

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

105年度北簡字第8954號

原告 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

複代理人 李志聖律師

李玉華

被告 廖陳春雅

江鄭滿

李啟能(即卓翠蓮之繼承人)

李偉鈞(即卓翠蓮之繼承人)

李奇璋(即卓翠蓮之繼承人)

李侑蒼(即卓翠蓮之繼承人)

上列六人之

訴訟代理人 林興富

被告 鄧發奎

被告 青樺開發有限公司

法定代理人 楊金蓮

訴訟代理人 何沛樺

上列當事人間請求給付管理費事件，於中華民國108年12月25日

言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告辛○○○、甲○○、壬○○、青樺開發有限公司應各給付原告如附表二「給付金額」欄所示之金額，及自附表二所示利息起算日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告戊○○、丁○○、乙○○、丙○○應於繼承被繼承人己○○之遺產範圍內連帶給付如附表二編號5「給付金額」欄所示金額，及自附表二所示利息起算日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟參佰貳拾元由被告負擔百分之三十五，餘由原告負擔。

01 本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如各以附表二「給付金額
02 」欄所示之金額，為原告預供擔保後，得免為假執行。

03 事實及理由要領

04 一、本件原告之法定代理人於起訴後變更為吳高秀華，由吳高秀
05 華具狀聲明承受訴訟，有承受訴訟聲請狀在卷可參。嗣原告
06 於民國108年1月14日選任庚○○為新任法定代理人，並經臺
07 北市政府都市發展局以108年5月6日北市建都字第108302363
08 5號函准予備查在案，庚○○並具狀聲明承受本件訴訟；又
09 被告己○○於106年4月1日死亡，被告戊○○、丁○○、乙
10 ○○、丙○○為其繼承人，並經原告具狀聲請被告戊○○、
11 丁○○、乙○○、丙○○承受訴訟，核與民事訴訟法第170
12 條、第175條規定相符，應予准許。又被告壬○○、青樺開
13 發有限公司均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，查
14 無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由
15 其一造辯論而為判決，合先敘明。

16 二、原告原起訴請求被告各給付如起訴狀所載之管理費金額，及
17 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，
18 並自105年1月1日起至喪失萬象大廈區分所有權人之日止各
19 給付如附表一「每月管理費」欄所示金額，嗣減縮為請求被
20 告各給付如附表一「欠管理費」欄所示金額，及各自起訴狀
21 繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，核屬減縮
22 應受判決事項之聲明，與民事訴訟法第255條第1項第3款之
23 規定相符，應予准許。

24 三、原告主張：原告所屬臺北市○○區○○○路○段○○○巷○號「
25 萬象大廈」地下1樓至地上11樓（計1棟707戶），於97年4月
26 20日召開萬象大廈第20屆第二次區分所有權人會議（下稱系
27 爭第20屆第二次區權會議）決議通過制定「萬象大廈-區分
28 所有權人規約」（下稱系爭規約）、「萬象大廈管理委員會
29 組織章程」（下稱系爭組織章程），並於97年4月29日向臺
30 北市政府申請成立管理委員會，經臺北市政府以97年5月6日
31 府都建字第09762233600號函文同意備查。被告分別為如附

表一所示門牌號碼建物之所有權人，均屬萬象大廈之區分所有權人。又萬象大廈自82年起即已依萬象大廈管理維護費收費標準（即「住戶：每月每坪為49元。辦公：每月每坪為67元。營業：每月每坪為72元」，下稱系爭收費標準）收取管理費，於系爭第20屆第二次區權會議時，已將系爭收費標準附於系爭組織章程後，經決議通過，並在會議紀錄第13項附註為敘明。依系爭規約第16條規定，區分所有權人應按月繳納管理費，但被告未按月繳納管理費，原告已於105年1月間分別以存證信函催告被告繳納自96年1月起至104年12月止之管理費，未獲置理。為此依公寓大廈管理條例第21條、系爭規約第16條之規定，起訴請求並聲明：(一)被告辛○○、甲○○、壬○○、青樺開發有限公司應各按如附表一「欠管理費」欄所示金額給付管理費予原告，及各自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告戊○○、丁○○、乙○○、丙○○應於繼承被繼承人已○○之遺產範圍內各按如附表一編號5「欠管理費」欄所示金額連帶給付管理費予原告，及各自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

四、被告壬○○未到場爭執，亦提出書狀。其餘被告則分別以下情辭置辯，並聲明：原告之訴駁回。

(一)、被告辛○○、甲○○、戊○○、丁○○、乙○○、丙○○略以：

1. 被告為忠孝市場之攤商，被告所有攤位均坐落地下室，屬零售市場，公寓大廈管理條例第26條僅規定商場，並無市場，為立法故意遺漏，原告復未依該條例第26條規定取得市場攤商半數以上書面同意，無權向被告收取管理費。台北市忠孝市場管理委員會於76年1月10日成立，組織章程亦經臺北市市場處於105年8月30日以北市市規字第10531808600號函准備查在案，被告係屬依零售市場管理條例第25條規定成立之台北市忠孝市場管理委員會所管轄，被告僅負市場水電清潔等分擔之義務，繳交對象為台北市忠孝市場管理委員會或其

01 自治組織。但原告係依公寓大廈管理條例成立，原告並非依
02 零售市場管理條例第25條所成立之市場管理委員會，自無市
03 場管轄權，而無從向市場攤商收取市場管理費。

04 2.於75年12月27日修改住戶公約後，萬象大廈3至11樓，與地
05 下1樓及地上1、2樓分開管理，被告於76年1月成立忠孝市場
06 管理委員會後，即自行裝設水電分錶，清潔自理，市場有各
07 自獨立出入口，而萬象大廈管理委員會亦自同年5月1日起停
08 止對市場攤商之服務及徵收管理費。且原告係依00年0月00
09 日生效之公寓大廈管理條例成立，就先前之分管，並不因原
10 告申請備查時將市場攤商納入而取得管理權，原告無權管理
11 萬象大廈地下1樓及地上1、2樓，原告無權向被告等攤商收
12 取管理費。原告從未提供任何服務或實質管理，卻起訴請求
13 超過起訴狀繕本送達前5年之管理費。就共用部分，被告願
14 意分攤公共支出，但需原告提出數據，透過忠孝市場管理委
15 員會審認其相關程度及應分攤標準，由忠孝市場管理委員會
16 向被告收取費用後，再轉交原告，而非原告逕向攤商徵收每
17 月每坪72元之高額費用。

18 3.原告於96年6月25日未依公寓大廈管理條例第29條規定召開
19 區分所有權人會議，而以發放選票方式選出第20屆管理委員
20 ，第20屆管理委員當選無效，故原告於97年4月20日召開第
21 20屆第二次區權會議係由96年6月25日未經開會選出之管理
22 委員所召開，屬無召集權人所召開，且未達法定2/3人數，
23 無法作成有效之決議，其決議自始無效。又系爭第20屆第二
24 次區權會議未提案討論收費標準，僅以附註方式即謂有權徵
25 收管理費等語置辯。

26 (二)、被告青樺開發有限公司略以：原告未盡管理維護之責，卻向
27 被告收取管理費等語置辯。

28 五、得心證之理由

29 (一)、查萬象大廈為有707戶之區分所有建物（領有70使字第2134
30 號使用執照），包含萬象大廈地下1樓至地上11樓，萬象大
31 廈於97年4月20日召開系爭第20屆第二次區分所有權人會議

，決議制定系爭規約、系爭組織章程，並於97年4月29日向臺北市府申請報備成立萬象大廈管理委員會，經臺北市府於97年5月6日以府都建字第09762233600號函同意備查，且被告分別為如附表一所示門牌號碼建物之所有權人，專用及共有部分面積合計如附表一「坪數」欄所示之事實，有兩造不爭執其真正之台北市政府工務局使用執照70使字第2134號、臺北市府97年5月6日府都建字第09762233600號函、公寓大廈管理組織報備證明、建物登記第二類謄本（建號全部）、建物登記第三類謄本（標示部及所有權部）為證（見本院卷一第7、8頁、第13至15頁、第17頁、第19頁至22頁、第24頁至30頁、第189至192頁、第194至196頁、第198頁至204頁），堪信為真實。

(二)、按「區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身份之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。」、「召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至互推召集人為止。」、「本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第25條第4項規定，互推一人為召集人，並召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。」，公寓大廈管理條例第25條第3、4項、第55條第1項定有明文。本件被告辛○○○、甲○○○、戊○○○、丁○○○、乙○○○、丙○○○等人雖辯稱：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，故第20屆第二次區權會議屬無召集權人所召開，無法作成有效決議，其決議自始無效云云，並提出本院104年度訴字第4293號判決為證。然查，前揭判決雖認定萬象大廈第20屆管理委員之當選無效，惟該案上訴後，經臺灣高等法院以105年度上字第918號判決以訴外人南華投資股份有限公司（下稱南華公司）前曾訴請確認萬象大廈第20屆管理委員當選無效，原告與南華公司於臺灣高等法院98年上更(一)字第115號達成調解（即99年度上移調字第22號），調解成立內容為「一、被上訴人（即萬象大廈管理委員會）同意經管理委員會同意後，向萬象大廈區分所有權人會議就下列事項提案修正萬象大廈住戶規約及管理委員會組織章程：(一)萬象大廈各層區分所有權人得分別選舉住戶代表每層各2位，共計24位，再選舉出17名管理委員。(二)各樓層之住戶應繳清該樓層之管理費始有住戶代表及管理委員之選舉權及被選舉權。二、兩造其餘請求拋棄。」，南華公司已不再爭執萬象大廈第20屆管理委員當選有效性，自應受系爭調解之拘束，不得再行爭執系爭第20屆管理委員會當選為無效等情為由，而將前揭不利於萬象大廈管理委員會部分廢棄，並駁回南華公司在第一審之訴，有臺灣高等法院105年度上字第918號在卷可稽（見本院卷二第366至378頁），足見萬象大廈第20屆管理委員並未經法院判決當選無效。又邱太煊係由第19屆管理委員會於96年6月25日所選出之第20屆管理委員，再由第20屆管理委員互推選出邱太煊為主任委員，且邱太煊為萬象大廈之區分所有權人等情，為兩造所不爭執，並有萬象大廈第20屆管理委員會選舉當選公告在卷可佐（見本院卷二第370頁背面），足徵邱太煊於第20屆管理委員之任期內，為有權召集萬象大廈區分所有權人會議之人。系爭第20屆第二次區權會議係由當時之管理委員會主任委員邱太煊所召集，並於該區分所有權人會議作成決議通過系爭規約、組織章程，出席比例及表決權數均與公寓大廈管理條例第32條第1項規定相符等節，亦

有卷附萬象大廈第20屆第二次區分所有權人會議紀錄可憑（見本院卷一第264至265頁），準此可知，系爭第20屆第二次區權會議係經有召集權人召集後，於該區分所有權人會議以開會方式作成決議，制定系爭規約及組織章程，則系爭決議、規約及組織章程，即已合法成立。況縱若被告辛○○、甲○○、戊○○、丁○○、乙○○、丙○○所辯第20屆管理委員當選無效云云，然邱太煊既係由第19屆管理委員會辦理選舉而選出，亦得認係依公寓大廈管理條例第25條第3項規定，或同條例第55條第1項、第25條第4項規定，由萬象大樓區分所有權人所互推之召集人，則系爭第20屆第二次區權會議仍係由有召集權人所召開，洵堪認定。

(二)、再按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關。其區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，依公寓大廈管理條例第1條第2項規定，固應適用民法第56條第1項撤銷總會決議之規定，由區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議。惟區分所有權人會議如係由無召集權人所召集而召開，既非公寓大廈管理委員會合法成立之意思機關，自不能為有效之決議，且在形式上亦屬不備成立要件之會議，其所為之決議當然自始完全無決議之效力。於此情形，即屬依法提起確認該會議決議決議不存在之訴以資救濟之範疇，而非在上述撤銷會議決議之列（最高法院92年度台上字第2517號裁判意旨參照）。又民法第56條第1項規定總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後三個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限。是區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，除無召集權人所為召集外，區分所有權人應於決議後3個月內起訴撤銷之。查系爭規約、系爭組織章程是在系爭第20屆第二次區權會議決議通過制定，而系爭第20屆第二次區權會議為有權召集之邱太煊所召集，已如前述，縱若有召集程序或決議方法，違反法令或章程，亦屬

得否訴請法院撤銷其決議而已，該決議在未經撤銷前，仍為有效。被告辛○○○、甲○○、戊○○、丁○○、乙○○、丙○○雖辯稱：系爭第20屆第二次區權會議未提案討論收費標準，僅以附註方式即謂有權徵收管理費云云，原告則主張系爭收費標準係附於系爭組織章程後，與系爭規約及組織章程併經決議通過，會議紀錄第13項附註係再為敘明等語。惟查，依系爭第20屆第二次區權會議紀錄第八項相關委員報告之第(一)項李源鴻報告「…委員會一直由南華公司所主導，後於82年經本人發現許多不合理之處，…而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，但南華公司本身…」等內容，可見第20屆第二次區權會議已有提及管理費「住戶：每月每坪為49元。辦公：每月每坪為67元。營業：每月每坪為72元」之收費標準。其後該會議第十二項提案討論之第(一)、(二)項則係決議訂定系爭規約、組織章程及辦理組織報備登記（見本院卷一第264至265頁）。而系爭規約第16條、系爭組織章程第28條，就管理費用部分已有規定（見本院卷一第31頁背面、第36頁背面），則其收費標準如何，理應會在系爭第20屆第二次區權會議有所討論，是原告主張系爭收費標準係附於規約及組織章程後併經第20屆第二次區權會議決議通過，並在會議紀錄第13項附註重申其旨，應堪採信。再參以依萬象大廈於98年4月18日所召開第21屆第二次區分所有權人會議紀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準：第二項：刪除…無居住情形者…」、第(9.)項記載「萬象大廈住戶空屋認定標準取消」、第(12.)項記載「地下室市場攤位因生態複雜，且受限於面積過小，如每攤依營業收72元，實無法達到維護及管理之費用，故參考附近攤商之收費標準，訂定每攤每月收1200元管理費，如自行清潔整理者，則另訂回饋辦法。決議：…本議案因有爭議，暫時擱置，但仍將依管理規約規定依商辦每坪72元收取管理費，並溯自去（97）

01 年10月起收取。」（見本院卷一第272頁正反面），該次會
02 議既就「萬象大廈區分所有權人規約」論及「萬象大廈管理
03 維護費收費標準」，並提議刪除收費標準第二項「無居住情
04 形者」規定，及關於地下室市場攤位如每攤依營業收72元，
05 無法達維護管理等議題之修訂，堪認系爭規約確已包含系爭
06 收費標準，是原告主張系爭收費標準業經系爭第20屆第二次
07 區權會議決議通過一節，洵堪採信。

08 (四)、按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
09 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
10 所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可
11 歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權
12 人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定
13 者，從其規定。」，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明
14 文。系爭規約第16條亦規定「為了充裕共同部分等在管理上
15 必要之經費，區分所有權人須向大會繳交下列各款所列費用
16 （以下稱為管理費等）。1.管理費。2.特別修繕費。管理費
17 、特別修繕費及約定專用權使用費之各項費用之收繳、支付
18 辦法，得經大會決議通過，明訂於使用細則之中。3.其他因
19 公共使用之費用」。又按區分所有權人或住戶積欠應繳納之
20 公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金
21 額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員
22 會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管
23 理條例第21條亦有明文。經查，告萬象大廈管理委員會已合
24 法成立，已如前述。而其管理範圍包含萬象大廈地下1樓至
25 地上11樓之事實，亦有公寓大廈管理組織報備證明，及萬象
26 大廈第20屆第一次、第二次區分所有權人會議之相關資料
27 可稽（見本院卷二第347頁至365頁、第553頁至554頁），依
28 該次會議紀錄及簽到簿可知，該次區分所有權人大會，通知
29 參加對象為全體區分所有權人，即包含地下1樓至地上11樓
30 ，被告所屬之地下1樓或地上1、2樓參加之人數（含授權參
31 加），高達百餘人。被告固辯稱自76年起，萬象大廈管理委

員會已不再管理地下1樓及地上1、2樓，地下1樓及地上1、2樓另行成立台北市忠孝市場管理委員會等語，惟縱認此項主張屬實，然自97年4月20日召開系爭第20屆第二次區權會議，依公寓大廈管理條例成立萬象大廈管理委員會及通過系爭規約、組織章程起，地下1樓及地上1、2樓之住戶即應受系爭規約、組織章程之拘束，故原告主張其管理範圍及於萬象大廈地下1樓至地上11樓，洵屬可採。雖被告辛○○、甲○○、戊○○、丁○○、乙○○、丙○○等人辯稱：台北市忠孝市場管理委員會已於76年1月10日成立，被告係屬依零售市場管理條例第25條規定成立之台北市忠孝市場管理委員會所管轄，被告僅負市場水電清潔等分擔之義務，繳交對象為台北市忠孝市場管理委員會或其自治組織，但原告係依公寓大廈管理條例成立，無市場管轄權，無從向市場攤商收取市場管理費云云，但為原告所否認，且查，市場管理委員會僅限辦理市場有關業務，而與全體住戶有關之權利與義務及應遵守事項，被告仍應遵守公寓大廈管理條例相關規定，即應遵守全體區分所有權人會議決議事項（含規約），二者尚有不同。此觀臺北市市場處102年12月5日北市市規字第10232796800號函說明「…二、查萬象大廈係位於私有市場用地，由南華投資股份有限公司（以下稱南華公司）投資興建，領有本府工務局70使字第2134號使用執照，依其使照核定用途，地下1層為防空避難室兼零售市場及飲食店，地上1、2層為零售市場，地上3、4層為電影院、停車場、服裝店、傢俱、水電、器具行、診所藥行、理髮室、美容院、浴室、兒童遊憩設施、運動康樂設施、金融、郵政、電信、電力、自來水服務所或一般事務所使用，地上5至11層為一般事務所。另本府建設局（現更名為產業發展局）於71年7月30日以北市建一字第002號核發該市場開業許可證，先予敘明。三、有關南華公司欲成立市場管委會一節，係依零售市場管理條例第25條第1項略以：『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…』及同條第4項：『管理委員會之設置、執行事項、章程、議事程序、設置時間及其他應遵行事項之規定，由直轄市或縣（市）主管機關定之。』等規定辦理萬象大廈市場使用樓層部分（地下1層至地上1、2層）成立管委會事宜，本處業於102年11月29日北市市規字第10232711400號函告知南華公司依上開規定成立之管委會僅限辦理市場有關業務，至有關貴大廈住戶之權利與義務及應遵守事項應依公寓大廈管理條例等規定辦理。」（見本院卷一第267頁）、臺北市市場處105年6月2日北市市規字第10531076800號函說明「…三、經查…且忠孝市場管委會依前開規定成立，僅限辦理市場有關之業務，至於其他與大廈住戶之權利義務及遵守事項，仍須依公寓大廈管理條例等規定辦理…」（見本院卷一第268頁），及臺北市市場處105年8月30日北市市規字第10531808600號函說明「…四、本次依規定成立之管委會僅限辦理與所轄會員市場範圍有關之業務，切勿任意侵害其他非會員之權益，至於其他與大廈住戶之權利義務及遵守事項，仍須依公寓大廈管理條例等規定辦理。」（見本院卷一第269頁），一再重申此旨自明，是被告上開所辯，不足為採。被告辛○○○、甲○○、戊○○、丁○○、乙○○、丙○○又辯稱高等法院101年度上字第488號判決業認定系爭大樓與市場有分管之事實云云，惟上開高等法院101年度上字第488號判決是認定萬象大廈原始承購戶與南華公司間就系爭大樓屋頂平台、屋頂突出物存有系爭分管契約，有上開判決附卷可稽，顯與其辯稱之市場與大樓存有分管事實無涉，亦非可採。另被告辛○○○、甲○○、戊○○、丁○○、乙○○、丙○○等人辯稱：原告未依該公寓大廈管理條例第26條規定取得忠孝市場攤商半數以上書面同意，無權向被告收取管理費云云。然按公寓大廈管理條例第26條第1項係規定「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。一、共用部分、約定共用部分範圍之劃分。二、共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護範圍及管理維護費用之分擔方式。三、公共基金之分配。四、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑、餘額及第36條第8款規定保管文件之移交。五、全體區分所有權人會議與各該辦公、商場部分之區分所有權人會議之分工事宜。」，此條文係在規範同一大廈內，如有住宅與辦公、商場混合使用之情況下，屬於辦公、商場之區分所有權人，在符合該條之規定後，得另行成立管理委員會。而其立法意旨考量有關共用部分、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，故有關該條例第26條第1項之各款事項，仍須經全體區分所有權人會議決議或規約規定。查本件萬象大廈成立原告管理委員會，係由「全體」區分所有權人會議決議通過，並非依該條例第26條另行成立辦公或商場部分管理委員會之情形，其成立要件並非依該條例第26條第1項規定，被告援引該條例第26條之規定辯稱原告無權向被告收取管理費云云，要無足採。另被告辯稱：原告未善盡管理之責，要求被告繳交管理費為不合理等語。然按所謂同時履行之抗辯，乃係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（最高法院59年台上字第850號判例參照）。查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，

區分所有權人或住戶繳納管理費之義務並非基於與管理委員會間之雙務契約而生，故被告所負給付系爭建物管理費之義務，與原告管理委員會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。再者，區分所有權人或住戶所繳交之管理費，其所有權屬於全體區分所有權人所共有，並由管理委員會保管及統籌運用。因此，管理費之給付與管理委員會執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作之間（如公寓大廈管理條例第36條規定），並不存在對價關係。縱認原告未善盡管理之責，亦僅被告得否依公寓大廈管理條例相關規定另為主張，尚不得據此即拒絕繳交管理費。

(五)、又原告主張被告為地下1樓市場或地上1、2樓商場之區分所有權人，依系爭收費標準所訂「營業：係指做為營業用之公共場所，如三溫暖、美容院、餐廳、教室、補習班、道場、賣場等，每日均有大量非本社區住戶進出之用者，每坪每月收費72元正」，故被告應繳交每坪每月72元之管理費等語。被告辛○○、甲○○、戊○○、丁○○、乙○○、丙○○則辯稱：萬象大廈地下1樓市場及地上1、2樓商場，自76年1月起成立台北市忠孝市場管理委員會，自行裝設水電分錶，清潔自理，原告從未對忠孝市場進行管理，忠孝市場環境破舊，攤位無法營業，原告以營業使用而收取每坪每月72元之管理費，顯不合理等語。惟按「關於管理費之數額，管理委員會固有權透過決議以決定之，惟在商場與住宅混合之情形，若客觀上，商場與住戶之實際用益狀態及實際享受管委會所提供之管理服務明顯不同，若僅因住戶表決權為多數，即通過管理費數額均一致相同之決議，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號裁定參照）。本件被告既為萬象大廈之區分所有權人，依上述公寓大廈管理條例第10條第2項、系爭規約第16條規定，自應分擔萬象大廈之公共管理費用，以作為修繕、管理、維護共用部分之公共基金。而本件被告係屬地下1樓市

場或地上1、2樓商場之區分所有權人，依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、臺北市市場處105年8月30日北市市規字第10531808600號函（見本院卷一第324至326頁、本院卷一第269頁）可知，萬象大廈地下1樓市場及地上1、2樓商場於76年1月間成立台北市忠孝市場管理委員會，嗣於105年8月30日經主管機關即臺北市市場處同意備查，因忠孝市場管理委員會成立後，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。惟萬象大廈既為公寓大廈，必有共用部分，包含其坐落基地，公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造等，且有公共之水電設施（含給排水）、機械設施、消防設施、化糞池等及各類管線。依原告所提出萬象大廈每月常態性支出明細項目（見本院卷一第274至290頁）可知，其常態性支出項目包括「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」等項，合計458,928元。因被告為地下1樓市場或地上1、2樓商場之所有權人，而忠孝市場已自行負責清潔維護，有獨立出入口，且使用電梯頻率不高，有關保全、清潔、垃圾清運及電梯等部分之支出尚難認與被告有密切關連。惟關於公用水電、緊急發電機、抽水肥、電話、保險（公共意外責任保險）等事務性費用，合計116,468元，攸關全體區分所有權人利益，理應由全體區分所有權人共同分擔。據此常態性支出項目，攸關被告部分約占總支出4分之1。另依其非常態性支出項目（見本院卷一第291至304頁）可知，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

01 　　」等項目，涉及萬象大廈之安全等問題，亦攸關全體區分所
02 　　有權人利益；另依系爭規約第19條所定之稅捐或其他修補、
03 　　事務等費用，均為使原告得以進行共用部分之修繕、管理、
04 　　維護，亦應由全體區分所有權人共同分擔，始謂公允。本院
05 　　審酌上述支出項目及金額，並考量忠孝市場已不復往日繁華
06 　　光景，多數攤位及商場均已無營業之事實，認原告逕以營業
07 　　使用收取每月每坪72元之管理費，有違公平原則。參酌萬象
08 　　大廈曾於106年5月10日召開第29屆第5次管理委員會，討論
09 　　地下1樓及地上1、2樓，住家49元、辦公67元、營業72元及
10 　　空屋25元之收費標準（見本院卷二第475頁），本件原告既
11 　　未能舉證被告尚有營業之事實，則以空屋按月每坪收取25元
12 　　之管理費，較為公平合理。

13 　　(六)、又按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及
14 　　一年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使
15 　　而消滅，民法第126條定有明文。本件管理費既係基於一定
16 　　之法律關係而生，且每次以1個月期間之經過順次而發生，
17 　　管理費請求權自屬民法第126條所謂1年或不及1年之定期給
18 　　付債權，而有前開5年時效期間之適用，應可認定（臺灣高
19 　　等法院暨所屬法院98年法律座談會民事類提案第2號研討結
20 　　果參照）。又按消滅時效，因請求而中斷；時效因請求而中
21 　　斷者，若於請求後六個月內不起訴，視為不中斷，民法第
22 　　129條第1項第1款、第130條分別定有明文。時效若因請求而
23 　　中斷，請求人苟欲保持中斷之效力，應於請求後6個月內起
24 　　訴。查原告分別於105年1月間以存證信函向被告辛○○、
25 　　甲○○、及戊○○、丁○○、乙○○、丙○○之被繼承人卓
26 　　翠連催討管理費，有存證信函、中華郵政掛號郵件收件回執
27 　　在卷可稽（見本院卷一第44、46、50頁），則此管理費請求
28 　　權因原告請求而時效中斷，原告復於請求後6個月內之105年
29 　　5月19日提起本件訴訟（見本院收狀戳），依前揭說明，
30 　　本件請求權時效於105年1月間中斷，則原告對其請求自100
31 　　年2月起至105年1月止之管理費，並未逾民法第126條之時效

01 期間，被告辛○○○、甲○○、戊○○、丁○○、乙○○、
02 丙○○等人辯稱就起訴狀繕本送達前逾5年之管理費已罹於
03 時效云云，尚非可採。是原告請求被告給付自100年2月起至
04 105年1月止按每坪75元計算如附表一「欠管理費」欄所示管
05 理費及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之
06 利息，於按每坪25元計算如附表二「給付金額」欄所示之金
07 額及自起訴狀繕本送達翌日（各詳如附表二所示利息起算日
08 ）起至清償日止按年息5%計算之法定遲延利息之範圍內，洵
09 屬有據，原告逾此範圍之請求，則屬無據。

10 六、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條、系爭規約第16
11 條之規定，請求被告辛○○○、甲○○、壬○○、青樺開發
12 有限公司各給付如附表二「給付金額」欄所示之金額、及被
13 告戊○○、丁○○、乙○○、丙○○應於繼承被繼承人已○
14 ○之遺產範圍內連帶給付如附表二編號5「給付金額」欄所
15 示金額，及均自附表二所示利息起算日起至清償日止按年息
16 5%計算之利息之範圍內，為有理由，應予准許。原告逾此部
17 分之請求，為無理由，應予駁回。

18 七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
19 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定
20 ，應依職權宣告假執行。本院並依同法第392條第2項規定，
21 宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行。

22 八、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
23 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，
24 附此敘明。

25 九、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
26 訟法第79條、第85條第1項前段、第2項、第389條第1項第3
27 款、第392條第2項，判決如主文。

28 中 華 民 國 108 年 12 月 31 日
29 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
30 法 官 李宜娟

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
02 ○段○○○巷○號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）
03 。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 108 年 12 月 31 日

05 書記官 官逸嫻