

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第4010號

原告 萬象大廈管理委員會

法定代理人 吳立人

訴訟代理人 李建民律師

複代理人 李志聖律師

被告 南華投資股份有限公司

法定代理人 陳弘修

訴訟代理人 李尚興

指定送達地址：臺北市松山區敦化北路  
000號00樓之0

姜震律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年12月13日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣711,550元，及自民國112年1月11日  
起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、訴訟費用新臺幣7,820元，及自本判決確定之翌日起至清償  
日止，按週年利率5%計算之利息，由被告負擔。
- 三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣711,550元為原告預供  
擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、程序事項：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者、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2、3款定有  
明文。本件聲明原為：被告應給付原告新臺幣（下同）931,  
988元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利  
率5%計算之利息（見司促卷第8頁）。嗣原告基於同一事  
實，於計算請求被告給付管理費之期間後，並減縮請求金

01 額，最終變更聲明為：被告應給付原告711,550元，及自支  
02 付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
03 息；及願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷1第97、161、  
04 477頁、卷2第21頁）。經核原訴與變更之訴，皆係基於兩造  
05 對於被告應否繳納管理費及其金額所生之爭議，原告於本院  
06 言詞辯論後減縮請求金額及遲延利息之聲明，經核於法無不  
07 合，自應予准許。

08 二、原告起訴主張略以：

09 (一)原告所屬臺北市○○區○○路0段000巷0號等萬象大廈地下1  
10 樓、地上1樓至11樓，計1棟共707戶（領有70使字第2134號使  
11 用執照，下合稱萬象大廈），經萬象大廈於民國97年4月20日  
12 第20屆第2次區分所有權人會議（下稱第20屆第2次區權會）制  
13 定規約，並於97年4月29日向臺北市政府申請成立管理委員  
14 會，經臺北市政府於97年5月6日以府都建字第09762233600號  
15 函同意備查。而被告為萬象大廈復興南路1段126巷1號B1地下  
16 樓等87戶、復興南路1段122巷10號2樓之100、復興南路1段122  
17 巷1樓6之11、45之23及45之40號等共計91戶（各門牌號碼詳如  
18 附表1之門牌欄位所示，下合稱被告房屋）之區分所有權人，  
19 然被告迄未按月繳納管理費，自106年11月1日起至109年12月  
20 止，積欠管理費436,430元（詳如附表1）；自110年1月起至11  
21 1年8月止，積欠管理費275,120元（詳如附表2），共計積欠71  
22 1,550元。原告乃於111年9月16日發函催告被告於文到7日內繳  
23 納積欠之管理費，惟被告迄未遵期繳納。而本件萬象大廈管理  
24 費收費標準為：1.住戶每坪每月收費49元；2.辦公每坪每月收  
25 費67元；3.營業每坪每月收費72元及停車場每月管理費600  
26 元；此已經105年11月5日第29屆第2次區分所有權人會議（下  
27 稱第29屆第2次區權會）決議在案。另106年11月4日原告再修  
28 正管理費之例外，空屋每坪每月收費25元，此有106年11月4日  
29 萬象大廈管理維護費收費標準1份可證。嗣後於109年5月30  
30 日，第32屆定期區分所有權人大會暨都更輔導說明會會議（下  
31 稱第32屆區權會）決議：「25元/坪改為30元/坪，本辦法自11

01 0年1月實施」等語，有109年5月30日第32屆區權會會議紀錄1  
02 份可證。

03 (二)被告雖抗辯萬象大廈區分所有權人會議，自第21屆起迄今之各  
04 屆會議，均屬無召集權人之召集，然98年4月18日第21屆第2次  
05 區分所有權人會議（下稱第21屆第2次區權會），係由當時之  
06 第20屆管理委員會主任委員即訴外人邱太煊所召集。而邱太煊  
07 係由第20屆管理委員會選出之第20屆管委會主任委員，且邱太  
08 煊為萬象大廈之區分所有權人，為兩造所不爭執。則邱太煊既  
09 係由第20屆管理委員會辦理選舉而選出，亦得認係依公寓大廈  
10 管理條例第25條第3項規定，或同條例第55條第1項、第25條第  
11 4項規定，由萬象大廈區分所有權人所互推之召集人。是縱認  
12 第21屆管理委員，經臺灣高等法院98年度上字第239號判決  
13 （下稱系爭高院第239號判決）管理委員當選無效，第21屆第2  
14 次區權會仍係由有召集權人之第20屆主任委員邱太煊所召開，  
15 並無被告辯稱所謂無召集權人所召開之問題，亦無被告所謂自  
16 第21屆起迄今之各屆區分所有權會議均為無召集權人召集之問  
17 題。

18 (三)又萬象大廈第29屆第2次區權會，於105年11月5日選出第29屆  
19 管理委員，並於105年11月18日選出第29屆主任委員即訴外人  
20 吳高秀華。臺灣臺北地方法院105年度訴字第393號判決（下稱  
21 系爭北院第393號判決）日期105年11月30日所載法定代理人徐  
22 英超，因萬象大廈管理委員會主委徐英超早於105年7月29日，  
23 經萬象大廈第28屆管理委員會7月份委員第6次會議（下稱第28  
24 屆第6次會議）決議解任罷免，並於105年8月27日將萬象大廈  
25 管理委員會大章及定存單交予代理主委李源鴻，足證徐英超已  
26 非萬象大廈管理委員會之合法法定代理人，該系爭北院第393  
27 號判決顯未經合法代理，縱有送達，因對非合法法定代理人之  
28 徐英超為送達，亦不生合法送達之效力，該系爭北院第393號  
29 判決尚不生確定判決之效力，自不影響管委會區分所有權人會  
30 議之召集。

31 (四)原告第31屆第1、2次區權會會議則係由區權人5分之1戶數為召

01 集人，並無被告所謂無召集權人所為召集之問題。系爭高院第  
02 239號判決係認定97年6月20日選舉之第21屆管理委員當選無  
03 效，並非認定98年4月18日第21屆第2次區權會之決議無效，被  
04 告抗辯第21屆第2次區權會決議無效，至有未當。臺灣高等法  
05 院103年度上字第1113號民事判決（下稱系爭高院第1113號判  
06 決）係認定第26屆部分管理委員當選無效，與97年6月20日選  
07 舉之第21屆管理委員無關，該系爭高院第1113號判決不足以認  
08 定第21屆第2次區權會之決議無效。

09 (五)被告抗辯零售市場管理條例於本案之管理費事件屬後法及特別  
10 法，應優先於公寓大廈管理條例適用，原告不得依公寓大廈管  
11 理條例請求本件管理費，否則被告（即零售市場之攤商）就同  
12 一管理事件要支付2次管理費，實有違公平正義云云。然被告  
13 所有萬象大廈91戶攤位，業於97年5月6日成立萬象大廈管理委  
14 員會，被告自應受公寓大廈管理條例規範，依法繳納管理費。  
15 萬象大廈地下1樓市場及地上1樓商場固曾依市場管理條例成立  
16 忠孝市場管理委員會（下稱忠孝市場管委會）。惟臺北市市場  
17 處於102年12月5日，以北市市規字第10232796800號函覆原告  
18 說明欄第3項明示：「…本處業於102年11月29日北市市規字第  
19 10232711400號函告知被告依上開規定成立之管委會僅限辦理  
20 市場有關業務，至有關貴大廈住戶之權利與義務及應遵守事項  
21 應依公寓大廈管理條例等規定辦理」等語；足證被告所有之被  
22 告房屋91戶建物雖依市場管理條例成立忠孝市場管委會，但僅  
23 限於辦理市場有關業務而已，被告仍應遵守公寓大廈管理條例  
24 所規定之權利與義務，並無後法及特別法優先適用之情況。由  
25 臺北市市場處上揭函文，可知被告所有被告房屋91戶建物分別  
26 成立萬象大廈管理委員會及忠孝市場管委會，兩者並行不悖。  
27 就忠孝市場管委會部分，被告依市場管理條例僅負辦理市場有  
28 關業務，至於有關萬象大廈管理委員會部分，被告則應依公寓  
29 大廈管理條例負擔其權利與義務。由是可知，被告房屋91戶建  
30 物雖另依零售市場管理條例成立忠孝市場管委會，然其不能取  
31 代原告管委會職務及地位甚明。

01 (六)被告雖又抗辯原告自行廢弛應盡之義務而未加管理，被告自得  
02 主張民法第264條之同時履行抗辯權云云，然所謂同時履行之  
03 抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一  
04 之務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切關係，或雙方  
05 之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方  
06 之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履  
07 行之抗辯。而區分所有權人或住戶繳納管理費之義務，係因法  
08 律之規定、住戶規約或區分所有權人會議決議而生，足見區分  
09 所有權人或住戶繳納管理費之義務並非基於與管理委員會間之  
10 雙務契約而生。故被告所負給付被告房屋91戶建物管理費之義  
11 務，與原告管理委員會就萬象大廈所負之管理維護義務，顯非  
12 基於同一雙務契約而生。再者，區分所有權人或住戶所繳交之  
13 管理費，其所有權屬於全體區分所有權人所共有，並由管理委  
14 員會保管及統籌運用。因此，管理費之給付與管理委員會執行  
15 區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作之間（如  
16 公寓大廈管理條例第36條規定），並不存在對價關係。縱認原  
17 告未善盡管理之責，亦僅被告得否依公寓大廈管理條例相關規  
18 定另為主張，不得援此拒絕繳納管理費。

19 (七)另案臺灣高等法院111年度上更一字第39號案件（下稱系爭高  
20 院更一字第39號案件），已於113年2月27日判決部分確定（另  
21 有部分上訴），被告應給付原告地下室1樓攤位（編號1至87  
22 號）管理費733,312元（ $687,480 + 45,832 = 733,312$ ），及應  
23 給付原告地上1、2樓商場（編號88至95號）管理費237,037元  
24 （ $222,222 + 14,815 = 237,037$ ），合計被告應給付原告系爭地  
25 下室1樓攤位及地上1、2樓商場管理費970,349元（ $733,312 + 2$   
26  $37,037 = 970,349$ ）。被告所辯稱：萬象大廈於96年6月25日選  
27 出之第20屆管理委員是否當選無效，及系爭區權會係由無召集  
28 權人所召開，無法作成有效決議云云，業經系爭高院更一字第  
29 39號案件判決認為均無理由，該判決認定系爭區權會均合法召  
30 開，被告不得再爭執系爭區權會係由無召集權人所召開。系爭  
31 高院更一字第39號案件判決認定系爭收費標準已經區權會決議

01 通過，認定系爭收費標準與系爭區權會召開前原由被告制定之  
02 管理費收費標準相同，且認定系爭收費標準已經區權會決議通  
03 過。而系爭高院更一字第39號案件判決就系爭地下室1樓攤位  
04 編號1至87號，應按每坪每月25元；及地上1、2樓商場編號88  
05 至95號，應按每坪每月72元計繳管理費，合計於系爭高院更一  
06 字第39號案件判決被告應給付原告管理費合計970,349元。因  
07 被告就系爭高院更一字第39號案件判決被告應給付原告地下室  
08 1樓1至87號攤位及地上1、2樓商場管理費合計970,349元敗訴  
09 確定，被告應受另案系爭高院更一字第39號案件確定判決之既  
10 判力拘束，不得再爭執系爭區權會決議及收費標準之效力。

11 (八)被告又抗辯所謂：依原告所附回執聯，其郵戳為「9.11.2  
12 2」，則由此日期記載觀之，似非為該上開存證信函之回執聯  
13 云云，然該原證8號回執聯確為本件第534號存證信函回執聯，  
14 至於何以郵戳記載「9.11.22」，係郵局作業所為，原告無從  
15 干涉。又原告於111年9月16日寄發第534號存證信函予被告  
16 後，原告隨即於111年10月14日持系爭第534號催告之存證信  
17 函，向法院聲請發支付命令，並以111年度司促字第14903號對  
18 被告發支付命令，因支付命令之聲請，本旨具有請求催告之效  
19 力，縱原證8號之回執，非本件第534號存證信函之回執聯，嗣  
20 後原告於111年10月14日持第534號存證信函對被告聲請支付命  
21 令，亦生催告之效力。

22 (九)並聲明：

- 23 1.被告應給付原告711,550元，及自支付命令送達之翌日起至清  
24 償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 25 2.願供擔保，請准宣告假執行。

26 三、被告抗辯則略以：

27 (一)萬象大廈第21屆管理委員，前業經系爭高院第239號判決，確  
28 認當選公告所示萬象大廈第21屆管理委員之當選無效，並經最  
29 高法院98年度台上字第2027號民事裁定終局確定在案。而98年  
30 4月18日之第21屆第2次區權會決議，因係由無召集權人（邱太  
31 煊）所召集，本次會議即屬無召集權人所召集之會議，會中各

01 項決議，自屬當然無效，此亦經系爭高院第1113號判決理由中  
02 認定在案。綜上可知，第21屆第2次區權會之相關決議依法及  
03 上開確定判決所認，係屬無召集權人所召集之會議，自屬當然  
04 無效。而萬象大廈區分所有權人會議，自第21屆起迄今之各屆  
05 會議，均屬無召集權人之召集，其所為之決議當然自始完全無  
06 決議之效力，原告依法應另舉證證明其自第21屆以來之區權人  
07 會議，均係經有召集權人合法召集，故其105年11月5日第29屆  
08 第2次區權會及109年5月30日第32屆區權會所為之決議，亦屬  
09 無效。本件原告所召開之第28屆區分所有權人會議（下稱第28  
10 屆區權會）所選出之管理委員及相關提案決議，亦經系爭北院  
11 第393號判決認定，管理委員會未舉證證明係經有召集權人合  
12 法召集，而判決第28屆區權會所選出之管理委員當選無效及相  
13 關提案決議無效，且該判決理由同時亦認定「…然上訴人前曾  
14 以另案訴請確認萬象大廈第21屆管委會管理委員當選無效，業  
15 經判決勝訴確定乙節，有本院98年度上字第239號、最高法院9  
16 8年度台上字第2027號判決書影本存卷可稽（本院卷第101頁至  
17 第104頁、第183頁）。則由萬象大廈第21屆管理委員會主任委  
18 員邱太煊所召集上開98年4月18日區分所有權人會議即屬無召  
19 集權人所召集之會議，會中包括前述規約修訂在內之各項決  
20 議，自屬當然無效至灼。（本院司北調字卷第36頁），兩造院  
21 相同之當事人，自應受該確定判決上述認定之拘束。」是以，  
22 本件原告固援引105年11月5日第29屆第2次區權會中曾確認系  
23 爭收費標準，惟原告自第21屆之後之各屆區權人會議均係無召  
24 集權人所召集，並為上開系爭北院第393號判決認定在案，是  
25 該第29屆及第32屆區權會其所為有關管理費收費標準之決議自  
26 屬無效。

27 (二)本件標的之地下1樓及地上1、2樓，其經使用執照核定為零售  
28 市場（攤位）及該零售市場之攤商，於76年1月間成立忠孝市  
29 場管委會，嗣於105年8月30日經主管機關同意備查在案。又零  
30 售市場管理條例將市場區分為公有市場及民有市場，本件地下  
31 1樓零售市場及地上1、2樓零售市場係屬民有市場。而依零售

01 市場管理條例第25條之強制規定，「民有市場所有權人應與攤  
02 （鋪）位使用人，共同推選代表組成管理委員會，受主管機關  
03 之監督，執行下列事項：一、市場公共安全之維護。二、市場  
04 公共秩序之維持。三、市場環境衛生之管理。四、市場公共設  
05 施之維護（第1項）。...管理委員會具當事人能力，應向會員  
06 大會負責，並向其報告會務（第3項）。」可知零售市場管理  
07 條例與公寓大廈管理條例此二者法律均具自治、自理、自管之  
08 共通立法精神及原則，且零售市場管理條例之民有市場所有權  
09 人，與公寓大廈管理條例之區分所有權人或住戶，依各該條例  
10 所負之義務，實具有高度重疊之處，如：二者均應成立管理委  
11 員會為管理；針對公共設施（共有部分）之維護，二者均負有  
12 修繕、管理、維護及繳交管理費等義務；二者之管理委員會均  
13 具當事人能力。公寓大廈管理條例係在84年6月28日公布，而  
14 零售市場管理條例係於96年7月11日公布施行，故就適用對象  
15 之零售市場而言，零售市場管理條例應為公寓大廈管理條例之  
16 特別法及後法而應優先適用。又本件忠孝市場管委會依法成立  
17 此自治組織，且本件地下1樓及地上1、2樓零售市場，依零售  
18 市場管理條例第12條第1項、第25條及第26條規定，實應對忠  
19 孝市場管委會負其法定義務（含繳納理費義務），倘果命被告  
20 （即攤位所有權人）依公寓大廈管理條例規定支付管理費予原  
21 告，則不但針對如公設設施維護性質相同之事項，地下1樓及  
22 地上1、2樓零售市場區分所有權人既要依特別法之零售市場管  
23 理條例負擔義務繳納管理費予忠孝市場管委會，卻同時又要依  
24 公寓大廈管理條例支付管理費用予原告，而致同一區分所有權  
25 人負有雙重義務，此應非上開二條例之立法本旨。被告僅係同  
26 一建物之所有權人，但卻須負雙重支付管理費義務，實係就同  
27 一事項課予雙重義務而嚴重損及被告（即攤商）之權益，被告  
28 將蒙受雙重支付管理費義務而造成不公平且嚴苛之結果，有悖  
29 法律衡平。且目前B1零售市場現場，客觀上顯未有清潔維護、  
30 天花板破損、凌亂處於停用狀態，且原告於另案訴訟中亦自認

01 沒有什麼管理，倘令攤位繳納雙重管理費，於此實非上開二條  
02 例立法初衷及立法意旨。

03 (三)原告本件請求權基礎，即106年11月4日萬象大廈管理委員會再  
04 修正管理費之例外，空屋每坪每月收費25元；及109年5月30日  
05 第32屆區權會決議25元/坪改為30元/坪，本辦法自110年1月實  
06 施。則上開所稱之每坪，究係指專有部分及共有部分之總和，  
07 抑或係指公寓大廈管理條例第10條第2項明定之區分所有權人  
08 按其共有之應有部分比例？此部分未見明確，仍請原告舉證證  
09 明之。又依原告附表1、2所載面積所計算之公設比（即：共有  
10 部分/總面積），被告所有之市場攤位其公設比竟達60%以  
11 上，是縱認原告得主張管理費，本件地下室現場，在客觀上業  
12 經另案法官勘驗並載明「B1的區域肉眼觀察顯未有清潔維護，  
13 天花板破損，大部分區域設有磚造攤位，均積滿灰塵、堆滿凌  
14 亂雜物，處於停用狀態。」且亦經原告之法定代理人於另案前  
15 審中自認：「B1的部分沒有什麼管理，僅有水電是大樓供應  
16 的，有使用大樓的電力排放污水及蓄水，其餘沒有做其他管  
17 理。」綜上，本件地下室市場前經另案法官勘驗已知客觀上顯  
18 未有清潔維護，天花板破損，積滿灰塵、堆滿凌亂雜物而形同  
19 廢墟，可證原告長期數十年以來並未加以管理，且原告亦自認  
20 幾無管理而顯有長時間未行使權利致權利失效，但原告自行廢  
21 弛應盡之職務而未加管理，然又以本件訴訟請求給付管理費  
22 用，對地下室攤位所有人實極為不公平，故亦有權利濫用及民  
23 法第264條之同時履行抗辯之適用或類推適用。如認仍應給  
24 付，實應亦依公寓大廈管理條例第10條第2項所定，以共有部  
25 分面積計算，始符公平原則。

26 (四)被告否認對原告負有管理費給付義務，縱認有給付義務，然時  
27 效完成後，債務人得拒絕給付，而利息、紅利、租金、贍養  
28 費、退職金及其他1年或不及1年之定期給付債權，其各期給付  
29 請求權，因5年間不行使而消滅，本件管理費既係基於一定之  
30 法律關係而生，且每次以1個月期間之經過順次而發生，依前  
31 開說明，管理費請求權自屬民法第126條所謂1年或不及1年之

01 定期給付債權，而有前開5年時效期間之適用。又原告在其支  
02 付命令聲請狀中主張謂，「經債權人以光武郵局第937973號存  
03 證信函催告。」惟原告所附之存證信函卻是光武郵局第534  
04 號，故此部分原告主張究屬如何，實有疑義。而依原告所附回  
05 執聯，其郵戳為「9.11.22」，則由此日期記載觀之，似非為  
06 該上開存證信函之回執聯。另該存證信函第1至4行固載「台端  
07 承購座落於臺北市○○區○○路0段000巷0號地下樓之12等  
08 『90戶』房屋，積欠應繳納之管理費等費用（自106年1月至11  
09 1年8月份止）」，惟本件依原告附表1、2所載卻係請求91戶，  
10 是原告縱認前已有合法催告（90戶），然與本件請求之91戶兩  
11 者範圍不相符合，是原告催告之範圍及請求之範圍尚待釐清。

12 (五)就原告主張之另案系爭高院更一字第39號案件，於本件並無爭  
13 點效適用，蓋原告本件請求乃係以106年11月4日萬象大廈管理  
14 委員會再修正管理費之例外，空屋每坪每月收費25元；及109  
15 年5月30日第32屆區權會決議25元/坪改為30元/坪，本辦法自1  
16 10年1月實施，為原告之請求權基礎。惟本案上開原告之請求  
17 權基礎於另案系爭高院更一字第39號案件中，並未列入重要爭  
18 點，兩造亦未就此為舉證、攻擊防禦及辯論、該法院亦未為實  
19 質審理判斷。故該另案系爭高院更一字第39號案件對於本件而  
20 言，並無爭點效之適用。

21 (六)並聲明：

22 1.原告之訴駁回。

23 2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 四、本院得心證之理由：

25 (一)原告主張萬象大廈之區分所有建物包括地下1樓至地上11樓共  
26 計707戶，被告係其中如附表所示門牌之建物所有人，專用及  
27 共有部分面積合計各如附表「坪數」欄所示，並於萬象大廈1  
28 樓空地劃設26個停車位以經營停車場；萬象大廈於97年4月20  
29 日時，召開第20屆第2次區權會，決議制定系爭規約及系爭組  
30 織章程，並於同月29日向臺北市政府申請報備成立萬象大廈管  
31 委會，獲准同意備查等事實，有原告提出之建物登記第一類謄

01 本可按，兩造並無爭執，堪信為真正。兩造間因管理費多有爭  
02 議，原告本件係主張其經105年11月5日第29屆第2次區權會決  
03 議管理費收費標準為：1.住戶每坪每月收費49元；2.辦公每坪  
04 每月收費67元；3.營業每坪每月收費72元及停車場每月管理費  
05 600元在案。另於106年11月4日，再修正106年11月4日萬象大  
06 廈管理維護費收費標準，規定空屋每坪每月收費25元，嗣於10  
07 9年5月30日第32屆區權會決議：「25元/坪改為30元/坪，本辦  
08 法自110年1月實施」，而被告就如附表所示地下室停車場，未  
09 依規約繳費，故以每坪25元、30元計算積欠之費用等語，則為  
10 被告以上開情詞所拒付。是本件爭點為：原告依系爭規約第16  
11 條、公寓大廈管理例第21條之規定，以上開修正之收費標準第  
12 3-1：空屋每坪每月25元，以及依109年5月30日第32屆區權會  
13 決議，向被告請求如附表1、2所示之管理費，是否有理由？

14 (二)原告主張如附表所示之計算管理費依據系爭規約第16條及第29  
15 屆第2次區權會決議，被告既為區分所有權人，即應依規約繳  
16 納管理費，至被告應繳管理費之數額計算，被告既有爭執，原  
17 告即應負舉證之責。原告主張其請求106年11月1日起至109年1  
18 2月管理費，乃依106年11月4日修正之收費標準規定空屋每坪  
19 每月收費25元計算如附表1，請求110年1月起至111年8月管理  
20 費之計算，乃依109年5月30日第32屆區權會決議從110年1月實  
21 施每坪30元計算如附表2，此有該收費標準及會議議程記錄可  
22 按（見本院卷1第205頁）。被告雖以：社區自第21屆以後之區  
23 權人會議均自始決議無效云云，然第21屆第2次區權人會議縱  
24 經前揭判決認定無效、第28屆區分所有權人會議縱然經本院10  
25 5年度訴字第393號判決認為管理委員當選無效，有該判決存卷  
26 可表（見本院卷1第297至303頁），但原告尚非以該2次決議為  
27 其本件期間內請求管理費請求依據，且查原告業已主張第32屆  
28 區權人會議前之第31屆區權人會議，乃係以區分所有權人1/5  
29 召集區權人會議等情，被告並無再爭執，仍非被告抗辯之社區  
30 歷任區權人會議，均屬於由無召集權人召集區權人會議、議決  
31 均數無效之情形，有該次會議記錄可按（見本院卷1第349

01 頁)，則被告抗辯原告主張之前揭請求管理費之依據無效云  
02 云，應屬無理由。

03 (三)被告固抗辯稱其係由忠孝市場管委會所管，原告無權再向被告  
04 收取管理費，否則，違反公平正義云云，然萬象大廈地下1樓  
05 市場及地上1樓商場固曾依零售市場管理條例成立忠孝市場管  
06 委會，惟依零售市場管理條例第1條、第25條規定：「為加強  
07 零售市場之輔導管理，維持市場秩序，維護消費者權益，特制  
08 定本條例」、「民有市場所有權人應與攤（鋪）位使用人，共  
09 同推選代表組成管理委員會，受主管機關之監督，執行下列事  
10 項：一、市場公共安全之維護。二、市場公共秩序之維持。  
11 三、市場環境衛生之管理。四、市場公共設施之維護。五、攤  
12 （鋪）位使用人違反本條例規定之舉發及處理。六、市場及其  
13 周圍違規攤販之舉發。七、其他主管機關規定之執行事項。攤  
14 （鋪）位使用人，應加入市場管理委員會為會員，始得營業」  
15 等旨趣以察，可知零售市場管理條例所定管理組織，係以市場  
16 之管理為目的，要求維持市場秩序、環境衛生及營業秩序，本  
17 與公寓大廈之管理組織，依公寓條例第36條規定，係為執行規  
18 約或區分所有權人會議決議事項、維護共有共用部分、制止或  
19 協調住戶違規、管理公共基金、其他經費及公寓大廈相關圖說  
20 表冊等關於公寓大廈本體及使用環境維護目的而設立之情形，  
21 顯有不同，自無以市場管理組織取代公寓大廈管理組織之餘  
22 地，此參諸臺北市市場處亦函告南華公司市場管委會僅限辦理  
23 市場有關業務，至大廈住戶權利義務等項應依公寓條例辦理，  
24 有該函文可徵，可知雖有另依零售市場管理條例成立忠孝市場  
25 管委會事實，然不能取代原告管委會職務及地位甚明。被告所  
26 抗辯：前揭所引零售市場管理條例係特別法，已成立忠孝市場  
27 管委會，被告不受原告管委會管轄；原告無權重複收取管理費  
28 云云，並不可取。

29 (四)被告前以原告萬象管委會為被告，提起原法院104年度訴字第4  
30 293號事件，訴請確認系爭區權會所為決議、系爭規約、組織  
31 章程均不成立或無效，業經該案二審即臺灣高等法院105年度

01 上字第918號判決認以：萬象大廈全體區分所有權人係經有召  
02 集權之邱太煊召集後，於系爭區權會以開會方式作成決議，制  
03 定系爭規約、組織章程，該決議、規約及組織章程均合法成立  
04 為由，判決被告全部敗訴；該判決因被告未上訴而確定等節，  
05 則被告本件再執該等理由為抗辯，已屬無據。依首揭說明，上  
06 開確定判決對系爭區權會所為決議及系爭規約、組織章程均已  
07 合法成立之判斷，於兩造間已有既判力，被告不得再以上開事  
08 件言詞辯論終結前所提出，或可提出之攻擊防禦方法，於本件  
09 訴訟為相反之陳述。故被告所稱：系爭區權會由當選無效之邱  
10 太煊召集，係無召集權人召開之會議，其出席未達系爭規約第  
11 28條所定標準，無法有效作成收取管理費決議云云，係以在上  
12 開確定判決言詞辯論終結前所提出及可提出之攻擊防禦方法，  
13 於本件訴訟為與該確定判決意旨相反之抗辯，自非可採，附此  
14 說明。

15 (五)據上，原告依據上開主張請求被告給付管理費，被告抗辯於法  
16 無據，並無理由。且原告業就被告所為5年時效抗辯部分，計  
17 算金額如附表1、2所示，被告亦無再爭執（見本院卷2第10  
18 頁、第55頁），則被告雖抗辯本件未經催告云云，但原告業已  
19 以111年10月14日聲請支付命令併為催告之意思表示，按公寓  
20 大廈管理條例第21條固就區分所有權人積欠應繳納費用已逾2  
21 期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付，管理委員會得  
22 訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，不過規範管理委員  
23 會得訴請法院命區分所有權人或住戶給付應繳之金額及遲延利  
24 息，係以區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔  
25 或其他應負擔之費用已逾2期或達相當金額，且經定相當期間  
26 催告仍不給付者，為其要件，故不得預先請求給付，承前所  
27 述，被告業已積欠應繳納前揭費用達相當金額，且查原告確有  
28 提出存證信函及回執（見司促卷第13至15頁、本院卷2第49至5  
29 1頁），而該111年9月6日存證信函，原告提出之回執乃於111  
30 年11月9日寄送、於111年11月10日19時送達等節，回執固無被  
31 告辯稱之相差多日云云之情形，被告容有誤解，但因存證信函

01 與回執上載時間時間相差2月，尚無可證該回執即為前揭存證  
02 信函之回執，但該存證信函明載被告為收件人、寄送被告當時  
03 之登記地址，形式上確已經郵局送出，僅回證業遺失而已，則  
04 被告抗辯原告未經公寓大廈管理條例第21條規定催告即為訴訟  
05 云云，尚無可取，且斟酌兩造就管理費用爭執多年，被告向無  
06 經原告請求或催告即主動繳付情事，併依上開卷證資料，堪認  
07 原告主張已以存證信函催告無果，較堪採信，被告抗辯與事實  
08 不合，仍難憑信。

09 (六)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  
10 利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦  
11 無法律可據者，週年利率為5%；給付無確定期限者，債務人  
12 於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時  
13 起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序  
14 送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效  
15 力，民法第233條第1項前段、第203條、第229條第2項分別定  
16 有明文。故原告請求被告給付積欠之前述管理費711,550元，  
17 並自支付命令送達之翌日，即112年1月11日（見本院司促卷第  
18 267至269頁）起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息，  
19 依前所述，為有理由，應予准許。

20 五、綜上所述，原告請求被告給付711,550元，及自112年1月11  
21 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即為有理由，  
22 應予准許。

23 六、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  
24 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告  
25 假執行。原告陳明願供擔保請准宣告假執行，不過促本院職  
26 權發動，當毋庸再為駁回之諭知，在此說明。並依同法第39  
27 2條第2項規定，依被告之聲請，併宣告被告如預供相當之擔  
28 保，得免為假執行。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於  
30 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

31 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

01 爰依後附之計算書確定本件訴訟費用額如主文所示。  
02 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日  
03 臺北簡易庭 法 官 徐千惠

04 以上正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○  
06 ○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕  
07 本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日  
09 書記官 陳玉瓊

10 訴訟費用計算書

11 項 目	金 額 (新臺幣)	備註
12 第一審裁判費	7,820元	
13 合 計	7,820元	

14 備註：

15 本件原告起訴雖繳納裁判費9,800元，但原告減縮應受判決事項  
16 之聲明後，訴訟標的金額為711,550元，僅應繳納裁判費7,820  
17 元，逾此範圍之金額即因原告減縮聲明而撤回部分之裁判費，應  
18 由原告自行負擔。

19 附表（影本）

20 附表1：

21 原告請求106年11月1日起至109年12月管理費之計算方式（影  
22 本）

23 附表2：

24 原告請求110年1月起至111年8月管理費之計算方式（影本）