

臺灣士林地方法院民事簡易判決

112年度士簡字第1251號

原告 陽明山廈管理委員會

法定代理人 賴世英

訴訟代理人 莊佳樺律師

被告 中國信託資產管理股份有限公司

法定代理人 吳春臺

訴訟代理人 吳承州

謝昆峯律師

張仔萱律師

上列當事人間給付管理費事件，本院於民國113年4月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣2萬8,423元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告於民國108年12月25日因拍賣登記取得臺北市○○區○○段○○段00000○號（門牌號碼：臺北市○○區○○街000○000○0號）、臺北市○○區○○段○○段00000○號（門牌號碼：臺北市○○區○○街000號地下一層）、臺北市○○區○○段○○段00000○號（門牌號碼：臺北市○○區○○街000號地下一層之1）、臺北市○○區○○段○○段00000○號（門牌號碼：臺北市○○區○○街000號地下一層）之建物（下稱系爭建物），此外，系爭建物尚有共有部分，被告為臺北市○○區○○段○○段00000○00000○00000○00000○000○號共有部分之共有人，並就上開共有部分作為停車場使用（下稱系爭停車位），目前被告使用之停車位共計101個。

01 (二)依陽明山廈住戶規約第11條第1項規定，區分所有權人應向
02 管理委員會繳交房屋管理費每坪每月新臺幣（下同）50元管
03 理費、汽車停車位每一車位每月500元清潔費，被告於108年
04 12月25日取得系爭建物，其中作為商場使用的面積合計為24
05 15.83坪，故被告每月應繳交房屋管理費為12萬0,791元，另
06 被告使用101個停車位，故被告每月應繳交停車位清潔費為5
07 萬0,500元。被告自108年12月25日取得系爭建物以來，本有
08 按月繳納房屋管理費，然自111年5月1日起迄今，每月均短
09 繳房屋管理費6萬1,085元，故自111年5月1日至112年4月30
10 日被告短繳之房屋管理費共計73萬3,020元，另被告自108年
11 12月25日取得系爭停車位以來，就其所使用之101個停車位
12 均未依住戶規約按月繳交停車位清潔費5萬0,500元，故自10
13 8年12月25日起至112年4月30日止，共計40個月又7天之停車
14 位清潔費203萬1,403元未繳納，原告前曾於112年5月15日寄
15 發存證信函催告被告繳納積欠之房屋管理費及停車位清潔
16 費，以上合計共276萬4,423元，惟被告收到函文後仍未繳
17 納。

18 (三)訴外人元盟開發股份有限公司（下稱元盟公司）將系爭建物
19 信託予臺億建築經理股份有限公司（下稱臺億公司）管理，
20 惟元盟公司承諾會維持先前之內容，臺億公司方依元盟公司
21 與原告社區先前決議內容繳納管理費，但臺億公司信託取得
22 系爭建物後亦發生長期拖欠管理費情事，因此，原告社區於
23 107年12月1日召開區分所有權人會議，明訂房屋管理費每坪
24 每月繳交50元管理費，汽車停車位每一車位每月繳交500元
25 清潔費，縱後續原告與臺億公司及元盟公司間另有訴訟主
26 張，但依債之相對性原則，上開訴訟主張與結果均與被告無
27 關，亦不得拘束被告。另被告曾在109年3月7日之臨時區分
28 所有權會議中提出每月繳交5萬元管理費方案，但未獲區分
29 所有權人決議通過，且被告自取得系爭建物以來，曾多次要
30 求原告修繕系爭建物共用部分之設備，相關修繕費用高達41
31 萬2,600元，被告並未承諾與元盟公司相同之自主管理事

01 項，又未能獲得原告社區區分所有權人決議減免其管理費，
02 被告自應依原告社區規約按期繳納管理費及汽車清潔費。

03 (四)被告援引鈞院109年度簡上字第215號另案判決，該訴訟標的
04 是涉及給付管理費之一般債權，並非以物權請求權為訴訟標
05 的，且本件被告並非另案判決之當事人及其繼受人，自不受
06 另案判決既判力效力所及，被告自不得於本件主張援引另案
07 判決所認定之管理費繳納內容。為此，依公寓大廈管理條例
08 第21條及住戶規約第11條第5項之規定提起本件訴訟等語，
09 並聲明：被告應給付原告276萬4,423元，及自起訴狀繕本送
10 達翌日起至清償日止，按年息10%計算之利息，並願供擔保
11 請准宣告假執行。

12 二、被告則以：

13 (一)被告於108年12月25日以拍賣方式繼受取得訴外人元盟公司
14 之所有權而成為系爭建物之所有權人時，尚不知悉系爭建物
15 與系爭停車位之管理費已於101年6月9日經區分所有權人會
16 議決議為每月5萬元（此事實並經法院確定判決確認無
17 誤），故誤信原告所開立之繳款單，於111年5月1日前皆依
18 原告之主張以每月11萬8,790元為繳納，被告嗣後方得知前
19 開管理費之相關爭議，因被告將系爭建物與系爭停車位出租
20 予家樂福與寶雅等業者經營賣場，系爭建物之物業管理服
21 務、大樓清潔、垃圾清運、消防機電、安檢維護申報、其他
22 設備維護修繕、其他行政支出等費用皆由承租人負責處理，
23 系爭建物附近之公共區域亦皆由業者派遣員工打掃清潔，系
24 爭停車位亦係由承租人家樂福委託業者管理，對於系爭建物
25 與系爭停車位之利用與維護情形與前手元盟公司並無不同，
26 不應有不同之管理費計算結果，被告向原告反應此情，並自
27 111年5月1日起未再依原告主張之數額繳納管理費，惟仍有
28 繳納每個月超過5萬元之管理費，詎原告仍拒絕依101年間之
29 區權會決議及法院確定判決辦理，執意向被告請求給付管理
30 費。

31 (二)系爭社區於101年6月9日召開區分所有權人會議就議案二：

元盟商場（即原告之前手元盟公司於系爭建物所經營之商場）管理費未繳案，已決議通過「第一案-5萬元/月繳納：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）」，顯見系爭社區基於商場經營與一般住戶利用情形不同之特殊性，已決議若商場部分自行維護管理，管理費即僅須繳納每月5萬元。被告既以拍賣方式繼受取得元盟公司之所有權，本即得既受其對於系爭建物與系爭停車位之一切權利義務，自包括前開101年間之區權人決議，系爭建物與系爭停車位之管理費即應為每月5萬元。

(三)原告雖以陽明山廈住戶規約第11條第1項有關管理費之規定為主張，然此規約條款為107年12月1日經區分所有權人會議決議所修訂新增者，當時會議與規約修正也皆未提到要取代、變更101年間對於每月繳納5萬元管理費之決議，原告並不能以規約取代101年之決議，被告繼受取得系爭建物，自應適用101年間區權會之決議，原告主張並無理由。

(四)被告之前手元盟公司與臺億公司，亦將系爭建物與系爭停車位出租與業者作為賣場之用，可見被告對於系爭建物與系爭停車位之使用狀況，與101年間區分所有權人會議及法院判決時並無不同，縱認被告並不當然繼受元盟公司對於管理費的權利義務，考量被告所實際享受之管理服務與使用狀況顯與一般住戶不同，並基於特殊性，被告以相同之自主管理方式使用系爭建物與系爭停車位，若僅因系爭建物與系爭停車位之所有權人人別變更，即謂被告不得適用101年間區分所有權人會議決議內容，而須負擔與一般住戶相同之管理費，顯非公平，原告之主張已違反公平與誠信原則。被告每月繳納之管理費數額皆已超過101年區權會決議認定之5萬元，原告所引用之規約效力不適用於被告。

(五)鈞院109年度簡上字第215號判決認定給付管理費之期間涵蓋至108年12月24日，在原告主張107年12月1日修正規約後，

01 且修正後之規約仍與鈞院前開判決中認定不可採納之規約內
02 容完全相同，且系爭規約或區分權有權人會議仍未決議變更
03 或取代101年決議內容，被告自得繼受該案判決所認定原區
04 分所有權人對於管理費所享有之權利義務，即管理費為每月
05 5萬元，原告主張前開判決與被告無關，實不可採等語答
06 辯。並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，願供擔保免予
07 假執行。

08 三、法院判斷：

09 (一)原告主張系爭建物與系爭停車位位於其所管理之系爭社區，
10 被告自108年12月25日因拍賣登記取得系爭建物與系爭停車
11 位，被告迄今尚積欠自111年5月1日至112年4月30日短繳之
12 房屋管理費共計73萬3,020元，以及自108年12月25日起至11
13 2年4月30日止未繳之停車位清潔費203萬1,403元，合計共27
14 6萬4,423元未繳納之事實，雖據提出建物登記第三類謄本、
15 陽明山廈住戶規約、存證信函暨掛號郵件收件回執、商場面
16 積計算表、101年度第14屆第2次臨時區分所有權人會議會議
17 紀錄為證，然為被告所否認，並以前詞置辯，故本件所應審
18 究者為：原告依住戶規約第11條第1項規定請求被告給付管
19 理費276萬4,423元是否有理由？茲論述如下：

20 (二)按住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分
21 所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建
22 築物所有權者；區分所有權之繼受人，應於繼受後遵守原區
23 分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項，公寓
24 大廈管理條例第3條第8款、第24條第1項後段分別定有明
25 文，故公寓大廈之區分所有權人負有向管理委員會繳納管理
26 費之義務。經查，被告於108年12月25日因拍賣登記取得系
27 爭建物與系爭停車位之所有權，為兩造所不爭執，被告應於
28 繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或住戶規約
29 所定之一切權利義務事項，負有繳付系爭建物與系爭停車位
30 管理費之義務。

31 (三)次按關於管理費之數額，管理委員會固有權透過決議以決定

01 之，惟在商場與住宅混合之情形，若客觀上，商場與住戶之
02 實際用益狀態及實際享受管委會所提供之管理服務明顯不
03 同，若僅因住戶表決權為多數，即通過管理費數額均一致相
04 同之決議，而滋生疑義時，基於公平法理，法院自得加以審
05 查（最高法院93年度台上字第2218號民事裁定參照）。經
06 查，本件原告雖主張應依107年12月1日區分所有權人會議決
07 議通過修訂後之住戶規約第11條第1項之規定，以每坪每月5
08 0元計算房屋管理費，及每一汽車停車位每月繳交500元清潔
09 費，故被告每月應繳交房屋管理費12萬0,791元，及汽車停
10 車位清潔費5萬0,500元云云，惟原告管理之社區屬於住商混
11 合型社區，並參諸原告社區於101年6月9日召開101年度第14
12 屆第2次臨時區分所有權人會議會議紀錄，決議將系爭建物
13 所在商場及停車位之管理費以每月5萬元繳納，採行元盟商
14 場自主管理，由元盟商場自行支付物業管理服務、大樓清
15 潔、垃圾清運、消防機電、安檢維護申報、其他設備維護修
16 繕、其他行政支出等，被告於108年12月25日以拍賣方式繼
17 受取得訴外人元盟公司之所有權而成為系爭建物及系爭停車
18 位之所有權人，然依上開101年度臨時區分所有權人會議決
19 議，系爭建物所在之商場及停車位採行自主管理，被告取得
20 所有權後亦未變更使用狀況，可見原告對被告所有系爭建物
21 所在商場及停車位所提供之安全管理維護及清潔服務項目較
22 一般住戶明顯為少，且在客觀上，被告所有系爭建物所在商
23 場及停車位與原告社區一般住戶就該大廈之實際用益狀態及
24 享受原告所提供之管理服務明顯不同，倘僅因區分所有權人
25 採多數決之結果，未區分被告所有系爭建物所在商場及停車
26 位與一般住宅之不同，即通過管理費數額均一致相同之決
27 議，並列入住戶規約規範被告，尚非公允，被告對管理費數
28 額之約款既有爭執，本院基於公平法理，審酌被告將系爭建
29 物與系爭停車位出租予家樂福與寶雅等業者經營賣場，並由
30 承租人自行負責清潔、垃圾清運、消防機電、安檢維護申
31 報、停車位管理等，並未使用原告對系爭建物與系爭停車位

01 所提供之安全管理維護及清潔服務項目，及原告社區於101
02 年6月9日召開第14屆第2次臨時區分所有權人會議內容等
03 情，認系爭建物所在商場及停車位之管理費，如由被告自行
04 管理，應調整為每月5萬元為適當。

05 (四)原告主張被告每月應繳交房屋管理費為12萬0,791元及停車
06 位清潔費5萬0,500元，合計每月共17萬1,291元，明顯已高
07 出被告每月應繳交5萬元管理費之範圍，且被告每月已繳納
08 超過5萬元之管理費予原告，故原告請求被告應給付111年5
09 月1日至112年4月30日之管理費合計共276萬4,423元，即無
10 理由。

11 (五)從而，原告依公寓大廈管理條例第21條及住戶規約第11條第
12 5項之規定，請求被告應給付原告276萬4,423元，及自起訴
13 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息10%計算之利息，為
14 無理由，應予駁回。另原告之訴既經駁回，其假執行之聲請
15 即失所附麗，應併予駁回。

16 四、本件係就民事訴訟法第427條第2項適用簡易程序所為原告敗
17 訴之判決，並依職權確定訴訟費用額為2萬8,423元（第一審
18 裁判費），應由原告負擔。

19 中 華 民 國 113 年 5 月 20 日
20 士林簡易庭法 官 李建忠

21 以上正本證明與原本無異。

22 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應
23 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
24 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

25 中 華 民 國 113 年 5 月 20 日
26 書記官 王若羽