

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

111年度北簡字第13747號

原告 勤樸天際社區管理委員會

法定代理人 陳坤鼎

被告 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 陳信德
楊富郎

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國112年11月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌佰壹拾貳萬貳仟柒佰捌拾陸元，及自民國一百一十二年三月十六日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息。

訴訟費用新臺幣捌萬壹仟肆佰捌拾柒元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣捌佰壹拾貳萬貳仟柒佰捌拾陸元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

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；又民事訴訟法第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。本件被

01 告法定代理人原為紀玉枝，嗣於訴訟進行中變更為陳長琪，
02 並經其聲明承受訴訟，核與上開規定相符，應予准許。

03 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
04 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第25
05 5條第1項第3款定有明文；前揭規定於簡易程序適用之（民
06 事訴訟法第436條第2項參照）。本件原告起訴聲明原為「被
07 告應給付原告新臺幣（下同）4,939,988元，及自支付命令
08 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」，嗣
09 變更聲明為：「被告應給付原告8,122,786元，及自民事擴
10 張訴之聲明暨準備狀送達翌日起至清償日止，按週年利率1
11 0%計算之利息」，參酌前揭規定，程序並無不合，應予准
12 許。

13 貳、實體部分：

14 一、原告起訴主張略以：被告係原告社區所在公寓大廈區分所有
15 權人（門牌號碼：新北市○○區○○路0段000巷00號6至18
16 樓、18號2樓、17號2樓、14號2至18樓、13號2至18樓、103
17 號1樓、105號1樓、107號1樓、109號1樓），現積欠民國110
18 年1月起至112年2月止之管理費及相關費用共計8,122,786
19 元。而被告雖因信託而取得上述不動產所有權，然其既為區
20 分所有權人，依法即負有繳納管理費義務，至管理費應由委
21 託人或受託人負擔，應循信託關係解決，不得抗辯應由委託
22 人繳納管理費；為充裕原告社區共用部分管理使用經費，區
23 分所有權人應依區分所有權人會議決議繳納管理費，被告不
24 得抗辯上述不動產均為空屋無人使用，故繳納3分之1即可，
25 爰依規約法律關係提起本訴，請求被告給付管理費等語。並
26 聲明：(一)如主文第1項所示。(二)願供擔保，請准宣告假執
27 行。

28 二、被告則以：訴外人勤樸建設股份有限公司（下稱勤樸公司）
29 於100年7月28日與宏萌汽車有限公司、黃坤煌於新北市汐止
30 區工建段845、846、847、848、857、930等地號土地合作興
31 建「勤樸天際」大樓，勤樸公司與被告簽訂信託契約書，將

該建案建築執照起造人信託與被告並委託被告建經事宜，嗣該建案於102年10月取得使用執照，於同年11月28日完成第一次所有權登記，委託人及受益人為勤樸公司，被告僅為名義受託人。依信託契約書第12條第3項、第15條第1項第4款、被告與勤樸公司102年11月27日切結書記載，該建案相關費用、稅金、管理費均應由勤樸公司負擔。被告已將上情告知原告，管理費應由上述不動產實質所有權人勤樸公司負擔，原告卻向被告請求給付，顯有疑義，況且原告明知上述不動產全屬空屋，無人使用，卻要求繳納全額管理費，顯然違反民法第148條第2項誠信原則，如原告得請求被告給付管理費，金額應以3分之1為宜等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

原告主張被告係社區上述53戶專有部分區分所有權人，該53戶積欠110年1月起至112年2月止之管理費及相關費用共計8,122,786元，經催告給付未獲置理等情，業據提出存證信函及回執、建物登記第一類謄本（所有權個人全部）53份、積欠管理費紀錄表、住戶欠繳管理費名冊為證（見司促卷第25至29頁、第35至37頁、第41至149頁、第155至165頁，北簡卷第197頁），且為被告所不爭執，堪信為真正。原告主張被告應繳納8,122,786元，則為被告否認，並以上詞置辯，則本件爭點厥為：(一)被告得否因其為上述53戶專有部分受託人，非實質所有人，而拒絕給付管理費及相關費用？(二)如被告應給付上述53戶專有部分管理費及相關費用，則被告應給付金額若干？經查：

(一)按稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係，信託法第1條定有明文。又按受託人在信託關係成立後，即成為信託財產之名義所有人，而在實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之

義務與責任（最高法院96年度台上字第2530號判決意旨參照）。故而，委託人依信託契約，將信託物之所有權登記為受託人所有後，該信託物之法律上所有人即為受託人，而非委託人，且受託人負有依信託目的管理信託財產之義務與責任。本件勤樸公司將上述53戶專有部分信託登記與被告，為兩造所不爭執，則被告即為該等專有部分法律上所有權人，實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之義務與責任，自應依公寓大廈管理條例第10條第2項之規定及規約第9條約定繳納管理費及相關費用。至上述專有部分管理費及相關費用最終應由勤樸公司或被告負擔，乃信託契約當事人內部關係，被告不得執此抗辯原告應向勤樸公司請求給付管理費及相關費用。

(二)又公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：□、起造人就公寓大廈領得使用執照1年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。□、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。□、本基金之孳息。□、其他收入；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18條第1項、第21條分有明文。據此，被告應繳納費用內容及金額，即應依區分所有權人會議決議內容定之。而「勤樸天際社區規約」第9條第1項約定略以，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決議之規定向原告繳交下列款項…(三)管理費（按坪計算、車位清潔費每位/600元）等語（見北簡卷第159至161頁），如此，被告即應依該條約定內容如數繳納管理費。被告雖辯稱上述53戶專有部分為空屋，未使用公共設施、車位，如要求被告繳納全額管理費，顯然違反民法第148條第1項、第2項誠信原則、權利濫用原則等語，惟「勤樸天際社區規約」以坪數及車位數計算管理費，屬區分所有權人間本於社區自治精神，就與公寓大廈管

理使用有關事項所協議制訂之規範，在不違反法律強制或禁止規定、公序良俗或誠信原則情形下，尚難認法院有介入或限制自治決議之必要，且其計算管理費方式亦未背離公寓大廈管理條例第10條第2項「按應有部分比例分擔」之原則，難認有何違反誠信原則、權利濫用之處，至區分所有權人有無實際使用社區設施，為自身使用規劃權利，法院無從評斷，如若被告不同意規約管理費收取標準，亦得經由區分所有權人會議提出意見與住戶討論、要求修改規約，如難與其他住戶有共識，亦可另依公寓大廈管理條例第59條、民法第799條之1第3項等規定尋求救濟，是被告上開所辯，尚難採信。

四、綜上所述，原告依規約及公寓大廈管理條例第21條規定，請求被告給付8,122,786元，及自民事擴張訴之聲明暨準備狀送達被告翌日即112年3月16日起至清償日止，按週年利率10%（見規約第9條第5項，北簡卷第161頁）計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第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，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，二造其餘攻擊防禦方法，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項所示之金額。

中 華 民 國 112 年 12 月 7 日
臺北簡易庭 法 官 江宗祐

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並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。0

中 華 民 國 112 年 12 月 7 日

01

書記官 高秋芬

02 訴訟費用計算書：

03 項 目

金 額（新臺幣）

備 註

04 第一審裁判費

81,487元

05 合 計

81,487元