

01

最高法院民事判決

108年度台上字第1116號

02

03 上訴人 杜拜棕櫚泉社區管理委員會

04 法定代理人 蘇能振

05 訴訟代理人 林明正律師

06 被上訴人 根億建設股份有限公司

07 法定代理人 李正義

08 上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國106年

09 5月23日臺灣高等法院第二審判決（105年度上字第1501號），提

10 起上訴，本院判決如下：

11 主 文

12 上訴駁回。

13 第三審訴訟費用由上訴人負擔。

14 理 由

15 本件上訴人主張：被上訴人依其於預售「杜拜 The Palm Island

16 」社區（下稱系爭社區）房屋時，與買受人簽訂之房屋預定買賣

17 契約書（下稱系爭契約）向301戶住戶預收管理費共新臺幣（下

18 同）505萬3,753元。依系爭契約及其附件(十)管理公約（下稱系爭

19 公約）約定，應於民國102年7月20日伊成立時移交予伊，惟被上

20 訴人尚有329萬0,860元迄未移交等情。爰依系爭契約約定、系爭

21 公約約定及類推適用公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第20條

22 第2項之規定，求命被上訴人如數給付並加計法定遲延利息之判

23 決（未繫屬本院者，不予論述）。

24 被上訴人則以：上訴人成立後，拒絕依管理條例第36條之規定履

25 行其為系爭社區全體住戶繳交公共水電費之職務，復拒絕接手辦

26 理系爭社區之垃圾清運、社區保全管理，伊為維護系爭社區公共

27 用水用電、社區整潔及安全，共代為支付費用333萬8,950元，均

28 屬有益且為必要，係為上訴人盡其義務之適法無因管理，得依民

29 法第176條之規定請求上訴人償還，並以之與上訴人本件請求，

30 主張抵銷等語，資為抗辯。

31 原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：被上訴人與系爭社

32 區之區分所有權人已於系爭契約及系爭公約約明，於系爭社區管

01 理委員會成立前，由被上訴人擔任共用部分之管理人，且區分所
02 有權人於交屋日起，應先預繳5個月管理費予被上訴人，並繼續
03 按月繳付管理費。系爭社區之共用部分於管理委員會成立後，即
04 應由管理委員會負管理維護之責。而系爭社區管理委員會即上訴
05 人係於102年7月20日成立，則系爭社區共用部分之管理維護等事
06 務，自該日起即應由上訴人負責，被上訴人已無以管理負責人身
07 分繼續管理系爭社區共用部分之義務。上訴人自承其自103年6月
08 始實際接手管理系爭社區，則依民法第172條、第176條第1項規
09 定，被上訴人自上訴人成立時起為上訴人繼續管理維護系爭社區
10 之共用部分，因而支出之管理維護共用部分之必要或有益費用，
11 得請求上訴人償還。查被上訴人因管理維護系爭社區共用部分支
12 出之必要或有益之費用，有(一)102年7月20日至103年5月4日之公
13 共電費共68萬9,720元；(二)102年7月20日至103年1月23日之公共
14 水費1萬5,378元；(三)102年7月至103年7月19日之生活垃圾清運費
15 20萬895元；(四)102年7月至103年4月之社區保全管理費172萬3,77
16 7元；(五)102年7月20日至103年5月之清潔點工費68萬9,020元；(六)
17 103年電梯申請許可使用證費用2萬160元，合計333萬8,950元。
18 被上訴人辯稱上訴人應依無因管理之規定償還，為有理由。被上
19 訴人依系爭契約向各住戶預收管理費共505萬3,753元，上訴人成
20 立後，被上訴人於103年4月24日已交付其中之159萬4,807元予上
21 訴人，為兩造所不爭執，上訴人主張其對被上訴人仍有345萬8,9
22 46元之債權，為可採。而被上訴人基於無因管理之法律關係，得
23 請求上訴人償還必要及有益費用共333萬8,950元。因被上訴人主
24 張以其對上訴人基於無因管理法律關係所生之上開債權，與上訴
25 人對被上訴人之上開管理費債權抵銷，經抵銷後，上訴人對被上
26 訴人之管理費債權僅餘11萬9,996元。又上訴人成立後，系爭社
27 區共用部分之管理維護即應由上訴人為之，費用則由區分所有權
28 人繳納之管理費支應，且上訴人成立時，公設均已完工，並由社
29 區住戶使用，僅餘地下停車場改建為游泳池之2次施工，及大廳
30 櫃臺、天花板、櫥櫃暨中庭園藝等零星整修，足見公設點交與否
31 並未影響系爭社區共用部分之使用。況公設是否點交，僅涉及被

01 上訴人應否負擔遲延責任或瑕疵擔保責任之問題，非謂公設點交
02 前即應由被上訴人負擔系爭社區維護費用。且被上訴人所
03 支之費用，均屬
04 並無用以為被上訴人管理事務，而為上訴人支出之必要及有益費用
05 被上訴人主張系爭社區之公設尚未完點交，各項管理維護費用及
06 應由被上訴人負擔云云，並無可採。從而，上訴人依系爭契約及
07 系爭公約之約定及類推適用管理條例第20條第2項之規定，為如
08 上之請求，非屬正當，為其心證之所由得，並說明上訴人其餘攻
09 擊方法及聲明證據為不足取，與不逐一論述之理由，因而就此部
10 分廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改判駁回上訴人該部分
11 之訴。
12 按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人
13 或管理委員會為之，其費用由公基金支付或由區分所有人按
14 其應有部分比例分擔之，為管理條例第10條第2項所明定。又同
15 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
16 理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人。並無
17 起造人於區分所有權人會議成立管理委員會後，仍為公寓大廈之
18 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
19 擔之明文。準此，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護
20 費用，應由公基金支付或由區分所有權人按其應有部分比例分
21 擔，不因管理委員會成立與否或起造人移交共用部分予管理委員
22 會與否，而有差異。本件系爭社區管理委員會即上訴人於102年7
23 月20日成立後，至103年6月始實際接手管理系爭社區；被上訴人
24 自102年7月20日起已無管理維護系爭社區共用部分之義務，而其
25 於上訴人接管前，為上訴人管理維護系爭社區共用部分，支出公
26 共電費、公共水費、生活垃圾清運費、社區保全管理費、清潔點
27 工費、電梯申請使用證費等必要或有益之費用，合計333萬
28 8,950元，乃原審合法確定之事實，原審因以上述理由認被上訴
29 人對於上訴人有無因管理費用償還債權333萬8,950元，得與上訴
30 人對被上訴人之系爭管理費債權抵銷，而為上訴人此部分不利之

01 判決，經核於法並無違誤。上訴論旨，猶執陳詞並以原審認定事
02 實，取捨證據之職權行使暨其他與判決基礎無涉之理由，指摘原
03 判決此部分為不當，聲明廢棄，非有理由。

04 據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條
05 第1項、第78條，判決如主文。

06 中 華 民 國 108 年 6 月 26 日

07 最高法院民事第四庭

08 審判長法官 林 大 洋

09 法官 陳 玉 完

10 法官 李 文 賢

11 法官 鄭 雅 萍

12 法官 蕭 芳 菁

13 本件正本證明與原本無異

14 書 記 官

15 中 華 民 國 108 年 7 月 8 日