

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

111年度北簡字第1316號

原告 歡喜樓第一期管理委員會

法定代理人 陳俊智

訴訟代理人 陳淑儀

葛彥麟律師

被告 蘿丹室內裝修有限公司

法定代理人 游智涵

訴訟代理人 廖育強

張克豪律師

複代理人 林士為律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國111年3月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰玖拾叁萬零捌佰貳拾肆元，及自民國一百一十年六月一日起至清償日止，按年息百分之十計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣陸萬零陸佰玖拾柒元由被告負擔百分之三十二，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣壹佰玖拾叁萬零捌佰貳拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告法定代理人原為柯啟東，嗣變更為楊長應，繼變更為陳俊智，並具狀聲明承受訴訟，有民國111年3月21日陳報狀及新北市林口區公所110年10月5日新北林工字第1102833219號函附卷可佐（見本院卷第163頁至第168頁），於法相符，應予准許。

二、原告主張：被告自98年1月1日至110年4月30日，共計148個

01 月未繳納位於新北市○○區○○○路0段00巷0號地下1層
02 （下稱系爭地下1層）管理費，共計新臺幣（下同）6,026,8
03 47元，經原告多次催促，被告均置之不理，於110年4月21日
04 以存證信函通知被告，被告避不見面，仍置之不理，為此，
05 爰起訴請求被告給付等語。並聲明：被告應給付原告6,026,
06 847元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息10%計
07 算之利息。

08 三、被告則以：被告就觀喜樓大廈系爭地下1層產權係承繼自前
09 手即訴外人張敦淵，張敦淵曾與原告就產權及管理費問題涉
10 訟，經臺灣板橋地方法院（已改制為臺灣新北地方法院；下
11 稱新北地院）95年度訴字第2628號民事判決確定（下稱系爭
12 確定判決），認定張敦淵每月應繳納之管理費為4,281元
13 （面積為283.01平方公尺，即85.61坪，管理費依每月每坪5
14 0元計算），是被告於97年買賣繼受系爭地下1層產權後，亦
15 遵循系爭確定判決按每月4,281元如實繳納管理費，由原告
16 如數收受，多年來均無爭議，嗣兩造間因系爭地下1層28個
17 停車位產權糾紛涉訟，經最高法院103年度台上字第1701
18 號、臺灣高等法院103年度重上更(一)字第114號判決、最高法
19 院104年度台上字第1332號裁定確定，認定上開產權為被告
20 所有且專用，原告係無權占用後，兩造又因原告拒絕提供足
21 夠地下室電動門門鎖遙控器開關問題涉訟，業經新北地院三
22 重簡易庭110年度重簡字第2317號民事判決命原告交付遙控
23 器供被告使用，然原告逕以未經被告同意下修改之管理費計
24 收標準，起訴主張應回溯自98年起要求被告繳納，金額高達
25 6,026,847元，惟原告就系爭地下1層範圍所得請求之管理費
26 數額，業經新北地院系爭確定判決審認在案，原告及張敦淵
27 應受系爭確定判決既判力之拘束，被告其後繼受系爭地下1
28 層產權後，基於爭點效原則，原告於本件訴訟自不得再就系
29 爭地下1層管理費相關問題為相反之主張；又原告擅自變更
30 計費標準，除與系爭確定判決認定每月4,281元相較差距極
31 為懸殊外，其計算方式亦屬無據，有失公平合理，已違反公

共秩序或善良風俗，且被告身為歡喜樓區分所有權人之一，自始至終均未接獲有關變更規約之任何召集通知，則區分所有權人會議決議改訂課以被告鉅額管理費之標準，其行使權利顯係以損害被告為主要目的，並有悖於誠實及信用方法，違反民法第148條第1項及第2項之規定；再者，不論原告主張是否有理，其所得請求之管理費依民法第126條規定亦應僅有5年之時效，且原告片面退回被告交付之管理費支票，屬原告拒絕受領而應依民法第234條規定負受領遲延之責，被告毋庸給付任何遲延利息等語，做為答辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

(一)按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用；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2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10條第1項、第21條分別定有明文。公寓大廈之區分所有權人為共同事務及涉及權利義務有關事項，而召開區分所有權人會議，為該團體之意思決定機關，公寓大廈管理條例對於區分所有權人會議之決議若有程序上瑕疵，其效力及如何解決並無規定，鑑於該團體係區分所有權人集合而成之社員團體，猶如民法之社團總會，當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）。又當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁判之基礎，在未經自認人合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定（最高法院111年度台上字第372號判決意旨參

照)。

(二)原告主張被告係系爭地下1層之所有權人，對原告負有繳納管理費之義務，原告社區管理費之收費標準，係「依區分所有權人或住戶之『所有權登記產權面積』及其『約定專用面積』計算，每坪以60元整計收（金額四捨五入計算至個位數）」，被告自97年12月12日以買賣原因登記取得系爭地下1層所有權，登記面積為536.34坪等情，業據提出建物登記第一類謄本、住戶規約及建物登記第二類謄本為憑（見110年度司促字第7535號卷第30頁至第50頁、本院卷第171頁）。被告對於其應繳納管理費，每月每坪應繳金額為60元，暨前揭建物登記第一類謄本、第二類謄本及被告自97年12月12日以買賣原因登記取得系爭地下1層所有權，登記面積為536.34坪等節，均不爭執（見本院卷第159頁至第160頁），可信為真正。

(三)被告對於住戶規約部分，並不爭執其形式上真正（見本院卷第158頁），自具有形式上之證據力。被告雖辯稱其身為歡喜樓區分所有權人之一，自始至終均未接獲有關變更規約之任何召集通知，則區分所有權人會議決議改訂課以被告鉅額管理費之標準，其行使權利顯係以損害被告為主要目的，並有悖於誠實及信用方法，違反民法第148條第1項及第2項之規定等云云（見本院卷第87頁至第90頁）。惟按民法第148條係規定行使權利，應依誠實及信用方法，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，倘非以損害他人為主要目的，亦無違反誠實及信用之方法，即難謂係違反誠信原則或權利濫用；而權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之（最高法院108年度台上字第753號判決意旨參照）。區分所有權人或住戶基於各別主、客觀因素之考量不一，致其等實際使用社區公共設施之頻率多寡及程度亦不可能相同，且因上開主、客觀因素隨時均有變動之可

能，故欲逐一區別各區分所有權人或住戶對於各項公共設施之使用頻率或程度，而個別制定各區分所有權人應繳納管理費之金額，非僅耗時費事，不易求得客觀正確之計算標準，更容易造成區分所有權人間彼此錙銖必較、分裂對立之局面，非現今社區住戶群體之福，亦非公寓大廈管理條例制定之初衷。反之，全然不顧及各區分所有權人或住戶就社區共用部分之良善管理、維護所可能獲得之不同利益，逕採齊頭式平等之管理費收取標準，亦非事理之平，而有破壞社區和諧之虞。故公寓大廈管理條例就各區分所有權人究應依如何之標準繳納公共基金，並未強制定出收費標準，而係委諸區分所有權人會議決議，以期各社區得以制定出符合該社區現況之合理收費標準。況公寓大廈管理委員會為人之組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關，公寓大廈管理委員會為執行機關，至於所謂之公平，其內涵並非指絕對、機械之形式上平等，而係保障區分所有權人在法律上地位之實質平等，意思機關基於公寓大廈管理條例之價值體系及立法目的，自得斟酌規範事物性質之差異而為合理之差別對待，公寓大廈管理條例第10條第2項既規定共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，原則由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔，但若區分所有權人會議或規約另有規定者，則從其規定，是區分所有權人會議或規約就共用部分或約定共用部分之修繕、管理、維護費用之收費標準與收取方式應如何設計，意思機關即有一定之自由形成空間，祇須於不違反公序良俗及法律強制禁止規定之前提下，基於私法自治、團體自治及契約自由原則之精神，司法機關應予尊重，而不宜過度干涉。查依歡喜樓第一期社區大樓住戶規約第16條第2項約定「二、管理費：依區分所有權人或住戶之『所有權登記產權面積』及其『約定專用面積』計算，每坪以60元整計收（金額四捨五入計算至個位數）」（見110年度司促字第7535號卷第43頁），而大坪數建物較之小坪數建物可供較多人居住，使用共用部分、約定共用部分頻率相對亦較

01 高，衡酌此情，以「所有權登記產權面積」及其「約定專用
02 面積」定管理費並非絕對不符合比例原則，已難謂此一管理
03 費計收方式大量損害被告利益之情事。且區分所有權人會議
04 決議之召集程序或決議方法如有違反法令或章程時，依公寓
05 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
06 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
07 銷前，決議仍為有效，亦如前述。是被告所有之系爭地下1
08 層之管理費以兩造均不爭執之坪數536.34坪及每月60元標準
09 計算收取，既係本於前揭住戶規約之約定，則被告辯稱區分
10 所有權人會議決議改訂課以被告鉅額管理費之標準，其行使
11 權利顯係以損害被告為主要目的，並有悖於誠實及信用方
12 法，違反民法第148條第1項及第2項之規定等云云，於法應
13 有未合，難以憑採。原告依前開住戶規約請求被告給付管理
14 費，即屬有據。

15 (四)被告辯稱原告前請求張敦淵給付積欠9個月管理費，經新北
16 地院系爭確定判決認定張敦淵應給付38,529元本息（依面積
17 85.61坪、每月每坪50元、積欠9個月計算），原告及張敦淵
18 自應受系爭確定判決既判力之拘束，而被告繼受系爭地下1
19 層產權後，依民事訴訟法第401條第1項規定，亦得於本件給
20 付管理費訴訟對原告主張其應受系爭確定判決既判力之拘
21 束，不得為相反之主張，並得援引系爭確定判決理由對於系
22 爭地下1層管理費之判斷結果，基於爭點效之原則，主張原
23 告於本件訴訟不得再就系爭地下1層管理費相關問題為相反
24 之主張等語（見本院卷第86頁至第87頁）。經查：

25 1. 按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，
26 有既判力；確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當
27 事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的
28 物者，亦有效力，民事訴訟法第400條第1項、第401條第1
29 項分別定有明文。上開規定所謂繼受人，包括因法律行為
30 而受讓訴訟標的之特定繼承人在內；所謂法律關係，乃法
31 律所定為權利主體之人，對於人或物之關係，亦即權利義

務之關係，惟所謂對人之關係，與對物之關係，則異其性質。前者（即對人之關係）係指依實體法規定為權利主體之人，得請求特定人為特定行為之權利義務關係，此種權利義務關係僅存在於特定之債權人與債務人之間，倘以此項對人之關係為訴訟標的，必繼受該法律關係中之權利或義務人始足當之，民事訴訟法第254條第1項中之第三人，亦指此項特定繼受人言。後者（即對物之關係）則指依實體法規定為權利主體之人，基於物權對於某物得行使之權利關係而言，此種權利關係，具有對世效力與直接支配物之效力，如離標的物，其權利失所依據，倘以此項對物之關係為訴訟標的時，其所謂繼受人，自包括單純受讓標的物之人在內（最高法院61年台再字第186號判例要旨參照）。倘以「對人之關係」為訴訟標的，必繼受該法律關係中之權利或義務者，始足當之，此與以「對物之關係」為訴訟標的時，凡受讓標的物之人均屬繼受人，自異其性質；例如本於買賣契約請求辦理所有權移轉登記，係以對人之債權關係為其訴訟標的，其確定判決之效力，自不及於並未繼受該債權關係中之權利或義務，而僅受讓權利標的物之人（最高法院84年度台上字第154號判決意旨參照）。系爭確定判決就原告起訴請求張敦淵給付已積欠9個月之管理費（見本院卷第149頁至第150頁）部分，係以對人之債權關係為訴訟標的，而非以對物之關係為訴訟標的，依前開說明，系爭確定判決之效力，自不及於並未繼受該債權關係中之權利或義務，而僅受讓權利標的物即系爭地下1層之被告。基此，被告辯稱系爭確定判決認定張敦淵應給付原告38,529元本息（依面積85.61坪、每月每坪50元、積欠9個月計算），被告於繼受系爭地下1層產權後，依民事訴訟法第401條第1項規定，亦得於本件給付管理費訴訟對原告主張其應受系爭確定判決既判力之拘束，不得為相反之主張云云，於法應屬無據，不足採取。

2. 按學說上基於公平理念之訴訟上誠信原則而產生之爭點效

01 理論，須判決理由之判斷具備「於同一當事人間」、「非
02 顯然違背法令」、「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原
03 判斷」、「該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判
04 決結果之主要爭點，並經兩造各為充分之舉證及攻防，使
05 當事人為適當完全之辯論，由法院為實質之審理判斷」及
06 「兩造所受之程序保障非顯有差異」者，始足當之，俾由
07 當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴
08 訟結果負其責任（最高法院111年度台上字第137號判決意
09 旨參照）。查系爭確定判決之當事人為原告與張敦淵（見
10 本院卷第149頁），此與本件之兩造非為同一當事人，準
11 此，被告辯稱基於爭點效之原則，主張原告於本件訴訟不
12 得再就系爭地下1層管理費相關問題，而為與系爭確定判
13 決相反之主張云云，亦非有據，不足採信。

14 (五)被告辯稱原告片面退回被告交付之管理費支票，屬原告拒絕
15 受領而應依民法第234條規定負受領遲延之責，被告毋庸給
16 付任何遲延利息等語（見本院卷第90頁）。按債權人對於已
17 提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出時起負遲延責
18 任，固為民法第234條所明定，惟所謂已提出之給付，係指
19 債務人依債務本旨，於適當之處所及時期實行提出給付者而
20 言（最高法院108年度台上字第2152號、第869號、107年度
21 台上字第2147號判決意旨參照）。本件被告係依系爭確定判
22 決認定標準，即面積85.61坪、每坪50元計算，每月管理費
23 為4,281元，5年之管理費為256,860元（計算式：4,281元×1
24 2個月×5年＝256,860元），交付管理費支票（見本院卷第90
25 頁至第91頁、第133頁），原告對此並不爭執（見本院卷第1
26 58頁至第159頁）。惟查，被告就其所有之系爭地下1層應給
27 付之5年應繳管理費共計1,930,824元（計算式：60元×536.3
28 4坪×12個月×5年＝1,930,824元），已如前述，則被告僅交
29 付256,860元管理費支票，難認係依債務本旨所為之給付，
30 故被告辯稱原告片面退回其交付之管理費支票，屬原告拒絕
31 受領而應依民法第234條規定負受領遲延之責，被告毋庸給

01 付任何遲延利息云云，於法應有未符，難以採信。

02 (六)利息、紅利、租金、贍養費、退職金，及其他1年或不及1年
03 之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年間不行使而消
04 滅；時效完成後，債務人得拒絕給付，民法第126條、第144
05 條第1項分別定有明文。公寓大廈管理委員會得向住戶收取
06 管理費，係來自全體區分所有權人之授權，代為收取，是若
07 區分所有權人約定管理費為按月或按季繳納，自屬於不及於
08 1年之定期給付請求權，而有民法第126條規定之5年時效適
09 用（臺灣高等法院107年度上字第627號、第524號、上易字
10 第95號判決意旨參照）。查被告於111年3月14日具狀就原告
11 請求管理費為5年時效抗辯（見本院卷第90頁、第159頁），
12 原告對此亦不爭執（見本院卷第159頁），依前開說明，被
13 告主張5年之時效抗辯，核屬有據。

14 (七)據上，原告依住戶規約第16條第2項、第21條約定（見110年
15 度司促字第7535號卷第43頁、第44頁），請求被告給付5年
16 管理費共計1,930,824元，及自支付命令送達翌日即110年6
17 月1日（見110年度司促字第7535號卷第58頁、第60頁）起至
18 清償日止，按年息10%計算之利息，於法有據，應予准許。
19 逾此範圍部分，則無理由，不應准許。

20 五、綜上所述，原告起訴請求被告應給付1,930,824元，及自110
21 年6月1日起至清償日止，按年息10%計算之利息，為有理由，
22 應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

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

25 七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用
26 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
27 規定，應依職權宣告假執行。並依同法第436條第2項適用第
28 392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執
29 行。

30 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用
31 額，依後附計算書確定如主文所示金額。

01 中 華 民 國 111 年 4 月 11 日
02 臺北簡易庭 法 官 詹慶堂

03 計算書

04 項 目	金 額 (新臺幣)	備註
05 第一審裁判費	60,697元	
06 合 計	60,697元	

07 上列正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按
09 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
10 納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 111 年 4 月 11 日
12 書記官 馬正道