

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度簡上字第30號

上訴人 上閣屋餐廳股份有限公司

法定代理人 蔣正男

訴訟代理人 林志豪律師

複代理人 李秀娟律師

被上訴人 翡翠大廈管理委員會

法定代理人 梁勝開

訴訟代理人 徐松龍律師

蔡沂彤律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於本院臺北簡易庭民國111年10月14日109年度北簡字第21366號第一審判決提起上訴，本院於112年8月16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：上訴人為伊所管理之翡翠大廈（下稱系爭大廈）門牌號碼為臺北市○○區○○路0段000號（下稱A戶）、172號（下稱B戶）、同段176巷1號（下稱C戶）及復興南路1段253巷52號（下稱D戶）共4戶（下合稱為系爭建物）之區分所有權人，系爭大廈一樓法定空地經約定由上訴人使用增建違建，上訴人依民國87年10月2日、108年8月15日系爭大廈區分所有權人會議決議（下稱87年10月2日決議、108年8月15日決議）須按月繳付新臺幣（下同）1萬元之補償金外，依104年12月7日、105年12月12日區分所有權人會議決議（下稱104年12月7日決議、105年12月12日決議），上訴人應就違建部分繳交一個月之基本管理費；又上訴人將系爭建物劃分多個單位出租，且有經營餐廳，依系爭大廈規

01 約第17條第1項、系爭大廈104年6月1日區分所有權人會議決
02 議（下稱104年6月1日決議），上訴人就系爭建物及違建，
03 應負擔基本管理費（以每坪95元計算）、營業加成管理費
04 （以營業為區別，一般營業加計20%，餐飲營業加計
05 40%）、修繕清潔費用（每日200元）；然上訴人積欠114萬
06 4350元（詳如原判決附件），經伊以存證信函催告繳納，上
07 訴人於110年5月11日已繳納15萬3527元，尚有99萬0823元未
08 給付，爰依公寓大廈管理條例第10條第2項、第21條規定、
09 系爭大廈規約、上開各次區分所有權人會議決議，請求上訴
10 人給付積欠之管理費用等語。並於原審聲明：上訴人應給付
11 伊99萬0823元，及其中90萬9426元自109年8月1日起，另8萬
12 1397元自110年3月25日起，均至清償日止，按週年利率5%
13 計算之利息。

14 二、上訴人則以：(一)就法定空地補償金及基本管理費：伊之法定
15 代理人蔣正男買受系爭建物後，於87年間，由被上訴人出具
16 同意書（下稱系爭同意書），約定1樓法定空地由伊專用，
17 伊必須支付補償金96萬元；故87年10月2日之決議不得變更
18 系爭同意書所載之分管協議，此重要爭點未經臺灣高等法院
19 104年度上字第1629號判決（下稱前案高院判決）審酌，不
20 受爭點效拘束；106年6月1日決議就法定空地補償金所為之
21 決議違反公寓大廈管理條例第10條第2項前段之規定，且該
22 變更未經伊同意，應無效。故被上訴人不得向伊請求每月1
23 萬元之補償金及基本管理費。(二)就營業加成管理費：104年6
24 月1日決議違反系爭大廈規約第17條第2項第1款規定，應屬
25 無效；且未經伊之同意，即以區分所有權人會議決議，該決
26 議應不生效力。系爭建物位於1樓，被上訴人加收之管理費
27 逾越合理範圍；且系爭建物除保留部分為伊使用外，其餘長
28 期出租予第三人，管理費由承租人負擔。(三)加收一個月管理
29 費：104年12月7日決議、105年12月12日決議，違反公寓大
30 廈管理條例第33條及系爭大廈規約第17條第2項第1款等規
31 定，且未經其同意，應屬無效。(四)就修繕清潔費：此費用收

01 取之依據為何，是否經區分所有權人會議決議通過，未見被
02 上訴人提出，且依施工日數計算清潔管理費應以戶為單位，
03 但被上訴人對於伊所有之同一戶分隔為三、四個攤位，即以
04 分隔之攤位為計算基礎，實屬無理由，且被上訴人對於修繕
05 清潔費僅列出日數及金額，未列明裝修期間以資比對，未盡
06 舉證之責等語，資為抗辯。

07 三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判決命上訴
08 人給付被上訴人94萬3393元，及其中90萬9426元自109年8月
09 1日起，其中3萬3967元自110年3月25日起，均至清償日止，
10 按週年利率5%計算之利息，並依職權宣告假執行，及為附
11 條件准免假執行之宣告，另駁回被上訴人其餘之訴。上訴人
12 就其敗訴部分全部聲明不服，提起上訴，並上訴聲明：(一)原
13 判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人第
14 一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回（被上訴人
15 就其敗訴部分，並未提起上訴，自非本院審理範圍，於下不
16 贅）。

17 四、得心證之理由：

18 被上訴人主張上訴人為系爭大廈內系爭建物之區分所有權
19 人，對被上訴人負有繳納管理費之義務，上訴人不爭執其就
20 系爭建物之A戶前段及後段、C戶後段21.32坪部分、D戶之基
21 本管理費各2萬5800元、1萬3860元、18萬0550元、4萬8240
22 元、及C戶後段3號車位清潔費4萬5500元部分未繳納，於被
23 上訴人起訴後之110年5月11日已繳納15萬3527元等情，有系
24 爭建物登記謄本、上訴人於原審提出之答辯(二)狀之比對說明
25 書、匯款單在卷可稽（原審卷一第79-85、115-121頁、原審
26 卷二第106-110、127頁），堪信此節為真。被上訴人主張上
27 訴人尚積欠法定空地補償費65萬元、系爭建物營業加成管理
28 費10萬7240元、1樓法定空地違建之基本管理費、營業加成
29 管理費18萬5900元、加收1個月基本管理費1萬0760元、修繕
30 清潔費2萬7000元、B戶、C戶之基本管理費3萬2040元等情，
31 則為上訴人所否認，並以前詞置辯；然：

(一)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；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10條第2項、第21條定有明文。又系爭大廈規約第17條關於管理費之繳納，約定「一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交管理費。二、管理費之收繳(一)管理費之分擔基準，由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。…三、區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之管理費或應分擔或其他應分擔之費用，已逾三期（即三個收費期別），經30天期間催告仍不給付者，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及利息，遲延利息以未繳金額之年息5%計算。…」（原審卷二第23-43頁）。次按系爭大廈87年10月2日決議「討論事項貳、一樓餐廳佔用本大廈建築基地法定保留空地興建廚房約卅坪部分：…決議：經討論以每月付壹萬元作為使用補償金，無異議通過。」（原審卷一第232、233頁）；104年6月1日決議「修訂管理費及部分管理費特殊收費項目，自104年2月1日起適用；修訂要點：1. 訂定管理費用收取基數…。每坪費用維持過去的95元／坪／月。4. 管理費特殊收費項目一營業加成 計算方式：基數（基本管理費、違建管理費）×營業加成倍率 餐飲食品用途營業加成倍率0.4」（原審卷一第133至151頁）；104年12月7日決議「3. 加收一個月基本（違建）管理費，不含營業加成、補償金、車位清潔費等。決議：同意28票；人數比例

為93.33%；所有權比例為92.85%；超過席四分之三以上，決議通過」（原審卷二第189、191頁）；105年12月12日決議「臨時動議1.加收一個月基本（違建）管理費，不含營業加成、補償金、車位清潔費等；中樓清潔人員之薪資由150元／小時調整至160元／小時。決議：全體出席人員無異議通過106年1月加收1個月基本（違建）管理費及同意清潔人員之薪資由106年1月起調整。」（原審卷二第193、195頁），均有決議。

(二)被上訴人主張B戶、C戶前段欠繳之基本管理費600元、3萬1440元，上訴人亦未繳納，業據其提出如附件所示之管理費短繳金額明細表、存證信函（原審卷一第249頁）為證，上訴人抗辯此部分應屬承租人於承租期間所給付，應向承租人起訴云云，惟依首揭規約之規定，繳納管理費之義務人為區分所有權人即上訴人，並非承租戶，上訴人與承租戶間如何約定繳納管理費非被上訴人所能置喙，且上訴人並未提出承租戶業已代上訴人清償之事證，上訴人所辯，不足採信。是被上訴人請求上訴人給付B戶、C戶前段欠繳之基本管理費600元、3萬1440元，為有理由。

(三)再按確定判決之既判力，固以訴訟標的經表現於主文判斷事項為限，判決理由並無既判力，但法院於判決理由中，就訴訟標的以外，當事人主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，對此重要爭點所為之判斷，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形外，應解為在同一當事人就該已經法院判斷之重要爭點，不得作相反之主張或判斷，始符民事訴訟上誠信原則；法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，

01 以達「一次解決紛爭」所生之一種判決效力（拘束力），即
02 所謂「爭點效」，亦當為程序法所容許（最高法院92年度台
03 上字第315號、96年度台上字第1782號判決參照）。

04 (四)查，兩造前曾就104年6月1日決議之效力有所爭執，上訴人
05 對被上訴人起訴請求確認104年6月1日決議之第5、7項決議
06 無效，經本院104年度訴字第2360號判決駁回其訴，被告上
07 訴，經前案高院判決將原判決部分廢棄，改判確認系爭大廈
08 於104年6月1日決議之第5項關於管理費及部分管理費特殊收
09 費項目修訂要點第6點「管理費特殊收費項目-法定空地違建
10 使用補償金」之決議無效，其餘上訴駁回後，兩造均就其敗
11 訴部分上訴，分別經最高法院108年度台上字第314號裁定駁
12 回上訴而確定，有系爭建物登記謄本、上開裁判在卷可稽
13 （原審卷一第403-438頁），並經調取本院104年度訴字第
14 2360號事件歷審卷查核無訛，前案高院判決雖認定104年6月
15 1日決議第5項關於管理費及部分管理費特殊收費項目修訂要
16 點第6點「管理費特殊收費項目-法定空地違建使用補償金」
17 之決議無效，但就1樓法定空地約定由上訴人專用，上訴人
18 應每月給付使用補償金1萬元之重要爭點，經兩造辯論後，
19 於判決理由中認定依87年10月2日決議：1樓使用法定空地應
20 每月付1萬元作為使用補償金之決議為有效，並生拘束上訴
21 人之效力。又關於104年6月1日會決議第5項關於管理費及部
22 分管理費特殊收費項目修訂要點第4點「管理費特殊收費項
23 目-營業加成」之決議，前案高院判決則作成並無違反權利
24 濫用禁止原則及誠信原則之判斷，該判斷理由論述詳細，無
25 顯然違背法令之情形，且上訴人未提出足以推翻原判斷之新
26 訴訟資料，則前案訴訟確定判決理由中之上述判斷應具有
27 「爭點效」，上訴人自不得再為相反之主張。上訴人固以87
28 年10月2日決議變更系爭同意書所載之分管協議之爭點，未
29 經前案高院判決審酌，不受爭點效之拘束為抗辯，然前案高
30 院判決理由中就此亦詳細論述，上訴人之法定代理人蔣男出
31 席該次會議，於會中經包括蔣正男在內之出席者全體無異議

01 決議，顯見縱認87年10月2日決議變更系爭同意書所載之分
02 管協議，然該決議亦經蔣正男同意每月繳交1萬元作為約定
03 專用之對價，此爭點既經前案高院判決於理由中判斷應具有
04 「爭點效」，是上訴人所辯，亦不足採。1樓法定空地使用
05 補償金每月1萬元、及於基本管理費外依營業別加收營業加
06 成管理費之收費標準，並無上訴人所述之不合理情形，上訴
07 人抗辯不能收取1樓法定空地使用補償金、系爭建物之營業
08 加成管理費部分，自非可採。準此，被上訴人主張依87年10
09 月2日決議、108年8月15日決議（原審卷一第231-245頁），
10 請求上訴人給付104年10月起至110年2月止（共65個月）之
11 法定空地補償費65萬元，及依104年6月1日決議（原審卷一
12 第133-151頁）請求營業加成管理費，其中A戶前段8,960
13 元、A戶後段4,960元、C戶前段10,500元、C戶後段（原
14 21.32坪，於108年8月以後合併C戶前段共48.9坪）71,550
15 元、D戶11,270元，均屬有據。

16 (五)承上，被上訴人依104年6月1日決議得向上訴人收取1樓法定
17 空地違建之基本管理費、營業加成管理費，依104年6月1日
18 決議係以每坪95元之基本管理費為基準，1樓法定空地之違
19 建面積，經原審囑託臺北市大安地政事務所為測量，上訴人
20 使用之1樓法定空地面積為64.36平方公尺，有臺北市大安地
21 政事務所土地複丈成果圖在卷可稽（原審卷二第371-373
22 頁），換算坪數為19.47坪。則依上開實際坪數計算每月應
23 繳之基本管理費應為1,850元（計算式：95元×19.47坪＝
24 1,850元）、餐飲營業加成為每月740元（計算式：1,850元
25 ×0.4＝740元），則自104年10月至110年2月之1樓法定空地
26 違建基本管理費、營業加成管理費應分別為12萬0250元（計
27 算式：1,850元×65月＝120,250元）、4萬8100元（計算式：
28 740元×65月＝48,100元），被上訴人請求之法定空地基本管
29 理費12萬0250元、營業加成管理費4萬8100元，核屬有據，
30 逾起範圍，為無理由。

31 (六)系爭大廈區分所有權人會議分別作成104年12月7日決議、

01 105年12月12日決議，於105年1月、106年1月加收1個月基本
02 (違建)管理費（原審卷二第189-197頁），上訴人抗辯前開
03 二決議未通知蔣正男出席會議，且決議違反公寓大廈管理條
04 例第33條之規定應無效。然前開決議並未變更法定空地由上
05 訴人專用之約定，且縱未通知蔣正男出席會議，亦屬會議召
06 集程序有瑕疵，上訴人應於法定期間內請求法院撤銷決議，
07 前開決議既未經撤銷，仍屬有效，故被上訴人請求加收一個
08 月基本管理費，包含C戶前段2,620元(106年1月)、C戶後段
09 21.32坪部分為4,060元（105年1月、106年1月各1個月，即
10 2,030元 $\times$ 2=4,060元）、及法地空地違建部分以19.47坪計
11 算之基本管理費3,700元（105年1月、106年1月各1個月，即
12 1,850元 $\times$ 2=3,700元），亦屬有據。

13 (七)末，被上訴人請求上訴人給付修繕清潔費，固提出系爭大廈
14 住戶室內裝修管理公約、103年1月4日管理委員會會議紀錄
15 及施工登記表為證（原審卷二第145-157頁），然核該施工
16 登記表並未記載戶別，施工店名雖有「109上閣屋」、「客
17 戶代碼102、108」之記載，但無法確認屬系爭建物之哪一
18 戶，且僅有日期，亦無年度之紀錄，總日數亦與原告請求修
19 繕清潔費之總日數不符，而上訴人否認有為裝潢修繕，是此
20 部分所舉證據資料不足，尚難為有利於被上訴人之認定，其
21 請求A戶前段108年9月12日至11月4日、A戶後段109年6月8日
22 至17日、C戶後段及法定空地於104年11月裝修77天、C戶後
23 段105年8月裝修12天、108年5月裝修5天、及108年8月19日
24 至23日裝修5天之修繕清潔費各為7,600元、2,000元、1萬
25 5400元、1,000元、1,000元部分，為無理由，應予駁回。

26 (八)從而，被上訴人請求上訴人就附表所示之基本管理費、營業
27 加成管理費、法定空地補償金、加收一個月之基本管理費及
28 3號車位清潔費等項，扣除上訴人於起訴前繳付之18萬4940
29 元、及110年5月11日繳付之15萬3527元，尚應繳付94萬3393
30 元，為有理由。

31 五、綜上，被上訴人依公寓大廈管理條例第21條規定、系爭大廈

規約第17條及歷次會議決議，請求上訴人給付94萬3393元，及其中90萬9426元自109年8月1日（原審卷一第483頁）起、其中3萬3967元自110年3月25日（原審卷一第193頁）起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分為上訴人敗訴之判決，於法並無不合，上訴意旨指摘原判決上開部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所用證據，經核與判決基礎不生影響，爰不一一論駁，併予敘明。

七、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，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 9 月 20 日
民事第二庭 審判長法官 賴錦華

法 官 熊志強

法 官 王子平

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴

中 華 民 國 112 年 9 月 20 日
書記官 林霽恩

附表：

門牌號碼	基本管理費	營業加成 管理費	法定空地 補償金	3號車位 清潔費	加收1個月 基本管理 費	
大安路1段170號前段 (A戶前段)	25,800元	8,960元				
大安路1段170號前段 (A戶後段)	13,860元	4,960元				

(續上頁)

01

大安路1段172號(B 戶)	600元					
大安路1段176巷1號 前段(C戶前段)	31,440元	10,500元			2,620元	
大安路1段176巷1號 後段(C戶1後段)	180,550元	71,550元		45,500元	4,060元	
大安路1段176號1號 旁法定空地違建	120,250元	48,100元	650,000 元		3,700元	
復興南路1段253巷52 號(D戶)	48,240元	11,270元				合計
合計	420,640元	155,340元	650,000 元	45,500元	10,380元	1,281,860元
上開1,281,860元扣除上訴人於起訴前已繳之184,940元、110年5月11日已繳之 153,527元後，應補繳金額為943,393元。						