臺灣臺北地方法院民事判決

105年度北訴字第23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
被　　告　南華投資股份有限公司
法定代理人　陳弘修
訴訟代理人　曾增銘律師
　　林興富

上列當事人間請求給付管理費事件，於中華民國108 年10月30日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應各給付原告如附表二之（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，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之四，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告各以如附表二之（一）、（二）、（三）「供擔保金額」欄所示之金額，為被告供擔保，得為假執行。但被告如各以附表二之（一）、（二）、（三）「給付金額」欄所示之金額，為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

一、本件原告之法定代理人於起訴後變更為徐英超、吳高秀華，由渠等先後具狀聲明承受訴訟，有承受訴訟狀在卷可參（見本院卷二第16頁、卷四第95頁）。嗣原告於民國108 年1 月14日選任丙○○為新任法定代理人，並經臺北市政府都市發展局以108 年5 月6 日北市建都字第1083023635號函准予備查在案，丙○○於108 年5 月31日具狀聲明承受本件訴訟，有其承受訴訟狀在卷可稽（見本院卷五第140 頁）。另被告之法定代理人於起訴後變更為乙○○，由乙○○具狀聲明承

受訴訟，有民事聲請狀在卷可參（見本院卷五第94頁）。核與民事訴訟法第170 條、第175 條規定相符，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者、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2 、3 款定有明文。原告起訴時，就被告所有之市場攤位請求管理費，聲明為：㈠被告應給付原告新臺幣（下同）2,420,688 元，及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。㈡被告應自104 年7 月1 日起，按月給付原告如附表一編號1 至95號所示攤位管理費36,677元。迭經追加停車場管理費，及撤回將來給付之訴，於106 年6 月30日言詞辯論期日確認聲明為：㈠被告應給付原告4,032,134 元，及其中2,347,334 元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘1,684,800 元自105 年5 月6 日起，均至清償日止，按年息5 %計算之利息。核與上開規定，尚無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）原告所屬臺北市○○區○○○路○ 段○○○ 巷○ 號「萬象大廈」地下1 樓至地上11樓（計1 棟707 戶，領有70年使字第2134號使用執照），於97年4 月20日召開萬象大廈第20屆第二次區分所有權人會議（下稱第20屆第二次區權會議）決議通過制定「萬象大廈－區分所有權人規約」（下稱系爭規約）、「萬象大廈管理委員會組織章程」（下稱系爭組織章程），並於97年4 月29日向臺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 日府都建字第09762233600 號函文同意備查。被告為如附表一所示門牌號碼建物（共95戶）之所有權人，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，惟被告未按月繳納管理費，原告已於104年2月6日寄發存證信函催告被告於文到7日內繳納該5年（即99年1月1日至103年12月31日）之管理費，被告已收受送達，卻發函拒絕繳納。宥於民法第126條所定5年時效期間，原告請求管理費期間為自99年3月1日起至104年6月30日止，共計2,347,334元（詳如附表一、二所示）。

（二）被告自82年起，就萬象大廈地上1樓向臺北市政府停管處申請26個停車位之停車場登記證，並對外營業出租使用，惟迄今皆未繳納該等停車位之管理費。查臺灣高等法院92年度上更㈡字第255號民事判決已認定停車位之管理費為每月每車位600元；且原告97年度管理費收款登錄簿載明「每車位每月管理費600元」（如原證28所示）；另萬象大廈於105年11月5日第29屆第二次區分所有權人會議決議亦確認「停車場每月每車位管理費600元」，依使用者付費原則，並比照被告使用3樓停車位，自84年2月起即按月繳納每車位600元之管理費之情形，被告每月應繳26個車位管理費15,600元，自96年1月起至104年12月止共計9年，被告共積欠1,684,800元。

（三）爰依系爭規約第16條及公寓大廈管理條例第21條規定，請求被告給付系爭95戶之管理費計2,347,334元，及地上1樓停車位管理費1,684,800元，合計4,032,134元。並聲明：1.被告應給付原告4,032,134元，及其中2,347,334元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘1,684,800元自105年5月6日起，均至清償日止，按年息5％計算之利息。2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告方面

（一）按公寓大廈管理條例第26條僅規定辦公、商場，並無市場，為立法故意遺漏；且被告為忠孝市場之攤商，原告並未

依該條例第26條規定，取得攤商半數以上書面同意，原告空言主張攤商均同意成立，有權管理，並非事實。又原告固經臺北市政府於97年5月6日准予備查成立在案，惟臺北市政府對於內容（如原告管理委員會是否合法成立？有無取得攤商半數以上書面同意？系爭規約、系爭組織章程及收費標準是否合法通過？）均非所問，自不得以此作為合法成立之證明。

（二）且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，忠孝市場管理委員會早於76年1月即已成立，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。而原告並非依零售市場管理條例第25條所成立之市場管理委員會，無權逕向攤商收取管理費，否則違反中央法規標準法第5條第2款所定關於人民之權利、義務者，應以法律定之。至原告固主張忠孝市場僅負責市場有關業務，不能免除負擔給付管理費之義務云云，但市場有關業務，包含徵收市場管理費。

（三）又依使用者付費原則，原告主張其對地下1樓及地上1、2樓有管理權，原告有提供服務或實質管理，被告需繳納公共設施費用（如水電、高壓變電站系統、給水、排水系統、消防、衛生、路燈系統、清潔、警衛保全等）。惟查，於75年12月27日修改住戶公約後，萬象大廈3至11樓，即與地下1樓及地上1、2樓分開管理，被告於76年1月成立忠孝市場管理委員會後，即自行裝設水電分錶，清潔自理，市場有各自獨立出入口，而萬象大廈管理委員會亦自同年5月1日起停止對市場攤商之服務及徵收管理費。又依原告主張尚有常態與非常態支出，原告逕以每月每坪72元最高標準收取管理費，悖於使用者付費原則，而無理由。況且原告係依00年0月00日生效之公寓大廈管理條例成立，就先前之分管，並不因原告申請備查時將市場攤商納入而取得管理權。原告固主張有公共支出云云，惟此與

提供攤商服務，分屬二事。原告無權向攤商收取管理費，就共用部分，被告願意分攤公共支出，但需原告提出數據，透過忠孝市場管理委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向被告收取費用後，再轉交原告，而非逕向攤商徵收每月每坪72元之高額費用。

（四）再原告於97年4 月20日召開第20屆第二次區權會議，然該會議係由96年6 月25日未經開會選出之管理委員所召開，自無法作成有效之決議（最高法院92年度台上字第2517號裁判參照）。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，顯不合法。鈞院104 年度訴字第4293號判決，已認定原告第20屆管理委員當選無效。則據此成立之管理委員會，於97年4 月20日所召開第20屆第二次區權會議，即屬無召集權人所召開，無法作成有效決議，其決議自始無效。況就規約之決議，依系爭規約第28條規定，需有區分所有權人三分之二以上，及區分所有權比例合計三分之二以上出席，並以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例佔出席人數區分所有權四分之三以上之同意，始得為之。

（五）原告起訴請求包含逾5 年時效期間（超過書狀送達前5 年）之管理費，與法未合。

（六）並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行

三、本院得心證之理由

（一）查萬象大廈為有707 戶之區分所有建物（領有70使字第2134號使用執照），包含萬象大廈地下1 樓至地上11樓。又萬象大廈於97年4 月20日召開第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日向臺北市政府申請報備成立萬象大廈管理委員會，經臺北市政府於97年5 月6 日以府都建字第09762233600 號函同意備查之事實，有原告所提出之臺北市政府97年5 月

6日函文及公寓大廈管理組織報備證明為證（見本院卷一第12、13頁）。

（二）按「區分所有權人會議除第二十八條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、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二十五條第四項規定，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。本件被告固抗辯萬象大廈於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，無法作成有效決議等語。惟查：

1.原告與南華投資股份有限公司（下稱南華公司）就萬象大廈第20屆管理委員當選無效之訴訟，曾於臺灣高等法院98年上更㈠字第115號達成調解（即99年度上移調字第22號），其調解筆錄記載：「一、被上訴人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：㈠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。㈡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。三、訴訟費用各自負擔。」等語，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。嗣南華公司就萬象大廈第20屆管理委員當選無效一事，再提起訴訟，固經本院以104 年度訴字第4293號判決確認萬象大廈第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 號將原判決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（見本院卷三第24至28頁）。據此，萬象大廈第20屆管理委員並未經法院判決當選無效。

2.又第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。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屆管理委員，且邱太煊為萬象大廈之區分所有權人為兩造所不爭，則邱太煊既係由第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。是縱認第20屆管理委員當選無效，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。

（三）次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。經查，系爭規約、系爭組織章程是在第20屆第二次區權會議決議通過制訂，此有第20屆第二次區權會議紀錄在卷足參。而第20屆第二次區權會議為有權召集之邱太煊所召集，業如前述，縱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。

（四）又原告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。經查：

1.依第20屆第二次區權會議紀錄第八項相關委員報告之第（一）項甲○○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…」等內容可知，第20屆第二次區權會議已有提及「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。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，則其收費標準如何，理應會在第20屆第二次區權會議有所討論，是原告主張系爭收費標準業經第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，應非無憑。

2.又萬象大廈於98年4 月18日召開第21屆第二次區分所有

權人會議（下稱第21屆第二次區權會議，見本院卷二第28頁），依該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，並朔自去（97）年10月起收取。」則此次會議既就「萬象大廈區分所有權人規約」論及「萬象大廈管理維護費收費標準」，並提議刪除收費標準第二項「無居住情形者」規定，及關於地下室市場攤位如每攤依營業收72元，無法達維護管理等議題之修訂，堪認系爭規約包含系爭收費標準，是原告主張系爭收費標準業經第20屆第二次區權會議決議通過一節，洵堪採信。

（五）再按「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。但修繕費係因可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者，從其規定。」公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。系爭規約第16條亦規定「為了充裕共同部分等在管理上必要之經費，區分所有權人須向大會繳交下列各款所列費用（以下稱為管理費等）。1.管理費。2.特別修繕費。管理費、特別修繕費及約定專用權使用費之各項費用之收繳、支付辦法，得經大會決議通過，明訂於使用細則之中。3.其他因公共使用之費用」。又按區分所有權人或住戶積欠應繳納之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額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第21條亦有明文。經查：

1.原告主張被告為如附表一所示門牌號碼建物之所有權人之事實，業據其提出建物登記第二類謄本為證（見本院卷一第14至108 頁），並為被告所不爭執，堪信為真實。

2.原告萬象大廈管理委員會已合法成立，業如前述。而其管理範圍包含萬象大廈地下1 樓至地上11樓，亦有萬象大廈第20屆第一次、第二次區分所有權人會議之相關資料在卷可稽（見臺北市建築管理工程處函送資料），依該次會議紀錄及簽到簿可知，該次區分所有權人大會，通知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，被告所屬之地下1 樓或地上1 、2 樓參加之人數（含授權參加），高達百餘人。至被告固抗辯自76年起，萬象大廈管理委員會即已公告不再管理地下1 樓市場及地上1 、2 樓商場，地下1 樓及地上1 、2 樓另行成立台北市忠孝市場管理委員會等節。惟縱認此項主張屬實，然自97年4 月20日召開第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 樓之住戶即應受該規約、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，自為可採。

3.又被告辯稱其已成立台北市忠孝市場管理委員會，主管機關為市場管理處，原告無權對其收取管理費等語。然查，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日函文說明「…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」（見本院卷四第73頁）；臺北市市場處105年6月2日函文說明「…四、本處再次重申忠孝市場管委會依上開規定成立僅限辦理市場有關業務，至於其他與萬象大廈住戶間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。」（見本院卷四第74頁）；及臺北市市場處105年8月30日函文說明「…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。」（見本院卷四第75頁），一再重申此旨自明。是被告此項抗辯，亦無理由。

4.再被告辯稱原告管理委員會並未經忠孝市場攤商過半數書面同意，依公寓大廈管理條例第26條第1 項規定，其成立自不合法等語。惟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。…」此條文係在規範同一大廈內，如有辦公、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，並非上開另行成立管理委員會之情形，其成立要件並非依該條例第26條第1 項規定，被告前揭抗辯要屬無據。又被告尚未依上開規定就商場部分另行成立管理委員會，自無由以此拒絕繳納管理費。

5.另被告固抗辯原告未善盡管理之責故拒絕繳納管理費云云。惟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，足見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，不得援此拒絕繳納管理費。

（六）原告所得向被告收取管理費金額（95戶部分）為若干？

1.原告主張被告為如附表一所示門牌號碼建物之所有權人，其專用及共有部分面積合計各如附表一「坪數」欄所示之事實，業據其提出建物登記第二類謄本為證（見本院卷一第14至108 頁），堪信為真實。

2.原告復主張被告為地下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。被告則抗辯：萬象大廈地下1 樓市場及地上1 、2 樓商場，自76年1 月起即成立台北市忠孝市場管理委員會，自行裝設水電分錶，並自理清潔，斯時萬象大廈管理委員會已公告地上3 至11樓單獨管理，不再管理地下1 樓市場及地上1 、2 樓商場。且原告

管理委員會從未對忠孝市場進行管理，忠孝市場早已殘破不堪，大部分攤位並無營業，被告亦未使用電梯，原告以營業使用而收取每坪每月72元之管理費，顯不合理，故被告拒絕繳納管理費等語。經查：

⑴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 項規定及系爭規約第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。

⑵惟按「至於管理費之數額，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權，惟在住商混合之情形，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號裁定參照）。茲查：

①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，依卷附75年12月27日萬象大廈管理委員會公告、萬象大廈（3-11樓樓區）第五屆第四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日函文（見本院卷二第59至61頁、卷四第75頁、第198 至200 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日經主管機關同意備查在案。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。

②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，此部分支出尚難認與被告有關。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在工程」、「45-11-5 頂樓修繕施工防水」等項目，涉及萬象大廈之安全等問題，亦攸關全體區分所有權人利益；另依系爭規約第19條所定之稅捐或其他修補、事務等費用，均為使原告得以進行共用部分之修繕、管理、維護，亦應由全體區分所有權人共同分擔，始謂公允。本院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光景，多數攤位及商場均已無營業之事實，認原告逕以營業使用收取每月每坪72元之管理費，有違公平原則。參酌萬象大廈於106 年11月4日召開第30屆區分所有權人大會決議，作成「管理

費（坪/月）收繳分為：住家49元、辦公67元、營業72元、車位600元、空屋25元、垃圾每戶200元（限家庭廢棄物）」之決議，暨經107年12月22日第30屆區分所有權人大會決議追認（見臺北市建築管理工程處108年8月30日函暨所附區分所有權人會議紀錄，見本院卷五第153、160頁）。本件原告既未能舉證被告尚有營業之事實，則以空屋按月每坪收取25元之管理費，較為公平合理。

（七）原告所得向被告收取管理費金額（停車位部分）為若干？

1.查萬象大廈依第20屆第二次區權會議決議成立原告管理委員會前，已於公寓大廈管理條例84年6月28日頒佈施行前，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」名義對被告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。嗣經臺灣高等法院92年度上更㈡字第255號民事判決，即已認定萬象大廈自82年4月間起，即按每車位每月600元繳納管理費（見本院卷二第171頁）。又本件原告主張被告於萬象大廈1樓空地經營停車場，並有26個停車位之事實，業據其提出停車場登記證為證（見本院卷二第192至194、238、280頁），被告亦不爭執其有系爭26個停車位之事實，僅抗辯原告無權收取及600元管理費用過高等語。惟查，萬象大廈為有707戶之區分所有建物（領有70使字第2134號使用執照），包含萬象大廈地下1樓至地上11樓，業如前述，包含門牌號碼為臺北市○○區○○○路○段○○○巷○號等址（即上述停車場位址）。又依原告所提出之萬象大廈97年度管理費收款登錄簿（見本院卷四第31至35頁）及第29屆第二次區分所有權人會議（見本院卷四第68至70頁）可知，關於停車位之收費標準確以每月600元計算，而被告亦出席該第29屆第二次區權會議，於會中就論及被告在1樓使用26個停車位，及停車

場每月管理費600 元，亦無表示反對意見。堪認原告主張每車位每月收取600 元管理費，尚非無據。又被告固抗辯應由市場管理委員會管理等語，惟萬象大廈既依公寓大廈管理條例成立原告管理委員會，被告既使用萬象大廈之共用部分，自應依約繳納管理費。又被告經營停車場為營業使用，出入自較一般住戶為複雜，尚難認每月停車位收取管理費600 元，有違公平原則，應認原告請求每月每車位以600 元計算管理費，核屬有據。

2.惟按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而消滅。民法第126 條定有明文。查系爭停車位管理費既係基於一定之法律關係而生，且每次以1 個月期間之經過順次而發生，依前開說明，管理費請求權自屬民法第126 條所謂1 年或不及1 年之定期給付債權，而有前開5 年時效期間之適用，應可認定（臺灣高等法院暨所屬法院98年法律座談會民事類提案第2 號研討結果參照）。又按消滅時效，因請求而中斷；時效因請求而中斷者，若於請求後六個月內不起訴，視為不中斷，民法第129 條第1 項第1 款、第130 條分別定有明文。時效若因請求而中斷，請求人苟欲保持中斷之效力，應於請求後6 個月內起訴。查原告於104 年12月間以存證信函向被告催討停車位管理費，被告於同年12月23日收受，有該存證信函及回執在卷可稽，則此停車位管理費請求權因原告請求而時效中斷（見本院卷二第195 頁），原告復於請求後6 個月內之105 年5 月4 日以追加聲明狀提起本件訴訟（見本院卷二第188 頁），依前揭說明，本件請求權時效於104 年12月23日中斷。則原告請求自99年12月24日起至104 年12月之停車位管理費，並未逾民法第126 條之時效期間，應予准許。逾此部分之請求，依民法第144 條第1 項「時效完成後，債務人得拒絕給付」之規定，被告自得拒絕給付。又原告固主

張被告有「承認」系爭停車位管理費債權云云，惟被告自始否認對原告負有管理費給付義務，且已為時效抗辯，自無承認債務之行為。

（八）末按區分所有權人或住戶積欠應繳納之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額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第21條定有明文。又按給付有確定期限者，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，民法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查依系爭規約第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戶管理費（即99年3月起至104年6月）及系爭停車場管理費（即99年12月24日起至104年12月）屬給付有確定期限，早已屆期，而原告起訴僅分別請求自收受起訴狀繕本之翌日（104年7月10日）及追加狀繕本之翌日（即105年5月6日）起算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條及系爭規約第16條之規定，請求被告給付該95戶及停車位之管理費，固屬有據，惟被告應繳納之95戶部分管理費應以每月每坪25元計算之；另停車位部分逾5年時效期間部分，亦不能准許。從而，原告請求被告各給付如附表二之（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，按年息5％計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，經核並無不合，爰分別酌定相當之金額准許之

，就原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390 條第2 項、第392 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　29　　日

民事庭

法　官　郭麗萍

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路○ 段○○○ 巷○ 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　108　　年　　11　　月　　29　　日

書記官　陳怡如