臺灣高等法院高雄分院民事判決

108年度上易字第353號

上　訴　人　六號綠洲管理委員會
法定代理人　羅淑玲
訴訟代理人　林夙慧律師
　　陳宏哲律師
被上訴人　國城建設股份有限公司
法定代理人　蔡麗環
訴訟代理人　洪儀婧
　　陳富邦

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國108 年8 月22日臺灣高雄地方法院107 年度訴字第1530號第一審判決提起上訴，本院於109 年2 月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分及訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣玖拾陸萬伍仟零肆拾元，及自民國一〇八年四月二十四日起至清償日止，按年息百分之十計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外）由被上訴人負擔十分之九，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

上訴人法定代理人於訴訟繫屬中變更為羅淑玲，有高雄市三民區公所民國108 年12月25日高市三區民字第10832114300號函文可佐（本院卷第117 頁），是其具狀聲明承受訴訟（本院卷第115 頁），核無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、上訴人主張：伊為六號綠洲大樓（下稱系爭大樓）之管理委員會，被上訴人為位在系爭大樓之高雄市〇〇區〇〇段〇〇〇〇號即門牌號碼高雄市〇〇區〇〇街〇〇號地下1 樓建物暨共

用部分即同段863建號建物（面積12,098.95平方公尺）應有部分1215/10000（下稱系爭建物）之區分所有權人，系爭建物主建物面積280.3平方公尺即84.79坪、共用部分面積444.68坪（計算式：12,098.95平方公尺*1215/10000*0.3025＝444.68坪），合計529.47坪，依系爭大樓規約（下稱系爭規約）第12條第1項規定，每月應繳管理費及維護費新臺幣（下同）16,174元，然被上訴人迄未繳納。爰依系爭規約第12條第1項、第5項規定，聲明請求被上訴人給付起訴前回溯5年之管理費及維護費共970,440元（計算式：16,174元x 12月x 5年），及自108年4月24日至清償日止，按年息10%計算之遲延利息（原審逾此部分之請求業已確定，不予贅載）。

二、被上訴人則以：自系爭大樓管理委員會成立後，兩造即約定系爭建物毋庸繳納管理費及維護費。此由系爭大樓使用執照，系爭大樓共有287戶，惟系爭大樓歷次區分所有權人會議應出席戶數均記載為284戶，徵詢住戶意見時亦僅以284份意見調查表徵詢全體住戶意見，排除系爭建物及門牌號碼高雄市○○街○○號地下2樓、62號1樓共3戶；系爭大樓第23屆、第24屆、第27屆區分所有權人會議紀錄及上訴人第26屆管理委員會會議紀錄所載管理費欠繳狀況，均未記載系爭建物有積欠管理費及維護費等情事，足以推知。故上訴人請求伊給付管理費及維護費，自屬無據等語，資為抗辯。

三、原審判決上訴人請求被上訴人給付部分敗訴，其不服上訴，並聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分及訴訟費用之裁判廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人970,440元，及自108年4月24日起至清償日止，按年息10%計算之利息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項

㈠被上訴人為系爭大樓之起造人，亦為系爭建物所有人及系爭大樓之區分所有人，系爭建物主建物面積280.3平方公尺、共用部分即同段863建號建物（面積12,098.95平方公尺）

之應有部分1215/10000。

㈡上訴人於106 年10月19日前未曾以書面向被上訴人催繳管理費，在此之前大樓張貼積欠管理費住戶，均未曾公告系爭建物有欠繳管理費之情形。

㈢洪平森前為被上訴人之負責人。

㈣系爭建物自興建完成後，即提供予系爭大樓住戶作為韻律教室、圖書室、撞球室使用，至88年5 月間歸還被上訴人。

㈤系爭大樓區分所有權人於80年間成立管理委員會，並於90年2 月19日向高雄市三民區公所報備登錄在案。

五、兩造爭執事項

㈠被上訴人是否免繳系爭建物管理費及維護費之義務？

㈡上訴人依系爭規約第12條第1 項、第5 項規定，請求被上訴人給付起訴前回溯5 年之管理費及維護費共970,440 元，及自108 年4 月24日至清償日止，按年息10%計算之遲延利息，有無理由？

六、本院之判斷

㈠被上訴人是否免繳系爭建物管理費及維護費之義務？

1.經查，被上訴人為系爭建物所有人及系爭大樓之區分所有權人，又系爭規約第12條第1 項規定：「管理費由各區分所有權人分擔，費用收繳以戶為計算單位，每坪以30元計算。…全體住戶每戶加收基本維護費200 元。…」，有系爭建物謄本及系爭大樓規約附卷可佐（原審卷第6 、22頁），可知系爭大樓之區分所有權人依上開規約負有繳納管理費及維護費之義務，被上訴人辯稱：自系爭大樓管理委員會成立後，兩造即約定系爭建物毋庸繳納管理費及維護費云云，即應由其舉反證推翻之。

2.被上訴人前揭所辯，固業據提出系爭大樓使用執照、81年3月8 日住戶大會會議紀錄、第15屆（94年12月17日）、第16屆（95年12月23日）、第20屆（99年12月12日）、第22屆（102年12月15日）、第23屆（103 年11月30日）、第24屆（104年11月29日）、第25屆（105 年12月4 日）、第26屆（

106年12月3日）、第27屆（107年12月3日）區分所有權人會議紀錄、第26屆管理委員會會議紀錄為憑（原審卷第82、121至255頁），然僅能證明系爭大樓使用執照記載總戶數共287戶（原審卷第82頁），而歷次區分所有權人會議記載應出席戶數則僅284戶（原審卷第128、133、136、138、140頁）；管理委員會僅以284份意見調查表徵詢全體住戶意見，而排除系爭建物及高雄市○○街○○號地下2樓、62號1樓共3戶住戶；及上訴人長年未催繳或公告系爭建物積欠管理費及維護費等事實（原審卷第142、150、184、222、228、240、245、253頁）。又被上訴人自系爭大樓興建完成起，即將系爭建物提供予大樓住戶作為韻律教室、圖書室、撞球室、蓄水池使用，而上訴人於80年至88年間代繳系爭建物房屋稅，迄至88年5月始將系爭建物歸還予被上訴人等情，有上訴人通知歸還系爭建物之函文、原審另案98年度簡上字第323號判決書可佐（原審卷第54、669頁），考量自80年至88年期間系爭建物係無償供系爭大樓全體住戶使用，且上訴人於繳納上開使用系爭建物之房屋稅，依使用者付費常情，應認上訴人有免除上開期間系爭建物管理費及維護費之意思。惟上訴人自88年5月起已將系爭建物歸還被上訴人，並未再繳納系爭建物房屋稅，應已無繼續免除系爭建物管理費及維護費之意思。至於88年5月以後雖有上訴人未向被上訴人催繳系爭建物管理費及維護費，且相關會議記錄亦未記載被上訴人有欠繳等情形，然不能排除係後續接任之管理委員會單純引用先前管理費繳納資料而未即時更正所致，尚難據以認定上訴人自88年5月以後仍有繼續免除被上訴人繳納管理費之意思。

3.承上所述，上訴人雖有免除被上訴人繳納系爭建物管理費及維護費之意思，惟依系爭規約第12條第4項規定：「管理費以足敷本規約第十三條第二項開支為原則，其訂定、調整、收取及支付等細則由管理委員會研訂並公佈之，但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議為決議時，需依

房地買賣契約之規定繳納。」（原審卷第22頁），可知系爭規約雖有授權管理委員會調整管理費及維護費之權限，但應由管理委員會研訂細則並公佈之，其調整始生效力。而被上訴人上開所提證據，無從證明上訴人曾依上開規約所定程序，研訂及公佈免除其繳納系爭建物管理費及維護費之相關細則，難認上訴人自始已合法免除被上訴人繳納系爭建物管理費及維護費之義務。

4.被上訴人另以上訴人有保管系爭大樓相關會議紀錄義務，應提出全部會議紀錄以盡舉證責任，然上訴人無法提出全部會議紀錄為由，據以辯稱應認定自系爭大樓管理委員會成立後，兩造即自始約定系爭建物毋庸繳納管理費云云。然被上訴人為系爭大樓起造人，其前負責人洪平森亦居住在系爭大樓，有81年3月8日住戶大會會議紀錄可佐（原審卷第121頁），且被上訴人既可提出上開會議紀錄，衡諸一般常情，倘上訴人曾依系爭規約第12條第4項所定程序研訂及公佈免除被上訴人繳納管理費及維護費之相關細則，被上訴人當會留存相關細則以資佐證，應無不能提出之理。是被上訴人以上訴人未提出全部會議紀錄為由，據以推認上訴人已免除其繳納管理費及維護費之義務云云，顯無足取。

5.由上說明，上訴人自始未合法免除被上訴人繳納系爭建物管理費及維護費之義務，應可認定。

㈡上訴人依系爭規約第12條第1項、第5項規定，請求被上訴人給付起訴前回溯5年之管理費及維護費共970,440元，及自108年4月24日至清償日止，按年息10%計算之遲延利息，有無理由？

1.被上訴人既為系爭建物之所有人及系爭大樓區分所有權人，且上訴人自始未合法免除被上訴人繳納系爭建物管理費及維護費之義務，已如前述，故被上訴人仍應依系爭規約第12條第1項規定繳納管理費及維護費。又系爭規約第12條第1項規定各區分所有權人應繳管理費每坪以30元計算，且每戶加收基本維護費200元，已如前述，而系爭建物之主建物面積

280.3 平方公尺即84.79 坪、共用部分面積444.68坪（計算式：12,098.95 平方公尺*1215/1 0000*0.30 25＝444.68坪），合計529.47坪，有系爭建物登記謄本可佐（原審卷第6頁），基此計算每月應繳納管理費及維護費為16,084元【計算式：529.47× 30＋200 ＝16,084元，元以下4 捨5 入】，5 年應繳965,040 元（計算式：16,084元x 12月x 5 年＝965,040 元）。又被上訴人迄未繳納系爭建物之管理費及維護費乙情，為兩造所不爭執。從而，上訴人依系爭規約第12條第1 項規定，請求被上訴人給付自起訴前回溯5 年期間之管理費及維護費965,040 元，洵屬有據。

2.另系爭規約第12條第5 項規定：「區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息10% 計算」（原審卷第22頁）。本件上訴人於原審108 年3 月25日審理時，請求被上訴人給付金額超過965,040 元（原審卷第258 頁），則上訴人請求該金額之遲延利息自108 年4 月24日起算至清償日止，按年息10% 計算，亦屬有據。

七、綜上所述，上訴人依系爭規約第12條第1 項、第5 項規定，請求被上訴人給付965,040 元，及自108 年4 月24日至清償日止，按年息10%計算之遲延利息部分，應予准許，逾此範圍之請求，則不應准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰廢棄改判如主文第2 項所示。至不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，結論則無二致，上訴意旨求予廢棄改判，非有理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由，依民事訴訟法第449 條第2 項、第450 條、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　4　　日

民事第六庭

審判長法　官　魏式璧

法　官　李育信

法　官　洪培睿

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　4　　日

書記官　曾允志