臺灣士林地方法院民事簡易判決

108年度湖簡字第998號

原　　告　南京金鑽社區管理委員會
法定代理人　詹益銘
訴訟代理人　林柏裕律師
複代理人　張智尊律師
被　　告　日盛國際商業銀行股份有限公司
法定代理人　黃錦瑭
訴訟代理人　謝孟哲律師
　　王永安
被　　告　邱淑貞
訴訟代理人　倪子修律師
被　　告　馬夢燕
參 加 人　威丞實業有限公司
法定代理人　蕭華巖
訴訟代理人　李鴻昱
受告知人　陳麗玲

上列當事人間請求給付管理費事件，經本院於民國109 年5 月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

[被告日盛國際商業銀行股份有限公司應給付原告新臺幣陸拾陸萬伍仟肆佰零壹元，及自民國一百零八年三月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

) 被告日盛國際商業銀行股份有限公司應給付原告新臺幣捌萬捌仟伍佰貳拾捌元，及自民國一百零八年九月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

(被告日盛國際商業銀行股份有限公司應給付原告新臺幣玖萬岜仟柒佰柒拾壹元，及如附表四所示計算之利息。

被告邱淑貞應給付原告新臺幣捌萬柒仟岜佰貳拾壹元，及自民國一百零八年三月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告馬夢燕應給付原告新臺幣岜萬玖仟壹佰陸拾壹元，及自民

國一百零八年四月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告馬夢燕應給付原告新臺幣岜萬陸仟岜佰壹拾貳元，及自民國一百零八年九月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告馬夢燕應給付岜萬玖仟伍佰肆拾玖元，及如附表五所示計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告日盛國際商業銀行股份有限公司負擔百分之二十三，被告馬夢燕負擔百分之三，被告邱淑貞負擔百分之二，餘由原告負擔。

本判決第一項至第七項得假執行；但　被告日盛國際商業銀行股份有限公司如分別以新臺幣陸拾陸萬伍仟肆佰零壹元、新臺幣捌萬捌仟伍佰貳拾捌元、新臺幣玖萬岜仟柒佰柒拾壹元為原告預供擔保後，就主文第一項、第二項、第三項各得免為假執行；　被告邱淑貞如以新臺幣捌萬柒仟岜佰貳拾壹元為原告預供擔保後，就主文第四項得免為假執行；　被告馬夢燕如分別以新臺幣岜萬玖仟壹佰陸拾壹元、新臺幣岜萬陸仟岜佰壹拾貳元、新臺幣岜萬玖仟伍佰肆拾玖元為原告預供擔保後，就主文第五項、第六項、第七項各得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

被告日盛國際商業銀行股份有限公司（下稱日盛銀行）、邱淑貞、馬夢燕三人均為或曾為原告所屬南京金鑽社區（下稱系爭社區）內區分所有房屋之所有權人（各被告持有房屋之門牌號碼、權狀面積、持有期間等，詳如本院整理附表一所示，與附表二原告所列有若干出入，另詳述如後）。因被告等未依社區規約、區分所有人會議決議內容繳付持有各該房屋應繳之管理基金、管理費、停車位管理費、應負擔之消防設備維修費（詳如附表二，即原告於民109年5月20日所提

出訴之變更　狀附表三，見本院卷二第179 至181 頁），截至民國107 年12月底止欠付款項，被告日盛銀行共新臺幣（下同）1,005,556 元，被告邱淑貞共118,105 元，被告馬夢燕共46,217元（各被告所欠款項明細詳如附表二），且被告日盛銀行、馬夢燕就後續應付之管理費仍有爭執，甚或拒絕給付，爰依公寓大廈管理條例第21條規定提起本訴等語。

對被告答辯之陳述：

原告依社區規約第10條規定（見卷一第168 頁），及各區分所有權人先前所留之電子信箱地址（見卷一第179 頁），以寄送電子郵件方式，將區分所有權人會議開會通知、開會結果通知各區分所有權人，歷次召開之區分所有權人會議均屬合法，並有拘束各區分所有權人之效力。又，系爭社區房屋戶數實際為35戶，使用執照上記載之36戶，實則包含原先規劃之管理員室（位處2-7 號9 樓旁），105 年7 月32日召開之區分所有權人會議，決議以實際住戶數（即35戶）分擔消防設備維修費450,000 元，各戶應分擔金額為12,857元（計450,000 ÷ 35＝12,857）。此外，管理費之收費標準係由區分所有權人開會決議，被告若認有過高之虞，應另循其他途徑為救濟；何況各該給付義務與原告提供之服務間，並非雙務契約關係，被告不應拒絕給付。

聲明為：

被告日盛銀行應給付原告1,005,556 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；

被告日盛銀行應給付原告120,080 元　即附表二J 及Q 欄位所示108 年1 至8 月間之房屋與停車位管理費，計算式：（1,050 ＋1,200 ＋1,200 ＋600 ＋1,240 ＋3,808 ＋3,008 ＋1,248 ＋1,656 ）x 8 ＝120,080 Ⅴ，及自訴之變更狀送達翌日（即108 年9 月6 日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；

被告日盛銀行應自108 年9 月起至將（附表一編號5 、6 、7 、8 、9 所示各該房屋）所有權移轉登記予第三人或系爭

社區規約第17條第2項變更之日止，按月於每月末日給付原告如附表二中Ｊ及Ｓ欄位所示之管理費合計13,951元（計算式：1,050＋1,200＋1,200＋600＋1,240＋3,332＋2,632＋1,248＋1,449＝13,951），及自各翌月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；

被告邱淑貞應給付原告118,105元（計算式：11,520＋73,728＋20,000＋12,857＝118,105），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；

被告馬夢燕應給付原告46,217元（即104年10月至107年12月間，附表一編號3所示房屋應納之房屋與停車位管理費＋附表一編號4所示房屋應納之管理基金，計算式：33,360＋12,857＝46,217），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；

被告馬夢燕應給付原告64,320元【即108年1至8月間附表一編號2、3所示房屋應納之房屋與停車位管理費，計算式：（600＋1,800＋1,880＋3,760）x 8＝64,320】，及自訴之變更狀送達翌日（即108年9月6日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；

被告馬夢燕應自108年9月起至將（附表一編號2所示房屋之停車位與附表一編號3所示房屋及停車位）所有權移轉登記予第三人或系爭社區規約第17條第2項變更之日止，按月於每月末日給付原告如附表二中Ｊ及Ｓ欄位所示之管理費合計5,690元（計算式：600＋1,800＋3,290＝5,690），及自各翌月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；

被告馬夢燕應自109年1月起至將（編號第18號機械停車位）所有權移轉登記予第三人或系爭社區規約第17條第2項變更之日止，按月於每月末日給付原告該停車位之管理費600元，及自各翌月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；

願供擔保請准宣告假執行。

二、被告日盛銀行方面

被告日盛銀行抗辯：

其與參加人威丞實業有限公司（下稱威丞公司）及訴外人陳麗玲間訂有信託契約，故登記為系爭社區內部分房屋之所有權人，然因威丞公司總經理李鴻昱以違法方式，低價出售系爭社區內房屋予第三人蔣國義、李嘉茵、呂依庭，因而引起紛爭，致有部分房屋迄今無法移轉登記予第三人（現另案由臺灣高等法院109 年度重上字第178 號事件審理中），況依上述信託契約約定，原告主張之管理費應由威丞公司及陳麗玲負擔，不應請求其給付。退步而言，原告主張之管理費，亦有計算錯誤情形。

原告未具體指明，何時召開之區分所有權人會議曾議決各戶區分有權人應繳納20,000元之管理基金，依原告所提出威丞公司移交管理基金329,982 元之請款單（即原證11，見本院卷一第59頁），不足作為原告得請求管理基金之依據。

系爭社區內計有36戶房屋，各戶消防設備維修費分擔額應為12,500元（計算式：450,000 ÷ 36＝12,500）。105 年7 月3 日區分所有權人會議紀錄內容（見本院卷一第63頁），似有錯誤，不應作為原告請求之依據。

聲明為：－原告之訴駁回；┌如受不利判決，願供擔保請准免為假執行之宣告。

參加人威丞公司輔助被告日盛銀行抗辯：

原告未詳細交代前所收取管理基金之用途，且有諸多未善盡職責之處，例如：未設立管理中心辦公室、未聘僱保全管理人員、召開區分所有權人會議時未一併通知伊公司參加，並拒絕伊公司代表參加、不當介入系爭社區規約之修改，限制前有購買停車位之區分所有權人使用、收益、處分該停車位之權利、任由他人占用地下一層之9 ～16號機車停車位等情，實不應收取管理費。甚且，其計算收取管理費之各戶房屋面積，亦有若干計算錯誤情形（見本院卷一第385 至387 頁）。

退步而言，伊公司早於102 年12月19日已提存管理基金489,

519 元至台北富邦銀行公庫部公寓大廈保管基金專戶，此有切結書為憑（見本院卷一第307 頁），以便原告管理伊公司信託予被告日盛銀行之系爭社區內未過戶房屋，原告不應再向日盛銀行收取管理費或其他修繕費。此外，依社區規約，消防設備維修費用應由社區公共基金中支付，原告不應興訟索討。

伊公司為興建系爭社區之建商，先前預售房屋時為降低承購戶買賣價金之負擔，未將系爭社區之公設全數依比例攤入各戶房屋中，其中2 之7 號1 樓之室內面積僅2.22坪，當時即規劃作為管理室，不可能作為成屋出售，且地下二層2009建號之公設部分，亦有11.92 坪之共用部分（見卷一第395 頁），暫時借用2 之7 號1 樓為登記，嗣因房屋銷售市場不景氣，伊公司與原告間亦存有其他爭議，以致2 之7 號1 樓目前尚未移轉於原告，然該戶房屋其中提供公用部分之面積，實不應計收管理費。

聲明為：原告之訴駁回。

三、被告邱淑貞抗辯：

伊未曾收到該社區區分所有權人會議之開會通知，原告應先舉證證明何時召開之區分所有權人會議通過或議決其所主張之管理費收費辦法、管理基金收取數額、消防費用分攤數額等，併就請求之各項金額列出其計算方式。退步而言，103年12月6 日召開之區分所有權人會議（以較低出席人數數之門檻召開）是否合法亦屬有疑，縱認屬合法召開，該次決議調高前2 期（即104 年8 、9 月份）之管理費收費標準，顯然違反社區規約第17條所規定之管理費收取標準。此外，伊遲至106 年6 月23日始由賣方取得臺北市○○區○○路○○○巷○ ○○ 號房屋之鑰匙，參照民法373 條規定意旨，交付日前之管理費不應由伊負擔等語。

並聲明： 原告之訴駁回； 如受不利判決，願供擔保請准免為假執行之宣告。

四、被告馬夢燕抗辯：

伊先前未收到繳費通知才未繳交，原告不應濫用社區經費聘用律師恣意興訟。又，系爭社區105 年消防安檢不合格，何以造成消防設備毀損，致支出高額更換設備費用，亦有諸多疑點待釐清，何況建商先前曾撥付一筆約50萬元之管理基金，系爭社區於交屋時，各戶已繳交2 萬元之管理基金、並提高前2 個月之管理費收取標準，應有足夠之經費支付原告所述之消防設備修繕費用，不應再向伊請求。此外，原告亦有未善盡職責之處，例如：未將應告知事項通知伊、不法干涉伊出租停車位等，實無由收取管理費；而伊所有2 之7 號1 樓房屋，並無使用社區公設，原告以相同標準收費，亦有違平等及誠信原則等語。

並聲明：　原告之訴駁回；　如受不利判決，願供擔保請准免為假執行之宣告。

五、法院之判斷：

原告主張被告日盛銀行、邱淑貞、馬夢燕現仍為或曾為系爭社區內、如附表一「房屋門牌號碼/（房屋建號）」欄所示各房屋之區分所有權人乙節，有原告所提出各房屋之建物登記謄本、地籍異動索引等為憑，經本院查核比對、整理如附表一所示，原告此部分主張，堪信屬實。

原告請求管理費準據（含收取標準）之判斷：

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。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。公寓大廈管理條例第10條第2 項定有明文。又，區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。同條例第21條亦有明文。

原告依前揭公寓大廈管理條例規定，並本於系爭社區規約及

區分所有權人會議之決議請求管理修繕等費用，經核：

－系爭社區於103年11月9日召開之區分所有權人會議，雖因出席人數不足，未決議重大事項（見卷一第16至162頁），然於103年12月6日再度召開，決議通過系爭社區規約修改案，以及管理費依每坪80元、自電梯啟用翌月開始收取案（見本院卷一第54頁；社區規約修正後內容見士簡卷第47至78頁；原先由建商制訂之社區規約節本，見本院卷一第113至122頁或262至282頁、本院卷二第135至137頁）。嗣於104年7月18日召開之區分所有權人會議，則決議：「　自104年8月起收取管理費；　104年8月及9月，每月每坪200元，104年10月起調整每月每坪80元。」（見本院卷一第57頁）；關於停車位管理費部分，105年7月3日之區分所有權人會議則決議：「　自105年6月起收取管理費，停車管理費每個機械車位600元，平面車位350元…」（見本院卷一第62頁）。其後，於108年8月17日召開之區分所有權人會議再決議通過「1樓住戶管理費折扣案，並修改規約第17條」，即修正後管理費之分擔基準為「各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算，1樓6戶以每月每坪70元定額分擔，其餘30戶以每月每坪80元定額分擔，停車位：平面以每月每位350、機械以每月每位600元定額分擔，無論有無入住、有無車輛停放，均應繳納，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。」（見本院卷一第443至445頁）等情，業據原告提出上述歷次區分所有權人會議記錄及社區規約為憑，足堪信實。是原告主張附表二中D、G、R欄所示之管理費計收單價標準（即依時間分別以每月每坪200元、80元、70元計算），以及停車位管理費計收標準，即屬有據。

—關於管理費計費坪數之問題：

關於系爭社區各戶房屋管理費之計算，應按各戶建物登記總面積、但不含停車位面積計算坪數，以每月每坪之定額分擔乙節，為系爭社區規約第4章第17條第2項1款第3目所明

定（見士簡卷第67頁、本院卷二第36頁）。原告所提出其自行訂定之南京晶鑽管理委員會管理費收支管理辦法（下稱系爭辦法）第4條第3項之管理費計收標準：「面積計算之認定以所有權狀記載，並加計公共設施所應持份部分之總面積為依據（即依房屋買賣契約所記載之總坪數）」（見士簡卷第11頁），於不符上開規約意旨部分（即併計已登記之停車位面積收取房屋管理費部分），已逾越系爭社區規約之授權。再者，系爭辦法第5條已另規定地下室停車位管理清潔費之收費標準（見士簡卷第11頁），益徵系爭辦法第4條第3項就「停車位登記面積」重複向住戶收取管理費之不當，故系爭辦法中違反系爭社區規約部分，應屬無效，無從援引為原告向各被告收取管理費之準據。是則，就附表一各編號所示房屋之汽車停車位登記面積部分，不得計入收取房屋管理費之總面積，原告自行計算如附表二C欄所示之坪數，並非可採，應以附表一「所有權登記面積欄」內，經本院計算之面積坪數為準（如同附表三、C欄所載坪數）。

此外，附表一編號2、9所示房屋所有權登記面積中，分別計有1.27㎡（計算式：40.67 × 1/32＝1.27）、39.4㎡（計算式：40.67 × 31/32 ＝39.4），係2009建號（103使字第0009號使用執照）之消防水池、有線電視受電箱等公設，且已移由原告管理，供系爭社區全體住戶使用，有使用執照存根、公寓大廈共用部分約定共用部分與其附屬設施設備點交表、測量成果圖、地下室平面圖等件在卷可佐（見本院卷一207至209、313至314、395、397頁）。原告就此等已提供共用之建物部分，仍向其所有權人依登記面積計收管理費，核已違反公寓大廈管理條例第10條第2項規定本旨，亦非有據。故被告抗辯上開地下室汽車停車位面積、2009建號之公設面積，原告無由收取房屋管理費乙節，應屬合理可採。原告就此等面積計算房屋管理費部分，應予剔除。

．被告雖另抗辯系爭社區規約之管理費收費標準並非有據，或有所不當，或未考量該社區1樓房屋住戶並未使用該社區之

公設而予優惠處理有欠公允云云，惟按，公寓大廈管理條例所規範之住戶應繳管理費問題，本於住民自治原則，原則上應由各社區區分所有權人召開區分所有權會議、制訂社區規約予以規範，此核閱公寓大廈管理條例諸條文暨其立法緣由可明，是倘特定區分所有權人認所屬社區區分有權人會議議決之管理費收取標準對其不公，應另循適法律途徑以求救濟。系爭社區管理費之收費準據，係本於社區規約及區分所有權人會議決議而來，並其中坪數計算問題，均已析述如上。本院綜酌原告提出之相關區分所有權人會議記錄及系爭社區規約內容，並無違反強制規定或明顯差別待遇不當之情，且系爭社區規約及區分所有權人會議關於管理費收取標準之決議，並未經依法撤銷或變更，當有拘束全體區分所有權人之效力，法院亦應予尊重，是被告此部分抗辯，自難憑採。

原告請求各項費用暨數額有無理由之判斷：

就此部分，應審酌之爭點在於：　原告有無向各戶原始區分所有權人收取20,000元管理基金（實質為管理費）之依據？　原告得否請求被告給付消防設備修繕費用450,000 元之分擔款？應分擔之金額若干？　截至108 年8 月底止，各被告應付而未付之款項若干？　原告訴之聲明第　、　、　項，關於將來給付之訴部分有無理由？

茲分述如下：

原告得向各戶原始區分所有權人收取20,000元之管理基金：

- 系爭社區之區分所有權人有依社區規約及區分所有權人會議決議向原告繳付管理費之義務，已如前述。復查，系爭社區原始社區規約第11條規定：「公共基金及管理費之繳納：一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交下列款項：　公共基金。　管理費。二、管理費（含汽車停車位清潔費及電費等）之收取及支用由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議處理之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約有規定者從其規定

；管理費之收取應不分住戶使用性質及樓層，以公平、平等為原則；收取方式如未規定者，各區分所有權人應按其所有建物坪數及車位個數分攤之。…」（見本院卷二第135至137頁），可認原始之社區規約曾授權參加人威丞公司於出售系爭社區房屋時，得依買賣契約向買方預收管理費。又，南京金鑽房屋預定買賣契約書第15條第1項第3款規定買方之義務：「買方應預繳管理費每戶新臺幣貳萬元。（管理及應用詳本約第18條第4項）」、第18條第4項則規定賣方（即參加人威丞公司）之特別義務：「賣方擔任本社區共同使用部分之管理人時，就本社區共同使用部分之水電、管理及清潔等費用，買方全體同意賣方以本契約第15條第1項第3款所收管理費支用，至管理委員會合法成立及前項公共設施完成檢視之日止，扣除賣方管理期間支出之所有上開費用後，餘額始無息移交予管理委員會依法管理及運用之」（見本院卷一第249、253頁）。是依上開原始版本之社區規約及南京金鑽房屋預定買賣契約款約，可認購買系爭社區房屋之買方，於購買取得系爭社區房屋時均有繳付20,000元之管理費予威丞公司（代行預收）之義務，而本於依前揭公平、平等原則，該買方解釋上應包含威丞公司非以買賣原因，而依信託契約移轉登記他人所有之情形，亦有繳付上述20,000元管理費之義務，而該等管理費之支用餘額，於原告成立後，威丞公司即應移轉予原告。

— 而被告日盛銀行、邱淑貞並未提出其等取得系爭社區房屋時已繳付每戶20,000元之管理費（即原告所指管理基金）之證明，是原告依前開約定請求被告邱淑貞補繳附表一編號1所示1戶房屋原始應繳之管理費20,000元（即管理基金），及被告日盛銀行補繳附表一編號5至9所示5戶，原始應繳之管理費20,000元（即管理基金），應屬有據。

· 被告日盛銀行雖抗辯伊與陳麗玲、參加人威丞公司間訂有信託契約，原告主張之管理費應由威丞公司及陳麗玲負擔，不應對其請求云云，但被告日盛銀行既登記為系爭社區房屋之

區分所有權人，依前揭公寓大廈管理條例規定及系爭社區規約條款，即有向原告繳付管理費之義務，至於其所繳付之管理費得否另向陳麗玲、參加人威丞公司等人求償，則屬渠等間信託契約約定之問題，被告日盛銀行無由以此作為拒絕給付管理費之正當理由。

j 又按，公寓大廈管理條例第18條第1 、2 項規定：「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：[起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。) 區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。(本基金之孳息。 其他收入。依前項第一款規定提列之公共基金，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣（市）主管機關公庫代收之證明；於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依第57條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣（市）主管機關報備，由公庫代為撥付。同款所稱比例或金額，由中央主管機關定之。」依該條項規定意旨，參加人威丞公司於102 年12月19日提存管理基金489,519 元至台北富邦銀行公庫部公寓大廈保管基金專戶，乃參加人威丞公司本於系爭社區起造人地位，依規定應為系爭社區提撥之公共基金，且該基金之所有權，本質上即為系爭社區全體區分所有權人所共有，參加人威丞公司主張得將筆基金用以充抵被告日盛銀行應給付之管理費或共用部分修繕費用，核屬對前開條文規定之誤解，並非可採，併此敘明。

系爭社區消防設備修繕費用450,000 元，依區分所有權人會議決議應由35戶分擔之：

- 按，依公寓大廈管理條例第10條第2 項規定意旨，公寓大廈之共用部分之修繕、管理、維護費用，應以由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔為原則，雖依該條但書規定，區分所有權人會議或規約就該費用之分擔比例，並非不得另行約定，惟所約定分擔之方式，若無充分理由，仍不應悖離「按應有部分比例分擔」之原則。

一查，原告主張其為修繕系爭社區之消防設備，已支付450,000元修繕費用予維修廠商，及系爭社區分所有權人會議決議該筆維修費用，由社區住戶（共35戶）平均分擔，平均每戶分擔金額12,857元等節，業據提出估價單、同額之匯款單（見本院卷一第60、61頁）、104年7月18日區分所有權人會議紀錄（見本院卷一第63頁）為憑，堪信屬實。是原告依該區分所有權人會議之決議內容，請求被告邱淑貞、馬夢燕、日盛銀行各自給付附表一編號1、編號4（關於編號2、3兩戶房屋之消防設備修繕費分擔額，被告馬夢燕已先行繳付，詳附表2中M欄所示）、編號5至8所示房屋（不含編號9，詳於下述）每戶之應分擔金額12,857元，堪認有據。

·被告雖另辯稱此筆消防設備修繕費用應依使用執照上所載36戶（見本院卷一第207頁）計算分擔額云云。然查，前開區分所有權人會議決議由系爭社區35戶分擔，乃考量附表一編號9所示房屋之登記面積僅7.36㎡（即2.2坪），建商係規劃作為管理員室使用，此經參加人威丞公司陳明在卷（見本院卷二第195頁），核與其提出之建案配置圖相符（見本院卷二第201頁），上述區分所有權人會議以35戶分擔（每一住戶分擔12,857元）之決議內容，並未明顯悖離按應有部分比例分擔原則，亦具客觀合理性，本院自應予尊重，被告此部分抗辯，亦非可採。

j承上所述，附表一編號9所示房屋係經區分所有權人會議決議排除之分擔戶，自無須分擔消防設備修繕費用，是原告對被告日盛銀行此戶分擔額12,857元之請求，違反上述區分所有權人會議決議，難認有據，不應准許。

至108年8月止，各被告各戶應給付之費用項目及金額如附表三（O欄）所示，說明如下：

-關於原告訴之聲明第1項、第2項請求被告日盛銀行給付部分：

關於被告日盛銀行持有附表一編號2所示房屋（即2之2號5樓房屋）期間，欠繳之房屋管理費（含原告於起訴狀記載

之20,000管理基金）、編號18號汽車停車位管理費部分，於本件審理中，已由被告馬夢燕代為繳付，此有原告開立之收據（見本院卷一第425 頁、附表二備註5 、6 ）可憑，原告已減縮訴之聲明第1 項之請求金額，先此說明。

原告就附表一編號3 所示房屋，對被告日盛銀行請求之款項，關於20,000元管理基金、機械式汽車停車位管理費、消防設備修繕費用分擔額部分，均屬有據，應予准許；惟此戶應收管理費之計費面積應為32.3坪，已如上述，是原告就此戶得請求之管理費金額，104 年8 月至9 月（2 期）應為12,920元（計算式：32.3坪x每坪 200 元x 2 期＝12,920；如附表三編號3-1 之F 欄），104 年10月至107 年5 月（共32期）應為82,688元（計算式：32.3坪x每坪 80元x 32期＝82,688；如附表三編號3-1 之I 欄）。則原告就附表一編號3 所示房屋得請求之金額共計為171,665 元（計算式：215,177 元－5,880 元－37,632元＝171,665 元；如同附表三編號3-1之O欄）。至於被告日盛銀行雖抗辯此戶附屬之汽車停車位數量只有1 個，原告就此戶於附表二J 、L 欄所列之3 個機械式汽車停車位每月應付位管理費金額及欠付之金額，均有誤云云，然經本院核對，此戶計有編號15、20、21號之附屬汽車停車位3 個（見士簡卷第32頁、本院卷一第415 頁），是原告就此戶附屬汽車停車位管理費之請求部分，應無錯誤情形，被告此部分抗辯，尚非可採。

原告就附表一編號5 所示房屋，對被告日盛銀行請求之款項中，關於20,000元管理基金、平面式汽車停車位管理費、消防設備修繕費用分擔額部分，均屬有據，應予准許；惟此戶應收管理費之計費面積應為11.5坪，已如上述，是原告就此戶得請求之管理費金額，104 年8 月至9 月（2 期）應為4,600 元（計算式：11.5坪x每坪 200 元x 2 期＝4,600 ；如同附表三中編號5 之F 欄），104 年10月至107 年12月（共39期）應為35,880元（計算式：11.5坪x每坪 80元x 39期＝35,880；如附表三中編號5 之I 欄）。則原告就附表一編號

5所示房屋得請求金額共計為171,665元（計算式：119,967元－1,600元－12,480元＝105,887元；如附表三編號5之O欄）。

原告就附表一編號6所示房屋，對被告日盛銀行請求之款項中，關於20,000元管理基金、機械式汽車停車位管理費、消防設備修繕費用分擔額部分，均屬有據，應予准許；惟此戶應收管理費之計費面積應為32坪，已如上述，是原告就此戶得請求之管理費金額，104年8月至9月（2期）應為12,800元（計算式：32坪x每坪200元x 2期＝12,800；如附表三編號6之F欄），104年10月至107年12月（共39期）應為99,840元（計算式：32坪x每坪80元x 39期＝99,840；如附表三編號6之I欄）。則原告就附表一編號6所示房屋得請求金額共計為171,665元（計算式：237,609元－6,240元－48,672元＝182,697元；如附表三編號6之O欄）。

原告就附表一編號7所示房屋，對被告日盛銀行請求之款項中，關於20,000元管理基金、機械式汽車停車位管理費、消防設備修繕費用分擔額部分，均屬有據，應予准許；惟此戶應收管理費之計費面積應為25.1坪，已如上述，是原告就此戶得請求之管理費金額，104年8月至9月（2期）應為10,040元（計算式：25.1坪x每坪200元x 2期＝10,040；如附表三編號7之F欄），104年10月至107年12月（共39期）應為78,312元（計算式：25.1坪x每坪80元x 39期＝78,312；如附表三編號7之I欄）。則原告就附表一編號7所示房屋得請求金額共計為158,409元（計算式：202,409元－5,000元－39,000元＝158,409元；如附表三編號7之O欄）。

原告就附表一編號8所示房屋，對被告日盛銀行請求之款項中，關於20,000元管理基金、機械式汽車停車位管理費、消防設備修繕費用分擔額部分，均屬有句，應予准許；惟此戶應收管理費之計費面積應為11.5，已如上述，是原告就此戶得請求之管理費金額，104年8月至9月（2期）應為4,60

0元（計算式：11.5坪x每坪 200 元x 2 期＝4,600 ；如附表三編號8 之Ｆ欄），104 年10月至107 年12月（共39期）應為35,880元（計算式：11.5坪x每坪 80元x 39期＝35,880 ；如附表三編號8 之Ｉ欄）。則原告就附表一編號8 所示房屋得請求金額共計為91,937元（計算式：106,369 元－1,640 元－12,792元＝91,937元；如附表三編號8 之Ｏ欄）。

就附表一編號9 所示房屋，參加人威丞公司原雖規劃作為管理員室使用，然目前尚未移交原告使用，且此戶所有權登載面積中尚包含非公用之機車停車格（面積34.85 ㎡），是依前述社區規約及區分所有權人會議決議，被告日盛銀行就此戶仍應繳付20,000元之管理基金及後續之管理費。惟此戶之應收管理費計費面積應為7.6 坪，已如上述，是原告就此戶得請求之管理費金額，104 年8 月至9 月（2 期）應為3,040 元（計算式：7.6 坪x每坪 200 元x 2 期＝3,040 ；如附表三編號8 之Ｆ欄），104 年10月至107 年12月（共39期）應為23,712元（計算式：7.6 坪x每坪 80元x 39期＝23,712 ；如附表三編號8 之Ｉ欄）。又依區分所有權人會議決議意旨，此戶無須負擔消防設備修繕費用分擔額，已析述於前，是原告此部分之請求，不應准許。則原告就附表一編號9 所示房屋得請求金額共計46,752元（計算式：20,000＋3,040 元＋23,712元＝46,752元；如附表三編號9 之Ｏ欄）。

小結：　原告訴之聲明第1 項請求被告日盛銀行給付部分，依前　至　之論述，就各戶得請之金額分別為171,665 元、105,887 元、182,697 元、158,409 元、46,752元（即附表三，編號3-1 、5 、6 、7 、8 、9 之Ｏ欄所示），合計665,410 元；逾此金額之請求，即非有據，不應准許。　原告訴之聲明第2 項請求被告日盛銀行給付部分，即附表一編號5 ～9 所示房屋，於108 年1 月至8 月份（8 期）應繳之房屋與停車位管理費，各戶管理費計費面積已析述如上，是此部分，原告得請求之房屋管理費、汽車停車位管理費合計為88,528元【計算式：　（1,050 ＋1,200 ＋1,200 ＋600 ）

＋（920 ＋2,560 ＋2,008 ＋920 ＋608 ）∨x 8 ＝88,528，即附表三，編號5 、6 、7 、8 、9 之Ｊ、Ｑ欄之加總x 8 個月】；逾此金額之請求，則非有據，無從准許。

㈠關於訴之聲明第5項、第6項請求被告馬夢燕給付部分：

就聲明第5 項部分，原告主張被告馬夢燕就附表一編號3 所示房屋，於104 年10月至107 年12月間，計積欠6 期之房屋管理費22,560元（詳附表二編號3 之Ｉ欄）、3 個機械式汽車停車位管理費10,800元（詳附表二編號3 之Ｌ欄），就附表一編號4 所示房屋欠繳消防設備修繕費分擔額12,857元（詳附表二編號3 之Ｎ欄），合計46,217元（計算式：22,560＋10,800＋12,857＝46,217）等語。經核，原告此項請求，其中機械式汽車停車位管理費、消防設備修繕費分擔額部分，均屬有據，應予准許；惟此戶應收管理費之計費面積應為32.3坪，已如上述，是原告就此戶得請求之管理費金額，104 年10月至107 年12月（6 期）應為15,504元（計算式：32.3坪x每坪 80元x 6 期＝15,504；如附表三編號3-2 之Ｉ欄），加計上開停車位管理費、消防設備繕費分擔額，合計為39,161元（計算式：15,504+10,800+12,857＝39,161）；逾此金額之請求，即不應准許。

就聲明第6 項部分，原告主張被告馬夢燕就附表一編號2 所示房屋，積欠108 年1 至8 月份之房屋管理費（每月1,880元x 8 月）、1 個機械式汽車停車位管理費（每月600 元x 8 月）；就附表一編號3 所示房屋，積欠108 年1 至8 月之房屋管理費（每月3,760 元x 8 月）、3 個機械式汽車停車位管理費（每月600 元x 3 個車位x 8 月），合計64,320元【計算式： 1,880 ＋600 ＋3,760 ＋（600 x 3 ）∨x 8 ＝64,320，詳附表二中編號2 、3 房屋之Ｊ、Ｑ欄】等語。經核，原告此項請求，其中汽車停車位管理費之計費單價，有前述區分所有權人會議決議及社區規約為憑，堪認有據；惟被告馬夢燕就附表一編號2 所示房屋（即2 之2 號5 樓房屋），於108 年8 月1 日已繳付至108 年7 月底之房屋管理

費以及至108 年12月底該戶附屬編號18號機械式汽車停車位管理費乙節，有原告開立之收據在卷可憑（見本院卷一第427 頁），此部分即不得再為請求。又附表一編號2 、3 所示房屋應收管理費之計費面積應各為15.5坪、32.3坪，則原告得求者為：附表一編號2 所示房屋108 年8 月之房屋管理費1,240 元（計算式：15.5坪x每坪 80元＝1,240 元，如附表三編號2 之Q 欄），附表一編號3 所示房屋108 年1 月至8 月份之管理費20,672元（計算式：32.3坪x每坪 80元x 8 月＝20,672元，如附表三編號3-2 房屋之R 欄），及附屬3 個機械式汽車停108 年1 月至8 月停車位管理費14,400元（計算式：600 元x 3 個出車位x 8 個月＝14,400元），以上共計36,312元（計算式：1,240 ＋20,672＋14,400＝36,312）；逾此金額之請求，即難准許。

. 關於訴之聲明第4項請求被告邱淑貞給付部分：

原告主張被告邱淑貞於103 年5 月15日起至107 年5 月31日期間，為系爭社區如附表一編號1 所示房屋之所有權人，積欠房屋管理費11,520元、73,728元、管理基金20,000元、消防設備修繕費分擔額12,857元（如附表二編號1 之F 、I 、M 、N 欄），合計118,105 元（如附表二編號1 之O 欄）等語。經核，此戶房屋應收管理費之計費面積應為18.4坪，已如上述，是此戶積欠之管理費應為7,360 元（如附表三編號1 之F 欄）、47,104元（詳附表三編號1 之I 欄），加計管理基金20,000元及、消防設備修繕費分擔額12,857元，共為87,321元【詳附表三編號1 之O 欄；計算式：計費面積18.4坪x （每坪 200 元x 2 期）＋（每坪80元x 32期）∨＋20,000元＋12,857元＝87,321元】；原告逾此金額之請求，即非有據。

j 再按，給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，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，週年利率為百分之5 。民法第229 條

第1項、第233條第1項前段、第203條亦分別著有明文。經核，原告對各被告所請求之前開准許款項，均屬給付定有期限之債務，是原告就主文第1、2、4、5項所示金額，併請求自起訴狀繕本送達翌日（第1、2項均為自108年3月27日起算，第3、4項分別為自同年3月26日、同年4月7日起算，見本院卷一第22至24頁）起至清償日止之法定遲延利息，即屬有據，應予准許。

原告訴之聲明第3、7、8項請求有無理由之判斷：

－按，請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之。民事訴訟法第246條規定甚明。查，原告主張就被告日盛銀行、馬夢燕於108年9月之後各月之房屋與汽車停車位管理費有預為請求必要，此2被告則以前詞置辯。本院審酌被告日盛銀行係具有相當規模之金融機構，運營狀況正常，被告馬夢燕就原告之請求，於審理程序中則曾為部分清償，而此2被告之答辯並非全然無據，渠等或係誤認並無給付義務，或認原告請求金額計算有誤，致未依原告之主張如數給付管理費，並非自身已無給付能力；況且，原告主張各戶應收管理費金額，確有誤計溢算情形，亦經本院論述如前，則就原告訴之聲明第3、7、8項之請求，除本院判決前已屆清償期之管理費部分（即108年9月至109年5月計9個月），應予准許外（參見下述），自108年6月起尚未屆清償期之後續各月份管理費，均難認有預為請求之必要，依前開規定，不應准許。

—關於聲明第3項，附表一編號5～9所示房屋，依各戶管理費計費面積計算，每月房屋管理費應各為920元、2,240元、1, 757元、920元、532元（如同附表三中，編號5～9之T欄金額），併各戶附屬停車位每月應收管理費共4,050元（計算式：1,050＋1,200＋1,200＋600＝4,050），每月合計之房屋暨停車位管理費為10,419元，上述108年9月至109年5月計9個月期間，總計為93,771元（計算式：10,419× 9 ＝93,771），則原告請求被告日盛銀行給付此款

項及各月應付金額分別自翌月1 日起算法定遲延利息（詳如附表四），為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，即不應准許。

. 關於聲明第7 項，被告馬夢燕就附表一編號2 房屋所附編號18號汽車停車位之管理費，已繳付至108 年12月底止（見本院卷一第427 頁），已如前述；另如附表一編號3 所示房屋應收管理費之計費面積應為32.3坪，自108 年9 月起每月應收之房屋管理費應為2,261 元（即32.3坪x每坪 70元＝2,261 元，如附表三編號3-2 之T 欄）。則就108 年9 月至109 年5 月期間，其中108 年9 月至同年12月部分（4 個月），原告各月得請求被告馬夢燕給付附表一編號3 所示房屋管理費及附屬3 個汽車停車位管理費，計為4,061 元（計算式：2,261 ＋1,800 ＝4,061 元）；自109 年1 月至109 年5 月部分（5 個月），各月得請求被告馬夢燕給付附表一編號2 所示房屋之停車位、編號3 所示房屋與該屋附屬停車位之管理費，則為4,661 元（計算式：600 ＋2,261 ＋1,800 ＝4,661 元），上述9 個月之金額共計39,549元 計算式：（4,661 元x 4 月）＋（4,661 元x 5 月）＝39,549元ｖ，則原告請求被告馬夢燕給付此款項及各月應付金額分別自翌月1 日起算法定遲延利息（詳如附表五），核屬有據，應予准許；逾此範圍部分，即不應准許。

j 關於聲明第8 項，原告係請求被告馬夢燕自109 年1 月起至將（編號第18號機械停車位）所有權移轉登記予第三人或系爭社區規約第17條第2 項變更之日止，按月於每月末日給付原告該停車位之管理費600 元，及自各翌月1 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。經核，原告此部分之請求，就應核准之部分（即109 年1 月至同年5 月間，共5 個月之汽車停車位管理費），業經本院於前一中准許之，不能准許部分（即不能預為請求部分），亦於前－說明之，是原告此項聲明，應屬重複請求，自難准許。

末按，同時履行抗辯，乃基於雙務契約而發生，倘雙方之債

務，非本於同一雙務契約，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院59年台上字第850 號判例意旨可參）。是就同時履行抗辯權之成立，須因本於雙務契約而互負債務，其間並有對價關係，始具有此抗辯權利，其中「互負債務」尤為不可或欠之前提。如前所述，區分所有權人繳納管理費，乃公寓大廈管理條例及社區規約所明文之法定義務，非因於雙務契約對價關係而生。被告雖另抗辯原告有未盡管理維護責任情形，然各社區公寓大廈之管理委員會僅是代為執行全體共有人（區分所有權人）決議之事項，社區管理費乃管理委員會按時收取以支付管理人員之薪津、水電費、共用部分之保險費，屬代支代付之性質，並非處理事務之對價，亦即區分所有權人或住戶繳納對象之債權主體，係屬全體區分所有權人，而非管理委員會，是管理委員會之職務與管理費之收取並非源於同一雙務契約，既非立於互為對待給付之關係者，自不能發生同時履行之抗辯，故被告就此部分所為抗辯，縱認屬實，亦應由其另循適法途徑而為救濟，尚不得執為拒絕給付管理費之法律理由，被告此部分抗辯，即非可採，併此敘明。

六、從而，原告依公寓大廈管理條例第21條規定，請求各被告分別給付如主文第1 至7 項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

七、本件係適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴判決部分，應依職權宣告假執行；另被告均陳明願供擔保請准免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至於原告其餘假執行之聲請，已失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1 項但

書。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　24　　日

內湖簡易庭法　官　施月燿