

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第3759號

原告 伯爵大廈管理委員會

法定代理人 漢東建設股份有限公司

代表人 李阿萬

訴訟代理人 崔駿武律師

楊承叡律師

被告 黃淑華

訴訟代理人 黃炳飛律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於中華民國111年10月28日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾捌萬伍仟柒佰元，及自民國一百一十一年一月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔六分之五，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳拾捌萬伍仟柒佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告之現主任委員為漢東建設股份有限公司，漢東建設股份有限公司指派李阿萬為執行主任委員事務之代表人，任期自民國110年9月1日起至112年8月31止，被告則為伯爵大廈之門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號1樓、348號地下室、354號1樓、356號1樓建物信託登記之受託人，而在信託標的返還登記信託委託人之前，信託受託人為信託標的之所有人，依法負有繳納管理費之義務。被告前曾拒不給付管理費，經原告提起訴訟訴請給付管理費，並經本院數個確定判決被告應給付管理費在案。原告先前經訴訟向被告請求之管

理費算至109年4月，惟被告自109年5月起至110年12月止共計尚積欠新臺幣(下同)341,860元之管理費。另原告請求被告給付積欠管理費之收費標準，乃是依據伯爵大廈107年10月5日區分所有權人會議決議修正之規約第10條管理費收取標準，其中第3項規定：「一樓店面之收費每月每戶3,500元收取之」、第4項規定：「地下室管理費每月10,500元收取之。」。惟兩造前於本院110年度簡上字第82號給付管理費訴訟事件，被告於該案抗辯107年10月5日區分所有權人會議決議修正規約第10條管理費收費標準，有出席人數未達開會人數門檻之瑕疵，故該次規約修正管理費收費標準不得作為請求管理費之依據。原告為求慎重，在該案110年9月29日判決日前之110年9月24日召開之伯爵大廈區分所有權人會議，決議通過追認系爭決議所修正規約第10條管理費收費標準之金額在案，故仍適用上開規約第10條管理費收費標準之金額。

(二)被告積欠管理費金額之說明：1. 臺北市○○區○○路0段000號1樓、356號1樓之管理費各3,500元，348號地下室(348號1樓併入348號地下室計算)之管理費每月為10,500元，被告積欠如附表1所示109年5月至110年10月、12月份管理費，共計19個月，金額為332,500元【計算式： $(3,500 + 3,500 + 10,500) \times 19 = 332,500$ 】。2. 因110年11月份管理費部分，被告僅繳納臺北市○○區○○路0段000號1樓、356號1樓之管理費各3,500元，但348號地下室(348號1樓併入348號地下室計算)之管理費，被告認為管理費為1,140元，僅繳納1,140元，惟348號地下室管理費每月為10,500元，故被告積欠如附表2所示110年11月份管理費為9,360元(計算式： $10,500 - 1,140 = 9,360$)。3. 綜上，被告積欠之管理費共計341,860元(計算式： $332,500 + 9,360 = 341,860$)。原告亦委請律師發函被告限期清償積欠之管理費，但被告猶置若罔聞，迄今仍未清償所積欠之管理費。另110年12月份管理費共計17,500元以起訴狀繕本送達被告以代催告被告給付管理

01 費。爰依公寓大廈管理條例第21條之規定提起本件訴訟等
02 語。

03 (三)並聲明：被告應給付原告341,860元，及自起訴狀繕本送達
04 之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

05 二、被告則以：

06 (一)本院110年度簡上字第82號民事判決已確認105年8月19日區
07 分所有權人會議、107年10月5日區分所有權人會議決議無
08 效。原告自承請求被告給付積欠管理費之收費標準，乃是依
09 據伯爵大廈之107年10月5日區分所有權人會議決議修正之規
10 約第10條管理費收取標準。惟前揭決議業經本院110年度簡
11 上字第82號判決認定無效在案。原告復自承原告於110年9月
12 24日召開之伯爵大廈區分所有權人會議，決議通過追認前揭
13 決議所修正規約第10條管理費收費標準之金額。惟前揭決議
14 業經前案判決認定無效在案，原告系爭決議追認已宣告無效
15 之決議，難認有法律上之理由。

16 (二)地下室管理費更改為「每月10,500元」，係本於105年8月19
17 日區分所有權人會議決議。107年10月5日區分所有權人會議
18 決議就地下室管理費並無再作修正。105年8月19日區分所有
19 權人會議決議既經前案認定為無效，自不因110年9月24日區
20 分所有權人會議決議追認107年度調整第10條管理規約收費
21 標準而異其結果。況查107年度調整第10條管理規約收費標
22 準僅有「住家每戶2,600元」調整為「住家每戶2,800元」、
23 空戶「依收費標準打八折」調整為「每月每戶2,300元」其
24 他均與105年規約同。故107年10月5日區分所有權人會議決
25 議有關管理費之調整，與本件「地下室收費標準」之爭議無
26 關。

27 (三)110年9月24日區分所有權人會議紀錄僅泛言「決議通過」，
28 而就決議方式有無符合公寓大廈管理條例第31條所定方式，
29 均付闕如，而法律行為不依法定方式者無效，則上開決議是
30 否有效，不無疑義。

31 (四)依本院110年度簡上字第82號判決意旨，每月管理費8,140

元，則本件原告請求自109年5月起至110年10月、12月管理費應為154,660元，又原告同意107年1月至6月348號地下室管理費以每月1,140元計，同意扣除溢收之56,160元，基上，則被告應給付金額為98,500元(154,660-56,160=98,500)。

(五)並聲明：原告請求在超過98,500元之部分請駁回。

三、原告主張其現主任委員為漢東建設股份有限公司，漢東建設股份有限公司指派李阿萬為執行主任委員事務之代表人，任期自110年9月1日起至112年8月31止，被告則為伯爵大廈之門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號1樓、348號地下室、354號1樓、356號1樓建物信託登記之受託人等情，業據原告提出臺北市政府都市發展局110年12月1日函、門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000號、348號地下室、354號、356號建物登記第二類謄本等件影本在卷可稽（見本院卷第19-30頁），並為被告所不爭執，原告主張之前揭事實，堪認為真實。

四、原告主張被告應給付管理費341,860元，被告對於超過98,500元部分予以否認，並以前揭情詞置辯。經查，

(一)按學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，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，於同一當事人間就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。是爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形始足當之（最高法院99年度台上字第1717號判決可資參照）。經查，本院110年度簡上字第82號確定判決之言詞辯論終結日為110年9月15日，宣判日為110年9月29日等情，有被告提出之本院110年度簡上字第82號判決影本在卷可稽（見本院卷第93-99頁），而伯爵大廈110年區分

01 所有權人會議係於110年9月24日召開等情，有原告提出之前
02 揭區分所有權人會議紀錄在卷可佐（見本院卷第37頁），是
03 伯爵大廈110年區分所有權人會議決議之做成係於本院110年
04 度簡上字第82號案件言詞辯論終結後，故前揭決議並未於本
05 院110年度簡上字第82號案件中審理及經兩造之攻防，故此
06 部分並無爭點效之適用，先予敘明。

07 (二)次按區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區
08 分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二
09 以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占
10 出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之，公寓大廈管
11 理條例第31條定有明文，而伯爵大廈社區規約第2條規定：

12 「區分所有權人會議以區分所有權人二分之一以上以及區分
13 所有權人比例合計二分之一以上出席，出席人數二分之一以
14 上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權人二分之一以
15 上之同意行之。」，有原告提出之伯爵大廈管理規約影本在
16 卷足參（見本院卷第31頁），查110年區分所有權人會議出
17 席情形為：應出席區分所有權人數總計49人，區分所有權人
18 本人親自出席會議共14人，委託代理人出席者共12人，合計
19 已出席區分所有權人數計26人，占全體區分所有權人數
20 51.37%等情，有臺北市政府建築管理工程處111年5月18日北
21 市都建寓字第1110117844號函所附之伯爵公寓大廈（社區）
22 區分所有權人名冊、110年9月24日伯爵公寓大廈（社區）區
23 分所有權人會議紀錄、委託書等件影本在卷可佐（見本院卷
24 第347-369頁），並為被告所不爭執（見本院卷第423頁），
25 是前揭110年區分所有權人會議出席人數及區分所有權人比
26 例已超過二分之一，已符合公寓大廈管理條例第31條、伯爵
27 大廈社區規約第2條之規定。

28 (三)又按關於公寓大廈住戶區分所有權人決議之效力，公寓大廈
29 管理條例並無明文規定，惟公寓大廈管理條例第1條第2項
30 規定：本條例未規定者，適用其他法令之規定。而公寓大廈
31 住戶之性質雖屬非法人團體，惟由其性質觀之，已與社團法

01 人相當接近，故關於其意思決定機關所為決議之效果，應類
02 推適用民法第56條關於社團總會決議效力之規定。按總會之
03 召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後
04 3 個月內請求法院撤銷其決議，民法第56條第1 項前段定有
05 明文。區分所有權人會議召集程序或決議方法有瑕疵，參酌
06 民法第56條第1項之規定，並非當然無效，住戶如認決議存
07 有瑕疵，應於決議後3個月內向法院請求撤銷（最高法院93
08 年度臺上字第2347號判決意旨參照）。本件被告雖辯稱110
09 年9月24日區分所有權人會議紀錄僅泛言「決議通過」，則
10 上開決議是否有效，不無疑義云云，惟未具體陳述或提出證
11 據證明該區分所有權人會議決議方法有何違反法令或規約之
12 情形，況自上開區分所有權人會議決議時間即110年9月24日
13 迄今已逾3 個月，被告並未向法院請求撤銷該決議，則上開
14 決議當屬有效，被告前揭所辯，殊無可採。

15 (四)再按區分所有權人會議決議或規約是由區分所有權人所議決
16 或訂定，在效力上，依私法自治原則，只要決議或規約內容
17 不牴觸法律之強制、禁止規定，顯然違反公平正義原則，或
18 有違背公共秩序、善良風俗之情形，均為有效。故區分所有
19 權人會議決議或規約是否無效，基於公平法理，法院固得加
20 以審查，惟應從大廈全體住戶因該決議或規約之權利行使所
21 能取得之利益，與該少數區分所有權人及國家社會因其權利
22 行使所受之損失，比較衡量以定之，不能單憑該決議或規約
23 對少數區分所有權人現擁有之權益有所減損，即認其係藉由
24 多數決方式，形成較少數區分所有權人不利之分擔決議或約
25 定，認以損害他人為主要目的，而屬權利濫用，或違反公序
26 良俗。又區分所有權人會議本即有權議決規約之訂定或變
27 更，亦有權決議區分所有權人應繳交之管理費，公寓大廈之
28 管理費或其他負擔，應依區分所有權人間之決議為標準，此
29 項費用收取、分擔之方式，基於私法自治原則，苟決議內容
30 並不違反公序良俗及法律上之強行、禁止規定，則不論其內
31 容、方式如何，皆不能否認其效力，故當事人合意約定將其

01 私法行為之效力，溯及至約定前之行為，此乃私法自治之範
02 疇，並無法律不溯及既往原則之適用。經查，110年9月24日
03 區分所有權人會議討論事項二為「追認107年區權會議已列
04 規約之第十條管理費收取標準訂定」、決議為「追認通過按
05 當年度調整第十條管理規約收費標準」等情，有原告提出之
06 前揭會議紀錄在卷足參（見本院卷第37頁），顯見前揭會議
07 已追認伯爵大廈管理規約第10條規定之管理費收費標準。又
08 參照105年區分所有權人會議決議後於106年10月19日修正之
09 伯爵大廈管理規約第10條內容為：「(一)住家調降為每月每戶
10 2,600元，辦公室調降為每月每戶3,500元。(二)空屋之認定
11 (需達三個月未居住)，依收費標準打八折。(三)屋頂及地下室
12 收費標準，按調整比例調整之，另13樓提供給管理員當廁所
13 使用其收費減半。(四)隔成小套房之收費標準，隔間完成後每
14 間房間收取900元，收費不足3,500元者，仍以3,500元收取
15 之。(五)一樓之收費因先前無調整，故仍維持3,500元/戶收取
16 之。(六)地下室管理費更改為每月10,500元收取之。」，而
17 107年區分所有權人會議決議後於107年10月5日修正之伯爵
18 大廈管理規約第10條內容為：「(一)辦公室每月每戶3,500
19 元，住家每月每戶2,800元，空屋每月每戶2,300元。(二)隔成
20 小套房之收費標準，同辦公室收費每月每戶3,500元。(三)一
21 樓店面之收費每月每戶3,500元收取之。(四)地下室管理費每
22 月10,500元收取之。(五)空屋之認定需所有權人或其相關人士
23 主動向管委會申請，經管委會訪視確定後，於下個月份轉為
24 空戶收費。(六)另13F-2提供給管理員當廁所使用其收費給予
25 優惠。」，有被告提出之伯爵大廈管理規約影本在卷可稽
26 （見本院卷第323頁至第329頁），是前揭2次規約第10條之
27 修正，不論順序、內容項目之敘述、各項目內容之收費標準
28 金額，均不盡相同，故110年區分所有權人會議討論事項追
29 認之對象，顯係107年10月5日修正後之規約第10條之管理費
30 收費標準，是被告所辯：107年10月5日區分所有權人會議決
31 議有關管理費之調整，與本件「地下室收費標準」之爭議無

01 關云云，並不可採。揆諸前揭說明，伯爵大廈區分所有權人
02 既已決議追認通過107年10月5日修正後之伯爵大廈管理規約
03 第10條之管理規約收費標準，則前揭追認乃基於公寓大廈管
04 理條例所揭示之區分所有權人自治原則，且決議追認管理費
05 收費金額標準之內容復無違反公序良俗及法律上之強行、禁
06 止規定之情事，自難謂該追認管理費收費標準之決議係屬無
07 效，故全體區分所有權人即應受該決議之拘束。

08 (五)末按按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各
09 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
10 用；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
11 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
12 所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。區分所有權人或
13 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
14 逾2期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理
15 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
16 利息。公寓大廈管理條例第10條第1項、第2項前段、第21條
17 分別定有明文。經查，伯爵大廈管理規約第10條規定管理費
18 之收費標為一樓每月每戶3,500元、地下室每月10,500元，
19 已如前述，則原告請求被告給付如附表1所示109年5月至110
20 年10月、12月份管理費332,500元，及附表2所示110年11月
21 份管理費9,360元，共計341,860元，洵屬有據。又被告辯稱
22 原告同意扣除溢收之56,160元等語，為原告所不爭執（見本
23 院卷第120頁），是原告請求被告給付285,700元管理費（計
24 算式：341,860-56,160=285,700），為有理由。

25 五、綜上所述，原告提起本件訴訟，請求被告給付285,700元，
26 及自起訴狀繕本送達被告翌日即110年1月21日起至清償日
27 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此
28 範圍之請求，為無理由，應予駁回。

29 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
30 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
31 爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條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，依職權宣告被告於預供擔保後，得免為假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 111 年 11 月 18 日

臺北簡易庭

法 官 郭美杏

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○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 11 月 18 日

書記官 林玗倩

附表1被告109年5月至110年10月、12月積欠管理費一覽表

編號	門牌號碼 (台北市大安區復興南路1段)	所有權人(信託受託人)	每月管理費 (新台幣)	未繳管理費期間(109年5月至110年10月、12月)	積欠管理費總金額 (新台幣)
1	348號地下室(348號併入348號地下室計算)	黃淑華	10,500元	計19個月	199,500元
2	354號1樓	黃淑華	3,500元	計19個月	66,500元
3	356號1樓	黃淑華	3,500元	計19個月	66,500元
	合計		17,500		332,500

(續上頁)

01

			元		0元
--	--	--	---	--	----

02

附表2被告110年11月積欠管理費一覽表

03

編號	門牌號碼 (台北市大安區復興南路1段)	所有權人(信託受託人)	每月管理費 (新台幣)	應繳管理費期間(110年11月)	積欠管理費金額(新台幣)
1	348號地下室(348號併入348號地下室計算)	黃淑華	10,500元	110年11月	9,360元
2	354號1樓	黃淑華	3,500元	110年11月	0元
3	356號1樓	黃淑華	3,500元	110年11月	0元
	合計		17,500元		9,360元

04

註：110年11月份被告只繳納8,140元管理費，尚積欠管理費金額為9,360元。

05