臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第2531號

原　　告　大安鼎極大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　黃書明

訴訟代理人　呂其昌律師

被　　告　佳思優整形醫美診所

000000000000000000

法定代理人　黃仁吳

訴訟代理人　陳玉玲律師

參　加　人　金運國際股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　陳銘智

訴訟代理人　吳仲立律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於中華民國109年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹拾萬伍仟捌佰伍拾陸元，及自民國一百零八年十月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之遲延利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟肆佰貳拾元由被告負擔三分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣壹拾萬伍仟捌佰伍拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。參加人金運國際股份有限公司（下稱金運公司）

主張其為被告所承租之房屋之所有權人及出租人，原告請求被告給付管理費所依據之相關決議，參加人認為違法不當，有損參加人及被告利益，對參加人有利害關係，為輔助被告而為參加，有參加書狀可查（見本院卷第173頁），參加人之參加應屬合法，合先敘明。

二、原告主張：被告為大安鼎極大廈(下稱系爭社區)住戶，又社區管理費於民國108年7月結餘新臺幣(下同)567,691元，依大安鼎極大廈住戶規約(下稱系爭規約)第10條第6項約定，108年8月及9月，每月應各加收2個月管理費，又前因尚有未施作及未付款工程費用之故，經108年6月23日第11次區分所有權人會議決議於108年7月亦加收2個月管理費，被告仍積欠108年7月、8月、9月之每月各加收2個月管理費計317,568元【計算式：(27509＋25419)×2×3＝317568】，又原告已於108年10月15日催告被告於函到7日內繳納欠繳之管理費，於108年10月16日送達，然被告迄仍未繳納，爰依公寓大廈管理條例第21條、系爭規約第10條約定，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告317,568元，及自108年10月24日起至清償日止，按週年利率10%計算之遲延利息。

三、被告則以：被告係於107年10月間向訴外人即參加人金運公司承租門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號2樓及2樓之1房屋(下稱系爭房屋)，作為整形醫美診所使用，被告於承租未久後即接獲原告通知因107年7月15日區分所有權人會議決議通過，將系爭房屋每月管理費調漲2倍，即由2戶44,928元調高為77,136元，每月增加管理費32,208元，被告因認遭不公平待遇，曾提起上開區分所有權人會議議案無效之訴，後兩造達成和解，自108年2月起月每戶調漲4,000元，2戶計8,000元。本件原告提出之108年6月23日第11屆區分所有權人會議紀錄「柒、財務報告案，本社區公共基金至108年5月止，累計餘額為1,070,351元。內容如下：一、…本期合計收入：3,436,709元。上期活期存款餘額：計455,687元。本期合計支出3,836,045元。本期活期存款餘額：計56,351

元。本期定存：1.700,000元…109年1月30日到期。2.300,000元…109年3月20日到期。」等語，足證原告於108年6月定期存款金額加上活期存款共計1,056,321元(計算式：0000000＋56351＝0000000)，定期存款並未低於1,000,000元之事實，不符合系爭規約第10條第6項約定調高管理費條件；另被告就「本期尚有未施作及未付款程費用，約295,450元」部分，原告並未提出具體工程付款明細，難認有該工程款項及支出之必要，且既明載「未施作及未付款工程費用」，足證108年6月前尚無支付款項之事實，自不得作為公共基金已經低於1,000,000元低水位之證明；且原告自承108年7月份管理費尚有結餘款767,691元，8月份結餘款954,120元，另據存款簿上有108年7月22日及7月30日定存轉息252元及587元，足證原先2筆30萬元及70萬元之定存於是時仍存在，並未解約或低於100萬元，而9月份餘額亦有1,654,936元，亦高於100萬元，故原告藉此擅自加收被告自108年7、8及9月每月增加2個月之管理費，顯不合理等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、參加人金運公司表示：管理費之收取有其特定之目的、用途及分擔原則，並以「足敷支應」為度，不得超收，系爭規約第10條第6項竟以「公共基金定期存款金額低於100萬元時」作為次月加收2個月管理費之標準，而不問每月按系爭規約第11條第2項所規定之7種用途編列實際預算之金額來收取；另同條第7項則明定管理理費收費標準固定物管人事費用按戶分擔(75%)，其餘變動開支按坪收費(25%)，造成系爭社區1、2層坪數較少之建物，卻須分擔較高額管理費之不公平現象，系爭規約第10條第6項、第7項違反公寓大廈管理條例第10條第2項、民法第71條、第72條、第148條及系爭規約第10條第4項約定，應為無效，原告基於無效之規約對被告請求超額之管理費，應無理由。

五、得心證之理由：

㈠按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21條定有明文。又依系爭規約第10條第5項約定，區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息10%計算(見本院108年度司促字第19302號卷第18頁，下稱支令卷)。

㈡系爭規約第10條第6項、第7項約定有效部分：

1.按確定判決所生之既判力，除使當事人就確定終局判決經裁判之訴訟標的法律關係，不得更行起訴或為相反之主張外，法院亦不得為與確定判決意旨相反之裁判，始能避免同一紛爭再燃，以保護權利，維持法之安定及私法秩序，達成裁判之強制性、終局性解決紛爭之目的。申言之，法院於將抽象之法律條文，經由認事用法之職權行使，以判決形式適用於具體個案所確定之權利義務關係，乃當事人間就該事件訴訟標的之具體規範，對於雙方當事人及法院均具有拘束力，當事人間之權利義務關係因而調整，不容當事人再為相反之爭執，法院更應將之作為「當事人間之法」而適用於該當事人間之後續訴訟(最高法院93年度台上字第1736號判決要旨參照)。又確定判決之既判力，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(最高法院92年度台上字第315號判決要旨參照)。

2.系爭規約第10條第7項約定，業經臺灣新北地院100年度重簡字第536號、100年度簡上字第250號判決確定有效，參加人

又未舉出前開判決有顯然違背法令情形，亦未能提出新訴訟資料足以推翻前開確定判決，參加人即不得就此重要爭點判斷作相反主張，參加人主張系爭規約第10第7項條約定無效云云，自屬無據；至參加人另主張系爭規約第10條第6項無效云云，然系爭規約既係經區分所有權人決議訂立，並授權由社區管理委員會決定各項費用之收繳、支付方法，而該條文僅約定管理費低於1,000,000元時始需加收管理費，非常態的向住戶加收管理費，且適用於全體區分所有權人、無權占有人及住戶，尚難認有何違反強制規定或以損害他人為主要目的之權利濫用情形，故參加人主張系爭規約第10條第6項違反違反公寓大廈管理條例10條第2項、民法第71條、第72條、第148條及系爭規約第10條第4項約定，應為無效，亦顯不足取。

㈢原告加收管理費部分：

1.依系爭規約第10條第6項約定：「公共基金以定期存款金額100萬元為低水位設定標準，若定期存款低於100萬元，則於次月加收2個月管理費(含當月，共收取3個月管理費)(見支令卷第18頁)，即公共基金定期存款低於1,000,000元時，原告於次月得加收2個月管理費。

2.關於原告主張應加收108年7月管理費部分，原告雖主張其加收依據為系爭社區第11屆區分所有權人會議決議（見本院卷第169頁、第235頁），然依該會議紀錄所載：「柒、財務報告案：…二、本期活期存款額：5萬6,351元，因本期尚有未施作及未付款程費用，約29萬5,450元。…將於108年7月份每戶收取3個月管理費」等語(見支令卷第19、20頁)，上開「將於108年7月份每戶收取3個月管理費」僅屬財務報告案，並未經區分所有人決議，自不得據為108年7月加收2個月管理費之依據。

3.關於原告主張應加收108年8月、9月管理費部分，經查，原告所有2筆定期存款700,000元及300,000元，係於108年8月14日始解約匯入原告帳戶(見本院卷第159、227頁)，則公共

基金於108年6月、7月之定期存款均未低於1,000,000元，自不得向被告加收次月即108年7月及8月各2個月管理費。而公共基金於108年8月底之結存餘額為975,487元(見本院卷第229頁)，已低於1,000,000元，依系爭規約第10條第6項約定，則可向被告加收次月2個月的管理費，故原告於108年9月向被告加收2個月管理費105,856元【計算式：(27509＋25419)×2＝105856】，洵屬有據。被告雖辯稱：原告將公基金定存100萬元解約用以還款予3樓至11樓之區分所有權人，再以定存基金低於100萬元水位為由向被告收取3倍之月管理費之挹注，並不合理云云，然系爭規約第10條第6項就管理費加收之標準，僅約定「公共基金以定期存款金額100萬元為低水位設定標準，若定期存款低於100萬元，則於次月加收2個月管理費」，則原告就管理費、公共基金之運用是否妥適，尚非判斷是否加收管理費所應審究，被告前開所辯，並無足採。

㈣末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，民法第233條第1項、第229條第1項亦定有明文。本件原告前於108年10月15日催告被告於函到7日人繳納欠繳之管理費，該函於108年10月16日送達被告，有原告108年10月15日(108)大字第009號函暨掛號郵件收件回執可考(見支令卷第23、24頁)，則被告應自108年10月24日起負遲延責任，準此，原告請求被告給付自108年10月24日起至清償日止，按週年利率10%計算之遲延利息，核無不合，併予准許。

六、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告給付105,856元，及自108年10月24日起至清償日止，按週年利率10%計算之遲延利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，

應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依聲請宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第3項所示金額。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　26　　日

臺北簡易庭　　法　官　葉藍鸚

訴訟費用計算書

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	3,420元	
合　　計	3,420元	

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　26　　日

書記官　林錫欽