

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度湖簡字第335號

原告 涵碧園社區管理委員會

法定代理人 陳宏興

訴訟代理人 林東乾律師

被告 拓點商用不動產投資顧問股份有限公司

法定代理人 鄭植煒

訴訟代理人 郭承昌律師

上列當事人間給付管理費事件，經本院於民國114年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣63萬元，及自民國113年5月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用新臺幣1萬1,395元，由被告負擔五分之三即新臺幣6,837元，並加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣63萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

- 一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中原告之主張與被告之答辯，並依同條項規定，分別引用兩造各自提出之書狀及本件歷次言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷

- (一)原告所屬涵碧園社區（下稱系爭社區）住戶規約（下稱系爭規約）第4條第4項規定，並非限制系爭社區不得經區分所有權人（下稱區權人）會議之合法程序調整停車空間（即停車位）之管理費：

01 1.查，系爭社區之停車位每位、每月管理費原為新臺幣（下同
02 ）700元，嗣於104年5月2日召開104年度第1次區權人會議，
03 就議案一有關「B1B2停車場外租車位管理費調整收費標準案
04 」，決議自104年6月起調整收費標準為每位、每月1,000元
05 （下稱系爭104年決議）；其後，又於106年4月29日召開106
06 年度第1次區分所有權人會議，就議案二有關「調漲外租車
07 位管理費案（含非本社區住戶所有之車位）」，決議自106
08 年6月起調漲為每位、每月1,200元（下稱系爭106年決議）
09 等事實，有原告所提出上開區權人會議紀錄影本可參，此部
10 分並為兩造所不爭執，堪以認定。

11 2.系爭規約第4條第4項雖有明文：「地下室停車空間應依元霖
12 建設股份有限公司之買賣契約書約定，本大廈管理委員會（
13 含管理人）不得以修改大廈規約或以區分所有權人大會決議
14 變更買賣內容或使用權益，否則其修改或變更無效。」但此
15 規定，解釋上，應指不得變更共有人間就地下室停車空間依
16 買賣契約而成立分管約定之使用權，並非限制系爭社區不得
17 經區權人會議之合法程序調整停車位之管理費；至於區權人
18 之決議，是否有其他無效之事由？則屬另一法律問題。是被
19 告抗辯：增加管理費之負擔，屬使用權益之變更，依上述規
20 定無效云云，並非可採。

21 (二)被告不得爭執系爭104年決議之效力，應依該決議之標準繳
22 納停車位管理費：

23 1.被告係向元霖建設股份有限公司（下稱元霖公司）購買而於
24 108年11月25日登記取得系爭社區地下一層及地下二層所有
25 權權利範圍102分之42暨基地，分管之停車位計42位（車位
26 編號124、125、134、136至140、146至152、154、155、159
27 至168、171至185號），均為獎勵停車位並對出租之情，
28 有卷附建物登記謄本可參，此部分事實，兩造亦無爭執。

29 2.被告既係向元霖公司購買而取得上開停車位，自應繼受元霖
30 公司之權利義務。經核，元霖公司就其所有系爭社區地下一
31 樓、地下二樓出租之汽車停車位共52位（各41位、11位），

01 迄108年11月，每位、每月均係繳納1,000元，此經本院調閱
02 臺灣臺北地方法院109年度北簡字第6883號原告與元霖公司
03 間給付管理費事件卷宗查明無訛，顯然被告之前手原霖公司
04 就系爭104年決議並無爭執，且持續均依此標準繳納外租車
05 位之管理費，衡情，元霖公司於出售停車位予被告時，就其
06 繳納上述管理費（即每位、每月1,000元）之義務事項，當
07 無未為告知之理，準此，被告自應繼受元霖公司按此標準繳
08 納管理費之負擔，而不得再爭執系爭104年決議之效力，應
09 依此標準繳納停車位管理費，始符合民法第148條所規定之
10 誠信原則。是被告抗辯系爭104年決議缺乏正當性而無效云
11 云，亦非可採。

12 (三)系爭106年決議違反民法第148條規定之誠信原則，應屬無效
13 ：

14 1.被告自元霖公司受讓上開停車位，雖在系爭106年決議之後
15 ，當知悉外租停車位管理費已調漲為每位、每月1,200元之
16 情，但其前手元霖公司迄108年11月，即出售予被告前，均
17 係繳納1,000元，已如前述，可知其前手已爭執系爭106年決
18 議之效力，被告繼受元霖公司，自得爭執系爭106年決議之
19 效力，先予敘明。

20 2.依公寓大廈管理條例第10條第2項規定可知，共用部分之管
21 理維護費用，以按區分所有權人共有之應有部分比例分擔為
22 原則，惟區權人會議或規約得依專有部分及共用部分坐落之
23 位置關係、使用目的及利用狀況等情事，就公寓大廈共用部
24 分之修繕、管理及維護費用之負擔，為有別於共有之應有部
25 分比例之分擔規定。是關於公寓大廈社區管理費分擔之數額
26 ，固得透過區權人會議決議而重行改定，惟其重行改定須具
27 合目的性（即係為修繕、管理、維護共用部分之合理目的）
28 ，且所約定分擔之方式，須有充分理由，及合宜之計費標準
29 ，不得為不合理之差別待遇，以具其正當性。經核，系爭社
30 區外租停車位每位、每月之管理費，自104年6月起調整為1,
31 000元，較之於非外租之停車位管理費，已增加300元。而系

01 爭106年決議，再次調漲200元，二者差額達500元，約為1.7
02 倍，顯然二者差別甚大。原告雖主張被告將其停車位外租營
03 利，外車頻繁進出，造成安全威脅，住戶生活不便，亦增加
04 監控設備、保全人員、公共電費等費用，且造成公共設施加
05 速耗損，調漲上述管理費符合系爭社區公共利益，應屬有效
06 等語。然而，綜酌原告提出之證據資料，不足以認定系爭
07 106年決議再次調整外租停車位管理費確具有必要性及正當
08 性，應認已違反民法第148條規定之誠信原則，而屬無效。
09 被告此部分抗辯，當屬可採。是則，原告自不得以系爭106
10 年決議為據，請求被告給付管理費之差額。

11 (四)本件原告得請求被告給付之管理費差額為63萬元：

12 被告於108年12月起至113年1月止，共50個月期間，就上述
13 42位停車位，每月係繳納每位700元之管理費，為被告所不
14 爭執。而依上所述，被告每位、每月應繳之管理費為1,000
15 元，是其每位、每月短繳300元，則原告得請求被告給付上
16 述期間積欠之管理費差額，共計為63萬元（計算式：42位
17 $\times 300$ 元 $\times 50$ 月=630,000元）。

18 三、從而，原告依公寓大廈管理條例第21條、系爭規約及區權人
19 會議決議等法律關係，請求被告給付63萬元，及自起訴狀繕
20 本送達翌日起算之法定遲延利息，如主文第一項所示，為有
21 理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

22 四、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經斟酌後認與判決結果
23 不生影響，不再逐一論述，附此敘明。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日
25 內湖簡易庭法 官 施月燿

26 以上為正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
28 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
29 20日內補提上訴理由書（須依對造人數附繕本）。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日
31 書記官 趙修頡