

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

113年度中簡字第1832號

原告 育仁名門大樓管理委員會

法定代理人 林耀欽

訴訟代理人 洪嘉鴻律師

複代理人 陳思菁

被告 國泰人壽保險股份有限公司

法定代理人 熊明河

訴訟代理人 賴盛星律師

複代理人 蔡美君律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國114年7月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；第168條、第169條第1項及第170條至前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，而聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，民事訴訟法第170條、第173條、第175條第1項、第176條分別定有明文。查原告之法定代理人原為陳志煒，嗣於訴訟程序進行中變更為林耀欽，有臺中市北區公所函附卷可稽（見本院卷(一)第421-422頁），並經原告具狀聲明承受訴訟（見本院卷(一)

01 第419頁)，經核於法尚無不合，應予准許。

02 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
03 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第25
04 5條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時聲明原為：被告
05 應給付原告新臺幣（下同）500,010元，及自起訴狀繕本送
06 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自民
07 國113年3月1日起按月給付原告250,005元。嗣於114年7月1
08 日本院言詞辯論時將聲明更正為：被告應給付原告499,374
09 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
10 5計算之利息，暨自113年3月1日起按月給付原告249,687元
11 （見本院卷(二)第116頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，
12 要無不合，應予准許。

13 貳、實體事項

14 一、原告主張：被告為門牌號碼臺中市○區○○路000號至583號
15 建物之區分所有權人。育仁名門大樓管理費之收取標準係依
16 育仁名門大樓規約第10條第3項之規定，依照各住戶權狀坪
17 數擔負之，以每坪70元計算收取，停車場管理費，以停車位
18 為計算單位每月收取300元。被告既為育仁名門大樓之住
19 戶，依前開規約之規定，被告負有按時繳納管理費之義務。
20 詎被告積欠原告113年1月、2月份管理費合計499,374元（被
21 告每月應繳管理費為249,687元）未為給付，經原告催討未
22 果。育仁名門大樓及國泰育仁通商大樓（下稱國泰通商大
23 樓，與育仁名門大樓合稱系爭大樓）乃被告關係企業國泰建
24 設股份有限公司（下稱國泰建設公司）所興建，大樓興建完成
25 時，國泰集團保留581號至583號建物即國泰通商大樓作為被
26 告辦公空間。原告成立時，被告藉口要自行委請保全公司管
27 理，拒絕向原告繳交管理費，歷經原告數屆管理委員會改
28 選，就系爭大樓公共設施之管理及維修費用負擔，屢有爭
29 議，現經育仁名門大樓112年第31屆區分所有權人會議再次
30 決議「國泰通商大樓與育仁名門住戶一樣皆須繳交管理費，
31 並納入管理委員會」，且被告之國泰通商大樓明顯不符合公

01 寓大廈管理條例第26條第1項可分別成立管理委員會之要
02 件，亦從未經過全體區分所有權人會議決議，被告另成立管
03 理委員會並不合法，被告仍屬原告之區分所有權人，爰依育
04 仁名門大樓規約第10條第3項之規定、112年第31屆區分所有
05 權人會議決議(下稱系爭決議)，請求被告繳交管理費等語。
06 並聲明：被告應給付原告499,374元，及自起訴狀繕本送達
07 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自113年
08 3月1日起按月給付原告249,687元。

09 二、被告則以：國泰通商大樓地上1層至18層全部均登記為被告
10 單獨所有，並由被告作為營業辦公場所使用，而育仁名門大
11 樓地上1至18樓則分別登記在各區分所有權人名下所有，作
12 為住家使用，兩棟大樓使用性質截然不同。原告所管理之育
13 仁名門大樓，與被告所有之國泰通商大樓，乃門牌號碼、出
14 入口、電扶、消防設備、供電設備等均各自獨立之建物，僅
15 地下樓層相通，而原告之區分所有權人業已繼受地下層之樓
16 梯間、水電及其他公共設施外之所有權部分，保留由國泰建
17 設出售、處分之分管契約，原告依其規約所載管理範圍自不
18 包含被告單獨所有之國泰通商大樓，故原告所訂之規約及區
19 分所有權人會議之決議，對被告無任何拘束力，原告自無權
20 請求被告繳納管理費等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
21 回。

22 三、得心證之理由：

23 原告主張國泰通商大樓為被告所有，系爭大樓為被告關係企
24 業國泰建設公司所興建，國泰建設公司將「建號11412號之
25 臺中市○區○○路000號底1、2、3層，權利範圍為59,795/1
26 00,000，面積2,642.10平方公尺」出售與被告，被告使用地
27 下1樓、2樓之停車空間，育仁名門大樓購買停車位住戶，使
28 用地下3樓之停車空間等情，業據提出公寓大廈管理組織報
29 備證明、育仁名門大樓規約、被告應繳納管理費一覽表、系
30 爭決議之會議紀錄為證(見本院卷(-)第21-189頁)，且為被告
31 所不爭執，此部分堪信為真實。原告另主張國泰通商大樓與

01 育仁名門住戶一樣皆須繳交管理費，原告得依照育仁名門大
02 樓規約及系爭決議請求被告繳納113年1月、2月之管理費乙
03 節，則為被告所否認，並以前詞置辯，是本院所應審酌者厥
04 為：(一)育仁名門大樓及國泰通商大樓是否隸屬於同一管理委
05 員會，被告是否受育仁名門大樓規約及系爭決議所拘束；(二)
06 原告得否依照育仁名門大樓規約及系爭決議向被告請求繳交
07 管理費。茲分別論斷如下：

08 (一)育仁名門大樓及國泰通商大樓是否隸屬於同一管理委員會，
09 被告是否受育仁名門大樓規約及系爭決議所拘束：

10 1.查系爭大樓共分成國泰通商大樓、育仁名門大樓兩棟建築物
11 (下稱前棟、後棟建築物)，面向不同道路，前、後棟建築
12 物，各有獨立之門廳、樓梯、電梯及出入口，且除地下室相
13 通外，地面1層有中庭花園區隔，地面樓層互不相通。前、
14 後棟地下室雖未以實牆區隔，但各棟建築物之柱子分立併排
15 並未共用，並均配有不同之建號，層次面積亦分別計算、登
16 記。此外，前、後棟之共同使用建號及面積亦不同，由前、
17 後棟區分所有權人分別依所在之棟別持分共有，前、後棟間
18 互不持分等情，有國泰建設公司臺中進化路新建工程地面1
19 層、地下1層、地下2層、地下3層平面圖、建物登記謄本、
20 育仁名門大樓、國泰通商大樓出入口照片在卷可查(見本院
21 卷(一)第159-164、第377-383頁)，並經本院於114年1月15日
22 履勘現場，製有勘驗筆錄，及現場勘驗照片在卷可按(見本
23 院卷(一)第325-370)。堪認系爭大樓之前、後棟建築物，不
24 論在構造上或使用上，均係完全各別獨立之建築物，足認系
25 爭大樓係屬同一宗基地、同一建築執照中，有數棟建築物獨
26 立分別使用之公寓大廈。

27 2.被告及育仁名門大樓區分所有權人間有分管契約存在：

28 (1)按共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，98年
29 1月23日修正前民法第820條第1項定有明文。次按契約固須
30 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
31 致，不限於當事人直接為之，其經第三人媒介而將當事人互

01 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
02 約未成立。公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分別約定，該
03 公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，
04 除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。於此情
05 形，倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有
06 人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓
07 人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受
08 分管契約之拘束（最高法院98年度台上字第1087號、98年度
09 台上字第633號判決、103年度台上字第282號判決意旨參
10 照）。復按公寓大廈管理條例84年公布施行之前，倘含大樓
11 地主與建商之全體起造人，就屬共有而作為法定停車場使用
12 之地下室，訂有分管約定，各立約之起造人及知悉或可得知
13 悉該約定之受讓人，於該分管契約未合法終止前，應受其拘
14 束（最高法院104年度台上字第1084號判決意旨參照）。

15 (2)經查，訴外人育仁名門大樓A3-4之住戶李建忠於80年12月30
16 日向建商國泰建設公司購買時，其與國泰建設所簽訂之不動
17 產買賣契約書第15條約定「本房屋地下層之防空避難室，乙
18 方（即賣方國泰建設公司）得保留除樓梯間、水電及其他公
19 共設施外之所有權不分配出售，並得由乙方在不妨礙防空避
20 難使用情形下運行處分，甲方（即買方）不得表示異議，若
21 該保留之地下層如附屬一樓出售或作停車位出售時，平時由
22 購買者使用收益，但其使用收益應受有關法令之限制，倘遇
23 空襲或緊急事件時，購買者應無償提供作為公共防空避難之
24 使用。如未附賣時，歸公共管理，甲方不得據為私用」；第
25 20條約定「甲方住戶全體得於通知交屋日起壹年內成立管理
26 委員會，接管有關本房屋（社區）之管理服務工作，甲方若
27 不能於本條期限內完成管理委員會之組織，乙方除得逕行終
28 止直接管理工作外，有關本房屋（社區）日常安全衛生管理
29 工作，為免中斷，原組織服務中心，仍繼續執行其任務，其
30 所需費用，由該中心逕行攤算收取直至甲方住戶管理委員會
31 成立執行任務之次月為止，甲方不得提出異議」；第24條約

01 定「本約對於甲乙雙方權利義務之受繼人均具拘束力」，此
02 有不動產買賣契約書、國泰建設公司臺中進化路新建工程壹
03 層、地下壹層、地下貳層、地下參層平面圖在卷可稽(見本
04 院卷(一)第173-191、第377-383頁)。由上開不動產買賣契約
05 書之約定可知，被告及育仁名門大廈之買方即區分所有權人
06 間，業已透過國泰建設公司作為媒介而將當事人互為之意思
07 表示從中傳達而獲致意思表示一致，就地下室作為停車場之
08 管理使用範圍，訂有分管之約定，應解為該大樓共有人已默
09 示同意成立分管契約，故而國泰育仁大樓與育仁名門大樓相
10 通之地下層樓梯間、水電及其他公共設施外之所有權部分，
11 保留由國泰建設出售、處分，則育仁名門大樓之區分所有權
12 人既繼受前手之權利，對於該約定應屬明知或可得而知，於
13 該分管契約未合法終止前，全體區分所有權人（即共有人）
14 及其受讓人均應受拘束。

15 3.系爭大樓之前、後棟建築物間共用部分亦劃分管理維護及費
16 用分擔之分管契約，不得由區分所有權人會議以多數決的方
17 式變更或終止該分管契約之內容及效力：

18 (1)按公寓大廈管理條例施行之前，倘大樓之原地主、建商與各
19 承購戶，就屬地下室作為停車場之管理使用範圍，訂有分管
20 之約定，應解為該大樓共有人已默示同意成立分管契約；為
21 維持共有物管理秩序之安定性，若受讓人知悉有該分管契
22 約，或有可得知之情形，自應受其拘束（最高法院110年度
23 台上字第1704號判決意旨參照）。該分管契約倘未經全體共
24 有人之同意終止，自不因公寓大廈管理條例施行後區分所有
25 權人會議決議另訂規約而失其效力（最高法院99年度台上字
26 第1191號判決意旨參照）。

27 (2)經查，國泰建設公司係將「建號11412號之臺中市○區○○
28 路000號底1、2、3層，權利範圍為 59,795/100,000，面積
29 2,642.10平方公尺」出售與被告，故被告就該地下1至3樓層
30 之權利範圍，約占三分之二。至於地下3層，因原告住戶如
31 另向國泰建設公司購買停車位者，係購買地下3層固定編號

01 之停車位，故系爭大樓地下樓層，經國泰建設公司作為媒介
02 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，
03 約定由被告使用地下1、2層空間，原告購買地下3層停車位
04 之住戶，則使用地下3層空間，合意成立分管契約，業經本
05 院認定如前。至於公共設施相關維護及修繕費用，系爭大樓
06 地下2層及地下3層，設置有系爭大樓育仁名門大樓及國泰通
07 商大樓共同使用之送風機室、排風機室；地下2層設有育仁
08 名門大樓及國泰通商大樓共同使用之消防總機；兩台消防副
09 機分別設於育仁名門大樓及國泰通商大樓管理員室，作為所
10 屬大樓之消防設備使用；地下3層分別設有育仁名門大樓A
11 1、A2棟及 A3、A4 棟住家自來水地下水池及廢水、污水泵
12 浦，以及國泰育仁通商大樓自來水地下水池及廢水、污水泵
13 浦，此有地下2層及地下3層排風機、送風機說明圖及照片6
14 張、消防總機照片1張、消防設備照片2張、送風排風設備、
15 消防設備、國泰通商、育仁名門大樓自來水水池說明圖、地
16 下3層平面圖在卷可考（見本院卷(-)第395-415頁），並經本
17 院於114年1月15日履勘現場，製有勘驗筆錄，及現場勘驗照
18 片在卷可按（見本院卷(-)第325-370），堪認系爭大樓地下
19 1、2、3層空間具有上開公共設施。惟自111年起至113年
20 止，除地下室電費由原告負擔其中三分之一外，其餘電費三
21 分之二，以及系爭大樓地下一樓至地下2樓之修繕、管理項
22 目相關費用、國泰通商大樓及育仁名門大樓間花園之花草、
23 樹木等保養費用，均由被告負擔，原告並未負擔，此有111
24 年至113年間之各項費用總表及各該年度之一般修繕、零星
25 修繕及費用金額明細表在卷可參（見本院卷(-)第457-467），
26 而原告就育仁名門大樓地下3樓停車場設備修繕，亦有B3地
27 下停車場設備修繕項目登錄表附卷可考（見本院卷(-)第47
28 5），足認系爭大樓之前、後棟建築物之相關維護及修繕費
29 用，即使地下1、2、3層空間係相互連通，仍係各自收取、
30 設帳，並分別獨立運用，僅就前、後棟建築物共用之地下室
31 配電室、發電機、消防設施等公共設施之維護費用，由被告

01 負擔。堪認系爭大樓之前、後棟建築物間之基金係分別獨立
02 使用（各自設立專戶或帳冊），共用部分亦劃分管理維護方
03 式及管理維護費用分擔方式明確，此種分管契約，依前述最
04 高法院之見解，原告既未能證明已經各共有人同意終止，其
05 分管契約即仍屬存在，原告仍受應前述分管契約之拘束，且
06 不得嗣後由區分所有權人會議以多數決的方式變更或終止該
07 分管契約之內容及效力。

08 4.綜此可知，系爭大樓雖係同一宗基地、同一使用執照，但係
09 分建成兩棟完全獨立之建築物，各該建築物在構造及使用上
10 各自獨立，有關各棟建築物亦分別設帳獨立使用。兩棟建築
11 物雖仍有如配電室等共用設施，但前棟建築物之所有人及後
12 棟建築物之區分所有權人，就該共用設施之管理維護及費用
13 分擔方式明確且歷有年所，且前棟為被告單獨所有，因所有
14 權人單一，故無成立管理委員會之必要。育仁名門大樓及國
15 泰通商大樓具有各自管理分管契約存在，並非隸屬於同一管
16 理委員會，原告不得由區分所有權人會議以多數決的方式變
17 更或終止該分管契約之內容及效力，是以被告並不受育仁名
18 門大樓規約及系爭決議所拘束。原告主張系爭大樓分設管理
19 委員會，不符公寓大廈管理報備事項處理原則及臺北市政府
20 法規委員會96年5月21日函釋、不符合公寓大廈管理條例第2
21 6條得分設管理委員會之要件、被告不得自行成立管理委員
22 會，應受育仁名門大樓規約及系爭決議所拘束云云，自無可
23 取。

24 (二)原告不得依育仁名門大樓規約及系爭決議向被告請求繳交管
25 理費：

26 經查，原告所管理之育仁名門大樓，與被告所有之國泰通商
27 大樓，乃門牌號碼、出入口、電扶、消防設備、供電設備等
28 均各自獨立之建物，僅地下1、2、3層空間係相互連通，而
29 原告之區分所有權人業已繼受地下層之樓梯間、水電及其他
30 公共設施外之所有權部分，保留由國泰建設出售、處分之分
31 管契約，原告不得由區分所有權人會議以多數決的方式變更

01 或終止該分管契約之內容及效力。又依照規約第1條可知，
02 原告管理範圍僅及於育仁名門大樓全體區分所有權人(見本
03 院卷(-)第27頁)，而不包含被告單獨所有之國泰通商大樓，
04 故原告所訂之規約及區分所有權人會議之決議，對被告自無
05 任何拘束力。是以，原告不得依育仁名門大樓規約第10條第
06 3項及系爭決議向被告請求繳交管理費。

07 四、綜上所述，原告依育仁名門大樓規約第10條第3項之規定、
08 系爭決議，請求被告給付管理費，為無理由，應予駁回。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及所舉證據，經核均
10 於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 114 年 8 月 20 日
13 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
14 法 官 雷鈞歲

15 以上為正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上
17 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
18 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
19 應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 8 月 25 日
21 書記官 錢 燕