臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第88號

上　訴　人　遠雄人壽保險事業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　孟嘉仁

訴訟代理人　蔡炳楠律師

被上訴人　　遠雄未來市管理委員會

000000000000000000

法定代理人　許月星

訴訟代理人　劉佳強律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國109年11月26日臺灣新北地方法院109年度訴字第1179號第一審判決提起上訴，本院於110年4月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人為遠雄未來市社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，伊在第3屆管理委員會（下稱第3屆管委會）民國99年12月召開之例行會議（下稱系爭12月例會）中，決議上訴人同意自100年1月1日起，按月繳納之公設比例分攤費用（下稱系爭分攤費），由原約定之新臺幣（下同）4萬5647元，調高為9萬1294元，伊即同意上訴人所為下列事項：㈠本社區C、F棟屋頂平台設置家樂福廣告招牌（下稱系爭屋頂招牌），㈡G棟2樓及南大門外牆面之家樂福廣告招牌（下稱系爭牆面招牌），㈢000、000-0等商家其冷氣室外機裝置於000、000號店家之間出入口通道平台，㈣000-0、000號1樓商家申裝冷氣機事宜，㈤D棟B1F樓梯旁維修管道間結構牆上裝置家樂福受電室用之冷氣室外機事項（下稱系爭5事項）（下稱系爭決議），且附加「廣告招牌如被拆

除，則回復為原費用4萬5647元」（下稱系爭條件）。系爭屋頂招牌雖於103年12月間拆除，然系爭牆面招牌迄未拆除，上訴人仍應按月繳納系爭分攤費9萬1294元。然上訴人於107年9月至108年11月間未按期繳納如上金額，合計欠款136萬9410元（計算式：91,294×15個月＝1,369,410），經伊以108年12月12日ＯＯＯＯＯ郵局存證號碼第000號存證信函（下稱系爭催告函）催告上訴人繳納未果。為此，爰依系爭社區規約第30條第2項規定，求為判命上訴人應給付伊136萬9410元之判決等語。

二、上訴人則以：被上訴人第3屆管委會作成系爭決議時，同時附加系爭條件，該條件所謂「廣告招牌」專指系爭屋頂招牌；系爭屋頂招牌已於103年12月間拆除，故伊自104年1月起應按月給付之系爭分攤費，應按前開條件回復為每月4萬5647元。伊自斯時起仍按月繳納9萬1294元，截至107年8月止，累計溢繳200萬8468元（計算式：45,647×44個月＝2,008,468），得依不當得利規定請求被上訴人返還之。經以前開溢繳金額，抵銷被上訴人本件所請求136萬9410元後，伊無庸給付被上訴人任何金錢等語，資為抗辯。

三、原審判決上訴人應給付被上訴人136萬9410元，上訴人提起上訴聲明不服，其聲明為：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人之答辯聲明：上訴駁回。

四、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實（本院卷第45至46頁）：

(一)被上訴人第3屆管委會於系爭12月例會時，有依上訴人之提案，作成關於上訴人自100年1月1日起增繳系爭分攤費（準備程序筆錄誤載為管理費，本院逕予更正，下同）100%，即系爭分攤費自4萬5647元調整為9萬1294元（廣告招牌如被拆除，則回復為原費用4萬5647元），做為回饋社區以爭取協商認同系爭5事項之決議。

(二)系爭屋頂招牌是於103年12月間拆除，104年1月以後屋頂平台即無設置前開廣告招牌之情形。

(三)系爭牆面招牌未拆除。
(四)上訴人自104年1月至107年8月係按月繳納系爭分攤費9萬1294元。
(五)上訴人自107年9月起未再按月繳納系爭分攤費。
(六)兩造對於自107年9月至108年11月止按每月9萬1294元計算之系爭分攤費金額共136萬9410元之事實不爭執。
(七)被上訴人以系爭催告函寄予上訴人，催告上訴人繳納系爭分攤費。
五、兩造間之爭點如下：
(一)上訴人抗辯系爭條件所謂「廣告招牌」，是指系爭屋頂招牌，不包括系爭牆面招牌，故自系爭屋頂招牌拆除後，其自104年1月起僅需按月繳納系爭分攤費4萬5647元等語，有無理由？
(二)被上訴人依系爭社區規約第30條第2項規定，請求上訴人給付積欠系爭分攤費136萬9410元，有無理由？上訴人抗辯其以104年1月至107年8月之每月溢繳金額扣抵後，已無庸繳納本件請求金額等語，是否有據？
六、茲就兩造之爭點，說明本院之判斷如下：
(一)系爭條件所謂「廣告招牌」，非僅指系爭屋頂招牌，亦應包括系爭牆面招牌在內。
1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。被上訴人第3屆管委會於系爭12月例會時，就上訴人之提案作成決議，約定上訴人自100年1月1日起增繳系爭分攤費100%，即每月分攤費用自4萬5647元調整為9萬1294元，並附加系爭條件，做為回饋社區以爭取協商認同系爭5事項之決議之事實，為兩造所不爭（本院卷第45頁）。依上文義，足見上訴人提高系爭分攤費100%按月給付9萬1294元之結果，核與被上訴人同意上訴人提案所載系爭5事項間，具有相當之對待給付關係甚明。
2.又被上訴人第3屆管委會於99年9月份舉行例行會議（下稱系

爭9月例會）時，先後就上訴人提出之提案3「ＯＯＯ路0段00000號1樓商店申請裝設冷氣機研討」、提案4「家樂福設置招牌廣告（0棟2樓建築物外牆面及臨ＯＯ路外牆面）是否經過同意，後續處理辦法研討。」、提案6「0棟B1F樓梯旁維修管道間結構牆上安裝4台冷氣室外機是否經過同意（家樂福B3F台電受電室用）」等案討論後，就提案3部分經過半數同意通過，惟就提案4及提案6部分，則決議先請上訴人將南大門右側張掛大未來廣告布幕自行拆除，及就第3、4、6案部分決議自9月起，將上訴人系爭分攤費調漲50％，由原來每坪10元調漲為每坪15元作為回饋方案，惟因上訴人代表人員李國潤經理表示該回饋方案屬於統包性質，其範圍除含提案第3、4、6案外，還包括C棟、F棟屋頂招牌部分，因目前雙方對本案認知有差距，提請下期例會再行研議等情，有系爭9月例會之會議紀錄可參（本院卷第93至100頁）；經比較前開9月、12月例會之紀錄會議紀錄（原審卷第113至155頁）結果，可知系爭9月例會之提案第3、4、6案，與系爭12月例會所討論系爭5事項之第㈡、㈣、㈤點相同，至系爭5事項中之第㈠點，則為系爭9月例會之提案內容所無等情；並斟酌上訴人於本院審理中所述：99年9月例會決議及同年12月例會決議的差別只在於C、F棟屋頂招牌的裝設問題而已，9月時不同意，12月則同意裝設，代表兩次決議只差在屋頂廣告招牌是否可以裝設而已，才會在12月例會通過系爭決議而由上訴人加倍給付等語（本院卷第116頁），堪認被上訴人主張：李國潤於系爭9月例會代表上訴人提出同意將商場公設比例分攤費用調漲50％，由原來每坪10元調漲為每坪15元之回饋方案，亦表示該回饋方案屬於統包性質，其範圍除系爭決議第㈡、㈣、㈤點之事項外，尚包含系爭決議第㈠案之事項在內，因未達成共識，故決議於下期例會再行研議等語（本院卷第87至89頁），應係實情。

3.兩造就系爭12月例會關於系爭決議作成之緣由，固於原審分舉證人李國潤、郭麗芬為證。惟觀之證人李國潤係到庭具結證稱：無印象伊是否於系爭12月例會到場，該例會第16、17頁之提案是伊代表上訴人提出，提案內容應該是由上訴人所聘物管公司人員草擬，可能是社區經理，主要是第㈠點的廣告招牌是設置在屋頂上，必須取得區分所有權人會議的同意，及頂樓全體住戶同意，第㈡至㈤點要經管委會同意，但不需經區權會或特定住戶同意，且冷氣機室外機裝在議案所載位置才有辦法適當達成散熱目的，第㈡至㈤點與加倍給付分攤費用無關，系爭條件所謂「廣告招牌」是專指屋頂的廣告招牌，當時其等不在乎是否要設置系爭牆面廣告，所以沒有把該廣告招牌設置作為增加分攤費用之理由，只有G 棟2樓的招牌設置需要管委會同意，南大門外牆部分不用，因南大門外牆的產權歸上訴人所有；伊代表上訴人同意加倍給付分攤費用的原因是爭取在社區C、F棟屋頂設置家樂福廣告招牌，協商過程中有提到「統包」，會議中伊有特別強調當屋頂招牌被拆掉，就回到原費用，這些議案不只開過一次會等語（原審卷第236至238頁）。惟證人即時任第3屆管委會主任委員之郭麗芬，則於同次庭期到庭具結證稱：伊有全程參與，不記得李國潤是否在場，管委會當時認為議案5項內容包含廣告、冷氣等均違規，且其中第㈢至㈤點當時討論時爭議比較大，有部分委員認為這些違法，不應該同意讓上訴人設置，第㈠點是住戶搬進來之前就設置好，當時上訴人應該是沒有取得雜項執照，後來才會被拆除，當時伊等認知是上訴人必須加倍給付分攤費用，伊等才會同意第㈠到㈤點內容，沒有印象「廣告招牌如被拆除，則回復原費用」是指何廣告招牌，當時好像沒有談到那麼細等語明確（原審卷第238至239頁）。審酌證人郭麗芬為被上訴人第3屆管委會之主任委員，於系爭9月、12月之例會均有在場擔任會議主席，則其證述系爭12月例會作成系爭決議之情形，亦核與系爭決議之記載相符，堪認可採。至證人李國潤已自陳不記得

有無於系爭12月例會時到場開會，而其證詞又顯與該次會議紀錄所載之系爭決議內容有間，本院尚無從僅憑證人李國潤所述，逕予推認系爭條件所謂「廣告招牌」，僅指系爭屋頂招牌，而不包括系爭牆面廣告云云為真。

4.上訴人固提出被上訴人第3屆管委會99年6月所召開例行會議（下稱系爭6月例會）之會議紀錄為憑（本院卷第69至71頁），抗辯證人李國潤於該次例會中，就雙方討論系爭5事項中之第㈢點時，係答覆：「目前每月已經多分攤了社區費用，似不宜再就其他回饋問題（如：1樓冷氣）做討論了。」及於討論系爭5事項中之第㈤點時答覆：「…98年3月起至99年4月財報上所載支出分析，商場每月應負擔之金額約為2萬3651元，但商場每月已繳納4萬5647元，尚多2萬1996元，未來建議每半年定期檢討」等語，推論其不可能以提高系爭分攤費為9萬1294元之結果，來爭取管委會同意伊施作系爭5事項乙情。惟本院綜合觀察系爭6月、9月、12月等次例會之提案事項及決議內容，可知系爭6月例會是針對同年5月例會之決議第2點（確認上訴人於系爭社區553、555號店家間出入口走道上安裝2台冷氣主機一事是否經過同意？經何人同意？）、第3點（B1F 商場是否仍以（10元/坪）比例分攤繳交社區每月所支出之費用研討）等項，報告辦理情形時，提出證人李國潤之意見如上述。然該次會議中，既未就與系爭12月例會中討論之系爭5事項作成任何決議，且系爭9月例會及12月例會所討論之提案，其指涉範圍及提案文字用語，相互有別，第3屆管委會就各次例會之提案所為討論及其決議結果，亦為各異，復明顯可見上訴人在系爭6月例會前並無提高系爭分擔費之意願，於系爭9月例會中關於提案3、4、6之討論（即有關系爭5事項之第㈡、㈣、㈤點部分），上訴人已表達願將系爭分攤費調漲50％之意願，末於系爭12月例會之議題3「99年9月份例會提案三、四、六議題再研議」部分，經第3屆管委會討論並作成系爭決議等情綦詳；足徵李國潤代表上訴人所為答覆或發言之內

容，僅係雙方在就與系爭5事項有關之提案進行討論、磋商之過程中所表達之單方意見而已，上訴人與第3屆管委會間則是經數次例會之討論後，始就系爭5事項達成系爭決議之結果甚明。準此，系爭決議既已於系爭12月例會之會議紀錄中記載明確，上訴人逕以證人李國潤於系爭6月、9月例會中代理其陳述之意見，事後推論其與被上訴人在系爭12月例會中合意作成系爭決議時，附加之系爭條件關於「廣告招牌」部分，專指系爭屋頂招牌，而不包括系爭牆面招牌云云，核與事實有違，應屬無據。

5.從而，本院依調查證據、解釋契約之結果，認為被上訴人主張系爭條件所謂「廣告招牌」包括系爭屋頂招牌及系爭牆面招牌在內，因系爭5事項中僅屋頂招牌遭拆除，系爭牆面招牌迄未拆除，上訴人應按月繳納之系爭分攤費仍為9萬1294元，未曾回復為原費用4萬5647元等語，應為可取。至上訴人前開抗辯，則屬無據。

(二)被上訴人依社區規約第30條第2項規定，請求上訴人給付積欠系爭分攤費136萬9410元，為有理由。上訴人所為抵銷抗辯，為無理由。

1.管理費有逾期未繳情形者，經管理委員會限期催繳後仍不繳納者，管理委員會得訴請法院命其給付，系爭社區規約第30條第2項就此定有明文。又債務之抵銷，以雙方當事人互負債務為必須具備之要件，若一方並未對他方負有債務，即無抵銷可言。

2.被上訴人主張上訴人自107年9月起未再按月繳納系爭分攤費，故107年9月至108年11月止按每月9萬1294元計算之系爭分攤費金額共136萬9410元，且被上訴人業以系爭催告函寄予上訴人，催告上訴人繳納系爭分攤費等情，為上訴人所不爭執（本院卷第46頁），被上訴人就上訴人積欠系爭分攤費且經催告繳納未果之事實，已無庸另為舉證，堪認屬實。依上所述，上訴人自104年1月起應按月繳納之系爭分攤費金額既仍為9萬1294元，則被上訴人自斯時起，截至107年8月

止，就上訴人按月繳納系爭分攤費9萬1294元之金額予以受領之結果，於法自屬有據，並非不當得利；上訴人抗辯其於前開期間內已累計溢繳系爭分攤費200萬8468元，得與本件被上訴人請求之給付抵銷云云，即屬無據。從而，被上訴人主張上訴人應給付其系爭分擔費136萬9410元等語，應有理由。

七、綜上所述，被上訴人依系爭社區規約第30條第2項規定，請求上訴人給付136萬9410元，核屬正當，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，係無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　11　　日

民事第八庭

審判長法　官　陳邦豪

法　官　湯美玉

法　官　胡芷瑜

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　11　　日

書記官　莊智凱