臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

110年度板小字第1152號

原　　告　宏璟建設股份有限公司
法定代理人　簡文祥
訴訟代理人　葉又華律師
　　林修儀
被　　告　黃詩庭

上列當事人間請求給付管理費事件，於民國110年8月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣貳萬參仟壹佰元，及自民國一百零九年十月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告起訴聲明被告應給付原告新臺幣(下同)23,100元，及自民國109年10月21日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並為以下主張：

（一）緣被告向原告購買門牌號碼新北市○○區○○路○段00巷00號4樓房地即土城日月光社區E1-04樓，雙方訂有「土城日月光房屋土地買賣契約書」，該合約書第15條大樓之管理服務一「為維護全體住戶之共同權益並維持本大樓良好秩序及生活品質，甲方同意自交屋日起授權委任乙方設立服務處，辦理本大樓公共設施、休閒設施及其他設備之操作與維護，暨各項費用之收支分攤、公共水電之計算等與本大樓全體住戶權益相關事項之服務。」及三「本大樓內各住戶之固定維護保養費用、依照各住戶所有面積比例分攤之。其他各項收費標準則依各住戶使用情形及各項收費費率定之，其詳細管理辦法及收費標準由乙方另訂之。」之精神與公寓大廈管理條例第10條第2項相通。查108年3月至109年8月(109年9月24日土城日月光管理委員會經土城區公所核准報備)，扣除被告預繳六個月之管理費用，

該房地共積欠新台幣(下同)23,100元，原告並於109年10月14日寄發存證信函通知被告繳納，被告於109年10月15日收訖，此有兩造「土城日月光房屋土地買賣契約書」與汐止社后郵局000576存證信函及109年9月催繳管理費繳費通知單、109年8月管理費繳費通知單可憑。

（二）被告以1、依約應於管委會成立後始須給付管理維護費。2、原告是否已與社區管理委員會結清，兩點為抗辯事由。

（三）依土城日月光房屋土地買賣契約書第十五條，大樓管理服務一「為維護全體住戶之共同權益並維持本大樓良好秩序及生活品質，甲方同意自交屋日起授權委任乙方設立服務處，辦理本大樓公共設施、休閒設施及其他設備之操作與維護，暨各項費用之收支分攤、公共水電之計算等與本大樓全體住戶權益相關事項之服務。」二「甲方同意乙方得視需要將前項大樓服務處工作委由專業第三人承辦」及三「本大樓內各住戶之固定維護保養費用、依照各住戶所有面積比例分攤之。其他各項收費標準則依各住戶使用情形及各項收費費率定之，其詳細管理辦法及收費標準由乙方另訂之。」約定可知，被告同意自交屋日依照各住戶所有面積比例分攤社區共用費用。

（四）又依土城日月光房屋土地買賣契約書第九條第七項後段「……預收管理費則用於乙方代管期間之管理維護費用(如：物業管理人員薪資、清潔費用、代理購置相關設備及設備維護與耗材等相關費用)；該管理維護費用於乙方擔任本大樓之代管負責人期間，由乙方負保管之責，乙方並應於本大樓之管理委員會成立或選任管理負責人時，扣除代管期間之所有管理費用並結算該管理維護費後，若有餘額無息移交管理委員會或選任之管理負責人統籌運用，若有不足仍應由甲方依區分所有權比例繳納。」約定可知，管理維護費用雖有預收管理費，但若有不足，仍應由被告依區分所有權比例繳納，與前述該約第十五條第三點遙相呼

應。換言之，依該約第十五第一、三項與第九條第七項，被告應自交屋日起便依照各住戶所有面積比例分攤社區管理維護費，斷無自交屋日起至管委會成立止，被告僅需負擔已預繳之費用，若有不足由原告公司負擔之理。

（五）退步言之，該社區(即土城日月光社區住宅管理委員會)轄下共計704戶，現僅15戶未繳清交屋日至管委會成立止之管理維護費用。如若，鈞院認原告前開合約第十五條第一、三項不足為請求權基礎，則依公寓大廈管理條例第10條第2項、第28條第3項，以及民法第172條、第179條關於無因管理、不當得利之規定，原告亦得請求。

（六）代墊費用之計算：查108年3月至109年8月(109年9月24日土城日月光管理委員會經土城區公所核准報備)，扣除債務人預繳六個月之管理費用，該房地共積欠新台幣(下同)23,100元。計算式為(每月實際支出/總權狀坪數(不含車位坪數)*住戶坪數)，住宅總坪數為30592.92坪，被告所有房屋坪數為50.54坪，以下相關資料已於109年8月27日移交土城日月光住宅管理委員會，又依109年10月22日土城日月光管委會第一屆第六次會議紀錄，議案二「宏璟代管期間財務審查結果報告」可知，管委會亦將相關資料提供所有住戶參閱，並告知若有疑問可於109年10月31日下午2-5點於D棟交誼廳諮詢財委，然迄今管委會亦未對該等資料有何異議。

1、108年3月原告應分擔2,146元
該月合計費用為1,298,959元，每坪分攤42.46元

2、108年4月原告應分擔2,158元
該月合計費用為1,306,369元，每坪分攤42.70元

3、108年5月原告應分擔2,231元
該月合計費用為1,350,203元，每坪分攤44.13元

4、108年6月原告應分擔2,268元
該月合計費用為1,372 601,元，每坪分攤44.87元

5、108年7月原告應分擔2,426元

該月合計費用為1,468,411元，每坪分攤48.00元
6、108年8月原告應分擔2,353元
該月合計費用為1,424,160元，每坪分攤46.55元
7、108年9月原告應分擔2,393元
該月合計費用為1,448,704元，每坪分攤47.35元
8、108年10月原告應分擔2,298元
該月合計費用為1,391,294元，每坪分攤45.48元
9、108年11月原告應分擔2,836元
該月合計費用為1,716,606元，每坪分攤56.11元
10、108年12月原告應分擔2,601元
該月合計費用為1,574,666元，每坪分攤51.47元
11、109年1月原告應分擔2,431元
該月合計費用為1,471,723元，每坪分攤48.11元
12、109年2月原告應分擔2,621元
該月合計費用為1,586,457元，每坪分攤51.86元
13、109年3月原告應分擔2,598元
該月合計費用為1,572,486元，每坪分攤51.40元
14、109年4月原告應分擔2,907元
該月合計費用為1,759,758元，每坪分攤57.52元
15、109年5月原告應分擔2,826元
該月合計費用為1,710,528元，每坪分攤55.91元
16、109年6月原告應分擔2,666元
該月合計費用為1,613,801元，每坪分攤52.75元
17、109年7月原告應分擔2,693元
該月合計費用為1,629,833元，每坪分攤53.27元
18、109年8月原告應分擔2,848元
該月合計費用為1,723,835元，每坪分攤56.35元
（七）退萬步言，被告稱「準此，倘若原告於本社區管理委員會成立前之代管期間內，有為本社區代為墊付管理維護費，則依上開約定，應於本社區管理委員會成立『時』……若有不足，此時『始』得請求被告及住戶依區分所有權比例

，將不足額給付原告」(參答辯狀頁2)，又被告已於該狀陳述，社區管理委員會於109年9月24日成立，則原告於110年1月27日向被告聲請支付命令，依被告邏輯而言亦無不合。

（八）末查，被告書狀陳述非不願繳納，僅認為應於管理會「成立」並「結清」後始需繳納，然被告於該書狀亦陳述「本社區管理委員會於民國(下同)109年9月24日始報備成立(被證2)」，卻又於同份書狀要求聲請調查「(一)土城日月光社區(以下簡稱『貴社區』之管理委員會何時成立？)」，令人不經懷疑聲請調查證據與本案有何關聯，反而更多是住戶與管委會有爭議之可能，若被告認管委會有所疏失，煩請直接與管委會爭執，切莫在本案表示願繳納又欲借用本案調查其他事項，此舉顯有浪費司法資源之嫌。

（九）末查，被告訴訟代理人配偶為該社區所有權人(其所有之房屋門牌號碼為新北市○○區○○路○段00巷000號3樓)，已於109年向台北地方法院提出確認債權不存在之訴(債權為宏璟建設代墊之管理費用，原證4)，於該案住戶亦要求公司提出代管期間社區帳戶明細資料，公司已於110年1月20日提出並反訴請求該住戶繳交代墊費用(原證5)，至今該案就此部分未有回應。如前所述，該社區(即土城日月光社區住宅管理委員會)轄下共計704戶，現僅15戶未繳清交屋日至管委會成立止之代墊管理費用，其中10戶訴訟中(10戶中一戶為兩人共有，現鈞院審理10件，北院審理1件)，進入審理庭並已開庭有兩件(即本件與北院該件)，若每一戶均要求公司提出相關財務資料，提供後卻置之不理，徒增承辦股別卷宗之厚度，更何況如前所述，該等資料均已轉交管委會，管委會亦已提供給住戶閱覽，已滿足被告於本案之抗辯，則被告究竟為何不願繳交，要如此浪費司法資源，令人疑惑不已。

（十）被告請求函查資料依法無需函查，說明如下：

1、按「當事人聲明之證據，除就其聲明之證據中認為不必要

者外，法院應為調查，民事訴訟法第二百八十六條定有明文。該條但書所謂不必要之證據，係指當事人聲明之證據，與應證事實無關，或不影響裁判基礎，或毫無證據價值，或因有窒礙不能預定調查證據之期間或訟爭事實已臻明瞭且法院已得強固之心證而言。」(參最高法院民事判決101年度台上字第225號判決)。

2、被告110年4月28日具狀聲請鈞院發函土城日月光社區管委會函查1.管委會何時成立？2.就「管理維護費用」有無進行結算？3.「管理維護費用」是否均係為社區利益？4.「管理維護費用」有無詳實之單據？5.「管理維護費用」總金額多少？無法認定為社區利益、及未提共詳實單據之金額各多少？6.「管理維護費用」是否已結算完成？7.「管理維護費用」結算完成有無向社區住戶公告？公告時間為何？並於近日具狀表示被告代理人擔任土城日月光社區管委會員，未免其就任後，遭原告詬病函覆內容不甚客觀之嫌，故請求鈞院儘速函查。

3、查被告以(1)依約應於管委會成立後始須給付管理維護費(2)原告是否已與社區管理委員會結清，兩點為抗辯事由。然被告抗辯與事實不符，進而無須函查相關資料。

(1)按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號判例意旨參照）。

(2)查公寓大廈管理條例僅第36條「管理委員會之職務如下：十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。」有「結算」二字，但對於「結算」二字並無法條定義。而教育部的國語辭典對結算二字的釋義為「清算、核算。例：會計年度一結束，各公司行號都忙著結算帳目。」(附件1)。換言之「結算」二字僅是核算，並無要求雙方或多方進行，亦可是單方內部核算。

(3)又系爭買賣契約第9條第7點「乙方並應於本大樓之管理委

員會成立或選任管理負責人時，扣除代管期間之所有管理費用並結算管理維護費後，若有餘額無息移交管理委員會或選任之管理負責人統籌運用，若有不足仍應由甲方依區分所有權比例繳納。」。細觀該文句：行為主體為乙方；時間點為管理委員會成立或選任管理負責人；作何事？扣除代管期間之所有管理費用並結算管理維護費後，若有餘額無息移交，若有不足仍應由甲方依區分所有權比例繳納。承上，上開文字「管理委員會成立或選任管理負責人」並非結算之行為主體。又原告內部結算上百住戶預繳之管理費扣除管理維護費用後有無剩餘，若有則無息交付管委會，若有不足即住戶欠款，也不因管委會成立後，免除住戶欠款，而系爭買賣契約就此正面表述為「若有不足仍應由甲方依區分所有權比例繳納。」，而非「若有不足始能要求甲方依區分所有權比例繳納」。

(4)退萬步言，若認系爭買賣契約第9條第7點要求原告公司須與土城日月光社區管委會結算後，始能向被告請求給付管理維護費用，原告公司業已與該管委會結算完畢。按，「扣除代管期間之所有管理費用並結算管理維護費」此句，若依被告主張，須解釋為原告與管委會結算完成後為之。則申言之，與管委會結算完成後原告才負有餘額無息移交之義務。今原告公司業於109年10月14日將餘額款111萬3883元匯入管委會帳戶中，則可反推原告與管委會業已結算完成無誤，被告自當盡速繳納。

4、綜上，被告前開聲請調查證據應無必要函查。

二、被告聲明原告之訴及假執行均駁回，則以以下主張：

（一）原告提起本件請求給付管理費之訴，理由無非以：原告於土城日月光社區（以下簡稱「本社區」）管理委員會成立前，為本社區之代管負責人，而被告積欠原告於代管本社區期間代為墊付之管理維護費，共計23,100元元云云。然查：

1、按「為維護本大樓之良好品質及全體區分所有權人之共同

權益，甲方（即原告）應於接獲乙方通知時，預繳管理基金每戶壹萬元暨六個月管理費（房屋部分每月新台幣65/坪、停車位部分每月新台幣500元/位）。上述管理基金為乙方代本大樓管委會向區分所有權人預先籌措之公共基金，於管委會成立後全額轉交管委會；預收管理費則用於乙方代管期間之管理維護費用（如：物業管理人員薪資、清潔費用、代理購置相關設備及設備維護與耗材等相關費用）；該管理維護費用於乙方擔任本大樓之代管負責人期間，由乙方負保管之責，乙方並應於本大樓之管理委員會成立或選任管理負責人時，扣除代管期間之所有管理費用並結算該管理維護費後，若有餘額無息移交管理委員會或選任之管理負責人統籌運用，若有不足仍應由甲方依區分所有權比例繳納。」此於兩造簽訂之土城日月光房屋土地買賣契約書【原證1/以下簡稱「系爭契約書」】第九條第七項定有約定。準此，倘若原告於本社區管理委員會成立前之代管期間內，有為本社區代為墊付管理維護費，則依上開約定，應於本社區管理委員會成立「時」，扣除原告代管期間之所有管理費用，並與管理委員會結算該管理維護費後，若有餘額，無息移交本社區管理委員會統籌運用；若有不足，此時「始」得請求被告及住戶依區分所有權比例，將不足額給付原告。

2、經查，依上開約定，本社區之「管理費」為房屋部分每月每坪65元、停車位部分每月每位500元之「定額費用」，是本件原告請求每月「不定額」之費用，性質上應屬原告代墊之款項，與上開約定所稱之「管理費」不同；況且，本社區管理委員會於民國（下同）109年9月24日始報備成立，依上開約定，原告自應於本社區管理委員會成立即109年9月24日以後，與管理委員會結算原告代管期間之管理維護費（代墊款），如有不足，此時始得向被告及住戶請求將不足額部分（代墊款），依區分所有權比例給付原告。豈料：

(1)原告竟於本社區管理委員會成立「前」，即自109年2月起，按月假借「管理費」之名，陸續向被告及住戶收取「不定額」之代墊款，使被告及住戶喪失期限利益，於法顯屬無據。

(2)此外，原告迄今仍未與本社區管理委員會結清其代管期間之管理維護費（代墊款），亦即原告之各項支出是否屬實？是否係為本社區之利益而支出？尚非無疑。是本件原告於尚未與本社區管理委員會結清前，被告自得拒絕給付。

（二）查被告一再主張：依兩造間之系爭買賣契約書第九條第七項第二段約定，原告應於土城日月光住宅管理委員會（下稱「管委會」）「成立」並與管委會就原告代管期間之代管費用「結算完成」後，如有不足始得向被告請求繳納。被告自始否認原告代管期間之代管費用已與管委會「結算完成」之事實。是縱使原告就管委會於109年9月24日「成立」之事實並不爭執，然關於原告之代管費用是否已與管委會結算完成之爭點，應仍有函詢管委會以為釐清自必要。

（三）再者，原告雖主張：其將代管期間之相關資料移交管委會後，管委會亦已將相關資料提供住戶參閱，至今並無任何異議，故應已結算完成云云。惟查：依上開約定，結算應為原告與管委會之義務，縱使管委會有將相關資料提供住戶參閱，然此舉僅係管委會徵詢住戶意見之行為，並無法代表原告與管委會已結算完成。是為釐清「是否已結算完成」此一重要爭點，自有函詢管委會之必要。

（四）末查，被告訴訟代理人之配偶於臺灣台北地方法院109年度北簡字第3806號確認債權不存在事件，與本件亦有相同之爭點，故亦就本件相同之問題聲請法院函詢管委會【被證5】，故並無借用本件調查其他不相關事項之事實，併予敘明。

三、原告主張之事實，業據其提出土城日月光房屋土地買賣契約書、汐止社后郵局000576存證信函與回執、109年9月催繳管

理費繳費通知單、109年8月管理費繳費通知單、土城日月光住宅E1-04F黃詩庭應補繳管理費明細表與108年3月至109年8月每月土城日月光住宅費用表、土城日月光住宅財務移交清單與管理委員會收訖管理費基金與預繳管理費結餘款、109年10月22日土城日月光管委會第一屆第六次會議紀錄、台北地方法院簡易庭開庭通知、訴之追加狀、109年度北檢字第3806號民事反訴起訴既答辯四狀、教育部網路國語辭典對「結算」釋義、台灣新北地方法院板橋簡易庭110年度板小字第875號等件影本為證。被告雖對於積欠23,100元款項不爭執，惟對於原告之請求則以前詞置辯，是本件所應審酌者為：1、被告是否得於土城日月光住宅管理委員會成立後，始須給付管理維護費？2、原告是否須與土城日月光住宅管理委員會結清款項後，始得向被告主張欠款？經查：

（一）依系爭土城日月光房屋土地買賣契約書第十五條，大樓管理服務一「為維護全體住戶之共同權益並維持本大樓良好秩序及生活品質，甲方同意自交屋日起授權委任乙方設立服務處，辦理本大樓公共設施、休閒設施及其他設備之操作與維護，暨各項費用之收支分攤、公共水電之計算等與本大樓全體住戶權益相關事項之服務。」二「甲方同意乙方得視需要將前項大樓服務處工作委由專業第三人承辦」及三「本大樓內各住戶之固定維護保養費用、依照各住戶所有面積比例分攤之。其他各項收費標準則依各住戶使用情形及各項收費費率定之，其詳細管理辦法及收費標準由乙方另訂之。」約定可知，被告同意自交屋日依照各住戶所有面積比例分攤社區共用費用。

（二）又依系爭房屋土地買賣契約書第九條第七項後段「……預收管理費則用於乙方代管期間之管理維護費用(如：物業管理人員薪資、清潔費用、代理購置相關設備及設備維護與耗材等相關費用)；該管理維護費用於乙方擔任本大樓之代管負責人期間，由乙方負保管之責，乙方並應於本大樓之管理委員會成立或選任管理負責人時，扣除代管期間

之所有管理費用並結算該管理維護費後，若有餘額無息移交管理委員會或選任之管理負責人統籌運用，若有不足仍應由甲方依區分所有權比例繳納。」約定可知，管理維護費用雖有預收管理費，但若有不足，仍應由被告依區分所有權比例繳納，與前述該約第十五條第三點遙相呼應。換言之，依該約第十五第一、三項與第九條第七項，被告應自交屋日起便依照各住戶所有面積比例分攤社區管理維護費，斷無自交屋日起至管委會成立止，被告僅需負擔已預繳之費用，若有不足由原告公司負擔之理。

（三）代墊費用之計算：查108年3月至109年8月(109年9月24日土城日月光管理委員會經土城區公所核准報備)，扣除債務人預繳六個月之管理費用，該房地共積欠23,100元。計算式為(每月實際支出/總權狀坪數(不含車位坪數)×戶坪數)，住宅總坪數為30592.92坪，被告所有房屋坪數為50.54坪，以下相關資料已於109年8月27日移交土城日月光住宅管理委員會，又依109年10月22日土城日月光管委會第一屆第六次會議紀錄，議案二「宏璟代管期間財務審查結果報告」可知，管委會亦將相關資料提供所有住戶參閱，並告知若有疑問可於109年10月31日下午2-5點於D棟交誼廳諮詢財委。

1、108年3月原告應分擔2,146元
該月合計費用為1,298,959元，每坪分攤42.46元

2、108年4月原告應分擔2,158元
該月合計費用為1,306,369元，每坪分攤42.70元

3、108年5月原告應分擔2,231元
該月合計費用為1,350,203元，每坪分攤44.13元

4、108年6月原告應分擔2,268元
該月合計費用為1,372 601,元，每坪分攤44.87元

5、108年7月原告應分擔2,426元
該月合計費用為1,468,411元，每坪分攤48.00元

6、108年8月原告應分擔2,353元

該月合計費用為1,424,160元，每坪分攤46.55元
7、108年9月原告應分擔2,393元
該月合計費用為1,448,704元，每坪分攤47.35元
8、108年10月原告應分擔2,298元
該月合計費用為1,391,294元，每坪分攤45.48元
9、108年11月原告應分擔2,836元
該月合計費用為1,716,606元，每坪分攤56.11元
10、108年12月原告應分擔2,601元
該月合計費用為1,574,666元，每坪分攤51.47元
11、109年1月原告應分擔2,431元
該月合計費用為1,471,723元，每坪分攤48.11元
12、109年2月原告應分擔2,621元
該月合計費用為1,586,457元，每坪分攤51.86元
13、109年3月原告應分擔2,598元
該月合計費用為1,572,486元，每坪分攤51.40元
14、109年4月原告應分擔2,907元
該月合計費用為1,759,758元，每坪分攤57.52元
15、109年5月原告應分擔2,826元
該月合計費用為1,710,528元，每坪分攤55.91元
16、109年6月原告應分擔2,666元
該月合計費用為1,613,801元，每坪分攤52.75元
17、109年7月原告應分擔2,693元
該月合計費用為1,629,833元，每坪分攤53.27元
18、109年8月原告應分擔2,848元
該月合計費用為1,723,835元，每坪分攤56.35元
（四）被告雖辯稱「準此，倘若原告於本社區管理委員會成立前之代管期間內，有為本社區代為墊付管理維護費，則依上開約定，應於本社區管理委員會成立『時』……若有不足，此時『始』得請求被告及住戶依區分所有權比例，將不足額給付原告」云云，惟查本件社區管理委員會已於109年9月24日成立，而原告係於110年1月27日向被告聲請支

付命令，是原告本件請求核與被告上揭辯解並無不合。

（五）被告又辯稱依系爭買賣契約第9條第7點約定，原告須與系爭土城日月光社區管委會結算後，始能向被告請求給付管理維護費用云云，惟查原告業已與該管委會結算完畢，並業於109年10月14日將餘額款111萬3883元匯入管委會帳戶，是原告既與系爭管委會結算完成，被告自當依約繳納系爭管理費無訛。

四、從而，原告依系爭土城日月光房屋土地買賣契約書之法律關係，請求被告給付如主文所示之金額、利息，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、本件係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。另本件訴訟費用為1,000元，併依職權確定由敗訴之被告負擔。

七、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第78條、第436條之19第1項、第436條之20，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　15　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　呂安樂

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。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　　110　　年　　9　　月　　15　　日

書記官　陳佩瑩