

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度簡上字第268號

上訴人 勤樸天際社區管理委員會

法定代理人 黃建銘

訴訟代理人 黃品欽律師

被上訴人 臺億建築經理股份有限公司

法定代理人 陳長琪

訴訟代理人 吳西源律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國114年3月14日本院臺北簡易庭113年度北簡字第9015號第一審判決提起上訴，本院於民國115年1月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決廢棄。

二、被上訴人應給付上訴人新臺幣肆佰貳拾肆萬參仟捌佰捌拾肆元，及自民國一百一十三年六月十二日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息。

三、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

四、本判決第二項得假執行；但被上訴人如以新臺幣肆佰貳拾肆萬參仟捌佰捌拾肆元為上訴人預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

上訴人之法定代理人原為梁曉政，於本院審理期間變更為黃建銘，有勤樸天際社區第5屆管理委員會第1次管理委員會會議紀錄（見本院卷第157頁）在卷可稽，茲據黃建銘聲明承受訴訟（見本院卷第141至142頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：被上訴人自民國112年3月起至113年2月止，未依勤樸天際社區規約（下稱系爭規約）繳交門牌號碼為新北市○○區○○路0段000巷00號2樓至18樓、14號2樓至18樓、

01 16號6樓至18樓、17號2樓、18號2樓、103號、105號、107
02 號、109號等53戶專有部分建物（下合稱系爭建物）之社區
03 管理費，合計共新臺幣（下同）424萬3,884元，爰依系爭規
04 約第9條第1項、第2項及第5項約定及公寓大廈管理條例第21
05 條規定，請求被上訴人給付管理費及遲延利息等語。

06 二、被上訴人則以：上訴人明知系爭建物係由訴外人勤樸建設股
07 份有限公司（下稱勤樸公司）與地主黃坤煌及宏萌汽車有限
08 公司（下合稱地主2人）合建，渠等為順利完成興建，與被
09 上訴人及台灣土地銀行分別簽立信託契約，由勤樸公司委託
10 被上訴人依信託法律關係擔任建築執照起造人及興建完成建
11 物之管理與產權處分等事務，是系爭建物係由勤樸公司出資
12 興建，被上訴人僅為系爭建物行政上起造人，及系爭建物興
13 建完成後之登記名義人，並非系爭建物之實質上所有權人，
14 系爭建物自112年3月起至113年2月止之管理費共計424萬3,8
15 84元，應由系爭建物之實質所有權人即勤樸公司繳納，於勤
16 樸公司將系爭建物點交予地主2人起，應由地主2人繳納，上
17 訴人向被上訴人請求給付管理費，為無理由。上訴人明知系
18 爭建物實質所有權人為勤樸公司，被上訴人對於系爭建物無
19 實際使用權，勤樸公司協助住戶組成上訴人，再由上訴人向
20 單純受託且無實質權利之被上訴人請求高額管理費，顯有違
21 誠信原則，且有權利濫用之嫌。況系爭建物為空屋，既未使
22 用大廈公共設施，應僅能收取一半之管理費，且所收取之遲
23 延利息亦應以5%為適當，始符公平等語置辯。

24 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並
25 聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人424萬3,884
26 元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率10%
27 計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人則聲
28 明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
29 假執行。

30 四、上訴人主張被上訴人於112年3月起至113年2月為系爭建物之
31 區分所有權人，應依系爭規約繳交社區管理費及遲延利息等

01 節，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。故本件爭點為：上
02 訴人依系爭規約第9條第1項、第2項及第5項約定及公寓大廈
03 管理條例第21條規定，請求被上訴人給付管理費共計424萬
04 3,884元本息，有無理由？茲析述如下：

05 (一)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
06 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
07 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
08 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
09 或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定
10 者，從其規定；區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金
11 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
12 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
13 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
14 10條第2項、第21條分別定有明文。又系爭規約第9條第1項
15 約定：「為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權
16 人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交下
17 列款項。(一)公共基金。(二)管理基金。(三)管理費。(每坪/70
18 元、汽車位清潔費每位/600元、機車位清潔費每位/200
19 元)」，同條第2項約定：「管理費由各區分所有權人依照
20 區分所有權人會議之決議分擔之。但第一次區分所有權人會
21 議召開前或區分所有權人會議未決議時，成屋或預售屋買賣
22 契約有規定者，從其規定，未規定者，各區分所有權人應按
23 其所有建物坪數及車位個數分攤之」、同條第5項約定：

24 「區分所有權人若在規定之日期前未繳納金額時，管理委員
25 會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以
26 未繳金額之年息10%計算，且相關催繳及訴訟程序費用，含
27 委任律師費，均由該區分所有權人負擔」(見司促卷第43
28 頁)。

29 (二)次按稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受
30 託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或
31 處分信託財產之關係，信託法第1條定有明文。又按受託人

01 在信託關係成立後，即成為信託財產之名義所有人，而在實
02 質上享有信託財產管理權，並負有依信託目的管理信託財產
03 之義務與責任（最高法院96年度台上字第2530號判決意旨參
04 照）。是信託人依信託契約，將信託物之所有權登記為受託
05 人所有後，該信託物之法律上所有人即為受託人，而非信託
06 人，且信託人負有依信託目的管理信託財產之義務與責任。

07 (三)經查，系爭建物於102年11月28日信託登記予被上訴人，於1
08 13年2月23日移轉登記予地主黃坤煌或宏萌汽車有限公司等
09 節，有系爭建物第三類登記謄本、第一類登記謄本在卷可考
10 （見司促卷第69至177、195至305頁），並為兩造所不爭
11 執，則被上訴人於上開信託登記期間即為系爭建物法律上之
12 所有權人，實質上享有信託財產管理權，並負有依信託目的
13 管理信託財產之義務與責任，自應依公寓大廈管理條例第10
14 條第2項之規定及系爭規約第9條第1項、第2項約定繳納管理
15 費。上訴人主張被上訴人積欠112年3月起至113年2月之管理
16 費共計424萬3,884元，經催告給付未獲置理等情，業據提出
17 存證信函及回執、積欠管理費紀錄表等件為證（見司促卷第
18 15至19、25頁），被上訴人既對於系爭建物自112年3月起至
19 113年2月之管理費數額共計為424萬3,884元乙節，未予爭執
20 （見本院卷第175頁），則上訴人依系爭規約第9條第1項、
21 第2項及第5項約定及公寓大廈管理條例第21條規定，向被上
22 訴人請求112年3月起至113年2月之管理費共計424萬3,884
23 元，及按週年利率10%計算之利息，即屬有據。

24 (四)被上訴人雖辯稱應由實質所有權人即勤樸公司繳納管理費，
25 於勤樸公司將系爭建物點交予地主2人起，應由地主2人繳
26 納，且上訴人於原審已自認「系爭建物於112年12月7日點交
27 予黃坤煌2人起，即應由黃坤煌2人給付大樓管理費」云云。
28 然被上訴人既為系爭建物登記名義上之所有權人，上訴人依
29 系爭規約約定向被上訴人請求管理費，即屬有據，至系爭建
30 物管理費最終應由勤樸公司、被上訴人或地主2人負擔，乃
31 其等間之契約關係，上訴人既非契約當事人，自不受拘束。

又按民事訴訟法第279條第1項所謂自認，係指當事人主張之「事實」，經他造於訴訟上承認其為真實者而言，其對象僅以事實為限，至該具體事實與構成要件間之涵攝關係，則屬法律問題，非為自認之客體，當事人就此所為之陳述，並無當然拘束法院之效力（最高法院111年度台上字第1196號判決意旨參照），上訴人雖於原審對於「系爭建物於112年12月7日點交予黃坤煌2人起，即應由黃坤煌2人給付大樓管理費」乙節，表示不爭執，然管理費應由何人負擔，係具體事實涵攝構成要件之法律問題，並非自認之對象，自不拘束法院，是被上訴人前開所辯，均屬無據。

(五)被上訴人另辯以上訴人明知系爭建物實質所有權人為勤樸公司，被上訴人對於系爭建物無實際使用權，勤樸公司協助住戶組成上訴人，再由上訴人向單純受託且無實質權利之被上訴人請求高額管理費，有違誠信原則，且有權利濫用之嫌。然按公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於3個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備，公寓大廈管理條例第28條第1項定有明文。勤樸公司既為系爭建物之起造人，其依前開規定召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會，於法即無不合。且上訴人提起本件請求時，上訴人已歷經4屆改選，難認與勤樸公司有何關係，被上訴人既為系爭建物法律上之所有權人，上訴人依系爭規約即得向被上訴人請求給付管理費，要不因被上訴人是否實際使用系爭建物而有異，是上訴人依系爭規約向被上訴人請求給付管理費，核屬正當權利之行使，難認有何權利濫用或違反誠信原則，被上訴人此部分抗辯，非屬可採。

(六)至被上訴人抗辯系爭建物為空屋，未使用大廈公共設施，應僅能收取一半之管理費，且所收取之遲延利息亦應以5%為適當，始符公平等節。然所謂規約，係指公寓大廈區分所有權

01 人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會
02 議決議之共同遵守事項，公寓大廈管理條例第3條第12款定
03 有明文。是公寓大廈區分所有權人對於規約所定事項，原則
04 均有遵守之義務。系爭規約第9條第1項、第2項、第5項既已
05 約定以坪數及車位數計算管理費，且倘有遲延給付情形，按
06 週年利率10%計算利息，基於私法自治原則，被上訴人即應
07 受拘束。被上訴人僅泛稱系爭建物為空屋，未使用大廈公共
08 設施，應僅能收取一半之管理費，且所收取之遲延利息應以
09 5%為適當，而未舉證證明系爭規約或區分所有權人會議另有
10 就空屋或未實際居住使用之住戶訂有不同之收費標準或減免
11 約定，自難憑採。

12 五、綜上所述，上訴人依系爭規約第9條第1項、第2項及第5項約
13 定及公寓大廈管理條例第21條規定，請求被上訴人給付424
14 萬3,884元，及自支付命令送達翌日即113年6月12日（見司
15 促卷第323頁，本件支付命令係於113年6月11日送達被上訴
16 人）起至清償日止，按週年利率10%計算之利息，為有理
17 由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴
18 論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院
19 廢棄改判如主文第2項所示。

20 六、本件係適用簡易訴訟程序所為被上訴人敗訴之判決，應依民
21 事訴訟法第436條之1第3項準用第463條、第389條第1項第3
22 款規定，依職權宣告假執行，上訴人陳明願供擔保請准宣告
23 假執行，僅係促使本院職權發動，毋庸為准駁之諭知。又被
24 上訴人陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，核無不合，爰
25 酌定相當之擔保金額准許之。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
27 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
28 論列，附此敘明。

29 八、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

30 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日
31 民事第九庭 審判長法 官 薛嘉珩

法 官 莊仁杰

法 官 林詩瑜

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，僅得以適用法規顯有錯誤為理由逕向最高法院提起上訴，但須經本院之許可。

提起上訴應於收受送達後二十日內向本院提起上訴狀同時表明上訴理由；判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後十日內補提理由書狀。並應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

書記官 陳黎諭