臺灣士林地方法院民事判決

109年度簡上字第250號

上訴人即附
帶被上訴人　南京金鑽社區管理委員會
000000000000000000
法定代理人　曾明秀
訴訟代理人　林柏裕律師
被上訴人即
附帶上訴人　邱淑貞
訴訟代理人　倪子修律師
被上訴人　　日盛國際商業銀行股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　洪主民
訴訟代理人　朱惠君律師
被上訴人　　馬夢燕
000000000000000000
訴訟代理人　林昶佐律師
參　加　人　威丞實業有限公司
000000000000000000
法定代理人　蕭華巖

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國109年6月24日本院內湖簡易庭108年度湖簡字第998號第一審判決提起上訴，被上訴人邱淑貞提起附帶上訴，本院於民國111年11月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項至第四項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨該訴訟費用之裁判均廢棄。

二、被上訴人日盛國際商業銀行股份有限公司應再給付上訴人如附表二、三、四「上訴金額及利息」欄所示之金額。

三、被上訴人邱淑貞應再給付上訴人如附表五「上訴金額及利息」欄所示之金額。

四、被上訴人馬夢燕應再給付上訴人如附表六、七、八「上訴金額及利息」欄所示之金額。

五、被上訴人邱淑貞之附帶上訴駁回。

六、經廢棄部分之第一審訴訟費用由被上訴人負擔。第二審訴訟費用，關於上訴部分，由被上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由被上訴人邱淑貞負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、上訴人即附帶被上訴人（下均稱上訴人）南京金鑽社區（下稱系爭社區）管理委員會之法定代理人原為詹益銘，於訴訟繫屬中變更為曾明秀，被上訴人日盛國際商業銀行股份有限公司（下稱日盛銀行）之法定代理人原為黃錦瑭，於訴訟繫屬中變更為郭倍廷、洪主民，並由渠等具狀聲明承受訴訟（本院卷一第138、428頁，卷二第108頁），均核無不合，應予准許。

二、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，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2 款定有明文。本件上訴人之上訴聲明原為：（一）原判決不利於上訴人部分廢棄。（二）日盛銀行應再給付上訴人新臺幣（下同）32萬7,298元，及自民國108年3月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（三）日盛銀行應再給付上訴人3萬1,552元，及自108年9月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（四）日盛銀行應再給付上訴人5萬9,690元，及如原審判決附表4所示之利息。（五）被上訴人即附帶上訴人（下均稱被上訴人）邱淑貞應再給付上訴人3萬784元，及自108年3月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（六）被上訴人馬夢燕（下與日盛銀行、邱淑貞合稱被上訴人，如單指1人則逕稱其名）應再給付上訴人1萬2,616元，及自108年4月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（七）馬夢燕應再給付上

訴人8,168元，及自108年9月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（八）馬夢燕應再給付上訴人2萬641元，及如原審判決附表5所示之利息（本院卷一第54-56頁）。嗣變更第（二）、（四）、（六）至（八）項聲明為如附表2、4、6-8「上訴金額及利息」欄所示（本院卷二第119-120頁）。經核上訴人變更聲明，均係基於被上訴人積欠管理費之同一基礎事實所為，揆諸首開條文規定，自應予准許。

貳、實體事項

一、上訴人主張：伊為系爭社區之管理委員會，被上訴人均為或曾為系爭社區之區分所有權人，渠等持有區分所有建物之門牌號碼、期間、面積詳如附表1所示，參加人為日盛銀行名下區分所有建物之信託人。依公寓大廈管理條例第21條規定及系爭社區規約第17條約定，系爭社區之住戶均有繳納管理費及停車費之義務，收費標準則分別經系爭社區之區分所有權人會議決議通過；另依被上訴人買受系爭社區區分所有建物之買賣契約（下稱系爭契約）第15條第1項第3款約定，買受人有繳納管理基金2萬元之義務，是依被上訴人所持有建物之面積及期間，渠等各應給付如附表2-8「請求總額及利息」欄所示之金額，惟被上訴人均拒絕繳交，爰依法提起本件訴訟，請求被上訴人如數給付等語。

二、被上訴人則以：

（一）日盛銀行：伊名下共用部分遭上訴人無權占用，此部分應毋庸繳納管理費；且系爭社區公設主要為2樓以上住戶使用，伊位於1樓之區分所有建物，亦毋庸繳納管理費。又系爭社區規約第2條規定機車車位不得出租予社區住戶以外之人，使伊無法自由出租，自不得向伊收取車位管理費，或僅應收取3分之1之管理費。而伊所有編號11、12、20、21號汽車車位（20、21號汽車車位現已移轉予馬夢燕），因11、20號汽車車位係於12、21號汽車車位上方架設機械而成，固屬機械車位，惟12、21號汽車車位則係位

於地面，應屬平面車位，車位管理費之繳納應比照平面車位而非機械車位等語，資為抗辯。

（二）馬夢燕：伊所有之機車停車位未經區權人會議決議管理費之費率，且遭上訴人無權占用，復經系爭社區規約第2條規定機車車位不得出租予社區住戶以外之人，使伊無法自由出租，自不得向伊收取車位管理費。又伊所有編號20號汽車車位係於21號汽車車位上方架設機械而成，固屬機械車位，惟21號汽車車位則係位於地面，應屬平面車位，車位管理費之繳納應比照平面車位而非機械車位等語，資為抗辯。

（三）邱淑貞：伊於106年6月23日始由參加人點交其區分所有建物，亦未曾受通知參加系爭社區之區權人會議，於此期日前之管理費，並無繳納之義務。又依系爭契約及系爭社區規約，伊向參加人買受區分所有建物時固應繳納管理基金2萬元，再由參加人扣除必要費用後移交予上訴人，惟伊及參加人於本院另案105年度簡上字第90號事件（下稱系爭90號事件）業已就彼此間互負之債權債務達成和解，其中包含伊應給付參加人之管理基金2萬元，故此部分應由上訴人另向參加人請求。而系爭社區規劃36戶，區權人會議決議僅以35戶計算消防費用分擔之金額，違反公平原則，應屬無效等語，資為抗辯。

三、參加人未於最後言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、原審判決被上訴人應分別給付上訴人如附表2-8「原審判准金額及利息」欄所示之金額，並駁回上訴人其餘之請求。上訴人就其敗訴部分不服，並上訴聲明：如主文所示（至日盛銀行、馬夢燕均未就渠等敗訴部分提起上訴，此部分均告確定，即非屬本審審理範圍，於茲不贅）。日盛銀行、邱淑貞、馬夢燕均答辯聲明：上訴駁回。邱淑貞另提起附帶上訴，聲明：（一）原判決關於命邱淑貞給付8萬7,321元部分廢棄。（二）上開廢棄部分，上訴人於第一審之訴駁回。上

訴人就邱淑貞之附帶上訴答辯聲明：附帶上訴駁回。

五、本院得心證之理由：

（一）按區分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金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第21條定有明文。又系爭契約第15條第1項第3款約定：「賣方依約完成本戶房屋主建物、附屬建物及領取使用執照、完成產權登記後通知買方交屋，買方應至賣方指定地點辦理交屋結帳手續。雙方應履行下列各項義務：…（三）買方應預繳管理費每戶2萬元整（管理及應用詳本約第18條第4項）。…」（原審卷一第249頁）。又系爭社區規約第17條約定：「一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額48萬9,519元整外，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繳交下列款項：（一）公共基金。（二）管理費。二、管理費之收繳…3.各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額80元分擔，停車位以每位每月定額分擔，無論有無入住、有無車輛停放，均應繳納，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。…」（士簡調卷第67頁）。經查：

1.上訴人為系爭社區之管理委員會，被上訴人均為或曾為系爭社區之區分所有權人，日盛銀行就名下之區分所有建物為參加人之受託人，被上訴人持有區分所有建物之門牌號碼、期間、面積詳如附表1所示。系爭社區於103年12月6日召開區分所有權人會議並訂立系爭社區規約。又系爭社區於104年7月18日召開區分所有權人會議，決議自104年8月起向住戶收取管理費，於104年8、9月為每月每坪200元，自104年10月起為每月每坪80元；另於105年7月3日召開區分所有權人會議，決議自105年6月起收取車位管理費，每個機械車位600元，平面車位350元；另決議消防設

備維修費用總金額為45萬元，由社區住戶平均分攤，每戶須繳納1萬2,857元；復於108年8月17日召開區分所有權人會議，決議自108年9月起，將社區1樓住戶之管理費酌減為每月每坪70元（上開決議下合稱系爭決議）等情，為兩造所不爭執（本院卷一第493-494頁），是此部分事實，應堪認定。

2. 又被上訴人就如附表1所示渠等持有系爭社區區分所有建物之門牌號碼、期間、面積既不爭執；參以系爭社區之區分所有權人於購買系爭社區之區分所有建物時，依系爭契約約定均須繳納管理基金2萬元，且區分所有權人會議曾做出系爭決議，決定管理費、車位管理費之費率及消防設備維修費用之分攤方式，則上訴人依公寓大廈管理條例第21條規定、系爭契約第15條第1項第3款及系爭社區規約第17條約定，請求被上訴人各給付如附表2-8所示之金額，自屬有據。

（二）日盛銀行、馬夢燕之抗辯部分：

1. 日盛銀行、馬夢燕抗辯稱：渠等所有車位屬平面車位，車位管理費應為每月350元，上訴人不得請求渠等繳納機械車位車位管理費每月600元云云。經查：

①系爭社區有於特定平面車位上架設機械設備，使該平面車位上有另一機械車位，此2車位之買受人需為同一區分所有權人，該機械設備僅有該2車位之區分所有權人使用，與其他一般機械車位無涉（下稱母子車位）。日盛銀行所有編號11、12、20、21為母子車位，嗣將編號20、21車位移轉予馬夢燕等情，為兩造所不爭執（本院卷第一494頁），堪信為真實。

②依20、21號車位之現場照片所示（本院卷一第274頁，11、12號車位之情形相同），20號車位係於21號車位上方架設機械而成，屬機械車位無訛，惟此2車位之機械設備係單獨一體，不與其他機械車位共用，且21號車位之車輛欲停放時，必須先操作機械設備，將停放20號車位之車輛

移往上方，停放21號車位之車輛方得駛入停放，則21號車位雖係位於平面上，然車輛停放之方式，仍有操作機械設備之必要，實與一般機械車位無異。而21號車位既有使用機械設備，且母子車位之機械設備統一由上訴人委託外部廠商進行維修，機械設備之電費亦為公用電費（本院卷一第492頁），其車位管理費自應比照機械車位收取甚明。

③又上訴人稱：平面車位持分為萬分之10，機械車位為萬分之5等語（本院卷一第202頁），馬夢燕亦為相同之主張（本院卷一第296頁）。再依建物登記謄本其他登記事項之記載：「…車位編號1號至3號，每1車位持分各10000分之10；車位編號4號至21號，每1車位持分各10000分之5…」（士簡調卷第79頁），可知母子車位之持分均與機械車位之持分相同，益徵母子車位雖有其中之一位於地面，然依其使用方式及持分比例，仍應認均屬機械車位無訛。是日盛銀行、馬夢燕上開抗辯，實屬無據。

2.日盛銀行、馬夢燕另抗辯稱：馬夢燕之機車車位及日盛銀行名下之共用部分經上訴人無權占用，故無庸繳納管理費云云。惟按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。而馬夢燕就其機車車位遭上訴人無權占用之事實，並未能提出任何證據證明之。日盛銀行就其名下共用部分遭上訴人無權占用之事實，固提出本院卷一第254-267頁之現場照片為證，然其亦未能證明照片中之物品為何人所有。況共有人之應有部分，乃指共有人權利範圍之抽象比率，並非指共有物量的具體存在之大小（最高法院78年度台上字第1406號判決意旨參照）。是縱認照片中之物品為上訴人所有，上訴人所占用部分亦無從認定為日盛銀行所有，況日盛銀行依法應係請求上訴人排除占用，而非拒絕繳納管理費，此2者間並不具備同時履行抗辯之關係。是日盛銀行、馬夢燕上開抗辯，亦屬無據。

3.馬夢燕、日盛銀行復抗辯稱：因系爭社區規約第2條規

定，系爭社區之機車車位僅得出租予社區住戶，使渠等無法自由使用、收益，自毋庸繳納管理費，或僅須繳納管理費之3分之1云云。惟住戶之機車車位得否出租予非社區住戶，與住戶應否繳納管理費，本無任何關聯。況系爭社區之區分所有權人係合法召開會議而決議制定系爭社區規約，日盛銀行、馬夢燕如認規約之內容違反法令而侵害渠等使用、收益機車車位之權利，自得另行依法主張修改規約以捍衛渠等權利。然不論系爭社區規約第2條規定之內容是否合法，均無礙於渠等依法應繳納管理費之義務，尚不得據此抗辯毋庸繳納或僅繳納部分管理費。

4. 日盛銀行又抗辯稱：系爭社區公設主要為2樓以上住戶使用，日盛銀行位於1樓之區分所有建物自毋庸繳納管理費云云。惟系爭社區之區分所有權人有繳交管理費之義務，業經系爭社區規約規範明確。倘日盛銀行認其所有區分所有建物位於1樓，因較少使用公設而應減少其應納之管理費數額，自得提出於區分所有權人會議討論，或藉由修改系爭社區規約之方式為之，亦不得依此逕行拒絕繳納管理費甚明。

5. 馬夢燕又抗辯稱：其所有之機車停車位未經區權人會議決議管理費之費率，自毋庸繳納車位管理費云云。然系爭社區規約第17條約定：「…各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額80元分擔…」等語，業如上述，是機車停車位既未如同汽車停車位，另行於系爭社區規約約定管理費之費率，自應比照上開規定繳納管理費，自無從以系爭社區規約未約定機車停車位之費率，即遽認機車停車位之區分所有權人無繳納機車停車位管理費之義務。

（三）邱淑貞之抗辯及附帶上訴部分：

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區分所有權人會議、規約規定繳納，未有規

定者，按共有之應有部分比例分擔之。又公寓大廈應設置公共基金，其來源之一係由區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納，公寓大廈管理條例第10條第2項、第18條第1項第2款分別定有明文。可知區分所有權人繳交充作公共基金之管理費義務、及其對公共基金之權利，均屬法定，個別區分所有權人係對其他全體區分所有權人（共有人）負繳交管理費之義務。至民法第373條規定買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔者，係規範出賣人與買受人間之債權債務關係，僅買受人及出賣人間得互為主張。買受人受移轉而為區分所有權人後，即為公寓大廈管理條例及共有人內部關係（民法第822條）所規定之管理費負擔義務人，對他區分所有權人（共有人）負有分擔、繳納管理費義務，非得以其與出賣人間之買賣契約法律關係，主張未受出賣人「交付」而不負管理費給付義務。經查：邱淑貞於103年5月15日即以買賣為登記原因而取得系爭社區區分所有建物所有權之事實，業為兩造所不爭執（本院卷一第494頁），揆諸上揭法條規定及說明，其依法應對系爭社區全體區分所有權人負給付管理費之義務甚明。至邱淑貞依其與參加人間之買賣法律關係受點交之區分所有建物，倘確有可歸責於參加人之事由而遲延點交，邱淑貞自得另向參加人請求遲延給付之損害賠償，尚不得執此為由，主張無須與其他共有人共同分擔管理費。是邱淑貞抗辯其於106年6月23日始經參加人點交其區分所有建物，且未曾受通知參加系爭社區之區分所有權人會議，自毋庸繳納此期日前之管理費云云，實屬無據。

2. 次按契約固須當事人互相表示意思一致始能成立，但所謂互相表示意思一致，不限於當事人直接為之，其經第三人為媒介而將當事人互為之意思表示從中傳達而獲致意思表示一致者，仍不得謂契約未成立。公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分別約定，該公寓大廈之共有部分或其基地之

空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最高法院96年度台上字第2025號判決意旨參照）。又依系爭契約第15條第1項第3款約定：「買方應預繳管理費每戶2萬元整（管理及應用詳本約第18條第4項）…」，第18條第4項約定：「賣方擔任本社區共同使用部分之管理人時，就本社區共同使用部分水電、管理及清潔等費用，買方全體同意賣方以房屋買賣契約書所收每戶2萬元之管理費先行支用，至管理委員會合法成立及前項公共設施完成檢視之日止，扣除賣方管理期間支出之所有上開費用後，餘額始無息移交予管理委員會依法管理及運用之…」，及系爭契約所附規約（下稱原始規約）第19條第2項約定：「買方同意授權賣方（即參加人）於依法召開本社區第1次區分所有權人會議前為本社區共同使用部分之管理人…」，同條第4項約定則與系爭契約第18條第4項約定相同（原審卷一第249、253、280-282頁）。觀諸上開最高法院裁判要旨及系爭契約及原始規約約定，堪認參加人以系爭社區之區分所有建物出賣人地位，與各該區分所有人簽立系爭契約時，除雙方針對區分所有建物約定所負有之買賣權利、義務外，另就管理費部分，則有以參加人為媒介，將各該買受人以原始規約共同獲致意思表示一致之情形，即系爭社區區分所有建物之買受人業已達成如原始規約所約定之合意，於系爭社區之管委會成立前，由參加人擔任共同使用部分之管理人，並代管委會向系爭社區之各區分所有權人收取管理費2萬元，用以支付共同使用部分之水電、管理及清潔等費用。則參加人所收取之2萬元管理費，係各區分所有權人依原始規約向管委會所負擔之給付義務，並非參加人作為系爭社區區分所有建物之賣方，依系爭契約所

可得之權利。經查：

①邱淑貞雖抗辯稱：其與參加人業於系爭90號事件達成和解，其中包含邱淑貞應給付參加人之2萬元管理費，故此部分應由上訴人另向參加人請求云云。惟邱淑貞雖於系爭90號事件業與參加人就彼此間互負之債權債務達成和解，並於和解筆錄第5條約定：「兩造就上開房屋買賣契約所生之其餘民、刑事請求權均拋棄。」（原審卷一第44頁）。惟依上開說明，依原始規約之約定，參加人係以系爭社區管理人之身分，於管委會成立前代為向各住戶收取2萬元管理費，此非參加人依系爭契約所可得主張之出賣人權利，即參加人並非此2萬元管理費之債權人，尚無從以此非屬其本人之權利而與邱淑貞達成和解，是2萬元管理費應不包含於系爭90號事件之和解範圍內，邱淑貞自不得援引系爭90號事件之和解筆錄而拒絕給付。

②邱淑貞另抗辯：上訴人未依系爭社區之規約第17條作成命其繳納管理費2萬元之決議，自不得向其請求云云。惟此2萬元管理費，並非依系爭社區規約第17條所生之給付，而係邱淑貞依原始規約本負有之給付義務，其未於管委會成立前向參加人給付，於管委會成立後即應向管委會給付，是邱淑貞上開抗辯，洵非可採。

3.邱淑貞復抗辯：系爭社區規劃36戶，區權人會議決議僅以35戶計算消防費用分擔之金額，違反公平原則，應屬無效云云。惟邱淑貞亦於書狀中自陳：系爭社區原係規劃35戶，因參加人擅自將原應規劃為管理室之共用部分私自登記為第三人所有，故現況為36戶等語（本院卷二第56頁）。可知第36戶僅為管理室大小之空間，與系爭社區其他區分所有建物係供人居住、使用之空間不同，則系爭決議僅以35戶計算消防費用分擔之金額，尚難認與公平原則有違。又縱認區權人會議之計算方法有誤而違反公平原則，於會議決議經確認不成立、無效或撤銷前，該決議仍屬合法有效，則上訴人基於合法有效之決議，自得請求邱

淑貞分擔消防費用。是邱淑貞上開抗辯，亦屬無據。

4.綜上所述，邱淑貞於本件所為之抗辯，既均屬無理由，其附帶上訴亦為無理由，應予駁回。

六、從而，上訴人依公寓大廈管理條例第21條規定、系爭社區規約第17條約定、系爭契約第15條第1項第3款約定，請求被上訴人各給付如附表2-8「請求總額及利息」欄所示之金額及利息，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分，為上訴人部分敗訴之判決，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰將原判決此部分廢棄，並改判如主文第2至4項所示。又邱淑貞附帶上訴指摘原判決不當，聲明廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴人之上訴為有理由，邱淑貞之附帶上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　28　　日

民事第三庭　審判長法　官　王沛雷

法　官　劉育琳

法　官　楊忠霖

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，僅得於收受本判決正本送達後20日內，委任律師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），並繳納上訴審裁判費，經本院許可後方得上訴至最高法院。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　28　　日

書記官　賴怡婷

附表1（卷一P38、58-66、490，卷二P38）							
編號	房屋門牌號碼/（房屋建號）	所有權登記面積（以1坪＝0.3025㎡換算）	附屬汽車停車位編號	登記所有權人	持有房屋之期間	卷內參考資料之頁數	備註
1	臺北市○○區○○路000巷0○0號3	①房屋：44.71㎡ ②陽台9.30㎡＋雨遮6.91㎡＝16.21㎡	無	邱淑貞	自103年5月15日起迄107年5月31日止	士簡調卷P.28、95	

	樓/（臺北市○○區○○段0○段0000○號）	③2007建號共有部分：34.54㎡【計算式：1482.46×233/10000＝34.54】（此部分非停車位） ①+②+③＝95.46㎡＝28.8坪					
2	臺北市○○區○○路000巷0○0號5樓/（臺北市○○區○○段0○段0000○號）	①房屋：41.79㎡ ②陽台2.87㎡+屋簷6.53㎡＝9.4㎡ ③2009建號消防水池、有線電視受電箱公設：1.27㎡【計算式：40.67×1/32＝1.27】 ④2007建號之汽車停車位：14.97㎡【計算式：1482.46×101/10000＝14.97】（此部分上訴人有另收停車位管理費） ⑤2007建號之其餘共有部分：25.35㎡【計算式：1482.46×171/10000＝25.35】（此部分非停車位） ①+②+③+⑤＝77.81㎡＝23.5坪	18	日盛銀行	自103年2月23日起迄107年5月23日止	湖簡卷一P.419-421	
				呂思辰（原名呂依庭）	自107年5月23日起迄107年6月14日止	湖簡卷一P.204、419-421	非本件當事人
				馬夢燕	自107年6月14日起迄108年7月24日止	士簡調卷P.34	
3	臺北市○○區○○路000巷0○0號1樓/（臺北市○○區○○段0○段0000○號）	①房屋：一層46.71㎡+地下一層25.71㎡＝72.42㎡ ②陽台7.55㎡+雨遮6.21㎡＝13.76㎡ ③2008建號機車停車位：20.46㎡【計算式：80.29×2548/10000＝20.46】 ④2007建號之汽車停車位：44.92㎡【計算式：1482.46×303/10000＝44.92】（此部分上訴人有另收停車位管理費） ⑤2007建號之其餘共有部分：48.77㎡【計算式：1482.46×329/10000＝48.77】（此部分非停車位） ①+②+③+⑤＝155.41㎡＝47坪	15、20、21	日盛銀行	自103年2月23日起迄107年5月23日止	士簡調卷P.32、湖簡卷一P.415	
				呂思辰（原名呂依庭）	自107年5月23日起迄107年6月14日止	湖簡卷一P.203、415-417	非本件當事人，且當時僅受移轉編號15停車位（見湖簡卷一P.203）
				馬夢燕	自107年6月14日起迄今	士簡調卷P.91、湖簡卷一P.415-417	
4	臺北市○○區○○路000巷0○0號6樓/（臺北市○○區○○段0○段0000○號）	①房屋：21.67㎡ ②陽台3.12㎡+屋簷14.03㎡＝17.15㎡ ③2007建號共有部分：14.08㎡【計算式：1482.46×95/10000＝14.08】（此部分非停車位） ①+②+③＝52.90㎡＝16坪	無	馬夢燕	自103年4月15日起迄105年7月1日止	士簡調卷P.89、湖簡卷二P.183	
5	臺北市○○區○○路000巷0○0號6樓/（臺北市○○區○○段0○段0000○號）	①房屋：23.93㎡ ②屋簷14.03㎡ ③2007建號之汽車停車位：89.84㎡【計算式：1482.46×606/10000＝89.84】（此部分上訴人有另收停車位管理費） ④2007建號之其餘共有部分：13.49㎡【計算式：1482.46×91/10000＝13.49】（此部分非停車位） ①+②+④＝51.45㎡＝15.5坪	1、2、3（按：平面停車位）	日盛銀行	自103年2月13日起迄110年1月12日止	士簡調卷P.19	另涉最高法院109年度台上字第2693號（臺灣高等法院109年度重上字第178號、臺灣臺北地方法院107年度重訴字第1391號）
6	臺北市○○區○○路000巷0○0號1樓/（臺北市○○區○○段0○段0000○號）	①房屋：一層52.83㎡+地下一層25.05㎡＝77.88㎡ ②陽台3.14㎡+雨遮9.89㎡＝13.03㎡ ③2008建號之機車停車位：15.00㎡【計算式：80.29×1868/10000＝15.00】 ④2007建號之汽車停車位：29.95㎡【計算式：1482.46×202/10000＝29.95】（此部分上訴人有另收停車位管理費） ⑤2007建號之其餘共有部分：51.59㎡【計算式：1482.46×348/10000＝51.59】（此部分非停車位） ①+②+③+⑤＝157.5㎡＝47.6坪	9、14	日盛銀行	自103年1月8日起迄今	士簡調卷P.13	涉同上另案
7	臺北市○○區○○路000巷0○0號1樓/（臺北市○○區○○段0○段0000○號）	①房屋：一層37.77㎡+地下一層25.05㎡＝62.82㎡ ②陽台5.35㎡+雨遮4.81㎡＝10.16㎡ ③2008建號之機車停車位：9.99㎡【計算式：80.29×1244/10000＝9.99】 ④2007建號之汽車停車位：29.95㎡【計算式：1482.46×202/10000＝29.95】（此部分上訴人有另收停車位管理費） ⑤2007建號之其餘共有部分：41.36㎡【計算式：1482.46×279/10000＝41.36】（此部分非停車位） ①+②+③+⑤＝124.33㎡＝37.6坪	11、12	日盛銀行	自103年1月8日起迄110年1月12日止	士簡調卷P.15	涉同上另案
8	臺北市○○區○○路000巷0○0號6	①房屋：21.75㎡ ②陽台2.36㎡+屋簷14.03㎡＝16.39㎡	5	日盛銀行	自103年1月8日起迄今	士簡調卷P.21	

01

	樓/（臺北市○○區○○段0○段0000○號）	③2007建號之汽車停車位：14.97㎡【計算式：1482.46x101/10000＝14.97】（此部分上訴人有另收停車位管理費） ④2007建號之其餘共有部分：13.64㎡【計算式：1482.46x92/10000＝13.64】（此部分非停車位） ①+②+④=51.78㎡=15.6坪					
9	臺北市○○區○○路000巷0○0號1樓/（臺北市○○區○○段0○段0000○號）	①房屋：7.36㎡ ②2007建號之汽車停車位：4.00㎡【計算式：1482.46x27/10000＝4.00】（此部分非停車位） ③2008建號之機車停車位（107年12月前）：34.85㎡【計算式：80.29x4340/10000＝34.85】 ④2008建號之機車停車位（108年1月後）：17.79㎡【計算式：80.29x2216/10000＝17.79】 ⑤2009建號消防水池、有線電視受電箱公設：39.40㎡【計算式：40.67x31/32＝39.40】 107年12月前：①+②+③+⑤=85.61㎡=25.9坪 108年1月後：①+②+④+⑤=68.55㎡=20.7坪	無	日盛銀行	自103年2月13日起迄今	士簡調卷P.17、湖簡卷二 P.203-205	涉同上另案

02

附表2（上訴聲明第2項）

所有權人	門牌號碼	欠繳項目	欠繳日期	每坪每月（元）	坪數	期數	金額	小計	備註	請求總額及利息	原審判准金額及利息	上訴金額及利息
日盛商業銀行股份有限公司	2-2號5樓	管理費	104.08-09	200	23.5	2	-	-	①已由馬夢燕清償9400，不另請求	1,005,556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。	757,347元，及自108年3月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	248,209元，及自108年3月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
			104.10-107.12	80	23.5	33	-		①已由馬夢燕清償62040，不另請求			
		管理基金	-	-	-	-	-		①已由馬夢燕清償20000，不另請求			
		消防分擔	-	-	-	-	-		①已由馬夢燕清償12857，不另請求			
		停車位管理費	欠繳日期	每車位每月（元）	車位數	期數	金額		備註			
			104.10-107.12	600	1	25	-		①機械車位18號 ②已由馬夢燕清償15000，不另請求			
	門牌號碼	欠繳項目	欠繳日期	每坪每月（元）	坪數	期數	金額	小計	備註			
	2-2號6樓	管理費	104.08-09	200	15.5	2	6200	119967				
			104.10-107.12	80	15.5	39	48360					
		管理基金	-	-	-	-	20000					
		消防分擔	-	-	-	-	12857					
		停車位管理費	欠繳日期	每車位每月（元）	車位數	期數	金額		備註			
			104.10-107.12	350	3	31	32550		①平面車位1、2、3號			
	門牌號碼	欠繳項目	欠繳日期	每坪每月（元）	坪數	期數	金額	小計	備註			
	2-3號1樓	管理費	104.08-09	200	47.6	2	19040	237609				
			104.10-107.12	80	47.6	39	148512					
		管理基金	-	-	-	-	20000					
		消防分擔	-	-	-	-	12857					
		停車位管理費	欠繳日期	每車位每月（元）	車位數	期數	金額		備註			
			104.10-107.12	600	2	31	37200		①機械車位9、14號			
	門牌號碼	欠繳項目	欠繳日期	每坪每月（元）	坪數	期數	金額	小計	備註			
	2-5號1樓	管理費	104.08-09	200	37.6	2	15040	202409				
			104.10-107.12	80	37.6	39	117312					
		管理基金	-	-	-	-	20000					

		消防分擔	－	－	－	－	12857					
		停車位管理費	欠繳日期	每車位每月（元）	車位數	期數	金額		備註			
			104.10-107.12	600	2	31	37200		①機械車位11、12號			
	門牌號碼	欠繳項目	欠繳日期	每坪每月（元）	坪數	期數	金額	小計	備註			
	2-5號6樓	管理費	104.08-09	200	15.6	2	6240	106369				
			104.10-107.12	80	15.6	39	48672					
		管理基金	－	－	－	－	20000					
		消防分擔	－	－	－	－	12857					
		停車位管理費	欠繳日期	每車位每月（元）	車位數	期數	金額		備註			
			104.10-107.12	600	1	31	18600		①機械車位5號			
	門牌號碼	欠繳項目	欠繳日期	每坪每月（元）	坪數	期數	金額	小計	備註			
	2-6號1樓	管理費	104.08-09	200	47	2	18800	215177				
			104.10-107.12	80	47	32	120320					
		管理基金	－	－	－	－	20000					
		消防分擔	－	－	－	－	12857					
		停車位管理費	欠繳日期	每車位每月（元）	車位數	期數	金額		備註			
			104.10-107.12	600	3	24	43200		①機械車位15、20、21號			
	門牌號碼	欠繳項目	欠繳日期	每坪每月（元）	坪數	期數	金額	小計	備註			
	2-7號1樓	管理費	104.08-09	200	25.9	2	10360	124025				
			104.10-107.12	80	25.9	39	80808					
		管理基金	－	－	－	－	20000					
		消防分擔	－	－	－	－	12857					

附表3（上訴聲明第3項）												
所有權人	門牌號碼	欠繳項目	欠繳日期	每坪每月（元）	坪數	期數	金額	小計	備註	請求總額及利息	原審判准金額及利息	上訴金額及利息
日盛商業銀行股份有限公司	2-2號6樓	管理費	108.01-08	80	15.5	8	9920	18320		120,080元，及自訴之變更狀送達翌日（即108年9月6日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	88,528元，及自108年9月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	31,552元，及自108年9月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
		停車位管理費	欠繳日期	每車位每月（元）	車位數	期數	金額		備註			
			108.01-08	350	3	8	8400		①平面車位1、2、3號			
	門牌號碼	欠繳項目	欠繳日期	每坪每月（元）	坪數	期數	金額	小計	備註			
	2-3號1樓	管理費	108.01-08	80	47.6	8	30464	40064				
		停車位管理費	欠繳日期	每車位每月（元）	車位數	期數	金額		備註			
			108.01-08	600	2	8	9600		①機械車位9、14號			
	門牌號碼	欠繳項目	欠繳日期	每坪每月（元）	坪數	期數	金額	小計	備註			
	2-5號1樓	管理費	108.01-08	80	37.6	8	24064	33664				
		停車位管理費	欠繳日期	每車位每月（元）	車位數	期數	金額		備註			
			108.01-08	600	2	8	9600		①機械車位11、12號			
	門牌號碼	欠繳項目	欠繳日期	每坪每月（元）	坪數	期數	金額	小計	備註			
	2-5號6樓	管理費	108.01-08	80	15.6	8	9984	14784				
		停車位管理費	欠繳日期	每車位每月（元）	車位數	期數	金額		備註			
			108.01-08	600	1	8	4800		①機械車位5號			
	門牌號碼	欠繳項目	欠繳日期	每坪每月（元）	坪數	期數	金額	小計	備註			
	2-7號1樓	管理費	108.01-08	80	20.7	8	13248	13248	①108.01後2-7號1樓坪數變更為20.7坪			

附表4（上訴聲明第4項）

所有權人	門牌號碼	欠繳項目	欠繳日期	每坪每月（元）	坪數	期數	金額	小計	備註	請求總額及利息	原審判准金額及利息	上訴金額及利息
日盛商業銀行股份有限公司	2-2號6樓	管理費	108.09-109.05	80	15.5	9	11160	37526		233,415元（即自108年9月起至將附表1編號5、6、7、8、9所示各該房屋所有權移轉登記予第三人或系爭社區規約第17條第2項變更之日止，按月於每月末日給付如原判決附表二中J及S欄位所示之管理費合計13,951元），及自各翌月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	93,771元，及如原判決附表四所示計算之利息。	139,644元，及其中31,788元自109年6月1日起至清償日止，及其中107,856元自110年2月1日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息。
			109.06-110.01.12	80	15.5	7期12天	9160					
		停車位管理費	欠繳日期	每車位每月（元）	車位數	期數	金額		備註			
			108.09-109.05	350	3	9	9450		①平面車位1、2、3號			
			109.06-110.01.12	350	3	7期12天	7756					
	門牌號碼	欠繳項目	欠繳日期	每坪每月（元）	坪數	期數	金額	小計	備註			
	2-3號1樓	管理費	108.09-109.05	70	47.6	9	29988	77044	①108.09起1樓每坪管理費更改為70元			
			109.06-110.01	70	47.6	8	26656					
		停車位管理費	欠繳日期	每車位每月（元）	車位數	期數	金額		備註			
			108.09-109.05	600	2	9	10800		①機械車位9、14號			
			109.06-110.01	600	2	8	9600					
	門牌號碼	欠繳項目	欠繳日期	每坪每月（元）	坪數	期數	金額	小計	備註			
	2-5號1樓	管理費	108.09-109.05	70	37.6	9	23688	62796	①108.09起1樓每坪管理費更改為70元			
			109.06-110.01.12	70	37.6	7期12天	19443					
		停車位管理費	欠繳日期	每車位每月（元）	車位數	期數	金額		備註			
			108.09-109.05	600	2	9	10800		①機械車位11、12號			
			109.06-110.01.12	600	2	7期12天	8865					
	門牌號碼	欠繳項目	欠繳日期	每坪每月（元）	坪數	期數	金額	小計	備註			
	2-5號6樓	管理費	108.09-109.05	80	15.6	9	11232	31416				
			109.06-110.01	80	15.6	8	9984					
		停車位管理費	欠繳日期	每車位每月（元）	車位數	期數	金額		備註			
			108.09-109.05	600	1	9	5400		①機械車位5號			
			109.06-110.01	600	1	8	4800					
	門牌號碼	欠繳項目	欠繳日期	每坪每月（元）	坪數	期數	金額	小計	備註			
	2-7號1樓	管理費	108.09-109.05	70	20.7	9	13041	24633	①108.01後2-7號1樓坪數變更為20.7坪			
			109.06-110.01	70	20.7	8	11592		②108.09起1樓每坪管理費更改為70元			

附表5（上訴聲明第5項）

所有權人	門牌號碼	欠繳項目	欠繳日期	每坪每月（元）	坪數	期數	金額	小計	備註	請求總額及利息	原審判准金額及利息	上訴金額及利息
邱淑貞	2-7號3樓	管理費	104.08-09	200	28.8	2	11520	118105		118,105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。	87,321元，及自108年3月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	30,784元，及自108年3月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
		管理費	104.10-107.12	80	28.8	32	73728					
		管理基金	–	–	–	–	20000					
		消防分擔	–	–	–	–	12857					

01

附表6（上訴聲明第6項）

所有權人	門牌號碼	欠繳項目	欠繳日期	每坪每月（元）	坪數	期數	金額	小計	備註	請求總額及利息	原審判准金額及利息	上訴金額及利息
馬夢燕	2-2號5樓	管理費	107.07-12	80	23.5	6	-	-	①已由馬夢燕清償11280，不另請求	46,217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。	39,161元，及自108年4月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	7,056元，及自108年4月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
		停車位管理費	欠繳日期	每車位每月（元）	車位數	期數	金額		備註			
			107.07-12	600	1	6	-		①機械車位18號 ②已由馬夢燕清償3600，不另請求			
	門牌號碼	欠繳項目	欠繳日期	每坪每月（元）	坪數	期數	金額	小計	備註			
	2-6號1樓	管理費	107.07-12	80	47	6	22560	33360				
		停車位管理費	欠繳日期	每車位每月（元）	車位數	期數	金額		備註			
			107.07-12	600	3	6	10800		①機械車位15、20、21號			
	2-6號6樓	欠繳項目	欠繳日期	每坪每月（元）	坪數	期數	金額	小計	備註			
		消防分擔	-	-	-	-	12857	12857				

02

附表7（上訴聲明第7項）

所有權人	門牌號碼	欠繳項目	欠繳日期	每坪每月（元）	坪數	期數	金額	小計	備註	請求總額及利息	原審判准金額及利息	上訴金額及利息
馬夢燕	2-2號5樓	管理費	108.01-07	80	23.5	7		0	①已由馬夢燕清償13160，不另請求	44,480元（請求金額因馬夢燕部分清償而減少），及自訴之變更狀送達翌日（即108年9月6日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	35,072元（已扣除原審多判之1,240元），及自108年9月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	9,408元，及自108年9月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
		停車位管理費	欠繳日期	每車位每月（元）	車位數	期數	金額		備註			
			108.01-07	600	1	7	-		①機械車位18號 ②已由馬夢燕清償4200，不另請求			
	門牌號碼	欠繳項目	欠繳日期	每坪每月（元）	坪數	期數	金額	小計	備註			
	2-6號1樓	管理費	108.01-08	80	47	8	30080	44480				
		停車位管理費	欠繳日期	每車位每月（元）	車位數	期數	金額		備註			
			108.01-08	600	3	8	14400		①機械車位15、20、21號			

03

附表8（上訴聲明第8項）

所有權人	門牌號碼	欠繳項目	欠繳日期	每坪每月（元）	坪數	期數	金額	小計	備註	請求總額及利息	原審判准金額及利息	上訴金額及利息
馬夢燕	2-6號1樓	管理費	108.09-109.05	70	47	9	29610	94330	①108.09起1樓每坪管理費更改為70元	94,330元（即自108年9月起至將附表1編號2所示房屋之停車位與附表1編號3所示房屋及停車位所有權移轉登記予第三人或系爭社區規約第17條第2項變更之日止，按月於每月末日給付如	39,549元，及如原判決附表五所示計算之利息。	54,781元，及其中9,261元自109年6月1日起至清償日止，及其中45,520元自110年2月1日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息。
			109.06-110.01	70	47	8	26320		①108.09起1樓每坪管理費更改為70元			
		停車位管理費	欠繳日期	每車位每月（元）	車位數	期數	金額		備註			
			108.09-109.05	600	3	9	16200		①機械車位15、18、20、21號 ②18號車位由2-2號5樓移轉予2-6號1樓 ③已由馬夢燕清償2400，故僅請求19200			
			109.01-109.05	600	1	5	3000					

（續上頁）

			109.06-110.01	600	4	8	19200		①機械車位15、18、20、21號 ②18號車位由2-2號5樓移轉予2-6號1樓	原判決附表二中J及S欄位所示之管理費合計5,690元），及自各翌月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。		