臺灣高等法院民事判決

109年度上字第141號

上　訴　人　萬象大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　曾聰華

訴訟代理人　李建民律師

上　訴　人　南華投資股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳弘修

訴訟代理人　姜震律師

上列當事人間請求給付管理費事件，兩造對於中華民國108年11月29日臺灣臺北地方法院105年度北訴字第23號第一審判決各自提起上訴，本院於109年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

一、上訴人萬象大廈管理委員會（下稱萬象管委會）主張：對造上訴人南華投資股份有限公司（下稱南華公司）為伊所管理之萬象大廈地下1樓、地上1、2樓，如原判決附表（下稱附表）一所示門牌，共計95戶建物（下稱系爭95戶建物）之區分所有權人。該建物均供營業使用，依萬象大廈規約（下稱系爭規約）第16條，及第20屆第2次區分所有權人會議（下稱系爭區權會）通過之「萬象大廈管理維護費收費標準」（下稱系爭收費標準）約定，每戶每月應繳納每坪之管理費新臺幣（下同）72元。南華公司未按時繳納，自99年3月1日起至104年6月30日止，積欠金額如附表一之㈠、㈡所示，共計234萬7334元。南華公司另自82年起，於萬象大廈1樓空地劃設26個停車位（下稱系爭停車位），經營停車場，應另按每個車位每月600元計付管理費，亦未按時繳納，自99年12月24日起至104年12月31日止，共積欠94萬0026元等情。爰

依系爭規約第16條約定、公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第21條規定，求為命南華公司給付328萬7360元，及其中234萬7334元自104年7月10日起，其餘94萬0026元自105年5月6日起，均至清償日止，按週年利率5%計算利息之判決，並願供擔保，聲請宣告假執行（原審就此部分判命南華公司應各給付附表二之㈠㈡㈢「給付金額」欄所示金額本息，而駁回萬象管委會其餘請求，兩造各就其敗訴部分上訴；其餘未繫屬本院部分，不予贅述）。上訴及答辯聲明：㈠原判決關於駁回萬象管委會下列第㈡項之訴及其假執行之聲請部分，暨訴訟費用之裁判，均廢棄；㈡南華公司應再給付萬象管委會153萬1654元，及自104年7月10起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢願供擔保，請准宣告假執行；㈣南華公司之上訴駁回。

二、南華公司則以：系爭95戶建物係忠孝市場攤商，由依零售市場管理條例（下稱市場條例）第25條規定成立之「台北市忠孝市場管理委員會」（下稱忠孝市場管委會）管轄，萬象管委會並非依該條例所成立，亦未依公寓條例第26條規定，取得忠孝市場攤商過半數書面同意，其成立並不合法，無權向伊收取管理費。且萬象大廈地下1樓市場及地上1、2樓商場，自76年1月成立忠孝市場管委會起，即自行裝設水電分錶，自理清潔維護，當時萬象管委會公告不再管理該市場及商場，實際亦未為管理，至今地下1樓市場早已殘破，大部分攤位並無營業，伊亦未使用萬象大廈之電梯，萬象管委會仍以營業使用之標準，向伊收取每坪每月72元之管理費，顯不合理，伊可拒繳。而萬象管委會與忠孝市場管委會長期分治各自管理之範圍，萬象管委會顯已拋棄對系爭95戶建物之管理費請求權利，並使伊信賴其不再行使權利，亦應有權利失效原則之適用，不得請求伊給付管理費。況萬象大廈於96年6月25日選出之第20屆管理委員，當選無效，系爭區權會由該次當選無效之邱太煊召集，係無召集權人所召開，其出席權數未達系爭規約第28條所定，應有區分所有權人3分之2

以上及區分所有權比例合計3分之2以上之標準，無法有效作成收取管理費之決議，故系爭收費標準無效，萬象管委會不得據之收取系爭95戶建物之管理費，其另收取1樓空地停車位之管理費亦非有據，且管理費金額均屬過高；另如附表二91、93、94之管理費業已繳清，亦不得重複請求等語，資為抗辯。上訴及答辯聲明：㈠原判決關於命南華公司為給付部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判，均廢棄；㈡上開廢棄部分，萬象管委會在第一審之訴及假執行之聲請均駁回；㈢萬象管委會之上訴駁回。

三、萬象大廈之區分所有建物包括地下1樓至地上11樓共計707戶，南華公司係其中如附表一所示門牌之建物所有人，專用及共有部分面積合計各如附表一「坪數」欄所示，並於萬象大廈1樓空地劃設26個停車位，經營停車場。萬象大廈於97年4月20日召開系爭區權會，決議制定系爭規約及「萬象大廈管理委員會組織章程」（下稱系爭組織章程），並於同年月29日向臺北市政府申請報備成立萬象大廈管委會，獲准同意備查等事實，為兩造所不爭執（見本院卷第128、130頁），堪信為真正。萬象管委會請求給付管理費，為南華公司以上開情詞所拒，茲就爭點分別論述如下：

（一）南華公司抗辯系爭區權會所為決議不成立，及系爭規約、組織章程、收費標準均屬無效云云，並不可採。

1.消極確認之訴，經確定判決認法律關係成立予以駁回時，就該法律關係之成立即有既判力。訴訟標的之法律關係於確定之終局判決中經裁判者，當事人之一造以該確定判決之結果為基礎，於新訴訟用作攻擊防禦方法時，他造應受其既判力之拘束，不得以該確定判決言詞辯論終結前，所提出或得提出而未提出之其他攻擊防禦方法，為與確定判決意旨相反之主張（最高法院50年台上字第232號、42年台上字第1306號裁判意旨參照）。

2.南華公司前以萬象管委會為被告，提起原法院104年度訴字第4293號事件，訴請確認系爭區權會所為決議、系爭規

約、組織章程均不成立或無效，業經該案二審即本院105年度上字第918號以：萬象大廈全體區分所有權人係經有召集權之邱太煊召集後，於系爭區權會以開會方式作成決議，制定系爭規約、組織章程，該決議、規約及組織章程均合法成立為由，判決南華公司全部敗訴；該判決因南華公司未上訴而確定等節，有上開判決可考，並經南華公司陳明在卷（見原審㈣卷第84頁背面至90頁、㈤卷第27頁背面）。依首揭說明，上開確定判決對系爭區權會所為決議及系爭規約、組織章程均已合法成立之判斷，於兩造間已有既判力，南華公司不得再以上開事件言詞辯論終結前所提出，或可提出之攻擊防禦方法，於本件訴訟為相反之陳述。以故，南華公司所稱：系爭區權會由當選無效之邱太煊召集，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，於本件訴訟為與該確定判決意旨相反之抗辯，自非可採。

3.依系爭區權會會議紀錄第八項相關委員報告之第㈠項李源鴻報告「…委員會一直由南華公司所主導，…其制定的管理費標準為住家每坪49元、公司每坪67元、營業用每坪72元…」等內容可知，系爭區權會已有提及管理費之收費標準，且與系爭收費標準相同（見原審㈠卷第152頁）。該紀錄第十二項提案討論之第㈠、㈡項並記載訂定系爭規約、組織章程及辦理組織報備登記之決議。而系爭規約第16條、系爭組織章程第28條，均就管理費之收繳有所規定（見原審㈡卷第33頁背面、104頁），衡諸事理，其收費標準如何，在系爭區權理應會為討論，倘有變更李鴻源報告之收費標準，亦應有所紀錄，惟遍閱該會議紀錄，並無記載變更管理費之決議，足認仍沿用原來訂立之收費標準。參諸萬象管委會法定代理人曾聰華於當事人訊問程序結稱系爭收費標準確經系爭區權會討論通過等語（見本院

卷第204至205頁），足見萬象管委會主張系爭收費標準業經系爭區權會決議通過，並在會議紀錄第十三項附註㈣重申其旨等語，與上開事實相符，堪予採信。基此，該收費標準應屬有效，而得憑為向華南公司收取管理費之依據，可以確定。南華公司抗辯系爭區權會所為決議不成立、系爭規約、組織章程、收費標準均屬無效云云，均不可採。

（二）系爭95戶建物為萬象管委會管理範圍，萬象管委會有權向南華公司收取管理費。

1.萬象管委會係經系爭區權會決議通過系爭規約及組織章程所成立，並報經主管機關准予備查，已如前述。觀諸系爭規約及組織章程，並無將系爭95戶建物排除於管理範圍之外，佐以系爭區權會及同年度第1次區分所有權人會議，開會通知及簽到表，均列載萬象大廈地下1樓至地上11樓包含系爭95戶建物在內之全體區分所有權人，為會議之成員，且系爭95戶建物參加及授權參加之人數，合計更逾百人，此為兩造不爭執之事實（見本院卷第129頁），足徵系爭95戶建物係萬象管委會管理範圍甚明。

2.萬象大廈之管理組織固曾在76年間，公告不再管理該大廈地下1樓市場及地上1、2樓商場，地下1樓及地上1、2樓另行成立忠孝市場管委會，有該公告可憑（見原審㈡卷第63至64頁）。然萬象管委會係於97年4月20日系爭區權會決議後始成立，顯不可能回溯至76年間而為上開公告。縱該公告係由當時萬象大廈區分所有權人籌組之管理組織所為，然自97年4月20日系爭區權會決議依公寓條例成立萬象管委會及通過系爭規約、組織章程時起，系爭95戶建物之區分所有權人與住戶，即應受該規約、組織章程之拘束，不容南華公司依上開公告內容而為否認。萬象管委會據此主張其管理範圍及於系爭95戶建物乙節，要屬有據。

3.萬象大廈地下1樓市場及地上1樓商場固曾依市場條例成立忠孝市場管委會，惟依市場條例第1條、第25條規定：「為加強零售市場之輔導管理，維持市場秩序，維護消費

者權益，特制定本條例」、「民有市場所有權人應與攤（鋪）位使用人，共同推選代表組成管理委員會，受主管機關之監督，執行下列事項：一、市場公共安全之維護。二、市場公共秩序之維持。三、市場環境衛生之管理。四、市場公共設施之維護。五、攤（鋪）位使用人違反本條例規定之舉發及處理。六、市場及其周圍違規攤販之舉發。七、其他主管機關規定之執行事項。攤（鋪）位使用人，應加入市場管理委員會為會員，始得營業」等旨趣以察，可知市場條例所定管理組織，係以市場之管理為目的，要求維持市場秩序、環境衛生及營業秩序。此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，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地。此再參諸臺北市市場處亦函告南華公司市場管委會僅限辦理市場有關業務，至大廈住戶權利義務等項應依公寓條例辦理，有該函文可查（見原審㈢卷第15頁背面）等情，益可得徵。由是可知，系爭95戶建物雖另依市場條例成立忠孝市場管委會，然其不能取代萬象管委會職務及地位甚明。南華公司謂：市場條例係公寓條例之特別法，系爭95戶建物已成立忠孝市場管委會，不受萬象管委會管轄；萬象管委會非依市場條例第25條所設立，無權向伊收取管理費云云，並不可取。

4.依公寓條例第26條第1項規定「非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定下列各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成

立管理委員會，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。…」之文義可知此條項係在規範同一大廈內，如有辦公、商場混合使用情形，屬於辦公、商場之區分所有權人，在符合該條規定要件時，得另行成立管理委員會。尋繹其立法意旨，係考量有關共用部分、約定共用部分之範圍劃分、修繕、管理、維護及其費用之分擔、公共基金分配、保管文件移交與分工事宜，涉及全體區分所有權人之權利義務，非僅召開辦公、商場部分之區分所有權人會議即得以決議，故有關此條項所列各款事項，仍須經全體區分所有權人會議決議或規約規定。而萬象大廈成立管理委員會，係由全體區分所有權人會議決議通過所成立，並非依上開公寓條例第26條第1項規定而設立，自無須另經萬象大廈地下1樓及地上1、2樓攤商過半數書面同意。南華公司辯稱：萬象管委會未經忠孝市場攤商過半數書面同意，依公寓條例第26條第1項規定，其成立不合法云云，要屬無據。

（三）萬象管委會得請求南華公司給付如附表二「給付金額」、「利息起算日」欄所示之管理費本息。

1.公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理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所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。區分所有權人積欠應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，此觀公寓條例第10條第2項、第21條規定可明。又萬象大廈區分所有權人，均應繳納管理費，並已訂定每月應繳標準，亦有系爭規約第16條規定及系爭收費標準表可稽（見原審㈡卷第33頁背面、㈠卷第152頁）。南華公司復不否認未繳納萬象管委會請求期間之管理費，萬象管委會並已分別於104年2月6日、6月10日、12月16日各定7日期間催告南華公司繳納（見原審

㈠卷第109至120頁、㈡卷第195頁），且累積未繳金額逾175萬元（詳後述），則萬象管委會自得依上開規定及約定，訴請南華公司給付積欠之管理費。

2.南華公司雖辯稱：萬象管委會未善盡管理之責，伊得拒絕繳納管理費云云。惟所謂同時履行之抗辯，乃基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方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，係因法律之規定、住戶規約或區分所有權人會議決議而生，性質為管理、維護共有物之費用，並非為特定區分所有權人或住戶提供管理服務之對價，亦非基於與管理委員會間之雙務契約而生。準此，南華公司依系爭規約、收費標準所負給付管理費之義務，與萬象大廈本於公寓條例規定就萬象大廈所負之管理維護義務，顯非基於同一雙務契約而生之對待給付。萬象管委會縱有未盡管理組織之職務，亦僅南華公司得否依公寓條例相關規定另為主張，不得援此拒絕繳納管理費。南華公司以萬象管委會未盡管理職責為由拒付管理費，非屬有據。

3.萬象大廈每月常態性支出明細項目包括「保全合約」、「清潔合約」、「垃圾清運」、「電梯保養」、「B1緊急發電機」、「B1抽水肥」、「電費」、「水費」、「電話」、「保險」；非常態性支出項目，包含「頂樓防火門、水塔蓋更新」、「B1發電機排煙管修護」、「消防檢查申報」、「消防檢查修護」、「滅火器更新」、「B1污水感應器」、「B1抽水馬達檢修」、「2樓馬桶疏通」、「B1抽水馬達開關更新」、「二樓天花板落石修理」、「頂樓輸水管爆管修理」、「防止外牆水泥剝落施掛帆布工程」、「45-11-5頂樓修繕施工防水」等項目，為兩造所不爭執（見本院卷第129、130頁）。觀此支出費用之項

目涵蓋全部大廈之共有部分之維護，可知萬象管委會對於全部萬象大廈共用部分，仍持續為管理維護，且其業向南華公司催告請求給付管理費，並無拋棄對於系爭95戶建物管理維護及收取管理費權利之情事。南華公司辯稱萬象管委會與忠孝市場管委會長期分治各自管理之範圍，萬象管委會顯已拋棄對系爭95戶建物之管理費請求權利，並使伊信賴其不再行使權利，亦應有權利失效原則之適用，不得請求伊給付管理費云云，要非可採。

4.管理費之數額，管理委員會或區分所有權人會議固有權透過決議以決定之權，惟在住商混合之情形，倘客觀上商場與住戶之實際用益狀態，及實際享受管委會提供之管理服務明顯不同，若僅因住戶表決權為多數，即通過管理費收費標準決議，而滋生疑義時，基於公平法理，法院自得加以審查（最高法院93年度台上字第2218號裁判意旨參照）。南華公司係屬地下1樓市場及地上1、2樓商場之區分所有權人，依卷附75年12月27日萬象大廈管理組織公告、萬象大廈（3-11樓樓區）第5屆第4次住戶代表委員聯席會議紀錄、76年3月15日萬管字第003號公告、萬象大廈聯合管理處76年3月16日致各營業攤戶之附註、105年8月30日臺北市市場處函文所載內容（見原審㈡卷第59至64頁、㈣卷第198至200頁、75頁）以觀，可知萬象大廈地下1樓市場及地上1、2樓商場於76年1月間成立忠孝市場管委會，於105年8月30日經主管機關同意備查在案，因忠孝市場管委會成立後，就水、電、空調等設施費用分擔問題，與地上3至11樓之區分所有權人意見未合，而分開管理。審酌南華公司為地下1樓市場及地上1、2樓商場之所有權人，以其所處樓層，使用電梯頻率不高，該市場及商場並已成立忠孝市場管委會自行負責清潔維護，萬象管委會亦陳明對地下1樓未為管理；而地下1樓幾已無營業之事實，復經本院勘驗明確（見本院卷第175至177頁）；及萬象大廈第30屆區分所有權人大會所決議之管理費收費標準空屋

按每坪每月25元計算（見臺北市建築管理工程處108 年8月30日函暨所附區分所有權人會議紀錄，見原審㈤卷第153、160頁）等情狀，應認萬象管委會逕以營業使用之標準向南華公司收取每月每坪72元之管理費，已較其他類型住戶負擔之管理費高出甚多，有違公平原則，應按上開空屋費率即按每月每坪25元計收，始屬合理。

5.萬象大廈曾在公寓條例84年6月28日公布施行前，依萬象特級大廈住戶公約（下稱住戶公約）成立「萬象大廈管理委員會」，並以該「萬象大廈管理委員會」名義對南華公司起訴請求給付其在萬象大廈3樓所營停車場之31個停車位之管理費。嗣經本院92年度上更㈡字第255號民事判決認定，萬象大廈自82年4 月間起，即按每車位每月600元繳納管理費，有該判決可稽（見原審㈡卷第171頁）。又萬象管委會主張南華公司於萬象大廈1 樓空地經營停車場，並有26個停車位之事實，為兩造所不爭執（見本院卷第130頁）。雖本院於109年6月15日勘驗現場時，該空地僅有22個車位，惟尚無事證可認萬象管委會請求給付管理費期間，該空地之車位數已然變更而少於26位。再觀諸萬象大廈97年度管理費收款登錄簿（見原審㈣卷第31至35頁）及第29屆第2次區分所有權人會議紀錄（見原審㈣卷第68至70頁），可知停車位之收費標準確以每月600元計算。南華公司已出席該第29屆第2次區分所有權人會議，於會中就論及其在1樓使用26個停車位，及停車場每月管理費600元，並未為反對表示。堪認萬象管委會主張每車位每月收取600元管理費，係本於區分所有權人會議及南華公司所同意。雖南華公司抗辯該停車場應由忠孝市場管理委員會管理云云，惟萬象大廈既已依公寓條例成立管理組織，南華公司並使用萬象大廈之共用部分，自應向萬象管委會繳納管理費。且南華公司經營停車場為營業使用，出入顯較一般住戶複雜，尚難認每月停車位收取管理費600元有何過高而違反公平之情事。職是，萬象管委會請

求每月每車位以600元計算之管理費，核屬有據。

6.準此，南華公司就系爭95戶建物部分，應按每坪每月25元；就1樓空地停車位部分，應按每車位每月600元計繳管理費。據此計算，萬象管委會所得請求給付之管理費，詳如附表二「給付金額」欄所示。至南華公司雖謂附表二編號91、93、94之管理費已繳清云云，然為萬象管委會所否認。觀諸南華公司就此所提管理費收據、繳款通知單，均屬108年10月至109年5月之繳費憑證，與本件請求之104年底以前所欠管理費，期間顯然不同，自無從證明已經繳納本件請求之管理費。南華公司所為抗辯，並不可採。

四、給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，此觀民法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條規定甚明。觀諸系爭規約第35條第1 項規定「有關第十六條第一項所定之管理費…，應於每月月初自動繳納。…」可知，系爭95戶管理費（即99年3月起至104年6月）及系爭停車場管理費（即99年12月24日起至104年12月）屬給付有確定期限，並已屆期，而萬象管委會起訴僅分別請求自收受起訴狀繕本之翌日（104年7月10日）及追加狀繕本之翌日（即105年5月6日）起算之法定遲延利息，自無不合，應予准許。

五、從而，萬象管委會依系爭規約第16條約定、公寓條例第21條規定，求為命南華公司給付如附表二之㈠㈡㈢「給付金額」，及自附表二之㈠㈡㈢所示利息起算日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，應予准許。逾此範圍之請求，不應准許。又兩造就上開應准許部分，分別陳明願供擔保聲請宣告假執行及免假執行，均無不合，應併予准許。原審就上開應准許部分為南華公司敗訴、不應准許部分為萬象管委會敗訴之判決，並就應准許部分酌定相當擔保金額為准、免假執行之宣告，均核無違誤。兩造上訴意旨各就原判

決為其敗訴部分，指摘為不當，分別求予廢棄改判，均無理由，應各駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件兩造之上訴均無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　12　　日

民事第十六庭

審判長法　官　朱耀平

法　官　羅立德

法　官　黃明發

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　109　　年　　8　　月　　13　　日

書記官　康翠真

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。