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1290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　陳珈雯

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貳萬壹仟貳佰零參元，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)21,203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15樓房地即土城日月光社區E2-15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107年12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21,203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000582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。然查：

（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。最高法院96年度台上字第2640號判決要旨亦作此相同闡釋：「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份，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，而曲解系爭買賣契約文字。

（五）管理費用計算：查107年12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21,203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37.94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、107年12月被告應分擔1,286元

該月合計費用為1,037,337元，每坪分攤33.91元
2、108年1月被告應分擔1,766元
該月合計費用為1,424,213元，每坪分攤46.55元
3、108年2月被告應分擔1,548元
該月合計費用為1,247,989元，每坪分攤40.79元
4、108年3月被告應分擔1,611元
該月合計費用為1,298,959元，每坪分攤42.46元
5、108年4月被告應分擔1,620元
該月合計費用為1,306,369元，每坪分攤42.70元
6、108年5月被告應分擔1,674元
該月合計費用為1,350,203元，每坪分攤44.13元
7、108年6月被告應分擔1,702元
該月合計費用為1,372 601,元，每坪分攤44.87元
8、108年7月被告應分擔1,821元
該月合計費用為1,468,411元，每坪分攤48.00元
9、108年8月被告應分擔1,766元
該月合計費用為1,424,160元，每坪分攤46.55元
10、108年9月被告應分擔1,797元
該月合計費用為1,448,704元，每坪分攤47.35元
11、108年10月被告應分擔1,725元
該月合計費用為1,391,294元，每坪分攤45.48元
12、108年11月被告應分擔2,129元
該月合計費用為1,716,606元，每坪分攤56.11元
13、108年12月被告應分擔1,953元
該月合計費用為1,574,666元，每坪分攤51.47元
14、109年1月被告應分擔1,825元
該月合計費用為1,471,723元，每坪分攤48.11元
15、109年2月被告應分擔1,967元
該月合計費用為1,586,457元，每坪分攤51.86元
16、109年3月被告應分擔1,950元
該月合計費用為1,572,486元，每坪分攤51.40元

17、109年4月被告應分擔2,182元
該月合計費用為1,759,758元，每坪分攤57.52元
18、109年5月被告應分擔2,121元
該月合計費用為1,710,528元，每坪分攤55.91元
19、109年6月被告應分擔2,001元
該月合計費用為1,613,801元，每坪分攤52.75元
20、109年7月被告應分擔2,021元
該月合計費用為1,629,833元，每坪分攤53.27元
21、109年8月被告應分擔2,138元
該月合計費用為1,723,835元，每坪分攤56.35元

（六）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」，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。

（七）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109年9月24日始報備成立」，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。

（八）被告抗辯與事實不符，進而無須函查相關資料。

1、系爭買賣契約第9條第7點並未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。

(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。」。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)綜上，系爭買賣契約第9條第7點並未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。

2、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。「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。

3、末查，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。

4、故被告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？就此等聲請，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)，依本狀前所述，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21,203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【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。

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000582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、最高法院96年度台上字第2640號判決、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號判決、土城日月光住宅E2-15F陳珈雯應補繳管理費明細表與107年12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2 2日土城日月光管委會第一屆第六次會議紀錄等件影本為證。被告雖對於積欠21,203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、107年12月被告應分擔1,286元

該月合計費用為1,037,337元，每坪分攤33.91元
2、108年1月被告應分擔1,766元
該月合計費用為1,424,213元，每坪分攤46.55元
3、108年2月被告應分擔1,548元
該月合計費用為1,247,989元，每坪分攤40.79元
4、108年3月被告應分擔1,611元
該月合計費用為1,298,959元，每坪分攤42.46元
5、108年4月被告應分擔1,620元
該月合計費用為1,306,369元，每坪分攤42.70元
6、108年5月被告應分擔1,674元
該月合計費用為1,350,203元，每坪分攤44.13元
7、108年6月被告應分擔1,702元
該月合計費用為1,372 601,元，每坪分攤44.87元
8、108年7月被告應分擔1,821元
該月合計費用為1,468,411元，每坪分攤48.00元
9、108年8月被告應分擔1,766元
該月合計費用為1,424,160元，每坪分攤46.55元
10、108年9月被告應分擔1,797元
該月合計費用為1,448,704元，每坪分攤47.35元
11、108年10月被告應分擔1,725元
該月合計費用為1,391,294元，每坪分攤45.48元
12、108年11月被告應分擔2,129元
該月合計費用為1,716,606元，每坪分攤56.11元
13、108年12月被告應分擔1,953元
該月合計費用為1,574,666元，每坪分攤51.47元
14、109年1月被告應分擔1,825元
該月合計費用為1,471,723元，每坪分攤48.11元
15、109年2月被告應分擔1,967元
該月合計費用為1,586,457元，每坪分攤51.86元
16、109年3月被告應分擔1,950元
該月合計費用為1,572,486元，每坪分攤51.40元

17、109年4月被告應分擔2,182元
該月合計費用為1,759,758元，每坪分攤57.52元
18、109年5月被告應分擔2,121元
該月合計費用為1,710,528元，每坪分攤55.91元
19、109年6月被告應分擔2,001元
該月合計費用為1,613,801元，每坪分攤52.75元
20、109年7月被告應分擔2,021元
該月合計費用為1,629,833元，每坪分攤53.27元
21、109年8月被告應分擔2,138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