臺灣高等法院高雄分院民事判決

107年度上易字第340號

上　訴　人　郭紫娥
　　陳張良妹（原名張良妹）
　　林欽章
　　施仙美
上四人共同
訴訟代理人　李耀東
被上訴人　南仁湖育樂股份有限公司
法定代理人　李清波
訴訟代理人　洪國欽律師
　　李倬銘律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國107 年8 月23日臺灣高雄地方法院106 年度訴字第59號第一審判決提起上訴，本院於108年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：

訴外人莊龍福及上訴人陳張良妹、施仙美、林欽章前於民國81年間，分別與訴外人南仁湖建設有限公司（下稱南仁湖建設公司）簽訂「小墾丁綠野度假村買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），向南仁湖建設公司購買原判決附表一（下稱附表一）所示各房地，並與南仁湖建設公司簽訂小墾丁綠野渡假村會員規章（下稱系爭會員規章），成為小墾丁綠野渡假村（下稱系爭渡假村）之承購會員。莊龍福、陳張良妹、施仙美、林欽章成為系爭渡假村承購會員後，除得使用系爭渡假村內之服務及設施外，亦應依系爭會員規章第4 章第7 條約定，負擔附表一所示各房地之管理費、水費、電費。嗣莊龍福於98年5 月12日將附表一編號1 所示房地售予上訴人郭紫娥，郭紫娥即繼受莊福龍就系爭會員規章所載承購會員之

一切權利及義務。又南仁湖建設公司於84年12月25日與被上訴人合併，並以被上訴人為存續公司，由被上訴人繼受南仁湖建設公司於系爭買賣契約與系爭會員規章之一切權利及義務。

詎上訴人未依約繳納會員管理費，分別積欠被上訴人管理費各如原判決附表二（下稱附表二）所示，爰依系爭買賣契約及系爭會員規章第4章第8條（施仙美部分）、系爭會員規章第4章第7條（林欽章、陳張良妹、郭紫娥部分）之約定，請求上訴人各給付如附表二所示管理費。又依系爭會員規章第4章第7條第1款及承購會員委託代管契約書第8條之約定，上訴人應自行負擔水費，且系爭會員規章簽立時為方便計價，被上訴人已與承購會員約定水費收取以建物面積為標準，建物面積為15坪者，每半年收取水費新臺幣（下同）600元；嗣於100年間調整為建物面積15坪者，上半年度水費收取500元、下半年水費收取600元，而上訴人如附表一所示建物面積均為15至18坪，故99年以前水費為每半年度收取600元，自100年起為上半年度收取500元、下半年度收取600元，惟其等拒絕給付應負擔之水費，迄今積欠被上訴人水費各如附表二所示，爰依系爭會員規章及上開約定，請求上訴人給付各積欠之水費。另依系爭會員規章第4章第7條第1款之約定，陳張良妹、林欽章有按電錶實際使用度數自行負擔電費之義務，然其等卻拒絕自行繳納電費，被上訴人多年來為其等代繳各如附表二所示電費，爰依民法第179條規定，請求陳張良妹及林欽章返還被上訴人代繳之電費。為此提起本件訴訟，並聲明：　上訴人郭紫娥應給付被上訴人139,900元，及自民事追加上訴人狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；　上訴人陳張良妹應給付被上訴人154,875元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；　上訴人施仙美應給付被上訴人129,100元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；　上訴人林欽章應給付

被上訴人126,414 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。 願供擔保請准宣告假執行（方柏舜部分未繫屬本院，不予贅論）。

二、上訴人則以：被上訴人依系爭會員規章第1 章第2 條規定，應提供相關70餘項高級休閒設施供會員使用，並有管理及維護公共設施之義務，然被上訴人現提供之服務設施所剩已不足原訂項目2 分之1 ，且園區內公共水表漏水已逾10年、小木屋化糞池廢水外洩、化糞池蓋毀損，被上訴人均未修復，並任由排水管、化糞池管線及水錶箱裸露在外；放置在園區附設游泳池之脫水機電線未正常接地，有觸電危○○○區道路雜草叢生；被上訴人並在園區內露天焚燒垃圾，且將垃圾隨意傾倒在園區飲用水源港口溪中；此外，伊等如附表一所示房屋欲安裝MOD 線路時，被上訴人拒絕施工人員進入管理大樓內配線，且伊等之房屋迄今仍未接通自來水管線，被上訴人僅提供自港口溪接管之簡易自來水讓住戶使用，並拒絕維修伊等如附表一所示房屋，被上訴人對系爭渡假村之管理顯有疏失，未盡其管理義務，在被上訴人履行上開義務前，伊等得依民法第264 條規定，行使同時履行抗辯權，拒絕給付管理費。再者，系爭會員規章約定承購會員應負擔之水費應按水表計費，被上訴人依建物坪數計算水費並不合理；郭紫娥未曾與被上訴人簽立系爭會員規章，自無承受會員之權利義務等語，資為抗辯。

三、原審判決 郭紫娥應給付被上訴人106,600 元，及自105 年12月20日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。 陳張良妹應給付被上訴人132,675 元，及自105 年10月20日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。 林欽章應給付被上訴人115,614 元，及自105 年10月21日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。ŋ施仙美應給付被上訴人108,700 元，及自105 年10月19日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。ē被上訴人其餘之訴駁回。上訴人就敗訴部分不服，提起上訴，上訴聲明： 原判決不利於上訴人部分

廢棄。　上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（被上訴人就其餘敗訴部分未聲明不服而告確定）。

四、兩造不爭執事項如下：

訴外人莊龍福及上訴人陳張良妹、施仙美、林欽章前向南仁湖建設公司購買附表一所示不動產，分別於附表一所示日期，簽立系爭買賣契約及系爭會員規章。

南仁湖建設公司於84年12月25日與被上訴人合併，並以被上訴人為存續公司，由被上訴人繼受南仁湖建設公司於系爭買賣契約、系爭會員規章之一切權利義務。

莊龍福則於98年5 月12日將附表一編號1 號房地出售予上訴人郭紫娥。

ŋ上訴人買受附表一所示房地後，依系爭會員規章第三章第1條約定，當然取得系爭渡假村之承購會員資格，除得享承購會員之權利，同時應負擔承購會員之義務，即其等依系爭會員規章第4 章第7 條、第8 條約定，負擔附表一所示房地之管理費、水費、電費。

ē上訴人取得系爭渡假村之承購會員資格並使用會員權利後，未按時繳納會員管理費，各積欠被上訴人如附表二所示管理費。

上訴人陳張良妹、林欽章依系爭會員規章之約定，有自行負擔電費之義務，其等所有如附表一所示房屋已向台電公司申請使用電表（電表號碼如附表一所示），電費均係按實際使用度數計算，其等無故拒絕自行繳納電費，被上訴人已替其等繳清附表二所示電費。

五、本院判斷：

上訴人郭紫娥已繼受莊龍福取得系爭渡假村之會員資格：

上訴人郭紫娥雖抗辯其未簽立系爭會員規章，未承受會員資格，被上訴人不得依系爭會員規章請求其給付管理費及水費云云。然上訴人於原審已表示買受附表一所示房地後，依系爭會員規章第三章第1 條約定，當然取得系爭渡假村之承購

會員資格，除得享承購會員之權利，同時應負擔承購會員之義務，即其等依系爭會員規章第4章第7條、第8條約定，負擔附表一所示房地之管理費、水費、電費；並就被上訴人主張其取得承購系爭渡假村之會員資格並使用會員權利後，未按時繳納會員管理費，各積欠被上訴人如起訴狀附表所示之管理費等情不爭執（原審卷二第317至318頁筆錄及前揭兩造不爭執事項ŋ、ē），足認上訴人郭紫娥取得附表一所示房地之後，即取得承購會員資格。且上訴人訴訟代理人自承郭紫娥所有之小木屋亦交由其經營民宿，並有系爭渡假村的會員證，其民宿客人可以使用其會員證免費使用系爭渡假村的設施，客人住宿小木屋有用水，也有用電等語（本院卷第70頁反面、第71頁），而依被上訴人提出，由上訴人訴訟代理人經營之樂活山巒農場訂房網頁介紹「住宿設有眾多娛樂設施，例如保齡球設施、登山步道、健身房、室外游泳池、室內游泳池，都是放送身心的最佳選擇．．．」等語（原審卷二第277至282頁、本院卷第88頁），互核被上訴人提出其管理維護經營的村內設施一覽表及照片（原審卷二第324頁至336頁），可見上訴人確有以會員資格使用系爭渡假村內設施之情，上訴人抗辯其僅為木屋及共有土地所有權人，不認同被上訴人所訂立之不負責任且不誠信之會員規章契約規範，拒絕給付管理費云云，顯屬無理。

上訴人所為之同時履行抗辯無理由：

按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。民法第264條第1項定有明文。所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯。

經查：

－依系爭會員規章第1章第2條規定：「本渡假村設置於觀光及休閒資源豐富的南臺灣，並提供相關之七十餘項高級休閒設施，藉以提昇會員休閒渡假之品質，拓展生活空間」、同章第3條規定：「本渡假村營運上所生之盈虧，由本公司獨享其益，獨負其責，與所屬會員無涉」、第2章第2條規定：「向本公司購買獨棟原木別墅者為承購會員，由本公司依買賣契約之約定，辦理土地及原木別墅之產權移轉」、第4章第2條規定：「會員或其親友，得享本渡假村之場所設施及服務，但需出示會員卡，除免費部分外，並享有折扣優待」、同章第7條第1項規定：「為維修別墅、保護庭園，承購會員有每半年繳交一次會費之義務，收取標準依會員所有土地面積坪數計算，每坪每月繳交50元管理費，水、電由承購會員自行負擔」，有系爭會員規章可稽（原審卷一第177頁背面、第178頁背面），被上訴人自承其向會員收取之管理費，係作為維護系爭渡假村內部設施及營運經費之用，而為被上訴人管理系爭渡假村之對價（原審卷三第42頁），可見系爭渡假村會員給付之管理費，乃其使用系爭渡假村內設施及享受被上訴人提供之管理維護服務之對價。是以，依系爭會員規章之約定，被上訴人有提供公共設施予會員使用，以及管理系爭渡假村內共用區域之環境清潔、維護設施安全之給付義務，系爭渡假村會員則有給付管理費之給付義務，二者互為對待給付關係。故依前開規定及說明，上訴人應僅限於被上訴人有違反系爭會員規章所載之管理義務時，始得行使同時履行抗辯權。

—上訴人雖以：被上訴人依系爭會員規章第1章第2條規定，應提供相關70餘項高級休閒設施供會員使用，且依被上訴人於系爭渡假村廣告中刊載渡假村內將設有迎賓花園、精神指標、花園迷宮、棋亭、野炊區、排球場、體能訓練場、超級市場、特產專賣餐廳、露天咖啡屋、夜間游泳池、健康果菜園、美容美髮室、迪斯可舞廳、慢速壘球場、網球場、滑水道、吉屭車出租、洗衣部、萬花園、景觀壁雕、鄉居水車、

萬鴿舍、原住民景觀柱雕、吊橋、單車滑板競技場、原野樂園、陸上餐船、啤酒屋、海產、茶藝小酌、山洞別墅、燭光泊船清茶、三溫暖、迷你高爾夫球場、纜車、空中腳踏車、鋼索滑翔翼、世界地圖射箭場、馬車出遊等公共設施，然被上訴人現未依約提供上開設施，且已提供之服務設施不足銷售廣告所載項目2 分之1 ，被上訴人顯未履行契約義務云云，固據提出系爭渡假村於82年間之銷售廣告為憑（原審卷二第290 至293 頁），惟為被上訴人所否認，並提出系爭渡假村設施對照表及現場照片（原審卷二第324-331 頁）反駁之，而觀之被上訴人所舉系爭渡假村目前提供之公共設施仍有70餘項，其中部分設施雖因老舊或時代趨勢而調整其內容，但審酌其提供之運動、休閒設施種類及場地設備，衡諸社會通念，堪認被上訴人提供之設施符合系爭會員規章第1 章第2 條之規定，尚難謂被上訴人有未依系爭會員規章提供公共設施之情。

．上訴人另以：園區內公共水表漏水已逾10年、小木屋化糞池廢水外洩、化糞池蓋毀損，被上訴人均未修復，任由排水管、化糞池管線及水錶箱裸露在外；其等所有小木屋外之熱水器防護罩年久失修而毀損；施仙美所有如附表一編號3 所示房屋有毀損傾斜之情，被上訴人亦未修繕；放置在園區附設游泳池之脫水機電線未正常接地，有觸電危險；園區道路破損、雜草叢生、水溝未清理；被上訴人並在園區內露天焚燒垃圾，且將垃圾隨意傾倒在園區之飲用水源港口溪中，故被上訴人未盡其管理義務云云。惟查：

系爭會員規章第7 條第1 項固規定「為維修別墅、保護庭園，承購會員有每半年繳交一次會費之義務」，而依系爭買賣契約第16條約定：「本房屋自乙方（按：南仁湖建設公司）通知交屋之日起，由乙方負責保固一年，但天災戰亂或非乙方過失所造成之毀損及門窗、水電配件、油漆粉刷等正常損害均不包含在內」（原審卷二第192 頁背面），據此可知被上訴人對於已出售並交付予承購會員之小木屋僅負1 年保固

責任，保固期間過後，小木屋發生之毀損即應由小木屋所有人自行負責修繕。是以，系爭會員規章第7條第1項所稱被上訴人之「維修別墅」義務，應指被上訴人所有，提供予尊貴會員（按：指依系爭會員規章第2章第3條購買會員資格，每年得享20日免費住宿權利者）或團體會員（按：指依系爭會員規章第2章第4條購買團體會員資格，每年享有60日免費住宿權利者）住宿使用之獨棟小木屋而言。準此，上訴人施仙美所有小木屋縱有傾斜（原審卷三第121-123頁），或上訴人所有之小木屋熱水器防護罩因年久失修而毀損（原審卷三第106頁）、污水管線破損（原審卷三第280頁），均非屬被上訴人應負修繕義務之範圍，上訴人執此行使同時履行抗辯，拒絕給付管理費，即非正當。

另觀之上訴人提出之現場照片，雖可見園區內公共水表有漏水（原審卷三第105頁）、化糞池廢水外洩（原審卷三第109頁）、共用化糞池蓋破損（原審卷三第110頁）、在園區內露天焚燒垃圾（原審卷三第110至111頁）、排水管管線裸露在外（原審卷三第111至112頁）、附設游泳池之脫水機電線未正常接地（原審卷三第112至113頁）、園區道路有部分破損及雜草（原審卷三第113頁）、排水溝有些許落葉堆積（原審卷三第127至128頁）、草皮未修剪（原審卷三第281至283頁）等情，然於原審言詞辯論終結前，被上訴人皆已改善完畢，並提出現況照片及對照表為證（原審卷三第267至269頁），堪認被上訴人已盡管理維護之責。至於系爭渡假村園區外之港口溪遭人丟棄垃圾致水質不佳一情（原審卷三第106至107頁），單憑照片並不能逕認係被上訴人所丟棄，且亦非被上訴人之管理範圍。是以，於原審言詞辯論終結前，被上訴人已盡其管理義務，應堪認定。

j 上訴人復以：依系爭買賣契約附件　建材及設備之約定，被上訴人應提供自來水間接供水及公共收視天線系統予其等使用，然其等之小木屋欲安裝MOD線路時，遭被上訴人拒絕施工人員進入管理大樓內配線，且小木屋迄今仍未接通自來水

管線，僅提供自港口溪接管之簡易自來水讓住戶使用，均已違反系爭買賣契約所定給付義務云云，並引用系爭買賣契約附件　為其論據（原審卷二第194 頁）。惟上訴人前開主張縱認屬實，但提供上開設備予上訴人乃被上訴人依系爭買賣契約所負之給付義務，此義務核與上訴人依系爭會員規章應給付管理費之義務，非本於同一之雙務契約而發生，是依前揭規定及說明，二者既非立於互為對待給付之關係者，上訴人自不能援此為同時履行抗辯。

綜上，被上訴人已盡其依系爭會員規章應負之管理義務，上訴人即應給付管理費，其等所為之同時履行抗辯，並不足採。

被上訴人請求上訴人各給付如附表二所示水費為有理由：

被上訴人主張系爭渡假村內小木屋供水，係依台灣自來水公司頒布之標準，使用自來水公司以外符合簡易自來水水質標準之水源，包含山泉水及溪水，以抽水馬達抽入園區內水塔，由園區內的自有水塔供水，非使用自來水，系爭會員規章簽立時為方便計價，其已與承購會員約定水費收取以建物面積為準，建物面積為15坪者，每半年收取水費600 元；嗣於100 年間調整為建物面積15坪者，上半年度水費收取500 元、下半年水費收取600 元（下稱系爭水費計價標準）等情，上訴人雖否認有上開計價方式之約定，並以：被上訴人未依約定提供自來水設備供上訴人使用，自不得收取水費等語置辯。然查，上訴人陳張良妹、林欽章、施仙美於81年間，上訴人郭紫娥於98年5 月12日，先後成為系爭渡假村承購會員時起，長年均係依系爭水費計價標準給付水費，並有用水之事實，迄99年起始拒絕給付水費，其等未予爭執，可見系爭水費計價標準已行之有年，若非被上訴人與承購會員確有此約定，系爭渡假村承購會員當無依此標準給付水費數十年水費之可能，是被上訴人主張簽立系爭會員規章時，已與全體承購會員約定依系爭水費計價標準收取水費，應堪採信。上訴人上開抗辯不足為採。

上訴人所有如附表一編號1至4所示房屋面積均為15坪，被上訴人主張依前揭水費計價標準計算，上訴人各應給付如附表二所示水費金額，為有理由。

ŋ被上訴人請求上訴人陳張良妹、林欽章給付如附表二所示電費有理由：

被上訴人主張為陳張良妹、林欽章代繳如附表二所示電費，為其等所不爭執，已如前述，陳張良妹及林欽章因被上訴人代繳電費受有利益，且無法律上原因，故被上訴人依民法第179條規定，請求其等給付如附表二所示電費，即屬正當。

ē綜上，上訴人郭紫娥共積欠管理費99,900元、水費6,700元，合計106,600元（即99,900+6,700＝106,600）；陳張良妹積欠管理費111,000元、水費6,700元、代繳電費14,975元，合計132,675元（即111,000+6,700+14,975＝132,675）；施仙美積欠管理費102,000元、水費6,700元，合計108,700元（即102,000+6,700＝108,700）；林欽章積欠管理費108,000元、水費6,100元、代繳電費1,514元，合計115,614元（即108,000+6,100+1,514＝115,614）。

六、綜上所述，被上訴人依系爭會員規章、系爭水費計價標準之約定以及民法第179條規定，請求：　上訴人郭紫娥給付106,600元，及自105年12月20日起至清償日止按週年利率5％計算之利息；　上訴人陳張良妹給付132,675元，及自105年10月20日起至清償日止按週年利率5％計算之利息；上訴人林欽章給付115,614元，及自105年10月21日起至清償日止按週年利率5％計算之利息；　上訴人施仙美給付108,700元，及自105年10月19日起至清償日止按週年利率5％計算之利息，均有理由，應予准許。從而原審就上開應准許部分為上訴人敗訴判決，於法並無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項

、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　27　　日

民事第一庭

審判長法　官　鄭月霞

法　官　吳登輝

法　官　蘇姿月

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　27　　日

書記官　黃旭淑