臺灣高等法院民事判決

109年度上字第255號

上　訴　人　官邸飯店股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉季強

訴訟代理人　任秀妍律師

複 代理 人　陳美惠律師

被 上訴 人　士林銀座大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　邱富如

訴訟代理人　陳欣彤律師

傅煒程律師

郭佳瑋律師

上列當事人間請求給付管理費等事件，上訴人對於中華民國108年12月31日臺灣士林地方法院第一審判決（106年度訴字第1664號）提起上訴，本院於109年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人係伊管理之士林銀座大廈（下稱系爭大廈）所屬臺北市○○區○○路000號1至6樓建物（面積共882.78坪）、汽車停車位17位及機車停車位10位（下稱系爭建物及車位）之承租人，而為該大廈住戶。依系爭大廈規約（下稱系爭規約）第17條第1項、第3項約定，其每月應繳納建物每坪新臺幣（下同）53元及汽、機車停車位每位600元、200元之管理費，共計5萬8,987元，逾期經催繳而不繳納者，尚應加計年息10%計算之遲延利息。上訴人積欠民國105年7月至108年8月共37個月之管理費計218萬2,519元，扣抵其為系爭大廈支出如原判決附表2所示電梯保養等費用計10萬3,800元，尚餘198萬8,395元（下稱系爭管理費）未付，經伊催討，迄未繳納等情，爰

依系爭規約第17條第1項、第3項約定，求為命上訴人給付198萬8,395元，及自原判決附表1所示起息日起至清償日止，按年息10%計算遲延利息之判決。原審判命上訴人給付198萬8,395元，及其中58萬9,533元、38萬1,909元、101萬6,953元部分，依序自106年8月4日、107年1月18日、108年8月15日起，均至清償日止，按年息10％計算之利息。上訴人不服，提起上訴（被上訴人逾上述範圍之請求，原審為其敗訴之判決，未據被上訴人聲明不服，不在本院審理範圍，不另贅述）。而答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊雖自96年間起向訴外人盤基建設股份有限公司（下稱盤基公司）承租系爭建物及車位，而為該大廈住戶之一，惟公寓大廈管理條例第3條第12款所稱之規約，係指經區分所有權人會議決議之共同遵守事項，其制定為合同行為，依債之相對性，應僅對與參與該規約制定之人生效，伊未受通知參與系爭大廈105年3月19日制定系爭規約之第1屆第1次區分所有權人會議，自不受系爭規約之拘束，被上訴人刻意不讓伊參與該制定規約之會議，事後依系爭規約約定請求伊給付管理費，乃悖於誠信。況依同條例第10條第2項之規定，管理費用本應由區分所有權人按其共有之應有部分比例繳納，伊與盤基公司所訂租約未約定前述費用應由伊支付，被上訴人無權請求伊給付管理費等語，資為抗辯。而上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

三、查上訴人為被上訴人管理之系爭大廈所屬系爭建物及車位之承租人，該大廈於105年3月19日召開第1屆第1次區分所有權人會議，決議成立被上訴人組織，並制定系爭規約。依系爭規約第17條第1項授權被上訴人訂定之管理費收費標準，上訴人承租之系爭建物及車位，每月應繳每坪建物53元及汽、機車停車位每位600元、200元之管理費，共計5萬8,987元等情，為兩造所不爭執，並有上訴人與盤基公司簽訂之房屋租賃契約書及補充條款、系爭大廈105年3月19日第1屆第1次區分所有權人會議開

會通知及會議記錄、系爭規約、臺北市政府都市發展局105年7月6日准予核備被上訴人組織暨規約函、核備證明、被上訴人於105年5月20日、同年10月28日第1屆第1、2次管理委員會會議記錄等資料在卷可稽（見原審調解卷第27至33、45至71、74至78頁、原審卷㈠第234頁、本院卷第141至151頁），洵堪認定。

四次查，被上訴人主張：上訴人欠繳105年7月至108年8月共37個月之管理費計218萬2,519元，扣抵上訴人前為系爭大廈支出電梯保養費等費用計10萬3,800元，尚餘系爭管理費198萬8,395元，經催討迄未繳納等情，業據提出與所述相符之管理費催繳通知及回執為佐（見原審支付命令卷第7頁正反面、第8-1至11-1頁）。上訴人對於其經被上訴人催繳系爭管理費未付乙事固無爭執，惟以前揭情詞置辯。然查：

㈠按公寓大廈管理條例之立法目的，乃在於建立建築物使用自主性管理制度，以全體住戶共同利益為出發點，強調自發性監督與管理維護，透過管理委員會之設立及住戶管理規約之訂定，而健全建築物之管理維護，以提昇居住品質。依該條例第10條第2項之約定，公寓大廈之共用部分、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。但其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。是前揭部分之修繕、管理、維護費用固以由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔為原則，然區分所有權人會議或規約就此得另為約定，非一律強制僅得由區分所有權人按其應有部分比例分擔。又依同條例第3條第8款、第6條第1項第5款之規定，公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者，為其之住戶，並負有遵守規約規定事項之義務。是住戶縱非區分所有權人，或未實際參與制定規約之區分所有權人會議，仍應受所屬公寓大廈規約約定之拘束至明。

㈡系爭大廈於105年3月19日召開之第1屆第1次區分所有權人會議

制定系爭規約，並就系爭大廈共用部分、約定共用部分修繕、管理、維護費用之分擔，於規約第17條第1項、第3項別有約定，約明：住戶應遵照規約之規定向管理委員會即被上訴人繳交管理費及其他應分攤之費用，各項管理費之收繳作業授權被上訴人制定相關收費辦法公告實施，收費標準應按各區分所有權人坪數（含公共設施）計算，並授權被上訴人決議定之；如有逾期未繳管理費或其他應分攤之情形，經被上訴人限期催繳後仍不繳納者，並應自逾期之日起加收應繳管理費10%計算之遲延利息等情，業如前述。上開規約約定，依前說明，應優先於公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定之適用。上訴人既屬系爭大廈之住戶，即負有遵守系爭規約約定事項繳納管理費之義務，其辯稱：系爭管理費應依管理條例第10條第2項規定由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔、伊未參與系爭規約之制定，事後亦未同意該規約之約定，不受系爭規約之拘束云云，並無可採。又上訴人抗辯：被上訴人刻意不讓伊參與該制定規約之區分所有權人會議，事後執系爭規約請求伊給付管理費悖於誠信云云，為被上訴人所否認，上訴人並未提出任何證據以實其說，自難為有利於其之認定。上訴人另辯稱：伊與盤基公司所立租約第16條約定管理費由雙方另為協議（見原審調解卷第31頁），未約定前述費用由伊支付，被上訴人無權請求伊給付管理費云云，惟前述協議乃屬上訴人與其出租人盤基公司內部之約定，尚不得執以對抗被上訴人，是上訴人所為前揭抗辯，均無足取。

㈢從而，被上訴人主張上訴人積欠依系爭規約應給付之系爭管理費未付，經伊催討未果，伊自得依系爭規約第17條第1項、第3項約定，請求上訴人給付198萬8,395元，及其中58萬9,533元、38萬1,909元、101萬6,953元部分，分別自支付命令送達翌日即106年8月4日（見支付命令卷第34頁）、原審追加訴之聲明暨準備㈢狀送達翌日即107年1月18日（見原審卷㈠第277頁）、原審追加訴之聲明狀送達翌日即108年8月15日起（見原審卷㈠第278頁），均至清償日止，按約定利息即年息10%計

算之遲延利息，核屬有據。

五綜上所述，被上訴人依系爭規約第17條第1項、第3項約定，請求上訴人給付198萬8,395元，及其中58萬9,533元、38萬1,909元、101萬6,953元部分，分別自106年8月4日、107年1月18日、108年8月15日起，均至清償日止，按年息10％計算之利息，為有理由，應予准許。是原審就此為上訴人敗訴之判決，並分別為供擔保後准、免假執行之諭知，核無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經核與判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七據上論結，本件上訴為無理由，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　　5　　月　　26　　日

民事第七庭

審判長法　官　周玫芳

法　官　王育珍

法　官　林翠華

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　　5　　月　　26　　日

書記官　黃文儀

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。