

臺灣高雄地方法院民事判決

115年度雄小字第538號

原告 摩天高雄大廈管理委員會

法定代理人 韓大勇

訴訟代理人 康進益律師

康鈺靈律師

康琪靈律師

被告 張萃芸

訴訟代理人 張晏維

許毓民律師

上一人

複代理人 林蒞薰律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國115年5月7日言詞辯論終結，本院判決如下：

主文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣3,320元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、原告起訴時之法定代理人為邱訂助，於訴訟繫屬期間改由張俊銘擔任法定代理人並具狀聲明承受訴訟。嗣因張俊銘辭任主任委員一職，再經改選而由韓大勇為原告之法定代理人，亦經韓大勇具狀聲明承受訴訟等節，有彼等聲明承受訴訟狀、高雄市前鎮區公所函文在卷可稽（見本院卷一第141至148頁、卷三第155至158頁），經核於法均無不合，應准許之，合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款定有明文。查，原告為請求被告給付民國99年10月起至114年3月間短繳之管理

01 費，起訴時原聲明被告應給付原告新臺幣（下同）239,776
02 元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率10%
03 計算之利息（見本院卷一第7頁）。嗣於115年1月22日言詞
04 辯論期日，原告因減縮所請求被告短繳管理費之數額範圍，
05 並追加請求被告給付其提起本件訴訟所支出之律師費用（詳
06 下述），而變更訴之聲明為請求被告應給付88,000元，及自
07 支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率10%計算之利
08 息（見本院卷一第239頁）。核原告上開訴之變更，均係本
09 於其主張被告欠繳管理費之同一基礎事實，而以摩天高雄大
10 廈規約（下稱系爭規約）為據所為請求，應認所據基礎事實
11 同一且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，與前開規定相符，
12 應予准許。

13 貳、實體部分

14 一、原告主張：被告為門牌號碼高雄市○鎮區○○路00號34樓之
15 1房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，亦為該屋所在之摩天
16 高雄大廈（下稱系爭大樓）之區分所有權人。依系爭規約約
17 定，系爭大樓房屋管理費之收繳標準係按各持有區分所有權
18 登記之權狀坪數計算，住宅居家用每坪為40元，住宅營業用
19 每坪為80元，如區分所有權人逾期繳納管理費用已逾2期，
20 應收取未繳金額10%之利息，且原告因追繳積欠管理費所生
21 之律師費用亦應由積欠戶負擔之。緣系爭房屋自109年4月起
22 至111年3月間（共24個月），均有訴外人鴻洋報關有限公司
23 （下稱鴻洋公司）將其公司所在地登記於該址，依系爭規約
24 約定，被告自應按住宅營業用之標準繳納每月3,160元之管
25 理費。詎被告於上開期間，就系爭房屋之管理費每月僅繳納
26 1,580元，合計短繳37,920元，屢經催討均未獲置理。原告
27 復因催繳管理費，支出存證信函費用80元、律師委任費用5
28 萬元，自應併由被告負擔。為此，爰依系爭規約、公寓大廈
29 管理條例第21條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應
30 給付原告88,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，
31 按週年利率10%計算之利息。

01 二、被告則以：系爭規約以「住宅營業用」標準收取管理費者，
02 係以實際上有以該房屋為營業使用、進行營業活動為準，並
03 非形式上經設定為公司所在地即應依「住宅營業用」標準繳
04 納管理費。而被告自109年4月起至111年3月間，均未於系爭
05 大樓或系爭房屋外觀設置公司招牌、系爭房屋內亦未放置營
06 業相關設備、未於該屋從事任何營業行為，更從未因營業而
07 有訪客或不特定人出入拜訪，此亦經原告派員於110年間至
08 系爭房屋查核確認，原告始依「住宅居家用」標準向被告收
09 取系爭房屋上開期間之管理費。原告僅因組織改選即罔顧歷
10 來採用之標準及調查之事實，除與系爭規約約定相違，更有
11 悖於誠信原則而屬權利濫用。是原告請求之管理費及相關催
12 繳費用，顯於法無據等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

13 三、兩造不爭執事項（見本院卷三第185至186頁）

14 (一)被告自99年12月29日起為系爭房屋所有權人，亦為該屋所在
15 之系爭大樓之區分所有權人。

16 (二)依系爭大樓規約約定，管理費之收繳，住宅居家用每坪為40
17 元，住宅營業用每坪為80元。此收費標準自109年4月起至11
18 1年3月間均同。

19 (三)系爭房屋自109年4月起至111年3月間，如按住宅居家用之收
20 費標準計算，每月應繳納管理費為1,580元；如按住宅營業
21 用之收費標準計算，每月應繳納管理費為3,160元。

22 (四)被告於109年4月至111年3月間，就系爭房屋每月僅繳納1,58
23 0元之管理費。

24 (五)鴻洋公司自99年12月22日起至111年3月30日止將公司所在地
25 設於系爭房屋地址。

26 (六)系爭大樓規約及區分所有權人會議決議，並無就規約所定管
27 理費收繳標準中所稱「住家營業用」之定義為何，為相關規
28 定或決議。

29 (七)原告提出之系爭大樓管委會108年至113年管理費繳交一覽表
30 (見本院卷二第11至717)之形式上為真正。

31 (八)如審理後認原告主張為有理由，被告就系爭房屋自109年4月

01 起至111年3月止（共24個月）合計短繳之管理費總額為37,9
02 20元。

03 四、得心證之理由

04 原告主張依系爭規約約定，系爭房屋於109年4月起至111年3
05 月間既有鴻洋公司將其公司所在地設定登記為該屋址，即應
06 按「住家營業用」標準繳納管理費，被告迄今尚短繳管理費
07 37,920元及積欠催繳費用等節，為被告所否認，並以前詞置
08 辯。是本件應審究者厥為：(一)系爭規約所定「住家營業用」
09 之管理費收繳標準，是否以有實際在該住宅從事營業活動者
10 為限？(二)原告得否請求被告給付短繳之管理費37,920元？(三)
11 原告得否請求被告給付因催繳管理費所生之存證信函費、律
12 師委任費共50,080元？茲分述如下：

13 (一)系爭規約所定「住家營業用」之管理費收繳標準，是否以有
14 實際在該住宅從事營業活動者為限？

15 1.參系爭規約第10條第2項規定：「各項費用之收繳、支付方
16 法，授權管理委員會訂定。管理費收繳、催繳辦法及管理費
17 經費動支、報銷規定另訂附件三。」；附件三摩天高雄大廈
18 管理費收繳、催繳辦法及管理費經費動支、報銷規定第1條
19 第1至3項規定：「管理費之收繳依各持有區分所有權登記之
20 權狀坪數計算之：一、新光路前店面每坪30元。二、中庭後
21 店面（含地下商場）每坪20元。三、住宅居家每坪40元，但
22 住宅營業用每坪80元。以上含空戶全額收繳之。」（見本院
23 卷一第39-2、54頁）。上開約定所稱「住宅營業用」，究係
24 住宅有經登記為公司所在地者即屬之，至有無實際在住宅內
25 從事營業行為則在所不問，抑或仍應以實際有在該住宅內從
26 事營業活動者為限？因系爭規約未有明文，系爭大樓區權會
27 復未曾對此作成相關決議，兩造即各執一詞。

28 2.查，公寓大廈之各區分所有權人，對共用部分之使用頻率多
29 寡及程度不一，亦未必與其共用部分之應有部分比例成正
30 比，因此依各住戶對於共用部分之使用程度，決定該部分管
31 理、修繕、維護費用之分擔比例，有其事實上之困難性。是

01 公寓大廈管理條例並未採取按受益程度分擔管理費之原則，
02 而係於第10條第2項規定按共用部分應有部分比例負擔為原
03 則，並允各公寓大廈以區分所有權人會議或規約另為規定。
04 參以系爭規約所採，管理費係依區分所有權登記權狀坪數按
05 定額計收，且就非店面戶之住宅，復依其實際使用情形為單
06 純住家用或供營業使用，適用不同計費標準。核其區別規範
07 之目的，兩造均陳係因考量供營業使用之住戶，相較於純住
08 家使用者，前者有不特定人出入大樓之情況較頻繁，即提高
09 社區安全維護之風險、加速公共設施耗損之可能，進而有加
10 強社區維安巡邏、消防管理及共用區域清潔維護之必要。因
11 而以住戶就房屋為營業或單純居住之使用狀況為管理費負擔
12 之分類標準，並提高營業用住戶之管理費用等情（見本院卷
13 一第143、161、241頁）。則以系爭規約規範目的而言，既
14 係以增加維安巡邏、環境清潔及物業管理等服務負擔為提高
15 管理費事由，自應以實際有將房屋供作營業活動場所、進行
16 營業相關行為者，始有使其負擔較高額管理費之合理性。原
17 告雖主張住宅有營業登記之情形，即有營業之事實存在等語
18 （見本院卷一第241頁、卷三第187頁）。然公司登記資料僅
19 為行政管理事項，與其是否確有從事營業行為本屬二事，且
20 公司登記所在地與實際營業場所不一之情形，亦所在多有，
21 原告此揭主張，難認與一般社會常情相符。再原告僅以管委
22 會無法逐一詳查各住宅內是否有實際營業活動為由，主張系
23 爭規約所定管理費收繳標準僅需形式判斷，只要住宅經登記
24 為公司所在地，即應依「住家營業用」標準繳費云云（見本
25 院卷一第187、241頁），顯僅考量其在管理費徵收作業上之
26 便利性而採取形式判斷之解釋，已然逸脫系爭規約區分管理
27 費收繳標準之規範目的。

28 3.復參諸被告提出之「摩天高雄—各棟住宅營業用統計表」

29 （下稱系爭統計表）所示，原告曾於110年間針對系爭大樓
30 有經設定為公司所在地之住宅調查其實際使用狀況，確認是
31 否有於各該住宅內進行營業相關活動，以作為原告應向該區

01 權人收取居家或營業用管理費之判斷依據（見本院卷一第17
02 3至177頁）。原告雖否認系爭統計表之形式上真正（見本院
03 卷一第240頁）。然查，將系爭統計表對照原告提出系爭大
04 樓110、111年度管理費繳交一覽表（見本院卷二第267至462
05 頁）可見，相較系爭統計表調查結果經標示為「空屋」、
06 「無營業」、「自住」、「純住家」，而於調查後仍於111
07 年以居家用即每坪40元計收管理費者，其中C棟戶號17之3所
08 設立「吉偉儀器股份有限公司」、D棟戶號4之2所設立「鴻
09 毅通運有限公司」、D棟戶號35之2所設立「姿采企業有限公
10 司」、D棟戶號25之5所設立「久禾船舶企業有限公司」、D
11 棟戶號33之3所設立「太古農業有限公司」、D棟戶號31之1
12 所設立「雨而室內裝修有限公司」、E棟戶號8之1所設立
13 「擇森工程」、E棟戶號8之5所設立「佐相建設」、「環泓
14 建設」，因於系爭統計表上未被特別記載為「無營業」或屬
15 「住家」情形，在管理費繳交一覽表上即可見該等住宅原於
16 110年以每坪40元收繳管理費，於111年即經原告改依每坪80
17 元計收（見本院卷二第321、314、306、308、306、307、32
18 6、326、411、425、443、437、441、439、447、447頁）；
19 復者，系爭統計表上註記D棟戶號4之2所設「鴻毅通運有限
20 公司」將該屋作營業用範圍為「11.07坪」、D棟戶號35之2
21 之「姿采企業有限公司」營業用範圍為「9.28坪」、D棟戶
22 號33之3之「太古農業有限公司」營業用範圍為「8.01
23 坪」、D棟戶號31之1之「雨而室內裝修有限公司」營業用範
24 圍為「7.93坪」乙節，均與原告在111年管理費繳交一覽表
25 上所備註D棟戶號4之2管理費「11.07坪×80元 53.3坪×40
26 元」、D棟戶號35之2管理費「80元×9.28坪=742元 40×50.8
27 坪=2032元」、D棟戶號33之3管理費「8.01坪為營業用」
28 （註：後經劃除，改寫「111年5月遷地址 改為40元」）、D
29 棟戶號31之1管理費「7.93坪營業用」等情相符（見本院卷
30 二第425、443、441頁）；再系爭統計表上於D棟戶號10之3
31 記載所設之「俊均有限公司」於110年11月25日辦理停業，E

01 棟戶號20之5記載所設之「活力精彩」公司於109年11月辦理
02 停業，E棟戶號28之2記載所設之「鑫昇國際」公司於110年5
03 月27日已搬離等情，亦核與各該公司向主管機關申請停業登
04 記之時間相同，有高雄市政府函文、財政部高雄國稅局函文
05 在卷可憑（見本院卷三第165、171、177頁）。綜觀此節，
06 除可認系爭統計表所載公司登記情形與事實相符外，更見其
07 所載各該住宅使用狀況、營業使用範圍，均與原告收繳管理
08 費實情得以相互對應勾稽，自得認系爭統計表為真正。依此
09 可知，系爭大樓歷來便係按住宅實際使用狀況、有無營業行
10 為，作為各該區權人是否應適用「住宅營業用」標準計繳管
11 理費之判斷依據。此由系爭大樓D棟戶號16之1迄今仍有「博
12 谷動源科技有限公司」將公司所在地設址該處（見本院卷三
13 第167頁），惟其原以每坪80元之標準繳納管理費，嗣於111
14 年管理費繳交一覽表上經原告註記「111.12沒做辦」後（見
15 本院卷二第431頁），原告自112年起即改以每坪40元標準向
16 其收繳管理費乙情（見本院卷二第559頁），亦足徵顯。復
17 且，為公司登記時並無可能僅就一房屋地址之部分坪數範圍
18 設定為公司所在地。觀諸前揭D棟住宅僅有部分房屋範圍供
19 作營業使用者，原告亦僅就其有作營業用途之坪數，始按
20 「住宅營業用」標準計費，益見系爭規約係以住宅內有無營
21 業相關行為及其範圍來區分適用管理費收取標準。是以，系
22 爭大樓規約就「住宅營業用」標準既未曾更迭，區權會復未
23 曾有相關決議（不爭執事項六），應認被告抗辯系爭規約以
24 「住宅營業用」標準收取管理費者，係以實際有將該房屋作
25 為營業使用者為限一節，較屬可採。

26 (二)原告得否請求被告給付管理費、存證信函費及律師委任費合
27 計88,000元？

28 1.系爭房屋於109年4月起至111年3月間，固有鴻洋公司將其公
29 司所在地登記於該屋地址，然於系爭房屋內有何營業相關活
30 動情事，並未據原告提出任何積極證據為證。佐以系爭房屋
31 於110年間，業經原告查訪確認為住家使用而非營業、辦公

01 相關處所一情，為系爭統計表記載明確（見本院卷一第175
02 頁），堪信系爭房屋於上開期間之使用狀況與一般住家無
03 異，並無供作營業、商務、辦公相關用途之情形。是依前開
04 說明，原告僅得按系爭規約所定「住宅居家用」之計費標準
05 向被告收取管理費。又原告雖稱一般來說公司會在營業登記
06 地址進行營業行為，若非如此，被告亦應辦理停業或將公司
07 所在地登記至實際營業處所云云（見本院卷三第117、187
08 頁）。惟向主管機關為商業、公司登記，與是否有從事營業
09 行為係屬二事，已如前所述。且參系爭統計表所示，多有公
10 司、商號未實際在其登記之營業地址進行辦公、營業乙情，
11 亦足徵明商業登記資料與其實際營業情形間並不存有必然之
12 關係。是原告此揭主張，並無足採。

13 2.從而，系爭房屋自109年4月起至111年3月止，既非應適用系
14 爭規約所定「住宅營業用」標準計收管理費，則被告於上開
15 期間繳納之管理費即無短繳情事，原告亦無因此支出催繳管
16 理費之存證信函費、律師委任費之必要。原告請求被告給付
17 欠繳之管理費及因追繳管理費所生之存證信函費、律師委任
18 費合計88,000元，自屬無據。

19 五、綜上所述，原告依系爭規約、公寓大廈管理條例第21條規
20 定，請求被告給付88,000元本息，為無理由，應予駁回。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
22 與判決結果不生影響，爰不逐一論述。又公寓大廈管理組織
23 為全體區權人之意思表示及執行機關，不因成員之更迭或管
24 理組織變更受影響，此自公寓大廈管理條例關於管委會相關
25 職務範圍之規定即悉。為謀系爭大樓之久安，避免規約標準
26 益淪各自解釋，系爭大樓允應考慮透過區權會決議嚴謹程
27 序、以規約制定言明，俾供爾後全體區分所有權人奉行，始
28 為正辦，併此敘明。

29 七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 115 年 6 月 18 日

31 高雄簡易庭 法 官 游 芯 瑜

01 以上正本係照原本作成。

02 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，並
03 須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原
04 判決有違背法令之具體事實之上訴理由。（均須按他造當事人之
05 人數附繕本）。

06 民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法
07 令為理由，不得為之。

08 中 華 民 國 115 年 6 月 18 日

09 書 記 官 林勁丞