

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第980號

原告 和亨大廈管理委員會

法定代理人 陳世龍

訴訟代理人 楊進銘律師

被告 蔡芬芬

蔡佳華

蔡佳惠

共同

訴訟代理人 陳曉祺律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國111年7月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴與其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟壹佰壹拾元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、本件原告之法定代理人原為陳雨鑫，於訴訟進行中變更為陳世龍，經其以書狀聲明承受訴訟（見本院卷二第89頁），依民事訴訟法第175條、第176條規定，核無不合，應予准許。

二、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1、3款定有明文。原告原起訴聲明為：(一)被告蔡芬芬應給付原告新臺幣（下同）106,000元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止依年息10%計算之利息。(二)被告蔡正宗應給付原告106,000元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止依年息10%計算之利息。(三)前二項聲明，任一被告為給付者，其餘被告就已給付部分免其

01 責任。(四)願供擔保，請准宣告假執行。(見本院卷一第11
02 頁)，嗣於訴訟中撤回對蔡正宗之起訴，另追加蔡正宗之子
03 女即蔡佳華及蔡佳惠等2人為被告，並變更聲明為：(一)被告
04 蔡芬芬應給付原告106,000元及自起訴狀繕本送達之翌日起
05 至清償日止依年息10%計算之利息。(二)被告蔡佳華應給付原
06 告106,000元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止依年
07 息10%計算之利息。(三)被告蔡佳惠應給付原告106,000元及自
08 起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止依年息10%計算之利
09 息。(四)前三項聲明，任一被告為給付者，其餘被告就已給付
10 部分免其責任。(五)願供擔保，請准宣告假執行，此有民國11
11 0年2月17日言詞辯論筆錄及民事準備書狀可參(見本院卷一
12 第170及197頁)，嗣於111年1月5日言詞辯論時就利息起算
13 日為減縮後，惟於後續書狀仍主張減縮利息起算日前之原聲
14 明，此亦有111年1月5日言詞辯論筆錄及民事言詞辯論意旨
15 續狀可參(見本院卷一第371頁及卷二第17頁)，原告所為
16 上開撤回、變更、減縮及擴張聲明，分別核屬請求之基礎事
17 實同一及減縮、擴張應受判決事項之聲明，依上開規定，應
18 予准許，合先敘明。

19 貳、實體部分

20 一、原告主張略以：

21 (一)原告係和亨大廈社區(下稱和亨大廈)依公寓大廈管理條例
22 (下稱公寓大廈條例)所成立之管理委員會，並經向主管機關
23 臺北市政府都市發展局報備在案，原告依公寓大廈條例第38
24 條第1項規定，有當事人能力。和亨大廈於100年12月25日第
25 二次區分所有權人會議決議通過「和亨大廈公寓大廈規約」
26 (下稱系爭規約)，系爭規約並於101年5月10日經臺北市政府
27 同意備查在案。依系爭規約第17條公共基金、管理費之繳納
28 規定：「二、管理費之收繳__ (一)管理費之分擔基準：管理分
29 之分擔方式：按每一門牌號碼為單位分攤。(二)管理費之收繳
30 程序及支付方法，授權管理委員會訂定。(三)管理費以足敷第
31 18條第2款開支為原則」、「三、公共基金之收繳__公共基

01 金之其他收繳方式：按每一門牌號碼為單位分攤。」、
02 「四、公共基金或管理費積欠之處理__區分所有權人或住戶
03 若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應
04 負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣伍
05 仟元(含)以上，經30天期間催告仍不給付者，管理負責人或
06 管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息、遲
07 延利息以未繳金額之年息10%計算。」，經原告管委會決
08 議，和亨大廈每戶每月應繳管理費900元及公共基金100元，
09 共計1,000元整。經查，和亨大廈門牌號碼臺北市○○區○
10 ○○路000巷0號3樓(下稱系爭房屋)之區分所有權人為被
11 告蔡佳華、蔡佳惠(下稱蔡佳華等2人)、住戶為被告蔡芬
12 芬，該門牌自101年起未曾繳納管理費與公共基金迄起訴時
13 即109年10月為止，共計106,000元整(計算式：每月1000元
14 乘以8年10月，即1,000【元】×106【月】=106,000元)。經
15 原告委任律師發函催告渠等應依規約繳納，然被告等卻置若
16 罔聞。又原告向被告即住戶蔡芬芬及區分所有權人蔡佳華、
17 蔡佳惠等人請求，給付目的相同，構成不真正連帶關係，是
18 任一被告給付，其餘被告就已給付部分免其責任。

19 (二)依公寓大廈條例及系爭規約之約定，被告蔡佳華等2人有給
20 付管理費及公共基金之義務：

21 1.和亨大廈於成立管理委員會之前，每戶即向現任管理維護公
22 司即國弘公寓大廈管理維護有限公司(下稱國弘公司)給付管
23 理費900元。而該給付義務，經和亨大廈100年度第二次區分
24 所有權人會議於100年12月25日開會，在該次會議討論事項
25 第二案「重新訂定『和亨大廈公寓大廈規約』」，對系爭規
26 約表決時即已通過，僅因管理費金額並未調整，故未特別寫
27 出。應認和亨大廈之給付管理費義務為每月900元，於100年
28 12月25日成立。事實上系爭規約未通過之前，所有住戶或區
29 分所有權人，即以每戶為單位繳納900元，蓋如未繳納，國
30 弘公司無法給付員工薪資，即無法進行管理維護。其次，因
31 系爭規約通過之前，未繳納公共基金，依前開會議之會議紀

錄第五案，通過以每戶為單位每月應繳納公共基金100元。

2.被告竟抗辯原告無收費依據云云，姑不論原告依區分所有權人會議決議，依法向被告收取管理費及公共基金，合法有據。縱依最高法院96年度台上字第2640號判決意旨「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，應由公共基金支付或由區分所有權人按其應有部分比例分擔，不因管理委員會成立與否而有差異。」，未成立管理委員會，無規約依據之公寓大廈管理費，亦均應由區分所有權人按其應有部分比例分擔。舉重以明輕，原告係依法所成立之管理委員會，且依據公寓大廈條例第21條及系爭規約第17條，向被告蔡佳華等二人收取管理費、公共基金，更屬依法有據，被告之抗辯顯無可採。

3.末者，被告以民法第822條、公寓大廈條例第10條第2項規定，管理費應按共有之應有部分比例分擔之，原告向被告蔡佳華、蔡佳惠請求全額之管理費與公共基金，與其應有部分不符云云。惟以：「公寓大廈管理條例第21條規定，應繳納管理費者為區分所有權人或住戶，故應以表彰區分所有建物及坐落基地單一區分所有權人或住戶為請求之對象，無庸再區分一單位區分所有建物及坐落基地之所有權應有部分比例為何，再按比例訴請給付；否則如乙單獨使用(或得丁之同意使用全部)區分所有建物，丁不使用，得認乙係區分所有權人同時亦為住戶，或者乙、丁將區分所有建物劃分4部分出租4人使用，均有同一區分所有建物可能造成多數住戶或多數區分所有權人，是對外而言，管理委員會或管理負責人無須區別區分所有權人之應有部分比例，應得對任一區分所有權人或住戶為擇一請求，故乙抗辯無理由。」(參臺灣高等法院暨所屬法院100年法律座談會民事類提案第18號)

4.準此，原告以不真正連帶債務關係，依公寓大廈管理條例及本規約之約定，向區分所有權人蔡佳華等2人請求給付管理費、公共基金，於法有據。

(三)依系爭規約，被告即住戶蔡芬芬有給付管理費及公共基金之

義務：

- 1.按「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。」、「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。」公寓大廈條例第10條第2項、第21條定有明文。
- 2.經查，系爭規約通過後因有住戶不明瞭和亨大廈每戶每月繳納管理費900元及公共基金100元之用途，故原告於102年1月1日所招開之101年度第一次委員會第三案即決議公告說明：「住戶每月繳交的管理費是支付給國弘管理公司的服務費，由該公司用來付給服務本大廈的工作人員薪資與該公司的營運費用。經由第一屆管理委員會向國弘公司要求回饋，該公司始於100年1月份起，除提供管理委員會籌備處20萬元充當公基金，並應允固定由每月向各戶收取的管理費內，交付管理委員會3萬元做公基金。向每戶收取100元的公共基金，則是經過100年度區分所有權人會議決議通過，從101年的1月份起開始收費」。由上開公告，亦足認和亨大廈自101年1月份起，每戶應依本規約第17條第2項、第3項、第4項之規定，繳管理費900元及公共基金100元。被告蔡芬芬抗辯其無繳納管理費及公共基金之義務，尤無可採。
- 3.末按「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造价價一定比例或金額提列。二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。三、本基金之孳息。四、其他收入。」公寓大廈條例第18條定有明文。由該條第4款規定可知，公共基金之來源，並非僅有起造人、區分所有權人或孳息，亦得

由「其他收入」而來，而此「其他收入」之繳納人依規約，自有可能為「住戶」。又按「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。」，公寓大廈條例第21條復有明文，準此「區分所有權人」或「住戶」均有可能積欠「公共基金」或「管理費」。

4.準上，被告蔡芬芬既為系爭房屋之「住戶」，自有依系爭規約約定繳納「公共基金」之義務。

(四)有關被告蔡芬芬抗辯管理費金額不一致即107年6-9月管理費並非900元之說明：

依「和亨大廈住戶裝潢施工管理辦法」第2條第10項規定「裝潢施工期間，以每個門牌號碼計算依個施工單位，屋主每月加收1,100元的清潔管理費，同棟其他住戶則減收100元。」，因107年6-9月該棟有住戶裝潢施工，依前開規定臺北市○○區○○○路000巷000號3樓是兩戶所以扣除100元*2戶=200元，故當月的管理費為700元。107年9月份因為只施工半個月臺北市○○區○○○路000巷000號3樓是兩戶，所以扣除50元*2戶=100元，故當月的管理費為800元。經查，被告蔡芬芬雖然未繳系爭房屋之管理費及公共基金，然於減收管理費時，原告卻仍依照規定，向被告蔡芬芬減收2戶之管理費。而被告蔡芬芬明知和亨大廈「每戶」有繳交管理費900元及公共基金100元之義務，且此十餘年來其均依此項規定繳納一戶之管理費、公共基金。亦明知依前開施工辦法，有住戶裝潢施工時減收100元之規定。竟以10年中之3個月金額不一致，而於開庭時辯稱不知管理費、公共基金之金額究為多少，寧有斯理？

(五)有關其他住戶積欠管理費、公共基金之說明：

1.按公法上有所謂：「人民不得主張不法的平等」。事實上，於私法自治的領域中，基於誠信原則，當事人亦不得主張不法的平等。經查，本件原告所請求者係系爭房屋所積欠之管

理費、公共基金。此原本僅關被告與原告之法律關係，詎料，被告竟要原告提出臺北市○○區○○路000巷0號2樓、7樓、16號4樓、5樓等四戶房屋之管理費收據。試問：他戶有無繳納管理費與被告何干？難道被告得依此主張「不法的平等」？果如此，將置「誠信原則」於何地？

2.被告所主張者，均屬違反規約不予繳納之各戶，茲將原告歷來處理之情形說明如下：

(1)經查，前揭16號4樓與16號5樓已於106年5月份起依系爭規約繳納管理費。

(2)又前揭8號2樓與8號7樓，經原告於109年催告後，均已結清之前所欠款項，且此後上開四戶均已依系爭規約繳納管理費與公共基金。

3.準上，公寓大廈住戶眾多，積欠管理費所在多有，每一住戶之欠費情形不同，被告蔡芬芬實不得援引或藉口原告對其他住戶之處理方式，進而抗辯其所應繳之金額，否則無異係主張「私法上不法的平等」，而違反誠信原則。

(六)又和亨大廈業於110年12月19日召開區分所有權人會議，自前揭區分所有權人會議中「柒、主席報告…5、本大廈管理暨清潔費之收繳是依據和亨大廈住戶規約第17條第2項第1款：按每一門牌號碼為單位收取，費用為每戶900元，公積金費用為每戶100元。」，現場均無人異議，即可知系爭規約之內容經全體區分所有人同意，並為全體區分所有人「法的確信」。基此確信，全體區分所有權人復於會議中決議「議案討論2、(第二案)案由截至110年11月21日為止，本社區仍有兩戶區分所有權人未依『和亨大廈住戶規約』每月按時繳納管理暨清潔費900元、和亨大廈公寓基金100元」其中第1戶即為本案被告，該案並決議依法追討。足見原告主張被告應依其每一門牌繳納管理費900元、公積金100元之主張，合法有據。

(七)另外，被告主張管理費係由國弘公司收取，標準係由國弘公司自行訂定，係屬無稽。事實上，國弘公司係依照與原告間

01 之「和亨大廈管理服務承攬合約書」之委任，向住戶收取管
02 理費。且其收取之標準亦須嚴格遵守和亨大廈之區分所有權
03 人會議決議，絕對不得任意定訂標準。甚而依照該契約第七
04 條約定：「本社區之住戶管理費，於本合約期間內依現在收
05 費標準計收(即每一門牌號碼每月新臺幣玖百元整)，由乙方
06 自行負責收取，其未能收取之部分由乙方自行吸收與甲方無
07 涉，但甲方應乙方之要求，得採取合法之法律行為協助乙方
08 催收。.....」，其未能收取之部分，依該合約必須自行吸
09 收，此乃明顯有利於全體區分所權人之條款。退步言之，被
10 告一方面主張，國弘公司收取服務費並無法律依據；一方面
11 卻又享受國弘公司之清潔服務、安全維護、火警防範、竊盜
12 防範、環境維護等公寓大廈管理之服務。倘國弘公司所收取
13 之服務費並無法律依據，難道被告所享受之公寓大廈管理服
14 務係無因管理？抑或係不當得利？寧有斯理？

15 (八)綜上，為此依公寓大廈管理條例第10條第2項、第18條第1
16 項、第21條與系爭規約第17條之法律關係提起本件訴訟等
17 語，並聲明：(一)被告蔡芬芬應給付原告106,000元及自起訴
18 狀繕本送達之翌日起至清償日止依年息10%計算之利息。(二)
19 被告蔡佳華應給付原告106,000元及自起訴狀繕本送達之翌
20 日起至清償日止依年息10%計算之利息。(三)被告蔡佳惠應給
21 付原告106,000元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止
22 依年息10%計算之利息。(四)前三項聲明，任一被告為給付
23 者，其餘被告就已給付部分免其責任。(五)願供擔保，請准宣
24 告假執行。

25 二、被告辯稱略以：

26 (一)被告蔡芬芬並非系爭房屋之所有權人，對於系爭房屋之管理
27 費及公共基金依法並無給付義務。原告之主張實已違反系爭
28 規約第17條及公寓大廈條例第10條第2項、第18條第1項、第
29 21條規定之文義解釋，實不足採：

30 1.按公寓大廈條例第10條第2項明定：「共用部分、約定共用
31 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。」；同法第18條第1項則明定：「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。二、『區分所有權人』依『區分所有權人會議決議』繳納。三、本基金之孳息。四、其他收入。」。系爭規約第17條第1項亦明確規定：「…『區分所有權人』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列款項：(一)公共基金。(二)管理費。」，由以上規定明確可知，依法需負擔管理費及公共基金繳納義務之人僅有「區分所有權人」而不及於住戶。原告於起訴狀中已自承被告蔡芬芬並非系爭房屋之區分所有權人，故被告蔡芬芬就系爭房屋之管理費及公共基金自無給付義務，原告之請求實無理由。原告雖聲稱被告蔡芬芬為系爭房屋之「住戶」而依系爭規約第17條第4項請求給付云云，然被告蔡芬芬實為同社區另一房屋即臺北市○○區○○○路000巷0號3樓（下稱8號3樓房屋）之區分所有權人，原告對於被告蔡芬芬為系爭房屋住戶之事實並未提出任何證據證明之，其主張實屬無據。

2.又觀諸系爭規約第17條第4項係規定：「區分所有權人或住戶若在規定之日期前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(即二個收費期別)或積欠達新臺幣伍仟元(含以上)，經30天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期給付應繳之金額……」；由此可見，系爭規約第17條第4項係在規範欠繳費用後之「處理方式」，並非關於「給付義務」之規定，不得以此作為請求權基礎。況且依此項內容之文字明顯可知，會將「住戶」列入本項之原因，係因本項處理之範圍尚包含公共基金「以外」應分擔或其他應負擔之費用(例如前述公寓大廈條例第1

01 0條第2項所規定因可歸責於住戶之事由所致之修繕費)，並
02 未以此規定擴大、變更各個費用之給付義務人。簡言之，系
03 爭規約第17條第4項之內容並未使管理費及公共基金之給付
04 義務人範圍擴大至住戶，惟原告竟援引系爭規約第17條第4
05 項主張「非區分所有權人之住戶」應給付管理費及公共基金
06 云云，顯係張冠李戴，刻意曲解規定，其主張實已違反系爭
07 規約之文義解釋及公寓大廈條例第10條第2項、第18條第1項
08 規定，實不足採。

09 3.被告蔡芬芬既非系爭房屋之區分所有權人，其就系爭房屋之
10 管理費及公共基金自無給付義務。然原告竟僅援引公寓大廈
11 條例第18條、第21條之規定，曲解條文文義而憑空推論主張
12 「公共基金之來源，並非僅有起造人、區分所有權人或孳
13 息，亦得由『其他收入』而來，而此『其他收入』之繳納人
14 依規約，自有可能為『住戶』……『區分所有權人』或『住
15 戶』均有可能積欠『公共基金』或『管理費』。」云云，更
16 僅憑前述毫無根據之錯誤推論逕自聲稱被告蔡芬芬既為「住
17 戶」即有繳納公共基金之義務。惟原告之前開主張實已違背
18 論理法則，更與前開規定及實務見解相違，顯不可採。

19 (二)觀諸和亨大廈之系爭規約內容並未規定管理費及公共基金之
20 收費金額，而管理委員會依法並無自行決定管理費及公共基
21 金金額之權限；原告就其請求給付之依據並未提出任何證據
22 以實其說，空言主張被告蔡芬芬應給付106,000元之管理費
23 及公共基金云云，顯然未盡舉證責任，其請求於法無據：

24 1.和亨大廈之系爭規約內容並未規定管理費及公共基金之金
25 額，管理委員會依法並無自行決定金額之權能；原告空言主
26 張被告應給付106,000元之管理費及公共基金云云，其請求
27 於法無據：

28 (1)依前述公寓大廈條例第10條第2項、第18條第1項及系爭規約
29 第17條第1項之規定可知，僅有「區分所有權人會議」及經
30 區分所有權人會議決議所制定之「規約」方有決定管理費及
31 公共基金繳納金額之權限；而依公寓大廈條例第36條所規定

之內容，管理委員會之職務範圍並不包含決定管理費及公共基金之繳納金額，至為灼然。觀諸系爭規約第17條第2項第1款僅記載：「管理費之其他分擔方式：按每一門牌號碼為單位分攤。」，並未規定每一門牌號碼應繳納多少金額。原告於起訴狀中空言聲稱：「經管委會決議，本大廈每戶每月應繳管理費900元及公共基金100元，共計1,000元整。」云云，然原告對於其所主張之前述金額根本未提出管理委員會會議紀錄或其他任何證據以實其說，實際上管理委員會依法亦無權決定管理費及公共基金之金額。準此，原告主張系爭房屋每月共應繳納1,000元之管理費及公共基金，完全於法無據，顯不可採。實則，和亨大廈之區分所有權人會議及管理委員會對於管理費之金額根本從無具體明確之決議可資遵循；由原告所提證物一之收據內容可知，原告每月所通知繳納之項目及總金額並不固定，實際上區分所有權人根本不知該等金額是如何計算得出，向來皆是依原告所通知之金額照單繳納。而證物一收據上已明確記載：「茲收到361巷6-8號3樓…年…月份…計新臺幣…元正」，顯見該等收據上所載之金額實已包含被告蔡芬芬所有之8號3樓房屋及兄長蔡正宗所有之系爭房屋應繳之費用，系爭房屋並無欠繳費用之情況，被告在本件糾紛之前亦從未接獲欠繳費用之通知。嗣原告於109年底突然無端要求被告蔡芬芬應補繳系爭房屋先前所欠繳之費用，被告極為不解及錯愕；被告蔡芬芬多次與原告溝通，原告仍堅持被告應依其片面主張之金額如數繳納，被告實無法接受。經被告蔡芬芬進一步了解後，方知悉原告對於各區分所有權人竟是恣意決定是否收取、以及收取多少管理費及公共基金。準此，和亨大廈之規約並未記載管理費及公共基金金額，而原告亦無法提出相關區分所有權人會議紀錄證明其所主張之金額，甚至連原告自行公告之收支明細表內容均與原告本件所主張之事實不符，顯見原告確實無收取管理費之明確標準及依據，其本件主張實無理由。

(2)原告於本件訴訟中始終未提出得以證明和亨大廈管理費為每

01 月每戶900元之合法依據，其主張顯無理由：原告雖片面聲
02 稱和亨大廈長期以來之管理費均是每戶每月收取900元云
03 云，然依被告所知收費情形，和亨大廈之管理費根本無合法
04 明確之收取標準，均係原告恣意收取。

05 2.況縱使其他區分所有權人有繳交每戶每月900元管理費之事
06 實，然若原告無法提出規約或區分所有權人會議紀錄證明其
07 有收取管理費之權源，仍不得僅以其他區分所有權人之繳納
08 行為即推論原告有收取管理費之合法依據。由相關確定判決
09 之見解可知，原告既主張和亨大廈之管理費收費標準為每戶
10 每月900元，其即應提出相應之規約或區分所有權人會議紀
11 錄證明其主張。若原告無法提出規約或會議紀錄證明之，即
12 使其他區分所有權人別無異議而配合繳費，仍不得僅以其他
13 區分所有權人之繳納行為、或是管理委員會會議中曾提及相
14 關事宜即推論原告具有收取管理費之合法依據。

15 (三)原告所稱「每月每戶900元」之管理費收取標準從未經區分
16 所有權人會議決議通過，亦未於規約中載明規定，故前述收
17 費標準顯無合法依據。又原告所請求之「管理費」根本是國
18 弘公司所自行收取之費用，長期以來並非由原告收取，其性
19 質實非屬公寓大廈條例所規定之管理費或公共基金，原告本
20 件請求於法無據：

21 1.由原告所提出之100年12月25日區分所有權人會議紀錄內容
22 可知，當天乃是和亨大廈制定規約之會議；然該次會議中僅
23 有決議通過每月每戶收取100元之公共基金，對於管理費部
24 分並未有任何討論或決議；簡言之，該次會議並無通過原告
25 所主張之「每月每戶收取900元管理費」之議案，系爭規約
26 第17條第2項亦未規範管理費之金額。原告空言聲稱「僅因
27 管理費金額並未調整，故未特別寫出」云云，僅是原告之片
28 面說詞，並無任何證據以實其說。實際上和亨大廈向來皆是
29 由訴外人國弘公司片面決定收費標準而自行向區分所有權人
30 收費，和亨大廈全體區分所有權人及住戶從不知悉收費標準
31 從何而來，更是從來未曾決議通過該收費標準。

01 2.至於原告所提出之101年第一次管理委員會會議紀錄中，並
02 未決議訂立管理費之收費標準，實際上管理委員會亦無權訂
03 立收費標準，已如前述。由此份管理委員會會議紀錄更可證
04 明原告所請求之「管理費」根本是國弘公司所自行收取之費
05 用，長期以來並非由原告收取；而收費標準亦顯然從未經區
06 分所有權人會議決議通過，亦未於規約中載明，方導致有住
07 戶根本不知管理費收費標準從何而來、收費者為何人？此筆
08 「管理費」一直以來皆係訴外人國弘公司自行訂立標準直接
09 向區分所有權人收取之費用，所收取之金額亦歸屬國弘公司
10 所有，顯見其性質實非屬公寓大廈條例所規定之管理費或公
11 共基金，應為各區分所有權人給付予國弘公司之委任或承攬
12 報酬，原告顯然無權請求被告支付此筆費用。

13 (四)按民法第822條規定：「共有物之管理費及其他負擔，除契
14 約另有約定外，應由各共有人按其應有部分分擔之。」；公
15 寓大廈條例第10條第2項則規定：「共用部分、約定共用部
16 分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。
17 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
18 分比例分擔之。……」。由以上規定可知，共有人間對於共
19 有不動產之修繕、管理及維護費用，乃係各自按其共有之應
20 有部分比例分擔，並不負連帶責任。從而，被告蔡佳華、蔡
21 佳惠二人對於系爭房屋僅各有二分之一應有部分，然原告竟
22 向被告蔡佳華、蔡佳惠二人各請求全額之管理費及公共基
23 金，其請求顯與前開規定不符，於法未合。

24 (五)再查，原告所主張101年1月至104年10月部分之請求金額顯
25 已罹於民法第126條所規定之五年短期消滅時效，顯無理
26 由：

27 按民法第126條規定：「利息、紅利、租金、贍養費、退職
28 金及其他一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求
29 權，因五年間不行使而消滅。」。原告本件請求乃係不及一
30 年之定期給付債權，自應適用民法第126條所規定之5年短期
31 消滅時效；而本件原告係於109年10月起訴，故原告所主張1

01 01年1月至104年10月部分之請求金額顯已罹於時效而不得請
02 求給付。

03 (六)原告先前於本件訴訟中空言主張和亨大廈全體區分所有權人
04 都是每一門牌收取900元管理費，唯一例外即為被告云云；
05 但當被告否認原告之主張，要求其提出其他住戶之收據及銀
06 行帳戶明細證明其主張為真實時，原告竟又反稱他戶有無繳
07 納管理費與被告何干？其行為顯然自相矛盾，實屬無理。未
08 查，原告根本沒有合法收費依據，多年來之收支去向均不透
09 明，其提起本件訴訟後又因被告之答辯內容而臨訟擅自調整
10 收支明細表及收費方式，導致110年第二季及第三季之收支
11 明細表連財務委員都不敢簽認。原告本身行為存有諸多不
12 法，竟還反指被告未遵循誠信原則，實為顛倒黑白。

13 (七)由被告所提出自93年1月至109年10月份之收據、收支明細表
14 內容可知，原告本件所請求之「管理費」根本是國弘公司所
15 自行收取之費用，長期以來並非由原告收取，其性質實非屬
16 公寓大廈條例所規定之管理費或公共基金，原告顯然無權請
17 求被告支付此筆費用：

- 18 1.對照原告每季所公告之收支明細表內容中，每月收入部分主
19 要僅有「公基金」及「國弘每月提撥款」，並無「每月每戶
20 900元」之管理費收入；再觀諸收據影本內容，此等收據均
21 非原告所開立之收據，而是由國弘公司設立之「和亨大廈服
22 務中心」開立之收據，以上事實均可證明此筆費用長期以來
23 確實並非原告所收取。
- 24 2.和亨大廈既然僅有經100年12月25日區分所有權人會議決議
25 每月每戶收取100元之公共基金，故原告至多僅得向被告請
26 求104年11月至109年10月五年內每月100元之公共基金。
- 27 3.觀諸原告所提出和亨大廈110年度第二次區分所有權人第二
28 次會議紀錄（按原書狀誤繕為111年度第一次會議紀錄）內
29 容，僅是在「主席報告5」之內容中由主席片面聲稱「本大
30 廈管理暨清潔費之收繳是依據和亨大廈住戶規約第17條第2
31 項第1款：按每一門號碼為單位收取，費用為每戶900

元，...」；另於議案討論第二案之案由中逕自記載「本社區仍有兩戶區分所有權人未依『和亨大廈住戶規約』每月按時繳納管理暨清潔費900元……」云云。然前述內容均非區分所有權人通過管理費收費標準之決議，實際上和亨大廈之規約內容亦未記載每戶管理費為900元，前開會議記錄之記載根本與規約內容不符。實際上和亨大廈之住戶絕大多數並不清楚規約內容，原告利用此點刻意於會議中記載與規約不符之陳述，以此誤導區分所有權人，實不足取。

4.又由原告所提出之和亨大廈管理服務承攬合約書、和亨大廈管理委員會第一季至第三季公積金收支明細表列印本，清楚可以證明原告所主張之每戶900元長期以來皆是承攬人（實際上簽約之承攬人為裴建銀個人而非國弘公司）自行向區分所有權人收取之承攬報酬，非屬公寓大廈條例所規定之管理費或公共基金，原告顯然無權請求被告支付此筆費用。

(八)被告多年來均依原告所通知之金額如數繳清相關費用，並未積欠任何公共基金及管理費；退步言之，縱依和亨大廈100年12月25日區分所有權人會議決議內容每月每戶100元之公共基金，原告至多亦僅得向被告請求104年11月至109年10月五年內每月100元之公共基金，共計為6,000元。至於原告所主張101年1月至104年10月（共46個月）部分之請求金額顯已罹於民法第126條所規定之五年短期消滅時效，不得再為請求。再退萬步言之，縱認原告所主張每戶每月應繳納100元公共基金及900元管理費（合計為1,000元）之請求為有理由，然原告所主張101年1月至104年10月（共46個月）部分之請求金額亦已罹於民法第126條所規定之五年短期消滅時效，故原告僅得向被告請求104年11月至109年10月五年內之管理費及公共基金金額，合計為60,000元。惟原告所稱之管理費收取標準從未經區分所有權人會議決議通過，亦未於規約中載明規定，故前述收費標準顯無合法依據。

(九)系爭6號3樓房屋與8號3樓房屋是打通成1戶，而系爭房屋所有權人先前是被告蔡芬芬的哥哥，所以被告蔡芬芬是代系爭

01 房屋的所有權人繳納，並不是被告蔡芬芬本身承認債務，被
02 告蔡芬芬代系爭房屋所有權人繳納是經被告蔡芬芬哥哥及其
03 繼承人授意。依照被證一單據記載全部都是寫6-8號3樓，若
04 該單據所載之金額僅能清償其中一戶費用的話，被告主張是
05 清償6號3樓該戶之費用。

06 (十)綜上各情，並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；如
07 受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

08 三、系爭房屋之原區分所有權人為蔡正宗，後由蔡正宗之子女即
09 被告蔡佳華等二人於108年9月9日登記分割繼承（原因發生
10 日期為107年2月2日），被告蔡芬芬則為8號3樓房屋之所有
11 權人，且和亨大廈有通過系爭規約等事實，為兩造所不爭
12 執，並有系爭規約、系爭房屋及8號3房屋樓之建物登記謄本
13 在卷可證（見本院卷一第21-25、141-159、163、201-203
14 頁），原告所主張之此部分事實，首堪認定。

15 四、得心證之理由

16 (一)關於被告蔡芬芬部分：

17 按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
18 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
19 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
20 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
21 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
22 者，從其規定。」、「公寓大廈應設置公共基金，其來源如
23 下：一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護
24 事項，應按工程造價一定比例或金額提列。二、區分所有權
25 人依區分所有權人會議決議繳納。三、本基金之孳息。四、
26 其他收入。」，為公寓大廈條例第10條第2項及第18條第1項
27 所明定，是以管理費及公共基金之收取自應依區分所有權人
28 會議或規約規定行之。承前，依系爭規約第17條「公共基
29 金、管理費之繳納」第1至3項規定：「一、為充裕共用部分
30 在管理上必要之經費，..，區分所有權人應遵照區分所有權
31 人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：(一)公共基

01 金。(二)管理費。」、「二、管理費之收繳__ (一)管理費之分
02 擔基準：管理費之分擔方式：按每一門牌號碼為單位分攤。
03 (二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。(三)
04 管理費以足數第18條第2款開支為原則。」、「三、公共基
05 金之收繳__ (一)公共基金收繳基準__ 2.公共基金之其他收繳方
06 式：按每一門牌號碼為單位分攤。...」，再依系爭規約第
07 1條所載之「本公寓大廈按照門牌號碼分為A至O共15棟及地
08 下室共16個單位，各棟名稱與門牌號碼對照如下表：..」，
09 其中名稱「J棟」部分，門牌記載為「臺北市○○○路000巷
10 000號，各1-7樓」，可知系爭房屋及「8號3樓房屋」在系爭
11 規約中並沒有打通後將兩個門牌僅以一個門牌為單位計收費
12 用之規定，自應認不同門牌應依系爭規約分別計收；又系爭
13 規約已明定應繳交公共基金及管理費之對象為「區分所有權
14 人」，則依系爭規約之規定，其對象自無從及於「區分所有
15 權人」以外之「住戶」，故被告蔡芬芬因僅屬門牌「8號3樓
16 房屋」之「區分所有權人」而非系爭房屋之「區分所有權
17 人」，被告蔡芬芬依系爭規約自無須繳交系爭房屋之公共基
18 金及管理費。至原告雖主張於102年1月1日所招開之101年度
19 第一次管理委員會第三案即決議公告說明：「住戶每月繳交
20 的管理費是支付給國弘管理公司的服務費，...。向每戶收
21 取100元的公共基金，則是經過100年度區分所有權人會議決
22 議通過，從101年的1月份起開始收費」，足認身為「住戶」
23 之被告蔡芬芬應繳管理費900元及公共基金100元云云，惟依
24 前揭規定及說明，未見管理委員會具有決定收取對象之權力
25 依據，原告所為此部分主張，即非可採。

26 (二)關於被告蔡佳華等2人部分

27 1.承前法規及系爭規約規定之說明，關於公共基金部分，和亨
28 大廈100年度第二次區分所有權人會議於100年12月25日開
29 會，在該次會議紀錄第五案，通過依系爭規約第17條之規定
30 每戶每月為單位應繳納公共基金100元，有和亨大廈100年度
31 第二次區分所有權人會議紀錄可證（見本院卷一第291-293

頁），是以系爭房屋之區分所有權人依前揭區分所有權人紀錄，自應以每月為單位繳納公共基金100元，自堪是認。

2.按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277條亦有規定。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決要旨參照）。關於管理費部分，系爭規約第17條第2項固規定「(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。(三)管理費以足敷第18條第2款開支為原則。」，可知系爭規約該條項已載明授權管理委員會訂定者僅為「收繳程序」及「支付方法」之收支程序部分，則自不包涵屬實體內容之管理費之「費率」、「金額」部分，系爭規約顯然不欲授權管理委員會具有自行決定管理費費率、金額之權限，蓋管理費之費率、金額等事項攸關區分所有權人之權益至鉅，此部分保留由區分所有權人會議決定，給予全體區分所有權人討論、表決之機會，亦恆屬常見。從而，管理委員會亦無從自本條項取得可自行決定管理費金額、費率之授權，故仍應依系爭規約第17條第1項規定「一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，..，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：.... (二)管理費。」始可收取管理費。承此，原告雖主張：和亨大廈於成立管理委員會之前，每戶即向現任管理維護公司國弘公司給付管理費900元，而該給付義務，經100年度第二次區分所有權人會議於100年12月25日，表決「第二案__案由：重新訂定『和亨大廈公寓大廈規約』案」時即為通過，僅因管理費金額並未調整，故未特別寫出，應認給付管理費義務為每月900元，於100年12月25日成立云云，然依系爭規約，本無管理費之金額為900元之規定或授權管理委員會決定管理費金額之內容，再參諸上揭會議紀錄之第二案之討論經過摘要，亦無提及決定管理費金額之

01 文字記載，且反而在該次會議第五案中有通過依系爭規約第
02 17條每戶每月繳交公共基金100元之決議，此有上開會議紀
03 錄可參（見本院卷一第291-293頁），對照之下，更顯管理
04 費之收取金額未見明確依據，且亦無從得出該次會議有通過
05 「給付管理費義務為每月900元，於100年12月25日成立」之
06 決議內容。再者，原告復主張：和亨大廈業於110年12月19
07 日召開110年第二次區分所有權人會議，自前揭區分所有權
08 人會議中「柒、主席報告…5、本大廈管理暨清潔費之收繳
09 是依據和亨大廈住戶規約第17條第2項第1款：按每一門牌號
10 碼為單位收取，費用為每戶900元，公積金費用為每戶100
11 元。」，現場均無人異議，即可知系爭規約之內容經全體區
12 分所有人同意，並為全體區分所有人「法的確信」，基此確
13 信，全體區分所有權人復於會議中決議「捌、議案討論__
14 2、(第二案)案由：截至110年11月21日為止，本社區仍有兩
15 戶區分所有權人未依『和亨大廈住戶規約』每月按時繳納管
16 理暨清潔費900元、和亨大廈公寓基金100元」，其中第1戶
17 即為本案被告，該案並決議依法追討云云。然原告所述前揭
18 「柒、主席報告…」乃至現場均無人異議，即可知系爭規約
19 之內容經全體區分所有人同意，並為全體區分所有人「法的
20 確信」云云，並未見有何等法律效力依據說明，且主席報告
21 時，其他人單純聆聽未插話，並非等同無人異議，更無從解
22 釋為全體同意或形成法之確信，要屬當然。再者，依原告上
23 述：「捌、議案討論__2、(第二案)案由」...該案並決議依
24 法追討云云，觀諸該案案由事實，主要在追討欠費，但所稱
25 欠繳管理費之事實必須有其基礎，惟本件就管理費部分，尚
26 無從得出可收取管理費「900元」之此數字依據，該案之前
27 提事實即屬可議，且依該案決議內容：「依住戶規約繳納管
28 理暨清潔費及公積金費用是和亨大廈住戶應盡的義
29 務，.....經在場出席的區分所有權人無異議通過。...同時
30 將本案移交至第八屆管委會繼續執行。」等文字，顯然係著
31 重在討論欠費住戶之處理程序、追討方式、訴訟費用負擔

等，且細觀該案決議內容確實無任何一字提及「確認管理費之金額為何」或「通過管理費之金額為何」，是以亦無從認定110年第二次區分所有權人會議之「捌、議案討論__2、(第二案)」之決議有「通過或確認管理費之金額為何」之內容，故該決議內容自無決定「管理費之金額為何」之效力。合依前述，原告迄未能提出管理費「900元」此特定金額係在何時何地以何方式決定之依據，自不得因其他住戶別無異議而推論原告收取所稱管理費「900元」此特定金額為合法，本院無從產生信其為真實之蓋然心證，此等待證事實不明之不利益，即應由負舉證責任之原告承擔。是以原告主張系爭房屋之區分所有權人即被告蔡佳華等2人應給付管理費每月900元，即難認屬有據。

3.況退步言之，縱論原告得向系爭房屋之區分所有權人收取管理費每月900元，另加計本院前揭已認定之公共基金每月100元，兩者合計每月為1,000元。惟就原告本件主張之收費範圍期間即101年1月至109年10月，被告則辯稱：我們有繳納，我們是兩戶，但只收一戶的管理費等語，並提出和亨大廈服務中心所開立之收到「361巷6-8號3樓」之各年歷月收據為憑（見本院卷一第65-105頁），原告對於上開收據有繳款乙節亦無爭執，然指稱此收據只有繳8號3樓房屋之管理費，並沒有繳系爭房屋之管理費等（見本院卷一第169頁），被告復又辯稱：系爭房屋與8號3樓房屋是打通成1戶，而系爭房屋所有權人先前是被告蔡芬芬的哥哥，所以被告蔡芬芬是代系爭房屋的所有權人繳納，並不是被告蔡芬芬本身承認債務，被告蔡芬芬代系爭房屋所有權人繳納是經被告蔡芬芬哥哥及其繼承人授意，依照被證一單據記載全部都是寫6-8號3樓，若該單據所載之金額僅能清償其中一戶費用的話，被告主張是清償系爭房屋該戶之費用等語明確，則縱論系爭房屋之區分所有權人於前揭期間合計每月應繳付1,000元之管理費及公共基金，然因系爭房屋之先後區分所有權人即蔡正宗及其繼承人即被告蔡佳華、蔡佳惠等有授意由被

告蔡芬芬代為繳納而均有按期支付，此有前揭收據存案可證，亦無從認定系爭房屋之區分所有權人有未繳納上開期間之管理費及公共基金之情形，是原告並無金額可為請求，故原告對蔡佳華等2人所為主張，洵難認為有據。

4.又被告尚辯稱：101年1月迄104年10月之管理費均已罹於5年時效，被告主張時效抗辯云云，惟按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而消滅；消滅時效，因左列事由而中斷：一、請求。二、承認。三、起訴，民法第126條、第129條第1項亦定有明文。又消滅時效因請求、承認、起訴而中斷。所謂承認，指義務人向請求權人表示是認其請求權存在之觀念通知而言，又承認不以明示為限，默示的承認，如請求緩期清償、支付利息等，亦有承認之效力（最高法院51年台上字第1216號判例要旨參照）。而本件依被告所述，系爭房屋每期費用均有繳付，並有前揭收據為憑，揆諸上開規定，顯然並無時效中斷效力可言，併予敘明。

五、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告蔡芬芬、蔡佳華、蔡佳惠各應給付106,000元及利息，並負不真正連帶債務責任，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

中 華 民 國 111 年 7 月 28 日

臺北簡易庭 法 官 陳仁傑

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○路0段000巷0號）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 111 年 7 月 28 日

01		書記官 黃進傑	
02	計 算 書		
03	項 目	金 額（新臺幣）	備註
04	第一審裁判費	1,110元	
05	合 計	1,110元	