

最高法院民事判決

110年度台上字第1528號

上訴人 萬象大廈管理委員會

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

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109年8月12日臺灣高等法院第二審判決（109年度上字第141號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

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）為伊管理之萬象大廈地下一樓、地上一、二樓，共計95戶供營業使用之建物（下稱系爭95戶建物）之區分所有權人。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新臺幣（下同）72元之管理費。南華公司未按時繳納，自民國99年3月1日起至104年6月30日止，積欠原判決附表（下稱附表）一之(一)、(二)所示之管理費，金額共計234萬7334元。又南華公司另自82年起，於萬象大廈一樓空地劃設26個停車位，經營停車場，亦未按月繳納每個車位600元之管理費，自99年12月24日起至104年12月31日止，共積欠94萬0026元。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

01 日起，加計法定利息之判決。

02 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
03 市場管理條例（下稱市場條例）第25條規定成立之「台北市
04 忠孝市場管理委員會」（下稱忠孝市場管委會）管轄，萬象
05 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
06 立忠孝市場管委會起，即自行裝設水電分錶、清潔維護，萬
07 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
08 ，並未營業，亦未使用大廈電梯，不應再以營業使用標準收
09 取管理費。又萬象大廈第20屆之管理委員當選為無效，該屆
10 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
11 準作成有效決議，自不得據以收取管理費。另萬象管委會向
12 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
13 語，資為抗辯。

14 三、原審以：萬象管委會係經97年4月20日第20屆第2次區權會決
15 議通過系爭規約及「萬象大廈管理委員會組織章程」（下稱
16 組織章程）所成立。且該次區權會係經有召集權人召集，其
17 作成決議、制定系爭規約、組織章程均為合法，業經原法院
18 105年度上字第918號判決確定，南華公司應受拘束，不得再
19 為相反主張。另系爭收費標準（即住家每坪49元、公司每坪
20 67元、營業用每坪72元）於第20屆第2次區權會中業經管理
21 委員李鴻源提出報告，系爭規約第16條，組織章程第28條亦
22 均規定管理費之收繳；參以管委會法定代理人曾聰華於當事
23 人訊問程序之陳述，及該次區權會紀錄未有變更原有收費標
24 準之記載等情，足認系爭收費標準確經區權會討論通過，並
25 載明於會議紀錄第十三項附註(四)，自屬有效。又系爭規約及
26 組織章程，並未將南華公司之系爭95戶建物排除於管理範圍
27 外，且開會通知及簽到表，已列系爭95戶建物之區分所有權
28 人為會議成員，足認其係屬萬象管委會管理範圍。至萬象管
29 委會成立前，固曾由該大廈之管理組織在76年間公告不管理
30 該大廈地下一樓市場及地上一、二樓商場，該部分另依市場
31 條例成立忠孝市場管委會，惟自第20屆第2次區權會決議正

式成立萬象管委會後，即應受系爭規約及組織章程之拘束。且依臺北市市場處復函可知，南華公司依市場條例規定成立之管理組織，僅係為維持市場秩序、環境衛生及營業秩序，無從取代以維護公寓大廈本體、管理共有共用部分及公共基金等目的，依公寓條例所成立之管理組織。又萬象管委會係全體區分所有權人經區權會決議所成立，無須另依公寓條例第26條第1項規定經系爭95戶建物攤商過半數書面同意，則南華公司主張該部分建物不受萬象管委會管轄，無須向萬象管委會繳納管理費，並非有據。且萬象管委會分別於104年2月6日、6月10日、12月16日定期催告南華公司繳納管理費，並未拋棄對系爭95戶建物收取管理費之權利，或有權利失效情事。又區分所有權人或住戶繳納管理費之義務，與管理委員會提供之服務，並非立於雙務契約之對待給付關係，南華公司不得以萬象管委會未盡管理職責為由，拒付管理費。惟審酌萬象大廈系爭95戶建物成立忠孝市場管委會後，因就水、電、空調等設施費用分擔問題，與地上三至十一樓之區分所有權人意見未合，而分開管理。其所處樓層使用電梯頻率不高，並由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一樓未為管理，且經原審勘驗地下一樓幾已無營業，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，應依萬象大廈第30屆區分所有權人大會所決議空屋部分每月每坪25元之管理費收費標準計收，始屬合理。另萬象大廈三樓部分南華公司所有之停車位，業經原法院92上更(二)字第255號判決確定自82年4月間起，按每車位每月600元收取管理費。而本件南華公司於萬象大廈一樓空地經營停車場，有26個停車位，亦為兩造所不爭；又南華公司出席105年11月5日第29屆第2次區權會決議，就該公司使用26個停車位，及停車場每月管理費600元，亦未為反對表示。且營業停車場之出入較一般住戶複雜，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，是萬

象管委會請求每月每車位以600元計算之管理費，應屬有據。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第一審判決附表二之(一)(二)(三)「給付金額」及其利息部分，應予准許。逾此範圍，則屬無據等詞，因而維持第一審所為萬象管委會部分勝訴之判決，駁回兩造之上訴。

四、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。查萬象大廈區分所有權人規約第16條第1款僅規定區分所有權人須向區分所有權人大會繳交管理費（見一審卷(二)第33頁）；管理委員會組織章程第28條則規定住戶每月所繳經常管理費用得為委員會之經費來源（見同上卷第104頁），均未明定收取管理費之標準；且觀諸97年4月20日第20屆第2次區權會之會議紀錄，有關管理費部分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（見一審卷(二)第98頁、99頁）。縱萬象管委會法定代理人曾聰華於原審陳稱收費標準於系爭區權會決議討論通過等語（見原審卷第204頁至205頁），惟會議紀錄既無記載，能否遽認區權會就管理費收費標準已有決議，仍非無疑？原審就該次區權會召開以前其管理費收取標準之依據，及系爭區權會是否確經討論表決予以維持，並未詳加調查釐清，僅以李鴻源已於該次區權會報告以往收費標準，且會議紀錄無變更收費標準之決議，即認該次區權會已

01 決議通過系爭收費標準，萬象管委會得憑以請求南華公司給
02 付管理費，尚嫌速斷。又萬象管委會本件係請求南華公司就
03 該大廈一樓空地該公司所有之26個營業停車位，按月給付自
04 99年12月24日起，計至104年12月止之管理費。而原審92年
05 度上更(二)字第255號確定判決及97年度管理費收款登錄簿，
06 均係關於南華公司於萬象大廈三樓之停車位應給付管理費用
07 之標準，未及於本件所請求之一樓空地停車位（見一審卷(二)
08 第171頁、一審卷(四)第35頁）；另萬象大廈第29屆第2次區權
09 會係於105年11月5日始召開，何以該事後召開之區權會決議
10 停車場每月管理費600元之收取標準（見一審卷(四)第68頁第
11 70頁），得溯及作為本件請求期間之管理費收取標準之依據
12 ？均滋疑義。乃原審未予推闡明晰，並說明心證所由得，逕
13 行援附上開請求範圍與本件有別之標準，遽為不利於南華公
14 司之判決，自有可議。

15 五、再者，原審既認公寓大廈為住商混合之情形，法院得依客觀
16 上商場與住戶之實際用益狀態，及管委會提供之管理服務有
17 無明顯不同，對於區權會決議之管理費收費標準予以審查。
18 果爾，法院倘變更規約或區權會決議所定之管理費用收取標
19 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
20 次、頻率等用益狀況，及其用益對於公用部分所造成公用水
21 電、清潔維護、整體建物及住戶共同生活品質及安全、保險
22 等負擔之差異，認定原定收費標準顯失衡平時，始得依客觀
23 公平之原則，定其調整之數額。查依原審於109年6月15日至
24 萬象大廈現場履勘筆錄記載，該大廈○○街00-00號及00-00
25 號係雞排攤位、00-00號及00-0號係彩券行、○○○路0段00
26 0巷0-0號及0-0號為水電行、同段000巷0號地下一樓之000號
27 至000號係作為汽車美容使用等情（見原審卷第175頁、176
28 頁），似南華公司之系爭95戶建物並非均屬空屋；且系爭95
29 戶建物縱依市場條例第25條規定成立忠孝市場管理委員會，
30 惟原審亦認其與其他大廈住戶間之權利義務關係，仍應依公
31 寓條例，即有該條例第10條第2項規定之適用。乃原審未實

01 際調查審認南華公司之系爭95戶建物與其他大廈住戶對於公
02 用部分之用益及負擔之具體差異，僅以系爭95戶建物另成立
03 忠孝市場管理委員會，及萬象管委會對地下一樓未為管理，
04 即遽認南華公司之系爭95戶建物之管理費應調整為依空戶每
05 月每坪25元之標準計收，既與勘驗結果之客觀證據不符，亦
06 有理由不備之違誤。兩造上訴論旨，分別指摘原判決不利其
07 部分為不當，求予廢棄，均非無理由。

08 六、據上論結，本件兩造上訴均有理由。依民事訴訟法第477條
09 第1項、第478條第2項，判決如主文。

10 中 華 民 國 111 年 1 月 6 日

11 最高法院民事第七庭

12 審判長法官 林 恩 山

13 法官 邱 瑞 祥

14 法官 吳 青 蓉

15 法官 謝 說 容

16 法官 黃 麟 倫

17 本件正本證明與原本無異

18 書 記 官

19 中 華 民 國 111 年 1 月 13 日