臺灣高雄地方法院民事判決

112年度簡上字第100號

上　訴　人　匯澧企業有限公司

000000000000000000

法定代理人　朱浤溢

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　黃韡誠律師

複代理人　　龔柏霖律師

被上訴人　　京城天下管理委員會

000000000000000000

法定代理人　李忠訓

訴訟代理人　周村來律師

　　周元培律師

　　洪郁婷律師

上列當事人間請求給付款理費事件，上訴人對於民國112年2月15日本院高雄簡易庭111年度雄簡字第1190號簡易程序第一審判決提起上訴，經本院於民國113年3月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、上訴駁回。

二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按於簡易訴訟程序之第二審程序中為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436 條之1 第3 項準用第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。上訴人於上訴時原聲明：㈠原判決廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回（見本院卷第23頁）；嗣於本院審理時變更聲明為：㈠原判決命上訴人給付逾新臺幣（下同）4,907元，及

自民國111年4月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分暨該部分假執行之宣告與訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回（見本院卷第78頁），核其所為係屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭說明，應予准許。

貳、實體部分

一、被上訴人主張：緣原審被告垚旺有限公司（下稱垚旺公司）為被上訴人所管理門牌號碼高雄市○○區○○0號京城天下（下稱系爭大樓）地下一層房屋，即高雄市○○區○○段0000○號建物（下稱系爭建物）所有權人，系爭建物原為商場，嗣垚旺公司將系爭建物改設為停車場，於109年4月24日與被上訴人協議應繳納管理費及車庫管理費（即清潔費），權利義務與同大樓之地下2、3層停車空間相同（下稱系爭協議）。改設完成後，垚旺公司將系爭建物其中17個停車位轉讓予上訴人，並移轉相對應之應有部分比例。是上訴人依系爭大樓管理組織章程暨住戶管理規約(下稱系爭規約)，應依每坪50元計算繳納受讓系爭建物應有部分之管理費，並應繳付每個停車位車庫管理費600元。詎上訴人尚積欠如原審附表一所示之管理費及車庫管理費，爰依系爭規約第9條第4項提起本件訴訟等語，並聲明：上訴人應給付被上訴人153,350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（其餘未經上訴之同案被告部分，則不贅述）。

二、上訴人則以：系爭協議為垚旺公司與被上訴人之協議，不足以拘束上訴人。上訴人未使用停車位，應依照商辦空屋收費標準即每坪15元計算收取管理費。另被上訴人已收取管理費，又收取車庫管理費，顯有重複收費違反公平原則且權利濫用之虞，車庫管理費不應向上訴人收取等語置辯，並聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審經審理結果，就被上訴人之上開請求，判命上訴人給付被上訴人102,959元（管理費33,587元＋清潔費98,052元－前已繳付之28,680元＝102,959元），並駁回被上訴人其餘

請求。上訴人僅針對車庫管理費部分（即前述命被上訴人給付98,052元本息部分）不服，提起上訴，除援用原審之陳述外，並補稱：觀諸103年系爭大樓規約第9條第4項關於車庫管理費之約定，與現行系爭規約第9條第4項約定相同，未針對日後改設之停車場為特別約定，參以系爭建物原為商場，嗣垚旺公司將之改建為停車場，衡情為使法律關係明確，並避免爭議，理應於規約中明定改設之停車位管理費收費方式，系爭規約卻隻字未提，故系爭規約第9條第4項關於車庫管理費之約定，應僅限於地下2、3樓之停車位，不及於日後改設之停車位。又系爭建物原作為商場使用，原為專有部分空間，其用途變更係屬所有權人行使所有權內容之變動，對專有物之性質並無影響，而系爭建物雖與地下2、3樓層同為停車空間，惟地下2、3樓層係所屬區分所有建物之共同使用部分，按共有人使用該共同使用部分程度、範圍計收管理費，依停車位數量記收車庫管理費，與系爭建物係專有部分，由所有人自行決定用途不同，被上訴人既已收取管理費，復要收取車庫管理費，顯有重複收費違反公平原則且有權利濫用之虞等語，並於本院聲明：如前述減縮後之聲明所示。被上訴人則於本院聲明：上訴駁回（至於原審判決駁回被上訴人其餘50,391元請求部分，未據被上訴人提起上訴已告確定）。

四、本院之判斷

㈠系爭建物改設為停車場之過程：

1.系爭大樓早在103年8月9日區分所有權人會議紀錄中，即見由住戶即當時B1所有權人胡昭民提案討論，欲將地下一樓規劃成停車位，提及給付300萬元予被上訴人作為更新電梯基金，所有車位買賣均有權狀，及評估每個車位190萬元等事宜，並於該次做成決議通過，交由委員會與胡昭民接洽（見原審卷第266頁）。

2.105年12月10日區分所有權人會議，再次針對地下一樓改建為停車場一事進行討論（議題為希望回饋金由300萬元減少

為200萬元），惟該次並無做成決議（見原審卷第267頁）。

3.106年12月30日區分所有權人會議，雖有住戶提出結構安全疑慮，然其他住戶表示因系爭大樓車位有限，外面車位一位難求，因此住戶可優先購買停車位解決停車問題，並決議交由管委會評估討論等語（會議記錄見原審卷第272頁），可知系爭大樓住戶確有將系爭建物改建為停車場使用之動機與需求。

4.嗣至109年1月18日區分所有權人會議，此議題已臻明確，會議中說明地下一樓由商業用途變更為停車場，管委會加開3次臨時會等節。而其中議案一：管委會因應流程記載詳附件二，決議：住戶有意見請提出；臨時動議一，討論系爭建物區分所有權人投票權問題；臨時動議二，討論施工污染問題，列在建議周元培律師協商討論事項內；臨時動議三，討論垚旺公司給付回饋金問題，亦將之列在建議周元培律師協商討論事項內（原審卷第282頁至第283頁）。

①另觀諸前述議案一之「附件二」內容，除詳載系爭建物變更為停車場之各項重要期程外，其中前述臨時動議結論所載「建議周元培律師協商討論事項」第3點記載「應遵照本大樓住戶規約，並繳交車位清潔費」等語(見本院卷第129-130頁)。

②而上開「建議周元培律師協商討論事項」，被上訴人主張係該次區分所有權人會議前，由當時主委吳淑娥主委依住戶曾提出之意見及管委會討論意見先行預擬，而於109年1月18日區分所有權人會議時書面發給出席會議之所有人員（含出席之垚旺公司人員），於會議中經出席住戶討論後，於會後交由周元培律師與垚旺公司進行後續協商。

5.109年4月24日管委會與垚旺公司簽署系爭協議書（見原審卷第25-27頁），約定垚旺公司同意改建之停車位僅出售或出租予系爭大樓區分所有權人。同意遵守系爭大樓規約，就停車場停車位之規定，按時繳納車位之清潔費、管理費，權利義務與地下2、3樓停車場停車位相同。

6.被上訴人稱109年9月完成改建，共設21個，每個200萬出售（然地下一樓原本尚有建商蓋的其他停車位3個或6個，不在起訴範圍），且另原本有機車停車位6個（見原審卷第25頁）。

7.依照謄本及異動索引，109年8月13日後開始陸續有移轉系爭建物之應有部分（見原審卷第462頁-464頁）。

8.110年4月12日垚旺公司將系爭建物部分應有部分出售予上訴人（見本院卷第117頁至第119頁之買賣合約書）。

9.110年8月18日管委會會議：針對清潔費部分，說明：2.尚未出售或出租之車位，每個車位除管理費外再收取清潔費200元、3.如業已出售或出租之車位，則與本大樓持有停車位之住戶相同收費標準，除管理費外再收取清潔費600元（權利義務均同）、4.本停車場車位所有權人於所有權轉移時，原所有權人除需告知管委會外，亦有義務告知新所有權人相關權利義務，且若已有出租或出售，需向管理室繳交所有權狀或租賃契約影本以便納入管理等語（見原審卷第29頁），即由被上訴人做成決議，再次確認改建後之停車位，仍與原有停車位權利義務相同，均須給付管理費及清潔費。

㈡被上訴人針對停車位收取車庫管理費之依據

1.參照前述系爭大樓商議系爭建物改建為停車場一事，係經系爭大樓區分所有權人歷經多年討論方確定辦理，其中關於系爭建物變更為停車場後，取得各該停車位之區分所有權人之權利及義務為何，業經109年1月18日區分所有權人會議討論，包含日後取得系爭建物區分所有權人之投票權應如何計算（臨時動議一）、暨包含應遵守系爭規約，繳交車位清潔費（列於建議周元培律師討論事項），而上開討論事項，係經當時主委提出在區分所有權人會議中進行討論，後續亦遵照上開意旨，由被上訴人與垚旺公司簽署系爭協議，約定「同意遵守系爭大樓規約，就停車場停車位之規定，按時繳納車位之清潔費、管理費，權利義務與地下2、3樓停車場停車位相同」。

2.又系爭規約第9條第2項前段規定：本大廈管理費由各住戶按用途區分之；第3項規定：管理費以每坪為計算單位，計費方式由管理委員會另行決定之；第4項規定：管理費（每坪費用x權狀記載坪數【含公設坪數】）、車庫管理費，每兩個月繳交一次(見原審卷第153頁)。是依系爭規約所述，係按用途區分管理費之繳納，並授權被上訴人決定計費方式，且區分所有權人本應依權狀記載坪數繳交管理費，如有車位亦應繳納車庫管理費，則系爭建物改建後之停車位，其性質已做為停車空間使用，參諸被上訴人所陳，但凡使用停車位、停車場，除停在自己之停車位外，相應使用之相關公共設施，包含費用為：車道入口ETC感應電動鐵捲門之ETC設備更新維修費用、鐵捲門馬達更新維修費用、電動鐵捲門電費、車道柏油路面之打掃清潔、修補費用、車道設備照明、消防灑水設備、消防警報系統、監控系統之電費、更新維修費用、消防安檢費用、搭乘電梯往來停車場之電費，上述均應由有使用系爭大樓內停車位之區分所有權人負擔，始符合使用者付費原則，蓋倘住戶在系爭大樓並無任何車位，不論是地下一樓，或地下二、三樓，均無須負擔上開費用，該等住戶所繳納之管理費，自然僅有系爭大樓其他公共設施，不及於與停車場有關之上開費用，同理，凡有車位者，即應分擔上開費用，否則不啻僅由地下二、三樓之住戶負擔，惟有系爭建物改設之車位無庸負擔，似難認公允。而此不區分原有車位或日後改設之車位，均需同時負擔管理費及車庫管理費之意旨，業已彰顯在前述109年1月18日區分所有權人會議中授權，並後續交由被上訴人與垚旺公司簽署系爭協議所約定，應依系爭大樓規約繳納車位之清潔費、管理費，權利義務與地下2、3樓停車場停車位相同，則既權利義務相同，自無另再針對系爭規約之修正之必要。是上訴意旨主張系爭規約就此隻字未提，故僅限於地下2、3樓之停車位，不及於日後改設之停車位云云，自難採取。

3.至於上訴人主張系爭建物屬上訴人與地下一樓區分所有權人

「專有部分」，本可自行維護清潔等語。然將系爭建物此屬專有空間，改建為車位，依公寓大廈管理條例第3條第6款「公寓大廈專有部分經約定供共同使用者」應可認已有將專有部分約定為部分區分所有權人共用。參諸同條例第10條第2項規定，約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理委員會為之。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。費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。則前已敘明，本件所著眼者，不應僅在系爭建物為上訴人及其餘地下一樓區分所有權人之專有範圍，而應考量其變更用途後，已帶有前述變更為約定為部分區分所有權人共同使用之性質，並除其自身專有範圍外，另需穿梭使用前述由系爭大樓共用部分之車道、電梯、消防設備等，而致生管理成本之負擔，被上訴人無從以該區域為系爭建物區分所有權人專有為由，加以卸責，是被上訴人依據系爭規約之規定收取車庫管理費，於法有據，難認有上訴人所主張違反公平原則、重複收費或權利濫用之情事。

五、綜上所述，被上訴人依系爭規約第9條第4項約定，請求上訴人給付車庫管理費，原審判決上訴人應給付被上訴人98,052元，及自111年12月7日起至起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。經核於法並無違誤。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第385第1項前段、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　17　　日

民事第三庭　審判長法　官　謝雨真

法　官　高瑞聰

法　官　鄭珮玟

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　17　　日

書記官　張傑琦