

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第657號

原告 琴海社區管理委員會

法定代理人 周冠賢

訴訟代理人 黃智靖律師

劉楷律師

被告 輝泰建設股份有限公司

法定代理人 黃德華

訴訟代理人 關維忠律師

上列當事人間請求給付管理費事件，於民國113年3月25日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人之法定代理人其代理權消滅者，應由有代理權之法定代理人承受訴訟；該條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，為民事訴訟法第170條、第175條第1項所明定。本件原告之法定代理人原為陳蘇明，嗣於本院審理期間先變更為葉溢葦，又變更為周冠賢，並據其等先後聲明承受訴訟（見本院卷一第37頁至第40頁；卷三第9頁），及提出桃園市中壢區公所民國112年4月18日、113年3月12日就原告改選、變更主任委員申請報備函文等件（見本院卷一第39頁至第40頁；卷三第11頁至第12頁）為據，經核無不合，應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更

或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。查本件原告原以被告自111年6月即有短付管理費，至同年11月止共積欠其管理費新臺幣（下同）588,329元，依督促程序對被告聲請核發支付命令，並聲明：「被告應給付原告588,329元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」。嗣於本件訴訟繫屬中先以111年6月至8月之管理費業經本院中壢簡易庭以112年度壢簡字第610號給付管理費事件審理為由，具狀變更其聲明為：「被告應給付原告306,631元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」（見本院卷一第243頁至第253頁）。復以書狀追加請求被告給付自111年12月起至112年4月之管理費，並變更其聲明如後述訴之聲明所示（見本院卷一第271頁至第276頁），此核屬減縮及擴張其應受判決事項之聲明，自應准許。至原告所為請求願供擔保請准為假執行，則係補充法律上陳述，非為訴之變更或追加。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)、被告為伊管理之琴海社區（下稱系爭社區）所屬桃園市中壢區青溪段2216、2228、2229、2238、2248、2249、2250、2253、2259建號專有部分，即門牌號碼為同市區○○路000號2樓、167號3樓、167號4樓、169號2樓、169號12樓、171號2樓、171號3樓、171號6樓、171號12樓共9戶（含44個停車位，詳如附表所示，下合稱系爭建物）之區分所有權人，依系爭社區規約第17條第2項第1款約定，被告每月應繳納管理費住家每戶10,000元、汽車位每位600元及機車位每位100元。惟被告積欠111年9月至112年4月共計8個月之管理費847,031元未付（詳如附表所示），屢伊催討迄未繳納等情，爰依公寓大廈管理條件第21條規定及前揭規約之約定提起本訴等語。

(二)、並聲明：

1、被告應給付原告847,031元，及其中530,231元自112年2月8

01 日起、106,000元自112年3月17日起、210,800元自112年5月
02 12日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

03 2、原告願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：

05 (一)、系爭社區為被告所起造興建，並於取得使用執照及完成工程
06 後開始對外販售。被告對系爭社區各項公共事務及公共設施
07 之操作及維護及公共水電等項目所支出之費用，依與買受人
08 簽訂之房屋土地買賣契約書第19條第1項之約定，本得要求
09 全體住戶公平分攤，而前開費用依法應由成立後之管委會即
10 原告支付。然系爭社區全部公共設施及共用部分，均已交付
11 全體住戶實際使用多年，原告屢以「建商尚未點交」為由，
12 將前開設施之管理維護費用推由被告負責，本於使用者付費
13 及誠信原則，被告於支付或代墊前開費用予各廠商後，自得
14 主張於被告應繳予原告之每月管理費中扣除或抵銷，再將餘
15 額繳予原告等語，資為抗辯。

16 (二)、並聲明：

17 1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

18 2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

19 三、本院之判斷：

20 (一)、經查，被告為原告管理之系爭社區之起造人，現為系爭建物
21 之區分所有權人，依系爭規約第17條第2項第1款約定，每月
22 應繳納住家每戶管理費10,000元、汽車每位600元、機車每
23 位100元。被告欠繳原告111年9月至112年4月之管理費847,0
24 31元等情，為兩造所不爭執，並有公寓大廈管理組織報備證
25 明、桃園市中壢區公所函文、系爭社區規約、建物登記第
26 一、二類謄本、原告製作被告欠繳管理費附表附卷可稽（見
27 促字卷第4頁至第37頁、第41頁至第58頁、第78頁至第94
28 頁），故原告主張被告積欠其系爭管理費迄未繳清乙節，堪
29 以認定。

30 (二)、按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
31 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

有權人按其應有部分比例分擔之，此為公寓大廈管理條例第10條第2項所明定。又同條例第28條第3項僅規定起造人於召開區分所有權人會議成立管委會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人。並無起造人於區分所有權人會議成立管委會後，仍為公寓大廈之管理負責人，亦無起造人為管理負責人時，上述費用由起造人負擔之明文。準此，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，應由公共基金支付或由區分所有權人按其應有部分比例分擔，不因管委會成立與否或起造人移交共用部分予管委會與否，而有差異（最高法院108年度台上字第1116號裁判意旨參照）。

1、被告辯稱其為原告代墊系爭社區之電梯保養費、中央監控保養費、公設機電及消防保養費、飛梭門保養、網路費、植栽牆、燈具等費用，即於111年9月代墊101,548元、111年10月代墊114,113元、111年11月代墊90,970元、111年12月代墊122,595元、112年1月代墊194,731元、112年2月代墊89,602元、112年3月代墊86,593元、112年4月代墊68,205元，合計為868,357元（詳如見本院卷二第99頁至第101頁、第161頁至第163頁；卷三第14-5頁至第14-7頁之附表3），據以對原告本件請求為抵銷，並提出111年9月至112年4月之系爭社區公共設施維護管理廠商向被告請款之單據、系爭社區之電梯全責保養合約、中央監控保養合約、公設機電檢測合約、飛梭門保養合約、被告工作日誌、銷貨單等件為證（見本院卷二第47頁至第78頁、第257頁至第277頁、第297頁至第361頁）。原告對於被告於前開期間為系爭社區支出之費用亦無爭執（見本院112年11月8日言詞辯論筆錄、113年3月25日言詞辯論筆錄及原告113年3月22日民事準備理由(四)狀第2頁，卷二第82頁、卷三第14-2頁、第19頁），自堪信為真。

2、又按共用部分、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，公寓大廈管理條例第10條第2項本文定有明文。依其文義可知公寓大廈共用

01 部分之管理、維護費用應由公共基金或區分所有權人依應有
02 部分比例分擔之。另觀諸被告與系爭社區之房屋買受人之房
03 地買賣契約第20條第1項、第21條第1項係約定：「本社區各
04 項公共事務及公共設施之操作與維護、公共水電等之使用，
05 所需費用應自各戶交屋日起由全體住戶公平分攤，…買方應
06 於辦理銀行貸款對保手續時預繳管理費，由賣方於第一屆管
07 理委員會成立時依實際支出結算，將買方所繳交之總金額扣
08 除總支出後，餘額無息移交管理委員會，其不足額買方應同
09 時與全體住戶共同負責補足。賣方得於社區開始管理起6個
10 月內將本社區之公共服務工作及共有部分移交予各住戶自選
11 之管理委員會接管，買方如未能於本社區開始管理起半年內
12 組成管理委員會或管理委員會不配合辦理共有部分之點交，
13 賣方除得逕行終止管理工作外，共有部分亦視為已完成移
14 交…。」、「賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成
15 立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋
16 日起，由買方負擔共有部分管理費。」（見本院卷一第123
17 頁至第125頁），足見被告與系爭社區之區分所有權人已約
18 明，於系爭社區管理委員會成立前，由被告擔任共用部分之
19 管理人，且區分所有權人於辦理銀行貸款對保手續時應預繳
20 管理費，由被告於第一屆管理委員會成立後移交予原告，是
21 由前揭法律規定及契約約定以觀，系爭社區之共用部分於管
22 理委員會成立前，係由被告擔任管理負責人，但於管理委員
23 會成立後，即應由管理委員會負管理維護之責，且管理負責
24 人或管理委員會管理維護共用部分所需之費用，則由區分所
25 有權人繳納之上開管理費支應。而系爭社區之管理委員會即
26 原告係於108年12月20日報備成立，此有原告提出之公寓大
27 廈管理組織報備證明為憑（見促字卷第4頁），故系爭社區
28 共用部分之管理維護等事務，自108年12月20日起即應由原
29 告負責，被告已無以管理負責人身分繼續管理系爭社區共
30 用部分之義務，足見被告辯稱其為原告繼續管理維護系爭社
31 區之共用部分，因而支出原告成立後管理維護共用部分之必要

01 或有益費用，其得請求原告償還（民法第172條、第176條第
02 1項規定可資參照），可以採信。

03 3、原告雖以被告尚未將系爭社區點交於原告，且系爭社區公共
04 設施存有多項瑕疵，被告於點交前本應負修繕維護之責云
05 云，並提出SGS查驗缺失統計表、系爭社區111年及112年收
06 支總表、原證8之客戶報價單等件（見本院卷二第29頁至第3
07 6頁、第153頁至第159頁）為憑。然原告成立後，系爭社區
08 共用部分之管理維護即應由原告為之，費用則由區分所有權
09 人繳納之管理費支應等情，業經本院認定如前，且依原告提
10 出之SGS查驗缺失統計表上所列舉之瑕疵為：營建公設部分
11 為污染、刮傷、撞傷、收邊不良、掉漆、色差、裂紋、密合
12 不良、粉刷不平整、安裝不良、門把保護貼紙未撕除、植栽
13 與圖不符、枯萎、鏽斑等；機電公設部分為設備未配合操
14 作、零件故障、訊號異常、設備髒污、白鐵箱體等鏽斑、固
15 定不良、雜亂、無清冊查核、無標示名稱、標示錯誤、收頭
16 不良、圖說未標示；消防公設部分為指示燈故障、消防箱體
17 位接地、與圖不符、設備零件、管材、門、污染、無法緊
18 閉、未固定、堆放雜物、故障；電梯公設部分為電梯核可證
19 未固定牢靠、樓層顯示卡變形、未張貼緊急兼行動不便梯銘
20 版、缺點字板貼紙等，前揭瑕疵已難認會影響系爭社區共用
21 部分之使用，且原告自承上開缺失統計表係其於111年年底
22 委由SGS查驗（見112年9月6日言詞辯論筆錄，本院卷二第21
23 頁），惟原告自108年12月20日起即已成立，系爭社區之公
24 設至111年年底業經全體區分所有權人使用3年，前揭瑕疵究
25 係於原告成立時即有之？抑或係經年累月使用所造成？已有
26 未明，遑論原告所應負擔之管理維護義務，亦與公設是否完
27 成點交無涉。蓋公設是否點交，僅涉及被告應否負擔遲延責
28 任或瑕疵擔保責任之問題，非謂公設點交前即應由被告負擔
29 系爭社區之管理維護費用。再者，被告所支付之上開費用，
30 均屬管理維護系爭社區所必要或有益之費用，原告復未舉證
31 被告支付之前開費用係為被告修補公設瑕疵所生之費用，故

01 上開費用均屬被告為原告管理事務，而為原告支出之必要及
02 有益費用，甚為明確，原告前揭主張，自無可採。

03 4、原告雖另以被告所提之電梯保養費用、中央監控保養費、公
04 設機電及消防保養費均屬過高、逾正常行情，非必要費用云
05 云，但被告否認之。而據被告所提出與訴外人迅達電梯股份
06 有限公司、和興資訊科技股份有限公司、桃國霖股份有限公
07 司簽訂之系爭社區之電梯全責保養合約、中央監控保養合
08 約、公設機電檢測合約為憑，其上均已載明服務費或檢測費
09 用為每月58,000元、15,000元、7,350元（見本院卷二第258
10 頁、第263頁、第267頁），且被告復已按月列明電梯保養費
11 58,000元、中央監控保養費15,000元、公設機電及消防保養
12 費7,350元之請款單及統一發票予原告（見被證4，本院卷一
13 第201頁至第211頁），原告於被告支付前開費用時均未爭執
14 費用過高或非必要費用，僅稱：「社區機電保養目前期限到
15 什麼時候有確定日子嗎？社區園藝會幫社區維護到何時？電
16 梯保養維護會幫社區保養到何時？…」，此有系爭社區櫃台
17 人員與被告人員之LINE對話截圖（見本院卷二第279頁），
18 而於前揭費用可能由自己負擔時，始稱費用過高、非必要云
19 云，顯無可取。至原告提出之報價單、電梯費用網路截圖
20 （見本院卷二第153頁至第159頁、卷三第14-9頁至14-13
21 頁）上所示之金額雖較上開契約之金額為低，然廠商所服務
22 之內容是否均屬相同？既有未明，即難以逕認被告所支付予
23 廠商之費用已逾正常行情，原告就此既未能再舉證他證以實
24 其說，即難認可採。

25 (三)、未按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
26 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1
27 項定有明文。本件原告對被告雖有系爭管理費債權847,031
28 元存在，惟被告墊付之電梯保養費等費用性質既屬系爭社區
29 共用部分之管理、維護費用，此費用應由公共基金支付或由
30 區分所有權人按其應有部分比例分擔之，不因管委會成立與
31 否或起造人移交共用部分予管委會與否而有差異，則被告主

張其得請求原告償還前述墊付費用，進而依序以其對原告之電梯保養費等債權與原告對其之系爭管理費債權相抵銷，洵屬有據。又原告對被告之847,031元債權既經抵銷殆盡，被告就此已無欠費，原告自不得再請求其給付系爭管理費本息。

四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條件第21條規定及前揭規約之約定，請求被告應給付原告847,031元，及其中530,231元自112年2月8日起、106,000元自112年3月17日起、210,800元自112年5月12日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，均應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 4 月 30 日

民事第三庭 法 官 卓立婷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

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 113 年 4 月 30 日

書記官 謝宛橙

附表：

編號	戶 別 (建 物 之 建 號)	每月應繳金額	備 註
	車 位		
1	165號2樓(2216建號)	10,000元	促字卷第78、79頁
	B1-098、B1-099、B1-102、B1-103、B1-104、B1-105、B1-106、B1-109、B1-115、B1-124、B1-125、B1-126、B1-127、B1-128、B1-129、B3-001、B3-002、B3-042、B3-043、B3-044、B3-045	12,600元	
2	167號3樓(2228建號)	10,000元	促字卷第80、81頁
	無	0元	
3	167號4樓(2229建號)	10,000元	促字卷第82頁

(續上頁)

01

	B3-046	600元	
4	169號2樓（2238建號）	10,000元	促字卷第47、48、83、84頁， 原所有權人為被告，於111年12 月12日登記為外人蔡秋雄
	B1-132、B1-133	1,200元	
5	169號12樓（2248建號）	10,000元	促字卷第85、86頁
	無	0元	
6	171號2樓（2249建號）	10,000元	促字卷第87、88頁
	B1-114、B1-122、B1-123、B1-131、B1-100、 B1-101、B1-113	4,200元	
7	171號3樓（2250建號）	10,000元	促字卷第89、90頁
	無	0元	
8	171號6樓（2253建號）	10,000元	促字卷第91頁
	無		
9	171號12樓（2259建號）	10,000元	促字卷第92、93頁
	B1-117、B3-017、B3-023、B3-030、B3-031、 B3-032、B3-040、B3-041、B1-116、B3-018、 B3-019、B3-020、B3-021	7,800元	
原告主張被告自111年9月起至112年4月合計應繳管理費889,600元，扣除被告於111年9、10、11月分別繳納之14,852元、2,287元、25,430元後，被告仍積欠847,031元（見本院卷一第273頁、第305頁）			