

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度北簡字第3531號

原告 李正義即舊宗一科技大樓管理負責人

訴訟代理人 洪士棻律師

被告 大都會國際家具館股份有限公司

法定代理人 張文豐

訴訟代理人 張寧洲律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年9月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆佰陸拾萬肆仟參佰壹拾陸元，及自民國一百一十三年一月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆萬陸仟玖佰參拾陸元由被告負擔百分之九十九，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，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣肆佰陸拾萬肆仟參佰壹拾陸元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按所謂當事人適格，係指當事人就特定訴訟標的有實施訴訟之權能而言，此項權能之有無，悉依當事人與特定訴訟標的之關係定之，若當事人對於其所主張為訴訟標的之法律關係，依實體法規定有處分之權能，即足當之（最高法院112年度台上字第1250號判決意旨參照）。又管理負責人係指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第28條第3項、第29條第6項規定為負責管理公寓大廈事務者，公寓

大廈管理條例第3條第10款規定甚明。本件被告租賃物所在之公寓大廈舊宗一科技大樓並未成立管理委員會一情，為二造所不爭執，如此依上述規定舊宗一科技大樓自得選任管理負責人以管理公寓大廈事務。又舊宗一科技大樓選任李正義為管理負責人，任期自民國112年3月11日起至114年3月10日乙節，亦有臺北市政府都市發展局112年6月8日北市都建字第1123024716號函在卷可稽（見司促卷第35至39頁），如此李正義自得以舊宗一科技大樓管理負責人之身分，依公寓大廈管理條例第21條規定訴請被告給付管理費，故李正義依實體法規，就本件訴訟標的有處分權能，自無被告抗辯原告有當事人不適格之情。

二、原告起訴主張略以：被告與訴外人根鼎建設股份有限公司（下稱根鼎公司）訂立租賃契約，約定被告向根鼎公司承租門牌號碼為臺北市內湖區堤頂大道1段351、353、355、357、359、361、363、365號之5樓（面積1,459.4坪）及6樓（面積1,459.4坪），與10個汽車停車位，租賃期間自108年10月1日起至117年1月15日。而被告承租之物坐落於原告所在公寓大廈，依規約及租賃契約，被告負有繳納管理費之義務，現被告積欠110年10月21日起至112年11月15日止之管理費新臺幣（下同）4,630,316元（每月管理費計算方式為每坪60元、汽車車位清潔費300元、機車車位清潔費100元），爰依規約及公寓大廈管理條例第10條第2項、第21條規定提起本訴等語。並聲明：被告應給付原告4,630,316元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：無論租賃契約當事人、舊宗一科技大樓之管理負責人均為根鼎公司，故原告以「李正義」名義起訴，為當事人不適格。租賃契約第4條、第7條第11款均未明文約定管理費應由被告負擔，依公寓大廈管理條例第10條規定，管理費應由區分所有權人即根鼎公司負擔。原告請求管理費依據之規約未經區分所有權人決議通過，依規約第16條「本規約由

01 區分所有權人會議決議後，公布施行」規定，其效力有疑，  
02 再者規約訂定日期為109年3月2日，而租賃契約係於108年9  
03 月30日訂定，如此被告未就規約內容達成合意，自不得據以  
04 請求被告給付管理費。又依平面圖所示，被告承租空間有31  
05 4.4平方公尺係機電設備空間，被告未能使用該部分空間，  
06 自不得將之納入計算管理費之基礎等語，資為抗辯。並聲  
07 明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保，請准宣告免  
08 為假執行。

09 四、得心證之理由：

10 本件原告主張被告向根鼎公司承租之標的物坐落於舊宗一科  
11 技大樓此公寓大廈，承租物為門牌號碼臺北市內湖區堤頂大  
12 道1段351、353、355、357、359、361、363、365號之5樓  
13 （面積1,459.4坪）及6樓（面積1,459.4坪），與10個汽車  
14 停車位，租賃期間自108年10月1日起至117年1月15日；規約  
15 第4條第1項第2款約定「…(二)管理費：大樓管理費每坪為60  
16 元…地下停車場汽機車位管理費，汽車每位300元」；被告  
17 並未給付110年10月21日起至112年11月15日止之管理費，原  
18 告於112年11月16日以存證信函催告被告繳納不果等情，業  
19 據提出租賃契約、存證信函及收件回執、109年3月2日修訂  
20 版規約（見司促卷第13至21頁、第25至31頁、北簡卷第141  
21 至146頁）為證，且為被告所不爭執，堪信為真正。原告主  
22 張被告應給付管理費4,630,316元等語，為被告否認，並以  
23 上詞抗辯，經查：

24 (一)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  
25 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  
26 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  
27 應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第21條定有明  
28 文。由條文可見區分所有權人、住戶均有繳納管理費之義  
29 務，且二者間並無順位優劣之分，而自同條例第1條第1項揭  
30 示之「加強公寓大廈管理維護，提昇居住品質」立法目的而  
31 言，同條例第21條規範住戶、區分所有權人未分先後、均負

01 給付管理費義務之方式並非不能理解，此種規範模式將使公  
02 寓大廈不致陷入區分所有權人與住戶間法律關係爭議，亦無  
03 須付出查證住戶之成本，降低收取管理費之難度，使公寓大  
04 廈得及時取得資金維持運作，維護公眾利益，形同區分所有  
05 權人與住戶處於對公寓大廈管理負責人或管理委員會均負全  
06 部給付之義務，任一人所為給付，使另一人同免責任之不真  
07 正連帶債務關係，故原告訴請被告給付管理費，依同條例第  
08 21條規定，非屬無據。

09 (二)舊宗一科技大樓規約對被告亦生效力：

10 (1)被告否認原告所主張規約之效力。而規約係公寓大廈區分所  
11 有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權  
12 人會議決議之共同遵守事項，公寓大廈管理條例第3條第12  
13 款定有明文，本件舊宗一科技大樓各專有部分之區分所有權  
14 人均為根鼎公司，一人無從成會，故根鼎公司無依上開規定  
15 「文義」召開會議之可能，如欲制訂舊宗一科技大樓之規  
16 約，僅憑同一區分所有權人即根鼎公司一人之意志即可，故  
17 根鼎公司制訂舊宗一科技大樓規約之法律行為應屬依當事人  
18 一方之意思表示即可成立生效之單獨行為，且觀公寓大廈管  
19 理條例第24條第1項、第2項關於區分所有權之繼受人應於繼  
20 受前自行閱覽規約，無權占有人亦同受規約拘束之規定，可  
21 進而推知屬無相對人之單獨行為，一經意思表示即行生效，  
22 故原告既提出規約、規約已送主管機關報備之臺北市政府都  
23 市發展局109年3月31日北市都建字第1093049171號函（見北  
24 簡卷第137至139頁）為證，堪認舊宗一科技大樓確已制訂規  
25 約。被告抗辯規約應經當事人合意等語，應有誤會。

26 (2)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之  
27 辭句，民法第98條亦有明文。於解釋當事人所立書據之真意  
28 時，以當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準，不  
29 能拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失真意。本件  
30 舊宗一科技大樓109年3月2日版本規約第16條固規定「本規  
31 約由區分所有權人會議決議後，公布施行」（見北簡卷第14

01 6頁)，惟斯時舊宗一科技大樓無召開區分所有權人「會  
02 議」之可能，已如前述，復觀該規約規範管理費、車位清潔  
03 費之收費標準；管理費用途；區分所有權人或住戶違反建物  
04 正常使用、侵害共同利益時之處理方式，內容涉及住戶利益  
05 保障、公寓大廈正常運作，關乎公寓大廈使用者福祉，當無  
06 待不知何時始克召開之區分所有權人會議議決通過方可生效  
07 之餘地，況且根鼎公司若確實有意以召開區分所有權人會議  
08 議決之方式制訂規約，則其毫無作為即可，何必單獨草擬規  
09 約並送備查，故解釋根鼎公司制訂規約此單獨行為意思表示  
10 真意後，認規約第16條「區分所有權人會議決議」之記載，  
11 實指「規約依其法律行為性質生效後施行」之意，蓋通常公  
12 寓大廈區分所有權人眾多，規約係以複數區分所有權人透過  
13 平行、協同之意思表示合致（即合同行為）成立生效，而舊  
14 宗一科技大樓則係以單獨行為制訂規約，故舊宗一科技大樓  
15 規約第16條內容應係套用制式文字而來，非可僅觀文字即認  
16 舊宗一科技大樓規約並未生效。被告執規約第16條文字抗辯  
17 規約尚未生效等語，應非可採。

18 (三)依規約第4條第2項規定，管理費每坪為60元、汽車停車位每  
19 位300元（見北簡卷第142頁、第91頁），而被告承租房屋面  
20 積計3,098.8坪、汽車停車位10個，如此其於110年10月21日  
21 起至112年11月15日止應繳納之費用計算如附表所示，此即  
22 被告應給付原告之金額。另原告請求10個機車停車位每位每  
23 月100元之管理費，則因租賃契約未見被告承租機車停車  
24 位，故不予准許。至被告雖抗辯其租用部分有314.4平方公  
25 尺為機電設備空間無法使用，應扣除該部分之管理費等語，  
26 惟被告租用部分應繳納之管理費及清潔費、計算方式已詳列  
27 於租賃契約第7條第11款（見司促卷第19頁），足見被告明  
28 知租用部分應負擔之管理費若干，今卻為此抗辯，顯為推卸  
29 之詞，不足為信。

30 (四)被告另抗辯原告委由黃大倫向其表示可減免請求金額中之4  
31 0%等語，並聲請傳喚黃大倫為證人，惟原告否認有向被告

01 為減免請求金額40%之情事，且規約就被告應繳納金額計算  
02 方式規範極明，難認原告有為此表示之餘地，故認無傳喚證  
03 人之必要，附此敘明。

04 五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條規定，請求被告  
05 給付4,604,316元，及自支付命令送達翌日（即113年1月20  
06 日，見司促卷第53、55頁送達證書）起至清償日止，按週年  
07 利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請  
08 求，則無理由，應予駁回。

09 六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易  
10 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規  
11 定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，宣  
12 告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假  
13 執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之。

14 七、本件事證已臻明確，二造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果  
15 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

16 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用  
17 額，依後附計算書確定如主文第3項所示之金額。

18 中 華 民 國 113 年 9 月 26 日  
19 臺北簡易庭 法官 江宗祐

20 以上正本係照原本作成。

21 如對本判決不服，須於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區  
22 ○○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附  
23 繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 9 月 26 日  
25 書記官 高秋芬

26 訴訟費用計算書：

27 項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
28 第一審裁判費	46,936元	
29 合 計	46,936元	

30 附表：

應繳期間 (民國)	金額 (新臺幣)	管理費計算式
110. 10. 21至110. 11. 15	151,116元	[ ( 60 元×2918.8 坪 ) + ( 300 元×10 個 ) ] ×26/30 = 154,377.6 元 ( 原告僅請求151,116元)
110. 11. 16至110. 12. 15	178,128元	( 60 元×2918.8 坪 ) + ( 300 元×10 個 )
110. 12. 16至111. 01. 15	178,128元	( 60 元×2918.8 坪 ) + ( 300 元×10 個 )
111. 01. 16至111. 02. 15	178,128元	( 60 元×2918.8 坪 ) + ( 300 元×10 個 )
111. 02. 16至111. 03. 15	178,128元	( 60 元×2918.8 坪 ) + ( 300 元×10 個 )
111. 03. 16至111. 04. 15	178,128元	( 60 元×2918.8 坪 ) + ( 300 元×10 個 )
111. 04. 16至111. 05. 15	178,128元	( 60 元×2918.8 坪 ) + ( 300 元×10 個 )
111. 05. 16至111. 06. 15	178,128元	( 60 元×2918.8 坪 ) + ( 300 元×10 個 )
111. 06. 16至111. 07. 15	178,128元	( 60 元×2918.8 坪 ) + ( 300 元×10 個 )
111. 07. 16至111. 08. 15	178,128元	( 60 元×2918.8 坪 ) + ( 300 元×10 個 )
111. 08. 16至111. 09. 15	178,128元	( 60 元×2918.8 坪 ) + ( 300 元×10 個 )
111. 09. 16至111. 10. 15	178,128元	( 60 元×2918.8 坪 ) + ( 300 元×10 個 )
111. 10. 16至111. 11. 15	178,128元	( 60 元×2918.8 坪 ) + ( 300 元×10 個 )
111. 11. 16至111. 12. 15	178,128元	( 60 元×2918.8 坪 ) + ( 300 元×10 個 )
111. 12. 16至112. 01. 15	178,128元	( 60 元×2918.8 坪 ) + ( 300 元×10 個 )
112. 01. 16至112. 02. 15	178,128元	( 60 元×2918.8 坪 ) + ( 300 元×10 個 )
112. 02. 16至112. 03. 15	178,128元	( 60 元×2918.8 坪 ) + ( 300 元×10 個 )
112. 03. 16至112. 04. 15	178,128元	( 60 元×2918.8 坪 ) + ( 300 元×10 個 )
112. 04. 16至112. 05. 15	178,128元	( 60 元×2918.8 坪 ) + ( 300 元×10 個 )
112. 05. 16至112. 06. 15	178,128元	( 60 元×2918.8 坪 ) + ( 300 元×10 個 )
112. 06. 16至112. 07. 15	178,128元	( 60 元×2918.8 坪 ) + ( 300 元×10 個 )
112. 07. 16至112. 08. 15	178,128元	( 60 元×2918.8 坪 ) + ( 300 元×10 個 )
112. 08. 16至112. 09. 15	178,128元	( 60 元×2918.8 坪 ) + ( 300 元×10 個 )
112. 09. 16至112. 10. 15	178,128元	( 60 元×2918.8 坪 ) + ( 300 元×10 個 )
112. 10. 16至112. 11. 15	178,128元	( 60 元×2918.8 坪 ) + ( 300 元×10 個 )
112. 11. 16至112. 12. 15	178,128元	( 60 元×2918.8 坪 ) + ( 300 元×10 個 )
合計	4,604,316元	

