

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第1859號

原告 中和摩天東帝市大廈管理委員會

法定代理人 董黛琦

訴訟代理人 連堂凱律師

被告 凱基商業銀行股份有限公司

法定代理人 魏寶生

被告 威剛科技股份有限公司

法定代理人 陳立白

訴訟代理人 李珮羽

蔡爵如

被告 台灣金聯資產管理股份有限公司

法定代理人 郭文進

被告 淦碧投資開發有限公司

法定代理人 黃文雄

上列四名被告之共同訴訟代理人

黃敬寓律師

上列當事人間請求給付管理費事件，於中華民國109年3月24日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、本件原告中和摩天東帝市大廈管理委員會之法定代理人原為林雅芳，於訴訟繫屬中變更為董黛琦，已經新任法定代理人聲明承受訴訟，合先敘明。

二、被告威剛科技股份有限公司於民國108年12月9日具狀聲請將本件訴訟告知第三人東森得易購股份有限公司、柏文健康事業股份有限公司，繕本已於108年12月13日分別送達上開二受告知人。

貳、當事人之主張：

01 一、原告方面：

02 聲明：

03 (一)被告凱基商業銀行股份有限公司應給付原告新臺幣（下同）
04 33萬3,511元，及自起訴狀送達翌日至清償日止，按年息百
05 分之5計算之利息。

06 (二)被告威剛科技股份有限公司應給付原告11萬827元，及自起
07 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
08 息。

09 (三)被告台灣金聯資產管理股份有限公司應給付原告39萬7,153
10 元元，及其中32萬9,263元部分自起訴狀送達翌日起，暨其
11 中6萬7,890元部分自民事準備（一）狀送達翌日起，均自清
12 償日止，按年息百分之5計算之利息。

13 (四)被告淦碧投資開發有限公司應給付原告7萬514元，及其中6
14 萬1,404元部分自起訴狀送達翌日起，暨其中9,110元部分自
15 民事準備（二）狀送達翌日起，均自清償日止，按年息百分
16 之5計算之利息。

17 (五)原告願供擔保，請准宣告假執行。

18 其陳述及所提出之證據如下：

19 (一)原告前將中和摩天東帝市大廈社區（下稱系爭社區）中就
20 商辦部分（下稱系爭社區商辦區）約定暫將該部分管理權
21 暫交由摩天東帝市商辦區管理委員會籌備處代為行使，並
22 保留隨時收回管理權之權力，亦於民國94年1月13日簽立
23 約定書（下稱系爭約定書，見原證3）在案，故原告現依
24 系爭約定書收回系爭社區商辦區管理權，為有理由：

25 1、按民法第98條規定：解釋意思表示，應探求當事人之真意
26 ，不得拘泥於所用之辭句。是以解釋契約應於文義上及論
27 理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約
28 全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等
29 其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思
30 表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀
31 認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為

判斷之基礎，不能徒拘泥字面或擷取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院18年上字第1727號判例意旨、19年上字第28號判例意旨、98年度台上字第1925號判決意旨參照）。惟如契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號判例意旨參照）。

2、依系爭約定書第二項第（二）點約定：乙方（即摩天東帝市商辦區管理員會籌備處）應善盡管理之責，且甲方（即原告）保留於必要時收回統一管理之權利，但甲方應徵詢乙方各區分所有權人意見（詳見原證3）。可見其等在簽立系爭協議書時，已就原告具「隨時收回」系爭社區商辦區管理權之權力乙節，達成共識，僅係在收回之際需徵詢該區各區分所有權人意見，核其等意旨，乃在於原告收回該管理權之際應賦予其等陳述意見之權利，非謂須得其等之「同意」始為收回該管理權之條件，是系爭約定書上既已就原告收回管理權之情狀，詳述在案，依契約之文義解釋，原告確實具有隨時收回系爭社區商辦區管理權之權限，合先敘明。且細譯原告委請泰和法律事務所連堂凱律師代撰之律師函（詳見原證4），其中「……，各商場區分所有權人若有意見表示，煩請於文到五日內向中和摩天東帝市大廈管理委員會反應，以利雙方溝通討論」等語，可見原告在收回上開管理權之際，業已充分給予被告等4人陳述意見之權利，與系爭約定書之約定無違，是原告收回系爭社區商辦區管理權之舉，於法有據至明。

（二）原告已於108年5月27日以108年度泰（中）字第0527號函通知被告等4人將系爭社區商辦區之管理權收回，被告等4人自應於上開收回管理權限意思表示到達時，負有依系爭社區規約向原告繳納管理費之義務：

1、按民法第95條第1項規定：非對話而為意思表示者，其意思表示以通知達到相對人時，發生效力。所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範圍，置於相對人隨時可了解

其內容之客觀之狀態而言（最高法院58年台上字第715號判例意旨參照）。查原告於108年5月27日分別向被告等4人為收回系爭社區商辦區管理權限之意思表示，且該意思表示並於108年5月29日到達被告凱基公司、被告涂碧公司及被告威剛公司，另於108年5月30日到達被告台灣金聯公司，有泰和法律事務所律師函暨回執等件為證（見原證4）。基此，系爭社區商辦區管理權限收回之意思表示既已到達被告等4人，自應於斯時生收回管理權之效力，是原告請求被告4人均自108年6月起依系爭社區規約給付原告管理費，自屬有據。

- 2、復依系爭社區規約及各項服務收費一覽表（見原證1、2），稽諸被告等4人所有之建物面積如附表1「所有總面積」欄所示，且其中被告台灣金聯公司另有154個車位，依系爭社區規約，該被告使用每車位每月應付車位清潔費為500元，另威剛公司前將其所有門牌號碼景平路188號4樓之1，權狀面積2493.6平方公尺（含總面積2211.92平方公尺及附屬建物面積281.68平方公尺，相當於754.314坪）部分移轉予訴外人東森得易購股份有限公司，並於108年6月21日登記在案，故威剛公司108年6月份管理費，前20日之管理費以每月125,913元計算，後10日之管理費以每月80,654元計算，故該公司108年6月份管理費為110,827元（計算式：125,913元×20/30+80,654元×10/30=110,827元），是被告4人每月應繳之管理費用即如附表1「累積未繳金額」欄所示，而原告自108年6月至同年7月份均未繳納，業已積欠2期以上，而原告僅先請求被告4人給付108年6月份之管理費，於法並無不合，應屬有據。

- （三）依系爭規約第一條第三款約定（見原證1），原告確實有權將系爭社區商辦區之管理權委由他人行使，並依公寓大廈管理條例第26條規定及原告於民國94年1月13日簽立之系爭約定書（見原證3）第二條甲方權利義務中第（一）項規定，可知系爭社區商辦區在未合法成立管委會，原告

01 亦已以原證4律師函通知被告將系爭社區商辦區之管理權
02 限收回由原告統一行使之情況下，原告即為收取系爭社區
03 商辦區管理費之唯一主體，是被告辯稱原告無權請求給付
04 管理費、或其已合法成立管委會云云，均不足採：

05 1、按臺灣臺北地方法院95年6月29日95年度訴字第99號民事
06 判決理由第8頁、280行以下（見原證5）：「……依上開
07 規約約定，系爭社區區分所有權人授權管理委員會得分區
08 管理，是原告所提出之原證8號之授權約定書，尚難認於
09 法有違，而系爭商辦區之管理委員會既尚未報備成立，應
10 認原告仍為系爭收取管理費用之主體，被告辯稱原告無權
11 請求給付管理費一節，應不足採。」是以，於民國95年間
12 原告向被告商場承租人提起之給付管理費訴訟中，於95年
13 6月29日前案裁判日前，臺灣臺北地方法院已查明並無商
14 場區管理委員會報備成立一事，且查被告主張商辦區管理
15 委員會組織章程成立日期為民國94年元月1日（見被證5），
16 然時至民國94年元月13日仍以「摩天東帝市商辦區管理委
17 員會籌備處」之名義與原告管委會簽訂約定書（見原證3
18 、被證1），並同意原告有隨時收回管理之權，此顯非合
19 法成立管委會之組織應有形態；是以，被告等主張自民國
20 94年1月間起、商辦區之管理委員會已合法成立云云，顯
21 非事實。

22 2、再按，公寓大廈管理條例第26條第1項本文規定：「非封
23 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
24 物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場
25 之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部
26 分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分
27 所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議
28 或規約明定下列各款事項後，以該辦公、商場部分召開區
29 分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣(市)
30 主管機關報備。一、共用部分、約定共用部分範圍之劃分
31 。二、共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護範圍

01 及管理維護費用之分擔方式。三、公共基金之分配。四、
02 會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑、餘額及第三十六
03 條第八款規定保管文件之移交。五、全體區分所有權人會
04 議與各該辦公、商場部分之區分所有權人會議之分工事宜
05 。……。」若被告等主張系爭社區商辦區已合法成立管理
06 委員會云云，然被告提出之摩天東帝市商辦區管理委員會
07 組織章程及管理規約（見被證5）並未經原告社區全體區
08 分所有權人會議決議或於社區規約明定成立「商辦區管理
09 委員會」、約定分管範圍，故被告等自行擬定之組織章程
10 及管理規約不符合公寓大廈管理條例第26條要件。

11 3、又原告管委會提出民國91年至民國96年間之區分所有權人
12 會議紀錄查有93年4月25日、94年4月17日、95年4月16日
13 及96年4月22日（見原證6至9）；其中95年4月16日會議紀
14 錄七、議題討論：商辦區成立管理委員會案討論及社區規
15 約修訂案，曾有提區商辦區成立管委會一事待管委會擬具
16 書面資料交區分所有權人書面表決或召開臨時區分所有權
17 人大會決議，但未查有相關決議通過書面。且對造等稱民
18 國94年1月起，系爭社區商辦區住戶組成之管理委員會已
19 合法成立，然觀諸兩造所不爭執形式真正之民國94年1月
20 13日約定書（見原證3、被證2）：「……二、甲方（即中
21 和摩天東帝市管理委員會）權利義務（一）在乙方未正式成
22 立商辦區管理委員會前，因本社區仍由甲方為代表人，…
23 …（二）乙方應善盡管理之責，且甲方保留於必要時收回統
24 一管理之權利，……」由此文件可知：一、民國94年1月
25 13日之際、被告等並未正式成立商辦區管理委員會，與被
26 告所辯稱者不符。二、兩造已約定就商辦部分之管理權限
27 ，原告可隨時向商辦區籌備處收回統一管理，且原告已於
28 108年5月27日以原證4書面通知收回管理權限，始請求本
29 案聲明附表1之民國108年6月份管理費如聲明，於法有據
30 。

31 4、復參諸系爭規約第一條第三款約定：「本社區之管理基於

01 使用型態及棟別配置之區隔，為有效執行管理事務，區分
02 所有權人授權管理委員會得分區管理，並訂立管理規章，
03 以為管理之準據，但不得抵觸本規約之規定」（見原證1
04 ），再依兩造不爭執之系爭約定書第二條甲方（即原告）
05 權利義務第一點亦載明：「在乙方未正式成立商辦區管理
06 委員會前，因本社區仍由甲方為代表人，……」，可知原
07 告確實有權將系爭社區商辦區之管理權委由他人行使，惟
08 在系爭社區商辦區未合法成立管委會，且原告亦於108年5
09 月27日以原證4律師函通知被告欲將系爭社區商辦區之管
10 理權限收回由原告行使之情況下，原告即為收取系爭社區
11 商辦區管理費之唯一主體，毫無懸念，此亦為上開確定判
12 決之肯定見解（詳見原證5）。況系爭社區商辦區遲至108
13 年7月份仍以「摩天東帝市商辦區管理委員會籌備處」之
14 名義自居（見被證八），而其既以「籌備處」為名，更可
15 徵該管委會未合法成立甚明。

16 5、基此，系爭社區商辦區在原告於108年5月份收回管理權限
17 前，均未合法成立管理委員會，自不得執此為由向系爭社
18 區收取管理費之唯一主體即原告，拒絕給付管理費至明。

19 （四）原告確實有權將系爭社區商辦區之管理權委由他人行使，
20 業如上述，復稽諸兩造不爭執之系爭協議書（見原證3）
21 第二條甲方權利義務第（二）項約定可知，原告亦具有將
22 系爭社區商辦區收回統一管理之權限，是被告辯稱原告無
23 權收回系爭社區商辦區管理權限，且原告上開所為屬權利
24 濫用，被告等人不同意云云，並無理由：

25 1、復依系爭協議書第二條甲方權利義務第（二）項約定：「
26 乙方應善盡管理之責，且甲方保留於必要時收回統一管理
27 之權利，但甲方應徵詢乙方各區分所有權人意見」，可見
28 在簽立系爭協議書時，已就原告具「隨時收回」系爭社區
29 商辦區管理權之權力乙節，達成共識，僅係在收回之際需
30 徵詢該區各區分所有權人意見，核其等意旨，乃在於原告
31 收回該管理權之際應賦予其等陳述意見之權利，非謂須得

其等之「同意」始為收回該管理權之條件，是系爭約定書上既已就原告收回管理權之情狀，詳述在案，依契約之文義解釋，原告確實具有隨時收回系爭社區商辦區管理權之權限，又原告於收回管理權之際業已充分給予被告陳述意見之權利，與系爭約定書之約定無違，是原告收回系爭社區商辦區管理權之舉，既係依兩造不爭執之系爭協議書所為，自無有權利濫用之餘地。

2、被告又辯稱原告收回系爭社區商辦區管理權之舉應另經區分所有權人大會決議後始得為之云云，然依系爭規約第一條第三款約定，復核以系爭協議書第二條甲方權利義務第一（二）項約定，可見系爭規約及系爭社區區分所有權人大會係一併授與原告將系爭社區商辦區管理權委外行使暨收回之權力至明，倘原告未能取得收回之權，兩造不爭執之系爭協議書上豈有可能約定原告具有收回管理之權限，足見被告事後辯稱系爭社區商辦區管理權之委外及收回須割裂以觀，顯屬臨訟置辯之詞，不足為採。

（五）又原告請求之管理費既由原告按時向各住戶收取，用以支付該社區區分所有權人決議執行之各項事務費用，原告僅為代收代付性質，所代收管理費應屬系爭社區全體區分所有權人共同共有，並非各別住戶直接委任管理委員處理事務所支付之代價，因此，縱認被告提出如被證八所示之費用單據為真實，其所墊款之債權與原告請求之管理費債權，既非立於互為對待給付之關係者，自不能互為抵銷：

1、按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項前段、第335條第1項分別定有明文。又公寓大廈管理條例第3條第8款規定，公寓大廈之管理委員會係指住戶為執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工作，互選管理委員若干人設立之組織。另區分所有權人依區分所有權

人會議決議有繳納公共基金之義務，亦經同條例第18條第1項第2款明定，足見決定區分所有權人繳納公共基金即管理費多寡之主體，係由區分所有權人召集之區分所有權人會議所決定。準此，管理委員會僅是代為執行全體共有人決議之事項，區分所有權人繳納對象之債權主體，係屬全體區分所有權人，而非管理委員會，管理委員會之職務與管理費之收取並非源於同一雙務契約，既非立於互為對待給付之關係者，自不能互為抵銷（詳參最高法院102年台上字第1195號民事判決意旨）。

2、本件被告固執「摩天東帝市商辦區管理委員會籌備處費用單據表108年7月支出費用總表」及單據數紙（詳見被證八），合計44萬5,020元主張抵銷云云，然抵銷須當事人雙方互有對立之債權，而其給付種類相同並均屆清償期者（抵銷適狀）為要件，始得為之，此觀民法第334條第1項前段之規定自明，是抵銷權之行使必為互負債務之二主體，合先敘明。

3、復依公寓大廈管理條例第3條第8款及第9款、第18條第1項第2款及第36條規定可知，原告僅是代為執行系爭社區全體區分所有權人決議之事項，區分所有權人繳納對象之債權主體，係屬全體區分所有權人，而非原告管理委員會，是被告主張欲以其墊付費用44萬5,020元主張抵銷，縱認該墊付債權確實存在（假設語），亦不能互為抵銷，是被告此部分所辯，實屬無據，不能採認。

（六）被告等系爭社區商辦區所有權人未能妥善使用社區共用部分、且共用部分之管理權責不明，故原告確實有收回系爭社區商辦區管理之必要：

1、被告等系爭社區商辦區分所有權人因疏於管理，渠等協力廠商時常將貨運車輛開至社區共用部分，導致該共用部分行人通行之磚面破損（見原證10）。皆未見被告或該商辦處籌備會出面管理，原告亦曾經多次要求改正該等行為與協商修補皆未得回應，本次修理費用已達35萬9,499元（

見原證11)。另系爭社區大樓一樓由住戶通行之共用部分，亦遭系爭社區商辦區承租人占用私設鐵捲門（見原證12），侵害全體區分所有權人權益，但亦未見被告等有積極制止作為。

2、再者，被告雖一再辯稱有合法成立分管之商辦區管理委員會，依法不需對原告繳納管理費等語，然其所辯並無理由，業如前述，況系爭社區之消防灑水系統、汙水系統無論是商場或住宅區域皆是原告進行管理、維修，日前商場車輛撞破灑水噴頭，消防液之補充費用仍由原告單方負擔（見原證13），也未見其稱之商辦區籌備處積極處理；被告等迄今僅每月按每坪8元繳交社區公共基金，但被告所占之社區總體建物面積約達百分之三十四，若原告不能收回管理權限、請求被告繳交管理費，則為變相以住戶之區分所有權人管理費補貼商場等各公司應負擔之維修費用，實有不平之處。

3、系爭社區於去年11月底有住戶遭人攻擊，而該歹徒就是透過商場停車場與社區間消防連結通道侵入，有新聞報導可查（見原證14），因原告與被告等根本未本公寓大廈管理條例第26條：「……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，…。一、共用部分、約定共用部分範圍之劃分。」為共用部分之劃分，是以，於共用部分劃分權責不明之情形下，系爭社區管理已漸陷入困境，故於系爭社區管委會決議收回管理權後，原告始為本案管理費之收取。

二、被告方面：

聲明：請求駁回原告之訴及假執行之聲請；如受不利之判決，願供擔保請求免為假執行。

其陳述及所提出之證據如下：

（一）不爭執事項：

01 1、原告起訴時，被告凱基商業銀行股份有限公司（以下簡稱
02 被告凱基銀行）、被告威剛科技股份有限公司（以下簡稱
03 被告威剛公司）、被告台灣金聯資產管理股份有限公司（
04 以下簡稱被告金聯公司）及被告淦碧投資開發有限公司（
05 以下簡稱被告淦碧公司）【以下合稱被告等四間公司】為
06 中和摩天東帝市大廈（以下簡稱系爭社區）之商辦區區分
07 所有權人。

08 2、被告凱基銀行所有之建物權狀登記總面積為5558.52坪。
09 被告威剛公司於108年6月21日前所有之建物權狀登記總面
10 積為2098.55坪；於108年6月21日後所有之建物權狀登記
11 總面積為1344.236坪。被告淦碧公司所有之建物權狀登記
12 總面積為1175.23坪。

13 3、原告與「摩天東帝市商辦區管理委員會籌備處」於94年1
14 月13日簽署約定書（以下簡稱系爭約定書）（參被證1）
15 。

16 （二）原告於108年9月12日提出之民事準備（二）狀附表關於被告
17 金聯公司所有總面積（坪）記載為5335.89坪應屬錯誤。被
18 告金聯公司所有之建物權狀登記總面積應為5335.96坪，
19 此有被告金聯公司位於新北市○○區○○路○○○號地下一
20 、二層樓之產權清冊（參被證2）可佐。

21 （三）自94年1月間起，系爭社區商辦區住戶所組成之管理委員
22 會已合法成立，並持續開會運作管理商辦區之事務至今，
23 原告對系爭社區商辦區之住戶已無管理權限，被告等四間
24 公司與原告間關於系爭社區商辦區之管理事務之委任關係
25 不存在，原告無請求被告給付管理費之權利，理由如下：

26 1、系爭社區之商辦區住戶已依公寓大廈管理條例第26條規定
27 合法成立商辦區管委會：

28 (1)按非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數
29 幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公
30 、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、
31 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、餘額及第三十六條第八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。第二十條、第二十七條、第二十九條至第三十九條、第四十八條、第四十九條第一項第七款及第五十四條規定，於依前項召開或成立之區分所有權人會議、管理委員會及其主任委員、管理委員準用之，公寓大廈管理條例第26條定有明文。

(2)系爭社區為鋼骨鋼筋混凝土造，在設計系爭社區及申請建造執照之初，即將系爭社區設計區分為住宅區及商辦區二部分，並依核准之建造執照興建完成，共有34層2棟、41層1棟（地下6層）之住商辦混合社區，依位置及性質，系爭社區可區分為AB區、中央區、商辦區三大部分，AB區、中央區屬住宅，住戶近1700戶，要求居住品質，商辦區屬營利辦公，商家5戶，著重營業用途，屬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。

(3)依系爭社區00年0月00日生效施行之管理規約第一條第三項規定意旨，商辦區住戶得成立管委會：

①系爭社區於90年4月14日召開第一次區分所有權人會議，通過系爭社區管理規約（參新北市中和區公所108年10月7日新北中工字第1082265295號函檢附之90年4月14日生效施行之管理規約，以下簡稱90年4月14日版本之規約），基於住宅區與商辦區之性質、目的不同，管理

方式勢難一致，故90年4月14日版本之規約第一條第三項規定：「本社區之管理基於使用型態及棟別配置之區隔，為有效執行管理事務，區分所有權人授權管理委員會得分區管理，並訂立管理規章，以為管理之準據，但不得牴觸本規約之規定。」，由此可以推知，系爭社區管理規約已明定商辦區住戶得成立管委會，並授權系爭社區之管理委員會（即原告）執行。

②嗣於94年1月13日原告依據系爭社區管理規約第一條第三項規定之授權，與「摩天東帝市商辦區管理委員會籌備處」約定下列事項：1、載明商辦區之各區分所有權人之權狀面積、使用範圍及使用人。2、就屬於商辦區部分之事宜，由「摩天東帝市商辦區管理委員會籌備處」管理。3、商辦區住戶應按其權狀坪數繳納管理費予「摩天東帝市商辦區管理委員會籌備處」。4、商辦區各項公共設施之保養、維護及修繕由「摩天東帝市商辦區管理委員會籌備處」支出。5、關於商辦區管理費之收取標準由商辦區住戶協議，並自94年1月份起開始收取。6、關於住宅區與商辦區共同使用之公共設施由原告管理、維護及修繕，「摩天東帝市商辦區管理委員會籌備處」應按月分攤費用。

③由上可知，原告與商辦區管委會就公寓大廈管理條例第26條第一項第1款、第2款及第5款之相關共用部分劃分、管理維護分擔方式、分工事宜已載明於94年1月13日簽署之系爭約定書。

(4)系爭社區全體區分所有權人會議曾決議同意商辦區住戶得成立管委會，理由如下：

①從90年4月14日版本之規約與原告於起訴狀提出之第六屆第1次區分所有權人大會通過同時生效施行之規約版本（以下簡稱第六屆第1次區權大會版本之規約）（參原證一）之內容兩相對照觀之（詳附表一），關於系爭社區管理委員會之組成部分，90年4月14日版本之規約第五

01 條規定商辦區之住戶可推舉三名管理委員，且分配其中
02 一名擔任副主任委員；第六條規定若商場推派之委員擔
03 任主任委員，則不需實際居住於系爭社區；第十一條規
04 定公共基金的來源包含商辦區之回饋金；第十八條、第
05 二十一條規定管委會應與商辦區協商回饋金事宜。惟上
06 開關於管委會委員名額之分配、公共基金之來源等部分
07 ，在第六屆第一次區權大會版本之規約已修改為：僅由
08 中央區及AB區之區分所有權人推舉之委員組成管委會，
09 商辦區之區分所有權人已無權推舉委員並參與組成管委
10 會，且將主任委員之資格、副主任委員之名額分配等一
11 併修改；復於第十一條刪除商辦區之回饋金作為系爭社
12 區公共基金之來源。

13 ②承上說明，因90年4月14日版本之規約與第六屆第一次
14 區權大會版本之規約有上述之差異，而原告與商辦區管
15 委會復於94年1月13日就公寓大廈管理條例第26條第一
16 項第1款、第2款及第5款之相關共用部分劃分、管理維
17 護分擔方式、分工事宜等事宜簽署系爭約定書，應堪認
18 系爭社區全體區分所有權人會議曾決議同意商辦區住戶
19 得成立管委會。

20 ③再者，原告無正當理由未依鈞院之命令提出歷次區分所
21 有權人會議之會議紀錄，原告有證明妨礙之情甚明，依
22 民事訴訟法第345條規定應認被告主張之事實為真正，
23 亦即系爭社區全體區分所有權人會議曾決議同意商辦區
24 住戶得成立管委會：為釐清系爭社區之區分所有權人會
25 議有無同意系爭社區之商辦區住戶得成立商辦區管理委
26 員會，被告於108年11月14日言詞辯論期日聲請鈞院命
27 原告提出系爭社區自90年4月起至96年間召開之歷次區
28 分所有權人會議（包含定期會議及臨時會議）之會議紀錄
29 與歷次修改之管理規約，經鈞院當庭命原告於20日內提
30 出原告所保管之歷次區分所有權人會議之會議紀錄，雖
31 原告於108年11月29日提出之民事準備（三）狀檢附（原

證 6) 於 93 年 4 月 25 日、(原證 7) 94 年 4 月 17 日、(原證 8) 95 年 4 月 16 日及 (原證 9) 96 年 4 月 22 日共四次區分所有權人大會之會議記錄，但至今仍未提出自 90 年 4 月 14 日以後至 92 年間召開之區分所有權人大會之會議紀錄，茲就原告提出之上述四次區分所有權人大會之會議記錄表示意見如下：

A. 被告否認 93 年 4 月 25 日 (原證 6)、94 年 4 月 17 日 (原證 7)、95 年 4 月 16 日 (原證 8) 三個年度區分所有權人會議紀錄形式之真正：按區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之，公寓大廈管理條例第 34 條第 1 項定有明文。查原告提出之 93 年 4 月 25 日 (原證 6)、94 年 4 月 17 日 (原證 7)、95 年 4 月 16 日 (原證 8) 之區分所有權人大會之會議記錄均無主席之簽名，不符合上開公寓大廈管理條例第 34 條第 1 項規定會議紀錄應具備之形式，是以上述三個年度之會議紀錄是否為真？是否為臨訟杜撰？甚是可疑！故被告否認上開三個年度區分所有權人會議紀錄形式之真正。

B. 退步言，縱使 93 年 4 月 25 日 (原證 6)、94 年 4 月 17 日 (原證 7)、95 年 4 月 16 日 (原證 8) 三個年度區分所有權人會議紀錄形式上真正 (假設語，被告否認之)，就原告主張 95 年 4 月 16 日 (原證 8) 之區分所有權人會議曾提出商辦區成立管理委員會之議案 (議題討論第一案)，但未查有相關決議通過書面乙節，並非事實，理由如下：

(A) 從 (原證 8) 第 1 頁記載內容所示，95 年 4 月 16 日召開之區分所有權人會議是系爭社區第六屆第 1 次區分所有權人大會，次從 (原證 8) 第 2 頁記載內容所示，該次之區分所有權人會議曾有二項議題討論，第一案是商辦區成立管理委員會之議案，第二案是社區規約修

訂案之議案，而第二案之決議內容為待第一項議題決議後再行修訂；惟查，系爭社區規約於該次區分所有權人會議已修正通過（參原證一管理規約第二十三條：本中和摩天東帝市大廈管理規約…，並自第六屆第一次區分所有權人大會通過同時生效施行之版本），由此推知，關於商辦區成立管理委員會之議案應有決議，才會在商辦區成立管理委員會之議案決議後修訂管理規約。

(B)再者，從比較第六屆第1次區權大會版本之規約與90年4月14日版本之規約之內容可知（參附表一），關於系爭設區管委會委員名額之分配、公共基金之來源等部分，在第六屆第1次區權大會版本之規約已修改為：僅由中央區及AB區之區分所有權人推舉之委員組成管委會，商辦區之區分所有權人已無權推舉委員並參與組成管委會，且將主任委員之資格、副主任委員之名額分配等一併修改；復於第十一條刪除商辦區之回饋金作為系爭社區公共基金之來源。由上述關於住戶之權利義務之變動可知，系爭社區全體區分所有權人已討論並決議同意商辦區成立管理委員會之議案，否則不會修改涉及商辦區住戶重要權利事項之規約內容。

④又原告至今仍未提出系爭社區自90年4月14日以後至92年間召開之區分所有權人大會之會議紀錄及自90年4月14日以後至96年間歷次修改之規約版本，且提出不符合公寓大廈管理條例第34條第1項規定應具備法定形式之會議紀錄，原告有證明妨礙之情甚明，懇請鈞院依民事訴訟法第345條規定審酌被告主張之事實為真正。

(5)系爭社區之商辦區住戶已過半數書面同意成立管委會：於94年1月間，商辦區住戶召開商辦區區分所有權人會議，組成「摩天東帝市商辦區管理委員會」，並訂有「摩天東帝市商辦區管理委員會組織章程及管理規約」（參被證3

01)，已獲得商辦區住戶過半數書面同意成立管委會。

02 (6)再者，由系爭約定書之內容可知，雖被告等四間公司為系
03 爭社區之區分所有權人，然系爭社區之規約已授權原告與
04 商辦區區分所有權人所組成之「摩天東帝市商辦區管理委
05 員會籌備處」約定分區管理，並自94年1月起由商辦區區
06 分所有權人繳納管理費予「摩天東帝市商辦區管理委員會
07 籌備處」，用以支應商辦區各項公共設施之保養、維護及
08 修繕等費用，而被告等四間公司自94年1月份起，均依約
09 定書將每月應繳納之管理費繳交給「摩天東帝市商辦區管
10 理委員會籌備處」，此有「摩天東帝市商辦區管理委員會
11 籌備處」掣發給被告凱基銀行繳納108年1月份、108年2月
12 份及108年3月份管理費之收據(參被證4)、被告金聯公司
13 之承租人(大潤發流通事業股份有限公司中和分公司及原
14 告)繳納108年1月份、108年2月份及108年3月份管理費之
15 收據(參被證5)、被告威剛公司之承租人(柏文健康事業
16 股份有公司、東森得易購股份有限公司)繳納108年1月份
17 、108年2月份及108年3月份管理費之收據(參被證6)及被
18 告淦碧公司之承租人(香港商世界健身事業有限公司景平
19 分公司)繳納108年1月份、108年2月份及108年3月份管理
20 費之收據(參被證7)可證，故原告無向被告等四間公司收
21 取管理費之權利。

22 (7)又系爭約定書自簽署以來，一直為原告所承認，此有原告
23 於106年9月6日發給「摩天東帝市商辦區管理委員會籌備
24 處」之函文(參被證8)內容可知；況原告自102年3月間起
25 便向被告金聯公司承租系爭社區地下二層樓之部分區域作
26 為系爭社區機車停車場使用，並以承租人名義繳納每月管
27 理費17500元給「摩天東帝市商辦區管理委員會籌備處」(
28 參被證5)，今原告卻於起訴狀誣稱被告等四間公司私行管
29 理機制，拒絕納入原告管理委員會之範疇，更從未依中和
30 摩天東帝市大廈管理規約繳納管理費…云云，實係昧於事
31 實，不可採信。

01 (8) 綜上，商辦區管委會自94年1月起均持續開會運作迄今，
02 並依系爭約定書與原告分攤共同使用公共設施之費用，雖
03 商辦區管委會名義上仍以「摩天東帝市商辦區管理委員會
04 籌備處」運作，惟依前揭公寓大廈管理條例第26條規定，
05 商辦區已合法成立管理委員會；原告依公寓大廈管理條例
06 第21條及中和摩天東帝市大廈管理規約第十一條第一款請
07 求被告給付108年6月份之管理費，應無理由。

08 2、就原告援引臺灣台北地方法院95年度訴字第99號民事判決
09 理由謂台北地方法院已查明並無商辦區管委會報備成立，
10 主張商辦區之管理委員會未合法成立乙節，原告應有誤解
11 理由如下：

12 (1) 在臺灣台北地方法院95年度訴字第99號給付管理費事件中
13 因當時商辦區管委會尚未向主管機關申請備查，為符合
14 民事訴訟法關於當事人能力之認定，商辦區管委會依據94
15 年1月13日簽署之約定書第二條第一項之約定：「在乙方
16 未正式成立商辦區管理委員會前，因本社區仍由甲方為代
17 表人，如將來乙方因管理工作而有需要由甲方代表時，甲
18 方同意配合辦理之，但因此而需要支出任何費用或為任何
19 給付時，均由乙方負擔之。」，委託原告代為訴訟請求，
20 實際上收取管理費用之主體仍是商辦區管委會，故原告援
21 引臺灣台北地方法院95年度訴字第99號民事判決理由謂台
22 北地方法院已查明並無商辦區管委會報備成立，主張商辦
23 區之管理委員會未合法成立乙節係倒果為因，實無理由。

24 (2) 況依最高行政法院103年9月份第1次庭長法官聯席會議決
25 議（參被證9），向主管機關報備並取得同意報備證明並
26 非管理委員會合法成立之效力要件，故原告主張商辦區管
27 委會因未報備成立，故未合法成立乙節應有誤解。

28 3、綜上，按管理委員會與區分所有權人間就公寓大廈事務之
29 管理係成立委任之法律關係，而被告等四間公司為系爭社
30 區商辦區之區分所有權人，承前所述，商辦區已合法成立
31 管理委員會，原告與被告等四間公司間就商辦區管理事務

並無委任關係存在，則原告依系爭管理規約向被告等四間公司請求給付管理費應屬無據。

(四) 退步言，若認系爭社區之商辦區管委會未合法成立（假設語），原告於108年5月27日以108年度泰(中)字第0527號函通知被告等四間公司將系爭社區商辦區之管理權收回之意思表示不生效力，理由分述如下：

1、收回管理權之權利非屬原告固有之職權，原告逕行向被告等四間公司表示收回系爭社區商辦區之管理權，未經系爭社區之全體區分所有權人開會決議授權執行，屬逾越權限之行為，故其所為收回管理權之意思表示應不能拘束被告等四間公司：

(1) 無論依據90年4月14日版本之規約或者是第六屆第1次區權大會版本之規約第一條第三項之規定，均無授權原告得向商辦區區分所有權人表示收回管理權之意旨。

(2) 復從比較第六屆第1次區權大會版本之規約與90年4月14日版本之規約之內容可知(參附表一)，關於系爭設區管委會委員名額之分配、公共基金之來源等部分，在第六屆第1次區權大會版本之規約已修改為：僅由中央區及AB區之區分所有權人推舉之委員組成管委會，商辦區之區分所有權人已無權推舉委員並參與組成管委會，且將主任委員之資格、副主任委員之名額分配等一併修改；復於第十一條刪除商辦區之回饋金作為系爭社區公共基金之來源。由上述關於商辦區住戶重要權利義務之變動可知，關於管委會之成員分配、公共基金之來源等議題必須經系爭社區之全體區分所有權人會議決議方可；且收回商辦區管理權涉及商辦區住戶回歸系爭社區管理後，商辦區住戶可分配多少名額參與管委會之組成、商辦區住戶與住宅區住戶之管理費、公共基金之計收是否應採不同標準，此些議題非屬原告可以片面決定，而必須召開系爭社區之全體區分所有權人會議討論與決議方屬合法。

(3) 綜上，原告應無權逕行向被告等四間公司表示收回系爭社

區商辦區之管理權，其於108年5月27日以108年度泰(中)字第0527號函通知被告等四間公司收回管理權之意思表示自不生效力。

2、原告欠缺收回管理權之要件，且有權利濫用之情：

(1)依系爭約定書第二條第二項約定：「乙方應善盡管理之責，且甲方保留於必要時收回統一管理之權利，但甲方應徵詢乙方各區分所有權人意見。」，由上開約定內容之文義解釋可知，原告並非「隨時」有收回管理權之權利，而係「必要時」方有收回管理權之權利；如前所述，商辦區管委會自94年1月起均持續開會運作迄今，並依系爭約定書與原告分攤共同使用公共設施之費用，住宅區與商辦區在各自之管委會管理下，系爭社區運作良好，充分體現系爭社區於90年4月召開之第一次區分所有權人會議決議及系爭社區管理規約之精神。惟細觀原告於108年5月27日108年度泰(中)字第0527號函文內容，原告並未說明為何收回管理權及收回管理權之必要性，在不具任何理由下片面主張收回管理權，已欠缺收回管理權之正當性，且有權利濫用之情。

(2)另原告於109年2月8日提出之民事準備(四)狀稱被告等商辦區所有權人未能妥善使用社區共用部分、且共用部分之管理權責不明，並提出(原證10)、(原證11)、(原證12)、(原證13)、(原證14)主張原告確實有收回商辦區管理之必要…云云，實屬無稽，茲答辯如下：

①關於原告誣稱被告等商辦區所有權人因疏於管理，渠等協力廠商時常將貨車開至社區共用部分，導致該共用部分行人通行之磚面破損，並提出(原證10)照片4張乙節：

A.被告等四間公司否認(原證10)人行道石磚破損照片係被告等商辦區所有權人或承租人所為，且否認(原證10)貨車照片是商辦區所有權人或承租人之協力廠商之貨車，系爭社區之住戶近1700戶，人多混雜，原

告徒以不知何時拍攝之照片胡亂指控係商辦區所有權人或承租人之協力廠商之貨車所為，企圖混淆鈞院之視聽，實不可取。

B.又商辦區管委會未曾接獲原告通知及要求修補，原告亦未曾提供（原證11）的報價單請求商辦區管委會支付，被告等四間公司否認（原證11）報價單之形式真正，且該報價單是否係修補上述人行道石磚破損部分，亦屬有疑。

C.實則，關於系爭社區相關共用部分劃分、管理維護分擔方式、分工事宜，自94年1月以來，原告與商辦區管委會有清楚之權責劃分，就系爭社區大樓一樓公共空間的清潔和一樓四周圍的園藝花圃維護保養均由商辦區管委會負責，在106年10月間，○○○區○○道之磚面石材曾經損傷，商辦區管委會於106年10月31日因修補而支出12,000元，此有支出憑證（參被證10）可佐。由此可知，原告此部分之主張顯非事實。

②關於原告指稱系爭社區大樓一樓由住戶通行之共用部分，遭商辦區承租人占用私設鐵捲門，侵害全體區分所有權人權益，並提出（原證12）照片乙節：該鐵捲門於商辦區住戶向原始建商佳懿建設購買時便已存在，係坐落於商辦區住戶之共用部分，屬商辦區管委會管理之範圍，非系爭社區之共用部分，且沒有占用到社區大樓一樓的通行路面，原告誣稱侵害全體區分所有權人權益亦不實在。

③關於原告稱系爭社區之消防灑水系統、汗水系統無論是商場或住宅區皆是由原告管委會管理、維護，日前商場車輛撞破灑水噴頭，消防液的補充費用仍由原告單方負責，並提出（原證13）照片主張商辦區管委會未積極處理乙節：

A.關於系爭社區之消防灑水系統商辦區與住宅區係個別獨立設置，商辦區之消防灑水系統係設置在系爭社區

01 的B6層，由商辦區管委會保養維護商辦區自己的消防
02 系統；只有消防原液桶是共用的；至於原告稱日前商
03 場車輛撞破灑水噴頭，消防液的補充費用仍由原告單
04 方負責…等語並非事實；實則，該日商場車輛撞破灑
05 水噴頭，是由商辦區廠商負責修繕及補充4桶消防原
06 液，原告所稱並非事實。

07 B.至於系爭社區之污水系統是共用的，由原告保養維護
08 ，商辦區管委會每個月支付50,000元給原告作為污水
09 處理費，此有原告掣發給商辦區管委會之繳費通知單
10 （參被證11）可證。

11 C.另原告稱被告迄今僅每月按每坪8元繳交社區公共基
12 金，但被告所占之社區總體建物面積約達34%，若原
13 告不收回管理權限，實有不平之處…云云，由此更顯
14 原告主張收回管理權自相矛盾之處；蓋依據（原證1
15 ）第六屆第1次區權大會版本之規約所附「中和摩天
16 東帝市大廈管理委員會各項服務收費一覽表」序號11
17 公共基金，住戶應每月按每坪8元繳交社區公共基金
18 ，被告等四間公司亦是依照此收費標準繳交公共基金
19 予原告，坪數大之住戶繳交之費用多，坪數小的住戶
20 繳交之費用少，各自依規約盡其義務，亦各自享有相
21 對應之權利，何來不公平之處？縱使原告收回商辦區
22 之管理權後，商辦區住戶仍是依照上述標準繳交公共
23 基金及管理費，就此而言，原告收回商辦區管理權或
24 不收回商辦區管理權間有何差異？由此益徵原告欠缺
25 收回商辦區管理權之正當性。

26 ④關於原告提出（原證14）新聞報導系爭社區於108年11
27 月底有住戶遭人攻擊乙事，主張住宅區與商辦區共用部
28 分之權責劃分不明，致使系爭社區之管理陷入困境乙節
29 ；

30 A.關於（原證14）之新聞報導，事實上受害人遭人攻擊
31 的地點是發生在地下5層，屬於住宅區範圍，由原告

01 管理，非商辦區範圍；而之所以發生此不幸事件是因
02 為在原告未更換保全公司之前，更換前的保全人員均
03 會在地下5層巡邏，但換了保全公司之後，因未就地
04 下5層之範圍派員巡邏，於是發生打人事件，故該打
05 人事件之發生並非住宅區與商辦區共用部分之權責劃
06 分不明所造成，而是原告管委會之組成成員變動頻繁
07 ，原告管委會失責失能所致，此由原告自提起本件訴
08 訟以來至今不到一年，已從主委蔡旭程變更為林雅芳
09 ，再由林雅芳變更董黛琦，一年內換三位主委之變動
10 可知，且原告管委會之總幹事、秘書、會計亦相繼離
11 職，此方為系爭社區之管理陷入困境之根本原因。

12 B.又自94年1月以來，原告管委會每月均會提出公用電
13 費分攤表向商辦區管委會請款，但從108年11月開始
14 ，原告卻一反往常，至今尚未向商辦區管委會提出公
15 用電費分攤表請款，可見原告管理效能已出現嚴重瑕
16 疵，並非住宅區與商辦區共用部分之權責劃分不明所
17 造成。

18 (3)綜上，自94年1月間以來，在住宅區管委會與商辦區管委
19 會長達14年各自管理且相安無事之情況下，原告以提出（
20 原證10）、（原證11）、（原證12）、（原證13）、（原
21 證14）等事件稱被告等商辦區所有權人未能妥善使用社區
22 共用部分、且共用部分之管理權責不明，主張原告確實有
23 收回商辦區管理之必要..云云，實屬無稽，且除原告提出
24 （原證10）所指涉之事件不知何時發生外，（原證11）、
25 （原證13）及（原證14）所指涉之事件均是發生在原告提
26 起本訴訟後，上開事件是否為原告刻意營造出來之藉口，
27 不無疑問！

28 3、就原告於108年5月27日以108年度泰(中)字第0527號函收
29 回管理權之通知，被告等四間公司均表示不同意原告收回
30 管理權：

31 (1)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用

之辭句，民法第98條定有明文。次按，契約解釋，分為單純之契約解釋及補充之契約解釋，前者，乃經由解釋探求契約之規範意義；後者，乃針對契約之客觀規範內容而為解釋，以填補契約之漏洞，補充當事人意思之不備（王澤鑑著，債法原則第1冊基本理論債之發生，90年3月4刷，第245頁）。又解釋契約，應探求當事人立約時之真意，而探求當事人之真意，本應通觀契約全文，並斟酌訂立契約當時及過去之事實暨交易上之習慣，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全般之觀察（最高法院94年度臺上字第1922號判決參照）。

- (2)原告於108年8月15日民事準備(一)狀稱：依系爭約定書第二條第二項約定，在原告收回管理權之際僅需徵詢該區各區分所有權人之意見，核其等意旨，乃在於原告收回該管理權之際應賦予其等陳述意見之權利，非謂須得其等之「同意」始為收回管理權之條件…云云；惟原告與商辦區管委會簽立系爭約定書之緣由係基於系爭社區於90年4月召開第一次區分所有權人會議之決議及管理規約而來，原告基於此授權而與商辦區管委會協商分區管理之事務性事項，至於收回管理權之權利並非原告固有之權利與職權，仍需系爭社區之全體區分所有權人開會決議同意。又被告等四間公司既為系爭社區之區分所有權人，且為商辦區之區分所有權人，姑且暫先不論收回管理權是否為原告之固有職權，依公寓大廈管理條例第26條規定之立法意旨，既然商辦區成立管委會須得社區全體區分所有權人之同意，基於同一法理，則收回商辦區管理權豈無庸經過商辦區區分所有權人同意之理？故原告主張在原告收回管理權之際僅需徵詢該區各區分所有權人之意見，非謂須得其等之「同意」始為收回管理權之條件等語，於法不合，不值憑採。
- (3)準此，被告凱基銀行已於108年6月10日、被告威剛公司已於108年6月3日、被告金聯公司已於108年6月3日、被告涂碧公司已於108年5月29日分別回覆（參被證12）原告，並

表示不同意收回管理權，故原告於108年5月27日以108年度泰(中)字第0527號函通知被告等四間公司將系爭社區商辦區之管理權收回之表示應不能拘束被告等四間公司。

4、綜上，原告主張系爭社區商辦區於108年5月30日已生管理權收回之效力應不可採，是原告請求被告等四間公司給付108年6月之管理費，應無理由。

(五) 退萬步言，縱認原告主張收回管理權有理由(假設語)，被告等四間公司已代墊108年6月份管理商辦區各項公共設施之保養、維護、修繕所支出之費用共445,020元，就此代墊之445,020元與原告請求之108年6月份之管理費抵銷：

1、按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334條第1項定有明文。

2、本件原告主張於108年5月30日收回系爭社區商辦區之管理權，但自108年5月30日起迄今，關於商辦區各項公共設施之保養、維護、修繕均是由被告等四間公司組成之「摩天東帝市商辦區管理委員會籌備處」處理，其費用均由被告等四間公司組成之「摩天東帝市商辦區管理委員會籌備處」支出，原告並未實際管理並支出保養、維護、修繕等費用，而系爭社區商辦區於108年6月份因管理事務共支出445,020元，此有「摩天東帝市商辦區管理委員會籌備處」108年6月份費用支出總表及收據11紙(參被證13)可證，為此，被告等四間公司以108年8月22日民事答辯(二)狀繕本送達於原告時為抵銷之意思表示，先以上述108年6月份代墊費用445,020元與原告請求被告等四間公司給付108年6月之管理費互為抵銷，茲將被告等四間公司各自主張抵銷之數額臚列如下：

(1) 被告凱基銀行：174,591元。計算式如下：445,020元 * 建物權狀面積5558.52坪 / 商辦區總面積14168.26坪 (5558.52

+2098.55+5335.96+1175.23) = 174,591元 (小數點以下四捨五入)。

(2) 被告威剛公司：65,915元。計算式如下：445,020元 * 建物權狀面積2098.55坪 / 商辦區總面積14168.26坪 (5558.52 + 2098.55 + 5335.96 + 1175.23) = 65,915元 (小數點以下四捨五入)。

(3) 被告金聯公司：167,601元。計算式如下：445,020元 * 建物權狀面積5335.96坪 / 商辦區總面積14168.26坪 (5558.52 + 2098.55 + 5335.96 + 1175.23) = 167,601元 (小數點以下四捨五入)。

(4) 被告淦碧公司：36,914元。計算式如下：445,020元 * 建物權狀面積1175.23坪 / 商辦區總面積14168.26坪 (5558.52 + 2098.55 + 5335.96 + 1175.23) = 36,914元 (小數點以下四捨五入)。

(六) 縱使原告主張收回管理權有理由 (假設語)，惟原告主張依第六屆第1次區權大會版本之規約第11條第1項、同條第3項 (參原證1) 及「中和摩天東帝市大廈管理委員會各項服務收費一覽表」 (參原證2) 向被告等四間公司以每坪60元計收管理費亦屬無據，理由如下：

1、依第六屆第1次區權大會版本之規約 (參原證1) 第十一條第一項第二款規定，區分所有權 (人) 應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交管理費，第二項規定管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之，惟細觀原告於108年11月29日提出之95年4月16日召開之第六屆第1次區分所有權人會議記錄 (參原證8) 之內容顯然可知，該次會議並無關於管理費收取標準以每坪60元計收之議案，且 (原證2) 「中和摩天東帝市大廈管理委員會各項服務收費一覽表」亦非 (原證1) 第六屆第1次區權大會版本之規約之附件，則原告主張依 (原證1) 第六屆第1次區權大會版本之規約第11條第1項、同條第3項及 (原證2) 「中和摩天東帝市大廈管理委員會各項服務收費一覽表」向

01 被告等四間公司以每坪60元計收管理費乙節，因未經系爭
02 社區區分所有權人會議議決，自不得拘束被告等四間公司
03 ，且第六屆第1次區權大會版本之規約第11條第3項：「各
04 項費用之收繳、支付方法、授權管理委員會訂定」，亦不
05 適用於管理費之收取標準，故原告之主張不可採。

06 2、再者，從「中和摩天東帝市大廈管理規約關於商辦區部分
07 之修正對照表」（更新如附表二）可知，90年4月14日版
08 本之規約第十一條第二項，管理費收費標準係授權管理委
09 員會訂定及調整，與原告提出（原證1）第六屆第1次區權大
10 會版本之規約應經區分所有權人會議議決不同，惟原告於
11 108年11月29日提出之民事準備（三）狀檢附之（原證6）於
12 93年4月25日、（原證7）94年4月17日、（原證8）95年4
13 月16日及（原證9）96年4月22日共四次區分所有權人大會
14 之會議記錄內容均未曾提到管理費收費標準，是以原告應
15 就系爭社區區分所有權人會議議決以每坪60元計收管理費
16 之事實負舉證之責。

17 3、退萬步言，縱使系爭社區區分所有權人大會先前曾就管理
18 費收取標準之議案議決以每坪60元計收（假設語，被告否
19 認之），被告等四間公司繳交管理費之對象及管理費收取
20 標準仍是適用94年1月13日簽署之系爭約定書，如今即使
21 原告收回管理權為有理由（假設語），則原告在未先經系
22 爭社區區分所有權人會議議決商辦區之管理費收取標準之
23 情況下，逕自依第六屆第1次區權大會版本之規約第11條
24 第1項、同條第3項及「中和摩天東帝市大廈管理委員會各
25 項服務收費一覽表」向被告等四間公司主張以每坪60元計
26 收管理費應屬無據。

27 參、得心證之理由：

28 一、本件原告主張其為位於新北市○○區○○路之「中和摩天東
29 帝市大廈」集合式建物（下稱摩天東帝市社區）之區分所有
30 權人所組成之管理委員會，對於該集合式建物之公共設施有
31 管理權限，並得依照規約規定向各區分所有權人收取管理費

等語，並提出新北市中和區公所107年5月15日新北中工字第1072060952號函、規約等影本為證據，且為被告所不爭執，則原告主張其為上開集合式建物之區分所有權人所組成之管理委員會，對於該集合式建物之公共設施有管理權限，並得依規約規定向各區分所有權人收取管理費一節，自堪信為真實。原告又主張被告凱基商業銀行股份有限公司（下稱凱基銀行）、威剛科技股份有限公司（下稱威剛科技公司）、台灣金聯資產管理股份有限公司（下稱台灣金聯公司）、涂碧投資開發有限公司（下稱涂碧開發公司）等四人為如附表一所示建物之所有權人，亦屬於上開集合式建物之區分所有權人，且其區分所有之建物屬於摩天東帝市社區之商辦用建物範圍（下稱商辦區）等節，亦為被告所不爭執，且有建物登記謄本在卷可稽，則原告此部分主張亦堪信為真實。

二、原告又主張其將摩天東帝市社區集合式建物中之「商辦區」管理權暫時交由被告等人組成之「摩天東帝市商辦區管理委員會籌備處」（下稱商辦區管委會籌備處）代為行使，並保留隨時收回管理權之權力，前於94年1月13日簽立「約定書」，原告已依該約定書收回商辦區管理權等節，並提出約定書影本為證據（原證3）；被告固不否認其組成「摩天東帝市商辦區管理委員會籌備處」以管理被告等人所有之摩天東帝市社區內商辦區建物，及與原告簽定約定書等事實，惟爭執原告得隨時終止，並收回管理權一事。經查：

（一）原告前於94年1月13日與「摩天東帝市商辦區管理委員會籌備處」簽定「約定書」，其內容為：「立約定書人中和摩天東帝市大廈管理委員會（以下稱：甲方）、摩天東帝市商辦區管理委員會籌備處（以下稱：乙方），按坐落北縣○○市○○路○○○號至202號之中和摩天東帝市大廈（以下稱：本社區），地面層為獨立數幢建築物之集居社區，區內住宅與辦公、商場、停車場混合使用（地下6樓至地上41樓）。本社區於91年5月30日業經報備成立「中和摩天東帝市大廈管理委員會」（北中民字第20645號），並

01 經全體區分所有權人授權管理本社區，茲為管理需要，甲
02 方就本社區屬商、辦部分之事宜，由乙方管理，雙方並訂
03 立本約定書，約定內容如下：壹、摩天東帝市大廈商場各
04 權狀人明細表……。一、乙方管理內容：（一）乙方就其
05 管理部分，已取得商、辦部分實際使用人之全體同意，將
06 定期開會就管理、維護事宜進行討論決議，並按使用坪數
07 繳納費用。（二）甲方同意就乙方管理部分，使用人因各
08 項公共設施之保養、維護、修繕等費用支出而需繳納之管
09 理費，由乙方與各實際使用人協議收費標準後，自94年1
10 月份起開始徵收。有關前項管理費用之收取，雙方同意由
11 乙方向所屬使用人收取，乙方並應自行製作帳冊作為管理
12 、收支之依據。二、甲方權利義務：（一）在乙方未正式
13 成立商辦區管理委員會前，因本社區仍由甲方為代表人，
14 如將來乙方因管理工作而有需要由甲方代表時，甲方同意
15 配合辦理之，但因此而需支出任何費用或為任何給付時，
16 均由乙方負擔之。（二）乙方應善盡管理之責，且甲方保
17 留於必要時收回統一管理之權利，但甲方應徵詢乙方各區
18 分所有權人意見。（三）乙方應按月分攤甲、乙雙方共同
19 使用公共設施之保養、維修、修繕等費用。三、補充事項
20 ：本約定書如有任何未盡事宜，雙方同意隨時補充修正。
21 」等語。然而，上開約定書內所載屬於摩天東帝市社區內
22 商辦區部分之區分所有權人即被告等人組成商辦區管委會
23 籌備處以管理該商辦區部分之公共設施，據被告所提出「
24 摩天東帝市商辦區管理委員會組織章程管理規約」影本（
25 被證5），但未提出已經向主管機關報備之證件，以同時
26 建造之集合式建物並不以僅成立一個管理組織為限，法令
27 亦允許分割區域成立管理組織，則該商辦區管委會代表被
28 告等人與原告簽定上開約定書，自應對被告等人發生效力
29 ，則該商辦區部分應屬於由被告等區分所有權人所組成之
30 管理組織自行管理一節，即堪以認定。

31 （二）原告又主張依前揭約定書第二條約定，原告保留隨時收回

01 該社區商辦區管理權，原告並已經事前徵詢該商辦區區分
02 所有權人即被告等人意見等語，並提出連堂凱律師108年5
03 月27日函及掛號郵件收件回執（108年5月29日寄達）等影
04 本為證據；被告雖不爭執其已經收到原告委託律師所寄發
05 之書函，但爭執原告主張得收回商辦區管理權一事，並以
06 原告對於被告所有之商辦區部分已經無管理權限等語資為
07 抗辯。經查，依原告起訴時所提出之「中和摩天東帝市大
08 廈管理規約」（原證1）第一條規定社區範圍，並於該條
09 第三點規定：「本社區之管理基於使用型態及棟別配置之
10 區隔，為有效執行管理事務，區分所有權人授權管理委員
11 會得分區管理，並訂立管理規章，以為管理之準據，但不
12 得牴觸本規約之規定」，然於第五條關於管理委員之區域
13 分配之規定為中央區10名、AB區7名，第十一條第十六點
14 規定：「商辦區使用範圍應與理委員會協商維護及回饋事
15 宜」等語（見本院108年度板司調字第110號卷第9至19頁
16 ），參照原告前於90年間報備之規約之管理委員分配尚包
17 含商辦區3名之規定，可見依原告所提出之該社區規約規
18 定，已經在社區規約之中另外定出「商辦區」，其性質應
19 屬於區分所有權人會議以規約方式，將被告等人所有之商
20 辦區建物劃出於原告管理範圍之外，乃基於區分所有權人
21 決議所劃分之分管，並非屬於第一條第三點所規定之授權
22 由管理委員會所訂定分區管理之小管理區，則原告雖於94
23 年間就「商辦區」與被告等人簽定前揭「約定書」，然此
24 為依據規約授權與被告等人簽定維護事項之約定，是否得
25 以超過區分所有權人之決議授權範圍，即非無疑。又倘若
26 該將「商辦區」劃分交由該商辦區之區分所有權人自行管
27 理而有共有人就共有物為分管協議成立之情事存在時，僅
28 得於該共有人之分管協議解消之後，原告方得向被告主張
29 行使其於前揭約定書中所載原告得於必要時得收回商辦區
30 管理權。

31 （三）按「攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程

度，於言詞辯論終結前適當時期提出之。當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之。攻擊或防禦方法之意旨不明瞭，經命其敘明而不為必要之敘明者，亦同。」，民事訴訟法第196條第1項及第2項定有明文。本件原告於108年3月20日提起本件訴訟，先經本院板橋簡易庭行調解程序，因調解不成立，移由本院民事庭審理，經指定於108年8月22日為第一次言詞辯論期日，並同時通知兩造應於20日內應整理爭點及聲明證據方法，本院並於第一次言詞辯論期日將聲明證據方法之期限延至第二次言詞辯論期日前10日，並當庭告以逾期聲明證據方法將被認定為意圖延滯訴訟程序；於108年11月14日被告聲請法院命原告提出91年至96年間之會議記錄及規約等資料，經本院當庭命原告於20日內提出，嗣於次一言詞辯論期日109年2月13日詢問兩造，俱無其他證據聲請調查，本院乃指定於109年3月24日為言詞辯論期日，並告知兩造應提出言詞辯論意旨狀，將於該期日辯論終結，此有言詞辯論筆錄在卷可稽；然原告於109年3月24日最後一次言詞辯論期日提出「民事準備（五）狀」聲請訊問證人陳永佳，欲以為證明其自己所提出之管理規約（原證1）並未經通過生效，然原告並未能釋明其自起訴迄今滿一年期間，何以該早已存在之證據為何不能提出之理由，則依前揭法條規定，應視為意圖延滯訴訟終結而逾時提出之攻擊防禦方法，將原告該部分聲請予以駁回。故原告於起訴時所提出之由該社區之區分所有權人會議第六屆第一次大會所通過之管理規約（原證1）以為證據並據以為主張，自當以此為認定之依據。

（四）如上所述，被告等人所有之如附表所示區分所有建物既係經由區分所有權人會議決議之規約規定劃出於原告管理之範圍，性質上當屬於該社區之公共設施共有人間所成立之分管協議，即使當事人間並無成立分管協議之認識，而不能直接認定在全體區分所有權人即社區公共設施共有人間

就商辦區與其他區域成立分管協議，亦當認定該關於公共設施區域管理權之劃分乃是基於區分所有權人會議決議而來，並非屬於原告得以逕行收回。故原告雖主張得依前揭「約定書」約定於必要時收回管理權，然被告等人仍得以經區分所有權人會議決議拒絕原告之請求，則原告上開主張乃難認為可採。

三、綜上所述，原告主張其得於必要時收回被告等人所有商辦區公共設施之管理權，且原告已經以書面通知被告等人，因而請求被告等人應依照規約規定繳納管理費等節，因原告並無自行收回該商辦區公共設施管理權之權限，是以，被告等人仍得自行管理該商辦區公共設施之權利，而為管理該商辦區公共設施之需要，自行向該商辦區內區分所有權人收取管理費，而無向原告繳納管理費之義務。則原告請求被告凱基商業銀行應給付33萬3,511元、被告威剛科技公司應給付11萬827元、被告台灣金聯公司應給付39萬7,153元元、被告涂碧開發公司應給付7萬514元，及其利息等節，均屬無理由，應予以駁回。原告假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論列，附此敘明。

伍、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條判決如主文。

中華民國 109 年 4 月 14 日
民事第五庭 法官 許瑞東

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀；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 109 年 4 月 14 日
書記官 曾怡婷

附表一：

編號	區分所有權人	戶 別 (門牌號碼) 新北市○○區○○路	權 狀 面 積 (坪)	所有權總面積 (坪)
1	凱基商業銀行 股份有限公司	170-200號5樓共101戶	1642.76	5558.52
		188號3樓	2101.96	
		170號2樓	179.78	
		188號2樓	1289.44	
		188號2樓之1	121.87	
		200號2樓	56.16	
		200號1樓	166.55	
2	威剛科技股份 有限公司	188、188-1號 4樓	108年6月21日前： 108年6月21日後：	2098.55 1344.236
3	台灣金聯資產 管理股份有限 公司	182號 B1	2794.5	5335.89
		168-202號 B2 共339戶	1882.01	
			659.38	
		B4 154個車位		
4	淦碧投資開發 有限公司	170號 1樓	14.72	1175.23
			151.83	
		182號 1樓	1008.68	

註：威剛科技股份有限公司於民國108年6月21日將其所有門牌號碼新北市○○○
 ○區○○路○○○號4樓之1其中權狀面積2493.6平方公尺（含總面積2211.92平方公
 尺及附屬建物面積281.68平方公尺，相當於754.314坪）移轉予東森得易購股

01 (續上頁)

02
03 份有限公司。