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1289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
被　　告　蔡立萱
訴訟代理人　羅啟[redacted]菰蔷v

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國110年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣20,735元，及自民國109年10月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣20,735元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

[redacted]被告向原告購買門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷0號18樓房地（下稱系爭房地）即土城日月光社區H1-18樓，雙方訂有土城日月光房屋土地買賣契約書（下稱系爭契約），系爭契約第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。查系爭社區管理委員會於民國109年9月24日經土城區公所核准報備，108年3月起至109年8月扣除被告預繳6個月之管理費用後，系爭房地共積欠管理費新臺幣（下同）20,735元，原

告於109年10月14日寄發存證信函通知被告於收受存證信函5日內繳納管理費，被告於109年10月15日收訖。

■■ 被告積欠費用計算式為：每月實際支出/總權狀坪數（不含車位坪數）x住戶坪數，住宅總坪數 3,0592.92坪，系爭房屋坪數為51.25坪，相關資料已於109年8月27日移交系爭社區住宅管理委員會，又依109年10月22日系爭社區管委會第1屆第6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至5時，於系爭社區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，管理費之計算式如附表所示。

■■ 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）。系爭契約第9條第7點並未要求原告公司須與系爭社區管委會結算後，始能向被告請求給付管理維護費用。另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。而教育部國語辭典對結算二字之釋義為「清算、核算。例：會計年度一結束，各公司行號都忙著結算帳目。」。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。又系爭契約第9條第7項：「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；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。再者，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，亦不因管委會成立後，免除住戶欠款，而系爭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」。因而，系爭契約第9條第7項並未要求原告須與系爭社區管委會結算後，始能向被告請求給付管理維護費用。

■■ 退萬步言，若認系爭契約第9條第7項要求原告須與系爭社區管委會結算後，始能向被告請求給付管理維護費用，原告業已與系爭社區管委會結算完畢，「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。原告業於109年10月14日將餘額款1,113,883元匯入系爭社區管委會帳戶中，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。

■■ 又系爭社區現僅15戶未繳清交屋日起至管委會成立止之代墊費，其中10戶訴訟中，該等訴訟起源於被告訴訟代理人之配偶為系爭社區所有權人，其業已於109年向臺灣臺北地方法院提出確認債權不存在之訴，住戶於該案亦要求原告提出代管期間社區帳戶明細資料，原告已於110年1月20日提出並反訴請求該住戶繳交代墊費用，至今該案住戶就原告提出之帳戶明細資料未有回應。

■■ 本件原告之請求權基礎為系爭契約第15條第1、3項，公寓大廈管理條第10條第2項及同法第28條第3項規定。最高法院96年度台上字第2640號判決要旨亦已闡釋：「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應有部分比例分擔之，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，不因管理委員會成立與否而有差異」等旨。足可得悉起造人至多具有特定時期擔任公寓大廈管理負責人之法定身分，然絕非起造人即須自行吸收社區公共開銷，或負有為特定住戶墊支社區公共開銷分攤額之法定義務。反之，被告為區分所有權人，享受、使用社區公用設備服務本應負擔此等開銷，實不應為避免繳納，而曲解系爭契約之文字。為此，爰依公寓大廈管理條例及系爭契約之法律關係，提起本件訴訟，請求被告給付管理費等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：

■■ 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（即被告）應於接獲乙方（即原告）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65元/坪、停車位部分每月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。」，此於系爭契約第9條第7項已有約定。準此，倘若原告於系爭社區管理委員會成立前之代管期間內，有為系爭社區代為墊付管理維護費，則依上開約定，應於系爭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，無息移交系爭社區管理委員會

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。依上開約定，系爭社區之「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，系爭社區管理委員會於109年9月24日始報備成立，依上開約定，原告自應於系爭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（即代墊款），如有不足，此時始得向被告及住戶請求將不足額部分（即代墊款），依區分所有權比例給付原告。原告竟於系爭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。此外，原告迄今仍未與系爭社區管理委員會結清其代管期間之管理維護費（即代墊款），亦即原告之各項支出是否屬實？是否係為系爭社區之利益而支出？尚非無疑。

■■ 被告並非拒絕給付原告代墊之款項，惟一再主張原告於代管期間之代墊款項，應依上開約定，於系爭社區管理委員會「成立」並「結清」後，始得向被告及住戶請求。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，被告自得拒絕給付等語，資為抗辯。並聲明：■苕鵁i之訴及假執行之聲請均駁回。 ■疤@供擔保請准宣告免為假執行。

三、法院之判斷：

■■ 依系爭契約第15條大樓之管理服務之約定：「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（即被告）同意自交屋日起授權委任乙方（即原告）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。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。」，可見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。

■■ 又依系爭契約第9條第7項約定：「...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」，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。準此，被告依系爭契約第9條第7項、第15條第1、3項之約定，理應自交屋日起依照各住戶所有面積比例分攤社區管理維護費，而無自交屋日起至系爭社區管委會成立止，被告僅需負擔已預繳之費用，若有不足由原告負擔之理。

■■ 系爭社區管理委員會於109年9月24日經新北市土城區公所核准報備，此有新北市土城區公所109年9月24日新北土工字第1092441708號函在卷可稽，則原告於系爭社區管理委員成立時，依系爭契約第9條第7項之約定扣除代管期間之所有管理費用並結算該管理維護費後，請求被告依區分所有權比例繳納代管期間之管理費用，洵屬有據。再系爭契約第9條第7項前段約定：「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，甲方應於接獲乙方通知時，預繳管理基金每戶10,000元暨6個月管理費（房屋部分每月65元/坪、停車位部分每月500元/位」，而原告主張自108年3月起至109年8月止，扣除被告預繳6個月之管理費用後，系爭房地積欠之管理費詳如附表所示，共計20,735元，業據提出催繳管理費繳費

通知單及土城日月光住宅H1-18F蔡立萱應補繳管理費明細表為佐，參以被告並未具體指明前開金額有何違誤，堪認原告被告積欠之管理費為20,735元，核認可採。至被告雖辯稱依系爭契約第9條第7項約定，原告須與系爭社區管委會結算後，始能向被告請求給付管理維護費用云云，然原告業已與系爭社區管委會結算完畢，並於109年10月14日將餘額款1,113,883元匯入系爭社區管委會帳戶內，此有土城日月光住宅財務移交清單與預繳管理費結餘款證明在卷足憑，足見原告已與系爭社區管委會結算完成，被告依約自應繳納系爭管理費，被告上開抗辯，委不可採。

四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例及系爭契約之法律關係，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，被告固聲請函詢系爭社區管理委員會原告於系爭社區管理委員會成立後是否有依系爭契約之約定與系爭社區管理委員會結算原告代管系爭社區期間之管理維護費用？原告就系爭社區代管期間所支出之各項管理維護費用是否均係為系爭社區之利益？原告是否均有提供詳實之單據？原告就系爭社區代管期間支出之各項管理維護費用總金額？系爭社區管理委員會查核後，無法認定係為系爭社區利益而支出之金額及未提供詳實單據之金額？原告與系爭社區管理委員會就原告代管期間管理維護費用之結算，迄今是否已結算完成？是否有向系爭社區住戶公告？公告時間為何？惟本件事證已明，已如上述，本院認並無調查之必要；又兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列

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，又被告陳明願供擔保，請求免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；另確定本件訴訟費用額為原告已繳納之第一審裁判費1,000元，由被告負擔。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　29　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　施函妤

以上為正本係照原本作成。

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，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）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　1　　日

書記官　吳昌穆

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第471條第1項：（依同法第436條之32第2項規定於小額事件之上訴程序準用之）上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後二十日內，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定駁回之。

附表：

■■108年3月被告應分擔2,176元：該月合計費用為1,298,959元，每坪分攤42.46元。

■■108年4月被告應分擔2,188元：該月合計費用為1,306,369元，每坪分攤42.70元。

■■108年5月被告應分擔2,262元：該月合計費用為1,350,203元，每坪分攤44.13元。

■■108年6月被告應分擔2,299元：該月合計費用為1,372,601元，每坪分攤44.87元。

■■108年7月被告應分擔2,460元：該月合計費用為1,468,411元，每坪分攤48元。

■■108年8月被告應分擔2,386元：該月合計費用為1,424,160元，每坪分攤46.55元。

■■108年9月被告應分擔2,427元：該月合計費用為1,448,704元，每坪分攤47.35元。

■■108年10月被告應分擔2,331元：該月合計費用為1,391,294元，每坪分攤45.48元。

■■108年11月被告應分擔2,876元：該月合計費用為1,716,606元，每坪分攤56.11元。

■■108年12月被告應分擔2,638元：該月合計費用為1,574,666元，每坪分攤51.47元。

■■109年1月被告應分擔2,465元：該月合計費用為1,471,723元，每坪分攤48.11元。

■■109年2月被告應分擔2,658元：該月合計費用為1,586,457元，每坪分攤51.86元。

■■109年3月被告應分擔2,634元：該月合計費用為1,572,486元，每坪分攤51.40元。

■■109年4月被告應分擔2,948元：該月合計費用為1,759,758元，每坪分攤57.52元。

■■109年5月被告應分擔2,866元：該月合計費用為1,710,528元，每坪分攤55.91元。

■■109年6月被告應分擔2,703元：該月合計費用為1,613,801元，每坪分攤52.75元。

■■109年7月被告應分擔2,730元：該月合計費用為1,629,833元，每坪分攤53.27元。

■■109年8月被告應分擔2,888元：該月合計費用為1,723,835元，每坪分攤56.35元。