臺灣士林地方法院民事判決

109年度簡上字第215號

上　訴　人　陽明山廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　賴世英

訴訟代理人　黃秀忠律師

被　上訴人　臺億建築經理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　紀玉枝

訴訟代理人　吳西源律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國109年5月22日本院士林簡易庭109年度士簡字第76號第一審判決提起上訴，本院於民國110年12月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

上訴人之法定代理人原為羅蓮珠，嗣於本件訴訟繫屬中變更為賴世英，且經其聲明承受訴訟（見本院卷一第170頁），於法相符，應予准許。

貳、實體方面

一、上訴人起訴主張：訴外人元盟開發股份有限公司（下稱元盟公司）前於民國100年6月17日將臺北市○○區○○段0○段00000○號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○街000○000○0號）、同段同小段31417建號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○街000號地下1層）、同段同小段31418建號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○街000號地下1層之1 ）、同段同小段31419建號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○街000號地下1層，上開建物合稱為系爭房屋）及其等坐落同段同小段350地號土地（與系爭房屋合稱系爭房地）信託登記

予被上訴人，被上訴人於100年6月6日至108年12月24日期間，登記為系爭房地所有權人，亦為上訴人所管理陽明山廈社區（下稱系爭社區）之區分所有權人。嗣上訴人於106年12月17日經區分所有權人會議決議（下稱系爭106年區權會決議）修訂系爭社區之住戶規約（下稱系爭規約）第11條第1項規定，房屋管理費以每坪新臺幣（下同）50元計算、車位清潔費以每一車位500元計算，被上訴人應以此標準計算按月繳納之系爭房屋管理費118,790元、停車位清潔費50,500元，共計169,290元管理費。詎被上訴人自107年1月1日起至108年12月24日止期間均未繳納管理費，共積欠4,024,733元，爰依公寓大廈管理條例第10條第2項、系爭規約第11條第1款規定，請求被上訴人給付積欠前開管理費等語，並於原審聲明：㈠被上訴人應給付上訴人4,024,733元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：被上訴人受元盟公司委任管理系爭房地，並於100年6月間由元盟公司將系爭房地移轉登記於被上訴人名下，惟被上訴人僅為名義上受託人，信託財產仍由元盟公司管理、收益、處分及負責繳納稅捐，且上開信託契約係約定元盟公司為信託人，亦為受益人，是元盟公司方為系爭房地實際上所有權人。又上訴人於101年6月9日經區分所有權人會議決議，就系爭房地由元盟公司自主管理，每月管理費為50,000元（下稱系爭101年區權會決議）；且系爭房地至107年12月27日止均由元盟公司自主管理，上訴人未曾變更系爭101年區權會決議。再者，上訴人未依法通知系爭社區住戶召開106年12月2日之第一次區分所有權人會議，程序上已有瑕疵，卻又旋即召開同年月17日第二次區分所有權人會議，顯不合法，則系爭106年區權會決議為不成立。另系爭106年區權會決議調高系爭房地管理費高達3倍多，而系爭社區其他住戶卻未受影響，上開決議內容顯然有失公平，屬權利濫用、亦違反誠信原則等語，資為抗辯。並於原審聲明：㈠上

訴人之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原審經調查審理後判決：㈠被上訴人應給付上訴人1,188,710 元及自108 年10月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡上訴人其餘之訴及假執行之聲請均駁回；㈢上訴人勝訴部分得假執行，但被上訴人如以1,188,710元為上訴人預供擔保，得免為假執行。上訴人就其敗訴部分不服提起上訴，所陳除與原審陳述相同部分外，另補稱：系爭106年區權會決議當然取代系爭101年區權會決議；被上訴人有派員出席系爭106年區權人會議，依民法第799條之1第3項規定，被上訴人未於3個月內向法院訴請撤銷，撤銷權即告消滅，則被上訴人自應受系爭106年區權會決議拘束，不得再主張其顯失公平。又系爭房地多處滲漏水、一樓商場入口旁抽菸區域菸頭垃圾散落、一樓商場門口空地機車停放紊亂致地磚破損剝落、廠商亂丟菸蒂致鐵捲門線路燒毀而無法開關、地下3樓停車場鐵捲門遭到撞壞、商場出入人數眾多致地下3樓化糞池抽取費用及頂樓冷卻水塔之水費暴增、地下室停車場出入車輛頻繁導致管委會及商場人員指揮車輛有不一致之情形且車道維修費用增加、積欠管理費均未按時繳納致額外負擔律師費用導致管理費增加等情，顯見被上訴人未盡自主管理責任等語。並聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人2,836,023元，及自108年10月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈢願供擔保，請准假執行。被上訴人所陳除與原審陳述相同部分外，另補稱：倘認系爭106年區權會決議合法，該會議未討論上訴人未自主管理一事，且系爭規約第11條第1項僅為系爭社區原管理費收取方式之重申，並未調高管理費，更未變更系爭101年區權會決議，自不得依系爭規約第11條第1款規定向上訴人收取系爭房地之管理費。又元盟公司有發函要求商場改善其承租區域內之菸蒂管理，被上訴人並就自主管理項目已盡管理之責，上訴人主張均與自主管理無涉等語。

並聲明：㈠上訴駁回；㈡如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行（被上訴人其餘敗訴部分，未據被上訴人提起上訴而告確定，不予贅述）。

四、兩造不爭執事項（本院卷二第18-19頁）

㈠元盟公司前於100年6月17日將系爭房地信託登記予被上訴人，被上訴人於100年6月6日至108年12月24日期間，登記為系爭房地所有權人，亦為上訴人所管理系爭社區之區分所有權人。

㈡被上訴人為系爭房屋法律上之所有權人，實質上享有信託財產管理權，並負有依信託目的管理信託財產之義務與責任，應依公寓大廈管理條例第10條第2項之規定及系爭規約第11條第1項之約定繳納管理費。

㈢系爭社區於101年6月9日召開臨時區分所有權人會議，決議將系爭房屋管理費調降為50,000元，且由元盟公司自主管理，由元盟公司自行支付物業管理服務、大樓清潔、垃圾清運、消防機電、安檢維護申報、其他設備維修、其他行政支出（即系爭101年區權會決議）。

㈣系爭社區於103年11月15日召集之區分所有權人會議決議將系爭房屋管理費回復為169,290元，然此決議經本院104年度訴字第317號判決撤銷，復由臺灣高等法院104年度上字第1404號判決駁回上訴人之上訴確定。

㈤上訴人於106年12月17日經區分所有權人會議決議修訂系爭社區住戶規約第11條第1款規定，房屋管理費以每坪50元計算、車位清潔費以每一車位500元計算（即系爭106 年區權會決議）。

五、本院之判斷

㈠上訴人主張被上訴人應給付其所積欠107年1月1日起至108年12月24日止管理費4,024,733 元，有無理由？

1.按共用部分、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2項定有明文。是依公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，就該部分之修繕、管理、維護費用，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔為原則，且依同條但書規定，區分所有權人會議或規約就該費用之分擔比例，得另行約定。又公寓大廈之管理費用除用於維護、修繕、管理共用部分、約定共用部分外，並及於公寓大廈整體（含專用部分）之安全維護、管理組織之人事費、稅捐及其他基地之經常管理費用等，故區分所有權人會議或規約就管理費之收取，斟酌區分所有建物面積，甚而依其居住、使用之情形，實際獲益程度等訂定負擔標準時，參酌公寓大廈管理條例第10條第2項規定，自為法之所許，然仍應符合公平之原則，尚非可任所欲為，否則即與誠信原則有違。

2.經查，系爭社區於101年6月9日召開第14屆第2次臨時區分所有權人會議，其中議案二討論「元盟（商場）管理費未繳案」，經元盟公司提供二討論方案，第一案為每月50,000元繳納，採行元盟商場自主管理，元盟商場自行支付物業管理服務、大樓清潔、垃圾清運、消防機電、安檢維護申報、其他設備維護修繕、其他行政支出等；第二案為每月110,000元繳納，採行商場、管委會，雙方協商的商場管理辦法繳納，共同管理，管委會支付部分：⑴B2停車場消防安檢維護申報；⑵B1、B2連續壁維護；⑶商場公共區域範圍：商場周邊，車道出入口安全維護管理。並經管理委員會主任委員向區分所有權人說明：10幾年來有關商場的訊息，每屆管委會、住戶都會詢問商場管理費是否可以追討回來，管委會委託律師分兩個層面處理，元盟公司前之管理費與現今元盟公司之管理費，在這一屆作一解決等語，且經住戶及元盟公司負責人於會議中交換意見，該次會議決議：經與會區分所有權人表決結果，通過第一案每

月50,000元繳納，採行元盟商場自主管理，元盟商場自行支付物業管理服務、大樓清潔、垃圾清運、消防機電、安檢維護申報、其他設備維護修繕、其他行政支出等，經核算贊成90人、反對0人，占出席區分所有權人比例88.23%，區分所有權比例85.47%。有系爭101年區權會決議之會議記錄在卷可稽（見原審卷第130頁至第131頁反面），由系爭101年區權會決議可知，系爭社區之區分所有權人就系爭房屋之管理費收取，同意每月管理費為50,000元，並由元盟公司自主管理，自行支付物業管理服務、大樓清潔、垃圾清運、消防機電、安檢維護申報、其他設備維護修繕、其他行政支出等費用，是系爭101年區權會決議若未經撤銷、變更或廢止，就被上訴人所有之系爭房屋所應繳納之每月管理費，自應以系爭101區權會決議之每月50,000元為限。

3.上訴人雖主張被上訴人之管理費應依系爭106年區權會決議房屋管理費以每坪50元、車位清潔費以每車位500元計算，每月應付169,290元管理費云云，惟查，系爭社區於106年區分所有權人會議之議案一「規約增修訂案」，增修訂條文其中之一為「增加第11條第1款第2目內容」，將系爭規約第11條第1款第2目由原先規定：「公共基金、管理費繳納 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：㈡管理費。」增修為：「公共基金、管理費繳納 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：㈡管理費。⑴房屋管理費每坪每月繳交50元管理費。⑵汽車停車位，每一車位每月繳交500元清潔費。⑶大停車位，在不影響其他車子進出、停放及安全時，經管委會審核，管委會會議決議通過後，該車位停放之第二部汽車，另每月收取1,000元清潔費。」有陽明山廈106年區分所有權人會議重新開議會議記錄、會議手

冊、系爭規約在卷可稽（見108年度北簡字第17859號卷第23-24頁、第29頁反面、原審卷第35頁反面至第36頁），對照增訂前及增訂後之條文，可知僅係針對「管理費」進一步以規約訂明收取項目及計算方式。又系爭106年區權會決議以前，系爭社區之區分所有權人如何繳納管理費一節，業據上訴人自陳：106年12月17日區權人會議以前，系爭社區之住戶管理費之計算係以房屋管理費每坪50元計算、車位清潔費每一車位500元計算等語（見本院卷一第142頁），顯見系爭106年區權會決議針對系爭規約第11條第1款第2目增訂條文，僅係將往常收取管理費之方式以規約明文化，並未實質變更或調整管理費之費率；易言之，除被上訴人以外之區分所有權人，不論於系爭106年區權會決議以前或通過以後，繳納之管理費均係以房屋管理費每坪50元、車位清潔費每一車位500元計算。然關於被上訴人應繳納之管理費，曾經系爭101年區權會決議每月為50,000元一節，業經說明如前，且系爭106年區權會決議時，依照上訴人提出前開會議手冊、會議記錄，均未提到被上訴人每月管理費50,000元是否變更改依系爭規約第11條第1款第2目計算，上訴人亦未舉證證明其有於106年12月17日區權人會議說明被上訴人有其所稱未盡自主管理之處，而須變更管理費之計算方式，其主張系爭106年區權會決議當然替代系爭101年區權會決議云云，洵屬無據。準此，系爭106年區權會決議固通過系爭規約第11條第1款第2目之規約增訂案，而將往常向區分所有權人收取管理費之計算方式明定於規約，然由於被上訴人所有之系爭房地業經系爭101年區權會決議以每月50,000元方式計算，系爭101年區權會決議既未經系爭106年區權會決議變更、廢止，上訴人自不得逕依系爭106年區權會決議通過系爭規約第11條第1款第2目規定計算被上訴人應納之管理費，是上訴人主張被上訴人之管理費應依系爭106年區權會決議計算，每月應付169,290元管理費云云，顯無理由。

㈡綜上，系爭106年區權會決議並未變更、廢止系爭101年區權會決議，則系爭101年區權會決議自屬有效之決議，被上訴人抗辯應以系爭101年區權會決議即每月50,000元計算系爭房地之管理費等語，核屬有據。是上訴人請求被上訴人繳納管理費1,188,710元（計算式：50,000×23＋50,000×24/31＝1,188,710，元以下四捨五入），為有理由，逾此範圍之請求，則無理由。

六、綜上所述，上訴人依公寓大廈管理條例第10條第2項、系爭規約第11條第1款規定，請求被上訴人給付1,188,710元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年10月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許（原審判命被上訴人如數給付，被上訴人就其敗訴部分，並未聲明不服，已告確定）；上訴人逾此部分所為請求，為無理由，應予駁回。原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，雖理由部分不同，然結論並無二致，仍應予維持。上訴人就該部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，請求再給付2,836,023元本息，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，上訴人雖聲請調查證人杜梅福，及前往現場勘驗，以確認被上訴人是否未盡自主管理之責，惟上訴人既未變更、廢止系爭101年區權會決議被上訴人應納管理費每月50,000元，則被上訴人是否已盡自主管理之責，自不影響本件之判斷，上訴人此部分聲請，應予駁回。至兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院審酌後，認於判決結果無影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

八、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78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　11　　日

民事第二庭　審判長法　官　陳章榮

法　官　邱光吾

法　官　蔡子琪

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，僅得於收受本判決正本送達後20日內，以適用法規顯有錯誤為理由時，向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本），經本院許可後方得上訴至最高法院。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1 第1 項但書或第2 項所定關係之釋明文書影本。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　11　　日

書記官　簡吟倫