臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第77號

上　訴　人　玉上園社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　陸雲

訴訟代理人　柏有為律師

施旻孝律師

林聖峰律師

上　訴　人　德盛開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　何清祥

訴訟代理人　林凱倫律師

林錡豪律師

上列當事人間給付代收款等事件，兩造對於中華民國109年11月12日臺灣臺北地方法院108年度重訴字第245號判決各自提起上訴，上訴人玉上園社區管理委員會並為訴之追加，本院於112年6月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人玉上園社區管理委員會後開第二項之訴部分，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外），均廢棄。

上訴人德盛開發股份有限公司應再給付上訴人玉上園社區管理委員會新臺幣玖佰柒拾伍萬伍仟肆佰捌拾柒元，及自民國一〇七年十一月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

上訴人德盛開發股份有限公司上訴駁回。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外，含追加部分），由上訴人德盛開發股份有限公司負擔。

本判決所命給付，於上訴人玉上園社區管理委員會以新臺幣叁佰貳拾伍萬元供擔保後得假執行，但上訴人德盛開發股份有限公司以新臺幣玖佰柒拾伍萬伍仟肆佰捌拾柒元為上訴人玉上園社區管理委員會供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、程序方面：

㈠上訴人玉上園社區管理委員會（下稱玉上園管委會）法定代理人即主任委員於民國111年12月6日變更為陸雲並聲明承受訴訟（見本院卷㈡第97-99頁），應予准許。

㈡按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者」，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文，並依同法第446條第1項適用於第二審程序。經查，玉上園管委會於原審依據公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第10條第2項、玉上園社區規約（下稱系爭規約）第12條第1項、玉上園社區財務管理辦法（下稱財務管理辦法）第8條第1、2款之約定，請求上訴人德盛開發股份有限公司（下稱德盛公司）給付管理費與車位清潔費新臺幣（下同）1107萬2520元本息（見原審卷第485頁筆錄。其中命德盛公司給付管理費10萬2033元本息部分，未據德盛公司聲明不服，已告確定，未繫屬本院）。嗣於本院112年6月27日言詞辯論期日，追加財務管理辦法第7條第2項第1款為管理費之請求權，追加系爭規約第13條第19款、財務管理辦法第7條第2項第2款為車位清潔費之請求權（見本院卷㈡第453頁筆錄）。經查，追加部分與起訴之基礎事實相同，且德盛公司於程序上不爭執其追加（見同頁筆錄），應准許玉上園管委會追加請求權，併予說明。

二、玉上園管委會主張：門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號等集合住宅組成玉上園社區，伊為該社區之管理組織。社區建物分為6幢9棟（即A至I棟）共1106戶，均係德盛公司所興建；I棟共22戶、面積共3650.93坪，地下2、3、4層停車位共54個，均係德盛公司所有。依財務管理辦法第8條第1款規定，房屋每月管理費按每坪60元計付，I棟每月管理費為21萬9056元（計算式：60*3,650.93＝219,056）；停車位每個每月清潔費為500元，故I棟停車位每月清潔費為2萬7000元（計算式：500*54＝27,000）。自104年1月至107年9月，45

個月管理費與車位清潔費共計1107萬2520元〔計算式：(219,056＋27,000)×45＝11,072,520〕，德盛公司迄未支付。扣除未繫屬本院10萬2033元本息，德盛公司尚應支付1097萬0487元本息（計算式：11,072,520-102,033=10,970,487）。爰依管理條例第10條第2項、系爭規約第12條第1項、第13條第19款、財務管理辦法第7條第2項第1、2款、第8條第1、2款之規定，訴請：德盛公司應給付伊1097萬0487元，及自起訴狀繕本送達翌日（即107年11月15日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。並願供擔保請准宣告假執行等語（追加情形，詳如第一段第㈡小段）。

三、德盛公司則以：玉上園社區A至H棟係住宅區，I棟為單獨一幢之工業區建物。I棟設備與管線均獨立於住宅區之外，且有獨立出入口可通往新店區寶橋路，僅就新店區惠國段5130建號地下層車道與住宅區共用（下稱系爭共用車道）；依公寓大廈管理報備事項處理原則第2條第3款，I棟得自行成立管理委員會（下稱管委會），僅需就系爭共用車道分攤管理費。其次，伊與玉上園社區首購戶簽立房屋預定買賣契約書（下稱首購戶買賣契約），於第14條第6項約定住宅區與工業區各自分管，故首購戶、繼受人與玉上園管委會應受分管契約所拘束。又玉上園管委會阻礙伊就I棟成立分區管委會，仍無從為本件請求。再其次，財務管理辦法對於I棟按照住宅區標準收費，顯失公平且違誠信；且玉上園管委會並未就I棟進行管理維護等作業，伊得主張同時履行抗辯。末查，首購戶與玉上園管委會違反分管約定，伊另得請求損害賠償並為抵銷其請求等語，資為抗辯。

四、原審就玉上園管委會前開1097萬0487元本息請求，判決：㈠德盛公司應給付玉上園管委會121萬5000元，及自107年11月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並為准免假執行之宣告；㈡駁回玉上園管委會其餘請求。（原審判命德盛公司給付10萬2033元本息部分，未繫屬本院）

玉上園管委會上訴與答辯聲明：㈠原判決駁回玉上園管委會

後開第㈡項之訴部分廢棄；㈡德盛公司應再給付玉上園管委會975萬5487元，及自107年11月15日起至清償日止按年息5%計算之利息；㈢願供擔保請准宣告假執行；㈣德盛公司上訴駁回。

德盛公司上訴及答辯聲明：㈠原判決命德盛公司給付逾10萬2033元本息部分，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；㈡上開廢棄部分，玉上園管委會第一審之訴及假執行之聲請均駁回；㈢玉上園管委會上訴及追加之訴均駁回；㈣如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

五、兩造不爭執事項：（見本院卷㈠第294-295頁）

㈠玉上園社區使用執照為新北市政府工務局102店使字第393號，建物為地上27層地下4層，共計6幢9棟即1106戶，A至H棟為住宅區、I棟為單獨一幢之工業區建物（見本院卷㈠第233-270頁使用執照，本院卷㈠第151、271頁平面圖）。

㈡玉上園管委會於103年12月6日成立，經新北市新店區公所104年1月26日以新北店工字第1042063757號函准予備查（見調解卷第23至24頁公函）。

㈢德盛公司為I棟所有權人，I棟門牌號碼新北市○○區○○路00號1樓至12樓、38號1樓至10樓，共22戶，面積合計3650.93坪，地下2、3、4層停車位共54個；共用部分為5130建號（見調解卷第61-83頁建物謄本、第21頁統計表、本院卷㈡第457頁筆錄）。

㈣德盛公司為玉上園社區建物之出賣人，購買戶與德盛公司簽立首購戶買賣契約第12條第7款約定：「基於日後成立社區管理委員會管理運作之需要，甲方（指買方）同意於領取使用執照時，經乙方（指德盛公司）通知期限內預繳六個月社區管理費（房屋：⑴住宅區以銷售時之銷售面積計算每坪60元整，⑵車位每位每月500元整），待乙方與管理委員會完成公共設施點交時，再由乙方將結算剩餘之管理費移交管理委員會統籌運用」、第14條第6項約定：「甲方同意本社區

分別成立住宅區管理委員會及工業區管理委員會各自維護修繕，但就工業區經過住宅區地下層車道之管理維護或其他涉及兩區共用部分之修繕，同意與工業區按使用執照建坪比分擔，絕無異議」（見調解卷第25-38頁契約書）。

㈤財務管理辦法第8條第1款規定，房屋每月管理費以每坪60元計算（見調解卷第427頁）。

㈥財務管理辦法第8條第2款規定，每一停車位每月車位清潔費為500元（見調解卷第427頁。兩造爭執德盛公司是否受該條所拘束）。

㈦玉上園管委會於原審另訴請德盛公司給付代收款項1832萬7576元本息，兩造在109年10月22日成立訴訟上和解，德盛公司同意給付玉上園管委會1040萬元（見原審卷第489-490頁和解筆錄）。

㈧I棟地下室2、3、4層停車場，目前遭砌設牆面（並非玉上園管委會所設置），停車場無法直接通往I棟電梯、樓梯，必須經由玉上園社區其他通道或電梯通往I棟停車場（見本院卷㈡第348、352、456-457頁）。

㈨依調解卷第143頁附表2，德盛公司所有I棟建物就5130建號應有部分合計為50,677/1,000,000，換算所有權面積為37.79坪，再以每月每坪管理費60元計算，該部分每月管理費為2267.4元，自104年1月起至107年9月份共45個月，合計10萬2033元。兩造不爭執上述計算式之形式正確性（見本院卷㈡第453-454頁筆錄。原審命德盛公司支付上開管理費10萬2033元本息部分，未據德盛公司聲明不服，非本院審理範圍。但兩造爭執104年1月至107年9月之I棟管理費是否逾10萬2033元）。

六、本件爭點為：㈠系爭規約與財務管理辦法對德盛公司有無拘束力？㈡玉上園管委會得否請求德盛公司支付管理費與車位清潔費1097萬0487元？茲就兩造論點分述如下。

七、關於系爭規約與財務管理辦法對德盛公司有無拘束力方面：玉上園管委會主張德盛公司為I棟區分所有權人，應受系爭

規約與財務管理辦法所拘束。為德盛公司所否認。經查：

㈠按「本條例用辭定義如下：一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。…七、區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。…十二、規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項」，管理條例第3條第1、2、3、4、7、12款定有明文。經核：

⑴玉上園社區使用執照為新北市政府工務局102店使字第393號，係地上27層地下4層建物，共計6幢9棟，A至H棟為住宅區，I棟為單獨一幢之工業區建物；德盛公司為I棟區分所有權人（見不爭執事項㈠㈢），依前開規定，玉上園社區屬管理條例第3條第1款之公寓大廈。

⑵嗣玉上園社區區分所有權人於103年12月6日第一屆區分所有權人會議（下稱第一次區權會），決議設立玉上園管委會並通過系爭規約（見調解卷第961-967頁會議紀錄、原審卷第441-461頁規約、不爭執事項㈡），依上揭說明，系爭規約對於全體區分所有權人均具有拘束力。

⑶再按「管理委員會委員及職責下得自行雇用管理服務人員或委託第三人或公司管理本社區之一切公共事項，其管理服務範圍如下：…㈦管理月費及公共負擔或使用公共設施費用之收取、支出、保管、運用結算、決算事項」，系爭規約第9條第7項亦定有明文（見原審卷第443-445頁），玉上園管委會據以訂立財務管理辦法（見調解卷第425-433頁），依前述說明，對於玉上園社區全體區分所有權人

亦有拘束力。

㈡德盛公司固然主張A至H棟為住宅區，I棟是工業區，I棟設備與管線均獨立於住宅區之外，且有獨立出入口可通往新店區寶橋路，僅就系爭共用車道與住宅區共用。I棟得逕依公寓大廈管理報備事項處理原則第2條第3款自行成立管委會，無須依照管理條例第26條第1項經由玉上園社區同意後再設立管委會；不受系爭規約與財務管理辦法所定收費標準拘束云云（見本院卷㈡第428-435頁）。惟查：

⑴按「非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定下列各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。……」，管理條例第26條第1項定有明文。依上開規定，公寓大廈屬於①非封閉式，②地面層為各自獨立之數幢建物（數棟建物之地面層1樓相連通，則屬同1幢建物），③區內屬住宅與辦公、商場混合使用，④住宅與辦公、商場之出入口各自獨立；符合上述要件者，方得依上開程序成立分區管委會。經查，玉上園社區有數個通道對外通行，且I棟工業區亦得獨立對外通行（見本院卷㈠第151、271頁平面圖），屬於非封閉式社區；再依上開圖面，該社區建物有6幢獨立建物，亦即A、B棟為1幢，C、D棟為1幢，E、F棟為1幢，G、H、I各為1幢建物；再其次，社區內有店舖（如A、B、C、D棟之1樓）、集合住宅、廠房而混合使用（見本院卷㈠第235-238頁使用執照附表）；住宅、商場、廠房各區域分別有前述各自獨立出入口。是以I棟應依管理條例第26條第1項之規定，經玉上園社區全體區分所有權人決議同意，始得設立分區管委會。

⑵再按公寓大廈管理報備事項處理原則第2條第3款規定：「適用範圍：㈢同一宗基地有數幢各自獨立使用之公寓大廈，符合下列規定並分別成立管理委員會或選任管理負責人者：1.各幢公寓大廈公共基金分別獨立運用(各自設立專戶及帳冊)。2.共用部分分別劃分管理維護方式及管理維護費用分擔方式明確」（見本院卷㈡第459頁）。惟查，德盛公司對於玉上園管委會質疑其欠缺單獨公共基金、帳戶與帳冊（見本院卷㈠第351、353頁），德盛公司迄今未能證明已符合上開要件；已有未合。再依玉上園社區平面圖，社區內除A至I棟建物以外，公共區域設有廣場、花園、步道、水池、泳池等多項設施（見本院卷㈠第151、271頁），且並未區分何者係住宅區（A至H棟）、何者係工業區（I棟）。至於德盛公司片面在社區中庭設置門禁，必須持門禁通行卡方可通往住宅區（見本院卷㈡第253頁相片、第311頁筆錄），純係其單方面行為，實與I棟單獨設立管委會之「分別劃分管理維護方式及管理維護費用分擔方式明確」要件不符。則德盛公司空言其無須經由管理條例第26條第1項程序，得依公寓大廈管理報備事項處理原則第2條第3款逕自設立管委會云云；即屬無據。再者，德盛公司並未提供會議紀錄以顯示該公司曾經提案，要求區分所有權人同意I棟另行設立分區管委會；則其空言玉上園管委會阻礙其依管理條例第26條第1項設立分區管委會云云（見本院卷㈡第434-435頁）；亦非可採。

⑶至於最高法院107年度台上字第1960號判決記載：「…原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：系爭社區依建造執照設計可分為住宅區及商場區，被上訴人為系爭社區之起造人且為商場區所有權人；系爭社區101年12月2日第一屆第一次區分所有權人會議決議通過原規約，規定公寓條例第26條第1項各款事項，並經商場區區分所有權人即被上訴人書面同意，就系爭社區成立住宅區、商場區二個管理委員會，被上訴人於102年9月5日依同條例第29條第1

項規定推選張建興為系爭社區商場區管理負責人，經三峽區公所同意報備之事實，為上訴人所不爭執。…」（見本院卷㈠第174頁），可知上開案例之公寓大廈係依管理條例第26條第1項成立分區管委會。本院107年度上字第320號判決則記載：「四、兩造不爭執之事實：㈢98年12月19日玫瑰欣欣大樓區權人會議決議成立原管委會，訂定玫瑰欣欣大樓住戶規約，經臺北市政府於99年4月21日以府都建字第09966753000號函准予備查。…㈤玫瑰欣欣大樓之全體區權人於103年9月間分別出具同意書，同意前、後棟各自成立管委會，復於103年10月24日區權人會議決議撤銷原管委會，經都發局於104年5月7日以北市都建字第10466830400號函就註銷原管委會及成立前棟管委會，准予備查，後棟管委會經都發局於105年4月22日以北市都建字第10566955400號函准予備查」（見同卷第164頁）；可知該案之公寓大廈原本由前後棟建物共同設立管委會，事後由全體區分所有權人同意，各自成立前棟管委會、後棟管委會，並撤銷原已成立之前後棟管委會。即上述案例之公寓大廈管理組織均係依管理條例第26條第1項而設立；德盛公司援引上開判決而主張I棟得逕自單獨成立管委會，不受管理條例第26條第1項程序所拘束云云（見本院卷㈠第145頁、卷㈡第434頁）；並無可採。

⑷承前所述，玉上園社區之系爭規約與財務管理辦法，對於全體區分所有權人均有拘束力，且德盛公司為I棟區分所有權人，惟I棟不符合公寓大廈管理報備事項處理原則第2條第3款設立管委會要件，且未依管理條例第26條第1項設立分區管委會。則其片面拒絕適用玉上園社區系爭規約與財務管理辦法，顯無依據。

㈢德盛公司另辯稱，依首購戶買賣契約第14條第6項約定，A至H棟住宅區與I棟工業區各自分管，玉上園管委會應受上開分管契約所拘束，除支付系爭共用車道管理費（自104年1月至107年9月共10萬2033元），不得要求伊負擔其他管理費與車

位清潔費云云（見本院卷㈡第406、412-415、427-436頁）。惟查：

⑴按「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句」，民法第98條定有明文。次按所謂探求真意，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院109年度台上字第38號判決意旨參照）。

⑵首購戶買賣契約第14條第6項固然約定：「甲方（指買方）同意本社區分別成立住宅區管理委員會及工業區管理委員會各自維護修繕，但就工業區經過住宅區地下層車道之管理維護或其他涉及兩區共用部分之修繕，同意與工業區按使用執照建坪比分擔，絕無異議」（見不爭執事項㈣，下稱系爭條款）。依其文義，有關I棟工業區成立分區管委會之議案，以及後續「工業區經過住宅區地下層車道之管理維護，或其他涉及兩區共用部分之修繕，按照工業區所占建坪比例分擔」議案，買方均應於表決程序支持德盛公司提案。至於成立I棟分區管委會以前，系爭條款並未排除德盛公司適用系爭規約、財務管理辦法。再依玉上園社區平面圖，社區內除A至I棟建物以外，公共區域設有廣場、花園、步道、水池、泳池等多項設施（見本院卷㈠第151、271頁平面圖），在公共空間分布與規劃上，住宅區與工業區並無明顯區隔，已如前述（見第㈡小段理由）；而系爭條款並未標明住宅區、工業區之劃分標準，是以系爭條款無從解為分管約定。則德盛公司辯稱系爭條款係分管約定，約定住宅區與工業區各自分管，各自負擔費用，除系爭共用車道以外，玉上園管委會不得請求其支付管理費與車位清潔費云云（見本院卷㈡第406、412-415頁）；顯與系爭條款約定不符，故為本院所不採。

⑶至於德盛公司主張I棟為獨立建物，其設備與管線均獨立

於住宅區之外，人員可以直接通往新店區寶橋路，僅汽車通行時，必須經由系爭共用車道對外通行等情（見本院卷㈡第407-411、438頁）；核屬德盛公司得依管理條例第26條第1項設立分區管委會之審核標準，仍無從憑此推論德盛公司與首購戶、玉上園管委會有何分管約定。再者，德盛公司自承玉上園社區中庭經其設置門禁，並交付門禁通行卡予承購戶（見本院卷㈡第253頁相片、第311頁筆錄）。則德盛公司辯稱I棟區分所有權人無從經由該處通行住宅區一節（見同卷第409頁），核屬其片面設置門禁設施之效果，亦與分管契約無涉，併此說明。

⑷其次，德盛公司於103年12月6日召開第一次區權會，討論事項共計三案：「第一案：成立本社區公寓大廈管理委員會」、「第二案：討論並通過社區規約」、「第三案：選任玉上園社區第一屆管理委員…」（見調解卷第961至967頁會議紀錄）。可知德盛公司於第一次區權會時，並未針對系爭條款內容提出關於I棟成立分區管委會、I棟關於該條項所分擔共用部分費用比例之議案；則其既未提案，契約相對人當無從為贊同提案之意思表示，即無債務不履行可言。再其次，綜觀系爭條款文義，玉上園社區首購戶（買方）僅負有對於德盛公司前開提案表示同意之義務；顯未約定首購戶亦負有提案義務。是德盛公司抗辯首購戶負有前述議案之提案義務，玉上園管委會係區分所有權人之受任人，亦負有提案義務，其未於區分所有權人會議提案，均構成違約，應負損害賠償責任云云（見本院卷㈡第420-423、436頁）。顯屬無據。

㈣綜上，玉上園社區區分所有權人於第一次區權會通過系爭規約，玉上園管委會進而制定財務管理辦法，對於全體區分所有權人（含I棟區分所有權人德盛公司）均有拘束力，區分所有權人應按系爭規約與財務管理辦法支付管理費與車位清潔費。

八、關於玉上園管委會得否請求德盛公司支付管理費與車位清潔

費1097萬0487元方面：

玉上園管委會主張德盛公司為I棟區分所有權之人，自104年1月至107年9月，管理費與車位清潔費共1107萬2520元，德盛公司均未繳納。扣除已確定部分10萬2033元；尚應支付1097萬0487元等語（計算式：11,072,520-102,033=10,970,487）。為德盛公司所否認。經查：

㈠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為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定」，管理條例第10條第2項定有明文。其次，系爭規約第12條第1項規定：「本社區住戶應分擔下列費用：一、經常管理費：住戶無論遷入與否均應自通知交屋日(或視為交屋日)起按月繳交經常管理費，其收費標準按其所持有之房屋總坪數分擔費用」。又按「經費來源：二、管理費及其他收入：1.本社區住宅、一樓店鋪及工業廠辦管理費收入」、「本社區住戶收費標準如下：一、管理費依各戶所有權狀面積，每月每一坪以新台幣六十元計算之」，財務管理辦法第7條第2項第1款、第8條第1款定有明文（見原審卷第445頁、調解卷第427頁）。再按「為維護本社區之安全美觀以及各住戶之安寧健康，各住戶應共同遵守下列事項：…十九、有停車位者須按月繳付停車場之管理費」、「經費來源：二、管理費及其他收入：2.、本社區私有汽、機車停車位管理費收入」、「本社區住戶收費標準如下：二、私有汽車位清潔費，每月每一車位以500元計算之」，系爭規約第13條第19款、財務管理辦法第7條第2項第2款、第8條第2款亦定有明文（見原審卷第449頁、調解卷第427頁）。

㈡再查，德盛公司為I棟區分所有權人，應受系爭規約、財務管理辦法之拘束，已如前述。又I棟共22戶，另有停車位共54個，持有面積共計3650.93坪；共用部分為5130建號（不爭

執事項㈢、調解卷第21頁統計表）。依前開規定，I棟每月管理費為21萬9056元（計算式：60*3,650.93＝219,056），每月車位清潔費為2萬7000元（計算式：500*54＝27,000）；104年1月至107年9月共計45個月，I棟管理費與車位清潔費共計1107萬2520元〔計算式：(219,056＋27,000)×45＝11,072,520〕。扣除已確定部分10萬2033元，玉上園管委會主張德盛公司尚應支付1097萬0487元（計算式：11,072,520-102,033=10,970,487），自屬有據。

㈢又按公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，原則上由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，惟區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。公寓大廈管理條例第10條第2項規定甚明。則共用部分之管理維護費用，以按區分所有權人共有之應有部分比例分擔為原則，惟區分所有權人會議或規約得依專有部分及共用部分坐落之位置關係、使用目的及利用狀況等情事，就公寓大廈共用部分之修繕、管理及維護費用之負擔，為有別於共有之應有部分比例之分擔規定。且其訂定分擔之標準或嗣後為變更時，基於公寓大廈為多數生活方式不同之住戶群聚經營共同生活環境之團體，住戶間就共用部分之使用頻率及其相互影響具有複雜多樣且不易量化之特性，難以具體核算區分所有權人就共用部分之各別使用利益，倘其分擔標準之設定或變更已具備客觀上合理的理由，且其區別程度亦不失相當性者，即難認為無效（最高法院109年度台上字第1025號判決意旨參照）。德盛公司固然主張系爭規約與財務管理辦法並未區分住宅區與工業區，就I棟仍適用住宅區收費標準，並不合理且違誠信云云（見本院卷㈡第416-419頁）；惟查，德盛公司就此主張調整之依據為首購戶買賣契約（見本院卷㈡第455頁筆錄），並無可採，已如前述。且住宅區與工業區之特性固然有別，但是住宅區與工業區共用車道對外通行，對於住戶便利性、安全性與成本也會造成不利影響，前述有利與不利特點均難以量化，難認住宅區與

工業區顯然不得採取同一收費標準；則德盛公司未循管理條例第26條第1項成立分區管委會以解決此一爭執，其空言上開收費標準不公平且違誠信而不受拘束云云；實非可取。

㈣又按所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院103年度台上字第1155號判決意旨參照）。經查，區分所有權人依系爭規約與財務管理辦法所負擔繳納管理費與車位清潔費義務，此與管委會基於區分所有權人會議或管理條例所要求從事公寓大廈之管理、維護、修繕等工作，並非基於同一雙務契約所生，彼此之間並無對待給付關係。德盛公司辯稱玉上園管委會進行管理維護等工作時，均將I棟排除在外，其得主張同時履行抗辯云云（見本院卷㈡第419-420、436-438頁），並非可採。且查：

⑴I棟外牆與玻璃清洗：

依玉上園社區107年度區分所有權人會議資料，E棟高先生提案僅針對A至H棟外牆及窗戶進行清洗（見原審卷第261頁會議資料）；迨107年11月4日區分所有權人會議，該議案並未通過（見本院卷㈡第227頁會議紀錄）；是前開會前資料尚無從推論玉上園管委會將I棟排除於清洗、維護範圍。

⑵I棟公設電費：

首購戶買賣契約第12條第4項約定：「共同使用部分，甲方同意乙方應於使用執照核發日起六個月內全部完成；甲方並全權授權乙方在移交管理委員會前就該部分代管，作善良維護」（見調解卷第31頁）。茲I棟公設電費繳納名義人與地址均為德盛公司，有電費通知及收據可稽（見原審卷第401-402頁）；德盛公司迄未證明玉上園管委會拒絕變更繳納名義人與辦理移交，亦不得憑此推論玉上園管

委會排除I棟之管理維護工作。

⑶中庭門禁通行卡：

經查，玉上園社區中庭設有門禁，必須持門禁通行卡方可通住宅區（見本院卷㈡第253頁相片）。惟德盛公司自承門禁是其設置，其將門禁通行卡交付A至H棟承購戶，I棟區分所有權人沒有門禁通行卡云云（見本院卷㈡第311頁筆錄）。可知中庭門禁系統並非玉上園管委會所設置，而是德盛公司自行安裝，並提供承購戶門禁通行卡；是以德盛公司有無門禁通行卡，均與玉上園管委會無關。

⑷I棟景觀燈：

德盛公司另謂玉上園管委會僅將A至H棟頂樓更換LED景觀燈，卻未更換I棟燈具云云（見本院卷㈡第284頁）。然而，玉上園社區係由德盛公司設計、建設及出售，各棟功能與需求未必相同，茲德盛公司迄未證明I棟曾經裝設景觀燈；則A至H棟景觀燈雖更換為LED燈具，尚難認I棟亦有增加或更換LED燈具之需求。

⑸I棟電梯部分：

玉上園社區電梯共30台，其中I棟3台（見本院卷㈡第385頁）；又玉上園社區111年度區分所有權人會議資料記載：「日期：111.08.09\會議名稱：(管委會)第八屆第九次例會\案由：社區27部電梯使用執照更換費用追認\決議事項：社區全27部電梯之許可證代辦費用金額34,020元整，此項為每年例行支出項目，經委員會討論瞭解後全數同意此追認案」(見本院卷㈡第209頁)。再依新北市政府工務局111年11月17日新北工使字第1112206300號函通知玉上園管委會，因建築物昇降設備使用許可證已逾有效期限，請立即停止使用，並應於111年12月25日前重新申辦安全檢查取得使用許可證，否則屆期將處以罰鍰等語（見本院卷㈡第211-212頁公函）。可知玉上園管委會於111年並未就I棟3台電梯編列保養、維護費用，而有停用之風險；然而，此與德盛公司所應繳納管理費義務並無對待給付關

係，已如前述，德盛公司執此主張同時履行抗辯，尚非可取。

⑹I棟內部清潔工作：

經查，I棟建物地面層由德盛公司控管出入，地下室停車場遭其設置鐵捲門，停車場與電梯及樓梯之間為牆面區隔（牆面並非玉上園管委會所砌設），此有相片在卷（見不爭執事項㈧、原審卷第419-423頁、本院卷㈡第183、327頁）。且玉上園管委會未進行I棟內容清潔工作，與德盛公司繳納管理費、車位清潔費之義務並無對待給付關係，亦如前述；故I棟無從以此拒絕支付上開費用。

㈤德盛公司另稱首購戶違反首購戶買賣契約第14條第6項之約定，其得請求玉上園管委會賠償損害，並抵銷玉上園管委會前述管理費與車位清潔費債權云云（見本院卷㈡第420-427頁）。茲首購戶並無違約責任，已如第七段第㈢小段所述；是德盛公司就本件請求金額主張抵銷抗辯，洵無可採。

㈥綜上，玉上園管委會得請求德盛公司支付管理費與車位清潔費，自104年1月至107年9月，共計1107萬2520元，扣除原審判決判命給付131萬7033元本息（其中10萬2033元本息已確定），玉上園管委會請求德盛公司再給付975萬5487元本息（計算式：11,072,520-1,317,033=9,755,487），為有理由。

九、綜上所述，玉上園管委會依據管理條例第10條第2項、財務管理辦法第8條第1、2款之規定，訴請：德盛公司應再給付玉上園管委會975萬5487元，及自起訴狀繕本送達翌日（即107年11月15日）起至清償日止，按年息5%計算之利息；為有理由，應予准許。原審就前揭應准許部分為玉上園管委會敗訴之判決，尚有未洽；玉上園管委會上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如主文第2項所示，並依據兩造聲請為准免假執行之宣告。又原審判准玉上園管委會請求給付車位清潔費121萬5000元本息部分（1,317,033-102,033=1,215,000），於法並無違

誤；德盛公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。玉上園管委會依管理條例第10條第2項、財務管理辦法第8條第1、2款所為請求，與其他請求權之間，核屬單一聲明之競合合併關係，其依管理條例第10條第2項、財務管理辦法第8條第1、2款之請求為有理由，即應為其勝訴之判決，其餘部分毋庸再為准駁。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經斟酌後，認均不足以影響本判決結果，自無逐一詳予論述之必要，併予敘明。（兩造於言詞辯論終結後所提出書狀，本院依法無從審酌）

十一、據上論結，本件玉上園管委會上訴為有理由，德盛公司上訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條、第463條、第390條第1項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　25　　日

民事第十一庭

審判長法　官　李慈惠

法　官　謝永昌

法　官　吳燁山

正本係照原本作成。

如不服本判決，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　　112　　年　　7　　月　　25　　日

書記官　莊雅萍