

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

104年度北簡字第13367號

原告 華廬大廈管理委員會

法定代理人 洪國龍

訴訟代理人 林邦棟律師

詹閎杰律師

劉育杰律師

被告 歐元貿易股份有限公司

法定代理人 許人信

被告 麗方企業股份有限公司

法定代理人 黃太郎

上列二人共同

訴訟代理人 李維倫

孫雲鳳

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於中華民國111年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按當事人喪失訴訟能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條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查原告法定代理人原為洪

01 國龍，嗣變更為黎承開，又變更為洪國龍，並均聲明承受訴
02 訟等情，業據其提出陳報狀、臺北市都市發展局函附卷可
03 稽，核與上開規定相符，應予准許。

04 二、次按公司變更組織，乃公司不影響其人格之存續，而變更其
05 組織為他種公司之行為。換言之，組織變更前之公司與組織
06 變更後之公司，不失其法人之同一性，並非兩個不同之公司
07 ，組織變更前公司之權利義務，當然由組織變更後之公司概
08 括承受（最高法院85年度台上字第2255號判決可資參照）。
09 被告歐元貿易股份有限公司原組織型態為有限公司，嗣於民
10 國105年8月11日組織變更為股份有限公司，有臺北市政府
11 105年8月11日府產業商字第10588663720號函暨檢附之公司
12 變更登記表附卷可稽，其法人格仍為同一，且組織變更前之
13 權利義務，由組織變更後之股份有限公司概括承受。

14 貳、實體方面

15 一、原告主張：原告為坐落於臺北市○○區○○路○段000巷
16 00弄0○○○○000號之公寓大廈（下稱華廬大廈）之區分所
17 有權人依公寓大廈管理條例第29條規定成立之管理委員會，
18 並於98年11月11日經主管機關准予備查。華廬大廈公共基金
19 之繳納，於99年1月後應依華廬大廈規約及華廬大廈住戶及
20 公共空間使用戶各項費用收取標準（下稱系爭收費標準）之
21 規定計收：住戶應繳納住家管理費每月新臺幣(下同)60元/
22 坪，一樓家用住戶以每坪應收取之標準的0.8倍收取；如有
23 使用公共空間之住戶，並應另行繳納公共空間管理費，其中
24 地下室非營業用期間以每坪應收取之標準的0.5倍收取，營
25 業期間以每坪應收取標準之0.7倍至0.9倍收取。被告為門牌
26 號碼臺北市○○區○○路○段000巷00弄0號1樓房屋之共
27 有人，並占有華廬大廈4號地下室（下稱系爭地下室）之公
28 共空間110坪。準此，被告自99年1月起，每月應繳納系爭地
29 下室管理費3,300元($60 \times 0.5 \times 110 = 3300$)，經原告於100年11
30 月22日作成決議，自100年12月份至101年12月份期間，華廬
31 大廈每坪管理費由60元調整為80元，並以掛號郵寄被告，後

前開決議內容經住戶反應增加困擾取消；復於103年8月17日全體區分所有權人開會決議，自103年9月份起華廬大廈每坪管理費由60元調整為80元，故被告於100年12月份至101年12月份期間，以及103年9月份起，每月應繳納之地下室管理費提高為4,400元($80 \times 0.5 \times 110 = 4400$)，惟被告自100年10月起至104年4月止，計積欠如附表所示之管理費16,500元，爰提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告165,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息10%計算之利息。

二、被告則以：被告於75年買受華廬大廈專有部份之1樓房屋，至今已近40年，從未自己使用房屋，被告從未收受原告之繳費單、收費明細或其它任何口頭或電話通知，依公寓大廈管條例之規定，即不得逕行以起訴之方式請求管理費；原告請求被告給付系爭地下室之公共基金，必須先確認被告為專有系爭地下室之區分所有權人，惟華廬大廈區分所有權人於本院100年度訴字第2629號案件主張被告非專有系爭地下室之區分所有權人，並請求返還地下室，卻於本案以管理委員會名義，認為被告必須因專有系爭地下室，分攤大樓之公共基金，兩者之主張矛盾；原告所提出之系爭收費標準僅有同意之區分所權人簽名同意，事後並未另行召開會議決議通過，故該部份之收費標準，仍屬無效，不能拘束被告及其它區分所有權人；原告之系爭收費標準，與管理費應按區分所有權人共有之應有部分比例分擔，明顯有所扞格，且被告專有專用地下室，根本無須更無法使用大樓之管理服務，被告房屋於原告請求之100年10月至104年4月份，更因原告刻意阻礙出租，而空置無法使用，原告收取管理費自有違公平合理之原則，其顯然係因地下室產權利益及回饋金爭議，而針對被告量身訂作收費標準，嚴重侵害被告權益，基於衡平之法理，自有明確之權利濫用情形，應屬於無效，原告依此標準請求被告給付管理費，自無理由；華廬大廈區分所有權人主張系爭地下室係屬大樓共有部分，如有理由，則因原告故意阻擾被告使用系爭地下室，系爭地下室已空置多年，故被告

於100年10月至104年4月份，並無使用系爭地下室之事實，此段時間更未曾因占有系爭地下室，而使用華廬大廈其它共有部分，原告以被告使用系爭地下室為由，請求被告負擔華廬大廈共有部分之管理費用，亦無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：原告為華廬大廈之區分所有權人依公寓大廈管理條例第29條規定成立之管理委員會，並於98年11月11日經主管機關准予備查。

四、原告主張被告自100年10月起至104年4月止，計積欠如附表所示之管理費16,500元，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查，

(一)依系爭收費標準，有關地下室管理費之適用前提係該區域為公共空間（見本院104年度司促字第17604號卷第25頁），惟系爭地下室業經最高法院以109年度台上字第2750號判決，經認定非屬華廬大廈之共同使用部分，非為華廬大廈全體區分所有權人所共有之公共空間確定等情，有最高法院109年度台上字第2750號判決在卷可稽（見本院卷(二)第323-327頁），是原告之主張與系爭收費標準之收取要件不合。

(二)依華廬大廈住戶規約第10條第2項規定：「管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。」（見本院104年度司促字第17604號卷第16頁），參諸103年度華廬大廈區權人會議記錄第六點大會討論決議事項第1項之決議「每坪應收取之標準（目前訂定80元/坪），各住戶依『所有權狀面積』繳交管理費。」（見本院104年度司促字第17604號卷第35頁），及原告於本院100年度北簡字第13008號案件中提出之其所製作之「華廬大廈4號1樓管理費欠繳明細」表中附註：「98年1月起，因地下室（B1）產權爭議未決，暫不視為1樓私有財產，故地下室暫不收取管理費…」（見本院卷(二)第329頁），可知關於管理費之給付義務人應為區分所有權人，惟原告否認被告為系爭地下室之區分所有

01 權人，並主張地下室均是公共空間，被告為占有公共空間之
02 人，是依原告之主張及決議，原告亦無權請求被告給付系爭
03 地下室之管理費。

04 五、綜上，原告提起本件訴訟，請求被告給付165,000元，及自
05 支付命令送達翌日起至清償日止，按年息10%計算之利息，
06 為無理由，應予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
08 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
09 爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 111 年 10 月 21 日

12 臺北簡易庭 法 官 郭美杏

13 以上正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市重慶南路
15 1段126巷1號）提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴
16 者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 111 年 10 月 21 日

18 書記官 林玗倩

19 附表：100年10月至104年4月之系爭地下室管理費

積欠月份	管理費收取標準 (每月每坪)	被告占用系爭地下室面積 (坪)	系爭地下室每月管理費 (元)	月數	該期間之管理費 (元)
100年10月至11月	30元 (每月每坪60元之0.5倍，即	110	3,300 (計算式：30元x 110坪=	2	6,600 (計算式： 3,300元x 2月= 6,600元)

	每月每坪 30元。)		3,300 元)		
100年 12月至 101年 12月	40元 (每月每 坪80元之 0.5倍,即 每月每坪 40元。)	110	4,400 (計算 式: 40 元x 110坪= 4,400 元)	13	57,200 (計算式: 4,400元x 13月 = 57,200元)
102年1 月至12 月	30元 (每月每 坪60元之 0.5倍,即 每月每坪 30元。)	110	3,300 (計算 式: 30 元x 110坪= 3,300 元)	12	39,600 (計算式: 3,300元x 12月 = 39,600元)
103年1 月至8 月	30元 (每月每 坪60元之 0.5倍,即 每月每坪 30元。)	110	3,300 (計算 式: 30 元x 110坪= 3,300 元)	8	26,400 (計算式: 3,300元x 8月= 26,400元)
103年9 月至12 月	40元 (每月每 坪80元之 0.5倍,即 每月每坪 40元。)	110	4,400 (計算 式: 40 元x 110坪=	4	17,600 (計算式: 4,400元x 4月= 17,600元)

(續上頁)

01

			4,400 元)		
104年1 月至4 月	40元 (每月每 坪80元之 0.5倍,即 每月每坪 40元。)	110	4,400 (計算 式: 40 元x 110坪= 4,400 元)	4	17,600 (計算式: 4,400元x 4月= 17,600元)
總計: 165,000元					