

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度桃訴字第6號

原告 麗寶 W1 社區管理委員會

法定代理人 翁佩好

訴訟代理人 巫宗翰律師

被告 麗寶建設股份有限公司

法定代理人 吳寶田

訴訟代理人 高亘瑩律師

複代理人 陳逸融律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於110年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔，反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限，民事訴訟法第24條第1項定有明文。本件原告係依麗寶 W1 社區住戶規約（下稱系爭規約），訴請區分所有權人即被告給付管理費，而系爭規約第25條已約明有關區分所有權人、管理委員會間訴訟時，合意以本院為管轄法院，本件復無專屬管轄之情形，本院自有管轄權，合先敘明。

二、次按「當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。」，「聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造。」，民事訴訟法第170條、第176條分別定有明文。查本件原告起訴後，其法定代理人已由張秋蕙變更為翁佩好，且經原告具狀聲明由翁佩好承受本件訴訟（見本院卷一第240頁），經核與前開規定相符，應予准許。

二、又按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原

告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係（見最高法院91年度台上字第262號裁判要旨）。又所謂預備合併，原係原告預慮其提起之某訴（先位之訴）無理由，同時提起不能並存之他訴（備位之訴），以備先位之訴無理由時，請求就備位之訴審判。如反訴標的與本訴之防禦方法有牽連，而允許依上開法條規定提起反訴之情形，於預慮本訴請求有理由或防禦方法無理由時，同時提起不能併存之備位反訴，應予准許。查本件被告在本訴訴訟繫屬中提起預備反訴（見本院卷一第101頁），主張倘本院認為原告之訴有理由，即被告應給付民國104年2月至108年12月之管理費予原告，則被告即提起預備反訴，請求原告返還不當得利（即上開期間因維護管理所支付之金額）。經核本件預備反訴標的法律關係發生之原因，與原告提起本訴所據之原因事實，均涉及兩造間社區管理費爭議之同一事實，可認為有事實上相牽連關係，本訴及預備反訴之審判資料有共通性及牽連性，復衡諸紛爭解決一次性原則及訴訟經濟之目的，且係於本訴有理由時請求就預備反訴為審判，即以本訴有理由為預備反訴之停止條件，揆諸前揭規定，反訴原告所提之預備反訴，與上開法律規定核無不合，應予准許。

四、再按「因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼

續適用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理。」，民事訴訟法第435條第1項亦有規定。本件因被告於本訴言詞辯論程序進行中依法提起預備反訴，業述如前，致其訴之全部或一部已非屬民事訴訟法第427條所定應適用簡易程序之範圍，而兩造並未合意繼續適用簡易程序之情形，爰依上開規定改用通常訴訟程序。

乙、實體方面：

壹、本訴部分：

一、原告主張：被告為麗寶W1社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，應依社區規約繳交管理費（以每坪80元計算之），詎被告自104年2月份起至108年12月份止，計59期未繳納，共積欠管理費新臺幣（下同）4,309,832元（明細如附表所示），經原告催告後，被告均不置理。為此，爰依系爭社區規約及公寓大廈管理條例第21條之規定，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應給付原告4,309,832元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告為系爭社區之區分所有權人，然系爭社區建案於初始規劃時即為便於日後住戶與商場區別及管理，而分成A、B區，其出入口、消防設備、供電設備均獨立區分，於銷售時均有明確告知承購之消費者，且於簽立房地（預定）買賣契約書（下稱系爭買賣契約）中之附件(七)「AB區二區房地分別獨立管理方式同意書」、附件(八)「AB區二區共同使用部分分管使用同意書」，均於全體區分所有權人之買賣契約中明文約定A、B區二區房地分別獨立管理方式、具體範圍區分及各自獨立管理維護（下稱系爭約定）。

(二)況系爭社區六年來每月固定之管理費用收益均由A、B區雙方分別管理自行運作，俱依前開同意書之內容各自分管使用當區之公共設施，對於他區之公共設施之維護未加干涉。原告為B區之管理委員會，對A區之管理委員會成立與否，即

01 與契約約定義務無涉。

02 (三)並聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣
03 告免為假執行。

04 貳、預備反訴部分：

05 一、被告即反訴原告主張略以：原告即反訴被告請求給付管理費
06 ，若認反訴原告需給付管理費予反訴被告，反訴被告即應負
07 擔管理責任，然反訴原告自102年8月取得使用執照後，即
08 依系爭契約約定，聘請專業之管理員及設備廠商進行A區所
09 有公共設施、設備管理維護之工作，包括公共電費、公共水
10 費、防災中心原本被告支出之費用及A區部份共用部份之清
11 潔、保全費用等，依反訴被告主張期間內，反訴原告已支出
12 前開管理費用共計11,365,658元，此本應由反訴被告負擔，
13 故反訴被告因此受有利益，爰依不當得利之法律關係請求等
14 語，並聲明：反訴被告應給付反訴原告11,365,658元，及自
15 預備反訴起訴狀繕本送達反訴被告翌日起至清償日止，按年
16 息5%計算之利息。願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、原告即反訴被告則以：

18 (一)反訴原告提出之公共電費、公共水費帳單，並無法區分公共
19 或私人用電，又反訴原告將商場出租，地下室係24小時對外
20 開放且持續點燈，與反訴被告之管理方式不同，額外支出電
21 費應不得請求。

22 (二)商場地下室之停車位均由反訴原告出租收取月租費或停車費
23 ，請反訴原告提出停車費明細資料，以證實反訴原告所主張
24 之清潔及保全人員均係為出租停車場所雇用人員，其薪資應
25 不得向反訴被告請求。

26 (三)反訴原告所主張之管理費每月192,638元，與本訴原告請求
27 之管理費每月73,048元，顯不相當，顯係商場地下室停車場
28 支出費用，與反訴被告無涉。

29 (四)反訴原告違反誠信原則，且有權利濫用之情事，反訴原告未
30 成立管委會，亦不接受合法管委會之規範，又未經反訴被告
31 同意而自行支出相關費用，自不得向反訴被告請求。

01 (五)並聲明：預備反訴之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保請
02 准宣告免為假執行。

03 參、兩造不爭執事項如下：

04 (一)被告為桃園市○○區○○路○○號地下一樓、52號、56號，
05 中正路68、70、72、76及78號等8筆商場區（即A區）建物
06 之所有權人。

07 (二)系爭社區於簽立系爭買賣契約附件(七)(八)明列「A、B區二區
08 房地分別獨立管理方式同意書」、「A、B區二區共同使用
09 部分分管使用同意書」，均於全體區分所有權人之買賣合約
10 中明文約定A、B區二區房地分別獨立管理方式之同意書，
11 並於該同意書中明文約定二區具體範圍區分及各自獨立管理
12 維護。

13 (三)系爭社區六年來每月固定之管理費用收益均由A、B區雙方
14 分別管理自行運作，俱依前開同意書之內容各自分管使用當
15 區之公共設施，對於他區之公共設施之維護未加干涉。

16 (四)原告對於被告所提出被證一至被證四形式真正不爭執。

17 肆、本件爭點如下：

18 一、被告主張依系爭約定，被告得就A區合法成立獨立之管理委
19 員會，是否有理由？

20 二、若否，被告主張依系爭約定，成立分管契約，被告得就A區
21 收取管理費及管理維護共有部分，是否有理由？

22 三、原告請求被告給付管理費4,309,832元，暨自起訴狀繕本送
23 達翌日起至清償日止，按年息10%計算之利息，有無理由？

24 四、若是，被告主張預備反訴請求返還不當得利11,365,658元，
25 是否有理由？

26 伍、得心證之理由：

27 一、被告主張依系爭約定，被告得就A區合法成立獨立之管理委
28 員會，是否有理由？

29 (一)按「非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數
30 幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、
31 商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場

01 部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分
02 所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或
03 規約明定下列各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所
04 有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣（市）主管
05 機關報備。」，公寓大廈管理條例第26條第1項前段定有明
06 文。故符合上開規定之公寓大廈，除經該幢或結合他幢內之
07 辦公、商場部分之區分所有權人過半數書面同意外，尚須經
08 「全體」區分所有權人會議決議或規約明定第26條第1項之
09 各款事項後，始得由該辦公、商場部分召開區分所有權人會
10 議，成立管理委員會。至於須經「全體」區分所有權人會議
11 決議或規約明定第26條第1項之各款事項，其立法意旨係考
12 量有關共用部分、約定共用部分之範圍劃分、修繕、管理、
13 維護及其費用之分擔、公共基金分配、保管文件移交與分工
14 事宜，涉及「全體」區分所有權人之權利義務，非僅召開辦
15 公、商場部分之區分所有權人會議即得以決議，故有關條例
16 第26條第1項之各款事項，仍須經「全體」區分所有權人會
17 議決議或規約規定。

18 (二)是非封閉式之公寓大廈集居社區內，若有住宅與辦公、商場
19 混合使用並符合前開規定，得依上開方式召開區分所有權人
20 會議並成立管理委員會。查系爭社區於系爭買賣契約第3條
21 約定有區分所有權人關於「分管協議條款」之約定（見本院
22 卷一第67頁、第68頁），並於系爭買賣契約書附件(七)(八)明列
23 「A、B區二區房地分別獨立管理方式同意書」、「A、B
24 區二區共同使用部分分管使用同意書」，均於全體區分所有
25 權人之買賣契約中明文約定A、B區二區房地分別獨立管理
26 方式之同意書，並於該同意書中明文約定二區具體範圍區分
27 及各自獨立管理維護乙節，為兩造所不爭執，復參以被告當
28 庭陳稱：「（系爭社區於103年9月20日召開第一次區分所
29 有權人會議後，所通過送請主管機關核備的系爭社區住戶規
30 約是否含被告所提出的系爭契約買賣書本文、所有附件，及
31 系爭社區的社區草約等所有資料？）上開資料全部都有送主

管機關核備。」（見本院卷二第86頁），準此，按上開同意書及系爭買賣契約之約定，業就共用部分、約定共用部分範圍之劃分，及修繕、管理、維護範圍及管理維護費用之分攤方式加以明定，是被告辯稱依系爭約定，被告『得』就A區合法成立獨立之管理委員會分別管理等語，自非無據，惟系爭社區於103年9月20日上午8時30分，所召開第一屆區分所有權人會議，雖已就是否區分A、B區分別成立管委會而為討論，但當天並無共識而未議決，以及被告於同日下午2時30分，就其A區商場店面8戶自行召開商場區第一次區分所有權會議等情，有系爭社區第一屆第一次區分所有權人會議紀錄、系爭社區商場區第一次區分所有權人會議紀錄在卷可按（見本院卷二第7頁至第15頁），此外，被告復未能舉證證明業經A、B區之區分所有權人過半數書面同意，並經「全體」區分所有權人會議決議，足認被告迄今仍未依法成立系爭社區商場區（A區）管理委員會自明。

二、若否，被告主張依系爭約定，成立分管契約，被告得就A區收取管理費及管理維護共有部分，是否有理由？

（一）按「各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。」，「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。」，民法第818條、第820條第1項前段定有明文。又「公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，各共有人間對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人所占有土地之使用、管理，未予干涉，歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在。於此情形，倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束」（最高法院98年度台上字第1087號民事判決要旨參照）。是依上開規定及目前實務見解可知，公寓大廈之共有部分（

如地下室停車位)如供特定區分所有權人使用，須經約定，成立方式分別有：1.全體區分所有權人同意成立分管契約；2.明文定於公寓大廈規約內；3.區分所有建物原始出賣人(通常為建商或起造人)，於分批出售區分所有權時，以定型化契約約定特定區分所有權人對共有部分有專用權。據此，須有該當上揭3種情形，始認就該共有部分有分管協議存在，而得拘束其餘共有人或其他受讓人。

(二)經查，本件系爭社區區分所有建物之原始出賣人(即被告公司)，於分批出售區分所有權時，已於系爭買賣契約第3條與全體共有人有關於「分管協議條款」之約定(見本院卷一第67頁、第68頁)，並於系爭買賣契約附件(七)(八)明列「A、B區二區房地分別獨立管理方式同意書」、「A、B區二區共同使用部分分管使用同意書」(見本院卷一第75頁至第77頁)，明文約定A、B區二區房地分別獨立管理方式之同意書，並於該同意書中明文約定二區具體範圍區分及各自獨立管理維護，有系爭契約附卷可參(見本院卷一第65至78頁)，且為兩造所不爭執，此為雙方當事人及系爭社區之區分所有權人購買時於系爭買賣契約書面約定分管之方式，且亦明文書面約定分管之範圍、形式、方法及費用，復參以系爭社區六年來每月固定之管理費用收益均由A、B區雙方分別管理自行運作，俱依前開同意書之內容各自分管使用當區之公共設施，對於他區之公共設施之維護未加干涉，此亦為兩造所不爭執，復徵諸系爭住戶規約第17條第7項明定：「……該筆公共基金總金額如依法先行全額撥付B區管理負責單位專屬帳戶中後，再將應屬A區之公共基金由起造人代收區分所有權人所繳之管理費及管理基金內扣除，待A區成立管理委員會後，由起造人代為撥付……」等語(見本院卷一第23頁反面)，以及被告於上開規約送主管機關報備完成後，即將公共基金撥付至公庫之公寓大廈公共基金保管專戶，並檢付縣庫收入繳款書及代管收支明細供原告核備，並於通知原告函文中載明系爭買賣契約書之附件即A、B二區房地分別獨立

01 管理方式，同意書已明示分為二區，且核算二區之不同撥付
02 金額，而被告為求系爭社區整體和諧及管理完善，並主動將
03 被告所面部分額回饋由原告運用等語，有被告106年12月7
04 日（106）寶字第165號函在卷可考（見本院卷二第89頁）
05 ，足認買受人於簽署系爭買賣契約時，已就該共有物之管
06 理共同達成合意之認知及默示同意情事，故被告抗辯依系爭
07 約定，業與全體買受人間已成立分管契約，兩造相關之財務
08 及金額均係各自獨之互不相涉，被告得就A區收取管理費及
09 管理維護共有部分，即非無憑，為有理由。

10 三、原告請求被告給付管理費4,309,832元，暨自起訴狀繕本送
11 達翌日起至清償日止，按年息10%計算之利息，有無理由？
12 查系爭社區之區分所有權人既由建商為媒介，合意成立分管
13 契約，兩造相關之財務及金額均係各自獨之互不相涉，被告
14 得就A區收取管理費及管理維護共有部分，並同意原告就B
15 區房地獨立管理，並就共同使用部分分管使用等情，業述如
16 前，則原告依系爭規約及公寓大廈管理條例第21條之規定，
17 請求被告給付管理費，即屬無據。

18 陸、綜上所述，原告依系爭規約及公寓大廈管理條例第21條之規
19 定，請求被告應給付原告4,309,832元，及自起訴狀繕本送
20 達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無
21 理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲
22 請即失所附麗，併予駁回之。又預備反訴，係以本訴請求有
23 理由為條件，始就反訴聲明為裁判之訴，若法院認本訴無理
24 由者，即無就預備反訴為裁判必要。是本件反訴部分，因反
25 訴原告預備反訴部分既無庸審究，其所為反訴之聲明及假執
26 行之聲請，亦不另為駁回之諭知。惟反訴部分反訴原告已繳
27 納訴訟費用，因反訴原告預備反訴之條件不成就，為反訴原
28 告行為所致，自應由反訴原告負擔，附此敘明。

29 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院
30 逐一斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無詳予論駁
31 之必要，併此敘明。

捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 110 年 10 月 22 日

桃園簡易庭法官 汪智陽

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，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 10 月 22 日

書記官 陳家蓁

附表：

編號	門牌號碼 (桃園市蘆竹區)	坪數	每月管理費 (新臺幣)	積欠金額 (新臺幣)
1	忠孝東路50號地下1樓	23	1,840元	108,560元
2	中正路68號	192.7	15,416元	909,544元
3	中正路70號	212.7	17,016元	1,003,944元
4	中正路72號	173.9	13,912元	820,808元
5	中正路76號	173.9	13,912元	820,808元
6	中正路78號	131.1	10,488元	618,792元
7	忠孝東路56號	3.8	304 元	17,936元
8	忠孝東路52號	2	160 元	9,440 元