

臺灣高等法院高雄分院民事判決

110年度上字第189號

上訴人 富勝文創開發有限公司
法定代理人 鄧任鈞
上訴人 福勵經營管理顧問有限公司
法定代理人 倪齊嵩
前列2人共同

訴訟代理人 葛光輝律師
馬思評律師

被上訴人 高雄85大樓管理委員會
法定代理人 施定遠
訴訟代理人 王舜信律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國110年4月26日臺灣高雄地方法院109年度重訴字第117號第一審判決提起上訴，本院於民國110年11月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決判命上訴人給付逾自民國一百零九年一月二十三日起算之利息部分廢棄。

前項廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。

上訴人其餘上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：門牌號碼高雄市○○區○○○路○號37樓至85樓、自強三路7號地下3樓到地下5樓房屋（以下合稱系爭房屋；所在大樓下稱系爭大樓），原為君鴻國際酒店股份有限公司（下稱君鴻公司）所有，因遭法院拍賣而由凱德唐股份有限公司（下稱凱德唐公司）拍定取得系爭房屋所有權，並於民國108年5月7日辦畢所有權移轉登記，惟君鴻公司自108年5月起仍繼續占有使用系爭房屋。而上訴人富勝文創開發有限公司（下稱富勝公司）於君鴻公司占用系爭房屋期間即108年6、7月間（下合稱系爭期間），向君鴻公

01 司承租自強三路1號73、74、75樓全部，及同棟第39樓部分
02 樓板面積767.45坪（以下合稱73樓等4樓層），依公寓大廈
03 管理條例第3條第8款、第21條規定，富勝公司負有繳納73
04 樓等4樓層之管理費622,374元及水電空調費用687,465元
05 ，共1,309,839元之義務。另上訴人福勵經營管理顧問有限
06 公司（下稱福勵公司）亦於系爭期間，向君鴻公司承租自強
07 三路1號第38、77、78、79樓（以下合稱38樓等4樓層），
08 依前引規定，福勵公司亦負有繳納38樓等4樓層之管理費47
09 6,664元及水電空調費1,040,202元，共計1,516,866元之
10 義務。詎迭經催告，上訴人均置之不理，為此爰依高雄85大
11 樓全體區分所有權人所定規約（下稱系爭規約）第6條第5
12 項（管理費部分）、第12條之1（水電空調費部分）、公寓
13 大廈管理條例第21條、第24條第2項、第3項，暨無因管理
14 、不當得利之規定，提起本訴，並聲明：（一）富勝公司應給付
15 被上訴人1,309,839元，及自108年8月21日起至清償日止
16 ，按年息10%計算之利息；（二）福勵公司應給付被上訴人1,51
17 6,866元，及自108年8月21日起至清償日止，按年息10%
18 計算之利息；（三）願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、上訴人以：其等分別向君鴻公司承租73樓等4樓層、38樓等
20 4樓層（以下合稱系爭承租樓層），惟依系爭規約第6條第
21 1款、第5款及高雄85大樓財務管理辦法（下稱系爭財務管
22 理辦法）第4條、第22條規定，上訴人既非系爭大樓之區分
23 所有權人，自不負繳納管理費及水電空調費之義務。又依系
24 爭財務管理辦法第22條規定，被上訴人係為系爭大樓區分所
25 有權人代收代付各項費用，上訴人既非系爭大樓區分所有權
26 人，即難謂被上訴人繳納系爭期間水電空調費有何為上訴人
27 管理事務之意思，遑論上訴人既不負繳納水電空調費之義務
28 ，自不因被上訴人繳付水電空調費而獲有利益，而無不當得
29 利可言。倘經審理仍認為上訴人負有繳納水電空調費之義務
30 ，系爭規約及系爭財務管理辦法，均無被上訴人得按週年利
31 率10%收取遲延利息之規定，被上訴人請求前開遲延利息，

01 即無所據等語置辯。並均聲明：(一)被上訴人之訴及其假執行
02 之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行
03 。

04 三、原審判決富勝公司及福勵公司應分別給付被上訴人687,465
05 元、1,042,002元，及均自108年8月21日起至清償日止，
06 皆按週年利率5%計算之利息，並駁回被上訴人其餘之訴。
07 上訴人不服提起上訴，均聲明：(一)原判決不利於上訴人部分
08 廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之
09 聲請均駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回（被上訴人就管理
10 費請求敗訴部分未據上訴已告確定，不再贅述）。

11 四、兩造不爭執事項：

12 (一)君鴻公司原為系爭房屋之所有權人，乃系爭大樓之區分所有
13 權人及住戶。

14 (二)系爭房屋經本院105年度司執字第158826號拍賣抵押物強制
15 執行事件（下稱系爭執行事件）拍賣，由凱德唐公司於108
16 年3月14日拍定得標，經本院於108年3月29日發給不動產
17 權利移轉證書，並於108年5月7日辦畢所有權移轉登記。

18 (三)君鴻公司與富勝公司於104年8月18日簽立租賃契約，雙方
19 約定由富勝公司向君鴻公司承租73樓等4樓層及地下第4層
20 全部、高速電梯編號48、49、50號，租賃期間自104年8月
21 18日起至124年8月17日止（共20年）。該租賃契約經本院
22 所屬民間公證人以104年度雄院民公嫻字第00989號公證在
23 案（下稱系爭富勝租約）。

24 (四)君鴻公司與福勵公司於104年8月18日簽立租賃契約，雙方
25 約定由福勵公司向君鴻公司承租38樓等4樓層，及高速電梯
26 編號48、49、50號，租賃期間自104年8月18日起至124年
27 8月17日止（共20年）。該租賃契約業經本院所屬民間公證
28 人以104年度雄院民公嫻字第00988號公證在案（下稱系爭
29 福勵租約，與系爭富勝租約合稱系爭租約）。

30 (五)系爭規約第12條之1規定：本大樓室內及公共區域水電空調
31 費為代收代付之款項，區分所有權人或用戶積欠應繳水電空

調費用已逾2期並經通知期限內仍未繳納者，本大樓管理委員會可停止供應水、電、空調，並得訴請法院命其給付應繳之金額及延期之利息。

(六)上訴人為系爭期間直接占有系爭承租樓層之人。

(七)系爭期間水電費之繳費截止日為108年8月20日，上訴人均未繳納任何水電費用。

(八)被上訴人於108年8月21日將系爭房屋斷電。

(九)被上訴人曾於下列時點以存證信函催告君鴻公司及上訴人繳納管理費、水電空調費：

1.於108年8月20日寄發存證信函命君鴻公司立即繳納水電空調費，否則於108年8月21日停供水電空調（該函於108年8月21日送達君鴻公司）。

2.於109年1月15日寄發存證信函予上訴人，促其繳納管理費及水電空調費（該函於109年1月16日送達上訴人）。

(十)系爭大樓採單一水、電總表，並以被上訴人為系爭大樓應納水、電費繳費義務之對外代表人。

(十一)倘被上訴人之請求為有理由，則系爭期間上訴人積欠之水電空調費合計為12,583,667元，其中由富勝公司分擔687,465元；由福勵公司分擔1,040,202元。

五、本件爭點：

(一)上訴人是否為系爭期間應負系爭房屋水電空調費繳納義務之人？

(二)上訴人應否負擔遲延利息？遲延利息應自何時起算？

六、本院之判斷：

(一)上訴人是否為系爭期間應負系爭房屋水電空調費繳納義務之人？

1.按「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。」、「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共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係

因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」公寓大廈管理條例第10條第1項、第2項定有明文。是以公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護所需費用，如經區分所有權人會議或規約另有規定，應優先從其決議或規約之規定，此觀諸前開規定文義至明。而系爭大樓區分所有權人就修繕、管理、維護該大樓共用部分、約定共用部分衍生之費用定有系爭規約及系爭財務管理辦法，為兩造所不爭執，是依前引規定意旨，自應優先適用之。經查：

- (1) 關於水電空調費代收代付，依系爭規約第12條之1第3項規定：「本大樓室內及公共區域水電空調費為代收代付之款項，『區分所有權人』或『用戶』積欠應繳水電空調費已逾2期，並經通知期限內仍未繳納者，本大樓管理委員會可停止供應水電空調，並得訴請法院命其給付應繳之金額及延期之利息。」（見原審審重訴卷第81頁）審酌上開規定，可認為充實作為攸關係爭大樓管理維護、運作之資金來源，系爭規約乃明示水電空調費等由區分所有權人或用戶負繳納義務。雖系爭財務管理辦法第22條係規定：「為配合本大樓之特性，管理委員得代區分所有權人代收代付各項費用，為依住戶規約第12條之1規定辦理，其作業說明如下．．．各區分所有權人應繳水費計算．．．，各區分所有權人應繳電費計算．．．」（第82頁背面、第83頁）。然系爭財務管理辦法係依系爭規約第6條第3項授權管理委員會制定，此觀系爭規約第6條第3項之規定自明（見原審審重訴卷第85頁），是系爭財務管理辦法係系爭規約之子法，按子法不得踰越母法原則，系爭財務管理辦法即受系爭規約之拘束；況若謂依系爭財務管理辦法之規定，即認「用戶」並無繳納空調費等之義務，即與系爭規約上開所述欲充實系爭大樓資金來源之規範本意相違，自不足取。是由前開系爭規約第12條之1第3項之規定，既可認區分所有權人及用戶均為水電費之繳納主

體，自不應以上開系爭財務管理辦法第22條之文字，即認住戶無繳納水電費之義務。上訴人辯以依前開系爭財務管理辦法第22條之規定，僅區分所有權人方為繳納水電費之義務人云云，為不可採。

(2)至系爭規約雖未就第12條之1第3項所稱「用戶」另為定義。惟參諸公寓大廈管理條例第3條第8款規定「住戶」係指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者，或業經取得停車空間建築物所有權者，對照系爭規約第1條明定該規約效力及於本大樓全體區分所有權人及「住戶」（見原審審重訴卷第82頁），本於目的性解釋，應可推認該規約第12條之1第3項所稱「用戶」應為公寓大廈管理條例第3條第8款所稱「住戶」，且由文義解釋，「用戶」，客觀上當即指合法而可使用特定區分所有建物之人。兩造既均不爭執系爭租約於系爭執行事件強制執行拍賣系爭房屋時，均仍有效存在，且皆經公證，而無民法第425條第2項情形存在（見不爭執事項(三)(四)），且上訴人亦不爭執係系爭期間直接占有系爭承租樓層，並為實際使用水電、空調之人（見不爭執事項(六)、本院卷第117頁），是從形式上觀察，上訴人自應均屬系爭規約第12條之1第3項所稱應負繳納水電空調費義務之人。

2.綜上，被上訴人依系爭規約第12條之1第3項規定，請求富勝公司給付水電空調費687,465元，請求福勵公司給付水電空調費1,040,202元（見不爭執事項(四)）為有理由。

(二)上訴人應否負擔遲延利息？遲延利息應自何時起算？

1.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條第2項前段、第233條第1項前段分別定有明文。所謂無確定期限，指未定期限及雖定有期限而其屆至之時期不確定二種情形，前者稱不定期債務，後者稱不確定期限之債務。又按，催告屬於意思通知之性質，其通

知應向債務人為之，否則不生催告之效力。

2. 經查，水電空調費，依系爭規約第12條之1規定，係為為代收代付之款項，上訴人如未經被上訴人通知，實無由知悉被上訴人是否已代繳，以及實際應繳納之費用為若干。又由上開系爭規約第12條之1所定，上訴人於經被上訴人通知應繳費用，惟「未於期限內」繳納，被上訴人得訴請法院命其繳付「並請求延期利息」之文義以觀，益證上訴人所應繳納之水電費用，係屬未確定期限之給付，是上訴人自應於受被上訴人定期通知應繳納水電空調費用，然逾期未繳，始負遲延責任。被上訴人既自承先前繳費單據確係寄送予君鴻飯店，上訴人係於收受證信函催告後始知悉應繳納等語（見本院卷第117頁）。是遲延利息之起算，自應自上訴人收受存證信函催告，且催告期滿之翌日即109年1月23日起算。

七、綜上所述，被上訴人依系爭規約第12條之1規定，請求富勝公司給付水電空調費687,465元，福勵公司給付水電空調費1,040,202元，及均自109年1月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍者為無理由，應予駁回。從而原審就利息部分超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又被上訴人依系爭規約第12條之1第3項之規定請求既有理由，其另主張公寓大廈管理條例第21條、不當得利、無因管理等規定請求上訴人給付部分，爰不予以贅述。又因被上訴人所為上開本金部分之請求為有理由，是第二審訴訟費用本院認仍應由上訴人負擔。再者，因本件事證已明，兩造其餘攻防及證據，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。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴

01 訟法第449條第1項、第450條、第79條中段、第85條第1
02 項前段，判決如主文。

03 中 華 民 國 110 年 11 月 24 日

04 民 事 第 二 庭

05 審 判 長 法 官 黃 國 川

06 法 官 何 佩 陵

07 法 官 李 怡 諄

08 以上正本證明與原本無異。

09 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其
10 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（
11 均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具
12 有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律師
13 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 110 年 11 月 24 日

15 書 記 官 郭 蘭 蕙

16 附 註：

17 民 事 訴 訟 法 第 466 條 之 1：

18 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
19 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

20 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
21 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
22 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

23 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。