臺灣士林地方法院民事簡易判決

109年度士簡字第76號

原　　告　陽明山廈管理委員會
法定代理人　羅蓮珠
訴訟代理人　莊佳樺律師
被　　告　臺億建築經理股份有限公司
法定代理人　紀玉枝
訴訟代理人　吳西源律師

上列當事人間給付管理費事件，於中華民國109 年5 月8 日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹佰壹拾捌萬捌仟柒佰壹拾元，及自民國一百零八年十月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣肆萬零捌佰玖拾柒元，其中新臺幣壹萬貳仟零柒拾玖元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣壹佰壹拾捌萬捌仟柒佰壹拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項 第3 款定有明文。經查，原告起訴時訴之聲明原為：「被告應給付原告新臺幣（下同）3,724,380 元，及自起訴狀繕本送達翌日至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。」，嗣於本院審理中原告將訴之聲明變更為：「被告應給付原告4,024,733 元，及自起訴狀繕本送達翌日至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。」（見本院卷第11頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，揆之首揭規定，應予准許。又原告起訴時之法定代理人為賴世英，嗣於訴訟進行中變更為羅蓮珠，經其聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、原告起訴主張：緣元盟開發股份有限公司（下稱元盟公司）

前於民國100 年6 月17日將門牌號碼臺北市○○區○○街○○○ ○○○○ ○○ 號、臺北市○○區○○街○○○ 號地下一層、臺北市○○區○○街○○○ 號地下一層之1 、臺北市○○區○○街○○○ 號地下一層土地及建物（以下合稱系爭房屋）信託登記予被告，被告於100 年6 月6 日至108 年12月24日期間，受登記為系爭房屋所有權人，亦為原告所管理陽明山廈社區（下稱系爭社區）之區分所有權人。被告前因積欠原告管理費，經原告起訴請求，案經臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）以107 年度北簡字第13392 號判決確定，認被告為系爭房屋法律上所有權人，在實質上享有信託財產管理權，負有依信託目的管理信託財產之義務與責任，自應按規定繳納管理費。嗣原告於106 年12月17日召開區分所有權人會議，會中通過住戶規約增修訂案，依修正後住戶規約第11條第1 項規定，被告應按每坪50元計算房屋管理費及以每一車位500 元計算車位清潔費，以此標準計算被告應按月繳納房屋管理費118,790 元【計算式：2375.8坪 （系爭房屋坪數）x 50 （ 每坪管理費）＝118,790 元】、停車位清潔費50,500元，共計169,290 元管理費。惟被告自107 年1 月1 日起至108 年12月24日止期間均未繳納管理費，迄今共已積欠4,024,733 元【計算式：169,29 0元（每月管理費）x 23（月）＋116,790 元x 24/31 （10 8年12月份）＝4,024,733 元】。屢經催索，未予置理。為此，爰依公寓大廈管理條例第10條第2 項與修正後系爭社區住戶規約第11條第1 項規定提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告4,024,733 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息；及願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：伊係受元盟公司委任，受託管理信託物即系爭房屋，故系爭房屋雖於100 年6 月間移轉登記為伊名下，然伊僅為名義上受託人，信託財產由元盟公司管理、收益、處分，由元盟公司負責繳納稅捐等義務，且信託契約約定元盟公司為信託人亦為受益人，故元盟公司始為系爭房屋實際上所

有權人，伊並非系爭房屋實際所有權人，況系爭房屋已於108年11月27日經法院拍定（鈞院107年度司執字第17003號），是伊自108年12月24日起，已非系爭房屋受託人。本件原告雖引用臺北地院107年度北簡字第13392號確定判決，主張伊應按月繳納169,290元管理費。然原告前於101年6月9日區分所有權人大會經決議通過，就系爭房屋由元盟公司自主管理，每月管理費50,000元，迄至107年12月27日止，系爭房屋均由元盟公司自主管理，原告並未變更自主管理系爭房屋，原告亦未變更上開系爭房屋每月管理費50,000元之決議。且因元盟公司係自主管理系爭房屋，故而原告曾於101年6月9日區分所有權人會議調整管理費為每月50,000元，上開事實已為臺北地院以105年度北訴字第20號判決所肯認。而原告於106年12月17日召開區分所有權人會議增修住戶規約，僅調高系爭房屋之管理費高達3倍多，而系爭社區其他住戶則未受影響，故上開決議內容顯然有失公平，屬權利濫用、違反誠信而無效。又原告未依法通知系爭社區住戶召開106年12月2日之第一次區分所有權人會議，旋即又召集106年12月17日第二次區分所有權人會議，程序上已有瑕疵，故原告於106年12月17日會中所為調高系爭房屋管理費之決議不成立，得撤銷且為無效等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、得心證之理由：

原告主張系爭房屋位於其所管理之系爭社區，元盟公司於100年6月間將系爭房屋信託登記於被告名下，系爭房屋於108年11月27日經本院拍定，被告自108年12月24日起，已非系爭房屋受託人。原告前以被告積欠管理費未繳納，訴請被告給付管理費，案經臺北地院以107年度北簡字第13392號判決及臺灣高等法院民事判決以106年度上字第778號確定；系爭房屋所有權人迄今尚積欠自107年1月1日起至108年12月24日止共23月又24日之管理費未繳納之事實，業據原

告提出建物登記第二類謄本、臺北地院107 年度北簡字第00000 號判決、住戶規約、管理費收據、存證信函、報備證明、股份有限公司變更登記表等件為證，並經本院依職權調取相關卷宗核閱無訛，被告對此亦不爭執，此部分之事實首堪信為真實。至原告主張被告於107 年1 月1 日至108 年12月24日期間登記為系爭建物所有權人，應依修正後住戶規約第11條第1 項約定，按月繳納房屋管理費118,790 元及停車位清潔費50,500元，共計169,290 元管理費，故被告應給付上開期間積欠之管理費共4,024,733 元等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

（一）按學說上所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷而言，其乃源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理而來。是「爭點效」之適用，除理由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然違背法令」及「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始應由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，以符民事訴訟上之誠信原則（有最高法院96年度台上字第2569、1782、307號判決可資參照）。

（二）經查，原告於前案（臺北地院107 年度北簡字第13392 號及臺灣高等法院106 年度上字第778 號）即主張元盟公司於100 年6 月號將系爭房屋信託登記予被告，被告為系爭房屋法律上所有權人，在實質上享有信託財產管理權，應

繳納管理費。參以原告本件之請求及主張並陳述之爭點，業經上開民事判決認定：「1.按稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係，信託法第1 條定有明文。又按受託人在信託關係成立後，即成為信託財產之名義所有人，而在實質上享有信託財產管理權，並負有依信託目的管理信託財產之義務與責任（最高法院96年度台上字第2530號民事裁判意旨參照）。故而，信託人依信託契約，將信託物之所有權登記為受託人所有後，該信託物之法律上所有人即為受託人，而非信託人，且信託人負有依信託目的管理信託財產之義務與責任。查元盟公司於100 年6 月17日將系爭房屋信託登記予臺億公司（即被告），為兩造所不爭執，則臺億公司即為系爭房屋法律上之所有權人，在實質上享有信託財產管理權，並負有依信託目的管理信託財產之義務與責任，自應依公寓大廈管理條例第10條第2 項之規定及住戶規約第11條第1 項之約定繳納管理費。至元盟公司或臺億公司間是否為自益信託，系爭房屋管理費最終應由元盟公司或臺億公司負擔，乃此兩公司之內部關係，要不得拘束上訴人（即原告）。縱上訴人先前均向元盟公司請求給付管理費，惟臺億公司既為系爭房屋登記名義上之所有權人，上訴人改向其請求管理費用，於法並無不當。臺億公司抗辯：其非系爭房屋之實質所有權人，亦非系爭房屋之承租人或實質使用人，無給付管理費義務云云，要屬無據。」等判決內容觀之（見臺灣高等法院106 年度上字第778 號民事判決第5-6 頁及臺北地院107 年度北簡字第13392 號民事簡易判決第3-5 頁），可知就本件被告是否為系爭房屋所有權人，應否給付原告管理費等重要爭點，已於前案訴訟過程中為充分之舉證及辯論，並由法院就該爭點為實體判斷，且前訴訟爭利益與本件訟爭利益應屬相當。此外，復無證據證明上開民事判決有何顯然違背法令，或本件被告有提出

新訴訟資料足以推翻原判斷之情形，則於同一當事人間，就與該重要爭點有關之本件訴訟，被告即不得再為相反之主張，本院亦不得作相異之判斷，以符訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理。基上事證，足認本件被告為系爭房屋法律上所有權人，在實質上享有信託財產管理權，並負有依信託目的管理信託財產之義務與責任，自應依公寓大廈管理條例第10條第2 項規定及住戶規約第11條第1 項約定繳納管理費，至元盟公司或被告間是否為自益信託，系爭房屋管理費最終應由元盟公司或被告負擔，乃此元盟公司或被告兩公司間之內部關係，要不得拘束原告，縱原告先前係向元盟公司請求給付管理費，惟被告既自100 年6 月起受元盟公司信託而登記為系爭房屋名義上所有權人，尚積欠自107 年1 月1 日起至108 年12月24日止共23月又24日之管理費未繳納，是原告據此請求被告給付上開期間積欠之管理費，於法有據。被告抗辯其僅係系爭房屋名義上受託人，元盟公司始為系爭房屋實際上所有權人，其既非系爭房屋實際所有權人，自無庸繳納管理費云云，即與上開事證不符，為不可採。

（三）次按管理費之數額，區分所有權人會議固有權透過決議決定之，惟若客觀上各該住戶之實際用益狀態及實際享受管理委員會所提供之管理服務明顯相同，若僅因區分所有權人為多數表決即通過管理費數額不一之決議，基於公平法理，法院自得加以審查。反之如各住戶所實際享受之管理服務顯有不同，而之多數決通過管理費數額均相同之決議，而有違公平時法院亦得加以審查（最高法院93年度台上字第2218號判決意旨參照）。是以，管理費乃在實際支應管理服務費用，並非在增加管理委員會之財務收入，以預作他用，此與公共基金顯有不同。要之，其收取必須合乎公平與必要性。就本件被告每月應繳納之管理費數額，原告雖主張被告應依系爭社區106 年12月17日區分所有權人會議決議通過之修正後住戶規約第11條第1 項規定，以每

坪50元計算房屋管理費及以每一車位500 元計算清潔費，故被告應按月繳納房屋管理費118,790 元及停車位清潔費50,500元，共計169,290 元管理費云云，惟參諸原告於前案訴請被告給付管理費，其中有關管理費之數額，臺灣高等法院106 年度上字第778 號民事判決理由略以：「2.系爭社區於101 年6 月9 日召開臨時區分所有權人會議，決議將系爭房屋管理費調降為5 萬元，且由元盟公司自主管理，由元盟公司自行支付物業管理服務、大樓清潔、垃圾清運、消防機電、安檢維護申報、其他設備維修繕、其他行政支出，業經臺北市政府同意備查等情，有該次決議會議紀錄、臺北市政府101 年7 月27日府都建字第10168838500 號函在卷可據（見原審卷二第125 、130 頁），雖系爭社區於103 年11月15日召集之區分所有權人會議決議將系爭房屋管理費回復為169,290 元（見原審卷一第171 頁），然此決議經士院104 年訴字第317 號判決撤銷，復由本院10 4年上字第1404號駁回上訴人之上訴確定，亦有本院上開判決及確定證明書在卷可憑（見原審卷二第132-139 頁），是系爭房屋之管理費自101 年7 月起調降為5 萬元，當可認定。」等語（見臺灣高等法院106 年度上字第778 號民事判決第6 頁）可知，系爭社區前曾於101 年6 月9 日召開臨時區分所有權人會議，決議將系爭房屋由元盟公司自主管理，由元盟公司自行支付物業管理服務、大樓清潔、垃圾清運、消防機電、安檢維護申報、其他設備維修繕及其他行政支出等費用，並將管理費調降為50,000元，有該次決議會議紀錄在卷可按（見本院卷第130 頁），查系爭社區屬於住商混合之社區，有兩棟大樓，均地上19層、地下3 層，地下1 樓及地上1 、2 樓現供商場使用，3 樓以上是住家使用，地下1 樓及地上1 、2 樓有獨立出入口，跟3 樓以上住家出入口分開；而系爭房屋現況係作為商場及至商場消費民眾停放車輛之停車場使用，為兩造所不爭執。另據曾任系爭社區主任委員即訴外人谷方於

另案（臺北地院104 年度北簡字第713 號）到庭證稱：「…但兩棟大樓的電梯都有經過商場，但不停B1、B2及1 樓」、「二、垃圾清運只管3 樓以上住戶，不負責商場。三、消防只針對住戶，電梯商場不能使用，緊急發電設備是屬於大樓所有，…我們只保養住戶的…五〇〇〇區〇〇〇〇〇道，…地下二樓是屬於原告（元盟公司）所有，所以停車位沒有收費，地下三樓停車場是由被告（即本件原告）管理所以有收清潔費。」等語（見臺北地院105 年度北訴字第20號判決第5-6 頁）可知，原告對於系爭房屋所在商場及商場停車場所提供之安全管理維護及清潔服務項目，顯然較提供予系爭社區住戶之服務為少；而元盟公司雖將系爭房屋信託予被告，並將之出租作為商場使用，另委由專人負責門禁管理、維護及修繕，且未與其他住戶共用出入口、電梯、樓梯，顯見元盟公司就系爭房屋已有自主維護機制，然並未解免原告對系爭房屋共用部分之管理維護、服務及清潔責任。況一般而言，系爭房屋與系爭社區住戶就該棟大廈之實際用益狀態，暨受原告提供之管理維護之服務品質應有所分別，倘僅因系爭社區區分所有權人採多數決之結果，未考量系爭房屋現況係作為商場及停車場之用，與系爭社區住戶多作為住宅之用之情形迥然不同，即以區分所有權人會議決議通過均一管理費數額，並將之列入住戶規約規範被告，顯有失衡平。原告雖於106 年12月17日召開區分所有權人會議決議通過均一管理費數額，並將之列入住戶規約第11條，依此計算系爭房屋之管理費每月為169,290 元（含房屋管理費118,790 元及停車位清潔費50,500元）云云，縱令原告所主張決議系爭房屋之管理費每月為169,290 元之決議程序合法，惟原告未舉證其對於系爭房屋之管理及清潔維護等服務項目與臺北地院及臺灣高等法院於前案審理時有何不同或有增加之情形，即決議系爭房屋應依一般住戶標準，即按每坪50元計算房屋管理費及以每一車位500 元計算清潔費，即每月應繳納

169,290元管理費，顯失公平，為不可採。

（四）爰審酌被告就系爭房屋之管理，除委由專人保全外，亦自行清理水箱及與社區內圓型噴水池，並自行清運商業垃圾，並未使用原告所提供之安全管理維護及清潔服務項目等情，暨系爭社區於101年6月9日召開之臨時區分所有權人會議內容，曾認系爭房屋管理費，如由元盟公司（或被告）自行管理，應調整為每月5萬元為適當，而該等5萬元之金額，並經臺灣高等法院以106年度上字第778號民事判決所肯認等情，認原告每月得向被告請求之系爭房屋管理費以5萬元範圍內為適當，逾此範圍之請求，即屬無據。而本件被告對於其自107年1月1日起至108年12月24日止，期間共有23個月又24日未繳納管理費之事實，並不爭執，以管理費為每月50,000元計算，被告應繳納之管理費共計1,188,710元【計算式：50,000元x 23（月）+50,000元x 24/31（108年12月份）＝1,188,710元）；元以下四捨五入】。

四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例及住戶規約等規定，於請求被告給付1,188,710元，及自起訴狀繕本送達翌日（即108年10月26日）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息範圍內，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。原告之訴駁回部分，其假執行之聲請即失所附麗，併予駁回，附此敘明。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據方法，於本判決結果不生影響，自無逐一詳予論駁之必要。

六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，依職權就原告勝訴部分宣告假執行。又被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。另應依職權確定訴訟費用為40,897元（第一審裁判費），其中12,079元由被告負擔，餘由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　22　　日

士林簡易庭法　官　張明儀

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　22　　日

書記官　陳仕偉