

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度簡上字第158號

上訴人 陳志銘
李穎川
沈光麟
沈慧萍
鍾孟緻
楊淑霞

楊振發
林木樹

許意珮

兼上七人
共同

訴訟代理人 劉福誠

上十人共同

訴訟代理人 陳星利

上訴人 黃文智

被上訴人 德惠大青大樓管理委員會

法定代理人 王玲銊

訴訟代理人 李玉海律師

吳瑋富律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國113年12月16日本院臺北簡易庭112年度北簡字第13828號第一審判決提起上訴，本院於民國115年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

01 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序方面

04 □按管理委員會有當事人能力，公寓大廈管理條例第38條第1項
05 定有明文。次按公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互
06 推1人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會；訴訟代理
07 人，應於最初為訴訟行為時，提出委任書；當事人喪失訴訟能
08 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
09 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
10 條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即
11 為承受之聲明，公寓大廈管理條例第29條第2項前段、民事訴
12 訟法第69條第1項前段、第170條及第175條第1項分別定有明
13 文。經查，被上訴人於原審係由李玉海律師代理被上訴人提起
14 本件訴訟，並提出經被上訴人及起訴時被上訴人主任委員郭寶
15 珠用印之民事委任書，嗣被上訴人之主任委員變更為王玲銑，
16 王玲銑遂依法聲明承受訴訟，並出具經被上訴人及王玲銑蓋
17 印、委任李玉海律師為訴訟代理人之民事委任書，此有民事起
18 訴狀、德惠大青大樓（下稱系爭社區）111年度第14屆第2次區
19 分所有權人會議紀錄、民事委任書、民事聲明承受訴訟狀、臺
20 北市政府都市發展局民國112年12月12日北市都建字第
21 1126048775號函在卷可稽（原審卷一第17至22、29、63、139
22 至147頁，本判決所引卷宗簡稱詳如附件所示之卷宗標目所
23 載），是揆諸前揭規定，李玉海律師於原審代理被上訴人遂行
24 訴訟程序，於法自無不合。上訴人抗辯：被上訴人未召開區分
25 所有權人會議即於原審訴訟程序委任李玉海律師擔任訴訟代理
26 人，係未經合法訴訟代理等語，殊無可採。

27 □上訴人黃文智未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386
28 條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判
29 決。

30 貳、實體方面

31 □被上訴人主張：被上訴人為系爭社區（址設臺北市中山區德惠

01 街37、39、41、43、45、47、49、51、53、55號）之管理委員
02 會，上訴人皆為其中臺北市○○區○○段○○段0000○號建物
03 （門牌號碼：臺北市○○區○○街00號地下室，下稱系爭地下
04 室）之共有人。緣系爭地下室之共有人前至遲於83年11月26日
05 已就系爭地下室成立分管契約，約定將系爭地下室作為停車場
06 使用，並劃分為48個停車位，共有人每享有應有部分100分之
07 2，即可使用1個特定編號之停車位（下稱系爭分管契約），而
08 依系爭分管契約約定，上訴人得分別使用如附表一「停車位編
09 號（數量）」欄所示之停車位。又系爭社區94年12月19日區分
10 所有權人會議決議訂定系爭社區管理規約（下稱系爭規約），
11 其中第6條第1項規定，系爭社區之區分所有權人應就每一停車
12 位負擔每月新臺幣（下同）200元之清潔費，是上訴人既分別
13 得使用上述系爭地下室內之停車位，其等每月自應分別繳納如
14 附表一「每月清潔費」欄所示之清潔費。詎上訴人分別尚欠如
15 附表一「所欠月份」欄所示、共計「積欠總額」欄所示之清潔
16 費未為給付。爰依系爭規約第6條第1項規定提起本件訴訟，請
17 求上訴人應分別給付被上訴人如附表一「積欠總額」欄所示之
18 金額，及均自113年10月25日起至清償日止，按週年利率5%計
19 算之利息。

20 □上訴人則以：

21 (一)共同抗辯部分（包含黃文智於原審及其於本院審理中以書狀所
22 為之陳述）：系爭地下室之共有人僅係抽象地享有系爭地下室
23 之應有部分，共有人於系爭地下室停放車輛時，亦係依照現場
24 空位隨意停放，系爭地下室之共有人間並無共有人應專屬使用
25 特定編號停車位之約定，被上訴人主張共有人享有特定編號之
26 停車位，並無可採；被上訴人雖提出法院拍賣系爭地下室應有
27 部分之拍賣公告，並以拍賣公告所載停車位編號主張系爭地下
28 室共有48個停車位，然上開拍賣公告所載編號僅係法院為便利
29 拍賣程序進行而囑託登記機關暫時編定之臨時編號，並非系爭
30 地下室停車位之法定車位編號，況法院之拍賣公告就系爭地下
31 室之使用現況亦曾記載系爭地下室共有38個停車位，足見依法

01 院之拍賣公告，亦無法判斷系爭地下室之停車位數量，自難以
02 此為據主張系爭地下室之共有人確享有特定編號之停車位；分
03 管契約之成立前提乃全體共有人達成意思表示合致，惟上訴人
04 陳志銘及李穎川於83年間即取得系爭地下室之應有部分，而陳
05 志銘及李穎川均否認曾與其他系爭地下室之共有人成立分管契
06 約，故被上訴人自應對於系爭分管契約存在，負舉證責任；依
07 民法第826條之1規定，不動產之分管契約應經登記始生效力，
08 然系爭分管契約並未經登記，是縱使系爭分管契約存在，亦不
09 生拘束上訴人之效力；依臺北市中山地政事務所製作之建築改
10 良物勘測成果表、使用執照存根相關圖說及臺北市政府工務局
11 製作之竣工圖顯示，系爭地下室經政府機關核定使用之停車位
12 僅有12個，是縱使系爭分管契約存在，依民法第71條規定，系
13 爭分管契約亦因違反建築法規而無效，被上訴人自無從以系爭
14 地下室存有48個停車位為基礎，向系爭地下室之共有人收取清
15 潔費；被上訴人從未派員至系爭地下室進行清潔，故被上訴人
16 請求系爭地下室共有人給付之清潔費，亦應因此免除或酌減等
17 語，資為抗辯。

18 (二)陳志銘、李穎川、上訴人沈光麟、沈慧萍、鍾孟緞、楊淑霞、
19 楊振發、林木樹、許意珮及劉福誠（下合稱陳志銘等10人）另
20 以：被上訴人未經區分所有權人會議決議或區分所有權人授權
21 即擅自提起本件訴訟，當事人適格顯有欠缺等語，資為抗辯。

22 (三)陳志銘及李穎川另以：被上訴人召開系爭社區區分所有權人會
23 議時，從未通知陳志銘及李穎川，是系爭社區區分所有權人會
24 議所作成之決議，其程序顯然違法等語，資為抗辯。

25 (四)沈光麟、沈慧萍、鍾孟緞、楊淑霞、楊振發、林木樹及劉福誠
26 （下合稱沈光麟等7人）另以：沈光麟等7人均係透過法院拍賣
27 程序而取得系爭地下室之應有部分，惟法院之拍賣公告並未記
28 載系爭分管契約內容，是於沈光麟等7人無法親赴現場履勘之
29 情況下，自難認沈光麟等7人明知或可得而知系爭分管契約存
30 在等語，資為抗辯。

31 (五)黃文智於原審及其於本院審理中提出書狀另以：被上訴人從未

01 通知黃文智參與系爭社區之區分所有權人會議，甚至曾向黃文
02 智表示黃文智無權參與系爭社區之區分所有權人會議，是被上
03 訴人以系爭規約向黃文智為請求，顯然違法；黃文智係透過法
04 院拍賣程序而取得系爭地下室之應有部分，惟法院之拍賣公告
05 卻未記載系爭分管契約內容，是黃文智自不受系爭分管契約拘
06 束；被上訴人曾阻止黃文智使用系爭地下室之廁所及電梯等公
07 共設施，且被上訴人未曾提出其實際支出清潔費之證明，是被
08 上訴人並無理由請求黃文智給付系爭地下室之清潔費；縱使被
09 上訴人能提出其實際支出清潔費之證明，然系爭地下室之清潔
10 費仍應由系爭社區之全體區分所有權人共同分擔，而非僅要求
11 系爭地下室之共有人負擔等語，資為抗辯。

12 □原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。陳志銘等
13 10人聲明：(一)原判決關於不利於陳志銘等10人部分廢棄。(二)上
14 開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
15 黃文智未於言詞辯論期日到場，其提出書狀聲明：(一)原判決廢
16 棄。(二)被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴
17 人則答辯聲明：上訴駁回。

18 □兩造不爭執之事項：

19 下列事項為被上訴人及陳志銘等10人所不爭執（本院卷第232
20 至234、293至294、334頁），且黃文智已於相當時期受合法之
21 通知，未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀爭執，依民事訴
22 訟法第280條第3項準用同條第1項規定，應視同自認，堪認以
23 下事項均屬真實：

24 (一)上訴人為系爭地下室之共有人。

25 (二)陳志銘於83年11月14日以買賣為原因登記為系爭地下室之共有
26 人（權利範圍100分之2）；李穎川於83年11月15日以買賣為原
27 因登記為系爭地下室之共有人（權利範圍100分之2）；劉福誠
28 於109年6月3日以拍賣為原因登記為系爭地下室之共有人（權
29 利範圍100分之4）；沈光麟、沈慧萍於109年6月8日以拍賣為
30 原因登記為系爭地下室之共有人（權利範圍依序為100分之4、
31 100分之2）；黃文智於109年6月11日以拍賣為原因登記為系爭

地下室之共有人（權利範圍100分之2）；鍾孟緞、楊淑霞、楊振發、林木樹於109年6月23日以拍賣為原因登記為系爭地下室之共有人（權利範圍依序為100分之4、100分之6、100分之4、100分之2）；許意珮於109年8月18日以買賣為原因登記為系爭地下室之共有人（權利範圍100分之4），其應有部分係繼受自訴外人林岑憶，林岑憶則係於109年6月8日以拍賣為原因登記為系爭地下室之共有人。

(三)系爭地下室經本院以108年度司執字第20812號強制執行事件（下稱108年強制執行事件）拍賣，林木樹、沈慧萍、劉福誠、楊淑霞、沈光麟、鍾孟緞、楊振發、黃文智均應買，經本院發給權利移轉證書，權利移轉證書上所載之標別及車位編號為：林木樹（5標，車位編號8）、沈慧萍（19標，車位編號29）、劉福誠（14、23標，車位編號22、31）、楊淑霞（24、30、36標，車位編號32、40、48）、沈光麟（8、22標，車位編號12、30）、鍾孟緞（29、31標，車位編號39、43）、楊振發（34、35標，車位編號46、47）、黃文智（32、33標，車位編號44、45）。

(四)系爭規約第6條第1項規定：「本大樓之區分所有權人應分擔下列述及之費用；並規範管理費及公共基金之用途。一、管理費：區分所有權人依其所持有之房屋總坪數按月繳交管理費，繳交方式依本規約第三十三條規定：每戶管理費依坪數每坪90元；每一停車位每月清潔費200元，並預收三個月管理費作為公共基金」。

□得心證之理由

被上訴人主張系爭地下室之共有人前曾成立系爭分管契約，上訴人均應受系爭分管契約拘束，並得分別使用如附表一「停車位編號（數量）」欄所示之停車位，被上訴人自得依系爭規約第6條第1項規定請求上訴人給付清潔費等節，為上訴人所否認，並以前詞置辯。故本件爭點為：(一)被上訴人提起本件訴訟，是否具備訴訟實施權？(二)系爭分管契約是否存在？(三)上訴人是否均應受系爭分管契約拘束？(四)被上訴人請求上訴人分別

01 給付如附表一「積欠總額」欄所示之金額，有無理由？茲分敘
02 如下：

03 (一)被上訴人提起本件訴訟，具備訴訟實施權

04 1.按收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用，為管理委
05 員會之職務，公寓大廈管理條例第36條第7款定有明文。又依
06 公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員會係由區分所有
07 權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區
08 分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，於
09 完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體法上完全之
10 權利能力。然民事訴訟法第40條第3項及公寓大廈管理條例第
11 38條第1項規定既均明文承認管理委員會具有成為訴訟上當事
12 人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民
13 事紛爭享有訴訟實施權（最高法院98年度台上字第2248號判決
14 意旨參照）。

15 2.經查，本件被上訴人依系爭規約第6條第1項規定起訴請求上訴
16 人給付清潔費，性質上涉及公共基金之收支，核屬被上訴人之
17 法定職務，是依上開規定及說明，被上訴人對於本件紛爭自享
18 有訴訟實施權，而得以自己名義向上訴人提起本件訴訟。陳志
19 銘等10人抗辯：被上訴人未經區分所有權人會議決議或區分所
20 有權人授權即擅自提起本件訴訟，當事人適格顯有欠缺等語，
21 洵非可採。

22 (二)系爭分管契約存在

23 1.經查，訴外人林玲玲及慶林實業股份有限公司（下稱慶林公
24 司）係分別於83年12月12日及同年月17日成為系爭地下室之共
25 有人，而訴外人楊許素招及楊丁福亦係分別於83年12月12日及
26 同年月17日喪失系爭地下室之應有部分，且於其等喪失系爭地
27 下室應有部分當日，除林玲玲及慶林公司各自成為系爭地下室
28 之共有人外，別無其他所有權異動情形，此有系爭地下室之異
29 動索引查詢資料附卷可參（本院卷第113至114頁），足認林玲
30 玲及慶林公司於83年12月12日及同年月17日，係分別繼受楊許
31 素招及楊丁福就系爭地下室所享有之應有部分，而成為系爭地

01 下室之共有人。次觀諸被上訴人提出林玲玲與楊許素招於83年
02 11月26日簽立、楊丁福與慶林公司於同日簽立之車位買賣契約
03 書，上開契約書不僅分別載明林玲玲及慶林公司所買受之停車
04 位編號為10號及1號，且前揭契約書當事人已約定買受人願意
05 遵守作為此等契約書附件之大青大樓地下樓停車場所有權人共
06 同管理公約（下稱系爭管理公約），而系爭管理公約除以附圖
07 方式表示系爭地下室經劃分為32個上層停車位及16個下層停車
08 位使用外，並於第5條約定所有權人不得侵犯他人權益等情，
09 有上開車位買賣契約書暨所附系爭管理公約及停車位位置圖存
10 卷可憑（原審卷一第393至406頁），足見林玲玲及慶林公司於
11 83年11月26日分別與楊許素招及楊丁福簽立車位買賣契約書
12 時，系爭地下室共有人間應已形成系爭地下室共劃分為48個停
13 車位使用、且共有人應使用特定編號停車位之分管契約，否則
14 殊難想像楊許素招及楊丁福出售系爭地下室之應有部分時，何
15 以願甘冒違約之風險，而任意允諾林玲玲及慶林公司可享有特
16 定編號停車位之使用權。

17 2.再者，陳志銘、李穎川、訴外人黃貴華、李昌應、葉瑤馨及張
18 麗貞係分別於如附表二「取得應有部分日期」欄所示之時間成
19 為系爭地下室之共有人等情，有系爭地下室之異動索引查詢資
20 料附卷可參（本院卷第112至114頁）。又訴外人鄉野建設股份
21 有限公司（嗣與日光國際興業股份有限公司合併，下仍稱鄉野
22 公司）及中華亞太投資股份有限公司（下稱中華投資公司）於
23 88年間亦成為系爭地下室之共有人，而其等前曾將其等就系爭
24 地下室所享有之應有部分，設定抵押權予訴外人聯邦商業銀行
25 股份有限公司（下稱聯邦銀行），嗣聯邦銀行分別於95年間及
26 106年間執執行名義向本院民事執行處，聲請拍賣鄉野公司及
27 中華投資公司就系爭地下室所享有之應有部分，經本院民事執
28 行處以95年度執字第11110號及106年度司執字第8278號強制執
29 行事件受理在案（下分別稱95年強制執行事件及106年強制執
30 行事件），此有系爭地下室之異動索引查詢資料、民事強制執
31 行狀、民事陳報狀、民事聲請狀存卷可憑（本院卷第118、120

頁、司執8278號卷一第5至11頁、司執8278號卷三第3至5
頁），而聯邦銀行於95年強制執行事件中，曾提出如附表二
「共有人」欄所示之人於如附表二「簽立日期」欄所示之日期
簽立、名稱為「停車位分管同意書」之文件，上開文件除記載
立同意書人係購買系爭地下室之應有部分、同意將系爭地下室
規劃為停車場使用及分別購買如附表二「購買車位編號」欄所
示之停車位外，並於第1條約定「本人同意就購買車位在個別
劃定分管範圍內有管理使用、收益、排他之權，對於其他共有
人所分管之區域及其他共同使用之通道，不得佔用或妨礙他共
有人之使用」等旨，此有前揭停車位分管同意書在卷可參（司
執8278號卷三第15至19、25至29頁），顯見系爭地下室之共有
人至遲於83年10月20日（即附表二「簽立日期」欄所載之最早
簽約日期）已成立各共有人應使用特定編號停車位之約定，且
由李穎川及李昌應所購買之停車位編號分別為42號及41號等
情，足徵系爭地下室共有人當時約定系爭地下室可使用之停車
位數量已然超過40個。再佐以聯邦銀行於106年強制執行事件
所提出、鄉野公司及中華投資公司前將系爭地下室應有部分設
定抵押權時提供之文件，其中鄉野公司及中華投資公司所提出
之系爭地下室停車位位置圖，經核與林玲玲及慶林公司於83年
間簽立車位買賣契約書時，上開契約書所檢附之停車位位置圖
完全一致，此業據本院核閱前揭停車位位置圖無訛（原審卷一
第399、406頁、司執8278號卷一第16至17、131至132頁），由
此益徵系爭地下室共有人確已約定將系爭地下室劃分為48個停
車位使用，且此約定歷經多年仍為各共有人所遵守，否則鄉野
公司及中華投資公司於88年間取得系爭地下室之應有部分時，
應無可能依舊取得與林玲玲及慶林公司於83年間成為系爭地下
室共有人時所獲得、內容相同之停車位位置圖。

3. 又陳志銘及李穎川係分別於83年11月14日及同年月15日成為系
爭地下室之共有人，其等所享有之權利範圍均為100分之2，且
其等於83年10月20日簽立前述停車位分管同意書時，係分別取
得編號18號及42號之停車位，均業經認定如前，再徵諸鄉野公

01 司及中華投資公司前將其所享有之系爭地下室應有部分設定抵
02 押權予聯邦銀行時，其係針對每應有部分100分之2書立個別之
03 抵押權設定契約書，並於各抵押權設定契約書後檢附系爭地下
04 室之停車位位置圖作為附件，而其等於每份系爭地下室停車位
05 位置圖內已敘明每應有部分100分之2所對應之停車位數量即為
06 1個等節，有上開抵押權設定契約書暨所附系爭地下室停車位
07 位置圖、臺北市中山地政事務所他項權利證明書附卷可參（司
08 執8278號卷一第13至259頁），是綜據上開各情，堪認系爭地
09 下室共有人至遲於83年10月20日已成立各共有人應使用特定編
10 號停車位、且每享有系爭地下室應有部分100分之2即可享有系
11 爭地下室1個停車位使用權之分管契約甚明。上訴人抗辯：系
12 爭地下室之共有人僅係抽象地享有系爭地下室之應有部分，系
13 爭地下室之共有人間並無共有人應專屬使用特定編號停車位之
14 約定等語，自難憑採。

15 4.上訴人雖另抗辯：法院拍賣系爭地下室應有部分之拍賣公告，
16 僅係法院為便利拍賣程序進行而囑託登記機關暫時編定之臨時
17 編號，並非系爭地下室停車位之法定車位編號，況法院之拍賣
18 公告就系爭地下室之使用現況亦曾記載系爭地下室共有38個停
19 車位，足見依法院之拍賣公告，亦無法判斷系爭地下室之停車
20 位數量，自難以此為據主張系爭地下室之共有人確享有特定編
21 號之停車位等語。惟查，本院前係以上述車位買賣契約書暨所
22 附系爭管理公約及停車位位置圖、停車位分管同意書、鄉野公
23 司、中華投資公司設定抵押權時所提出之抵押權設定契約書及
24 停車位位置圖為憑據，認定系爭地下室共有人間已形成將系爭
25 地下室劃分為48個停車位使用、各共有人應使用特定編號停車
26 位之系爭分管契約，並未援引法院拍賣系爭地下室應有部分時
27 所作成之拍賣公告為依據，自無所謂不能僅以法院作成之拍賣
28 公告認定系爭地下室共有人享有特定停車位之問題。又沈光麟
29 等7人及黃文智皆係因於108年強制執行事件應買系爭地下室應
30 有部分而成為系爭地下室之共有人，業如前述，而本院民事執
31 行處於108年強制執行事件作成拍賣公告時，雖曾針對系爭地

01 下室之使用情形表明「1518建號（按：系爭地下室）現為一地
02 下機械式停車場，共計有38個停車位及一間辦公室」等旨，此
03 有本院民事執行處108年12月20日北院忠108司執寅字第20812
04 號公告（下稱系爭拍賣公告）存卷足按（司執20812號卷三第
05 3、9頁），然本院前已依憑上開證據認定系爭分管契約存在，
06 前揭法院所為公告內容尚不具有變更當事人間私法法律關係之
07 效力，況系爭拍賣公告載明108年強制執行事件所拍賣之系爭
08 地下室停車位，尚包括編號39至40、43至48號停車位，此業據
09 本院核閱系爭拍賣公告無誤（司執20812號卷三第45至55
10 頁），依此可見系爭拍賣公告內所載系爭地下室僅有38個停車
11 位等語，應屬誤載，自無從以系爭拍賣公告內容為據，逕認系
12 爭地下室共有人間未成立將系爭地下室劃分為48個停車位使用
13 之分管契約。故上訴人所執前揭抗辯，委無可採。

14 5.上訴人雖又抗辯：分管契約之成立前提乃全體共有人達成意思
15 表示合致，惟上訴人陳志銘及李穎川於83年間即取得系爭地下
16 室之應有部分，而陳志銘及李穎川均否認曾與其他系爭地下室
17 之共有人成立分管契約，故被上訴人自應對於系爭分管契約存
18 在，負舉證責任等語。然查，陳志銘及李穎川皆曾於83年間簽
19 立停車位分管同意書，同意使用特定編號之停車位，並承諾不
20 妨害其他共有人使用各自所分管之區域，業如前述，足見系爭
21 地下室之共有人成立系爭分管契約時，陳志銘及李穎川亦為系
22 爭分管契約之當事人。故上訴人前開抗辯，顯與客觀事證不
23 合，要難憑採。

24 6.綜上所述，系爭地下室之共有人至遲於83年10月20日已成立各
25 共有人應使用特定編號停車位、且每享有系爭地下室應有部分
26 100分之2即可享有系爭地下室1個停車位使用權之系爭分管契
27 約等情，應堪以認定。

28 (三)上訴人均應受系爭分管契約拘束

29 1.按區分所有權人在民法第826條之1規定修正（98年1月23日）
30 施行前，就區分所有建物共用部分成立之分管契約，對於區分
31 所有建物之受讓人有無效力，應依司法院大法官釋字第349號

解釋意旨，以受讓人是否知悉分管契約，或有無可得而知之情形為斷（最高法院111年度台上字第847號判決意旨參照）。

2.經查：

- (1)陳志銘及李穎川皆為系爭分管契約之當事人，業經認定如前，是陳志銘及李穎川自應受系爭分管契約拘束。
- (2)再者，系爭分管契約至遲於83年10月20日成立，已如前述，是揆諸上揭說明，其餘上訴人是否受系爭分管契約拘束，自應以其等是否知悉或可得知悉系爭分管契約內容為斷。又沈光麟等7人及黃文智均係於108年強制執行事件應買系爭地下室應有部分而成為系爭地下室之共有人，業如前述，而本院民事執行處於108年強制執行事件作成系爭拍賣公告時，除已記載該次所拍賣之系爭地下室停車位包括編號39至40、43至48號之停車位，使外界得以知悉系爭地下室經劃分為多達48個停車位使用外，亦清楚載明每一停車位所對應之應有部分比例即為100分之2等情，此業據本院核閱系爭拍賣公告無訛（司執20812號卷三第7至57頁），足見沈光麟等7人及黃文智於108年強制執行事件應買系爭地下室應有部分時，皆可得知悉系爭地下室業經劃分為48個停車位使用，且每應有部分100分之2即係對應至1個停車位。從而，揆諸前揭說明，沈光麟等7人及黃文智自皆應受系爭分管契約拘束。沈光麟等7人抗辯其等非可得知悉系爭分管契約內容等語、黃文智抗辯其不受系爭分管契約拘束等語，皆無可採。
- (3)又許意珮雖係於109年8月18日方以買賣為原因向林岑憶取得系爭地下室應有部分而成為系爭地下室之共有人，業經認定如前，然參諸中華投資公司於106年強制執行事件所提出之系爭地下室現場照片，可見系爭地下室地面已透過噴漆方式標註各停車位編號，並可清楚識別系爭地下室之停車位數量多達48個，此有前揭現場照片在卷可憑（司執8278號卷三第31至49頁），足認系爭地下室之共有人已透過相當之公示方式，將系爭分管契約內容彰顯於外，許意珮於買受系爭地下室應有部分前，自可藉由查看系爭地下室現場狀況，而獲悉系爭分管契約

01 內容，況林岑憶亦係於108年強制執行事件應買系爭地下室應
02 有部分而成為系爭地下室之共有人，此有本院109年5月16日北
03 院忠108司執寅字第20812號不動產權利移轉證書附卷可佐（司
04 執20812號卷六第47至49頁），可見林岑憶已可透過閱覽系爭
05 拍賣公告之方式得悉系爭分管契約內容，是衡諸交易常情，許
06 意珮前向林岑憶購買系爭地下室應有部分時，自能藉由向林岑
07 憶確認系爭地下室之使用情形而知悉系爭分管契約存在。故稽
08 上所述，堪認許意珮於取得系爭地下室應有部分時，亦可得而
09 知系爭分管契約內容，是依上開說明，許意珮亦應受系爭分管
10 契約拘束。

11 3.上訴人雖抗辯：依民法第826條之1規定，不動產之分管契約應
12 經登記始生效力，然系爭分管契約並未經登記，是縱使系爭分
13 管契約存在，亦不生拘束上訴人之效力等語。惟查，系爭分管
14 契約至遲於83年10月20日即成立，系爭分管契約是否拘束系爭
15 地下室應有部分之受讓人，自應以受讓人是否知悉或可得而知
16 系爭分管契約內容為斷，均業如前述，是系爭分管契約是否對
17 於系爭地下室應有部分之受讓人產生拘束效力，並不以系爭分
18 管契約業經登記為必要。故上訴人所執上開抗辯，委無可採。

19 4.上訴人雖又抗辯：依臺北市中山地政事務所製作之建築改良物
20 勘測成果表、使用執照存根相關圖說及臺北市政府工務局製作
21 之竣工圖顯示，系爭地下室經政府機關核定使用之停車位僅有
22 12個，是縱使系爭分管契約存在，依民法第71條規定，系爭分
23 管契約亦因違反建築法規而無效等語。惟按國家為維持社會秩
24 序、增進公共利益、確保人民福祉及貫徹政府政策，在不違反
25 憲法第23條之比例原則下所制定之行政法規，其規範內容雖在
26 禁止當事人（包括政府機關及人民）為一定行為，然經權衡該
27 法律規定之規範目的、相衝突法益、信賴保護之利益與交易安
28 全，暨當事人間之誠信及公平，如認該規定僅在於禁遏當事人
29 為一定行為，而非否認其行為之私法上效力者，性質上應僅屬
30 取締規定而非效力規定，當事人間本於自由意思所成立之法律
31 行為，縱違反該項禁止規定，仍應賦予私法上之法律效果，以

01 合理兼顧行政管制之目的及契約自由之保護（最高法院112年
02 度台上字第2574號判決意旨參照）。據此，系爭地下室共有人
03 間成立將系爭地下室劃分為48個停車位之系爭分管契約，縱有
04 未申請變更使用執照即變更使用類組使用之情形，而違反建築
05 法第73條第2項規定，然建築法第91條第1項第1款規定既另賦
06 予主管機關得對建築物所有權人或使用人作成罰鍰、限期改善
07 等行政處分之權限，且建築物所有權人或使用人未依規定申請
08 變更使用執照即變動使用類組之違章行為，僅屬違反事前許可
09 制度之行政管制措施而已，尚難驟認其逕自變更使用類組之行
10 為已必然將對建築安全產生危害，而須強行以國家法律否定系
11 爭分管契約之效力，方能實現前揭法律制度之規範目的，是參
12 諸上開各情，堪認建築法第73條第2項規定性質上應僅屬取締
13 規定、而非效力規定，系爭分管契約縱違反此規定，亦難謂系
14 爭分管契約將依民法第71條規定而無效。故上訴人所執前揭抗
15 辯，難認可取。

16 5.綜上所述，堪認上訴人均應受系爭分管契約拘束。

17 (四)被上訴人請求上訴人分別給付如附表一「積欠總額」欄所示之
18 金額，為有理由

19 1.經查，上訴人就系爭地下室分別享有如前述兩造不爭執之事項
20 (二)所載之應有部分比例，業經認定如前，則依系爭分管契約所
21 約定、系爭地下室共有人每享有應有部分100分之2即可使用1
22 個停車位之內容計算，上訴人於系爭地下室內，應分別有權使
23 用如附表一「停車位編號（數量）」欄所示個數之停車位。準
24 此，系爭規約第6條第1項既規定，每一停車位每月應繳納清潔
25 費200元，已如前述，且系爭地下室屬於系爭規約所載明、系
26 爭規約規範之標的物件，此業據本院核閱系爭規約無訛（原審
27 卷一第32頁），則依前揭系爭規約規定，上訴人每月即應分別
28 向被上訴人給付如附表一「每月清潔費」欄所示之清潔費。

29 2.又陳志銘等10人各尚欠如附表一「所欠月份」欄編號1至5、7
30 至11所示期間之清潔費未為繳納等節，為陳志銘等10人所不爭
31 執（本院卷第329頁），而就被上訴人主張黃文智尚欠如附表

一「所欠月份」欄編號6所示期間之清潔費未為繳納等節，依黃文智所提出書狀，亦未見就此部分有所爭執，堪認被上訴人主張之內容為真實。從而，依此計算，被上訴人請求上訴人分別應給付如附表一「積欠總額」欄所示之清潔費，自屬有據。

3.陳志銘及李穎川雖抗辯：被上訴人召開系爭社區區分所有權人會議時，從未通知陳志銘及李穎川，是系爭社區區分所有權人會議所作成之決議，其程序顯然違法等語；黃文智亦抗辯：被上訴人從未通知黃文智參與系爭社區之區分所有權人會議，甚至曾向黃文智表示黃文智無權參與系爭社區之區分所有權人會議，是被上訴人以系爭規約向黃文智為請求，顯然違法等語。惟按公寓大廈區分所有權人會議決議之召集程序或決議方法違反法令或章程時，依公寓大廈管理條例第1條第2項適用民法第56條第1項規定，由區分所有權人於決議後3個月內請求法院撤銷決議，但在未撤銷前，決議仍為有效（最高法院108年度台上字第761號判決意旨參照）。經查，系爭規約係經系爭社區區分所有權人會議決議而訂定等情，業據被上訴人提出系爭社區第1屆第2次區分所有權人大會會議紀錄為證（原審卷一第285頁），而陳志銘、李穎川及黃文智雖主張上開區分所有權人會議決議具有程序違法之瑕疵，然其等並未舉證證明前揭區分所有權人會議決議業經法院以程序違法為由而撤銷，則揆諸前揭說明，系爭規約仍屬有效，而具有拘束其等之效力。故陳志銘、李穎川及黃文智所為上開抗辯，自無可採。

4.上訴人雖另抗辯：被上訴人從未派員至系爭地下室進行清潔，故被上訴人請求系爭地下室共有人給付之清潔費，亦應因此免除或酌減等語；黃文智亦抗辯：被上訴人曾阻止黃文智使用系爭地下室之廁所及電梯等公共設施，且被上訴人未曾提出其實際支出清潔費之證明，是被上訴人並無理由請求黃文智給付系爭地下室之清潔費等語。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

01 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
02 （最高法院59年度台上字第850號判決意旨參照）。經查，上
03 訴人因享有系爭地下室特定編號停車位之使用權而負有繳納清
04 潔費之義務，乃基於系爭規約而生，並非基於兩造間之雙務契
05 約，是依前揭說明，上訴人自無從以被上訴人未盡特定義務為
06 由，抗辯其等無須依系爭規約給付清潔費。從而，上訴人所為
07 前開抗辯，皆無足採取。

08 5.黃文智雖又抗辯：縱使被上訴人能提出其實際支出清潔費之證
09 明，然系爭地下室之清潔費仍應由系爭社區之全體區分所有權
10 人共同分擔，而非僅要求系爭地下室之共有人負擔等語。惟
11 查，系爭規約既具有拘束系爭社區全體區分所有權人之效力，
12 已如前述，則系爭地下室停車位之清潔費自應依系爭規約第6
13 條第1項所定方式即每一停車位每月應繳納清潔費200元收取。
14 故黃文智所為前揭抗辯，自無可取。

15 6.綜上所述，堪認被上訴人請求上訴人分別給付如附表一「積欠
16 總額」欄所示之金額，為有理由，應予准許。

17 (五)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
18 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴
19 而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行
20 為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的
21 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債
22 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民
23 法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明
24 文。經查，被上訴人請求上訴人所為前揭給付，法律對於上訴
25 人應為給付之時期未為規定，系爭規約亦無上訴人應於何時期
26 為給付之規定，足認前揭請求性質上應屬未定給付期限之債
27 權，是上訴人應自受催告而未為給付時起，負遲延責任。又本
28 件起訴狀繕本係分別於如附表一「起訴狀繕本送達日期及方
29 式」欄編號2至11所示之時間，以同欄編號2至11所示之方式送
30 達如附表一「上訴人」欄編號2至11所示之上訴人，此有本院
31 送達證書在卷可稽（證據出處詳見附表一所載），而李穎川於

01 原審擔任陳志銘之訴訟代理人，被上訴人所提出之民事準備暨
02 聲請調查證據狀繕本則已於113年2月22日當庭交予李穎川收
03 受，此有委託書、民事準備暨聲請調查證據狀附卷可參（原審
04 卷一第275至277頁），是被上訴人對陳志銘所為請求，亦於是
05 日生催告之效力。從而，被上訴人請求上訴人均應給付自113
06 年10月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬
07 有據，應予准許。

08 □綜上所述，被上訴人依系爭規約第6條第1項規定，請求上訴人
09 分別給付如附表一「積欠總額」欄所示之金額，及均自113年
10 10月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理
11 由，應予准許。原審就此部分命上訴人如數給付，並依職權為
12 假執行暨免為假執行之宣告，經核並無違誤，上訴人上訴意旨
13 指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

14 □本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本
15 院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
16 明。

17 □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
18 項、第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主
19 文。

20 中 華 民 國 115 年 4 月 15 日
21 民事第八庭 審判長法官 蔡世芳
22 法官 賴仁祥
23 法官 黃柏家

24 以上正本係照原本作成。

25 本判決不得上訴。

26 中 華 民 國 115 年 4 月 15 日
27 書記官 謝捷容

28 附件：

29 《卷宗標目》
本院112年度北簡字第13828號卷（簡稱原審卷）

01

本院114年度簡上字第158號卷（簡稱本院卷）
 本院106年度司執字第8278號卷（簡稱司執8278號卷）
 本院108年度司執字第20812號卷（簡稱司執20812號卷）

02

附表一（民國/新臺幣）：

03

編號	上訴人	停車位編號 (數量)	每月清潔費	所欠月份	積欠總額	起訴狀繕本送達 日期及方式
1	陳志銘	18 (1個)	200元	自110年1 月起至113 年9月止 (共45個 月)	9,000元	因地址記載錯誤 而遭退回（原審 卷一第73至75 頁）
2	李穎川	42 (1個)	200元	自110年1 月起至113 年9月止 (共45個 月)	9,000元	於112年10月19日 由具有辨別事理 能力之受僱人代 為收受（原審卷 一第77頁）
3	劉福誠	22 31 (2個)	400元	自109年7 月起至113 年9月止 (共51個 月)	2萬400元	於112年10月20日 由具有辨別事理 能力之受僱人代 為收受（原審卷 一第85頁）
4	沈光麟	12 30 (2個)	400元	自109年7 月起至113 年9月止 (共51個 月)	2萬400元	於112年10月19日 由本人收受（原 審卷一第87頁）
5	沈慧萍	29 (1個)	200元	自109年7 月起至113 年9月止 (共51個 月)	1萬200元	於112年10月19日 由本人收受（原 審卷一第89頁）
6	黃文智	45 (1個)	200元	自109年7 月起至113 年9月止 (共51個 月)	1萬200元	於112年10月19日 由具有辨別事理 能力之受僱人代 為收受（原審卷 一第91頁）
7	鍾孟緻	39	400元	自109年7	2萬400元	於112年10月19日

(續上頁)

01

		43 (2個)		月起至113 年 9 月 止 (共 51 個 月)		由具有辨別事理 能力之受僱人代 為收受 (原審卷 一第93頁)
8	楊淑霞	32 40 48 (3個)	600元	自 109 年 7 月起至113 年 9 月 止 (共 51 個 月)	3萬600元	於112年10月23日 寄存於住所之轄 區派出所 (原審 卷一第95頁)
9	楊振發	46 47 (2個)	400元	自 109 年 7 月起至113 年 9 月 止 (共 51 個 月)	2萬400元	於112年10月19日 由具有辨別事理 能力之同居人代 為收受 (原審卷 一第97頁)
10	林木樹	8 (1個)	200元	自 109 年 7 月起至113 年 9 月 止 (共 51 個 月)	1萬200元	於112年10月23日 寄存於住所之轄 區派出所 (原審 卷一第99頁)
11	許意珮	9 38 (2個)	400元	自 109 年 9 月起至113 年 9 月 止 (共 49 個 月)	1萬9,600元	於112年10月19日 由具有辨別事理 能力之同居人代 為收受 (原審卷 一第101頁)

02 附表二 (民國) :

03

編號	共有人	取得應有部分日期	簽立日期	購買車位編號
1	陳志銘	83年11月14日	83年10月20日	18
2	李穎川	83年11月15日	83年10月20日	42
3	黃貴華	83年11月19日	83年10月25日	37
4	李昌應	83年11月22日	83年10月22日	41
5	葉瑤馨	83年11月24日	83年10月21日	15
6	張麗貞	83年12月22日	83年11月30日	19