

最高法院民事判決

112年度台簡上字第51號

上訴人 林韋伶
訴訟代理人 傅文民律師
被上訴人 東方麒麟大廈管理委員會

法定代理人 高豐祥
訴訟代理人 吳家維律師
沈元楷律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國112年9月20日臺灣臺北地方法院第二審判決（111年度簡上字第568號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人其餘上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣臺北地方法院。

理 由

- 一、本件被上訴人之法定代理人已變更為高豐祥，其具狀聲明承受訴訟，核無不合，先予敘明。
- 二、被上訴人主張：上訴人自民國95年5月12日起至110年3月16日止，為東方麒麟大廈社區（下稱系爭社區）門牌號碼○○市○○區○○街000號、178號B2及180號B2建物之區分所有權人（上訴人於110年3月17日，將上開建物信託登記於第二審共同上訴人中泰資產管理有限公司名下），依系爭社區管理規約（下稱系爭規約）第13條第2項約定，應按月給付以每坪新臺幣（下同）55元計算即2萬169元管理費，其自105年6月起至110年3月16日止，應繳納管理費總額為116萬43元；上訴人自95年5月12日起迄今為系爭社區門牌號碼同上街182號B2建物之區分所有權人，扣除系爭社區警衛室（下稱警衛室）占用之13平方公尺，每月應給付之管理費為4萬2,704元，其自105年6月起至111年4月止，應繳納之管理費總額為303萬1,984元；扣除上訴人於105年9月8日、105年9月29

01 日繳納之7萬7,000元，尚積欠管理費411萬5,027元。伊已於
02 110年6月25日催告上訴人給付，然未獲置理，爰依公寓大廈
03 管理條例第21條規定、系爭規約第13條第2項約定，求為命
04 上訴人給付411萬5,027元本息之判決(未繫屬於本院者，不
05 另贅述)。

06 三、上訴人則以：伊與被上訴人曾於97年6月17日達成協議(下稱
07 系爭協議)，伊每月每坪應給付之管理費為25.8元。警衛室
08 長期無權占用伊所有182號B2建物面積13平方公尺，依民法
09 第184條第1項前段、第179條規定，被上訴人應賠償或返還
10 伊自105年6月起至111年4月止，所受相當於租金之損害或不
11 當得利共37萬6,300元。又被上訴人疏於維護公共設施之防
12 水措施，致182號B2、178號B2及180號B2建物(下合稱系爭建
13 物)內部牆壁、天花板，長期遭滲漏水嚴重侵蝕而多處產生
14 剝落、發霉，甚至因受潮發臭，致伊自95年起即不能正常使
15 用作為商場之面積約達500坪，而持續遭受相當於租金之財
16 產上損害(下稱系爭漏水損害)，被上訴人應依民法第184條
17 第1項前段負損害賠償責任。以每月每坪租金500元計算，伊
18 自105年6月起至109年12月止，所受損害金額共1,375萬元，
19 爰以其中1,275萬元債權及上開37萬6,300元債權，與被上訴
20 人請求之上開管理費為抵銷等語，資為抗辯。

21 四、原審維持第一審所為關於命上訴人給付373萬8,727元本息部
22 分之判決，駁回上訴人之其餘上訴，係以：系爭社區之管理
23 費收取標準，應依區分所有權人會議決之，除經特別授權管
24 理委員會決定外，非得由管理委員會逕與個別區分所有權人
25 協議收費標準，是系爭協議對全體區分所有權人不生效力。
26 上訴人自105年6月起至110年3月16日止，就182號、178號B2
27 及180號B2建物應繳納之管理費為116萬43元；自105年6月起
28 至111年4月止，就182號B2建物應繳納之管理費為303萬1,98
29 4元；扣除上訴人於105年9月8日、105年9月29日繳納之7萬
30 7,000元，尚積欠管理費411萬5,027元，是被上訴人請求上
31 訴人給付411萬5,027元部分，即屬有據。警衛室占用182號B

01 2建物面積13平方公尺部分，為上訴人之專有部分，被上訴
02 人未能證明該專有部分已約定共用，上訴人自得請求返還該
03 占用部分相當於租金之不當得利。參酌鄰近房屋於111年3月
04 間之實價登錄紀錄，上訴人抗辯被上訴人應返還自105年6月
05 起至111年4月止，按每月5,300元計算相當於租金之不當得
06 利37萬6,300元，並以之與被上訴人之上開債權抵銷，亦屬
07 有據。上訴人於110年11月30日具狀就系爭漏水損害(主張損
08 害期間為108年1月起至110年12月止)600萬元為抵銷抗辯，
09 被上訴人於同年12月2日收受該份書狀，嗣上訴人於111年8
10 月10日具狀變更抵銷之金額為1,375萬元(主張損害期間為10
11 5年6月起至109年12月止)，惟其主張108年12月2日以前之損
12 害部分，即令屬實，其請求權已罹於2年時效，被上訴人並
13 為時效抗辯，是上訴人就該部分抵銷之抗辯，自屬無據。又
14 上訴人曾將182號、182號B2出租予訴外人陳柏廷(另將178號
15 B2及180號B2建物附送使用)，約定租期為108年1月24日至11
16 1年1月23日，嗣雙方雖於109年9月2日提前合意終止租約，
17 惟上開建物在租賃期間既交由陳柏廷使用，足認並無因漏水
18 而無法使用之情形，亦難徒以有合意提前終止之情事，即認
19 係因系爭建物漏水所致，是上訴人抗辯被上訴人應賠償系爭
20 漏水損害1,375萬元，並以其中1,275萬元債權為抵銷，均屬
21 無據。從而，經抵銷後，上訴人尚應給付之管理費為373萬
22 8,727元。被上訴人依公寓大廈管理條例第21條規定、系爭
23 規約第13條第2項約定，請求上訴人給付373萬8,727元本
24 息，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

25 五、按債之請求權雖經時效而消滅，如在時效未完成前，其債務
26 已適於抵銷者，亦得為抵銷，民法第337條定有明文。又被
27 告對於原告起訴主張之請求，提出抵銷之抗辯，祇須其對於
28 原告確有已備抵銷要件之債權即可，非必俟該債權經判決確
29 定後始得主張抵銷。查上訴人對於被上訴人負有自105年6月
30 起至110年3月16日止，就182號、178號B2及180號B2建物之
31 管理費債務116萬43元；自105年6月起至111年4月止，就182

01 號B2建物之管理費債務303萬1,984元，上訴人則提出以系爭
02 漏水損害之損害賠償債權(損害期間為105年6月起至109年12
03 月止)，與上開債務為抵銷抗辯，惟其中108年12月2日以前
04 之損害部分，即令屬實，其請求權已罹於2年時效，為原審
05 認定之事實。果爾，倘上訴人對於被上訴人此部分之損害賠
06 償債權存在，則在時效未完成前，上訴人該損害賠償債權，
07 與上開管理費債務，如已適於抵銷者，即非不得抵銷。原審
08 未詳予推求，逕以時效完成為由，駁回上訴人此部分抵銷之
09 抗辯，自有錯誤適用民法第337條規定之違法。而上訴人於1
10 08年12月2日以前究有無損害賠償債權存在，攸關上訴人得
11 否為抵銷之抗辯及抵銷之範圍，尚待釐清，則原審關於命上
12 訴人為給付部分，自無從維持。上訴論旨，指摘原判決關已
13 不利部分適用法規顯有錯誤，求予廢棄，非無理由。

14 六、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第436條之2第
15 2項、第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日

17 最高法院民事第六庭

18 審判長法官 李 寶 堂

19 法官 吳 青 蓉

20 法官 賴 惠 慈

21 法官 林 慧 貞

22 法官 許 紋 華

23 本件正本證明與原本無異

24 書 記 官 林 書 英

25 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日