最高法院民事判決

114年度台簡上字第22號

上　訴　人　福臨門社區B區公寓大廈管理委員會

法定代理人　侯志賓

訴訟代理人　許惠峰律師

　　房彥輝律師

被 上 訴人　黃駿林

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國113年7月17日臺灣臺北地方法院第二審判決（112年度簡上字第618號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣臺北地方法院。

理　由

一、按承受之聲明，並無一定之用語，苟依書狀意旨，及承受義務人以該書狀所為之行為，足認其係出於承受訴訟之意思者，應認其已為承受訴訟之聲明。本件上訴人之法定代理人於民國113年6月29日由呂河山變更為侯志賓，侯志賓以上訴人法定代理人之名義，委任律師為訴訟代理人，對於原判決提起第三審上訴，聲明廢棄原判決，並陳報上開法定代理人變更情事，有民事上訴狀、○○市○○區公所函可稽，其行為屬承受訴訟之具體表示，且核無不合，應予准許，合先敘明。

二、次查上訴人主張：被上訴人為門牌號碼○○市○○區○○街000巷00弄00號1樓、地下1層房屋（下稱系爭房屋）所有權人，係福臨門社區B區公寓大廈（下稱系爭大廈）之區分所有權人（下稱區權人），應按月繳納住戶管理費。系爭大廈住戶管理公約（下稱系爭規約）第5章第1條第1項約定，住戶管理費為每戶每月1坪新臺幣（下同）60元（含管理費55元、修繕基金5元，下合稱管理費）；嗣104年5月24日系爭大廈第17屆區權人大會（下稱104年會議）決議，管理費自104年9月起調整為每戶每月1坪80元（含管理費70元、修繕基金10元）；108年5月26日系爭大廈第2

1屆區權人會議討論社區基金短絀問題，決議每戶繳交1萬元（下稱108年區權人決議）。被上訴人自105年1月至111年8月止，積欠管理費102萬9,680元，依系爭規約第5章第6條約定應按日加計年息20%之滯納金69萬3,701元，經伊數度函催，被上訴人迄未給付等情，並於原審減縮聲明，依系爭規約第5章第1條第1項、第6條約定及公寓大廈管理條例（下稱大廈管理條例）第18條第1、3項規定，求為命被上訴人給付172萬3,381元，及其中101萬6,934元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘70萬6,447元自111年9月23日民事陳報暨變更聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算利息之判決。

三、被上訴人則以：104年會議係由不具系爭大廈區權人資格之人召集，所為調整管理費數額之決議無效，業經臺灣臺北地方法院106年度簡上字第512號（下稱前案)確定判決認定明確，106年6月18日系爭大廈第19屆第1次臨時區權人大會決議（下稱106年區權人決議）無從使其溯及生效，伊須繳之管理費應以伊前手與上訴人約定之每月4,473元計算。上訴人請求伊給付之滯納金過高，應予酌減。102年2月17日系爭大廈第14屆第1次臨時區權人暨住戶大會（下稱102年區權人會議）通過同意伊將系爭房屋地下1層變更為11個停車位（下稱系爭停車位）之決議，嗣伊經系爭大廈區權人過半數之同意始拆除防火區劃牆，使系爭停車位與系爭大廈停車場（下稱大廈停車場）相通，詎上訴人拒絕伊通行大廈停車場之公用車道，侵害伊就大廈停車場之共有權，伊得請求上訴人自103年9月1日起按月給付伊租金損失4萬6,500元，並得據之與上訴人本件請求為抵銷等語，資為抗辯。

四、原審維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回上訴人之上訴，係以：被上訴人為系爭房屋之所有權人，乃系爭大廈之區權人，為兩造所不爭執。次查(一)系爭規約第5章第1條第1項原約定：「住戶管理費：每戶每月一坪五十五元，修繕基金每坪5元」，而104年會議係由不具系爭大廈區權人資格之人所召集，所為調整管理費數額之決議無效；嗣系爭大廈106年區權人決議：「管理費繼續以每坪80元收取」，雖無任何溯及或追認之

文義，惟該決議與108年區權人決議因社區基金短絀，每戶另繳交1萬元，均無違反強行規定或公序良俗之情，基於私法自治原則，系爭大廈之管理費自106年區權人決議翌日起應調整為以每坪80元計算，每戶另應繳交1萬元。被上訴人於102年5月5日出具「福臨門B社區停車場使用執照變更切結書」予上訴人，已載明：「從地下室停車場實施重新設置工程手續完成後，管委會預定時間開始收費（每坪收60元整，55元公共基金其餘5元為修繕費用）」，其與前手之減價約定不能拘束上訴人。被上訴人依大廈管理條例第10條第2項、第21條規定，負有繳交系爭大廈管理費之義務，其所有系爭房屋之面積共計159.33坪，上訴人請求被上訴人給付自105年1月至111年8月積欠之管理費，自105年1月起至106年6月18日止，依系爭規約上開約定，以每坪60元計算為每月9,560元；自106年區權人決議翌日即106年6月19日起至111年8月止，依106年區權人決議，以每坪80元計算為每月1萬2,746元，共計96萬3,606元；加計每戶依108年區權人決議另應繳交之1萬元，被上訴人應給付之管理費數額共計97萬3,606元。又系爭規約第5章第6條約定：「本社區住戶對依本規約或其他經區分所有權人會議決議之辦法所須收取之費用延遲繳納者，應按日加計年息百分之二十之滯納金」（下稱系爭約定），屬預定其損害賠償額之違約金。依此約定，上訴人得請求被上訴人給付自105年1月起至110年12月止之滯納金共計69萬3,701元，尚屬過高，應酌減為34萬6,851元，因此金額已有遲延責任性質，上訴人不得再請求遲延利息。準此，上訴人得請求被上訴人給付管理費97萬3,606元，及其中95萬860元自111年8月25日起，其餘1萬2,746元自111年8月25日起，均至原審言詞辯論終結時即113年6月12日止，按年息5%計算之利息8萬6,700元；暨滯納金34萬6,851元。(二)系爭大廈101年7月8日第14屆第2次管理委員會、102年區權人會議，同意系爭房屋地下1樓變更用途為停車場，被上訴人乃委託建築師申請將該地下1樓之用途由店鋪變更為停車空間，經新北市政府工務局於102年12月10日核准並發給變更使用執照；嗣因系爭大廈102年12月15日第15屆第1次臨時區權人會議決議，禁止

被上訴人經營系爭停車位之車輛通行大廈停車場之公用車道進出，致承租系爭停車位之人紛紛退租，侵害被上訴人之權利，被上訴人因此受有每月租金之損失4萬6,500元，其得依侵權行為之法律關係，請求上訴人自103年8月24日起至113年11月14日止按月給付4萬6,500元，扣除業經前案確定判決准為抵銷之12萬6,911元，其餘額被上訴人仍得於本件主張抵銷。又被上訴人每月租金損失4萬6,500元，顯然高於其每月應繳納之管理費，而侵權行為損害賠償及管理費債權均同時產生，則被上訴人就每月之管理費，均有足額債權主張抵銷，應認每筆管理費債權於產生時，即已處於抵銷適狀，則經抵銷後，被上訴人應負之遲延責任（包含滯納金及法定遲延利息）均可免除。則被上訴人以前述租金損失在上訴人請求有理由之範圍（即105年1月至111年8月止應繳納之管理費97萬3,606元、利息8萬6,700元及滯納金34萬6,851元）內主張抵銷(即103年11月15日至30日為2萬4,800元，103年12月至106年3月為130萬2,000元，106年4月1日至14日為2萬1,700元，總計134萬8,500元)，自屬有理。上訴人請求被上訴人給付管理費，經被上訴人抵銷後，已無理由。故上訴人依系爭規約第5章第1條第1項、第6條約定及大廈管理條例第18條第1、3項規定，請求被上訴人給付172萬3,381元本息，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

五、經查：

(一)以預定債務不履行之損害賠償額為目的，此種違約金於債務人遲延履行債務時，債權人僅得就因原給付遲延所生損害或違約金擇一請求。是債權人選擇請求給付違約金時，固不得重複請求因原給付遲延所生之利息損害，惟非謂其不得請求因債務人給付該違約金遲延所生之利息損害。又約定之違約金額是否相當或過高，除應依一般客觀事實，社會經濟狀況，觀察違約情狀及程度外，更應斟酌當事人所受損害情形，以為酌定之標準。原審未就上開事項詳查審認，遽認上訴人請求之滯納金應酌減為34萬6,851元，復以系爭約定之滯納金屬預定其損害賠償額之違約金，已

有遲延責任性質，謂上訴人不得就該滯納金請求被上訴人給付自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，自有可議。

(二)民事訴訟法第400條第2項既明定，經裁判之抵銷數額有既判力，則法院自應查明認定經抵銷之債權及各自數額，以定該抵銷之請求經終局確定判決後既判力所及之範圍。原審未敘明上訴人對被上訴人之管理費債權、被上訴人對上訴人之侵權行為損害賠償債權，各該應給付之日期為何，先謂每筆管理費債權於產生時，即已處於抵銷適狀，則經抵銷後，被上訴人應負之遲延責任（包含滯納金及法定遲延利息）均可免除；繼謂上訴人請求有理由之範圍（即105年1月至111年8月止應繳納之管理費97萬3,606元、利息8萬6,700元及滯納金34萬6,851元）為被抵銷之債權，前後論述已有不一。且原審上述所認上訴人請求有理由之金額共計140萬7,157元，竟謂經被上訴人以134萬8,500元抵銷後，已無理由，亦有未合。

(三)上訴人得否請求被上訴人給付滯納金本息及其數額，暨經抵銷之債權及各自數額，既尚待事實審調查審認，原判決自無從一部先行確定，應併予廢棄發回。上訴論旨，指摘原判決適用法規顯有錯誤，求予廢棄，非無理由。

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

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　1　　日

最高法院民事第九庭

審判長法官　吳　麗　惠

法官　王　本　源

法官　管　靜　怡

法官　劉　又　菁

法官　鄭　純　惠

本件正本證明與原本無異

書　記　官　陳　雅　婷

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　8　　日