

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度簡上字第124號

上訴人 龔佑洋

被上訴人 太陽磁場大廈管理委員會

法定代理人 彭仁慶

訴訟代理人 徐偉瀚律師

林衍鋒律師

複代理人 黃柏堯律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國一一三年十二月二日本院臺北簡易庭一一二年度北簡字第一〇八三〇號第一審判決提起上訴，本院於民國一一五年五月十三日言詞辯論終結，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

壹、程序方面

被上訴人之法定代理人陳秀琴於本院審理中代理權消滅，業經新任法定代理人彭仁慶具狀聲明承受訴訟（見二審卷第八九、九一頁），並有被上訴人第三十一屆主委及幹部選任會議紀錄可稽（見二審卷第九七頁），且經主管機關臺北市政府都市發展局同意備查（見二審卷第一四七頁），核無不

合，應予准許；上訴人以主管機關尚未許可備查為由，爭執被上訴人法定代理人之合法性，尚有誤會，蓋被上訴人係於一一四年七月二日變更主任委員，而本件社區規約第十二條第三項規定主任委員由管理委員互推選之，則除管理委員推選時定有任期或經推選者另有其他喪失管理委員資格情事發生外，被上訴人法定代理人（主任委員）之人別於管理委員相互推選票數統計得出結果時即告確定，無待主管機關同意備查，此觀臺北市政府都市發展局一一四年九月三十日北市都建字第1146040018號函之說明欄第二點，略載：「本申請報備案，僅係對申請人檢送資料後，為使主管機關知悉之觀念通知，核與管理組織是否合法成立無涉，並非行政處分」等語即明（見二審卷第一四七頁），合先敘明。

貳、實體方面

一、被上訴人方面：

門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○巷○○號地下一樓至十六樓計十七戶、十六號地下一樓至十六樓及十四、十五樓之一計十九戶、十五巷十二弄三號一戶、五號一至十六樓計十六戶、十五巷十八弄六號一至十六樓計十六戶、八號及十號一至十五樓計三十戶、合計九十九戶，為「太陽磁場大廈」社區（下稱本件社區），於民國八十七年間依公寓大廈管理條例之規定成立管理組織即被上訴人並經報備；上訴人自八十四年二月間起即為建號臺北市○○區○○段○○段○○○○號、門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○巷○○弄○號六樓區分所有建物（下稱本件房屋）之所有權人，為本件社區之區分所有權人，並有車位，應依本件社區規約及本件社區區分所有權人會議決議繳納管理費。本件社區之區分所有權人會議於一〇二年六月二十四日決議自同年七月一日起樓上房屋以每月每坪新臺幣（下同）八十元計收管理費，車位部分維持原定管理費計收標準，於一〇三年六月十九日決議自同年七月一日起取消空屋及空車位管理費半價收

費、回復為全額收費，於一一〇年一月間再決議自同年二月起房屋每月每坪管理費調漲十元。而上訴人所有之本件房屋性質為樓上房屋、面積折合約五十四坪，依前述決議，上訴人一〇三年七月一日起至一一〇年一月三十一日止期間每月應繳管理費五千三百二十元（計算式：①「房屋每月每坪管理費」八十元，乘以「本件房屋面積」五十四坪，等於四千三百二十元，②「車位每月管理費」一千元，①、②相加），自一一〇年二月一日起每月應繳管理費五千八百六十元（計算式：①「房屋每月每坪管理費」九十元，乘以「本件房屋面積」五十四坪，等於四千八百六十元，②「車位每月管理費」一千元，①、②相加）。詎上訴人自一一〇年一月起至一一一年十二月止共積欠管理費十四萬零一百元（計算式：①「上訴人一一〇年一月應繳之管理費」五千三百二十元，②「上訴人自一一〇年二月起每月應繳之管理費」五千八百六十元，乘以「一一〇年二月至一一一年十二月之月份數」二十三月，等於十三萬四千七百八十元，①、②相加），爰依公寓大廈管理條例第二十一條之規定，請求上訴人如數給付，並支付自支付命令送達翌日起至清償日止，按本件社區規約第十六條第四項所定週年利率百分之十計算之利息。（被上訴人於原審起訴請求上訴人給付十四萬零一百元本息，原審為被上訴人全部勝訴判決，上訴人就敗訴部分全部上訴）

答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人方面：

上訴人固不否認自八十四年二月間起為本件房屋之所有權人，為本件社區區分所有權人，並有車位，本件房屋面積約折合五十四坪，及依本件社區歷來區分所有權人會議決議，上訴人於一〇三年七月起至一一〇年一月止每月應繳管理費數額為五千三百二十元，一一〇年二月起每月應繳管理費數額為五千八百六十元，以及上訴人並未繳納一一〇年一月起至一一一年十二月止期間之管理費等情，但以管理費應依公

01 寓大廈管理條例之規定計收，屬公共利益，並非民事爭訟，
02 本件社區之空屋、空車位應僅繳納半數管理費，本件社區區
03 分所有權人會議一〇三年六月十九日之決議，並非一人一票
04 而為違法，就一樓、地下一樓部分並有自肥情事，故上訴人
05 前所繳納之管理費已足夠抵充一一〇年一月起至一一一年十
06 二月止之管理費，並無積欠管理費，另區分所有權人會議內
07 容、選票之記載違反個人資料保護法、公職人員選舉罷免法
08 等語置辯，並就本件社區電梯尚未修繕部分，行使同時履行
09 抗辯權。

10 上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人第一
11 審之訴駁回。

12 三、被上訴人主張門牌號碼臺北市〇〇區〇〇路〇段〇〇巷〇〇
13 號、十六號、十五巷十二弄三號、五號、十五巷十八弄六
14 號、八號、十號各樓層共九十九戶，為本件社區，於八十七
15 年間依法成立管理組織即被上訴人並經報備，上訴人自八十
16 四年二月間起即為本件房屋之所有權人，為本件社區之區分
17 所有權人，並有車位，本件社區之區分所有權人會議於一〇
18 二年六月二十四日決議自同年七月一日起樓上房屋以每月每
19 坪八十元計收管理費，車位部分維持原管理費計算方式，於
20 一〇三年六月十九日決議自同年七月一日起取消空屋及空車
21 位管理費半價收費、回復為全額收費，於一一〇年一月間再
22 決議自同年二月起房屋每月每坪管理費調漲十元，上訴人所
23 有之本件房屋性質為樓上房屋、面積折合約五十四坪，依前
24 述決議，上訴人自一〇三年七月一日起至一一〇年一月三十
25 一日止期間每月應繳管理費五千三百二十元，自一一〇年二
26 月一日起每月應繳管理費五千八百六十元，上訴人自一一〇
27 年一月起至一一一年十二月止未繳納管理費共十四萬零一百
28 元之事實，業據提出公寓大廈管理組織報備證明、建物登記
29 謄本、第十八屆區分所有權人會議會議紀錄、第十九屆第二
30 次區分所有權人會議紀錄、第二十六屆區分所有權人暨第二
31 十七屆管理委員選舉開票會議記錄、大廈規約為證（見促字

卷第十、三六頁、簡字卷第一二一至一二九、一七九至一九五、三一三至三一七頁），核屬相符；除本件社區區分所有權人會議一〇三年六月十九日關於自同年七月一日起取消空屋及空車位管理費半價收費之決議是否有效，及上訴人前所繳納之管理費數額是否有餘、足數抵充一一〇年一月至一一一年十二月之管理費外，並為上訴人所不爭執，應堪信為真實。

但被上訴人主張上訴人積欠一一〇年一月至一一一年十二月止之管理費共十四萬零一百元部分，則為上訴人否認，辯稱：本件社區區分所有權人會議一〇三年六月十九日之決議，並非一人一票而為違法，就一樓、地下一樓部分並有自肥情事，其前所繳納之管理費已足夠抵充一一〇年一月起至一一一年十二月止之管理費，並無積欠管理費，並就本件社區電梯尚未修繕部分，行使同時履行抗辯權等語。

四、公寓大廈管理條例用辭定義如下：(一)公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地；(二)區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權；(三)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者；(四)共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；(七)區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議；(九)管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織；□規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項；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；公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：(二)區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納；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；管理委員會之職務如下：(一)區分所有權人會議決議事項之執行；□其他依本條例或規約所定事項，公寓大廈管理條例第三條第一至四、七、九、十二款、第十條第二項、第十八條第一項第二款、第二十一條、第三十六條第一、十三款定有明文。

(一) 門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○巷○○號、十六號、十五巷十二弄三號、五號、十五巷十八弄六號、八號、十號各樓層共九十九戶（含本件房屋），係構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地，各戶均具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的，於八十七年間依法成立管理組織即被上訴人並經報備，此經本院職權查證屬實，有臺北市政府都市發展局函暨被上訴人報備文件電子檔（見二審卷第八七、八八頁），本件社區（含本件房屋）自有公寓大廈管理條例之適用，而上訴人為本件房屋之所有權人，前已述及，上訴人為本件社區之區分所有權人，應依本件社區區分所有權人會議決議繳納公共基金，由管理組織即被上訴人以公共基金或依本件社區規約或區分所有權人會議決議支付本件社區共用部分之修繕、管理、維護費用。

(二) 而本件社區之區分所有權人會議於一〇二年六月二十四日決議自同年七月一日起樓上房屋以每月每坪八十元計收管理費，車位部分維持原管理費計算方式，於一〇三年六月十九日決議自同年七月一日起取消空屋及空車位管理費半價收費、回復為全額收費，於一一〇年一月間再決議自同年二月起房屋每月每坪管理費調漲十元，上訴人所有之本

01 件房屋性質為樓上房屋、面積折合約五十四坪，依前述決
02 議，上訴人自一〇三年七月一日起至一一〇年一月三十一
03 日止期間每月應繳管理費五千三百二十元，自一一〇年二
04 月一日起每月應繳管理費五千八百六十元，有第十八屆區
05 分所有權人會議會議紀錄、第十九屆第二次區分所有權人
06 會議紀錄、第二十六屆區分所有權人暨第二十七屆管理委
07 員選舉開票會議記錄可憑（見簡字卷第一二一至一二九、
08 三一三至三一七頁），且為上訴人所不爭而堪信為真，亦
09 如前載，上訴人依前揭決議，自一一〇年一月起至一一一
10 年十二月止所應繳繳納之管理費為十四萬零一百元（計算
11 式：①「上訴人一一〇年一月應繳之管理費」五千三百二
12 十元，②「上訴人自一一〇年二月起每月應繳之管理費」
13 五千八百六十元，乘以「一一〇年二月至一一一年十二月
14 之月份數」二十三月，等於十三萬四千七百八十元，①、
15 ②相加），堪以認定。

16 （三）上訴人雖稱本件社區一〇三年六月十九日第十九屆第二次
17 區分所有權人會議關於自同年七月一日起取消空屋及空車
18 位管理費半價收費、回復為全額收費之決議，並非一人一
19 票而為違法，就一樓、地下一樓部分並有自肥情事而無效
20 云云，然查：

21 1 上訴人始終未能陳明並舉證所謂該次決議並非一人一票所
22 指為何人、所行使之票數為若干，已難遽採；且公寓大廈
23 管理條例第二十七條已明定（本件社區規約第四條第七、
24 十一項亦同此規定，見簡字卷第一八二頁），各專有部分
25 之區分所有權人固僅有一表決權（數人共有一專有部分，
26 應推由一人行使表決權），但除任一區分所有權人之區分
27 所有權占全部區分所有權五分之一以上，或任一區分所有
28 權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之
29 五分之一以上，或受託行使表決權數達全體表決權數五分
30 之一以上，超過部分不予計算外，並未限制每一人僅能行
31 使一表決權，易言之，如一區分所有權人在同一社區有二

個以上之專有部分，或任一有權出席區分所有權人會議並受二人以上委託行使表決權者，在不超過社區全體專有部分個數五分之一情形下，仍可按其專有部分個數或受託行使表決權個數，行使複數之表決權；在本件社區情形，全部專有部分個數為九十九個，迭已提及，五分之一為十九·八，故如一區分所有權人之專有部分個數達二十個以上，或一有權出席區分所有權人會議並受複數人之託行使表決權者，最多僅能行使其中十九個表決權（十九票），但任一區分所有權人或受託行使表決權人所行使表決權數未逾十九個（十九票）者，仍難逕指為違反法律或規約甚明。

2 公寓大廈管理條例明定公共基金來源之一為區分所有權人會議決議，且共用部分之修繕、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依區分所有權人會議決議或規約規定，足見立法者尊重人民對自身財產之管理，關於公寓大廈管理費（公共基金）之收費標準及共用部分修繕管理維護費用之負擔，均由切身相關之人民（即該社區區分所有權人）自行以訂立規約或區分所有權人會議決議等方式共同決定，除人民有怠於管理，或所為決議、所定規約顯然違反法律、比例原則、誠信原則、平等原則等情形，始由法律補充或由司法機關介入外，法律、法院原則不介入公寓大廈管理費（公共基金）之計費標準等內容。在本件社區情形，本件社區為地下一層、地上十五層或十六層之建物，相較於二樓以上專有部分，地下一層尤其地面一層專有部分通常有獨立之出入口，出入無庸經共用梯廳、管理室，亦無庸搭乘電梯，甚且無庸經由管理室收受郵件包裹，而公寓大廈共用部分之管理維護修繕費用，除保全人員之薪資外，電梯之電費及更新保養維護費用亦占大宗，此為週知之事實，本件社區區分所有權人因而同意較少利用共用梯廳、電梯及管理人員服務之地下層、地面一層區分所有權人繳納原定管理費半數，無

悖於法律及比例原則、誠信原則、平等原則，況本件社區一層、地下一層共僅九戶，占本件社區總戶數九十九戶未達百分之十，顯難操控區分所有權人會議決議之結果，本院認本件社區區分所有權人會議決議關於一樓、地下一樓僅按標準收取半數管理費之決議，仍無無效事由。

3 綜上，本件社區一〇三年六月十九日第十九屆第二次區分所有權人會議關於自同年七月一日起取消空屋及空車位管理費半價收費、回復為全額收費之決議為合法有效，上訴人此節所辯，委無可採。

（四）又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第二百七十七條亦有明定。而原告於起訴原因已有相當之證明，而被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判；當事人於其利己事實之主張，除事實於法院已顯著，或為其職權上已認知者外，應負立證之責；原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則；請求履行債務之訴，原告就其所主張債權發生原因之事實，固有舉證之責任，若被告自認此項事實而主張該債權已因清償而消滅，則清償之事實，應由被告負舉證之責任，此觀民事訴訟法第二百七十七條之規定自明，最高法院十八年上字第一六七九、一六八五、二八五五號、二十八年渝上字第一九二〇號著有裁判可資參照。上訴人依本件社區之區分所有權人會議一〇二年六月二十四日、一〇三年六月十九日、一一〇年一月間決議，自一〇三年七月一日起至一一〇年一月三十一日止期間每月應繳管理費五千三百二十元，自一一〇年二月一日起每月應繳管理費五千八百六十元，自一一〇年一月起至一一一年十二月止所應繳繳納之管理費共十四萬零一百元，該等決議並未違反法令或比例原則、誠信原則、平等原則，應屬有效，此經

01 本院審認如前；上訴人稱其前所繳納之管理費已足數抵充
02 自一一〇年一月起至一一一年十二月止所應繳繳納之管理
03 費十四萬零一百元，已經被上訴人否認，關於上訴人溢繳
04 管理費、足數抵充一一〇年一月起至一一一年十二月止所
05 應繳繳納之管理費十四萬零一百元一節，上訴人始終未能
06 陳明溢繳期間並提出任何證據以實其說，自難採憑；況上
07 訴人就一〇三年七月至一〇四年四月、一〇四年五月至一
08 〇五年十月、一〇五年十一月至一〇七年四月、一〇七年
09 五月至一〇九年十二月止應繳納之管理費，係由被上訴人
10 起訴請求，經法院以判決命上訴人支付確定，有本院一〇
11 四年度北小字第一一九二號、一〇五年度北小字第一六三
12 三號、一〇七年度北小字第七二三號小額民事判決、一一
13 〇年度北簡字第九二二七號民事簡易判決、一一一年度簡
14 上字第四三六號民事判決可考（見簡字卷第三一九至三四
15 八頁），上訴人於一〇九年十二月以前，顯已無溢繳管理
16 費足數抵充本件一一〇年一月至一一一年十二月管理費之
17 可能，上訴人此節所辯，亦無可採。

18 （五）因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒
19 絕自己之給付，民法第二百六十四條第一項前段固有明
20 文。惟所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，
21 倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方
22 債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙
23 務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立
24 於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯，
25 最高法院五十九年台上字第八五〇號著有裁判闡釋甚明。
26 本件兩造間並無雙務契約存在，被上訴人係經本件社區區
27 分所有權人選任，履行公寓大廈管理條例第三十六條所定
28 （含區分所有權人會議決議事項之執行、其他依本條例或
29 規約所定事項等）職務，上訴人則係依公寓大廈管理條
30 第十條第二項、第十八條第一項第二款規定，按本件社區區
31 分所有權人會議決議及規約繳納管理費（公共基金），上

01 訴人繳納管理費義務與被上訴人執行區分所有權人會議修
02 繕電梯決議，亦非互為對待給付關係，不問上訴人是否繳
03 足管理費，被上訴人均應執行區分所有權人會議決議事
04 項，亦無論被上訴人是否修繕電梯，上訴人均應繳納管理
05 費，自無同時履行抗辯權之適用，上訴人此節所辯，仍無
06 可採。

07 (六) 未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
08 責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
09 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；
10 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命
11 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延
12 之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率
13 計算之遲延利息，但約定利率較高者，仍從其約定利率，
14 民法第二百二十九條第一、二項、第二百三十三條第一項
15 規定甚明。上訴人所負一一〇年一月至一一一年十二月管
16 理費債務有確定之給付期限，上訴人自遲誤各期管理費繳
17 納期限時起即負遲延之責，又本件社區規約第十六條第四
18 項規定：「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或
19 應分擔或其他應負擔之費用，已逾期二個月，再經存證信
20 函催繳一次後仍不給付者，管理委員會得訴請法院命其給
21 付應繳之金額及另外收取遲延利息，其金額以未繳金額之
22 年息百分之十計算」（見簡字卷第一八七頁），而被上訴
23 人業於一一二年二月三日寄發臺北松德郵局第十七號存證
24 信函限期七日催告上訴人繳納，該存證信函於同年月四日
25 到達上訴人指定送達處所（見促字卷第十四、十六、三二
26 頁），則被上訴人併請求上訴人就積欠之（一一〇年一月
27 至一一一年十二月）管理費十四萬零一百元給付自支付命
28 令送達翌日即一一二年六月十日（見促字卷第五二頁送達
29 證書）起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息，
30 亦非無憑。

31 五、綜上所述，上訴人自八十四年二月間起為本件房屋之所有權

人，為本件社區之區分所有權人，上訴人依本件社區之區分所有權人會議一〇二年六月二十四日、一〇三年六月十九日、一一〇年一月間決議，自一〇三年七月一日起至一一〇年一月三十一日止期間每月應繳管理費五千三百二十元，自一一〇年二月一日起每月應繳管理費五千八百六十元，自一一〇年一月起至一一一年十二月止所應繳繳納之管理費共十四萬零一百元，該等決議並未違反法令或比例原則、誠信原則、平等原則，應屬有效，上訴人並未繳納，亦無證據足認上訴人前溢繳管理費、足敷抵充一一〇年一月起至一一一年十二月止所應繳繳納之管理費，上訴人所應繳納之管理費，與被上訴人執行區分所有權人關於修繕電梯之決議，並非雙務契約之對待給付、非立於對待給付之關係，無從行使同時履行抗辯權，從而，被上訴人依公寓大廈管理條第十條第二項、第十八條第一項第二款、第二十一條規定，按本件社區區分所有權人會議決議請求上訴人給付一一〇年一月起至一一一年十二月止所應繳繳納之管理費共十四萬零一百元，及自一一二年六月十日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息，洵屬有據，應予准許。原審就前開應予准許範圍內所為上訴人敗訴之判決（即命上訴人給付十四萬零一百元，及自一一二年六月二十四日起至清償日止按週年利率百分之十計算之利息），並無不合，上訴意旨指摘原判決不當、求予廢棄，為無理由，爰予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及所提證據（含上訴人關於管理費為公共事務、不應由民事訴訟審理，及本件社區區分所有權人會議紀錄、選票違反個人資料保護法、公職人員選舉罷免法之答辯），經本院審酌後認對於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第四百三十六條之一第三項、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 6 月 3 日

民事第八庭 審判長法官 蔡世芳

01

法 官 林芳華

02

法 官 洪文慧

03 以上正本係照原本作成。

04 本判決不得上訴。

05 中 華 民 國 115 年 6 月 3 日

06

書記官 王緯騏