

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度簡上字第222號

上訴人 李啟能(即卓翠蓮之繼承人)

李偉鈞(即卓翠蓮之繼承人)

李奇璋(即卓翠蓮之繼承人)

李侑蒼(即卓翠蓮之繼承人)

共 同

訴訟代理人 姜震律師

被上訴人 萬象大廈管理委員會

法定代理人 曾聰華

訴訟代理人 李建民律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國108年12月31日本院臺北簡易庭第一審簡易判決（105年度北簡字第8954號）提起上訴，本院於民國110年11月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人所屬臺北市○○區○○路0段000巷0號「萬象大廈」地下1樓至地上11樓（計1棟707戶），於民國97年4月20日召開萬象大廈第20屆第二次區分所有權人會議（下稱系爭第20屆第二次區權會議），決議通過制定「萬象大廈-區分所有權人規約」（下稱系爭規約）、「萬象大廈管理委員會組織章程」（下稱系爭組織章程），並於97年4月29日向臺北市政府申請成立管理委員會，經臺北市

01 政府以97年5月6日府都建字第09762233600號函文同意備
02 查。又上訴人為附表一所示門牌號碼建物之所有權人，屬萬
03 象大廈之區分所有權人，且萬象大廈自82年起已依萬象大廈
04 管理維護費收費標準（即「住戶：每月每坪為新臺幣（下
05 同）49元。辦公：每月每坪為67元。營業：每月每坪為72
06 元」，下稱系爭收費標準）收取管理費，於系爭第20屆第二
07 次區權會議時，已將系爭收費標準附於系爭組織章程後，經
08 決議通過，並在會議紀錄第13項附註為敘明。依系爭規約第
09 16條規定，區分所有權人應按月繳納管理費，但上訴人未按
10 月繳納管理費，被上訴人已於105年1月間以存證信函催告上
11 訴人繳納自96年1月起至104年12月止之管理費，未獲置理。
12 為此，爰依公寓大廈管理條例第21條、系爭規約第16條規
13 定，請求上訴人應於繼承被繼承人卓翠蓮之遺產範圍內連帶
14 給付被上訴人如附表一「欠管理費」欄所示金額之管理費予
15 被上訴人，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週
16 年利率5%計算之利息。

17 二、上訴人則以：

18 (一)上訴人之被繼承人卓翠蓮（下與上訴人合稱上訴人）為忠孝
19 市場之攤商，其所有攤位坐落地下室，屬零售市場，公寓大
20 廈管理條例第26條僅規定商場，並無市場，為立法故意遺
21 漏，被上訴人復未依該條例第26條規定取得市場攤商半數以
22 上書面同意，無權向上訴人收取管理費。又臺北市忠孝市場
23 管理委員會（下稱忠孝市場管委會）於76年1月10日成立，
24 組織章程亦經臺北市市場處於105年8月30日以北市市規字第
25 10531808600號函准備查在案，上訴人係屬依零售市場管理
26 條例第25條規定成立之忠孝市場管委會所管轄，僅負市場水
27 電清潔等分擔之義務，繳交對象為忠孝市場管委會或其自治
28 組織。惟被上訴人係依公寓大廈管理條例成立，並非依零售
29 市場管理條例第25條成立之市場管理委員會，自無市場管轄
30 權，無從向市場攤商收取市場管理費。另針對公設設施維護
31 性質相同之事項，倘若上訴人依零售市場管理條例負擔義

01 務，同時又要依公寓大廈管理條例支付管理費用，致使上訴
02 人被課以雙重義務，有違零售市場管理條例之強制規定。

03 (二)被上訴人於75年12月27日修改住戶公約，要求萬象大廈3至1
04 1樓，與地下1樓及地上1、2樓分開管理，並自76年1月起改
05 組單獨成立管理委員會以健全財務結構加強管理，足認被上
06 訴人自75年12月27日起即已拋棄對地下1樓及地上1、2樓零
07 售市場之請求權。其後經住戶代表委員聯席會決議並對外公
08 告，故自76年1月1起被上訴人管理之範圍不包括地下1樓市
09 場及地上1、2樓。又上訴人於76年1月間成立忠孝市場管委
10 會後，即自行裝設水電分錶，清潔自理，市場有各自獨立出
11 入口，且就水、電、空調等設施費用分擔，即與地上3至11
12 樓之區分所有權人分開管理，則萬象大廈地下1樓及地上1、
13 2樓零售市場係由忠孝市場管委會管轄，而被上訴人亦自76
14 年5月1日起停止對市場攤商之服務及徵收管理費，且系爭收
15 費標準係向萬象大廈3至11樓辦公商業之住戶為收取對象，
16 被上訴人以系爭收費標準向上訴人收取管理費用，顯屬無
17 據。另被上訴人係依84年6月30日生效之公寓大廈管理條例
18 成立，就先前之分管，並不因被上訴人申請備查時將市場攤
19 商納入而取得管理權，是被上訴人無權管理萬象大廈地下1
20 樓及地上1、2樓，亦無權向上訴人等攤商收取管理費。此
21 外，被上訴人從未提供任何服務或實質管理維護地下室，卻
22 起訴請求支付管理費，顯不合理。再者，就共用部分，上訴
23 人願意分攤公共支出，但需被上訴人提出數據，透過忠孝市
24 場管委會審認其相關程度及應分攤標準，由忠孝市場管委會
25 向上訴人收取費用後，再轉交被上訴人，而非被上訴人逕向
26 攤商徵收每月每坪72元之高額費用。

27 (三)被上訴人於96年6月25日未依公寓大廈管理條例第29條規定
28 召開區分所有權人會議，而以發放選票方式選出第20屆管理
29 委員，則第20屆管理委員當選無效，且無從補正其「並未召
30 開任何會議」此等自始無效之法律效果，業經本院104年度
31 訴字第4293號判決所認定，故被上訴人召開系爭第20屆第二

01 次區權會議係由未經開會選出之管理委員所召開，屬無召集
02 權人所召開，且未達法定2/3人數，無法作成有效之決議，
03 其決議自始無效。又系爭第20屆第二次區權會議就管理費之
04 收取及收取標準，並未有任何討論及決議，僅以附註方式即
05 謂有權徵收管理費，則被上訴人所提出之系爭收費標準，未
06 經區權人會議中提案討論，更未曾作成決議，被上訴人不得
07 據此為本件請求之依據。此外，萬象大廈第21屆管理委員業
08 經臺灣高等法院98年度上字第239號確定判決認定「當選公
09 告所示萬象大廈第21屆管理委員之當選無效」，而98年4月1
10 8日第21屆第2次區分所有權人會議係由無邱太煊所召集，係
11 屬無召集權人所召集之會議，會中各項決議自屬當然無效，
12 業經臺灣高等法院103年度上字第1113號判決認定在案，是
13 被上訴人自第21屆之後各屆區分所有權人會議均係無召集權
14 人所召集，其所為之決議均屬無效，亦經本院105年度訴字
15 第393號判決所認定，則第27屆、第29屆之區分所有權人會
16 議所為之決議自屬無效，被上訴人以無效決議提本件訴訟，
17 顯屬無據等語，資為抗辯。

18 三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命上訴人
19 應於繼承被繼承人卓翠蓮之遺產範圍內連帶給付如附表二
20 「給付金額」欄所示金額，及自附表二所示利息起算日起至
21 清償日止，按週年利率5%計算之利息，並駁回被上訴人其
22 餘之訴（原審判決被上訴人及原審其餘被告即廖陳春雅、江
23 鄭滿、鄧發奎、青樺開發有限公司敗訴部分，因被上訴人及
24 該等被告未提起上訴，已告確定，不在本院審理範圍），同
25 時依職權為假執行及供擔保免為假執行之宣告，上訴人就其
26 敗訴部分提起上訴，並上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人之
27 部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假
28 執行之聲請均駁回。(三)如受不利判決，願供擔保，請准宣告
29 免為假執行。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

30 四、兩造不爭執之事項（見本院卷第98頁，並依判決格式修正或
31 刪減文句，或依爭點論述順序整理內容）：

01 (一)萬象大廈為有707戶之區分所有建物（領有70使字第2134號
02 使用執照），包含萬象大廈地下1 樓至地上11樓，萬象大廈
03 於97年4月20日召開系爭第20屆第二次區權會議，決議制定
04 系爭規約及系爭組織章程，並於97年4月29日向臺北市政府
05 申請報備成立萬象大廈管理委員會，經臺北市政府於97年5
06 月6日以府都建字第09762233600號函准予備查。

07 (二)上訴人前為萬象大廈區分所有權人。

08 (三)被上訴人於起訴前曾以存證信函定期對上訴人催告請求給付
09 管理費，未獲置理。

10 五、得心證之理由：

11 (一)按「區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人
12 身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集
13 人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分
14 所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員
15 會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委
16 員時，由區分所有權人互推1 人為召集人；召集人任期依區
17 分所有權人會議或依規約規定，任期1 至2 年，連選得連任
18 1次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期1 年，連
19 選得連任1 次」、「召集人無法依前項規定互推產生時，各
20 區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定臨時召
21 集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣（市）主管
22 機關得視實際需要指定區分所有權人1 人為臨時召集人，或
23 依規約輪流擔任，其任期至互推召集人為止」、「本條例施
24 行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第25
25 條第4 項規定，互推1 人為召集人，並召開第1 次區分所有
26 權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄
27 市、縣（市）主管機關報備」，公寓大廈管理條例第25條第
28 3 、4 項、第55條第1 項定有明文。上訴人雖主張萬象大廈
29 於96年6 月25日選出之第20屆管理委員當選無效，故系爭第
30 20屆第二次區權會議屬無召集權人所召開，無法作成有效決
31 議云云。惟查：

01 1.被上訴人與南華公司就萬象大廈第20屆管理委員當選無效之
02 訴訟，曾於臺灣高等法院98年上更(一)字第115 號達成調解
03 (即99年度上移調字第22號)，其調解筆錄記載：「一、被
04 上訴人同意經管理委員會同意後，向萬象大廈區分所有權人
05 會議就下列事項提案修正萬象大廈住戶規約及管理委員會組
06 織章程：(一)萬象大廈各層區分所有權人得分別選舉住戶代表
07 每層各2 位，共計24位，再選舉出17名管理委員。(二)各樓層
08 之住戶應繳清該樓層之管理費始有住戶代表及管理委員之選
09 舉權及被選舉權。二、兩造其餘請求拋棄。三、訴訟費用各
10 各自負擔。」等語，南華公司已不再爭執萬象大廈第20屆管理
11 委員當選有效性。嗣南華公司就萬象大廈第20屆管理委員當
12 選無效乙事，再提起訴訟，固經本院以104 年度訴字第4293
13 號判決確認萬象大廈第20屆管理委員之當選無效，然該案上
14 訴後，經臺灣高等法院以105 年度上字第918 號將原判決不
15 利於萬象大廈管理委員會部分廢棄，並駁回南華公司在第一
16 審之訴確定在案（見原審卷二第366至378頁）。據此，萬象
17 大廈第20屆管理委員並未經法院判決當選無效。

18 2.又系爭第20屆第二次區權會議係由當時之管理委員會主任委
19 員邱太煊所召集。而邱太煊既為萬象大廈之區分所有權人，
20 且邱太煊係由第19屆管理委員會辦理選舉於96年6 月25日所
21 選出者，則得認係依公寓大廈管理條例第25條第3 項規定，
22 或同條例第55條第1 項、第25條第4 項規定，由系爭大樓區
23 分所有權人所互推之召集人。是縱第20屆管理委員當選無
24 效，第20屆第2 次區分所有權人會議仍係由有召集權人所召
25 開，堪予認定。

26 (二)次按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議
27 為其最高意思機關。其區分所有權人會議之召集程序或決議
28 方法，違反法令或章程時，依公寓大廈管理條例第1 條第 2
29 項規定，固應適用民法第56條第1 項撤銷總會決議之規定，
30 由區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議。惟
31 區分所有權人會議如係由無召集權人所召集而召開，既非公

寓大廈管理委員會合法成立之意思機關，自不能為有效之決議，且在形式上亦屬不備成立要件之會議，其所為之決議當然自始完全無決議之效力。於此情形，即屬依法提起確認該會議決議不存在之訴以資救濟之範疇，而非在上述撤銷會議決議之列（最高法院92年度台上字第2517號裁判意旨參照）。又民法第56條第1項規定總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後3個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限。是區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，除無召集權人所為召集外，區分所有權人應於決議後3個月內起訴撤銷之。經查，系爭規約、系爭組織章程是由系爭第20屆第二次區權會議決議通過制訂，此有該屆次區分所有權人大會會議紀錄在卷足參（見原審卷一第264至265頁）。而該會議為有權召集之邱太煊所召集，已如上述，故若有召集程序或決議方法等違反法令或章程之情形，應係訴請法院撤銷其決議，該決議在未經撤銷前，仍為有效。

(三)再按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。系爭規約第16條亦規定「為了充裕共同部分等在管理上必要之經費，區分所有權人須向大會繳交下列各款所列費用（以下稱為管理費等）。1. 管理費。2. 特別修繕費。管理費、特別修繕費及約定專用權使用費之各項費用之收繳，支付辦法，得經大會決議通過，明訂於使用細則之中。3. 其他因公共使用之費用」。又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2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。經查：

1.萬象大廈為有707 戶之區分所有建物（領有70使字第2134號使用執照），包含萬象大廈地下1 樓至地上11樓，萬象大廈於97年4月20日召開系爭第20屆第二次區權會議，決議制定系爭規約及系爭組織章程，並於97年4月29日向臺北市政府申請報備成立萬象大廈管理委員會，經臺北市政府於97年5月6日以府都建字第09762233600號函准予備查等情，為兩造所不爭執，足認被上訴人已合法成立。且依系爭第20屆第二次區權會議之會議紀錄及簽到簿可知，該次區分所有權人大會，通知參加對象為全體區分所有權人，即包含地下1 樓至地上11樓，上訴人所屬之地下1 樓或地上1 、2 樓參加之人數（含授權參加），高達百餘人，足見其管理範圍包含萬象大廈地下1 樓至地上11樓，有系爭第20屆第二次區權會議之相關資料在卷可稽（見原審卷一第264至265頁，卷二第553至554頁）。上訴人雖主張萬象大廈管理委員自76年起會即已公告不再管理地下1 樓市場及地上1 、2 樓商場，地下1 樓及地上1 、2 樓另行成立忠孝市場管委會等節，縱認屬實，惟自97年4月20日召開第20屆第2 次區權會議，依公寓大廈管理條例成立「萬象大廈管理委員會」及通過系爭規約、組織章程起，地下1 樓及地上1 、2 樓之住戶即應受該規約、組織章程之拘束。故被上訴人管理範圍及於萬象大廈地下1 樓至地上11樓，應可認定。

2.上訴人又主張其已成立忠孝市場管委會，主管機關為市場管理處，被上訴人無權對其收取管理費等語。然查市場管理委員會僅限辦理市場有關業務，而與全體住戶有關之權利與義務及應遵守事項，上訴人仍應遵守公寓大廈管理條例相關規定，即應遵守全體區分所有權人會議決議事項（含規約），兩者尚有不同，此觀臺北市市場處102 年12月5 日北市市規字第10232796800 號函說明：「二、查萬象大廈係位於私有忠孝市場用地，由南華投資股份有限公司（以下稱南華公

司)投資興建，領有本府工務局70使字第2134號使用執照，依其使照核定用途，地下1層為防空避難室兼零售市場及飲食店，地上1、2層為零售市場，地上3、4層為電影院、停車場、服裝店、傢俱、水電、器具行、診所藥行、理髮室、美容院、浴室、兒童遊憩設施、運動康樂設施、金融、郵政、電信、電力、自來水服務所或一般事務所使用，地上5至11層為一般事務所。另本府建設局(現更名為產業發展局)於71年7月30日以北市建一字第002號核發該市場開業許可證，先予敘明。三、有關南華公司欲成立市場管委會一節，係依零售市場管理條例第25條第1項略以：『民有市場所有權人應與攤(鋪)位使用人，共同推選代表組成管理委員會，受主管機關之監督……』及同條第4項：『管理委員會之設置、執行事項、章程、議事程序、設置時間及其他應遵行事項之規定，由直轄市或縣(市)主管機關定之。』等規定辦理萬象大廈市場使用樓層部分(地下1層至地上1、2層)成立管委會事宜，本處業於102年11月29日北市市規字第10232711400號函告知南華公司依上開規定成立之管委會僅限辦理市場有關業務，至有關貴大廈住戶之權利與義務及應遵守事項應依公寓大廈管理條例等規定辦理」(見原審卷一第267頁)、臺北市市場處105年6月2日北市市規字第10531076800號函說明：「四、本處再次重申忠孝市場管委會依上開規定成立僅限辦理市場有關業務，至於其他與萬象大廈住戶間之權利義務及遵守事項，仍須依公寓大廈管理條例等規定辦理」(見原審卷一第268頁)，及臺北市市場處105年8月30日北市市規字第10531808600號函說明：「四、本次依規定成立之管委會僅限辦理與所轄會員市場範圍有關之業務，切勿任意侵害其他非會員之權益，至於其他與大廈住戶之權利義務及遵守事項，仍須依公寓大廈管理條例等規定辦理」(見原審卷一第269頁)，一再重申此旨自明。是上訴人此部分主張，顯無理由。

3.上訴人復主張被上訴人並未經忠孝市場攤商過半數書面同

意，依公寓大廈管理條例第26條第1項規定，其成立自不合法等語。然按公寓大廈管理條例第26條第1項係規定「非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定下列各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。」，此條文係在規範同一大廈內，如有辦公、商場混合使用之情況下，屬於辦公、商場之區分所有權人，在符合該條之規定後，得另行成立管理委員會。而其立法意旨考量有關共用部分、約定共用部分之範圍劃分、修繕、管理、維護及其費用之分擔、公共基金分配、保管文件移交與分工事宜，涉及全體區分所有權人之權利義務，非僅召開辦公、商場部分之區分所有權人會議即得以決議，故有關條例第26條第1項之各款事項，仍須經全體區分所有權人會議決議或規約規定。查萬象大廈成立被上訴人管理委員會，係由全體區分所有權人會議決議通過，非上開另行成立管理委員會之情形，其成立要件並非依該條例第26條第1項規定，上訴人前揭主張要屬無據。況上訴人亦未依上開規定就商場部分另行成立管理委員會，自無以此為由拒繳管理費。

4. 上訴人再主張被上訴人未善盡管理之責，故拒絕繳納管理費等語。惟按所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院59年台上字第850號裁判意旨參照）。查區分所有權人或住戶繳納管理費之義務，係因法律之規定、住戶規約或區分所有權人會議決議而生，足見區分所有權人或住戶繳納管

01 理費之義務並非基於與管理委員會間之雙務契約而生，故上
02 訴人所負給付管理費之義務，與被上訴人就萬象大廈所負之
03 管理維護義務，顯非基於同一雙務契約而生。且區分所有權
04 人或住戶所繳交之管理費，其所有權屬於全體區分所有權人
05 所共有，並由管理委員會保管及統籌運用。因此，管理費之
06 給付與管理委員會執行區分所有權人會議決議事項及公寓大
07 廈管理維護工作之間（如公寓大廈管理條例第36條規定），
08 並不存在對價關係。縱認被上訴人未善盡管理之責，亦僅上
09 訴人得否依公寓大廈管理條例相關規定另為主張，並不得以
10 此拒繳管理費。

11 5.上訴人主張系爭第20屆第二次區權會議未提案討論收費標
12 準，僅以附註方式即謂有權徵收管理費等語。惟觀以系爭第
13 20屆第二次區權會議紀錄第八項相關委員報告之第(一)項李源
14 鴻報告：「…委員會一直由南華公司所主導，後於82年經本
15 人發現許多不合理之處，…而其制定的管理費標準為住家每
16 坪49元、公司每坪67元、營業用每坪72元，但南華公司本
17 身…」等內容，可見第20屆第二次區權會議已有提及管理費
18 「住戶：每月每坪為49元。辦公：每月每坪為67元。營業：
19 每月每坪為72元」之收費標準。其後該會議第十二項提案討
20 論之第(一)、(二)項則係決議訂定系爭規約、組織章程及辦理組
21 織報備登記（見原審卷一第264至265頁）。另系爭規約第16
22 條、系爭組織章程第28條，就管理費用部分已有規定（見原
23 審卷一第31頁背面、第36頁背面），則其收費標準如何，應
24 會在系爭第20屆第二次區權會議有所討論，是被上訴人所指
25 系爭收費標準係附於規約及組織章程後併經第20屆第二次區
26 權會議決議通過，並在會議紀錄第13項附註重申其旨，應堪
27 採信。再參以依萬象大廈於98年4月18日所召開第21屆第二
28 次區分所有權人會議紀錄第六項會議程序之第(四)項討論提案
29 第2項「萬象大廈區分所有權人規約修訂」之第(8.)項記載
30 「萬象大廈管理維護費收費標準：第二項：刪除…無居住
31 情形者…」、第(9.)項記載「萬象大廈住戶空屋認定標準

取消」、第(12.)項記載「地下室市場攤位因生態複雜，且受限於面積過小，如每攤依營業收72元，實無法達到維護及管理之費用，故參考附近攤商之收費標準，訂定每攤每月收1200元管理費，如自行清潔整理者，則另訂回饋辦法。決議：…本議案因有爭議，暫時擱置，但仍將依管理規約規定依商辦每坪72元收取管理費，並溯自去(97)年10月起收取。」(見原審卷一第272頁)，該次會議既就「萬象大廈區分所有權人規約」論及「萬象大廈管理維護費收費標準」，並提議刪除收費標準第二項「無居住情形者」規定，及關於地下室市場攤位如每攤依營業收72元，無法達維護管理等議題之修訂，足見系爭規約確已包含系爭收費標準，益證被上訴人所辯系爭收費標準業經系爭第20屆第二次區權會議決議通過等情為真。

(四)又按關於管理費之數額，管理委員會固有權透過決議以決定之，惟在商場與住宅混合之情形，若客觀上，商場與住戶之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同，若僅因住戶表決權為多數，即通過管理費數額均一致相同之決議，而滋生疑義時，基於公平法理，法院自得加以審查(最高法院93年度台上字第2218號裁判意旨參照)。本件上訴人為萬象大廈之區分所有權人，依公寓大廈管理條例第10條第2項、系爭規約第16條規定，自應分擔該大廈之公共管理費用，以作為修繕、管理、維護共用部分之公共基金。而上訴人係屬地下1樓市場之區分所有權人，依76年3月15日萬管字第003號公告、萬象大廈聯合管理處76年3月16日致各營業攤戶之附註、臺北市市場處105年8月30日北市市規字第10531808600號函可知(見原審卷一第269、324至326頁)，萬象大廈地下1樓市場及地上1、2樓商場於76年1月間成立忠孝市場管委會，嗣於105年8月30日經主管機關即臺北市市場處同意備查，因忠孝市場管委會成立後，就水、電、空調等設施費用分擔問題，與地上3至11樓之區分所有權人意見未合，而分開管理。惟萬象大廈既為公寓大廈，必有共用部

分，包含其坐落基地，公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造等，且有公共之水電設施（含給排水）、機械設施、消防設施、化糞池等及各類管線。依原告所提出萬象大廈每月常態性支出明細項目（見原審卷一第274至290頁）可知，其常態性支出項目包括「保全合約」、「清潔合約」、「垃圾清運」、「電梯保養」、「B1緊急發電機」、「B1抽水肥」、「電費」、「水費」、「電話」、「保險」等項，合計458,928元。因上訴人為地下1樓市場之所有權人，而忠孝市場已自行負責清潔維護，有獨立出入口，且使用電梯頻率不高，有關保全、清潔、垃圾清運及電梯等部分之支出尚難認與被告有密切關連。然關於公用水電、緊急發電機、抽水肥、電話、保險（公共意外責任保險）等事務性費用，合計116,468元，攸關全體區分所有權人利益，理應由全體區分所有權人共同分擔。另依其非常態性支出項目可知（見原審卷一第291至304頁），包含「頂樓防火門、水塔蓋更新」、「B1發電機排煙管修護」、「消防檢查申報」、「消防檢查修護」、「滅火器更新」、「B1污水感應器」、「B1抽水馬達檢修」、「2樓馬桶疏通」、「B1抽水馬達開關更新」、「二樓天花板落石修理」、「頂樓輸水管爆管修理」、「防止外牆水泥剝落施掛帆布工程」、「45-11-5頂樓修繕施工防水」等項目，涉及萬象大廈之安全等問題，攸關全體區分所有權人利益；另依系爭規約第19條所定之稅捐或其他修補、事務等費用，均為使被上訴人得以進行共用部分之修繕、管理、維護，應由全體區分所有權人共同分擔，始謂公允。本院審酌上述支出項目及金額，並考量忠孝市場已不復往日繁華光景，多數攤位及商場均已無營業之事實，認被上訴人以營業使用收取每月每坪72元之管理費，有違公平原則。參酌萬象大廈曾於106年5月10日召開第29屆第5次管理委員會，討論地下1樓及地上1、2樓，住家49元、辦公67元、營業72元及空屋25元之收費標準（見原審卷二第475頁），本件被上訴人既未能舉證上訴人仍有營業

01 之事實，則以空屋按月每坪收取25元之管理費，較為公平合
02 理。

03 (五)末按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他1年或不及
04 1年之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年間不行使
05 而消滅。民法第126條定有明文。查本件管理費既係基於一
06 定之法律關係而生，且每次以1個月期間之經過順次而發
07 生，依前開說明，管理費請求權自屬民法第126條所謂1年
08 或不及1年之定期給付債權，而有前開5年時效期間之適
09 用，應可認定（臺灣高等法院暨所屬法院98年法律座談會民
10 事類提案第2號研討結果參照）。又按消滅時效，因請求而
11 中斷；時效因請求而中斷者，若於請求後6個月內不起訴，
12 視為不中斷，民法第129條第1項第1款、第130條分別定
13 有明文。時效若因請求而中斷，請求人苟欲保持中斷之效
14 力，應於請求後6個月內起訴。查被上訴人於105年1月間以
15 存證信函向上訴人催討管理費，有存證信函、中華郵政掛號
16 郵件收件回執在卷可稽（見原審卷一第50頁），則此管理費
17 請求權因被上訴人請求而時效中斷，被上訴人復於請求後6
18 個月內之105年5月19日提起本件訴訟（見原審本院收狀
19 戳），依前揭說明，本件請求權時效於105年1月間中斷，則
20 被上訴人請求自100年2月起至105年1月止之管理費，並未逾
21 民法第126條之時效期間。

22 六、綜上所述，被上訴人依公寓大廈管理條例第21條、系爭規約
23 第16條規定，請求上訴人應於繼承被繼承人卓翠蓮之遺產範
24 圍內連帶給付如附表二「給付金額」欄所示金額，及自附表
25 二所示利息起算日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
26 息，為有理由，應予准許。原審就上開部分為上訴人敗訴之
27 判決，並依職權為准、免假執行之宣告，均無不合。上訴意
28 旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
29 訴。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
31 據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐

一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條、第85條第2項前段，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 12 月 15 日
民事第七庭 審判長法官 姜悌文

法 官 黃愛真

法 官 溫祖明

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 110 年 12 月 15 日
書記官 李佳儒

附表一：

所有權人	門牌號碼：臺北市復興南路1段	坪數	每坪管理費	每月管理費	積欠期間	欠管理費	
上訴人 (即卓翠蓮之承受訴訟人)	126巷1號地下樓之241	8.56	72元	616元	100.2~104.12	36,344元	合計 72,688元
	126巷1號地下樓之242	8.56	72元	616元	100.2~104.12	36,344元	

附表二：

所有權人	門牌號碼：臺北市復興南路1段	坪數	每坪管理費	每月管理費	積欠期間	給付金額		利息起算日即起訴狀繕本送達翌日
上訴人 (即卓翠蓮之承受訴訟人)	126巷1號地下樓之241	8.56	25元	214元	100.2~104.12	214元×59	合計 25,252元	105年7月15日 (見原審卷一第118頁)
	126巷1號地下樓之242	8.56	25元	214元	100.2~104.12	214元×59		