

臺灣士林地方法院民事判決

113年度簡上字第202號

上訴人 陽明山廈管理委員會

法定代理人 賴世英

訴訟代理人 盧國勳律師

複代理人 石振勛律師

被上訴人 中國信託資產管理股份有限公司

法定代理人 朱文卿

訴訟代理人 謝昆峯律師

張仔萱律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國113年5月20日日本院士林簡易庭112年度士簡字第1251號第一審判決提起上訴，本院於民國114年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

被上訴人之法定代理人原為吳春臺，於訴訟繫屬中變更為朱文卿，並由其具狀聲明承受訴訟（本院卷第94頁），核無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、上訴人主張：上訴人所屬社區（下稱系爭社區）如附表所示之區分所有建物及停車位（下分別稱系爭房屋及系爭停車位，合稱系爭不動產）原為訴外人元盟開發股份有限公司（下稱元盟公司）所有，經被上訴人於民國108年12月25日拍賣取得。依系爭社區之住戶規約（下稱系爭規約）第11條第1項約定，房屋管理費為每坪每月新臺幣（下同）50元，

01 停車位清潔費為每停車位每月500元；而被上訴人所有系爭
02 房屋作為商場使用之面積合計2415.83坪，系爭停車位合計
03 共101個，每月房屋管理費及停車位清潔費應為12萬791元、
04 5萬500元。惟被上訴人自108年12月25日取得系爭停車位起
05 迄於112年4月30日止，共計積欠停車位清潔費203萬1,403元
06 未繳交；另自111年5月1日起至112年4月30日止，每月均短
07 繳房屋管理費6萬1,085元，共計短繳73萬3,020元，爰依系
08 爭規約第11條第1項約定，請求被上訴人如數給付，並以週
09 年利率百分之10加計遲延利息等語。

10 二、被上訴人則以：元盟公司仍為系爭不動產之所有人時，因將
11 系爭不動產出租做為商場使用，系爭社區即於101年6月9日
12 召開區分所有權人會議，決議系爭不動產由元盟公司自主管
13 理，且每月僅須繳交管理費5萬元（下稱系爭101年決議），
14 可知系爭社區之區分所有權人係以系爭101年決議就系爭不
15 動產係另為分管約定，不適用系爭規約關於管理費繳納費率
16 之約定。嗣被上訴人拍賣取得系爭不動產，亦繼續將之出租
17 做為商場使用，並自主維護管理，兩造自仍受系爭101年決
18 議拘束。是上訴人請求被上訴人繳交停車位清潔費及超過5
19 萬元之房屋管理費，並無理由等語，資為抗辯。

20 三、原審判決：上訴人之訴及假執行之聲請均駁回。上訴人不
21 服，提起上訴，並聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴
22 人應給付上訴人276萬4,423元，及自起訴狀繕本送達翌日起
23 至清償日止，按週年利率百分之10計算之利息。被上訴人則
24 答辯聲明：上訴駁回。

25 四、本院得心證之理由：

26 （一）按共有人與其他共有人訂立共有物分管之特約後，將其應
27 有部分讓與第三人時，除該受讓人不知有分管契約，亦無
28 可得而知之情形外，仍應受讓與人所訂分管契約之拘束，
29 用維法律秩序之安定，並免善意受讓人受不測之損害（最
30 高法院93年度台上字第863號判決意旨參照）。經查：

31 1. 上訴人所屬系爭社區之系爭不動產原為元盟公司所有，經

被上訴人於108年12月25日拍賣取得。嗣系爭社區於101年6月9日做成系爭101年決議，決議元盟公司自主管理系爭不動產，並將其管理費調整為每月5萬元。而系爭社區於106年12月17日將系爭規約第11條第1項第2款修正為：「(1)房屋管理費每坪每月繳交50元管理費。(2)汽車停車位，每1車位每月繳交500元清潔費。(3)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，該停車位停放之第2部汽車，另每月收取1,000元清潔費。」惟修正前亦是以相同費率向住戶收取管理費。又元盟公司為系爭不動產之所有人時，將之出租予家樂福、思夢樂、海帝斯、王品公司。被上訴人取得系爭不動產所有權後，則將之出租予家樂福、世界健身、寶雅公司等情，為兩造所不爭執（本院卷第182頁），是此部分事實，應堪認定。

2. 因系爭不動產之原所有權人元盟公司係將系爭不動產出租予其他公司做為商場使用，故系爭社區做成系爭101年決議，約定系爭不動產由元盟公司進行自主管理，並將系爭房屋之管理費調降為5萬元，系爭停車位則毋庸收取清潔費，堪認系爭社區全體住戶係以系爭101年決議就系爭不動產另達成分管之約定。而被上訴人既為系爭不動產之受讓人，且其管理、使用系爭不動產之方式，亦與元盟公司相同；參以上訴人自陳：系爭101年決議嗣後沒有另為決議廢止或修正，系爭規約第11條第1項於106年12月17日修正僅係將費率明文化，修正前亦是以相同費率收取管理費等語（本院卷第180-181頁），可知系爭規約第11條第1項之修正僅係將針對一般住戶管理費之費率明文化，並無廢止或修正系爭101年決議之意思。是系爭101年決議既未經廢止或修正，其約定之分管內容仍屬合法有效，且此分管之內容亦為兩造所知悉，揆諸首開最高法院判決要旨，系爭社區之全體住戶及被上訴人自仍應受系爭101年決議之拘束甚明。

01 3. 上訴人固主張：上訴人另提供較多服務，被上訴人未如系
02 爭101年決議般自主管理應不受系爭101年決議拘束云云。
03 惟縱上訴人另對被上訴人出租系爭房屋之商家提供較多服
04 務，亦僅係兩造間或上訴人與其他商家間有無成立其他法
05 律關係之問題，系爭101年決議之效力並不因此而受影
06 響，亦難依此逕認兩造有合意不受系爭101年決議拘束之
07 意思。是上訴人上開主張，洵屬無據。

08 (二) 綜上所述，系爭101年決議既未經系爭社區之全體住戶另
09 以其他決議廢止或修正，即仍屬合法有效，被上訴人自得
10 主張繼受系爭101年決議之分管約定，即每月僅須就系爭
11 不動產繳納管理費5萬元。是上訴人主張被上訴人應依系
12 爭規約第11條第1項約定之費率繳納系爭房屋之管理費及
13 系爭停車位之清潔費云云，顯屬無據。

14 五、從而，上訴人依系爭規約第11條第1項約定，請求被上訴人
15 應給付上訴人276萬4,423元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
16 清償日止，按週年利率百分之10計算之利息，為無理由，應
17 予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，經核於法並無不合。上
18 訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
19 其上訴。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證
21 據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論
22 駁，併此敘明。

23 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
25 民事第三庭 審判長法官 王沛雷

26 法官 陳菊珍

27 法官 楊忠霖

28 以上正本係照原本作成。

29 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。若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

書記官 李宜羚

附表：

建物標示						
編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建 築 式 樣 主 要 建 築 材 料 及 房 屋 層 數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
				樓層面積合計	附屬建物用途	
1	31467	臺北市○○區○○ 段○○段000地號 ----- 臺北市○○區○○ 街000○000○0號	鋼 筋 混 凝 土 造、19 層樓	1層：1,199.27 2層：1,075.36 地下1層：756.91	陽台：205.83	全部
	備註	共有部分（停車位）： 1. 開明段三小段31420建號，面積1,452.53平方公尺，權利範圍10000分之1132 2. 開明段三小段31425建號，面積507.91平方公尺，權利範圍10000分之4758 3. 開明段三小段31426建號，面積7,876.41平方公尺，權利範圍10000分之1246				
2	31417	臺北市○○區○○ 段○○段000地號 ----- 臺北市○○區○○ 街000號地下一層	鋼 筋 混 凝 土 造、19 層樓	地下1層：1,580.16		全部
	備註	共有部分（停車位）： 1. 開明段三小段31420建號，面積1,452.53平方公尺，權利範圍10000分之506 2. 開明段三小段31424建號，面積235.84平方公尺，權利範圍10000分之4430 3. 開明段三小段31425建號，面積507.91平方公尺，權利範圍10000分之2322				

		4. 開明段三小段31426建號，面積7,876.41平方公尺，權利範圍10000分之1662				
3	31418	臺北市○○區○○段○○段000地號 ----- 臺北市○○區○○街000號地下一層之1	鋼筋混凝土 造、19層樓	地下1層：388.83 地下2層：543.87		全部
	備註	共有部分（停車位）： 1. 開明段三小段31420建號，面積1,452.53平方公尺，權利範圍10000分之326 2. 開明段三小段31424建號，面積235.84平方公尺，權利範圍10000分之2614 3. 開明段三小段31425建號，面積507.91平方公尺，權利範圍10000分之1371 4. 開明段三小段31426建號，面積7,876.41平方公尺，權利範圍10000分之976				
4	31419	臺北市○○區○○段○○段000地號 ----- 臺北市○○區○○街000號地下一層	鋼筋混凝土 造、19層樓	地下1層：952.36 地下2層：102.01		全部
	備註	共有部分（停車位）： 1. 開明段三小段31420建號，面積1,452.53平方公尺，權利範圍10000分之368 2. 開明段三小段31424建號，面積235.84平方公尺，權利範圍10000分之2956 3. 開明段三小段31425建號，面積507.91平方公尺，權利範圍10000分之1549 4. 開明段三小段31426建號，面積7,876.41平方公尺，權利範圍10000分之1104				