

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度簡上字第158號

上訴人 富裕國際貿易有限公司（統一編號：00000000號）

法定代理人 鄭家軒

被上訴人 通營帝國辦公大樓管理委員會

法定代理人 郭林淑香

訴訟代理人 孔丞均

劉凡聖律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國112年1月31日本院中壢簡易庭111年度壢簡字第1909號第一審簡易判決提起上訴，本院合議庭於民國113年7月30日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決不利於上訴人之部分廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。
- 三、第一、二審訴訟費用，均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人即原告部分：

(一)原審起訴主張：

被上訴人社區管理委員會於民國106年間成立，並於106年11月30日向桃園縣（現桃園市）政府登記立案，為社區福利及安全，每月向社區全體住戶收取每戶每坪新臺幣（下同）40元計算之管理費，作為公共基金之用。上訴人為被上訴人社區之區分所有權人，其坐落於桃園市○鎮區○○路0段00號13樓之1、2，每月應繳納管理費12,584元，自106年11月起至111年8月止，共應繳納729,872元，惟上訴人於106年（原審誤載為116年）2月起至000年0月間僅繳納413,220元，尚積欠管理費計316,672元。為此，依公寓大廈管理條例第21條及規約第10條（原審卷第10頁）等規定提起本件訴訟等語。

01 並聲明：上訴人應給付被上訴人318,600元，及自111年10月  
02 28日起至清償日止，按年息10%計算之利息【按：被上訴人  
03 於原審原請求金額為318,600元及遲延利息，經原審判准31  
04 萬6672元及遲延利息，因被上訴人就其敗訴部分並未提起上  
05 訴，故上開敗訴部分已告確定，本判決不另予贅論】。

06 (二)二審答辯：

- 07 1. 系爭社區之任何修繕或公共工程，都要經過管委會同意，無  
08 法自行修繕。被上訴人否認上訴人有可供抵銷本件管理費之  
09 債權。
- 10 2. 被上訴人有收到上訴人於111.3.3匯款之7萬元，本件所請求  
11 之管理費，已扣除此筆7萬元。
- 12 3. 兩造先前達成的協議，是上訴人要繳10萬元來結清先前欠的  
13 管理費，但因上訴人只有繳7萬元，所以協議不做數，上訴  
14 人仍應補繳先前欠的管理費。

15 二、上訴人即被告部分：

16 (一)原審答辯：

17 於社區成立管理委員會之前，上訴人有協助修繕位於社區大  
18 樓13樓之公共水槽，當時被上訴人有同意讓上訴人每月抵6  
19 千元管理費，後來管理委員會改選委員後，卻稱上訴人積欠  
20 20萬餘元管理費未繳。上訴人於111年補繳10萬元並扣抵4萬  
21 餘元修繕費，另一位委員又請上訴人補繳7萬元，現均已繳  
22 清，有社區會議紀錄可證，並聲明：被上訴人之訴駁回。

23 (二)提起上訴略稱：

- 24 1. 社區大樓於106年、110年間有兩次公共消防水槽裝修工程，  
25 維修費用分別為27萬0900元（含稅金額為28萬4445元）、4  
26 2,500元（含稅）【二筆之含稅金額合計為32萬6945元】，  
27 上開費用均係由上訴人墊付，有工程報價單2張（本院卷第1  
28 7、19頁）為憑，當初2次施工時，社區管理委員都有上去13  
29 樓看。上訴人基於無因管理之法律關係，為社區大樓墊付之  
30 前開金額，主張與被上訴人所請求之管理費互為抵銷，抵銷  
31 後上訴人甚至已溢付管理費。

01 2. 依大樓111.1.14會議紀錄（本院卷第229頁），有提及管委  
02 會協議讓上訴人以10萬元計算先前所差欠的管理費，但上訴  
03 人表示於110年間上訴人又有支付公共消防水槽修繕費用4萬  
04 多元（42,500元），後來有委員說算整數，雙方同意以修繕  
05 費3萬元扣抵，亦即上訴人還要支付總共7萬元的管理費，所  
06 以上訴人才在111.3.3匯款7萬元給管委會，這樣事情就圓滿  
07 了。但後來隔月上訴人要繳納後續管理費時，被上訴人卻說  
08 上訴人還欠20幾萬元，顯不合理。

09 三、原審判命上訴人應給付被上訴人31萬6672元，及自111年10  
10 月28日起至清償日止，按年息10%計算之利息，另駁回被上  
11 訴人其餘之訴，並依職權諭知假執行。上訴人就其敗訴部分  
12 不服原審判決，提起上訴，上訴聲明為：(一)原判決不利於上  
13 訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁  
14 回。被上訴人對此則聲明：上訴駁回。

15 四、本院之判斷：

16 (一)被上訴人主張：被上訴人社區管理委員會於106年間成立，  
17 並於106年11月30日登記立案，為社區福利及安全，每月向  
18 社區全體住戶收取每戶每坪40元計算之管理費，作為公共基  
19 金之用，而上訴人為被上訴人社區之區分所有權人，其所有  
20 坐落「桃園市○鎮區○○路0段00號13樓之1、2」房屋，亦  
21 應每月繳納管理費等情，為上訴人所不爭執，足信屬實。

22 (二)被上訴人另稱：自106年11月起至111年8月止，上訴人共應  
23 繳納管理費729,872元，惟其於106年2月起至000年0月間僅  
24 繳納413,220元，尚積欠管理費計316,672元一節，上訴人固  
25 不否認其房屋原應繳納管理費之情，惟辯以：因上訴人先前  
26 為被上訴人社區墊付13樓消防設備之整修費用，經兩造協  
27 商、抵扣後，上訴人業將剩餘尚欠之管理費繳清，已無欠費  
28 等語。查：

29 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；  
30 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按民事訴訟如係由原  
31 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證

01 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令  
02 不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求  
03 （參最高法院106年度台上字第298號民事判決意旨）。

04 2. 按「未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應  
05 依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之。  
06 」、「管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知  
07 之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債  
08 務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利  
09 息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害。」，民法第17  
10 2條、第176條第1項分別定有明文。是所謂無因管理，係指  
11 無法律上之義務，而為他人管理事務之行為而言，而構成無  
12 因管理者，管理人得依民法第176條之規定向受益人請求其  
13 為受益人支出必要或有益之費用，或清償所負擔債務，或賠  
14 償其損害。

15 3. 經本院函詢桃園市政府消防局，據該局113年2月20日函覆略  
16 稱：經查通營帝國辦公大樓建築物消防安全設備昇位圖，該  
17 大樓設有室內消防栓與自動灑水系統，該大樓第13樓設有前  
18 述設備之消防中繼幫浦與中繼水箱」（本院卷第289至293  
19 頁）。據上可知，上訴人所有位於被上訴人社區大樓13樓之  
20 房屋內，確實設有該社區之消防設備。

21 4. 按公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定：「共用部分、  
22 約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委  
23 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  
24 有之應有部分比例分擔之。」。依前所述，系爭大樓13樓所  
25 設之消防設備，當屬該社區大樓之共用部分，關於前開設備  
26 之整修相關費用，依法本應由被上訴人管委會負擔。惟於本  
27 案之一、二審訴訟程序中，被上訴人迄未提出其曾就前開設  
28 備進行整修或付款之相關單據；反之，上訴人則提出施工日  
29 期分別載為106年9月10日之「公共消防水槽裝修工程報價  
30 單」、110年11月30日之「工程報價單」各1份為憑（本院卷  
31 第17、19頁，如均加計5%營業稅，金額合計為32萬6945

01 元)，被上訴人雖空言否認其真正及表示未經管委會事前同  
02 意等語，惟觀諸上訴人提出之前開單據，所載工程項目均與  
03 消防中繼幫浦或中繼水箱相關，其單價經核亦屬相當，可信  
04 為真，應認上訴人確有支出前揭大樓消防設備之費用，依法  
05 上訴人於墊付後得向被上訴人請求返還墊付之費用，則上訴  
06 人主張以此金額抵欠其所欠管理費，確屬有據，依法應准予  
07 扣抵。準此，本件被上訴人所請求上訴人給付之管理費316,  
08 672元，經以前揭消防設備費用扣抵後，上訴人已無積欠管  
09 理費。

- 10 5. 況查，依被上訴人所陳報其社區之會議紀錄（本院卷第91頁  
11 以下），其中於本院卷第229至231頁之111.1.14第五屆管委  
12 會1月份例會之會議紀錄，記載略以「案由二、13樓管理費  
13 欠繳之差額部分解決方案。」「說明：該戶至目前為止尚差  
14 欠（106/11-110/10—48期//共計\$287,232元）並向管委會  
15 反映—其有先支付維修更新某些消防設施費用，且因該處水  
16 池潮濕影響其本身身體健康，鑑於此社區應減扣一些費用才  
17 是，該戶願以\$10萬元抵銷前差欠之費用，請委員會討論是  
18 否同意還是有其他方案處理。決議：經表決：同意4票/未表  
19 示意見1票，鑑於雙方已協商完成，需要補足之金額，請該  
20 戶於近期內將款項撥入社區之帳戶。」（見本院卷第229、2  
21 31頁會議紀錄），而參照上訴人所提出之工程報價單2張，  
22 上載施工日期分別為106.9.10、110.1.30，金額則分別為28  
23 萬4445元（本院卷第17頁）、42,500元（本院卷第19頁），  
24 審酌上開二筆費用之數額，可認前開111.1.14會議紀錄所指  
25 被上訴人同意上訴人抵扣之消防設備費用，應係針對其中10  
26 6年間「28萬4445元(含稅)」之部分，從而，上訴人所稱：  
27 因其110年間有另支付一筆公共消防水槽修繕費用4萬多元  
28 （42,500元），後來有委員說算整數，雙方最終同意以修繕  
29 費3萬元扣抵，亦即上訴人還要支付總共7萬元的管理費，所  
30 以上訴人才在111.3.3匯款7萬元給管委會，以此結清尚欠之  
31 管理費等情，核與前開卷證資料相符（上訴人111.3.3匯款7

01 萬元給管委會之單據，附本院卷第21頁），亦堪予採信。  
02 (三)據上，縱認兩造最終無以7萬元結清上訴人前欠管理費之上  
03 開協議，然依前述上訴人已墊付之消防設備費用予以抵銷  
04 後，上訴人亦已無積欠管理費。

05 五、綜上所述，被上訴人依公寓大廈管理條例之相關規定，請求  
06 上訴人給付尚欠之管理費及遲延利息，為無理由，應予駁  
07 回。則原審判決命上訴人給付被上訴人31萬6672元及相關遲  
08 延利息，並依職權宣告假執行，尚有未洽。上訴意旨指摘原  
09 審判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判  
10 如主文第2項所示。

11 六、本件事證已明，兩造其餘陳述及證據經核均與判決結果無影  
12 響，爰不另一一論述，

13 七、據上論結，本件上訴為有理由，爰依法判決如主文。

14 中 華 民 國 113 年 8 月 20 日  
15 民事第二庭 審判長法官 陳振嘉  
16 法官 劉哲嘉  
17 法官 周玉羣

18 以上正本係照原本作成。

19 本判決不得上訴。

20 中 華 民 國 113 年 8 月 20 日  
21 書記官 蕭尹吟