臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第986號

上　訴　人　○○灣○○樓公寓大廈管理委員會（即太設股份有限公司之承當訴訟人）

000000000000000000

法定代理人　王培珠

訴訟代理人　郭俊廷律師

複　代理人　胡亦凌律師

訴訟代理人　温宏毅律師

被　上訴人　黃月霜

訴訟代理人　潘姿吟

被　上訴人　饒餘杏

000000000000000000

兼 上 一人

訴訟代理人　陳宗鵠

被　上訴人　趙春花

黃照景

陳珮茹

000000000000000000

兼 上 一人

訴訟代理人　陳傳忠

000000000000000000

被　上訴人　林正

000000000000000000

上列當事人間請求給付管理費等事件，上訴人對於中華民國113年2月23日臺灣臺北地方法院110年度訴字第6856號第一審判決提起上訴，本院於114年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回後開第二至九項部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人黃月霜應給付上訴人新臺幣貳拾參萬陸仟捌佰玖拾玖

元，及其中新臺幣壹拾捌萬陸仟捌佰壹拾捌元自民國一百一十年五月二十九日起，其中新臺幣伍萬零捌拾壹元自民國一百一十一年十月四日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被上訴人饒餘杏應給付上訴人新臺幣玖萬參仟陸佰參拾壹元，及自民國一百一十年五月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被上訴人陳宗鵠應給付上訴人新臺幣玖萬零肆佰陸拾肆元，及自民國一百一十年五月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被上訴人趙春花應給付上訴人新臺幣捌萬陸仟參佰陸拾貳元，及自民國一百一十年五月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被上訴人黃照景應給付上訴人新臺幣肆萬參仟肆佰陸拾陸元，及自民國一百一十年十二月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被上訴人陳珮茹應給付上訴人新臺幣伍萬參仟陸佰零肆元，及自民國一百一十年五月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被上訴人陳傳忠應給付上訴人新臺幣伍萬參仟陸佰零肆元整，及自民國一百一十年五月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被上訴人林正應給付上訴人新臺幣肆萬陸仟伍佰肆拾捌元，及自民國一百一十年六月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，由被上訴人依附表二所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、上訴人法定代理人已變更為王培珠，有新北市萬里區公所民國113年8月12日新北萬工字第1132970563號函可稽（見本院

卷一第87頁），並經其聲明承受訴訟（見本院卷一第79至83頁），應予准許。

二、被上訴人黃照景經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

㈠附表一編號1至7所示之被上訴人（附表一所示被上訴人逕以其姓名稱之，並合稱被上訴人）於83年間分別向太平洋建設股份有限公司（下稱太設公司）購買太平洋○○灣○○樓（下稱○○樓）房地應有部分（各被上訴人購買房室編號詳附表一「被上訴人姓名及房室編號」欄所示），其等並均與太設公司簽訂「太平洋○○灣○○樓（D區）房地預定買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），因斯時公寓大廈管理條例尚未頒布施行，太設公司及附表一編號1至7所示之被上訴人遂另行簽立「○○樓（D區）旅館住戶管理委託書」（下稱系爭管理委託書）、「○○樓（D區）旅館住戶委託管理切結書」（下稱系爭切結書），委託太設公司為管理人全權處理其等買受之分管及共同使用部分管理事宜，並得訂定管理辦法收取管理費用，是附表一編號1至7所示之被上訴人與○○樓全體共有人間已成立委託太設公司管理之分管契約，個別共有人不得單獨終止或變更。又林正係向訴外人許崔鳳珠、崔桂珠買賣而繼受取得○○樓應有部分（房室編號詳附表一編號8所示），許崔鳳珠、崔桂珠有與太設公司簽立系爭管理委託書、系爭切結書，林正於受讓應有部分後繼續繳納管理費予太設公司，係明知或可得而知前手與太設公司間有分管契約存在，自應受分管契約拘束。

㈡太設公司嗣依系爭管理委託書約定，訂立「○○樓休閒渡假大樓住戶自律公約」（下稱系爭自律公約）等約定，就○○樓管理及使用為團體規範，屬民法第799條之1第1項但書所稱之規約，附表一編號1至8所示之被上訴人，應受系爭自律

公約、經費收支管理辦法（下稱經費收支管理辦法）、水（電）收繳服務辦法（下稱水電費收繳辦法）等規約約定拘束，按月繳納管理費、基本水電費予太設公司。詎附表一編號1至8所示之被上訴人於附表一「上訴人主張之管理費」項下「欠繳期間」欄所示期間均未繳付管理費，附表一編號2、3、5所示之被上訴人另積欠由太設公司先行墊付之水電費，致其等無法律上原因受有免付水電費之利益，經太設公司催告後仍未給付，嗣因○○樓區分所有權人決議成立管理委員會，故太設公司已將上開對各被上訴人之管理費、水電費債權讓與伊。就管理費部分，爰先位依系爭管理委託書第1條、系爭自律公約第15條第1款約定，備位依適用或類推適用公寓大廈管理條例第21條規定，及就水電費部分，依系爭自律公約第15條第3款、民法第179條、適用或類推適用公寓大廈管理條第21條規定，擇一求為命附表一編號1至8所示之被上訴人給付各該編號所示之管理費、附表一編號2、3、5所示之被上訴人給付各該編號所示之水電費本息之判決（原審就此部分為上訴人敗訴判決，上訴人不服，提起上訴）。上訴聲明：1.原判決關於駁回上訴人後開第2項之訴部分廢棄；2.上開廢棄部分：⑴黃月霜應給付上訴人新臺幣（下同）23萬6899元，及其中18萬6818元自110年5月29日起，其中5萬81元自111年10月4日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；⑵饒餘杏應給付上訴人9萬3631元，及自110年5月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；⑶陳宗鵠應給付上訴人9萬464元，及自110年5月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；⑷趙春花應給付上訴人8萬6362元，及自110年5月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；⑸黃照景應給付上訴人4萬3466元，及自民事起訴狀繕本送達翌日即110年12月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；⑹陳珮茹應給付上訴人5萬3604元，及自110年5月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；⑺陳傳忠應給付上訴人5萬3604元，及自110年5月2

9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；⑻林正應給付上訴人4萬6548元，及自110年6月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人答辯如下：

㈠黃月霜則以：太設公司雖有與○○樓住戶分別簽立系爭管理委託書及系爭切結書，然係分別於不同時日簽訂，亦無召開住戶大會表決，自未成立分管契約，當得由其個別終止委任契約。嗣太設公司向伊請求給付91年7月1日起至103年12月31日止、105年1月1日起至同年5月31日止之管理費，經臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）105年度訴字第3996號判決、本院106年度上易字第1343號判決（下合稱系爭甲判決）認定所簽立之系爭管理委託書、系爭切結書具有委任性質，故兩造間成立委任契約，於105年9月9日合法終止確定，是伊僅須給付105年9月9日前之管理費，於此日後已無庸再給付管理費予太設公司或上訴人等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

㈡饒餘杏、陳宗鵠則以：伊等簽立之系爭管理委託書、系爭切結書時，無法預見太設公司與其他共有人就○○樓有何分管之共識或約定，且太設公司於出售○○樓時偽以住宅方式銷售，致伊等僅取得○○樓D0512室、D0209室之土地及建物應有部分比例，且其於交屋時即向承買之住戶收取高額管理費用，事後卻未能善盡受任人誠信管理義務，發生挪用公款、未公開帳冊等爭議，更阻撓○○樓住戶成立管理委員會，故伊等已於93年12月13日終止兩造間委任關係，其中饒餘杏部分經系爭甲判決確定兩造間法律關係為委任性質，是本件應為相同之認定，伊等既已終止與太設公司間之委任關係，太設公司或上訴人無從向伊等請求給付管理費。另太設公司引用之最高法院109年度台上字第2287號判決亦不應拘束本案之認定等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

㈢趙春花則以：伊與太設公司簽訂系爭管理委託書、系爭切結書，委由太設公司管理○○樓公用部分，此經臺北地院106

年度北簡更㈠字第8號判決、107年度簡上字第136號判決（下合稱系爭乙判決）認定伊與太設公司間係成立委任關係而非分管契約確定。又太設公司為求獲利，於○○樓正式成立管理委員會前，逕自指定其關係企業作為樓管公司，且陸續廢除、停用○○樓原有之附屬設施，亦未將伊繳納之管理費專款專用或進行管控，又未妥善處理其所有部分漏水之爭議，顯然違背善良管理人注意義務，故伊已於107年1月30日寄發存證信函予太設公司表明終止兩造間之委任關係，上訴人自不得再向伊請求管理費用。另伊房屋因公共管道間淤塞致伊屋內木地板、地毯、音響、廚具、電視機、冷氣機等多項物品受損，並造成伊無法入住，受有48萬3483元損害，自得與上訴人所請求之管理費予以抵銷等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

㈣黃照景則以：伊於104年間發現太設公司已陸續廢除、停用○○樓原有之附屬設施，顯未盡管理之責，伊乃拒絕繳納管理費，而太設公司前對伊起訴請求給付104年1月至106年12月之管理費，經臺北地院106年度北小字第1429號、107年度北小字第3838號判決（下合稱系爭丙判決）兩造間存有委任關係，伊並於106年4月26日發函終止與太設公司間之委任關係，伊自無須再繳納管理費，況伊已於109年1月已將○○樓A0612室售出，更無繳納管理費之義務等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

㈤陳珮茹、陳傳忠則以：太設公司未盡管理之責，甚至挪用公款購買基金，伊等方拒絕繳納管理費，嗣太設公司向伊等請求給付管理費，經臺灣士林地方法院內湖簡易庭以106年度湖小字第418號判決（下稱系爭丁判決）認定兩造已依系爭管理委託書成立委任關係，且該委任關係經伊等於106年3月15日合法終止確定，故法院不得再為相異之認定。又太設公司僅為○○樓起造人而非管理負責人，其未經區分所有權人多數決，逕自單方面制定之系爭自律公約及經費收支管理辦法，當無從拘束伊等。另最高法院於另案雖認定太設公司與

各住戶間成立分管契約之見解，未顧及住戶權益，有偏頗之虞，而不可採等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

㈥林正則以：伊未與太設公司簽訂系爭買賣契約、系爭管理委託書、系爭切結書。太設公司擅自指定其關係企業作為樓管公司管理○○樓共用部分，且陸續廢除、停用○○樓原有之附屬設施，更將管理費挪作他用，故伊對太設公司已無信任關係，乃於107年4月間口頭向太設公司表明終止兩造間之委任關係，故兩造間之委任關係業已終止，太設公司或上訴人自不得再向伊請求管理費用等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷四第132至133頁）：

㈠黃月霜是第一手買受○○樓房地，對應房室編號D1712，坪數為33.21坪，有簽立買賣契約（原審卷一第65至74頁）、管理委託書（原審卷一第75至77頁）、管理切結書（原審卷一第79頁）。

㈡饒餘杏是第一手買受○○樓房地，對應房室編號D0512，坪數為15.95坪，有簽立買賣契約（原審卷一第107至116頁）、管理委託書（原審卷一第117至119頁）、管理切結書（原審卷一第121頁）。

㈢陳宗鵠是第一手買受○○樓房地，對應房室編號D0209，坪數為15.35坪，有簽立買賣契約（原審卷一第129頁）、管理委託書（原審卷一第131至132頁）、管理切結書（原審卷一第133頁）。

㈣趙春花是第一手買受○○樓房地，對應房室編號D0202，坪數為15.35坪，有簽立買賣契約（原審卷一第197至206頁）、管理委託書（原審卷一第207至209頁）、管理切結書（原審卷一第211頁）。

㈤陳傳忠是第一手買受○○樓房地，對應房室編號A0902，坪數為15.35坪，有簽立買賣契約（原審卷一第323至332頁）、管理委託書（原審卷一第333至335頁）、管理切結書（原審卷一第337頁）。

㈥陳珮茹是第一手買受○○樓房地，對應房室編號A0802，坪數為15.35坪，有簽立買賣契約（原審卷一第301至310頁）、管理委託書（原審卷一第311至313頁）、管理切結書（原審卷一第315頁）。

㈦林正係向許崔鳳珠、崔桂珠購買○○樓房地之房號B0512室，坪數為13.33坪，前手購買該房屋，有簽立買賣契約（原審卷一第367至372頁）、管理委託書（原審卷一第373至374頁）、管理切結書（原審卷一第375頁）。

㈧黃照景第一手買受○○樓房地，對應房室編號A0612，坪數為15.85坪，有簽立買賣契約（原審卷一第283至292頁）、管理委託書（原審卷一第293至295頁）、管理切結書（原審卷一第297至298頁）。

㈨黃月霜以105年9月8日存證信函（原審卷三第153至159頁），終止與太設公司之委任關係。

㈩饒餘杏、陳宗鵠以93年12月10日存證信函（原審卷三第281至301頁），終止與太設公司之委任關係。

㈠趙春花以107年1月30日存證信函（原審卷三第209至229頁），終止與太設公司之委任關係。

㈡陳珮茹、陳傳忠以106年5月2日存證信函（原審卷三第387至388頁），終止與太設公司之委任關係。

四、本院之判斷：

㈠被上訴人與太設公司所成立管理委託關係，係單純之委任契約，或係成立分管協議？

1.按共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，98年1月23日修正（同年7月23日施行）前民法第820條第1項定有明文。倘以契約訂定該條項之管理共有物協議，須各共有人互相表示意思一致始能成立，且在該規定修正前，為管理協議之變更，亦同。所謂互相表示意思一致，不限於共有人直接為之，其經第三人媒介而將共有人互為之意思表示從中傳達而獲致意思表示一致者，仍可成立或變更管理共有物協議（最高法院112年度台上字第400號判決意

旨參照）。

2.查○○樓為太設公司所興建，於86年間登記為新北市○里區○里段000○號（即14至18樓，下逕稱建號）、687建號（即1至13樓，下逕稱建號，由5百多人所共有，被上訴人為共有人之一），上開2個建號另設置機房、樓電梯、污水處理、排煙室、衣物處理、台電受電室、消防泵、防空避難室兼停車場等分管使用及共同使用部分，並登記為同段688、689建號建物等情，有臺北縣政府工務局使用執照存根、登記謄本可稽（原審卷一第697頁、卷五第183至188頁、本院卷三第479至480頁），足見上開分管使用及共用部分於使用上與686、687建號專有部分具緊密依存之整體不可分性，須○○樓全體共有人共同管理，以維護全體共有人利益。然因斯時○○樓僅有登記2個建號，未符合公寓大廈管理條例定義之公寓大廈乙情，有臺北縣政府93年3月24日北府工使字第0930094636號函可稽（見本院卷三第71頁），因而未能依該條例規定召集區分所有權人會議及成立管理委員會，太設公司有鑑於管理上開分管使用及共用部分之需求，於全體買受人向太設公司購買○○樓房地時，均在各該買賣契約中預先檢附繕打印製約款完畢之空白管理委託書、切結書（以黃月霜為例，見原審卷一第75至79頁），由全體買受人在簽立買賣契約時併就空白之管理委託書、切結書上書立自己姓名、身分證字號、地址等欄位，作為買賣契約之附件，約定委託太設公司管理○○樓房地之分管使用及共用部分，並收取管理費用。又本件除林正外之被上訴人、林正之前手許崔鳳珠、崔桂珠均有簽立系爭買賣契約、系爭管理委託書、系爭切結書，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈠至㈦），是此部分事實，應堪認定。

3.依系爭管理委託書之前言、第1條、第3條分別約定：「茲為太平洋○○灣○○樓（D區）特委託太平洋建設股份有限公司全權管理……」、「為求管理統一維護○○樓（D

區）旅館之特性，甲方（即被上訴人）特立本委託書委託太平洋建設股份有限公司為管理人，負責管理甲方承購之分管及共同使用部分（含持分車位）之管理事項（含管理費用之收取及本委託書之各條約定）。受託人（即太設公司）為管理之必要得指定委託大樓管理顧問公司統籌辦理管理事宜，甲方絕無異議」、「管理費用依據管理辦法另行公佈，若甲方拒不繳付管理費，經催討後仍不繳交管理費者，乙方保有法律上之追訴權利」（見原審卷一第75頁）；及系爭切結書第1條約定：「為本人瞭解太平洋○○灣○○樓（D區）係濱海休閒旅館渡假大樓，與一般住宅大樓使用性質不同，故同意不成立住戶管理委員會。為保持本大樓之持續性並維護本大樓之整體觀瞻、品質、清潔及安全，保證不私設外牆招牌（及其他招牌）、私換門面（含走道牆面）、對外營業、製造噪音、非法使用、堆積雜物、違禁品、佔據公共空間、陽台不得掛曬衣物、及影響觀瞻之植栽……等，並全權委託太平洋建設股份有限公司所指定之管理顧問公司進行管理服務事宜，絕無異議」（見原審卷一第79頁）。足見被上訴人與太設公司簽訂系爭買賣契約、系爭管理委託書、系爭切結書時，就○○樓房地分管使用及共同使用部分已委託太設公司全權管理，並授權太設公司指定管理顧問公司為管理行為，且就被上訴人應繳納之管理費用若干及如何繳納之事項，亦授權上訴人制定管理辦法為收取。

4.再參以系爭管理委託契約之前言及系爭切結書第1條均揭示立委託書人已瞭解○○樓係濱海休閒旅館渡假大樓，與一般之住宅大樓使用性質不同，為求管理統一維護○○樓旅館之特性，故委託太設公司全權管理之意旨（見原審卷一第75、79頁）；且系爭買賣契約第1條第2項約定，被上訴人分管而單獨使用之範圍，具「共有物分管」之性質；第18條則約定，本買賣契約具有分管契約之性質（見原審卷一第65、72頁）；本件除林正外之被上訴人、林正之前

手許崔鳳珠、崔桂珠向太設公司購買○○樓房地時，均有與太設公司簽立與上開約定內容相同之買賣契約、管理委託書、切結書等文件，業如前述，足認○○樓分管使用及共同使用部分之全體共有人係經由與太設公司簽立上開文書之方式，透過太設公司之媒介，互相就管理委託書之意思表示從中傳達而獲致意思表示一致，達成委託太設公司全權管理分管使用及共同使用部分為管理方法之分管契約。被上訴人抗辯其等與太設公司乃各自成立委任契約而非全體共有人間之分管契約等語，核非可採。

5.再者，太設公司嗣依系爭管理委託書第1條、第3條約定制定系爭自律公約，作為執行管理事務及收取管理費之依據（見原審卷一第685至690頁）；參以系爭自律公約第15條第1款、第3款所定：「經常服務費：住戶按時繳交服務費用，其收費標準依服務中心訂定之規定辦理。」、「住戶自用之水電費，各自負擔之（水電費收繳服務辦法請參閱第39頁）。」益見太設公司係基於前開分管契約授權，就○○樓住戶應負繳納管理、水電費用之義務制定規範，是黃月霜、饒餘杏、陳宗鵠、趙春花、黃照景、陳珮茹、陳傳忠既曾簽立系爭管理委託書、系爭切結書，當應受分管契約之拘束，並就系爭自律公約訂定之管理費及水電費負繳付之義務。又依司法院大法官釋字第349號解釋意旨，共有物應有部分之受讓人，如知悉共有物分管契約之存在或有可得而知之情形，該受讓人仍應受分管契約之拘束。本件林正購入B0512戶時，由○○樓之安全梯間、消防設備、停車位等共用部分，及各戶專用規劃等客觀情事，應可知悉共有人間具分管之情事，以維護○○樓共同事務運作；且林正於92年8月間向前手承買B0512戶後至105年以前，均有繳付管理費及水電費，未有欠繳情事，堪認前揭分管契約亦為林正知悉或可得而知，林正亦應受之拘束。

6.黃月霜、饒餘杏、陳宗鵠、趙春花、陳珮茹、陳傳忠雖抗辯有以存證信函終止與太設公司之委任關係（存證信函出

處見不爭執事項㈨至㈪），林正亦抗辯有以口頭向管理中心人員終止與太設公司之委任關係等語。惟按共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。為修正前民法第820條第1項所明定，亦即共有人就共有物管理方法，應由共有人全體共同協議訂定之；其未定有分管期限者，因終止分管契約係關於共有物管理方法之變更，自須經共有人全體同意，始得為之，難認各共有人得隨時終止分管契約。於民法第820條規定修正後，管理方法之變更，即應依該條第1項規定之多數決；或依同條第2項、第3項規定聲請法院以裁定變更之。查被上訴人係受前揭分管契約之拘束，而非各自委任太設公司處理○○樓管理維護事務，已如前述，則被上訴人如欲終止分管契約，因涉及管理方法之變更，自應循修正後民法第820條規定辦理，而非各被上訴人所得單方任意終止。被上訴人抗辯其等以存證信函或口頭方式終止分管契約，而不受拘束等語，難認有據。

7.黃月霜、饒餘杏、陳宗鵠、趙春花、陳珮茹、陳傳忠又抗辯系爭甲、乙、丙、丁判決已認定伊等與太設公司間為委任契約關係，非分管契約，本院應受拘束等語。惟按所謂爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷、或原確定判決之判斷顯失公平之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，其乃源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理而來。是爭點效之適用，必須在前訴訟程序已列為重要爭點，經兩造為充分之攻防、舉證及適當完全之辯論，並經法院就該爭點為實質上判斷，且前後兩訴之標的利益大致相同者，始足當之（最高法院113年度台上字第2316號判決意旨參照）。查系爭甲判決（法院判斷部分見原審卷七第71至85、92至11

0頁）、系爭乙判決（法院判斷部分見本院卷四第184至188、166至169頁）、系爭丙判決（見本院卷五第291至299頁）、系爭丁判決（見本院卷五第301至305頁），均未將「兩造所成立管理委託關係，係單純之委任契約，或係成立分管協議」列為重要爭點，更未經上揭判決所列當事人為充分之攻防、舉證及適當完全之辯論，依上開說明，本院自不受上開判決爭點效所拘束，被上訴人抗辯本院應受上開判決認定伊等與太設公司為委任契約關係拘束等語，亦不可採。

㈡上訴人請求被上訴人給付附表一所示管理費、水電費，有無理由？

1.依系爭自律公約第15條第1款、第3款，及太設公司依系爭自律公約制定之經費收支管理辦法第4條、水電費收繳服務辦法第5條、第6條所示，○○樓服務費用計算方式為「一、每戶收費：每戶坪數x每坪收費（105元整）。二、每坪收費標準依實際需要增減調整之」，水電費用則係「倘住戶未使用之情形下，亦須按月繳交基本費」（見原審卷一第691、693、694頁）；太設公司復公告自90年4月1日起將每坪管理費調降為97元（見原審卷一第695頁），是○○樓套房各戶管理費自斯時起，即應以每坪97元為計算標準。

2.上訴人主張被上訴人積欠附表一所示管理費、水電費之數額部分，業為黃月霜、趙春花、陳珮茹、陳傳忠、林正所不爭執（見本院卷三第466、468頁、卷四第108頁），陳宗鵠、饒餘杏對於上訴人計算管理費之坪數及水電費之數額亦不爭執（見本院卷三第467頁、卷四第108頁、不爭執事項㈡、㈢），黃照景不爭執管理費數額（見本院卷四第130頁），其雖抗辯已清償積欠之水電費等語（見本院卷四第131頁），惟黃照景對此並未提出證據證明其已清償此部分欠款，其所提出清償抗辯，自難採信。是上訴人依系爭自律公約第15條第1款、第3款請求附表一編號1至8所

示之被上訴人給付各該編號所示之管理費、附表一編號2、3、5所示之被上訴人給付各該編號所示之水電費，核屬有據。

㈢趙春花抗辯其房屋有因公共管道間淤塞致其屋內有多項物品受損，以其所受損害為抵銷抗辯，有無理由？

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條本文定有明文。本件趙春花抗辯於94年間因太設公司管理不當，造成公共陰井淤積，致積水倒灌入伊所有之D0202戶內，得依民法第184條、公寓大廈管理條例第10條第2項等規定，請求太設公司賠償所受損害等語，為上訴人所否認，則趙春花自應就太設公司管理公共管道不當，導致淤積致積水倒灌入D0202戶乙事，負舉證之責。

2.查趙春花固提出95年9月29日現場主任日誌（見本院卷五第11頁），上載D203排水不通，請外包廠商處理，亦無法疏通等語，趙春花並執以抗辯當時發生淹水不僅伊一戶，尚有其他住戶等語。惟上開現場主任日誌內容僅能說明D0203室有排水不通之情事，其發生原因為何，並未有何記載。趙春花又提出95年7月5日至同年10月22日現場主任日誌（見本院卷五第241至273頁），並抗辯伊樓下D0201室因同一漏水問題損壞天花板，經當時服務中心同意修繕等語。惟參以此部分現場主任日誌內容，亦多係記載D0201室天花板、地板粉刷事宜，並未記載漏水發生之原因。趙春花另提出手繪管道示意圖（見本院卷四第499頁、卷五第13頁），並抗辯淹水係因屋頂積水設計係從由幹管引流至1樓陰井排放，因太設公司未善加清理造成淤塞，導致水流溢出至D0202戶內支管等語。然此情業經上訴人否認，趙春花所有之D0202室漏水實際成因為何，可能係自己或其他住戶使用不當致管線堵塞，亦可能係公共管道或其所指1樓陰井淤塞，甚或其他原因造成，本件既未經客觀之專業單位進行漏水原因確認，尚無從以趙春花所提出

片面製作手繪圖及前揭現場主任日誌即可推斷成因為太設公司未善加清理1樓陰井所致，此外，趙春花未再提出其他漏水成因及係可歸責於太設公司之證明，則其抗辯D0202室發生漏水係因太設公司管理不當所致，以其受有48萬3483元損害，與上訴人請求之管理費等費用抵銷等語，即屬無據。

㈣末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查上訴人主張就附表一所示被上訴人積欠之管理費、水電費，曾以存證信函或以原審起訴狀、追加狀為催告給付，並經被上訴人分別於附表一「存證信函/書狀之收受日期」所示日期收受乙情，業據上訴人提出存證信函、中華郵政掛號郵件收件回執及卷附送達證書為憑（證據出處詳附表一「存證信函/書狀之收受日期」欄所載），是上訴人併請求自附表一「遲延利息起算日」欄所示日期起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

五、綜上所述，上訴人依系爭自律公約第15條第1、3款約定，請求黃月霜給付上訴人23萬6899元、饒餘杏給付上訴人9萬3631元、陳宗鵠給付上訴人9萬464元、趙春花應給付上訴人8萬6362元、黃照景給付上訴人4萬3466元、陳珮茹給付上訴人5萬3604元、陳傳忠給付上訴人5萬3604元、林正給付上訴人4萬6548元，及各自附表一「遲延利息起算日」欄所示日期起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論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2項至第9項所

示。

六、本件事證已臻明確，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，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　16　　日

民事第十四庭

審判長法　官　李媛媛

法　官　周珮琦

法　官　蔡子琪

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　16　　日

書記官　馬佳瑩

附表一：（金額單位：新臺幣）

編號	被上訴人姓名及房室編號	上訴人主張之管理費		上訴人主張之水電費		合　計	存證信函/書狀之收受日期（回執）	遲延利息起算日
		金額	期間	金額	期間			
1	黃月霜 D1712	18萬6818元	105年6月1日至110年3月31日	0元	-	23萬6899元	110年5月21日（原審卷一第81至83頁） （存證信函均係以7日為催告期間，下同；又下未註明書狀者，即為存證信函）	110年5月29日
		5萬81元	110年4月1日至111年7月17日				111年10月3日（追加狀繕本收受日期） （原審卷八第363至367頁、卷十第281頁）	111年10月4日
2	饒餘杏 D0512	8萬9726元	105年6月至110年3月	3905元	105年6月至110年3月	9萬3631元	110年5月21日（原審卷一第123至125頁）	110年5月29日
3	陳宗鵠 D0209	8萬6362元	105年6月至110年3月	4102元	105年6月至110年3月	9萬464元	110年5月21日（原審卷一第135至137頁）	110年5月29日
4	趙春花 D0202	8萬6362元	105年6月至110年3月	0元	-	8萬6362元	110年5月21日（原審卷一第213至215頁）	110年5月29日

5	黃照景 A0612	3萬7880元	107年1月至109年1月20日	5586元	107年1月至108年12月	4萬3466元	110年12月1日（起訴狀繕本寄存送達日期）（原審卷二第101頁）	110年12月12日
6	陳珮茹 A0802	5萬3604元	107年4月至110年3月	0元	-	5萬3604元	110年5月21日（原審卷一第317至320頁）	110年5月29日
7	陳傳忠 A0902	5萬3604元	107年4月至110年3月	0元	-	5萬3604元	110年5月21日（原審卷一第339至341頁）	110年5月29日
8	林正 B0512	4萬6548元	107年4月至110年3月	0元	-	4萬6548元	110年5月24日（原審卷一第379至381頁）	110年6月1日

附表二：

編號	被上訴人	訴訟費用負擔比例
1	黃月霜	34%
2	饒餘杏	13%
3	陳宗鵠	13%
4	趙春花	12%
5	黃照景	6%
6	陳珮茹	8%
7	陳傳忠	8%
8	林正	6%