

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第691號

原告

即反訴被告 新竹小城公寓大廈管理委員會

法定代理人 陳義文

訴訟代理人 龍其祥律師

複代理人 龍無垢

被告 進益國際實業有限公司

法定代理人 賴東輝

被告 賴劉和音

訴訟代理人 賴東輝

吳咏欣

被告

即反訴原告 帝景農技有限公司

法定代理人 沈育廷

訴訟代理人 沈晏廷

劉靜芬律師

謝秉錡律師

上列當事人間給付管理費事件，本院於民國114年6月13日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告進益國際實業有限公司應給付原告新臺幣87,770元，及自民國112年7月19日起至清償日止，按週年利率百分之10計算之滯納金。

二、被告乙○○○應給付原告新臺幣8,359元，及自民國112年7月19日起至清償日止，按週年利率百分之10計算之滯納金。

三、被告帝景農技有限公司應給付原告新臺幣404,838元，及自民國112年7月18日起至清償日止，按週年利率百分之10計算

之滯納金。

四、原告其餘之訴駁回。

五、本訴訴訟費用由被告進益國際實業有限公司負擔百分之15，被告乙○○○負擔百分之1，被告帝景農技有限公司負擔百分之68，餘由原告負擔。

六、本判決於原告分別為進益國際實業有限公司、乙○○○、帝景農技有限公司供擔保新臺幣3萬元、3千元、13萬5千元後，得假執行。但被告進益國際實業有限公司、乙○○○、帝景農技有限公司如分別以新臺幣87,770元、8,359元、404,838元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

八、反訴原告之反訴及假執行之聲請均駁回。

九、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、程序方面：

(一)按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；第168條、第169條第1項及第170條至前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，而聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，民事訴訟法第170條、第173條、第175條第1項、第176條分別定有明文。查本件原告之法定代理人原為林瓊芬，嗣於訴訟程序進行中陸續變更為甲○○、溫明白、甲○○，並經甲○○具狀聲明承受訴訟（見本院卷三第389至393頁），經核於法尚無不合，應予准許。

(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、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255條第1項第2、3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：「(一)被告進益國際實業有限公司（下稱進益

公司)應給付原告新臺幣(下同)106,201元,被告乙○○○應給付原告9,046元,並均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按年利率10%計算之滯納金。(二)被告帝景農技有限公司(下稱帝景公司)應給付原告479,959元,並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按年利率10%計算之滯納金」(見本院卷一第9頁),迭經變更聲明,最終聲明如後開原告主張聲明欄所示(見本院卷二第317至318頁)。經核原告所為上開訴之變更,其請求之基礎事實同一,且屬擴張及減縮應受判決事項之聲明,揆諸前揭規定,於法並無不合,應予准許。

二、實體方面：

(一)原告主張：被告進益公司、乙○○○係新竹小城社區(下稱系爭社區)門牌號碼新竹市○○○街00巷00000號地下1樓之4區分所有建物(新竹市○○段0000○號,下稱3114建號建物)共有人,應有部分各21/23、1/23;被告帝景公司則係系爭社區門牌號碼新竹市○○○街00巷00000號地下1樓之1(新竹市○○段0000○號,下稱3111建號建物)、地下1樓之3區分所有建物(新竹市○○段0000○號,下稱3113建號建物)所有權人。系爭社區之建商大頂美建設股份有限公司(下稱大頂美公司)於取得使用執照後,將位於地下一層辦公使用之3111至3115建號建物之外牆拆除,在3113、3114、3115建號規劃100多個停車位出租予住戶使用,嗣3115建號建物遭法院拍賣,經訴外人大祈有限公司拍定後,申請變更為停車使用,並出售停車位而獲利甚豐。被告進益公司、乙○○○、帝景公司(下合稱被告)擬依循前例牟利,明知3111、3113、3114建號建物(下合稱系爭建物)無外牆,仍於110年11月19日因拍賣而取得系爭建物,然因未能取得3115建號建物共有人出具之車輛通行同意書,致未能如願。系爭社區之區分所有權人均有依規約、管理費收繳管理辦法(下稱管理費辦法)繳納管理費及汽機車清潔費之義務,3111建號建物計價坪數為319.21坪,3113建號建物計價坪數為169.

53坪，3114建號建物計價坪數為232.013坪，被告進益公司積欠111年7月1日至112年3月31日之管理費105,087元，乙○○○則積欠自110年10月1日起至112年3月31日之管理費9,146元，被告帝景公司積欠110年10月1日至112年3月31日之管理費479,959元。被告雖指稱原告侵害其專有之區分所有權建物之權利，然不論是否為真，均不得作為被告拒繳管理費之理由。系爭社區對無實際居住之空戶，並未約定不同收費標準，法院無從介入減少規約所定之管理費收取標準，爰依公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第21條、系爭社區規約第39條、第40條、第41條、管理費辦法第2條規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告進益公司應給付原告105,087元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率10%計算之滯納金。(二)被告乙○○○應給付原告9,146元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率10%計算之滯納金。(三)被告帝景公司應給付原告479,959元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率10%計算之滯納金。(四)請為假執行之宣告。

(二)被告答辯：

- 1.被告進益公司、乙○○○：系爭社區長期以來將3114建號建物規劃為住戶停放機車之停車空間，原告將3114建號建物與3169號建物間之分戶牆面拆除，並將3114建號建物與3115建號建物間之牆面開口，以方便住戶通行。不論分戶牆由何人或何時被拆除，原告皆有管理維護之及成立管委會時與建商點交之責，即便公共設施安置於專有部分內，此共用部分之管理費也應由系爭社區全體區分所有權人均攤，不應由被告進益公司、乙○○○單獨繳交全額。3114建號建物長期因被告和社區住戶因素而無法正常使用，若要求被告進益公司、乙○○○應依規約一體適用繳交管理費，屬權力濫用及多數霸凌，應免繳管理費或降低管理費等語，資為抗辯。並聲明：(一)駁回原告之訴及假執行。(二)如受不利判決，願供擔保免為假執行。

01 2.被告帝景農技有限公司：原告未曾對地下室專有部分收取管
02 理費，且依管理費辦法第2條規定可知，地下室有直接管理
03 的部分只收清潔費，不收管理費。原告歷年收取之管理費用
04 主要用在管理費、公電費等支出，3111、3113建號建物有獨
05 立出入口、出入樓梯，無使用公共設施之需求，自無繳納管
06 理費之必要等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)
07 如受不利判決，被告願供擔保請准免假執行。

08 (三)得心證之理由：

09 1.按公寓大廈之共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維
10 護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支
11 付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之；區分
12 所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負
13 擔之費用已逾2期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給
14 付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之
15 金額及遲延利息，公寓條例第10條第2項前段、第21條定有
16 明文。

17 2.依系爭社區規約第39條前段：「社區之經常性管理費用由全
18 體專有部分區分所有權人及專用部分使用人共同分擔。關於
19 分擔計算之方式、金額、期間與應繳交之期限，須經區分所
20 有權人會議決議後始可變動」、第42條：「專有部分區分所
21 有權人或專用部分使用人未遷入使用或遭他人佔有其專有或
22 專用部分時，仍應依本規約分擔公共基金與管理費用或其他
23 應分擔或應負擔之費用」、管理費辦法第2條：「住戶自公
24 告繳交日起無論遷入與否，每月一律按下列收費收取管理
25 費：(1)住戶管理費：每坪/月55元（47+8），其中所增加的
26 8元為設備基金，每年約136萬元，應提撥至設備基金帳戶，
27 至1,200萬元為止，則降回47元；住戶管理費：每坪/月55元
28 （權狀扣除汽車車位坪數：標準車位9.8坪/子母車位14.4坪
29 及扣除所擁有之俱樂部持分坪數2.44坪）；俱樂部清潔費：
30 每戶每季168元；汽車停車位清潔費：標準車位每月500元、
31 子車位每月750元；B1F機車區停車位清潔管理費：每個機車

01 位每月100元，子母車位每月150元、電動代步車每月200
02 元；徵收方式以年度（1月1日起至12月31日止）計算，納入
03 第一季管理費帳單」、社區管理費催繳辦法第3條：「區分
04 所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負
05 擔之費用已逾2期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給
06 付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之
07 金額及遲延利息」（見本院卷一第19至24頁、卷二第141至1
08 45、239頁）。另系爭社區規約第41條約定「區分所有權人
09 或專用部分使用人逾期未繳納應分擔之管理費用或其他應分
10 擔或應負擔之費用時，已達三個月一季或相當之金額時，經
11 定相當期間催告仍不給付者，管理委員會得委由本社區法律
12 顧問依法訴請法院命其給付其積欠之金額及其遲延利息，及
13 因催告、進行法律程序而延生之費用。（依新竹小城市管理費
14 催繳管理辦法）」、社區管理費催繳管理辦法第5條「除依
15 本細則第二條規定執行外，滯納金之收取以30日按其未繳應
16 繳金額加收滯納金百分之十。」（參卷二第145頁、第145之
17 2頁）被告既因拍賣登記取得系爭建物所有權，自應繼受原
18 區分所有權人依公寓條例及系爭社區規約所定之一切權利義
19 務，而負有依管理費辦法繳交管理費、滯納金之義務，被告
20 抗辯管理費辦法未規定地下室之管理費收取標準，故不須繳
21 納管理費云云，難認可採。

- 22 3.經查，3111建號建物與共有部分之面積換算後之坪數為319.
23 22坪【計算式： $(918.96 + 648.76 \times 961 / 10000 + 12534.5 \times 5$
24 $9 / 10000) \times 0.3025 = 319.22$ 坪】，3113建號建物與共有部分
25 之面積換算後之坪數為169.521坪【計算式： $(454.52 + 64$
26 $5.46 \times 617 / 10000 + 648.76 \times 458 / 10000 + 12534.5 \times 29 / 10000)$
27 $\times 0.3025 = 169.521$ 坪】，3114建號建物與共有部分之面積換
28 算後之坪數為232.02坪【計算式： $(654.34 + 648.76 \times 438 / 1$
29 $0000 + 648.76 \times 487 / 10000 + 12534.5 \times 42 / 10000) \times 0.3025 = 2$
30 32.02 坪】，依管理費辦法第2條計算，3111建號建物之管理
31 費為每月17,613元（計算式： $319.22 \times 55 + 168 \div 3 = 17,613$

元，元以下四捨五入，下同），3113建號建物之管理費為每月9,380元（計算式： $169.521 \times 55 + 168 \div 3 = 9,380$ 元），3114建號建物之管理費為每月12,817元（計算式： $232.02 \times 55 + 168 \div 3 = 12,817$ 元）。

4.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第1項、第2項分別定有明文。所謂誠實信用之原則，係在具體之權利義務關係，依正義公平方法，確定並實現權利內容，避免一方犧牲他方利益以圖利自己，應以各方當事人利益為衡量依據，並考慮權利義務之社會作用，於具體事實為妥善運用（最高法院108年度台上字第1836號民事判決意旨參照）。關於管理費之數額，管理委員會固有權透過決議決定之，惟若客觀上各住戶之實際用益狀態或實際享受管理委員會所提供之管理服務顯有不同，若僅因住戶表決權為多數，即通過管理費數額均一致相同之決議，而滋生疑義時，基於公平法理，法院自得加以審查（最高法院93年度台上字第2218號裁定意旨參照）。

5.經查，3111建號建物屋頂已設置天花板將管線蓋住，但仍有消防箱、配電箱位於室內；3113建號建物除天花板有管線群經過，牆面有變電設施、配電盤外，空無一物；3113建號建物之牆面設有公共消防箱、配電箱，天花板有管線群經過，占用面積如土地複丈成果圖所示，經本院於114年2月26日會同兩造履勘現場，及囑託新竹市地政事務所派員會同測量屬實，有本院勘驗筆錄、新竹市地政事務所114年3月31日新地所測字第1140002517號函暨所附土地複丈成果圖可參（見本院卷三第357至367頁）。3114建號之情形與3113建號建物略同。系爭建物內之公共管線、設施均屬系爭社區運作之重要設備，為原告所不爭執，系爭社區長期將上開管線設施設置於系爭建物內，被告須承擔相關人員不時進入系爭建物修繕、維護管線設施之不利益，自造成被告使用該專有部分時受有限制，統一收取相同數額之管理費，尚非公允，被告對

管理費數額既有爭執，基於公平法理，審酌系爭建物之部分牆面及天花板設有公共管線及設施及其範圍，認應酌減管理費6分之1，始屬合理。據此計算，3111、3113、3114建號建物管理費應各酌減為每月14,678元（計算式： $17,613 \times 5/6 = 14,678$ ）、7,817元（計算式： $9,380 \times 5/6 = 7,817$ ）、10,681元（計算式： $12,817 \times 5/6 = 10,681$ ）。被告進益公司、乙○○○對3114建號建物之應有部分各21/23、1/23，被告進益公司積欠111年7月1日至112年3月31日之管理費應為87,770元（計算式： $10,681 \times 21/23 \times 9 = 87,770$ 元）；乙○○○於110年9月16日獲發3114建號權利移轉證書（參卷二第335頁），應自斯時起繳納管理費，其積欠自110年10月1日至112年3月31日之管理費數額為8,359元（計算式： $10,681 \times 1/23 \times 18 = 8,359$ 元），被告帝景公司積欠110年10月1日至112年3月31日之管理費應為404,838元【計算式： $(14,678 + 7,813) \times 18 = 408,838$ 元】。

(四)末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。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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。但約定利率較高者，仍從其約定利率，民法第229條第2項、第233條第1項分別定有明文。又社區管理費催繳辦法第5條規定：「除依本細則第2條規定執行外，滯納金之收取以每30日按其未繳應繳金額加收滯納金百分之10」（見本院卷二第145頁）。本件原告對被告之管理費債權，核屬無確定期限者，又以支付金錢為標的，則依上揭法律規定，原告請求自起訴狀繕本送達被告進益公司、乙○○○翌日即112年7月19日起（見本院卷一第99、101頁），送達帝景公司翌日即112年7月18日起（見本院卷一第105頁），均至清償日止，按週年利率10%計算之滯納金，即屬有據。

(五)綜上所述，原告依公寓條例第21條、系爭社區規約第39條、

第40條、第41條、管理費辦法第2條規定，請求被告進益公司、乙○○○、帝景公司應分別給付原告87,770元、8,359元、404,838元，及被告進益公司、乙○○○自112年7月19日起至清償日止，被告帝景公司自112年7月18日起，均至清償日止，按週年利率10%計算之滯納金，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

(六)兩造陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

貳、反訴部分：

一、程序方面：

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、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255條第1項第2、3款定有明文。本件反訴原告起訴時原聲明：「(一)反訴被告應給付反訴原告270萬元，及自110年12月10日起至清償日止，按週年利率10%加計遲延利息。(二)反訴原告願供擔保請准假執行。」（見本院卷一第129頁），迭經變更聲明，最終聲明如後開反訴原告主張聲明欄所示（見本院卷三第403至404頁）。經核反訴原告所為上開訴之變更，其請求之基礎事實同一，且屬擴張及減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，於法並無不合，應予准許。

二、實體方面：

(一)反訴原告主張：反訴被告未經區分所有權人會議之決議，亦未經反訴原告同意，擅自拆除3111與3113建號建物間之共有牆、地磚、防火門，反訴被告雖推稱是建商自行拆除，然反訴被告未盡維護管理責任，自應負擔損害賠償責任。又反訴被告於100年間未經系爭建物所有權人同意，安裝消防進排風管道、排風設備、汙水管線等設施，占用3111、3113建號建物如附件之複丈成果圖所示A、C、D、E、F、G、H、I、

J、K、L、M部分（下稱系爭設施）。反訴被告長期將3111、3113建號建物當成共有部分之逃生通道、通行使用，故意或失職造成3111、3113建號建物至今無法獨立使用，且受有相當於租金之不當得利，爰依公寓條例第4條、民法第179條、第184條、第767條規定提起本件訴訟等語。並聲明：

- 1.反訴被告應給付反訴原告270萬元，並自110年12月10日起至清償日止，按週年利率10%加計遲延利息。
- 2.反訴被告應自112年8月10日起至返還3111、3113建號建物為止，按月給付反訴原告135,000元，並自應付日起至清償日止，按週年利率10%加計遲延利息。
- 3.反訴被告應將如附件複丈成果圖所示A、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M部分拆除。
- 4.反訴原告應將3111建號建物與公共區間共用牆及3111建號建物內之廁所及地磚恢復原狀。
- 5.反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

(二)反訴被告答辯：系爭社區係建商大頂美公司於83年4月23日起造完成，大頂美公司於取得使用執照後，即將登記於其名下辦公使用之3113建號建物外牆拆除，使其與地下1樓3169建號建物之約定專用之法定停車位相通，規劃100多個停車位出租予系爭社區住戶，反訴被告係於87年7月18日成立，3113建號建物配置共用之消防、電器等管線設備為竣工時即已存在，非反訴被告所設置改裝，建商係基於自身商業利益之目的而將管路配置在3111、3113建號建物內。110年間反訴原告因拍賣而繼受取得3111、3113建號建物所有權時，其部分外牆即已拆除，反訴原告明知或可得而知3111、3113建號建物配置系爭設施之事實，自應承受系爭設施存在於3111、3113建號建物之義務等語，資為抗辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。

(三)得心證之理由：

- 1.按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），而

01 非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態
02 下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意
03 第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之
04 物權絕對性）。惟特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之
05 債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當
06 事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登
07 記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，
08 自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債
09 權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權
10 化」法理所衍生之結果（最高法院97年度台上字第1729號民
11 事判決意旨參照）。

12 2.經查，反訴原告依法院強制執行拍賣程序受讓3111、3113建
13 號建物之前，上開建物所有人為陳守德、楊綢鳳（下稱陳守
14 德等人，見本院卷二第92、95頁），有本院民事執行處110
15 年9月9日109年司執文43628字第28179、28181號不動產權利
16 移轉證書在卷可參（見本院卷二第283至287頁）。而系爭設
17 施均屬系爭社區之重要設施，如陳守德等人未同意供系爭社
18 區共同使用，系爭社區將因無設置上開設施而無法正常運
19 作，應認陳守德等人已知悉上開設施將設置於系爭建物內，
20 反訴被告抗辯反訴原告之前手陳守德等人已同意系爭設施設
21 置於3111、3113建號建物並供住戶使用等語，應堪採信，足
22 認系爭社區區分所有權人間與陳守德等人就系爭開設施占用
23 建物部分成立使用借貸契約。

24 3.3111、3113建號建物於拍賣公告已載明「依現況點交」，衡
25 情反訴原告於應買前，自無對3111、3113建號建物使用現狀
26 不為查看之可能。而系爭社區地下一層之3111、3113建號建
27 物為一開放空間，反訴原告目視即可輕易知悉3111、3113建
28 號建物設置系爭設施之情形，況系爭設施長期設置於系爭社
29 區地下樓層之3111、3113建號建物內，未經陳守德等人反
30 對，自系爭設施之設置目的、位置、外觀、時間等情以觀，
31 嗣後取得3111、3113建號建物之反訴原告應已知悉或可得而

01 知系爭設施占有3111、3113建號建物之狀態，則依債權物權
02 化法理，陳守德等人前與系爭社區區分所有權人間所成立之
03 使用借貸契約，自應為反訴原告所繼受，是上開設施有占用
04 3111、3113建號建物之正當權源，並非無權占有，即非無法
05 律上之原因，反訴原告請求反訴被告應拆除系爭設施，並就
06 占用部分給付不當得利，要屬無據，僅得因上開設施之存
07 在，請求於本訴部分酌減管理費，本院並已酌情予以減少如
08 前，所為反訴被告應為金錢給付之請求，自無從准許。又反
09 訴原告另主張反訴被告未經區分所有權人會議之決議拆除共
10 用牆、廁所、地磚云云，為反訴被告所否認，反訴原告就
11 此，並未提出任何證據證明前述牆面、廁所、地磚等係反訴
12 被告未經決議而拆除，復未說明該共用牆、廁所、地磚係何
13 時遭拆除，其請求反訴被告應將共用牆、廁所、地磚回復原
14 狀，亦不足採。

15 (四)綜上所述，反訴原告依公寓條例第4條、民法第179條、第76
16 7條規定，請求如反訴之聲明所示，為無理由，應予駁回。
17 又反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，爰
18 併駁回之。

19 參、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及
20 所舉證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論
21 列，附此敘明。

22 肆、本訴及反訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79、78條。

23 中 華 民 國 114 年 7 月 18 日

24 民事第一庭法 官 蔡孟芳

25 以上正本係照原本作成。

26 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。如
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 7 月 18 日

29 書記官 白瑋伶