

臺灣高等法院民事判決

111年度上更一字第39號

上訴人 萬象大廈管理委員會

法定代理人 吳立人

訴訟代理人 徐英超

李建民律師

複代理人 李志聖律師

上訴人 南華投資股份有限公司

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，經最高法院第1次發回更審，本院於113年1月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命南華投資股份有限公司給付超過新臺幣玖拾柒萬零參佰肆拾玖元，及自民國一百零四年七月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，萬象大廈管理委員會在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

南華投資股份有限公司之其餘上訴駁回。

萬象大廈管理委員會之上訴駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外），由南華投資股份有限公司負擔十分之三，餘由萬象大廈管理委員會負擔。

事實及理由

壹、程序方面

01 按「當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
02 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其
03 訴訟以前當然停止」、「第一百六十八條至第一百七十二條及
04 前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲
05 明」，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。上
06 訴人萬象大廈管理委員會（下稱萬象管委會）之法定代理人原
07 為曾聰華，嗣變更為吳立人，茲據吳立人聲明承受訴訟，有民
08 事承受訴訟狀、民事委任狀、萬象管委會會議紀錄、臺北市政
09 府都市發展局民國111年8月23日北市都建字第1116042289號函
10 附卷可稽（見本院上更一字卷一第243-255頁），核無不合，
11 應予准許。

12 貳、實體方面

13 一、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
14 華公司）為伊管理之萬象大廈地下一樓、地上一、二樓，共計
15 95戶供營業使用之建物（下稱系爭95戶建物）之區分所有權
16 人。依萬象大廈規約（下稱系爭規約）第16條，及第20屆第2
17 次區分所有權人會議（下稱系爭區權會）通過之「萬象大廈管
18 理維護費收費標準」（下稱系爭收費標準）約定，每戶每月應
19 繳納每坪新臺幣（下同）72元之管理費。南華公司未按時繳
20 納，自99年3月1日起至104年6月30日止，積欠原判決附表（下
21 稱附表）一之(一)、(二)所示之管理費，金額共計234萬7,334元。
22 又南華公司另自82年起，於萬象大廈一樓空地劃設26個停車
23 位，經營停車場，亦未按月繳納每個車位600元之管理費，自9
24 9年12月24日起至104年12月31日止，共積欠94萬0,026元。爰
25 依系爭規約第16條約定、公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）
26 第21條規定，求為命南華公司給付328萬7,360元，及其中234
27 萬7,334元自104年7月10日起，其餘94萬0,026元自105年5月6
28 日起，加計法定利息之判決（萬象管委會就其餘敗訴部分，已
29 告確定，非本院審理範圍，茲不贅述）。

30 二、南華公司則以：系爭95戶建物係忠孝市場之攤商，由依零售市
31 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，萬象管委會無權向伊收取管理費。且系爭95戶建物自76年1月成立忠孝市場管委會起，即自行裝設水電分錶、清潔維護，萬象管委會並未管理該市場及商場，地下一樓市場已殘破不堪，並未營業，亦未使用大廈電梯，不應再以營業使用標準收取管理費。又萬象大廈第20屆之管理委員當選為無效，該屆第2次之區權會即非由有召集權人召開，亦未就系爭收費標準作成有效決議，自不得據以收取管理費。另萬象管委會向伊收取一樓空地停車位之管理費並無依據，金額亦屬過高等語，資為抗辯。

三原審就萬象管委會上開請求，判決：南華公司應各給付萬象管委會如附表二之(一)、(二)、(三)「給付金額」欄所示之金額，及自附表二之(一)、(二)、(三)所示利息起算日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，駁回萬象管委會其餘之訴，並附條件為准、免假執行之宣告。兩造不服各自提起上訴，更審前本院判決駁回兩造之上訴。兩造提起第三審上訴。經最高法院廢棄本院前審判決，發回更審。萬象管委會續聲明：

(一)原判決關於駁回後開第二項及該部分假執行之聲請暨訴訟費用部分廢棄。

(二)南華公司應再給付萬象管委會153萬1,654元，及自104年7月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(三)願供擔保請准宣告假執行。

南華公司則為答辯聲明：

(一)上訴駁回。

(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

並上訴聲明：

(一)原判決關於命南華公司為給付本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

(二)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。

萬象管委會則為答辯聲明：上訴駁回。

四兩造所不爭執之事項：

- 01 (一)萬象大廈為有707戶之區分所有建物（領有70使字第2134號使
02 用執照），包含萬象大廈地下1樓至地上11樓。
- 03 (二)萬象大廈於97年4月20日召開第20屆第二次區權會即系爭區權
04 會，決議制定系爭規約、萬象大廈管理委員會組織章程（下稱
05 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
06 萬象管委會，經臺北市政府於97年5月6日以府都建字第097622
07 33600號函同意備查（臺北市政府97年5月6日函文、公寓大廈
08 管理組織報備證明，見原審卷一第12-13頁）。
- 09 (三)南華公司為如附表一所示門牌號碼建物之所有權人，其專用及
10 共有部分面積合計各如附表一「坪數」欄所示（建物登記第二
11 類謄本，見原審卷一第14-108頁）。
- 12 (四)兩造間就萬象大廈第20屆管理委員當選無效之訴訟，曾於本院
13 98年度上更(一)字第115號達成調解（即99年度上移調字第22
14 號），其調解筆錄記載：「○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
15 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
16 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
17 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
18 00○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
19 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
20 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○」等語（見原審卷一第200頁）。
- 21 (五)南華公司就萬象大廈第20屆管理委員當選無效一事，再提起訴
22 訟，經原法院以104年度訴字第4293號判決確認萬象大廈第20
23 屆管理委員之當選無效，該案上訴後，經本院以105年度上字
24 第918號將原判決不利於萬象管委會部分廢棄，並駁回南華公
25 司在第一審之訴（見原審卷四第24-28頁）。
- 26 (六)系爭區權會議係由當時之管理委員會主任委員邱太煊所召集。
27 而邱太煊係由第19屆管理委員會於96年6月25日所選出之第20
28 屆管理委員，且為萬象大廈之區分所有權人。
- 29 (七)萬象大廈於98年4月18日召開第21屆第二次區權會，該會議紀
30 錄第六項會議程序之第(四)項討論提案第2項「萬象大廈區分所
31 有權人規約修訂」之第(8)項記載「萬象大廈管理維護費收費標

01 準：第二項：刪除…無居住情形者…」、第(9)項記載「萬象大
02 廈住戶空屋認定標準取消」、第(12)項記載「地下室市場攤位因
03 生態複雜，且受限於面積過小，如每攤依營業收72元，實無法
04 達到維護及管理之費用，故參考附近攤商之收費標準，訂定每
05 攤每月收1200元管理費，如自行清潔整理者，則另訂回饋辦
06 法。決議：…本議案因有爭議，暫時擱置，但仍將依管理規約
07 規定依商辦每坪72元收取管理費，並溯自去（97）年10月起收
08 取。」（見原審卷二第29-30頁）。

09 (八)萬象大廈第20屆第一次、第二次區權會，通知參加對象為全體
10 區分所有權人，即包含地下1樓至地上11樓，南華公司所屬之
11 地下1樓、地上1、2樓參加之人數（含授權參加）達百餘人。

12 (九)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
13 市場管委會，嗣於105年8月30日經主管機關同意備查在案。

14 (十)萬象大廈每月常態性支出明細項目包括「保全合約」、「清潔
15 合約」、「垃圾清運」、「電梯保養」、「B1緊急發電機」、
16 「B1抽水肥」、「電費」、「水費」、「電話」、「保險」等
17 項，合計45萬8,928元。非常態性支出項目，包含「頂樓防火
18 門、水塔蓋更新」、「B1發電機排煙管修護」、「消防檢查申
19 報」、「消防檢查修護」、「滅火器更新」、「B1污水感應
20 器」、「B1抽水馬達檢修」、「2樓馬桶疏通」、「B1抽水馬
21 達開關更新」、「二樓天花板落石修理」、「頂樓輸水管爆管
22 修理」、「防止外牆水泥剝落施掛帆布工程」、「45-11-5頂
23 樓修繕施工防水」等項目。

24 (十一)萬象大廈於106年11月4日召開第30屆區權會，作成「管理費
25 （坪/月）收繳分為：住家49元、辦公67元、營業72元、車位6
26 00元、空屋25元、垃圾每戶200元（限家庭廢棄物）」之決
27 議，暨經107年12月22日第30屆區權會決議追認（臺北市建築
28 管理工程處108年8月30日函暨所附區權會會議紀錄，見原審卷
29 五第153、160頁）。

30 (十二)萬象大廈依系爭區權會議決成立萬象管委會前，已於公寓條例
31 84年6月28日頒布施行前，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(二)字第255號民事判決，認定萬象管委會自82年4月間起，即按每車位每月600元收取管理費(見原審卷二第176-177頁)。

(三)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。

(四)萬象管委會於104年12月間以存證信函向南華公司催討停車位管理費，南華公司於同年12月23日收受，有該存證信函及回執在卷可稽(見原審卷二第195頁)，萬象管委會復於105年5月4日以追加聲明狀提起本件訴訟(見原審卷二第188頁)。

五本件萬象管委會請求各項是否有理由，茲分別析述如下：

(一)南華公司抗辯：萬象大廈於96年6月25日選出之第20屆管理委員是否當選無效，及系爭區權會係由無召集權人所召開，無法作成有效決議，均無理由：

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號等判決意旨參照)。

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、系爭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、系爭組織章程，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(見原審卷四第83-90頁、卷五第27頁背面)。依首揭說明，上開確定判決對系

01 爭區權會所為決議及系爭規約、系爭組織章程均已合法成立之
02 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
03 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
04 相反之陳述。以故，南華公司所稱：系爭區權會由當選無效之
05 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
06 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
07 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
08 法，於本件訴訟為與該確定判決意旨相反之抗辯，自非可採。

09 (二)萬象管委會管理範圍包括萬象大廈地下1樓市場、地上1、2樓
10 商場：

11 1.萬象管委會係經系爭區權會決議通過系爭規約及系爭組織章程
12 所成立，並報經主管機關准予備查，已如前述。觀諸系爭規約
13 及系爭組織章程，並無將系爭95戶建物排除於管理範圍之外，
14 佐以系爭區權會及同年度第1次區權會，開會通知及簽到表，
15 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
16 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
17 權參加之人數，合計更逾百人，此為兩造不爭執之事實（見本
18 院上字卷第129頁），足徵系爭95戶建物係萬象管委會管理範
19 圍甚明。

20 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
21 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
22 孝市場管委會，有該公告可憑（見原審卷二第63-64頁）。然
23 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
24 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
25 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
26 權會決議依公寓條例成立萬象管委會及通過系爭規約、系爭組
27 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
28 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
29 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，
30 要屬有據。

31 (三)南華公司抗辯稱其係由忠孝市場管委會所管轄，萬象管委會並

01 非依市場條例第25條規定成立之市場管理委員會，無權向南華
02 公司收取管理費，為無理由：

03 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
04 市場管委會，惟依市場條例第1條、第25條規定：「為加強零
05 售市場之輔導管理，維持市場秩序，維護消費者權益，特制定
06 本條例」、「民有市場所有權人應與攤（鋪）位使用人，共同
07 推選代表組成管理委員會，受主管機關之監督，執行下列事
08 項：一、市場公共安全之維護。二、市場公共秩序之維持。
09 三、市場環境衛生之管理。四、市場公共設施之維護。五、攤
10 （鋪）位使用人違反本條例規定之舉發及處理。六、市場及其
11 周圍違規攤販之舉發。七、其他主管機關規定之執行事項。攤
12 （鋪）位使用人，應加入市場管理委員會為會員，始得營業」
13 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
14 目的，要求維持市場秩序、環境衛生及營業秩序。此與公寓大
15 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
16 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
17 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
18 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
19 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
20 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
21 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
22 文可查（見原審卷二第15頁背面）等情，益可得徵。由是可
23 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
24 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
25 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，
26 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
27 立，無權向伊收取管理費云云，並不可取。

28 (四)南華公司抗辯稱萬象管委會並未經忠孝市場攤商過半數書面同
29 意，依公寓條例第26條第1項規定，其成立不合法，為無理
30 由：

31 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。

(五)萬象管委會得依系爭規約第16條約定、公寓條例第21條規定，請求南華公司給付如附表二之(一)、(二)編號1至87號「給付金額」欄所示，及如附表一之(一)、(二)編號88至95號「欠管理費」欄所示之管理費合計97萬0,349元，為有理由：

1.按公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，除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者外，即應依區分所有權人會議或規約之規定。且區分所有權人會議之決議，應作成紀錄，並由管理委員會執行之。此觀公寓條例第10條第2項、第34條第1項、第36條第1款規定自明。從而，公寓大廈共用部分之管理費用收取標準，倘非依區分所有權人共有之應有部分比例分擔，且規約亦無規定

者，即應由區權會以決議定之，並作成書面紀錄（最高法院110年度台上字第1528號判決發回意旨參照）。經查：

(1)系爭收費標準已經系爭區權會決議通過：

①萬象大廈召開系爭區權會制定系爭規約及辦理萬象管委會報備登記之前，係依原南華公司制定之管理費標準即住家每坪每月49元、公司每坪每月67元、營業用每坪每月72元收取管理費等情，為兩造所不爭執（見本院上更一字卷一第374頁之系爭區權會會議紀錄第八項相關委員報告之第(一)項李源鴻報告之內容）。又系爭收費標準規定之管理費收費標準為住家每坪每月49元、公司每坪每月67元、營業用每坪每月72元收取管理費（見同上卷一第578頁）。另證人即參與系爭區權會之萬象大廈區分所有權人徐英超亦證述：收費標準原係南華公司所制定，系爭收費標準與萬象管委會成立前之第19屆管委會收費標準相同，沒有漲價等情（見同上卷二第59-60頁）。則系爭收費標準與系爭區權會召開前原由南華公司制定之管理費收費標準，兩者所定之收費標準相同一節，應堪認定。

②依臺北市建築管理工程處以111年8月2日北市都建寓字第1116042023號函暨附件檢送本院之調萬象管委會成立報備一案全案資料（見本院上更一字卷一第175頁），可知萬象大廈定97年3月16日召開第20屆第一次區權會，惟該會議因未達3分之2區分所有權人出席而流會等情，有97年3月2日開會通知單、第20屆第一次區權會會議紀錄可參（見本院上更一字卷一第276-278頁）。又該次開會前已將「住戶規約」、「委員會組織章程」及各項「管理辦法」等資料分送各住戶，此觀第20屆第一次區權會會議紀錄之「十、討論事項及決議」已載明「由於本次會議未達法定出席率三分之二宣佈流會，因此不做表決，也不做任何決議，留待第二次召開會議達到出席比例再做決定，請全體住戶先詳細看完『住戶規約』、『委員會組織章程』及各項『管理辦法』後在第二次區分所有權人大會中討論決議」等語自明（見同上卷一第278頁）。再者，萬象管委會報備時檢送有系爭規約、系爭組織章程及萬象大廈各項管理規定等資

料，其中各項管理規定包括系爭收費標準、管理維護費催收辦法、空屋認定標準、裝潢施工管理辦法、環境衛生管理規則、寵物飼養管理辦法等各項（見同上卷一第562-583頁）。另證人徐英超證述：在第一次開會前，管委會發給每個住戶三份資料，包括萬象管委會組織章程及萬象大廈各項管理規定在內等語（見本院上更一字卷二第59頁），核與前述報備時檢附之資料相符，亦與上開第20屆第一次區權會會議紀錄記載之內容大致相符，堪信萬象管委會於召開第20屆第一次區權會會議紀錄前，已將包括系爭規約及系爭收費標準等開會資料發送予各區分所有權人之事實為真正。

③萬象大廈定97年4月20日召開系爭區權會，萬象管委會所發送予各區分所有權人之97年3月15日開會通知單，已載明提案討論之項目計有：1. 萬象大廈住戶規約討論訂定案，2. 萬象管委會組織章程討論訂定案，3. 萬象大廈全體住戶權益爭取保護案，4. 消防系統全面檢修討論案等4項（見本院上更一字卷一第499頁）。嗣系爭區權會就上開4項分別為決議，有系爭區權會會議紀錄可參（見同上卷一第375-376頁），其中有關萬象大廈住戶規約討論訂定案之紀錄內容為：「說明：本廈自交屋以來一直未召開區分所有權人大會，及制訂『住戶規約』，僅憑建商南華公司自訂且未經全體區分所有權人同意之『住戶公約』為準則，南華公司自訂的條文必對其自己有利，以致全體區分所有權人權益受損甚鉅，……本規約及組織章程均已於97年3月16日第一次區分所有權人大會時分送與會之所有權人參考，這段時間也無人提出異議，請付諸表決。決議：南華公司計89票反對，其餘265票無異議通過」等情（見同上卷一第375-376頁）。足認系爭規約及系爭組織章程均已經系爭區權會決議通過。

④依系爭區權會決議制定之系爭規約第16條就有關管理費之規定為：區分所有權人須向區分所有權人大會繳交管理費；管理費之收繳、支付辦法，得經大會決議通過，明訂於使用細則之中（見同上卷一第565頁）。而萬象管委會於系爭區權會開會

前，已將系爭規約、系爭組織章程及萬象大廈各項管理規定（包括系爭收費標準、管理維護費催收辦法、空屋認定標準、裝潢施工管理辦法、環境衛生管理規則、寵物飼養管理辦法）發送全體區分所有權人，業如前述，其中系爭收費標準就作為住戶、辦公及營業等用途明定其不同之收費標準，管理維護費催收辦法明定管理費之催繳辦法及方式（見同上卷一第578-579頁），此均係管理費之收繳、支付辦法，自堪認系爭收費標準及管理維護費催收辦法應均屬系爭規約第16條所稱之使用細則。

⑤綜上各情，萬象大廈召開系爭區權會之目的係為制定系爭規約而將包括南華公司在內之萬象大廈地下1樓市場、地上1、2樓商場納入應繳納管理費之範圍，並制定萬象管委會之組織章程，以向主管機關申請核備，並萬象管委會在系爭區權會召開前，已將系爭規約連同系爭規約第16條所稱使用細則之系爭收費標準、管理維護費催收辦法等一併發送予全體區分所有權人，且系爭收費標準與原南華公司制定之管理費標準相同，即為萬象大廈向來之管理費收費標準，則系爭區權會有關系爭規約討論訂定案之決議內容，亦當包括按向來收費標準制定之系爭收費標準在內甚明。自堪認系爭收費標準，已經系爭區權會決議通過，而屬系爭規約第16條所定之經大會決議通過，明訂之使用細則。

⑥雖南華公司抗辯：系爭收費標準未經系爭區權會之決議，且會議紀錄亦未就管理費收取標準列為議案討論及經表決之記載語。查觀諸系爭區權會之會議紀錄，有關管理費部分固僅為副主任委員李鴻源於報告事項稱南華公司以往所繳納之管理費不合理，及於附註(四)載明「今後管理費均依照96.3委員會決議，任何空屋一律以正常金額繳交管理費…」，並無就管理費收取標準列為議案討論及經表決之記載（見本院上更一字卷一第374-376頁）。然萬象管委會在系爭區權會召開前，已將系爭規約連同系爭規約第16條所稱使用細則之系爭收費標準一併發送予全體區分所有權人，且系爭收費標準與原南華公司制定之管

01 理費標準相同，即為萬象大廈向來之管理費收費標準，已如前
02 述，而在系爭區權會有關係爭規約討論訂定案之討論決議時，
03 出席之包括南華公司之區分所有權人，對於開會前已發送之按
04 向來管理費收費標準制定之系爭收費標準並無意見，僅對南華
05 公司一直拒繳納管理費一事有所討論等情，已據證人徐英超到
06 庭證述明確（見本院上更一字卷二第61頁）。是以，萬象大廈
07 召開系爭區權會之目的係為制定系爭規約而將包括南華公司在
08 內之萬象大廈地下1樓市場、地上1、2樓商場納入應繳納管理
09 費之範圍，因而決議通過制定系爭規約，該決議之範圍自包括
10 各區分所有權人所不爭執之開會前已發送屬系爭規約第16條所
11 稱使用細則之系爭收費標準在內。因此，系爭區權會之會議紀
12 錄所載「本規約及組織章程均已於97年3月16日第一次區分所
13 有權人大會時分送與會之所有權人參考，這段時間也無人提出
14 異議，詩付諸表決」等語（見本院上更一字卷一第375頁），
15 其付諸決議之範圍顯已包括屬系爭規約第16條所稱使用細則之
16 系爭收費標準在內，自不得僅以該紀錄未有就管理費收取標準
17 列為議案討論及經表決之記載，即遽認系爭收費標準未經系爭
18 區權會決議。從而，南華公司前揭抗辯，委不足採。

19 (2)承上所述，萬象大廈區分所有權人，均應繳納管理費，並已訂
20 定每月應繳標準，有系爭規約第16條規定及系爭收費標準表可
21 稽。南華公司復不否認未繳納萬象管委會請求期間之管理費，
22 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
23 7日期間催告南華公司繳納（見原審卷一第109-120頁、卷二第
24 195頁），則萬象管委會自得依上開規定及約定，訴請南華公
25 司給付積欠之管理費。

26 (3)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
27 管理費云云。惟所謂同時履行之抗辯，乃基於雙務契約而發
28 生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方
29 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
30 約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對
31 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。

(4)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（見不爭執事項(十)）。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。

2.次按管理費之數額，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，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號裁定意旨參照）。又法院倘變更規約或區權會決議所定之管理費用收取標準時，自應具體審酌住戶與商場使用公用部分管理服務之人次、頻率等用益狀況，及其用益對於公用部分所造成公用水電、清潔維護、整體建物及住戶共同生活品質及安全、保險等負擔之差異，認定原定收費標準顯失衡平時，始得依客觀公平之原則，定其調整之數額（最高法院110年度台上字第1528號判決發回意旨參照）。經查：

- (1)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（見原審卷二第59-64頁、卷四第198-200、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。
- (2)更審前本院受命法官於109年6月15日至萬象大廈現場履勘時，該大廈○○街00000號及00000號係打通作為雞排攤位使用，同街00000號及0000號係打通作為彩券行使用，同街00000號目前沒有營業使用，僅堆放生財器具，○○○路0段000巷000號及000號打通，現為水電行，同段000巷0號地下1樓之000號至000號係作為汽車美容使用，000號至000號前方有4台轎車，000、000號停放1輛休旅車，000、000號停放1輛轎車，000號至000號有6個車位，共同放3輛車，地下1樓其餘部分目前有雜貨店等共4個攤位營業使用，皆非南華公司所有；地下1樓之區域肉眼觀察顯未有清潔維護，天花板破損，大部分區域設有磚造攤位，均積滿灰塵、堆滿凌亂雜物，處於停用狀態等情，並時任萬象管委會法定代理人曾聰華到場稱：地下1樓沒有什麼管

理，僅有水電是大樓供應，有使用大樓的電力排放污水及蓄水，其餘沒有做其他管理等語，有勘驗程序筆錄可參（見本院上字卷第175-176頁）。

(3)證人徐英超證述：萬象大廈係地下1樓一層、地上11樓之建物，萬象大廈是市場用地，1樓、2樓是商家，地下1樓是忠孝市場，3樓是戲院，4樓現在是旅店，以前是三溫暖，5到11樓是住家，使用執照是1、3、4樓都有停車位，1樓停車位不是南華公司的，是大家共有的，但3樓停車位是南華公司的；萬象大廈的出入總共有8部電梯，有4個出入口，分成安東門跟復興門，這兩個門是主要的出入口，因為警衛是設在這兩個點，復興門是6樓以上，設有2個電梯，安東門是5樓以上，設有2個電梯，在這兩個門旁邊各有到2、3、5樓的出入口，各設有2部電梯，此出入口並未設有警衛，警衛僅設在安東門及復興門，一個出入口有2個電梯，5樓會跟2、3樓共用電梯，6樓以上是另外2個出入口，地下室是單獨的出入口，沒有電梯，但有安全梯及車道；地下室商場一直都沒有營業，但是被南華公司違規當作停車場使用，出租停車位之前是違規作為洗車場，南華公司是把公共空間作為停車場使用，編號175的攤位在106年購入後如法炮製，把攤位拆除作為停車場出租，這不是南華公司的，至於南華公司有沒有把它的攤位拆除當作停車場使用我不清楚，但是他確實有把公共空間作為停車場使用等語（見本院上更一卷二第62-67頁）。

(4)依兩造所提出之地下1樓現況照片觀之（見本院上更一字卷二第125-137、153-183頁），除有部分攤位遭拆除作為停車之用外，多數攤位均無利用，並有殘破不堪，或堆置雜物而髒亂不堪之情形，核與前述更審前本院受命法官於109年6月15日至萬象大廈現場履勘時，地下室1樓之現況大致相符。

(5)地下1樓未有清潔維護，天花板破損，大部分區域設有磚造攤位，均積滿灰塵、堆滿凌亂雜物，處於停用狀態，且萬象管委會自認地下1樓沒有什麼管理，僅有水電是大樓供應，有使用大樓的電力排放污水及蓄水，其餘沒有做其他管理，另證人徐

01 英超亦證述地下室是單獨的出入口，沒有電梯，僅有安全梯及
02 車道等語，均如前述，則前揭萬象大廈每月常態性支出明細項
03 目之包括「保全合約」、「清潔合約」、「垃圾清運」、「電
04 梯保養」等項目之支出，顯均與地下1樓商場無涉，堪可認
05 定。

06 (6)綜上，本院審酌南華公司為地下1樓市場及地上1、2樓商場之
07 所有權人，該市場及商場並已成立忠孝市場管委會自行負責清
08 潔維護，其中地上1樓部分係作為雞排攤位、彩券行、或水電
09 行等營業使用，另地下1樓幾已無營業而處於停用狀態，積滿
10 灰塵、堆滿凌亂雜物，暨比較前揭住戶與地下1樓市場及地上
11 1、2樓商場之使用公用部分管理服務之人次、頻率等用益狀
12 況，及其用益對於公用部分所造成公用水電、清潔維護、整體
13 建物及住戶共同生活品質及安全、保險等負擔之差異，其中地
14 上1、2樓商場部分並無太大之差異，而地下1樓市場則因沒有
15 電梯，且大部分處於停用狀態，並萬象管委會未為管理，顯有
16 甚大之差異等各情，認萬象管委會就地上1、2樓商場部分請求
17 按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，
18 並無不公允之情事。至地下1樓市場部分，因萬象管委會均未
19 管理，且與前揭住戶復有前述之甚大差異，暨萬象大廈第30屆
20 區權會所決議之管理費收費標準空屋按每坪每月25元計算（見
21 不爭執事項(二)）等情狀，應認萬象管委會就地下1樓市場部分
22 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，
23 已較其他類型住戶負擔之管理費高出甚多，自有違公平原則，
24 應按上開空屋費率即按每月每坪25元計收，始屬合理。

25 3.從而，南華公司就系爭95戶建物部分，其中地下1樓市場即如
26 附表一之(一)、(二)之編號1至87號部分，應按每坪每月25元，及
27 地上1、2樓商場即如附表一之(一)、(二)之編號88至95部分，應按
28 每坪每月72元計繳管理費。據此計算，萬象管委會所得請求給
29 付之管理費，分別詳如附表二之(一)、(二)編號1至87號「給付金
30 額」欄所示，及如附表一之(一)、(二)編號88至95號「欠管理費」
31 欄所示，合計97萬0,349元（詳如附表四所示）。至南華公司

01 雖謂附表一之(一)、(二)編號91、93、94之管理費已繳清云云，然
02 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
03 款通知單，均屬108年10月至109年5月之繳費憑證，與本件請
04 求之104年底以前所欠管理費，期間顯然不同，自無從證明已
05 經繳納本件請求之管理費。南華公司所為抗辯，並不可採。

06 (六)萬象管委會依系爭規約第16條約定、公寓條例第21條規定，請
07 求南華公司給付1樓停車位之管理費，為無理由：

08 萬象管委會主張依本院92年度上更(二)字第255號確定判決，請
09 求南華公司就萬象大廈一樓空地該公司所有之26個營業停車
10 位，按月給付自99年12月24日起，計至104年12月止之管理費
11 等語，並提出本院92年度上更(二)字第255號確定判決及97年度
12 管理費收款登錄簿等為證。然查，本院92年度上更(二)字第255
13 號確定判決，係認定南華公司就萬象大廈3樓所營停車場之31
14 個停車位之管理費，應自82年4月間起，按每車位每月600元繳
15 納管理費（見不爭執事項(三)），另依97年度管理費收款登錄簿
16 之記載，係關於南華公司於萬象大廈三樓之停車位應給付管理
17 費用之標準，未及於本件所請求之一樓空地停車位，為兩造所
18 不爭執（見原審卷四第35頁，本院上更一字卷二第354頁），
19 準此，尚難認萬象大廈之區權會就本件請求期間之1樓空地停
20 車位，曾有決議其收取標準。至於105年11月5日召開之萬象大
21 廈第29屆第2次區權會，固決議停車場每月管理費600元之收取
22 標準（見原審卷四第68-70頁），得此尚無從溯及作為本件請
23 求期間之管理費收取標準之依據，自難採為萬象管委會有利事
24 實之判斷基礎。此外，萬象管委會復未舉證證明區權會就本件
25 請求期間之1樓空地停車位，曾有決議其收取標準，因此，萬
26 象管委會依系爭規約第16條約定、公寓條例第21條規定，請求
27 南華公司給付上開期間按每月600元收取之1樓停車位之管理
28 費，洵屬無據，應予駁回。

29 (七)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
30 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
31 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戶之管理費（即99年3月起至104年6月）屬給付有確定期限，並已屆期，而萬象管委會起訴僅請求自收受起訴狀繕本之翌日即104年7月10日（見原審卷一第123頁之送達證書）起算之法定遲延利息，自無不合，應予准許。

六綜上所述，萬象管委會依系爭規約第16條約定、公寓條例第21條規定，請求南華公司給付萬象管委會如附表一(一)、(二)編號88至95號「欠管理費」欄所示及如附表二(一)、(二)編號1至87號「給付金額」欄所示金額，合計97萬0,349元，暨自104年7月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬有據，應予准許；至逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回，其敗訴部分假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。原審關於命南華公司給付本息就超過上開應予准許部分，為南華公司敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未洽，南華公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審判命南華公司給付，並為准、免假執行之宣告，核無違誤，南華公司上訴意旨，就此部分，仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。另原判決（除確定部分外）駁回萬象管委會超過175萬5,706元本息之請求（即其請求再給付153萬1,654元本息部分），核無不合，萬象管委會上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，亦無理由，應予駁回。

七本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八據上論結，本件萬象管委會之上訴為無理由，南華公司之上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

民事第十一庭

審判長法官 李慈惠

法官 吳燁山

法官 謝永昌

正本係照原本作成。

南華投資股份有限公司不得上訴。

萬象大廈管理委員會如不服本判決，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項所定關係之釋明文書影本。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

書記官 王增華

附表四

(一) 99年3月1日至104年2月28日					
編號	門牌：○○○路0段 000巷0號地下樓之	A：萬象管委會 請求金額	B：原審判 決金額	C：本院准 許金額	D：差額(計算 式：C-B)
1-87	共87戶	1,978,403元	687,480元	687,480元	0
小計(E)		1,978,403元	687,480元	687,480元	0
編號	門牌：○○○路0段 000巷	A：萬象管委會 請求金額	B：原審判 決金額	C：本院准 許金額	D：差額(計算 式：C-B)
88	00號2樓之100	13,016元	4,500元	13,016元	8,516元
89	0○0號	42,824元	14,880元	42,824元	27,944元
90	0○0號	23,248元	8,100元	23,248元	15,148元
91	0○00號	20,791元	7,200元	20,791元	13,591元
92	0○00號	63,510元	22,080元	63,510元	41,430元
93	○○街00○00號	20,909元	7,260元	20,909元	13,649元
94	○○街00○00號	20,909元	7,260元	20,909元	13,649元
95	○○街00○00號	17,015元	5,940元	17,015元	11,075元
小計(F)		222,222元	77,220元	222,222元	145,002元
(二) 民國104年3月1日至104年6月30日					
編號	門牌：○○○路1段 000巷0號地下樓之	A：萬象管委會 請求金額	B：原審判 決金額	C：本院准 許金額	D：差額(計算 式：C-B)
1-87	共87戶	131,894元	45,832元	45,832元	0
小計(G)		131,894元	45,832元	45,832元	0
編號	門牌：○○○路0段 000巷	A：萬象管委會 請求金額	B：原審判 決金額	C：本院准 許金額	D：差額(計算 式：C-B)
88	00號2樓之100	868元	300元	868元	568元
89	0○0號	2,855元	992元	2,855元	1,863元
90	0○0號	1,550元	540元	1,550元	1,010元
91	0○00號	1,386元	480元	1,386元	906元
92	0○00號	4,234元	1,472元	4,234元	2,762元
93	○○街00○00號	1,394元	484元	1,394元	910元
94	○○街00○00號	1,394元	484元	1,394元	910元
95	○○街00○00號	1,134元	396元	1,134元	738元
小計(H)		14,815元	5,148元	14,815元	9,667元
合計(E+F+G+H)		2,347,334元	815,680元	970,349元	154,669元

