

臺灣士林地方法院民事判決

110年度簡上字第23號

上訴人 躍動健康事業股份有限公司

法定代理人 丙○○

上訴人 大銘企業股份有限公司

法定代理人 甲○○

共 同

訴訟代理人 謝心味律師

被上訴人 東方君悅大廈管理委員會

法定代理人 乙○○

訴訟代理人 龍毓梅律師

複代理人 彭郁雯律師

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1月19日本院內湖簡易庭109年度湖簡字第1560號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於民國111年4月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命(一)上訴人躍動健康事業股份有限公司給付新臺幣參拾陸萬陸仟玖佰捌拾元本息部分，及該部分假執行之宣告暨訴訟費用之裁判；(二)上訴人大銘企業股份有限公司給付新臺幣參拾陸萬陸仟玖佰捌拾元本息之其中新臺幣柒萬元超逾民國一百零九年八月八日起按週年利率百分之五計算利息部分，暨該部分假執行之宣告；及其中新臺幣柒萬柒仟陸佰捌拾伍元超逾民國一百零九年十月二十九日起按週年利率百分之十計算利息部分，暨該部分假執行之宣告；(三)上訴人任一人完成給付，另上訴人即免除其餘給付之義務，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
其餘上訴駁回。

上訴人大銘企業股份有限公司應給付被上訴人壹拾萬參仟伍佰捌拾元，及自民國一百一十年二月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息。

被上訴人其餘追加之訴駁回。

第二審及追加之訴訴訟費用均由上訴人大銘企業股份有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款、第2項分別定有明文。上開規定於簡易程序之上訴程序準用之，同法第436之1條第3項亦有明定。查被上訴人於原審依東方君悅大廈社區（下稱系爭社區）規約（下稱系爭規約）第10條、公寓大廈管理條例第21條規定，起訴及追加請求上訴人給付民國109年1月起至同年10月止積欠之管理費新臺幣（下同）29萬6,980元、律師酬金7萬元，經上訴人提起上訴，追加請求109年11月至110年2月積欠之管理費10萬3,580元，核屬擴張應受判決事項之聲明，合於上開規定，應予准許。至上訴人雖曾抗辯原審判決並未就被上訴人原審追加請求給付109年8月起至同年10月止積欠管理費7萬7,685元部分判斷是否合法等語，惟上訴人已於110年10月6日準備程序時陳明不再爭執此項合法性（見本院卷第217頁），堪認其對於被上訴人原審追加109年8月起至同年10月管理費7萬7,685元部分無異議，視為同意追加，併此敘明。

貳、實體方面

一、被上訴人原審起訴主張：上訴人大銘企業股份有限公司（下稱大銘公司）為系爭社區內門牌號碼臺北市○○區○○路00

01 號1樓、地下1樓、地下1樓之1房屋（分別為南港區南港段一
02 小段2688、2684、2683建號建物；下合稱系爭房屋，如單指
03 其中1建物，逕以建號或樓層稱之）之所有權人，大銘公司
04 將系爭房屋出租予上訴人躍動健康事業股份有限公司（下稱
05 躍動公司），上訴人於租賃契約（下稱系爭租約）約定由躍
06 動公司給付系爭房屋管理費。系爭房屋自109年1月起至同年
07 10月止管理費共57萬390元，惟躍動公司僅給付管理費共27
08 萬3,410元，尚積欠29萬6,980元。依系爭規約第10條第5、6
09 項、第26條約定，躍動公司缺繳時，大銘公司有繳納管理費
10 之義務，且積欠管理費者應併為給付本件訴訟所生之委任律
11 師酬金7萬元，承租人躍動公司亦應遵守系爭規約給付管理
12 費約定，上訴人基於不同原因，各自對被上訴人負同一管理
13 費、律師酬金給付義務，成立不真正連帶債務。爰依公寓大
14 廈管理條例第21條及系爭規約第10條、第26條約定，請求上
15 訴人給付欠繳之款項。並於原審聲明：(一)大銘公司應給付被
16 上訴人36萬6,980元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
17 止，按年息百分之十計算之利息；(二)躍動公司應給付被上訴
18 人36萬6,980元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
19 按年息百分之十計算之利息；(三)前二項請求，如其中1人已
20 為給付，則他人就其給付數額內免為給付義務。

21 二、大銘公司、躍動公司則以：

22 (一)被上訴人於107年1月24日與上訴人大銘公司有簽訂協議書
23 （下稱系爭協議書），於第9條約定：「依據106年11月4日
24 區分所有權人大會決議，於107年1月份起乙方（即大銘公
25 司）應繳交管理費，每月管理費合計為27,342元。」、第10
26 條約定「乙方地下一樓、二樓如營業使用時，乙方同意以營
27 業用戶支付管理費增加20%，每月管理費合計為32,810
28 元。」在未經被上訴人與大銘公司重新協議時，系爭協議書
29 有拘束系爭社區區分所有權人會議之效力。被上訴人主張應
30 依系爭規約第10條第2項、第26條規定向上訴人收取管理
31 費，不生法律上之效力。

01 (二)系爭房屋1樓與地下1樓有內部之電梯及樓梯相通，1樓面臨
02 興華路，屬於臨路戶，無須使用系爭社區共用部分，且無危
03 及系爭社區公共衛生及環境，物業公司管理員亦未照料系爭
04 房屋，並無致使系爭社區公共開銷及管理成本增加之情事，
05 依系爭規約第10條第2項約定，被上訴人應酌減管理費2成向
06 上訴人收取，始為合法；且依使用共用部分之頻率計算，上
07 訴人應較其他區分所有權人為低，惟系爭社區區分所有權人
08 會議竟將系爭房屋1樓部分列入營業戶，其他部分亦以一般
09 戶之管理費標準計付，顯有違平等原則及誠信原則而無效。

10 (三)被上訴人未就109年8月至110年2月間上訴人所欠繳之管理費
11 為定期催告，自不得對上訴人為請求；又109年8月至同年10
12 月未繳金額、109年11月至110年2月未繳金額，各自欠繳金
13 額均未達2個月管理費金額，被上訴人追加請求上訴人給付
14 欠繳管理費，亦不合法。另依系爭規約第10條第2項，僅區
15 分所有權人大銘公司負有給付管理費之義務，躍動公司並未
16 負有給付管理費之責。

17 (四)依民事訴訟法規定，除第三審以外，當事人委任律師所生之
18 律師不在訴訟費用範圍，系爭規約第10條第6項約定由積欠
19 管理費者負擔律師費部分，與法律規定有違而屬無效，且亦
20 未依案情之難易與請求金額依比例定之，亦有違誠信原則；
21 又系爭規約第10條第4項約定就未繳納金額得併請求年息1
22 0%之遲延利息，應僅限於管理費，而不及於律師費；另系
23 爭規約第10條第6項對照同條第5項約定，僅應由大銘公司負
24 擔律師費給付之責，躍動公司並無同負給付責任之理等語，
25 資為抗辯。

26 三、原審經調查審理後，認被上訴人之請求為有理由，判決上訴
27 人應給付被上訴人36萬6,980元，及自109年8月8日起至清償
28 日止，按週年利率百分之十計算之利息，上訴人任一人完成
29 給付，另上訴人即免除其餘給付之義務，另依職權宣告被上
30 訴人准為假執行。上訴人不服原審判決而提起上訴，聲明：
31 (一)原判決及假執行宣告暨訴訟費用之裁判均廢棄；(二)被上訴

01 人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回；又
02 被上訴人第二審之追加聲明：上訴人應再給付被上訴人10萬
03 3,580元，及自民事追加起訴暨答辯一狀送達翌日起至清償
04 日止，按年息百分之十計算之利息；如任1人完成給付，則
05 他人即免除其餘給付義務。上訴人則答辯聲明：追加之訴駁
06 回。

07 四、不爭執事項（本院卷第227-228頁）

08 (一)大銘公司為系爭社區內系爭房屋之所有權人，面積共計380.
09 26坪。

10 (二)臺北市○○區○○路00號1樓、地下1樓、地下1樓之1房屋分
11 別為2688、2684、2683建號建物：

12 1.2688建號建物登記面積為8.47平方公尺，共用部分為2726
13 建號（該建號建物登記面積為1072.03平方公尺）（大銘
14 公司權利範圍9/10000）、2728建號（該建號建物登記面
15 積為59.9平方公尺）（大銘公司權利範圍8270/10000）、
16 2729建號（該建號建物登記面積為60.66平方公尺）（大
17 銘公司權利範圍219/10000）（本院卷第94頁）。

18 2.2684建號建物登記面積為300.11平方公尺，共用部分為27
19 26建號（該建號建物登記面積為1072.03平方公尺）（大
20 銘公司權利範圍321/10000）、2727建號（該建號建物登
21 記面積為713.34平方公尺）（大銘公司權利範圍7888/100
22 00）、2729建號（該建號建物登記面積為60.66平方公
23 尺）（大銘公司權利範圍7715/10000）（本院卷第96
24 頁）。

25 3.2683建號建物登記面積為80.35平方公尺，共用部分為272
26 6建號（該建號建物登記面積為1072.03平方公尺）（大銘
27 公司權利範圍86/10000）、2727建號（該建號建物登記面
28 積為713.34平方公尺）（大銘公司權利範圍2112/1000
29 0）、2729建號（該建號建物登記面積為60.66平方公尺）
30 （大銘公司權利範圍2066/10000）（本院卷第98頁）。

31 (三)大銘公司將系爭房屋出租予躍動公司，上訴人於系爭租約約

01 定由躍動公司給付系爭房屋管理費。

02 (四)系爭社區106年11月4日第12屆區分所有權人大會，決議通過
03 大銘公司之管理費收費標準為每坪每月收取106元、每個機
04 車為每月收取100元，自107年1月1日開始實施。（本院卷第
05 82、85頁）

06 (五)大銘公司與被上訴人於107年1月24日訂立協議書，其中第3
07 點期間約定107年1月1日起至107年12月31日止；第9點約
08 定，依據106年11月4日區分所有權人大會決議，於107年1月
09 份起上訴人大銘公司應繳交管理費，每月管理費合計為27,3
10 42元（本院卷第38至41頁）。

11 (六)依系爭社區住戶規約第10條第2項規定，系爭社區營業戶之
12 管理費自109年1月1日起調整為每月以每坪160元計算。

13 (七)系爭社區第14屆第1次臨時區分所有權人大會決議系爭房屋
14 之管理費自109年6月1日起至110年12月31日止調降為每月以
15 每坪140元計算，每月應付管理費為53,236元（系爭社區住
16 戶規約第26條，其中管理費誤繕為53,480元）。

17 五、本院之判斷

18 (一)被上訴人請求上訴人給付109年1月至110年2月之管理費400,
19 560元，有無理由？

20 1.上訴人抗辯應依系爭協議書計算管理費，有無理由？

21 被上訴人於107年1月24日與上訴人大銘公司簽立系爭協議
22 書，並於系爭協議書第9條約定：「依據106年11月4日區
23 分所有權人大會決議，於107年1月份起乙方（即大銘公
24 司）應繳交管理費，每月管理費合計為27,342元。」有上
25 訴人提出系爭協議書為憑（見本院卷第38-40頁）。惟
26 查，系爭社區106年11月4日區分所有權人大會曾就「有關
27 大銘公司B1、B2管理費是否調降一案」，作成決議，內容
28 略以：新管理費收費標準即每坪每月應收取106元管理
29 費，每個機車為每月應收取100元，決議通過，並自107年
30 1月1日開始實施，但須請大銘公司於調整前先將所積欠之
31 管理費用全部繳清等語，有第12屆區分所有權人大會會議

01 記錄在卷可稽（見本院卷第85頁），被上訴人嗣於107年1
02 月24日與大銘公司訂立系爭協議書，除上開第9條約定
03 外，並於第3條約明：「期間：107年1月1日起至107年12
04 月31日止」，由此可知大銘公司自107年1月起所應繳交之
05 管理費2萬7,342元，依系爭協議書第3條約定，僅能適用
06 至107年12月31日止。再者，系爭社區於108年10月26日第
07 14屆第1次區分所有權人大會通過系爭規約第10條第2項管
08 理費調漲，且就系爭房屋之管理費數額，曾經109年5月16
09 日第14屆第1次臨時區分所有權人會議決議，並制定系爭
10 規約第26條約明躍動公司因疫情調降管理費金額為53,236
11 元，有系爭規約、第14屆第1次區分所有權人大會會議紀
12 錄卷可稽（見本院卷第88-92頁、原審卷第27、47頁），
13 堪認系爭社區區分所有權人就系爭房屋之管理費，業經第
14 14屆第1次區分所有權人大會進行調整，而應適用系爭規
15 約第10條第2項之營業戶計算管理費，則上訴人抗辯109年
16 1月至110年2月間之管理費應依系爭協議書第9條所定費用
17 收取云云，難認有據。

18 2.上訴人抗辯系爭社區區權人會議未依系爭規約第10條第2
19 項規定訂定管理費用，其決議訂定管理費用之金額違反公
20 平及誠信原則，有無理由？

21 (1)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管
22 理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或
23 由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修
24 繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，
25 由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人
26 會議或規約另有規定者，從其規定。公寓大廈管理條例
27 第10條第2項定有明文。又公寓大廈之管理費，係公寓
28 大廈區分所有權人，本於區分所有權人之身分，依公寓
29 大廈管理條例上開規定，所必須負擔之公共費用，其數
30 額若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。

31 (2)系爭規約第10條關於公共基金、管理費之繳納，其中第

01 1至3項規定：「一、為充裕共用部分在管理上必要之經
02 費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定
03 向管理委員號繳交下列款項。(一)公共基金。(二)管理費。
04 二、管理費一般住戶每月/坪新台幣140元，其露台管理費
05 為每月/坪新台幣18元，營業戶視其有無員工、客戶進
06 出、是否危及本大廈公共衛生及環境品質及是否導致本
07 大廈公共開銷與管理成本增加，授權管理委員會決定酌
08 增或酌減管理費二成收取…。另營業戶每月/坪新台幣1
09 60元收取管理費。新收費標準並自109年1月1日開始實
10 施。三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂
11 定。」足見系爭規約第10條第1、2項已明定區分所有權
12 人須向管理委員會繳交公共基金與管理費，且管理費區
13 分一般住戶、營業戶之不同而有不同標準，則系爭規約
14 既定有收費原則，大銘公司並為系爭房屋所有權人，被
15 上訴人按大銘公司所有系爭房屋坪數，計算其每月應繳
16 納管理費，即有憑據。

17 (3)再者，系爭社區於108年10月26日召開第14屆第1次區分
18 所有權人大會，針對系爭規約第10條第2項管理費調漲
19 案，說明一略以：系爭社區103年1月1日至今無調整管
20 理費，在89年第一屆制定基金目標500萬元，並考量到
21 日後社區折舊更換會有持續增加的可能性，且社區目前
22 定存400萬元（更換外牆欄杆後剩餘300萬）與業外收入
23 不多的情況下是否調漲；並經區分所有權人決議通過同
24 意調漲。說明二略以調漲管理費一般住戶每月/坪140
25 元、150元、160元，調漲管理費營業戶每月/坪160元、
26 170元、180元，經區分所有權人決議一般住戶管理費每
27 月/坪140元、營業戶每月/坪160元，109年1月1日起正
28 式實施等情，有第14屆第1次區分所有權人大會會議記
29 錄在卷可憑（見本院卷第88-92頁），甚且，營業戶部
30 分除大銘躍動公司經營之健身房外，尚有泓安耳鼻喉科
31 診所、信義房屋等營業戶，有被上訴人提出現場照片為

憑（見本院卷第302頁），堪認系爭社區於調整管理費，係一體適用於系爭社區之每一住戶、營業戶，並非係針對大銘公司所為之調整，上訴人抗辯營業戶每月每坪收取160元有違公平、誠信原則云云，難認有據。

(4)況2688、2683、2684建號建物登記之主要用途分別為一般事務所及樓梯間、飲食店及機車停車空間，均附有共同部分之應有部分，有建物登記謄本存卷可佐（見本院卷第94-98頁），足認2688、2683、2684建號建物就系爭社區共有部分均有其應有部分，大銘公司與其他住戶均按所有坪數依系爭規約第10條第2項約定繳納管理費，供系爭社區之共用部分維護管理，係屬公平。上訴人辯稱系爭房屋為臨路戶，未使用公設，卻與其他住戶負擔相同費用，有失公平云云，難認可採。

(5)綜上，系爭規約第10條第2項約定管理費一般住戶每月/坪新台幣140元、營業戶每月/坪新台幣160元收取管理費，並無違反公平、誠信原則，被上訴人依上開約定，請求大銘公司依其所有坪數計算管理費，核屬有據。

3.上訴人抗辯被上訴人未就109年7月至110年2月之管理費向上訴人為定期催告，及被上訴人於請求時尚未逾2個月應繳之管理費金額，不得請求上訴人給付，有無理由？

(1)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二期或達相當金額，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。上開規定固定有管理委員會催討公共基金之當事人資格及催討程序之規定，然該規定僅係訓示規定，而非強制規定，縱未踐行上開規定程序，亦不能認屬違法。

(2)上訴人雖抗辯被上訴人就其請求109年7月至110年2月之管理費，未依公寓大廈管理條例第21條規定定相當期限催告上訴人給付，自不得請求上訴人給付云云，惟揆諸

前開說明，上開規定僅為訓示規定，而非強制規定，縱被上訴人未踐行上開催告程序，仍不得逕謂違法。況原告於起訴狀業已就109年7月欠繳之管理費為請求，大銘公司於109年8月7日收受起訴狀繕本，有送達證書在卷可憑（見原審卷第93頁），被上訴人復於原審109年10月28日言詞辯論時，以言詞追加請求109年8、9、10月欠繳之管理費，大銘公司於上開期日亦有到場，有言詞辯論筆錄為憑（見原審卷第126-127頁），被上訴人再以民事追加起訴暨答辯一狀追加請求109年11、12月、110年1、2月欠繳之管理費，大銘公司於110年2月26日收受上開書狀繕本，為其所不爭執（見本院卷第226頁），而被上訴人分別以起訴狀繕本、追加起訴暨答辯一狀繕本及以言詞追加請求109年7月至110年2月之管理費，均含有催告之意思，迄至本院言詞辯論終結前，已有相當期限，應已符合催告之相當期間，是上訴人此部分主張，自非可採。

- (3)上訴人又抗辯被上訴人請求109年8月至同年10月、109年11月至110年2月之管理費，各段期間累計逾繳金額均各未逾2個月之管理費金額，自不得依公寓大廈管理條例第21條規定請求給付云云，惟查，被上訴人於原審109年10月28日言詞辯論時，以言詞追加請求109年8、9、10月欠繳之管理費，復於本院準備程序以民事追加起訴暨答辯一狀追加請求109年11、12月、110年1、2月欠繳之管理費，業經說明如前，而大銘公司就其欠繳之109年1月至7月累積管理費，於被上訴人為前開追加請求時均仍未給付，是被上訴人於本件追加請求被上訴人給付109年8月至110年2月之管理費，仍可認與前開109年1月至7月累積欠繳管理費合計後已達相當金額，並逾2個月管理費金額，而無違反公寓大廈管理條例第21條規定，上訴人抗辯被上訴人追加請求109年8月至同年10月、109年11月至110年2月之管理費時各未逾2個月之管理費金

01 額，違反公寓大廈管理條例第21條規定云云，難認可
02 採。

03 4.上訴人躍動公司就管理費是否負給付之責？

04 (1)系爭規約第10條第5項約定：「管理費應由區分所有權
05 人繳納，請於租賃合約中明定租金與管理費，或將管理
06 費加入房租內。如管理費由租承雙方協議後由承租人定
07 期繳交，承租人缺繳時，則區分所有權人有繳納之義
08 務……。」（見原審卷第37頁），足認系爭規約第10條
09 第5項已將管理費繳納義務人限定為區分所有權人，此
10 項約定依公寓大廈管理條例第10條第2項後段規定應優
11 先適用。

12 (2)被上訴人主張躍動公司為系爭房屋之承租人，應就系爭
13 房屋之管理費負有繳交義務云云，然參照前開系爭規約
14 第10條第5項前段約定，業已明定係由「區分所有權
15 人」繳交管理費，並未如公寓大廈管理條例第21條規
16 定，將「住戶」列為繳交管理費之義務人；又系爭規約
17 第10條第5項關於承租人繳納管理費部分，僅係就區分
18 所有權人即出租人與承租人間協議由承租人繳交者，得
19 由承租人繳付管理費，惟承租人如欠繳時，區分所有權
20 人仍負有繳交之義務，該項約定並未賦予管理委員會得
21 逕向承租人請求繳交管理費之權利；況躍動公司與大銘
22 公司間系爭租約就系爭房屋管理費係約定躍動公司交付
23 大銘公司，再由大銘公司交付予被上訴人，此參系爭租
24 約第3條第3項約定甚明（見原審卷第17頁），並非約定
25 由躍動公司直接交付予被上訴人，則被上訴人主張依系
26 爭規約第10條第5項得請求躍動公司給付欠繳之管理費
27 云云，難認有據。

28 (3)被上訴人又主張系爭規約第26條約定躍動公司之管理費
29 數額，可認躍動公司負有繳納管理費義務云云，然查，
30 系爭規約第26條約定：「躍動健康事業公司因疫情調降
31 管理費金額以1坪140元×382坪共53236（按：53480為誤

01 繕)元整，調降期限為109年6月1日至110年12月31日
02 止。」(見原審卷第47頁)，上開約定僅係說明躍動公
03 司使用系爭房屋之管理費數額所為之調整，並未約定應
04 由躍動公司繳付該項管理費，則上訴人間就系爭規約第
05 26條所定管理費費率，仍應回歸系爭規約第10條第5項
06 約定，由區分所有權人即大銘公司負有繳交之義務，被
07 上訴人主張躍動公司依系爭規約第26條約定負有繳交管
08 理費之義務云云，難認有據。

09 (4)被上訴人另主張公寓大廈管理條例第21條規定住戶有繳
10 交管理費義務，得依此請求躍動公司繳納欠繳之管理費
11 云云，惟查，系爭規約第10條第5項前段既已明定由
12 「區分所有權人」繳交管理費，並未將住戶或承租人列
13 為繳交管理費之對象，而有別於公寓大廈管理條例第21
14 條規定，揆諸前開說明，自應優先適用系爭規約第10條
15 第5項約定，僅能認區分所有權人始有繳納管理費之義
16 務，被上訴人主張躍動公司依公寓大廈管理條例第21條
17 規定須繳納管理費云云，自不可採。

18 (5)從而，被上訴人主張依系爭規約第10條第5項、第26
19 條、公寓大廈管理條例第21條規定，得請求躍動公司給
20 付前開欠繳之管理費云云，核屬無據。

21 5.綜上，被上訴人主張大銘公司應依系爭規約第10條第2項
22 營業戶計算其應付之管理費，為有理由，又系爭房屋自10
23 9年1月起，每月支付之管理費僅2萬7,341元，為兩造所不
24 爭執(見原審卷第11、126頁)，而系爭房屋每月應繳之
25 管理費為6萬842元(計算式：每坪160元×380.26坪=60,8
26 42元，元以下四捨五入)，並參以系爭規約第26條約定10
27 9年6月1日至110年12月31日調降系爭房屋之管理費為5萬
28 3,236元(見不爭執事項(七))，是大銘公司於109年1月至
29 同年10月短繳之管理費合計為29萬6,980元(計算式：附
30 表①167,505+附表②51,790+附表③77,685=296,98
31 0)，109年11月至110年2月短繳之管理費合計為10萬3,58

0元（計算式詳附表④）。從而，被上訴人依上開約定請求大銘公司給付109年1月至同年10月欠繳之29萬6,980元；追加請求109年11月至110年2月欠繳之管理費10萬3,580元，均屬有據。

(二)被上訴人請求上訴人給付律師費7萬元，有無理由？

1.系爭規約第10條第6項約定：「因積欠管理費致生支付命令、訴訟裁判費及強制執行費與委任律師辦理之酬金，由積欠管理費者負擔。以法院判決為最終依據。」（見原審卷第39頁），規約既係公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項，雖我國民事訴訟制度對於第一、二審訴訟未採律師強制代理主義，惟系爭規約第10條第6項明定欠繳管理費者因積欠管理費涉訟須負擔委任律師辦理之酬金，此規定並未違反強制或禁止規定，則大銘公司仍有依規約履行之義務，其抗辯被上訴人依系爭規約第10條第6項規定請求給付律師費，有違民事訴訟法規定云云，難認有據。上訴人又抗辯被上訴人請求之律師費應依案件難易酌減，並比照最高法院核定律師酬金基準云云。惟查，系爭規約第10條第6項並無委任律師辦理酬金應依案件難易酌減之約定，而上訴人抗辯應比照最高法院核定律師酬金基準酌減被上訴人請求之律師酬金，並未具體指出請求依據為何，其此部分抗辯，亦不可採。

2.上訴人復抗辯律師酬金之遲延利息不得適用系爭規約第10條第4項以年息10%計算等語，經查，系爭規約第10條第4項約定：「區分所有權人若規定之日前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息10%計算……。」（見原審卷第37頁），對照同條第2項管理費之約定可知，第10條第4項所指「未繳納應繳金額」應係指管理費而言，至同條第6項律師酬金部分，其條項係列在同條第4項之後，依體系及文義解釋，積欠管理費致須負擔律師酬金時，律

01 師酬金之遲延利息並無同條第4項以年息10%計算之適
02 用。是上訴人抗辯律師酬金之遲延利息不得適用系爭規約
03 第10條第4項以年息10%計算等語，核屬有據。

04 3.躍動公司抗辯其就律師酬金不須負給付之責等語，查系爭
05 規約第10條第6項約定之主體為「積欠管理費者」，而本
06 件就管理費負有給付義務者為大銘公司，而非躍動公司，
07 業經認定如前，則躍動公司既非本件積欠管理費者，被上
08 訴人主張躍動公司就律師酬金須負給付之責，即屬無據。

09 4.綜上，被上訴人主張其第一審律師酬金為7萬元等語，業
10 據其提出智誠法律事務所委託書為憑（見原審卷第59-60
11 頁），大銘公司對於被上訴人第一審支付律師酬金7萬元
12 乙事，並不爭執（見本院卷第227頁），從而，上訴人依
13 系爭規約第10條第6項請求大銘公司給付律師酬金7萬元，
14 為有理由；逾此範圍之請求，則屬無據。

15 (三)被上訴人請求遲延利息部分說明

16 1.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
17 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
18 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為
19 其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，
20 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲
21 延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
22 據者，週年利率為5%。民法第229條第2項、第233條第1
23 項前段及第203條定有明文。

24 2.被上訴人請求大銘公司給付管理費40萬560元部分，上訴
25 人原審起訴時僅請求109年1月至7月欠繳管理費21萬9,295
26 元（見原審卷第11頁），而起訴狀繕本係於109年8月7日
27 送達於大銘公司（送達回證見原審卷第93頁），此部分遲
28 延利息應自同年月8日起算；又被上訴人於109年10月28日
29 始以言詞追加請求109年8月至10月欠繳管理費7萬7,685
30 元，業經兩造同意此部分之遲延利息自109年10月29日起
31 算（見本院卷第217-218頁）；再者，被上訴人於本院第

二審程序追加請求109年11月至110年2月欠繳管理費10萬3,580元一節，大銘公司係於110年2月26日收受民事追加起訴暨答辯聲明狀，為兩造所不爭執（見本院卷第226頁），是被上訴人於第二審追加請求10萬3,580元之遲延利息，應自110年2月27日起算。另關於利率部分，應依系爭規約第10條第4項約定，以年息10%為計算。

3.被上訴人起訴請求大銘公司給付律師金7萬元部分，遲延利息起算日應自109年8月8日起算；關於利率部分，業經本院認定不適用系爭規約第10條第4項約定，已說明如前，故依民法第203條規定，以年息5%為計算。

六、綜上所述，被上訴人依系爭規約第10條第2項、第4項約定，請求大銘公司給付被上訴人29萬6,980元，及其中21萬9,295元自109年8月8日起，其中7萬7,685元自109年10月29日起，均至清償日止，按年息10%計算之利息；暨依系爭規約第10條第6項約定，請求大銘公司給付被上訴人7萬元，及自109年8月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由。逾此範圍之請求，則無理由。原審就上開不應准許部分，判決上訴人敗訴，於法不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，並改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審判決大銘公司敗訴，於法並未不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。被上訴人依系爭規約第10條第2項、第4項約定，追加請求大銘公司給付被上訴人10萬3,580元，及自110年2月27日起，至清償日止，按年息10%計算之利息，為有理由；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

七、本件判決事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴人之上訴及被上訴人追加之訴均為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第2項、第79條，判決如主文。

01 中 華 民 國 111 年 4 月 29 日
02 民事第二庭 審判長法 官 陳章榮

03 法 官 王伯文

04 法 官 蔡子琪

05 以上正本係照原本作成。

06 本件判決不得上訴。

07 中 華 民 國 111 年 5 月 3 日
08 書記官 周苡彤

09 附表

10 ①109年1月至5月間：每月短繳管理費為3萬3,501元（計算式：6
11 0,842－27,341＝33,501），此段期間短繳管理費合計16萬7,5
12 05元（計算式：33,501×5＝167,505）。

13 ②109年6月至7月間：每月短繳管理費為2萬5,895元（計算式：5
14 3,236－27,341＝25,895），此段期間短繳管理費合計5萬1,79
15 0元（計算式：25,895×2＝51,790）。

16 ③109年8月至10月間：每月短繳管理費為2萬5,895元（計算式：
17 53,236－27,341＝25,895），此段期間短繳管理費合計7萬7,6
18 85元（計算式：25,895×3＝77,685）。

19 ④109年11月至110年2月間：每月短繳管理費為2萬5,895元（計
20 算式：53,236－27,341＝25,895），此段期間短繳管理費合計
21 10萬3,580元（計算式：25,895×4＝103,580）。

22 ⑤大銘公司自109年1月起至110年2月止，短繳管理費合計40萬56
23 0元（計算式：167,505＋51,790＋77,685＋103,580＝400,56
24 0）。