臺灣高等法院民事判決

108年度上字第1354號

上　訴　人　祥陸建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張美嬌

訴訟代理人　林育生律師

複 代理 人　陳奕霖律師

被 上訴 人　陽明峰匯社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　高人瑋

訴訟代理人　吳振群律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國108年9月25日臺灣新北地方法院第一審判決（108年度訴字第108號）提起上訴，本院於109年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、按當事人間之訴訟係請求利息、紅利、租金、退職金或其他定期給付者，依民事訴訟法第427條第2項第8款規定，不問其標的金額或價額一律適用簡易程序。又應適用簡易訴訟程序之事件，第二審法院不得以第一審法院行通常訴訟程序而廢棄原判決；前項情形，應適用簡易訴訟事件第二審程序之規定。同法第451條之1規定甚明。查被上訴人起訴請求上訴人給付民國103年12月1日至107年8月31日間積欠之每月管理費合計新臺幣（下同）152萬8,167元本息，其性質屬因定期給付之請求而涉訟，依前揭說明應適用簡易訴訟程序，原法院雖誤行通常訴訟程序審結，仍應由本院適用簡易訴訟事件第二審程序規定審理，合先敘明。

二被上訴人主張：上訴人為伊管理之陽明峰匯社區（下稱系爭社區）所屬臺北市○○區○○段○○段00000○號專有部分（門牌號碼：同市區中央北路4段515巷20、22、26、28、30、32、36、38、40、42、46、48、50、52、56、58、60、62、66、68、70、72、76號等地下二層；面積2,295平方公尺，約相當於694坪）之區分所有權人，依系爭社區規約第10條第1項第2款、第5項之約定，其每月應繳納每坪50元之管理費計3萬4,700元，逾期未繳應加計以郵局1年期定期儲蓄利率加1％計算之遲延利息。惟上訴人積欠103年12月至107年8月共計45個月之管理費156萬1,500元未付，屢伊催討迄未繳納等情，爰依前揭規約之約定，求為命上訴人給付156萬1,500元，及自支付命令送達翌日（107年10月4日）起按上開約定利率（年息2.06％）計算遲延利息之判決。原審判命上訴人給付152萬8,167元本息，駁回上訴人其餘之請求。上訴人就其受敗訴部分不服，提起上訴（被上訴人受敗訴判決部分，未據其聲明不服，不在本院審理範圍，下不贅述）。而答辯聲明：上訴駁回。

三上訴人則以：伊固積欠被上訴人前述期間之管理費152萬8,167元未付，惟伊為系爭社區建物起造人，於103年7月間被上訴人成立前後分別為該社區支出如原判決附表所示物業管理費、大公及電信機房電費、水費、修繕雜支費等項費用計415萬7,499元，並多移交164萬7,812元之預付管理費予被上訴人，均得請求被上訴人償還，故依序以前揭伊對被上訴人之債權與其之本件管理費債權相抵銷，伊已無欠費等語，資為抗辯。而上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

四經查，上訴人為被上訴人管理之系爭社區41274建號專有部分區分所有權人，依該社區規約第10條第1項第2款約定，應繳納每月管理費3萬4,700元（即每坪管理費50元×建物坪數約694坪），逾期未繳應加計以郵局1年期定期儲蓄利率加1％計算之遲延利息；上訴人欠繳103年12月至107年8月共計45個月之管理費156萬1,500元（計算式：34,700×45＝1,561,500），扣抵

被上訴人應返還其之閱覽室押金3萬3,333元，尚餘管理費152萬8,167元（下稱系爭管理費；計算式：1,561,500－33,333＝1,528,167）未繳等情，為兩造所不爭執，並有該社區規約、41274建號建物登記謄本、催繳管理費信函在卷可稽（見原審司促卷第17至30、35至37、41至42頁），故被上訴人主張上訴人積欠伊系爭管理費迄未繳清乙事，堪以認定。

五次按，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會（下稱管委會）為之，其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其應有部分比例分擔之，此為公寓大廈管理條例第10條第2項所明定。又同條例第28條第3項僅規定起造人於召開區分所有權人會議成立管委會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人。並無起造人於區分所有權人會議成立管委會後，仍為公寓大廈之管理負責人，亦無起造人為管理負責人時，上述費用由起造人負擔之明文。準此，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，應由公共基金支付或由區分所有權人按其應有部分比例分擔，不因管委會成立與否或起造人移交共用部分予管委會與否，而有差異（最高法院108年度台上字第1116號裁判意旨參照）。查：

㈠上訴人係系爭社區公寓大廈之起造人，其於103年7月間被上訴人成立前依法為該社區之管理負責人，依上訴人與該社區各買戶所立之房屋車位預定買賣契約書第17條第3項、第19條第5項約定，為保持該社區建物良好品質及維護全體用戶之共同權益，買戶應預繳6個月之房屋與車位管理費（下稱預付管理費），不論買戶遷入與否，自所買該戶交屋日起即由其負擔管理費，除預繳6個月之管理費外，未售戶與未遷入戶之管理費減半收取；該社區未成立管委會時，由上訴人自行代管或委託公寓大廈管理維護公司管理該社區，代管期間自該社區建物第1戶交屋日起或使用執照取得6個月起為正式起算日至該社區成立管委會或管理負責人執行業務之當月為止，期間所需各項費用支出以用戶所繳之管理費支付，若有不足者，買戶應依上訴人通知補繳。系爭社區建物嗣於102年11月29日取得使用執

照，上訴人於被上訴人成立後，就買戶（含未售戶）依約應預付之6個月管理費，已於103年10月15日全數移交給被上訴人等情，有卷附被上訴人公寓大廈管理組織報備證明、房屋車位預定買賣契約書、系爭社區建物使用執照、預付管理費移交明細、付款支票及管理費收費憑證可稽（見原審卷㈠第31至55、335至337頁），且為被上訴人所不爭執（見原審卷㈠第237、365頁、卷㈡第86至87頁），均堪認定。

㈡上訴人主張：伊於被上訴人成立前後為該社區墊付103年3月至同年7月15日間之物業管理費140萬9,530元（下稱系爭物管費）、同年2月24日至104年7月27日間地下一至三層公設及103年7月28日至同年9月24日間電信機房之電費161萬9,990元（下稱系爭公設電費），業據提出系爭物管費及公設電費繳費單據，及其103年11月及104年7月間函文（意旨略以：為該社區墊付管理費及大公水電費等費用多時，請被上訴人儘速配合辦理用戶名義人變更）為證（見原審卷㈠第127至156、157至169、407至409頁、本院卷第129、369至371頁），核屬相符。被上訴人對於上訴人於前述期間為該社區支出系爭物管費及公設電費乙節固無爭執（見本院卷第122、175頁），惟提出103年7月9日系爭社區第1屆第1次臨時管委會會議、同年月25日同屆第2次管委會會議（下分稱第1、2次會議）會議記錄等件，辯稱：兩造就系爭物管費及公設水電費等負擔曾為協商，後於第2次會議決議：伊自103年7月15日起負擔該社區物管費，另大公水電費至公設完成前仍由上訴人負擔（下稱系爭決議），上訴人於104年8月15日完成公設之點交，上開費用依系爭決議應由上訴人負擔云云。然上訴人否認兩造間有達成前述費用由伊負擔之合意，並謂伊應不受系爭決議效力之拘束，主張：伊代管期間所生費用，依約原應以預付管理費優先支應，惟兩造間嗣發生社區公設瑕疵爭執，伊依法提撥之公共基金未能領回交被上訴人使用，因被上訴人乏於資金運作，且代管期間所生費用亦待結算，伊因此同意先將全部預付管理費移交予被上訴人使用，但並無承諾終局負擔該費用之意等語（見原審卷㈠第32

7、344頁、卷㈡第85頁）。觀諸被上訴人所提出之第1次會議記錄固有「建設公司結束代管期」之提案（說明：建設公司來函表示：基於社區事權統一，避免出現失衡現象，將於103年7月15日起將社區各項事務交由管委會全權管理並於103年7月1日停止負擔各項費用，同時一併移轉物業管理公司合約與管委會），惟經決議暫時擱置，待同年7月25日管委會正式會議再行討論（見原審卷㈠第369頁）；第2次會議記錄雖記載作成如系爭決議內容之決議（見原審卷㈠第379頁）。惟上訴人就此另主張：伊於104年5月間始收到前揭第1次會議記錄，部分記載與被上訴人所提出之同次會議記錄決議內容有所出入等語，已據其提出與所述相符之前揭會議電子檔案紀錄為佐（見本院卷第298、387至389頁），足見被上訴人製作之會議記錄確有前後不一之情事，第2次會議記錄所載內容得否逕信屬實，並非無疑。再者，證人黃敏玲代表上訴人出席該2次會議，係本於戶別：D3-10F、A1-10F之區分所有權人經選任為該社區副主任委員及安全委員之身分與會乙事，亦有被上訴人所提會議出席人員及簽到紀錄可稽（見原審卷㈠第369、373、375、387頁），尚難認黃敏玲係以起造人代表之身分列席參與上開會議；況黃敏玲於原審結證：前述會議紀錄內容係被上訴人先行繕打，伊當場已表明一般跟費用有關事項會回去再向上訴人請示，大公水電費部分伊已不記得等語在卷（見原審卷㈡第17頁），足見黃敏玲出席會議未經上訴人授予就費用負擔代為決斷之權限屬實。佐參上訴人自103年、104年間即一再表明伊為系爭社區墊付前揭費用之事，業如前述，自難執黃敏玲代表經獲選為管理委員之區分所有權人出席會議之事，及上訴人將全部預收管理費未扣抵代管期間費用移交管委會使用等情，認兩造就系爭物管費及公設電費已合意由上訴人負擔。此外，被上訴人復未舉證證明其有不經特定區分所有權人同意，悖於公寓大廈管理條例規定，逕自將系爭社區共用部分之管理、維護費用，以管委會決議歸由特定區分所有權人之合法權限，自難認上訴人應受系爭決議之拘束。則上訴人主張其不受被上訴人所

為系爭決議及其自行製作之系爭會議紀錄之拘束等語，核屬有據。被上訴人執上開會議記錄，抗辯前述費用應由上訴人負擔云云，並無足取。

六末按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項定有明文。本件被上訴人對上訴人雖有系爭管理費債權152萬8,167元存在，惟上訴人墊付之物管費及公設電費等費用性質既屬該社區共用部分之管理、維護費用，此費用應由公共基金支付或由區分所有權人按其應有部分比例分擔之，不因管委會成立與否或起造人移交共用部分予管委會與否而有差異，則上訴人主張伊得請求被上訴人償還前述墊付費用，進而依序以其對被上訴人之系爭物管費、電費等債權與被上訴人對伊之系爭管理費債權相抵銷，洵屬有據。又被上訴人對上訴人之152萬8,167元債權既經抵銷殆盡，上訴人就此已無欠費，被上訴人自不得再請求其給付系爭管理費本息。

七綜上所述，被上訴人依系爭社區規約第10條第1項第2款、第5項約定，請求上訴人給付152萬8,167元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按約定利率年息2.06%計算之利息，為無理由，不應准許。原審就此部分判命上訴人如數給付，並附條件為假執行及免為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。

八本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核與判決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

九據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　19　　日

民事第七庭

審判長法　官　周玫芳

法　官　王育珍

法　官　林翠華

正本係照原本作成。

如不服本判決，僅得以適用法規顯有錯誤為理由逕向最高法院提起上訴，但須經本院之許可。如提起上訴，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　19　　日

書記官　黃文儀

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。