

01 臺灣臺北地方法院簡易民事判決

02 113年度北簡字第9015號

03 原 告 勤樸天際社區管理委員會

04 0000000000000000
05 法定代理人 梁曉政

06 訴訟代理人 葉常青

07 黃品欽律師

08 被 告 臺億建築經理股份有限公司

09 0000000000000000
10 法定代理人 陳長琪

11 訴訟代理人 陳信德

12 上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國114年2月17日言
13 詞辯論終結，判決如下：

14 主 文

15 原告之訴駁回。

16 訴訟費用新臺幣肆萬貳仟伍佰柒拾伍元由原告負擔。

17 事實及理由

18 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同
19 意者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；簡易
20 訴訟程序，除本章別有規定外，仍適用第一章通常訴訟程序
21 之規定，民事訴訟法第255條第1項第1款、第3款、第436條
22 第2項分別定有明文。本件原告起訴原請求「被告應給付原
23 告新臺幣（下同）4,243,884元，及自支付命令送達翌日起
24 至清償日止，按年息10%計算之利息」（見113年度司促字第
25 5892號卷第11頁），嗣於民國114年1月15日具狀變更為「先
26 位聲明：被告臺億建築經理股份有限公司應給付原告4,243,
27 884元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息10%計
28 算之利息。備位聲明：被告臺億建築經理股份有限公司應給
29 付原告848,777元，備位被告勤樸建設股份有限公司應給付
30 原告3,395,107元，被告臺億建築經理股份有限公司自支付
31 命令送達翌日起至清償日止，按年息10%計算之利息，備位

01 被告勤樸建設股份有限公司自訴之追加聲請狀繕本送達翌日
02 起至清償日止，按年息10%計算之利息」（見本院卷第103頁
03 至第105頁、第158頁），繼於114年2月17日本院審理時，當
04 庭撤回備位被告勤樸建設股份有限公司之起訴（見本院卷第
05 158頁）。核原告前揭之變更，屬擴張及減縮其應受判決事
06 項之聲明，而被告臺億建築經理股份有限公司同意原告之追
07 加（見本院卷第125頁），依上開規定，於法相符，應予准
08 許。

09 二、原告主張略以：被告於112年3月1日起至113年2月29日止，
10 未依規約繳交門牌號碼為新北市○○區○○路0段000巷00號
11 2樓至18樓、16號6樓至18樓、17號2樓、18號2樓、103號、1
12 04號2樓至18樓、105號、107號、109號等53戶建物（下合稱
13 系爭建物）之社區管理費，合計共4,243,884元，爰起訴請求
14 被告給付等語。並聲明：(一)先位聲明：被告應給付原告4,
15 243,884元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息1
16 0%計算之利息；(二)備位聲明：被告應給付原告848,777元，
17 及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息10%計算之利
18 息。

19 三、被告答辯略以：系爭建物及停車位已於112年12月7日由訴外
20 人勤樸建設股份有限公司移交予信託人即訴外人即地主黃坤
21 煌及宏萌汽車有限公司（下合稱黃坤煌二人），因勤樸建設
22 股份有限公司及黃坤煌二人辦理塗銷信託、回復登記為黃坤
23 煌二人之手續，遲至113年2月22日，受託在被告名下之系爭
24 建物才移轉登記為黃坤煌二人，系爭建物於112年12月7日點
25 交予黃坤煌二人起，即應由黃坤煌二人給付大樓管理費；另
26 依最高法院112年11月16日調解筆錄第六條載，移轉登記之
27 前之房屋稅及大樓管理費，指112年11月底前之費用，由被
28 告負擔20%，勤樸建設股份有限公司負擔80%，當時就系爭建
29 物所有權移轉予黃坤煌二人後至112年12月7日點交系爭建物
30 前及點交後之房屋稅及大樓管理費，當然由黃坤煌二人負
31 擔；112年11月16日調解成立後，勤樸建設股份有限公司與

黃坤煌二人約定於112年12月7日點交系爭建物，原告亦會同了解，原告明知勤樸建設股份有限公司為系爭建物實際上所有權人，為信託人，由勤樸建設股份有限公司與住戶（46戶）組成管委會，再由管委會向單純受託且無實質權利之被告請求高額管理費，而且106戶中有60戶空屋，原告不向實際所有權人之勤樸建設股份有限公司請求管理費，顯然有行使權利履行義務未依誠信原則，且有權利濫用之嫌等語。並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

(一)系爭建物原由黃坤煌二人信託在被告名下，嗣於112年12月7日移交予黃坤煌二人，並於113年2月23日移轉登記予黃坤煌二人，而系爭建物自112年3月至113年2月，共計積欠原告管理費4,243,884元等情，有積欠管理費統計表、勤樸天際社區規約、建物登記第三類謄本、建物登記第一類謄本、天際點交清冊等在卷可稽（見113年度司促字第5892號卷第25頁至第177頁、第195頁至第311頁、本院卷第79頁至第81頁），兩造對此均不爭執（見本院卷第98頁、第158頁至第159頁），可信為真正。

(二)先位聲明部分：

按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時自認者，無庸舉證，民事訴訟法第279條第1項定有明文。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113年度台上字第1204號判決意旨參照）。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。而自認之撤銷，自認人除應向法院為撤銷其自認之表示外，尚須舉證證明其自認與事實不符，或經他造同意，始得為之（最高法院112年度台上字第2684號、第1542號判決意旨參照）。經查，原告於113年11月19日本院審理時，就本院詢問：「對於被告辯

稱：『原告主張之系爭建物及停車位，已於112年12月7日由勤樸建設股份有限公司移交予信託人即地主黃坤煌及宏萌汽車有限公司所有，因勤樸建設股份有限公司及黃坤煌二人辦理塗銷信託、回復登記為黃坤煌二人之手續，遲至113年2月22日，受託在被告名下之系爭建物才移轉登記為黃坤煌二人，系爭建物於112年12月7日點交予黃坤煌二人起，即應由黃坤煌二人給付大樓管理費』等語，是否爭執？」，答稱：「不爭執」（見本院卷第98頁），依上述說明，足認原告對於被告之前開辯詞，並不爭執，則在未經原告合法撤銷其自認前，本院自不得為與自認之事實相反之認定。此外，原告既未於本件言詞辯論終結前，向本院為撤銷其自認之表示，復未舉證證明其自認與事實不符，或有經他造同意之事實，則原告先位聲明請求被告應給付原告4,243,884元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息10%計算之利息云云，於法即有未合，不應准許。

(三)備位聲明部分：

原告主張依最高法院112年11月16日調解筆錄第六條所載，移轉登記之前之房屋稅及大樓管理費，應由被告負擔20%，勤樸建設股份有限公司負擔80%等語（見本院卷第113頁至第117頁），惟為被告否認（見本院卷第131頁至第137頁），並以前揭情詞置辯。按調解成立者，依民事訴訟法第416條第1項、第380條第1項規定，與確定判決有同一之效力。調解，為當事人就訴訟上之爭執互相讓步而成立之合意。經查，前揭最高法院110年度台上字第3034號請求塗銷信託登記等事件調解筆錄之當事人，係本件被告臺億建築經理股份有限公司、勤樸建設股份有限公司，參加調解人為宏萌汽車有限公司、黃坤煌，有該調解筆錄在卷可佐（見本院卷第89頁至第94頁），兩造均不爭執（見本院卷第98頁）。準此，原告既非前開調解筆錄之當事人及參加調解人，則其執前開調解筆錄備位主張被告應受調解筆錄之拘束，按比例負擔管理費用，並向原告給付云云（見本院卷第113頁），其當事

人自非適格，於法亦有未合，不應准許。

五、綜上所述，原告請求：(一)先位聲明：被告應給付原告4,243,884元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息10%計算之利息；(二)備位聲明：被告應給付原告848,777元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息10%計算之利息，均無理由，應予駁回。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及證據資料，均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，附此說明。

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所示金額。

中華民國 114 年 3 月 14 日
臺北簡易庭 法官 詹慶堂

計算書：

項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
第一審裁判費	42,575元	
合 計	42,575元	

上列正本係照原本作成。

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 114 年 3 月 14 日
書記官 潘美靜