

臺灣士林地方法院民事判決

106年度訴字第1664號

原告 士林銀座大廈管理委員會

法定代理人 邱富如

訴訟代理人 傅煒程律師

郭佳瑋律師

被告 官邸飯店股份有限公司

法定代理人 劉季強

訴訟代理人 任秀妍律師

複代理人 陳美惠律師

上列當事人間請求給付管理費等事件，本院於中華民國108年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰玖拾捌萬捌仟參佰玖拾伍元，及其中新臺幣伍拾捌萬玖仟伍佰參拾參元自民國一〇六年八月四日起；其中新臺幣參拾捌萬壹仟玖佰零玖元自民國一〇七年一月十八日起；其中新臺幣壹佰零壹萬陸仟玖佰伍拾參元自民國一〇八年八月十五日起，均至清償日止，按年息百分之十計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之七十六，餘由原告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣陸拾陸萬貳仟捌佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰玖拾捌萬捌仟參佰玖拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實

壹、程序事項：

一、原告起訴後，其法定代理人由董明秀變更為邱富如，並於民國107年8月3日具狀聲明承受訴訟，有聲明承受訴訟狀、臺北市政府都市發展局（下稱北市都發局）107年7月18日北市都建字第1076030172號函、士林銀座大廈（下稱銀座大廈）第2屆第1次管理委員會會議記錄暨簽到表為佐（本院卷一第127至133頁），經核與民事訴訟法第170條、第175條第1項

、第176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、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款各有明文。本件原告原聲請支付命令請求被告給付新臺幣（下同）109萬9,794元，及其中64萬8,857元自支付命令送達翌日即106年8月4日起至清償日止，按年息10%計算之利息；其中45萬937元自支付命令送達翌日即106年8月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息（司促字卷第5頁），嗣於訴訟繫屬中迭為聲明之變更，終將上開聲明變更為：被告應給付原告261萬9,182元，及其中43萬6,663元自106年8月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息；其中64萬8,857元自106年8月4日起；其中41萬2,909元自原告民事追加訴之聲明暨準備(三)狀送達被告翌日即107年1月18日起；其中112萬753元自民事追加訴之聲明狀送達被告翌日即108年8月15日起，均至清償日止，按年息10%計算之利息（本院卷一第208頁），核其追加106年6月至108年7月管理費部分之請求，與原請求均基於銀座大廈管理規約（下稱系爭規約）第17條所生之爭議，堪認其基礎事實應屬同一，電費部分請求變更為43萬6,663元屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，亦應准之。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一) 被告向盤基建設股份有限公司（下稱盤基公司）承租臺北市○○區○○路○○○號1樓後半區至6樓、及地下3樓、5樓房屋、17個汽車停車位及10個機車停車位（下稱系爭承租範圍），銀座大廈管理費計價方式為每月每坪53元，汽車及機車停車清潔費每月每位分別為600元及200元，系爭承租範圍之每月管理費為5萬8,987元，依系爭規約第17條規定，住戶應遵照規約規定向伊繳納每月管理費及其他應分攤之費用，如有逾期未繳且經催繳後仍不繳納者，自逾期之日起得加收應繳管理費10%之遲延利息，被告未繳納如附表1「金額」欄所示之

01 105年7月至108年7月共37個月管理費，計積欠伊218萬2,519
02 元（下稱系爭管理費），依上開規約第17條規定，伊得請求
03 被告給付系爭管理費，及自如附表1「起息日」欄所示日期至
04 清償日止按年息10%計算之遲延利息。

05 (二) 被告未經伊同意擅自96年2月起至99年6月止，於地下五樓變
06 電室接用公共電力供其裝潢及營運時之空調設備使用，依台
07 灣電力公司公告每度電費為夏季223.6元/KW、非夏季166.9
08 元/KW，被告所有之空調設備於96年2月起至97年12月止每月
09 額定容量總額為80KW，於此期間被告使用電力之電費為33萬
10 6,331元；嗣銀座大廈於98年起至99年6月止用電契約容量自
11 250KW調降200KW，被告應負擔電量調降為每月30KW，依前開
12 標準計算，此期間被告使用電力之電費為10萬332元，被告
13 受有使用公共電力之利益，致伊受有為被告支付上開電費計
14 43萬6,663元（下稱系爭電費）之損害，自得依民法不當得利
15 法律關係請求被告返還之。

16 (三) 並聲明：1. 被告應給付原告261萬9,182元，及其中43萬6,
17 663元自106年8月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息；
18 其中64萬8,857元自106年8月4日起；其中41萬2,909元自107
19 年1月18日起；其中112萬753元自108年8月15日起，均至清償
20 日止，按年息10%計算之利息。2. 願供擔保，請准宣告假執行
21 。

22 二、被告則以：

23 (一) 伊固不否認積欠原告系爭管理費，但依照伊與盤基公司簽訂
24 之租賃契約（下稱系爭租約）第15條(四)規定，系爭承租範圍
25 之公共管理費負擔義務人由雙方協議另訂，而系爭租約迄未
26 依約另訂協議，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，自
27 應由區分所有權人即盤基公司繳納系爭管理費；如認伊有繳
28 納系爭管理費之義務，亦應扣除伊於欠繳系爭管理費期間所
29 支付如附表2「被告抗辯應扣除項目及金額欄」費用（下就
30 被告抗辯應扣除金額，稱系爭應扣款），及附表3所示火災
31 保險費（下稱系爭火險費）計25萬1,804元。

01 (二) 原告主張伊擅自接用公共電力造成其受有系爭電費之損害，
02 未舉證以實其說，且系爭電費應適用民法第126條5年短期時
03 效，原告請求伊給付系爭電費已罹於消滅時效，伊無給付義
04 務；又原告成立於105年7月間，自無權追討成立前發生之系
05 爭電費。

06 (三) 並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判
07 決，願供擔保請准宣告假執行。

08 三、不爭執事項（見本院卷二第11至12頁、第14頁，並依判決格
09 式及論敘須要修正、補充或刪減文句）：

10 (一) 系爭租約租期自96年2月起計。

11 (二) 被告自起租日起至98年1月止，每月支付管理費7萬元，自98
12 年2月起未繳納管理費與車位清潔費。

13 (三) 被告承租範圍為1樓至6樓共882.78坪，承租汽車停車位17位
14 、機車停車位10位。

15 (四) 銀座大廈管理費計價為每月每坪53元，汽車停車清潔費每月
16 每位600元。機車停車位清潔費每月每位200元。

17 (五) 系爭承租範圍每月管理費（含車位清潔費）計5萬8,987元。
18 自105年7月至108年7月，系爭承租範圍之系爭管理費為新台
19 幣218萬2,519元。

20 (六) 被告為公寓大廈管理條例第3條第8款規定之「住戶」。

21 (七) 上開事實，有系爭租約暨補充條款、系爭規約、105年5月20
22 日銀座大廈第1屆第1、2次管理委員會會議記錄、被告回覆
23 函、106年10月16日存證信函（調字卷第27至33頁、第45至
24 71頁、本院卷一第27頁、第62至63頁、第234頁）足佐，且
25 為兩造所不爭執，自堪予信實。

26 四、本院之判斷：

27 (一) 按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於
28 其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條
29 定有明文。原告訴之聲明關於系爭電費之請求，已於108年
30 10月14日具狀捨棄，並於同年11月19日言詞辯論時再陳明捨
31 棄前開訴訟標的之意（本院卷一第283至285頁），依上揭規

01 定，此部分自應為原告敗訴之判決。

02 (二) 原告另主張被告應依系爭規約第17條規定給付系爭管理費，
03 被告固不否認系爭承租範圍積欠系爭管理費之事實，惟抗辯
04 區分所有權人盤基公司始有給付系爭管理費之義務，並以前
05 揭情詞置辯。是本件應審究者為：1.被告有無給付系爭管理
06 費之義務？2.原告請求被告給付系爭管理費218萬2,519元，
07 有無理由？茲分敘之：

08 1.依系爭規約第17條規定，被告負有給付系爭管理費予原告之
09 義務：

10 (1) 按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
11 負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區
12 分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係
13 因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分
14 所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約
15 另有規定者，從其規定。又區分所有權人或住戶積欠應繳
16 納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾2期或達
17 相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或
18 管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。
19 公寓大廈管理條例第10條第2項、第21條亦各有明文。準
20 此，就公寓大廈共用部分管理費用，應由公共基金或由區
21 分所有權人按其應有部分比例分擔，但如區分所有權人會
22 議另有決議，或規約另有規定者，應優先適用決議或規約
23 之規定。

24 (2) 次按系爭規約第17條「公共基金、管理費之繳納」一、規
25 定：「(一)、為維護管理本大廈，住戶應遵照本規約之規定
26 向管理委員會繳交管理費及其他應分攤之費用，各項管理
27 費之收繳作業，授權管理委員會制定相關收費辦法，公告
28 實施。(二)、管理費之收費標準按各區分所有權坪數（含公
29 共設施）計算；每坪收費標準授權管理委員會決議定之。
30 」（調字卷第57頁），由上可知，系爭規約已明定銀座大
31 廈管理費應由住戶繳納，揆之上開公寓大廈管理條例第10

01 條第2項規定，規約應優先適用，而按公寓大廈之區分所
02 有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分
03 之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者，均為公寓
04 大廈之住戶，亦有公寓大廈管理條例第3條第8款明文規定
05 ，且被告為銀座大廈之住戶乙情為被告所不爭執（不爭執
06 事項~~(六)~~），則原告主張依上開規約規定，系爭管理費應由
07 系爭承租範圍之住戶即被告負擔，應屬有據。

08 (3) 被告雖執系爭租約第15條~~(四)~~規定，抗辯系爭管理費應由區
09 分所有權人即出租人盤基公司支付，原告應向盤基公司請
10 求給付系爭管理費云云。但查：

11 ① 按公寓大廈管理條例第3條第8款明定承租人亦為住戶，
12 業如前陳，由於住戶原即包含區分所有權人在內，考諸
13 同條例第21條法文特別將區分所有權人畫出，顯然係為
14 管理委員會實際求償方便而設，而不問區分所有權人或
15 住戶彼此間之約定為何，故被告與盤基公司之間係因相
16 關之法律關係偶然競合所致，多數債務人之各債務具有
17 客觀之同一目的，而債務人各負有全部之責任，債務人
18 中之一人或數人向債權人為給付者，他債務人一同免其
19 責任之不真正連帶債務，依此，原告自得對被告、盤基
20 公司同時或先後訴請給付系爭管理費。

21 ② 系爭租約第10條~~(二)~~規定：「裝潢期間及租賃期間內所生
22 之水、電、瓦斯及應分攤之大樓管理費、公共機電費等
23 ，由乙方（即被告）負擔。」，上開規定之「大樓管理
24 費」即系爭租約第15條~~(四)~~之「公共管理費」，為被告所
25 自承（本院卷二第11頁），可徵被告與盤基公司業就系
26 爭承租範圍之公共管理費約定由被告為負擔義務人。

27 ③ 系爭租約第15條~~(四)~~固規定：「~~(四)~~公共管理費：由甲、乙
28 雙方協議另訂之。」（調字卷第31頁），然公共管理費
29 需經協議之事究指負擔義務人，或支付範圍，或其他事
30 項，尚未可知，而細繹系爭租約第15條係規定其他特約
31 事項，該條第1至4項又互無關連，亦無從以前3項條文

規定意旨為基礎加以解釋認定，實難逕認系爭租約第15條(四)係指公共管理費之「負擔義務人」應協議另訂之意；遑論被告與盤基公司迄今並無依上開條項約定事項有所協議一節，業經被告陳明及盤基公司函覆在卷可稽（本院卷二第11頁、第20頁），縱將系爭租約第15條(四)解為公共管理費「負擔義務人」應另訂協議約定之意，被告與盤基公司既迄未就公共管理費應由何人負擔達成協議特約，當應仍按系爭租約第10條(二)之規定履行，即由被告負擔公共管理費；況原告本得選擇對被告、盤基公司同時或先後訴請給付公共管理費，業經前認，縱被告與盤基公司間就系爭承租範圍之公共管理費負擔義務人另有約定，亦屬其內部約定，與原告無涉，自無拘束原告依法行使請求權之效力，被告辯稱系爭租約因有第15條(四)特約而不應適用第10條(二)規定，及因目前無特約協議故原告僅得向區分所有權人即出租人盤基公司請求給付系爭管理費云云，不啻悖於上①所認，亦與系爭租約規定不符，更難謂為事理之平，要屬無稽。

- (4) 被告固又抗辯其未參與制訂系爭規約，且系爭規約非區分所有權人合意訂定，盤基公司即為銀座大廈管理委員，制訂系爭規約要求其繳付公共管理費對其不公，其自無庸遵守系爭規約云云。惟；

① 按民法第799條之1第1項規定：「區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔，由各所有人按其應有部分分擔之。但規約另有約定者，不在此限。」，第2項規定：「前項規定，於專有部分經依前條第三項之約定供區分所有建築物之所有人共同使用者，準用之。」，第3項規定：「規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後三個月內，請求法院撤銷之。」。所謂使用目的，在住商混用之

01 區分所有建築物，係指各專有部分之使用是作住宅或營
02 業用。所謂利用狀況，例如共有部分之使用狀況或頻度
03 。不同意之區分所有權人，包括自始不同意該規約內容
04 或未參與其訂定者，得於該規約成立後三個月內，以管
05 理負責人或管理委員會為被告，訴請法院撤銷之。一經
06 判決撤銷確定，該規約內容自失其效力。若未經撤銷，
07 除有違反強制規定而無效之情形外，自屬確定有效。

08 ② 查105年間銀座大廈檢附使用執照、系爭規約向北市都
09 發局報備，經北市都發局以105年7月6日北市都建字第
10 10568267600號函同意備查在案（調字卷第74頁），有
11 公寓大廈管理組織報備證明可稽（調字卷第77頁），且
12 嗣無銀座大廈區分所有權人依上①所述規定訴請法院撤
13 銷系爭規約，堪認原告成立過程暨系爭規約內容，悉屬
14 適法正當。被告雖辯稱盤基公司身為銀座大廈管理委員
15 ，本欲藉由制訂系爭規約由其繳納公共管理費，其自無
16 從參與區分所有權人會議等語，但被告除與盤基公司簽
17 訂系爭租約外，尚另與其他48位銀座大廈區分所有權人
18 簽立租約乙情，亦經被告訴訟代理人陳明在卷可考（本
19 院卷二第16頁），倘盤基公司確因利益攸關而無授權被
20 告參與區分所有權人會議之可能，被告尚可經由另48位
21 出租人即區分所有權人之任一人授權，參與區分所有權
22 人會議，亦可藉由任一出租人訴請法院撤銷系爭規約對
23 其不利或顯失公平之繳付管理費條款之規定，但被告未
24 獲任何出租人之授權以參與會議（本院卷二第16頁），
25 亦無藉任一出租人之名義訴請法院撤銷系爭規約之作為
26 ，益見其於系爭規約制訂完成斯時並無認規約內容有欠
27 公允而不繳納管理費之意，被告臨訟始以無從參與區分
28 所有權人會議及系爭規約非區分所有權人合意制訂云云
29 為辯，殊無可取。

30 ③ 況繹之系爭規約第17條規定關於公共管理費繳納，銀座
31 大廈住戶應依規約向管理委員會繳交管理費及其他應分

攤費用，各項管理費收繳作業、管理費每坪收費標準授權管理委員會決議，顯非單獨規範被告之內容，而公寓大廈之區分所有權人或社區建物所有人，為公寓大廈或社區全體住戶團體之成員，管理、使用共有設施，應尊重全體住戶之共同意見，則公寓大廈區分所有權人就共用部分管理費用之負擔，依私法自治原則，經由會議決議繳納管理費，作為公共基金，符合現代群居生活之要求，鑑於現代社會中，就群居生活全體住戶間之權利義務關係實有規範之必要，以達增進大眾福祉、促進團結及一致管理之目的，若准許個別區分所有權人擅以個別原因否決規約之效力，將使公寓大廈之公共事務無從進行，有害其他大多數區分所有權人之公共利益，顯不符合現代群居生活之需要及公平正義，尤以系爭規約嗣未經區分所有權人訴請法院撤銷，實際上亦經區分所有權人遵循多年，益見系爭規約確為全體區分所有權人意思表示趨於一致之合同行為，自不容被告片面藉所辯上情為由否認其效力。

④ 總上說明，系爭規約經合法制訂且迄今仍生效力，原告依系爭規約第17條規定向住戶即被告請求繳付公共管理費，當屬適法，被告上開辯詞，難認有據。

(5) 被告固再以公寓大廈管理條例第10條第2項後段「其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」之規定係指「修繕費」而非「管理費」，辯稱原告不得依系爭規約規定向其收取系爭管理費云云。然由上開條文體例觀之，該條項既係規定關於公寓大廈共用、約定共用部分之費用支出方式、繳納義務人、未繳納之處理方式等，則該條項後段規定「其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」之「其費用」，應與該條項中段規定「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。」之「其費用」，同指為「管理費」之意，如此解釋始符條文體例及立法目的，而該條項中

段但書關於「修繕費」部分，係就該條項中段費用負擔方式所為之例外規定，該條項後段規定之「其費用」即非指「修繕費」，自屬當然。倘依被告所辯，經使用範圍較廣之管理費只能由公共基金或區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔，反而是範圍較小、又已有但書規定例外負擔方式之修繕費，得以規約另定負擔義務人，如此解釋難認與該條項欲達成之立法目的有何相合之處，被告就此解釋亦無提出相關立法或判決實務見解為佐，是被告上開辯詞，亦無足採。

(6) 綜據前述，原告依系爭規約第17條規定，主張被告應給付系爭管理費，為有理由，被告前詞所辯，俱無以憑取。

2. 原告請求被告給付逾198萬8,395元範圍部分，為無理由：

(1) 被告就系爭管理費218萬2,519元之給付義務，雖經前認，惟被告抗辯其為銀座大廈公共區域支付系爭應扣款及系爭火險費，當應自系爭管理費扣除。查審以系爭應扣款所對應之各筆請款單、統一發票、估價單，堪認被告確已支付系爭應扣款，且各該憑證明細上載諸如：「電梯保養費」、「換證費用（許可證）」、「車梯上導輪更換」等項目，核以電梯保養、大樓許可證費、水塔清洗或車梯料件維修更換等事，衡情確屬公寓大廈共用部分修繕、管理、維護所必須，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，本應由公共基金支付或區分所有權人按共有之應有部分比例分擔，被告支付系爭應扣款後，當得要求原告返還或主張自應負擔之系爭管理費中扣除；原告復就系爭應扣款得與系爭管理費扣抵乙節，並無異詞（本院卷二第82頁），是被告辯稱原告得請求其給付之系爭管理費，應扣除系爭應扣款，乃為有據。

(2) 被告另以系爭火險費亦屬為公用部分之支出，而主張併自系爭管理費扣抵云云，但核之公寓大廈管理條例第10條第2項已規定共用部分、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，原告身為銀座大廈管

理委員會，業向和泰產物保險股份有限公司，為銀座大廈共用部分辦理商業火災保險，有保險單在卷可按（本院卷第84至85頁），而系爭承租範圍占銀座大廈使用面積之大部分，被告又屬營商公司行號，就同一標的另行投保，當有於火災風險發生時降低自我損失之利己考量，自無從認系爭火險費係純為共用部分之支出，尚難僅以被告投保標的屬共用部分，即有權要求其餘區分所有權人共同負擔系爭火險費，是此部分費用不得扣抵公共區域管理費，其理彰彰明甚。

（三）綜上所述，原告請求被告給付如附表2「被告應給付金額」欄所示之管理費，堪認有據，應予准許，逾此範圍之請求，尚乏所據，應予駁回。

五、未按管理費及其他應分攤之費用有逾期未繳情形者，管理委員會經限期催繳後仍不繳納者，應自逾期之日起加收應繳管理費10%計算之遲延利息。系爭規約第17條三、定有明文（調字卷第57頁）。原告業就被告逾期未繳系爭管理費之情形，限期催繳，有卷附函文及回執為憑（司促字卷第7至第7頁反面、第8-1至第11-1頁），被告逾期仍未繳納，依前開規定，原告併請求自如附表1「起息日」欄所示日期至清償日止，按年息10%計算之利息，亦屬有據。

六、綜上所述，原告依系爭規約第17條規定，請求被告給付198萬8,395元，及其中58萬9,533元自106年8月4日起；其中38萬1,909元自107年1月18日起；其中41萬2,909元自107年1月18日起；其中101萬6,953元自108年8月15日起，均至清償日止，按年息10%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求部分，為無理由，應予駁回。

七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，於法均無不合，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不應准許。

八、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料

01 ，經本院逐一斟酌後，核與判決結果不生影響，無詳予論駁
02 之必要，併此敘明。

03 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
04 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
05 文。

06 中 華 民 國 108 年 12 月 31 日
07 民事第三庭 法 官 李 嘉 慧

08 以上正本係照原本作成。

09 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
11 命補正逕行駁回上訴。

12 中 華 民 國 108 年 12 月 31 日
13 民事第三庭 書 記 官 林 瀚 章