

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度店簡字第1265號

原告 雄霸雙星社區管理委員會

法定代理人 郭廣運

訴訟代理人 李永然律師

陳宜鴻律師

郭佩宜律師

被告 林宏宇

訴訟代理人 蔡順雄律師

鄭凱威律師

吳承軒律師

參加人 燦坤實業股份有限公司

法定代理人 林技典

訴訟代理人 李巧柔

上列當事人間給付管理費事件，於民國114年7月8日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣799,392元，及其中新臺幣739,032元自民國113年7月18日起，其中新臺幣60,360元自民國114年5月27日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣10,600元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由被告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣799,392元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
02 基礎事實同一、擴張應受判決事項之聲明者，不在此限。民
03 事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。本件原告原
04 訴之聲明為：「(一)被告應給付原告新臺幣(下同)739,032
05 元及自民國113年7月18日起至清償日止，按週年利率5%計算
06 之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行」(見本院卷一第9
07 頁)，嗣於114年5月15日具狀變更訴之聲明第一項為：「被
08 告應給付原告799,440元，其中739,032元自113年7月18日
09 起，其中60,408元自民事訴之追加暨準備(四)狀送達翌日起，
10 均至清償日止，按週年利率5%計算之利息」(見本院卷二第
11 164頁)，屬擴張應受判決之聲明，核與前揭規定相符，應
12 予准許。

13 二、原告主張：原告為雄霸雙星社區(下稱系爭社區)之管理委
14 員會(下稱管委會)，被告為如附表一所示房屋(下稱系爭
15 房屋)之區分所有權人(下稱區權人)。系爭社區自101年1
16 月起，管理費即按每坪55元計算，嗣於112年3月26日第二次
17 區分所有權人會議(下稱區權會)決議通過：區權人應繳之
18 管理費，按每坪65元計算，自112年6月起以此標準計費。惟
19 被告自109年6月起至113年5月止就如附表一編號1所示房屋
20 (下稱420號1、2樓房屋)短繳如附表一所示之管理費，自1
21 10年2月起至113年5月起就如附表一編號2至5所示房屋(下
22 稱系爭地下室)短繳如附表一所示之管理費，共計短繳799,
23 440元，爰依系爭社區規約第10條第2款第1目、第4款規定及
24 公寓大廈管理條例(下稱公寓條例)第21條規定提起本件訴
25 訟等語。並聲明：如前揭變更後之聲明所載。

26 三、被告則以：

27 (一)系爭社區87年之規約乃授權管委會決議公告管理費之收費，
28 而管委會於88年1月8日決議通過：「社區店舖之管理以租戶
29 事先向管理委員會簽訂遵守本社區自律條約為條件下，同意
30 自88年元月份起管理費扣除50%。」(下稱系爭88年管委會
31 決議)，故自88年1月起至113年5月止，系爭社區之店舖商

01 家僅需繳納50%管理費。又系爭社區109年修正之規約第10條
02 乃載明：「本社區住戶管理費以現行收費標準為之」等語，
03 自88年1月起至113年5月止，系爭社區之店鋪商家均僅繳納5
04 0%管理費，此明顯即為當時之「現行收費標準」。

05 (二)又縱認系爭社區規約所載之「現行收費標準」不包括店鋪商
06 家繳納50%管理費之情形，被告自95年間將系爭房屋出租予
07 參加人燦坤實業股份有限公司（下稱燦坤公司）後，原告竟
08 於被告不知情之情況下，按一般住戶之收費標準，向燦坤公
09 司收取管理費多年，經被告母親追問下，原告才於110年2月
10 間以疫情為由，發布內容為：「調降燦坤地下室部分管理費
11 一半數額，並自110年2月開始執行」之公告（下稱管理費調
12 降公告），公告就系爭地下室僅收取半價管理費之金額，且
13 自110年2月起至112年5月期間原告均是以公告所載之金額計
14 算被告應繳之管理費，燦坤公司亦是依該管理費繳納通知記
15 載之金額繳費，是被告並無短繳管理費之情形。

16 (三)原告管委會長久以來均知悉且認定包含420號1、2樓及系爭
17 地下室在內之店鋪商家管理費均係繳納50%，且亦係依此收
18 費標準寄發繳費通知單，則原告本件主張被告短繳管理費，
19 明顯有違反禁反言原則而屬權利失效之情形，故原告主張無
20 理由等語，資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不
21 利判決，願供擔保，請准宣告假執行。

22 四、兩造不爭執事項（見本院卷二第469至470頁）：

23 (一)被告為系爭房屋之區權人，系爭房屋之坪數如附表一「坪
24 數」欄位所示。

25 (二)系爭社區87年4月26日第一次區權會通過之社區規約第10條
26 第2項第1款規定：「本社區住戶管理費以坪為單位，每坪繳
27 納數額、起繳日期，授權管理委員會決議後公告實施。」、
28 同項第4款規定：「其他各項費用之收、繳支付方法，授權
29 管理委員會訂定後公告實施」（見本院卷二第253頁）。

30 (三)系爭社區88年1月8日決議通過：「社區店鋪之管理以租戶事
31 先向管理委員會簽訂遵守本社區自律條約為條件下，同意自

01 88年元月份起管理費扣除50%」（見本院卷一第167頁）。

02 (四)系爭社區區權會於100年8月28日經區權會決議，管理費每坪
03 由50元調漲至每坪55元計算。

04 (五)系爭社區區權會於106年4月8日修正規約第10條為：「本社
05 區住戶管理費以現行收費標準為之，每坪繳納數額、起繳日
06 期，授權管理委員會決議後，於區分所有權人會議決議後公
07 告實施」（見本院卷一第535頁）。

08 (六)系爭社區109年4月修正之規約第10條內容為：「管理費以現
09 行收費標準為之，每坪繳納數額、起繳日期，授權管理委員
10 會討論後提案，於區權人會議決議公告後實施」（見本院卷
11 一第41頁）。

12 (七)系爭社區112年3月26日第二次區權會決議，管理費按每坪65
13 元計算。

14 (八)原告就系爭420號1、2樓房屋自93年5月起至113年5月止均僅
15 收取半價管理費，就系爭地下室則是自110年2月起至113年5
16 月止僅收取半價管理費，而系爭房屋自113年6月起均收取全
17 額管理費。

18 (九)被告就系爭房屋中420號1、2樓房屋自109年6月起至113年5
19 月止每月實際繳納之管理費，以及被告就系爭地下室自110
20 年2月起至113年5月每月實際繳納之管理費，分別如附表一
21 「被告每月實際繳納金額」所示。

22 五、本院之判斷：

23 (一)系爭房屋之收費標準應如附表二「每月管理費每坪計費標
24 準」欄所載。

25 1. 按「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：一、起造人就
26 公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造
27 價一定比例或金額提列。二、區分所有權人依區分所有權人
28 會議決議繳納。三、本基金之孳息。四、其他收入。」，公
29 寓大廈管理條例第18條定有明文，故管理費之收費方式應由
30 區權人會議決議繳納。

31 2. 而系爭社區於100年8月28日經區權會決議，管理費每坪由50

01 元調漲至每坪55元計算，嗣於系爭社區112年3月26日第二次
02 區權會決議管理費按每坪65元計算，自112年6月起以此標準
03 計費，為兩造所不爭執，是系爭房屋之收費標準應如附表二
04 「每月管理費每坪計費標準」欄所載，堪以認定。

05 (二)被告雖稱：系爭社區87年之規約乃授權管委會決議公告管理
06 費之收費，而管委會於88年1月8日決議通過系爭88年管委會
07 決議，同意店鋪商家之管理費扣除50%，故被告僅需負擔管
08 理費50%云云。然查：

09 1. 觀諸系爭88年管委會決議之內容乃為：「社區店鋪之管理
10 『以租戶事先向管理委員會簽訂遵守本社區自律條約為條件
11 下』，同意自88年元月份起管理費扣除50%」，故管理費扣
12 除50%乃是以「租戶事先簽定遵守社區自律條約」為前提，
13 惟被告之前手、被告或其承租人燦坤公司均未曾簽訂任何社
14 區自律條約，自難認有符合該前提要件，是被告以此主張其
15 僅需繳納管理費50%，並非可採。

16 2. 被告雖稱：原告若認為系爭88年管委會決議乃係以「租戶事
17 先簽定遵守社區自律條約」為前提，則原告必須先就系爭社
18 區於87年至88年間訂有自律條約，或有其他區權人曾簽署自
19 律條約乙節為舉證，否則被告之前手等店鋪商家根本無從簽
20 署云云。然按「附停止條件之法律行為，於條件成就時，發
21 生效力」、「因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當
22 行為阻其條件之成就者，視為條件已成就」，民法第99條第
23 1項、第101條第1項分別定有明文。系爭社區管委會既已作
24 成系爭88年管委會決議，將店鋪商家管理費僅須繳50%之法
25 律效果，附上「租戶事先簽定遵守社區自律條約」之成就條
26 件，則住戶即須遵守該規定，除非管委會有以不正當行為使
27 店鋪商家無從簽署自律條約之情況，始得視為條件已成就；
28 而系爭社區管委會雖迄未制定自律條約，惟其尚未制定之可
29 能原因眾多，或是疏漏所致，或是意見不合無法達成共識所
30 致，未必均係因不正當之行為所導致，而被告並未提出事證
31 證明其有何曾經要求原告制定自律條約而遭原告無故拒絕之

01 情況，亦未能證明原告有何刻意不制定自律條約之情形，自
02 難認原告有何阻止住戶或租戶達成「事先簽定遵守社區自律
03 條約」之條件之不正當行為，故尚難以此逕認條件已成就，
04 是被告仍應完成「租戶事先簽定遵守社區自律條約」，始能
05 獲得管理費50%之減免優惠。

06 3. 被告雖又稱：長久以來，包含系爭房屋在內之店鋪商家原告
07 均僅收取50%之管理費，足見原告並不認為「事先簽定遵守
08 社區自律條約」為店鋪商家管理費僅收取50%之前提要件云
09 云。然被告就其上開主張，僅提出新北市○○區○○路000
10 號1、2樓房屋109年1月至3月、110年1月、12月、111年12
11 月、112年1月、6月、12月、113年1月、4月、5月間之管理
12 費繳費之繳費單（見本院卷一第137至151頁），惟此僅得代
13 表422號1、2樓房屋於上開月份之繳費情況，尚不足以證明
14 其他店鋪商家之管理費亦是僅繳納50%；況管委會應依社區
15 規約及區權會決議之內容執行職務，而系爭社區87年之規約
16 乃授權管委會就管理費之收費決議公告，故管委會自應依其
17 決議公告之系爭88年管委會決議內容收取管理費，而該決議
18 既有以「租戶事先簽定遵守社區自律條約」作為店鋪商家繳
19 納50%管理費之條件，自不得任由管委會未經決議即自行變
20 更此收費方式，故縱認原告曾經就部分店鋪商家僅收取50%
21 之管理費，亦僅係原告以此方式收費是否符合規定之問題，
22 尚不得因此逕認系爭88年管委會決議內容所訂定繳納50%管
23 理費之前提要件即已不存在，是被告此部分辯詞，並非可
24 採。

25 4. 至原告雖爭執管委會於87年5月間乃訂定「管理經費收支辦
26 法」，其中第10條規定：「管理費之收費標準，得經管委會
27 之決議提報住戶大會追認後隨時增減之」，而系爭88年管委
28 會決議未經區權會追認，故被告不得依系爭88年管委會決議
29 主張僅須繳納管理費50%等語，惟經被告爭執該「管理經費
30 收支辦法」之效力。然無論該「管理經費收支辦法」是否為
31 有效規定，被告既未達成系爭88年管委會決議所訂定「租戶

01 事先簽定遵守社區自律條約」之前提條件，則其自無從依該
02 決議主張僅須繳納管理費50%，已如前述，是本院自毋庸再
03 另就該「管理經費收支辦法」是否為有效一事進行探究，併
04 此敘明。

05 (三)被告雖辯稱：系爭社區109年修正之規約第10條乃載明：

06 「本社區住戶管理費以現行收費標準為之」等語，自88年1
07 月起至113年5月止，系爭社區之店鋪商家均僅繳納50%管理
08 費，此明顯即為當時之「現行收費標準」云云。然查：

- 09 1. 就被告所稱「自88年1月起至113年5月止系爭社區之店鋪商
10 家均僅繳納50%管理費」乙節，被告並未提出相關事證證
11 明，自難逕認系爭設區當時之收費標準有店鋪商家均僅繳納
12 50%管理費之情形。
- 13 2. 且觀諸兩造所提109年修正社區規約前之相關社區規約及區
14 權會決議，系爭社區區權會乃於100年8月28日經區權會決
15 議，管理費每坪由50元調漲至每坪55元計算，為兩造不爭執
16 事項，於該次區權會決議後，即無其他區權會決議或社區規
17 約提及管理費收費之金額，亦無與「店鋪商家僅須繳納50%
18 管理費」相關之決議或規約內容；可徵109年修正社區規約
19 之時，系爭社區之「現行收費標準」應為100年8月28日區權
20 會決議所載之「每坪55元」，並無其他被告所稱「店鋪商家
21 僅需繳納50%管理費」之規約規定或決議，是被告以此辯稱
22 其僅須繳納管理費50%，亦非可採。

23 (四)被告雖又辯稱：原告曾發布系爭管理費調降公告，公告就系
24 爭地下室僅收取半價管理費之金額，並於自110年2月起至11
25 2年5月止原告均是以公告所載之半價金額計算被告應繳之管
26 理費，故被告並未短繳管理費云云。然查：

- 27 1. 依證人即系爭社區總幹事黃介石於本院具結證稱：我從109
28 年擔任系爭社區總幹事到現在，我有看過系爭管理費調降公
29 告，該公告是我製作的，因為燦坤公司的店長說管委會已同
30 意讓被告繳半價管理費，要求我給他這份資料，讓公司可以
31 依據此資料繳款，所以我製作給他，110年1月開管委會時委

01 員決定燦坤公司地下室部分管理費僅須繳納一半數額，當時
02 我有在場，管委會有投票表決過半數通過，系爭管理費調降
03 公告之內容未經區權會會議決議通過等語（見本院卷二第26
04 8至269頁），可知系爭社區管委會確曾於110年1月間決議通
05 過系爭地下室僅須繳納管理費之50%，故系爭社區總幹事即
06 製作系爭管理費調降公告交給燦坤公司。

- 07 2. 惟系爭社區109年4月修正之規約第10條內容為：「管理費以
08 現行收費標準為之，每坪繳納數額、起繳日期，授權管理委
09 員會討論後提案，於區權人會議決議公告後實施」，為兩造
10 不爭執事項，故於110年1月間管委會若要變更管理費之收費
11 方式，應提案至區權會決議公告後，始得實施；而管委會於
12 110年1月間僅以管委會決議通過系爭地下室僅須繳納管理費
13 之50%，未經區權會決議，業經證人黃介石證述如前，自難
14 認該管委會決議為合法，則總幹事依該違法決議製作系爭管
15 理費調降公告即欠缺其法律上依據，從而，被告自不得以該
16 公告抗辯其僅須繳納50%管理費，堪以認定。

17 (五)被告另辯稱：原告管委會長久以來均知悉且認定包含420號
18 1、2樓及系爭地下室在內之店鋪商家管理費均係繳納50%，
19 且亦係依此收費標準寄發繳費通知單，則原告本件主張被告
20 短繳管理費，明顯有違反禁反言原則而屬權利失效之情形云
21 云。然查：

- 22 1. 按「行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法」，民法第
23 148條第2項定有明文。按權利人在相當期間內不行使其權
24 利，依特別情事，足以引起義務人之正當信賴，認為權利人
25 已不欲行使其權利，或不欲義務人履行其義務，或以此信賴
26 為其行為之基礎，按一般社會通念，應對義務人加以保護，
27 即認權利人所行使之權利，不發生應有之效果，乃源於誠信
28 原則之「權利失效原則」。法院為判斷時，應綜合權利性
29 質、法律行為種類、當事人間關係、社會經濟狀況、當時時
30 空背景及其他相關情事，以為認定之依據。該所謂特別情
31 事，必須權利人之具體作為或不作為（如經相對人催告行使

01 權利，仍消極未有回應），或積極從事與行使權利相互矛盾
02 之行為等，始足當之（最高法院111年度台上字第1950、217
03 8號民事判決意旨參照）。

- 04 2. 經查，原告就系爭420號1、2樓房屋在原告請求給付管理費
05 之期間即109年6月起至113年5月止均僅收取半價管理費，就
06 系爭地下室則是自110年2月起至113年5月止僅收取半價管理
07 費等情，為兩造不爭執事項。惟管委會收取管理費應依社區
08 規約及區權會決議之內容為之，管委會並無擅自決定之權
09 限，故縱使管委會誤以半價管理費向被告收取系爭房屋之管
10 理費，仍難認管委會有何不欲行使其權利之特別情事存在，
11 況被告並未就其有何催告原告行使權利，原告仍消極未回
12 應，或是積極阻止被告繳納管理費之行為存在，自難認原告
13 有何違反誠信原則而權利失效之情形，是被告此部分抗辯，
14 並非可採。

15 (六)原告請求被告給付799,392元，為有理由。

16 系爭房屋之收費標準如附表二「每月管理費每坪計費標準」
17 欄所載，業已認定如前，而以此計算系爭房屋之每月所應繳
18 納之管理費，即分別如附表二「每月應繳納管理費金額」欄
19 所示，扣除被告實際已繳納之管理費，則被告就系爭房屋尚
20 積欠如附表二「短繳金額」欄所示之管理費，共計799,392
21 元。是原告請求被告給付積欠之管理費用799,392元，為有
22 理由，逾此範圍之請求，即屬無據。

23 (七)遲延利息之認定：

- 24 1. 末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
25 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
26 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
27 他相類之行為者，與催告有同一之效力」；「遲延之債務，
28 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
29 利息」；「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
30 據者，週年利率為5%」，民法第229條第2項、第223條第1項
31 前段、第203條分別定有明文。原告依系爭社區規約第10條

01 第2款第1目、第4款規定及公寓條例第21條規定，請求被告
02 賠償前揭金額，為未定給付期限、以支付金錢為標的，則依
03 前開規定，原告得請求被告給付被告自受催告時起按週年利
04 率5%計算之遲延利息。

05 2. 而本件原告起訴時係請求被告給付739,032元，並於113年7
06 月10日寄發存證信函催告被告給付，而被告則是於113年7月
07 17日收受該存證信函，有存證信函及收件回執可參（見本院
08 卷一第55至60頁），故原告自得請求被告給付自113年7月18
09 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。又原告於114
10 年5月15日以民事訴之追加暨準備(四)狀擴張其訴之聲明請求
11 被告給付799,440元，已超過原告本件得請求被告給付之金
12 額，而原告雖主張以該民事訴之追加暨準備(四)狀送達被告翌
13 日起請求被告給付遲延利息，惟原告並未舉證證明被告是於
14 何時收到該書狀，故應以原告提出該書狀後最近一次言詞辯
15 論期日即114年5月26日做為被告最早知悉原告前開請求之日
16 期，從而，原告就其餘60,360元（計算式：799,392元-739,
17 032元=60,360元）之請求，僅得請求被告給付自114年5月27
18 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

19 六、綜上所述，原告依系爭社區規約第10條第2款第1目、第4款
20 規定及公寓條例第21條之規定，請求被告給付如主文第1項
21 所示金額，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理
22 由，應予駁回。

23 七、本件原告勝訴部分係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民
24 事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；
25 依同法第392條第2項規定，依職權就該部分為被告供擔保後
26 得免為假執行之宣告。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失
27 所附麗，應併予駁回。

28 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
29 本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予
30 論駁。

31 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。又因原告敗訴部

分甚微，故仍酌定由被告負擔全部訴訟費用，併此敘明。

中華民國 114 年 7 月 28 日

臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法官 許容慈

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

中華民國 114 年 7 月 28 日

書記官 黃亮瑄

附表一：

門牌號碼 (新北市新店區中正路)	坪數	被告每月實際繳納金額		
		109年6月至 110年1月	110年2月至 112年5月	112年6月至 113年5月
420號1、2樓	43.75	1,203	1,203	1,422
418巷1號地下1樓	143.53	-----	3,947	4,665
418巷3號地下1樓	184.80	-----	5,082	6,006
418巷5號地下1樓	124.84	-----	3,433	4,057
434號地下1樓	183.93	-----	5,058	5,978

附表二：

門牌號碼	坪數 (A)	期間	期數 (B)	每月管 理費每 坪計費 標準 (元) (C)	每月應繳 管理費金 額(元) (D) (計算方 式：A× C)	每月實 際繳納 管理費 金額 (元) (E)	短繳金額 (元) 【計算方 式：(D- E)×B】
新北市○○ 區○○ 路000號 1、2樓	43.75	109年6月至 112年5月	36	55	2,406	1,203	43,308
		112年6月至 113年5月	12	65	2,844	1,422	17,064
新北市○○ 區○○	143.53	110年2月至 112年5月	28	55	7,894	3,947	110,516

(續上頁)

01

路 000 巷 0 號地下1樓		112年6月至 113年5月	12	65	9,329	4,665	55,968
新 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ 路 000 巷 0 號地下1樓	184.80	110年2月至 112年5月	28	55	10,164	5,082	142,296
		112年6月至 113年5月	12	65	12,012	6,006	72,072
新 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ 路 000 巷 0 號地下1樓	124.84	110年2月至 112年5月	28	55	6,866	3,433	96,124
		112年6月至 113年5月	12	65	8,115	4,057	48,696
新 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ 路 000 號地 下1樓	183.93	110年2月至 112年5月	28	55	10,116	5,058	141,624
		112年6月至 113年5月	12	65	11,955	5,978	71,724
合 計							799,392