

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度簡上字第363號

上訴人 佳思優整形醫美診所

法定代理人 黃仁吳

參加人 金運國際股份有限公司

法定代理人 陳銘智

共 同

訴訟代理人 吳仲立律師

被上訴人 大安鼎極大廈管理委員會

法定代理人 邱宏哲

訴訟代理人 呂其昌律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國109年5月26日本院臺北簡易庭109年度北簡字第2531號第一審判決提起上訴，本院於民國110年1月20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：上訴人為大安鼎極大廈(下稱系爭社區)住戶，因系爭社區管理費於民國108年7月結餘新臺幣(下同)56萬7,691元，依大安鼎極大廈住戶規約(下稱系爭規約)第10條第6項約定，108年8月及9月，每月應各加收2個月管理費，又前因尚有未施作及未付款工程費用之故，經108年6月23日第11次區分所有權人會議決議於108年7月亦加收2個月管理費，上訴人仍積欠108年7月、8月、9月之每月各加收2個月管理費計31萬7,568元，被上訴人已於108年10月15日催

01 告上訴人於函到7日內繳納欠繳之管理費，於108年10月16日
02 送達，然上訴人迄仍未繳納，爰依公寓大廈管理條例第21
03 條、系爭規約第10條約定，請求命上訴人給付被上訴人31萬
04 7,568元，及自108年10月24日起至清償日止，按週年利率1
05 0%計算之遲延利息之判決。

06 二、上訴人則以：上訴人係於107年10月間向參加人金運國際股
07 份有限公司(下稱金運公司)承租門牌號碼臺北市○○區○○
08 ○路0段000號2樓及2樓之1房屋(下稱系爭房屋)，作為整形
09 醫美診所使用，上訴人於承租未久後即接獲被上訴人通知因
10 107年7月15日區分所有權人會議決議通過，將系爭房屋每月
11 管理費調漲2倍，即由2戶4萬4,928元調高為7萬7,136元，每
12 月增加管理費3萬2,208元，上訴人因認遭不公平待遇，曾提
13 起上開區分所有權人會議議案無效之訴，後兩造達成和解，
14 自108年2月起月每戶調漲4,000元，2戶計8,000元。本件被
15 上訴人提出之108年6月23日第11屆區分所有權人會議紀錄
16 「柒、財務報告案，本社區公共基金至108年5月止，累計餘
17 額為1,070,351元。內容如下：一、…本期合計收入：3,43
18 6,709元。上期活期存款餘額：計455,687元。本期合計支出
19 3,836,045元。本期活期存款餘額：計56,351元。本期定
20 存：1.700,000元…109年1月30日到期。2.300,000元…109
21 年3月20日到期。」等語，足證被上訴人於108年6月定期存
22 款金額加上活期存款共計105萬6,321元(計算式：1,000,000
23 +56,351=1,056,351)，定期存款並未低於100萬元，不符
24 合系爭規約第10條第6項約定調高管理費條件。另上訴人就
25 「本期尚有未施作及未付款程費用，約295,450元」部分，
26 被上訴人並未提出具體工程付款明細，難認有該工程款項及
27 支出之必要，且既明載「未施作及未付款工程費用」，足證
28 108年6月前尚無支付款項之事實，自不得作為公共基金已經
29 低於100萬元低水位之證明，且被上訴人自承108年7月份管
30 理費尚有結餘款76萬7,691元，8月份結餘款95萬4,120元，
31 另據存款簿上有108年7月22日及7月30日定存轉息252元及58

7元，足證原先2筆30萬元及70萬元之定存於是時仍存在，並未解約或低於100萬元，而9月份餘額亦有165萬4,936元，亦高於100萬元，故被上訴人藉此擅自加收上訴人自108年7、8及9月每月增加2個月之管理費，顯不合理。況系爭規約第10條第6項、第7項違反公寓大廈管理條例第10條第2項、民法第71條、第72條、第148條規定及系爭規約第10條第4項約定，應為無效等語，資為抗辯。

三、參加人金運公司陳述：管理費之收取有其特定之目的、用途及分擔原則，並以「足敷支應」為度，不得超收，系爭規約第10條第6項竟以「公共基金定期存款金額低於100萬元時」作為次月加收2個月管理費之標準，而不問每月按系爭規約第11條第2項所規定之7種用途編列實際預算之金額來收取；另同條第7項則明定管理費收費標準固定物管人事費用按戶分擔(75%)，其餘變動開支按坪收費(25%)，造成系爭社區1、2層坪數較少之建物，卻須分擔較高額管理費之不公平現象，系爭規約第10條第6項、第7項違反公寓大廈管理條例第10條第2項、民法第71條、第72條、第148條規定及系爭規約第10條第4項約定，應為無效，被上訴人基於無效之規約對上訴人請求超額之管理費，應無理由等語。

四、原審判命上訴人應給付被上訴人10萬5,856元，及自108年10月24日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息，並駁回被上訴人其餘之訴（被上訴人就原審駁回部分未聲明不服，不在本院審理範圍），上訴人則就原審判命給付部分提起上訴，上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：駁回上訴。

五、得心證之理由：

(一)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二期或達相當金額，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

01 文。又依系爭規約第10條第5項約定，區分所有權人若在規
02 定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其
03 給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息1
04 0%計算(見本院108年度司促字第19302號卷第18頁，下稱支
05 付命令卷)。

06 (二)上訴人雖抗辯系爭規約第10條第6項、第7項違反違反公寓大
07 廈管理條例10條第2項、民法第71條、第72條、第148條規定
08 及系爭規約第10條第4項約定，應為無效等語。惟查，系爭
09 規約第10條第6項規定：「公共基金以定期存款金額100萬元
10 為低水位設定標準，若定期存款低於100萬元，則於次月加
11 收2個月管理費(含當月，共收取3個月管理費)」，第7項則
12 規定：「管理費收費標準，依第一屆第六次區分所有權人會
13 議決議及101年5月22日，板橋地方法院民事第二庭判決結
14 果，管理費收費標準固定物管人事費用按戶分擔(75%)，
15 其餘變動開支按坪收費(25%)」(見支付命令卷第18頁)，
16 而系爭規約既係經區分所有權人決議訂立，並授權由社區管
17 理委員會決定各項費用之收繳、支付方法，系爭規約第10條
18 第6項僅約定管理費低於100萬元時始需加收管理費，非常態
19 的向住戶加收管理費，且適用於全體區分所有權人、無權占
20 有人及住戶，尚難認有何違反強制、禁止規定或以損害他人
21 為主要目的之權利濫用情形，亦無違反公寓大廈管理條例第
22 10條第2項：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維
23 護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支
24 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
25 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
26 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
27 約另有規定者，從其規定」規定，且係規範公共基金之最低
28 數額，與系爭規約第10條第4項：「管理費以足敷第十一條
29 第二款開支為原則，公共基金依每月管理費百分之二十收
30 繳，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之
31 決議停止收繳」並無相互抵觸。至系爭規約第10條第7項固

01 區分每月固定支付物業管理保全警衛公司之人事費用，及其
02 餘浮動開支如水電等費用二部分，前者以戶數平均分擔，後
03 者以坪數計算分擔，惟因按月固定支出之物業管理保全警衛
04 公司之人事費用，乃係為維護管理大廈之安全、公共事務及
05 清潔，並提供住戶生活服務所需，全體區分所有權人享有該
06 等服務及保全，不因坪數多寡而有差別，是故，系爭規約第
07 10條第7款規定，尚難認有何違反強制或禁止規定，且以系
08 爭社區管理維護及住戶品質提昇之利益，及各戶費用支出之
09 不利益兩相權衡，亦難認該條項規定有何以損害他人為目的
10 或權利濫用之情事，更與公寓大廈管理條例第10條第2項或
11 系爭規約第10條第4項規定無違。從而，上訴人辯稱系爭規
12 約第10條第6項、第7項規定應為無效，顯不足取。

13 (三)如上，系爭規約第10條第6項約定，公共基金以定期存款金
14 額100萬元為低水位設定標準，若定期存款低於100萬元，則
15 於次月加收2個月管理費，共收取3個月管理費。查被上訴人
16 所有2筆定期存款70萬元及30萬元，係於108年8月14日始解
17 約匯入被上訴人帳戶(見原審卷第159、227頁)，則公共基金
18 於108年6月、7月之定期存款均未低於100萬元，自不得向上
19 訴人加收次月即108年7月及8月各2個月管理費。而公共基金
20 於108年8月底之結存餘額為97萬5,487元(見原審卷第229
21 頁)，已低於100萬元，自可向上訴人加收次月2個月的管理
22 費，故被上訴人於108年9月向上訴人加收2個月管理費10萬
23 5,856元【計算式： $(27509 + 25419) \times 2 = 105856$ 】，洵屬有
24 據。上訴人雖辯稱：被上訴人將公基金定存100萬元解約用
25 以還款予3樓至11樓之區分所有權人，再以定存基金低於100
26 萬元水位為由向上訴人收取3倍之月管理費之挹注，並不合
27 理云云，然查，系爭規約第10條第6項就管理費加收之標
28 準，僅約定「公共基金以定期存款金額100萬元為低水位設
29 定標準，若定期存款低於100萬元，則於次月加收2個月管理
30 費」，則被上訴人就管理費、公共基金之運用是否妥適，尚
31 非判斷是否加收管理費所應審究，上訴人前開所辯，並無足

01 採。

02 (四)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
03 定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利
04 率；給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
05 任，民法第233條第1項、第229條第1項亦定有明文。本件被
06 上訴人前於108年10月15日催告上訴人於函到7日人繳納欠繳
07 之管理費，該函於108年10月16日送達上訴人，有被上訴人1
08 08年10月15日(108)大字第009號函暨掛號郵件收件回執可考
09 (見支付命令卷第23、24頁)，則上訴人應自108年10月24日
10 起負遲延責任，準此，被上訴人請求上訴人給付自108年10
11 月24日起至清償日止，按週年利率10%計算之遲延利息，核
12 無不合，應予准許。

13 六、綜上所述，被上訴人請求上訴人給付10萬5,856元，及自108
14 年10月24日起至清償日止，按週年利率10%計算之遲延利
15 息，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分為上訴人
16 敗訴之判決，即無違誤。上訴人上訴意旨，仍執前詞，指摘
17 原判決上開部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上
18 訴。

19 七、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所提出
20 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
21 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
22 併此敘明。又上訴人聲請調閱被上訴人歷次歷年有關管理費
23 之區分所有權人會議記錄，核與判決結果不生影響，無調查
24 之必要，附此敘明。

25 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
26 3項、第463條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 110 年 2 月 17 日

28 民事第八庭 審判長法官 鄭侑瑩

29 法官 陳琪媛

30 法官 宣玉華

31 以上正本係照原本作成。

01 本判決不得上訴。

02 中 華 民 國 110 年 2 月 17 日

03 書記官 林怡秀