臺灣臺北地方法院民事判決

108年度簡上字第15號

上　訴　人　冠德建設股份有限公司
法定代理人　馬志綱
訴訟代理人　梁穗昌律師
　　吳俊昇律師
上　一　人
複　代理人　張竹君律師
　　許侑珊律師
　　吳哲銓律師
被　上訴人　冠德花園大廈管理委員會
法定代理人　林式廷
訴訟代理人　易定芳律師
複　代理人　易平

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國107 年10月5 日本院臺北簡易庭107 年度北簡字第8422號第一審判決提起上訴，本院於民國108 年6 月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：其於民國97年5 月15日召開管理委員會第8 屆第11次臨時會議，其中關於「非專有部分之住戶及非住戶，其停車位之管理費，每一停車位每月收取新臺幣（下同）2,075 元，以分擔因而增加之保全人員薪資費用」之決議，並經被上訴人於97年6 月7 日第8 屆第2 次區分所有權人會議決議通過（下稱系爭97年決議），而上訴人並非冠德花園大廈（下稱系爭社區）專有部分之住戶，亦非住戶，然上訴人擁有之停車位共計58個（含獎勵停車位14個，法定停車位44個），即應適用系爭97年決議，每一停車位每月繳納2,075 元，惟上訴人每一停車位均短繳1,075 元，被上訴人乃對上訴人提起另訴民事事件請求給付短少之管理費，而上

訴人亦於該民事事件提起反訴請求確認系爭97年決議無效，經本院以98年度北簡字第17467 號民事判決認定上訴人就其所有之58個停車位，每個車位均應按月給付被上訴人2,075元之管理費，上訴人上訴後，經本院以99年度簡上字第9 號民事判決（下稱另案）駁回上訴確定。嗣被上訴人於106 年3 月15日召開第17屆第8 次例會，就「冠德花園社區車位外租清潔費收費標準」之議題討論，其會議記錄記載：「說明：1.冠德建設105 年8 月份通知管理中心，已將13個平面車位轉售產權移轉本社區A1-6F 區分所有權人…，105 年9 月1 日起，這13個車位清潔費轉由A1-6F 區分所有權人繳納。2.…㈢對於外租車位之收費金額，得循對冠德建設公司所收取費用額之程序辦理。…【決議】2.車位出租管理費收取金額：社區住戶：每個車位收取新台幣一千元整。外租：每個車位收取新台幣二千零七十五元整。」（下稱系爭第8 次例會決議），可知系爭第8 次例會決議並非對上訴人之每個停車位所收取之管理費有所調降，上訴人所餘之41個車位，仍應每個車位按月繳納2,075 元之管理費。然上訴人誤認系爭第8 次例會決議調降停車費管理費，並通知被上訴人將自106 年5 月起每個停車位每月僅繳納管理費1,000 元，故自106 年7 月起至107 年2 月止，扣除上訴人已給付之停車位管理費後，上訴人尚積欠被上訴人停車位管理費287,025 元。為此，爰提起本件訴訟，請求被上訴人給付287,025 元及遲延利息等語。

二、上訴人則以：就系爭第8 次例會決議之記載內容為「一、冠德花園社區車位外租清潔費收費標準……【決議】2.車位出租管理費收取金額：社區住戶：每個車位收取新台幣一千元整。外租：每個車位收取新台幣二千零七十五元整。」，此與被上訴人於97年會議決議第1 案之記載：「社區售（租）停車位費用收繳標準案……（決議）1.本次參與開會全體區分所有權人及委任書全體同意第8 屆管委會第11次臨時會議決議非專有部分之住戶及非住戶，其停車位之管理費，每一

停車位每月收取2,075 元整……外租（售）車位63個，每車位每個月繳交管理費費用2,075 元。」，則系爭97年會議決議與系爭第8 次例會決議，內容皆係討論停車管理費數額，兩議案對於外租車位收取之費用同為2,075 元，僅系爭97年會議決議對於非專有部分之住戶與非住戶收取2,075 元，而系爭第8 次例會決議則不分住戶是否有專有部分，只要是住戶均收取1,000 元，故系爭第8 次例會決議已變更上開97年會議決議。而上訴人於105 年8 月間移轉13個車位產權予被上訴人社區某位區分所有權人，則依系爭97年會議決議內容，該區分所有權人之車位每月僅需繳納1,000 元，被上訴人因此所收之停車管理費較以前為少，故系爭第8 次例會決議不再區分車位所有人是否為非專有部分之住戶或非住戶，只要住戶將車位出租予非社區住戶，每個月皆應繳納2,075 元。又依公寓大廈管理條例第3 條第8 款之規定，上訴人乃為住戶，持有車位41個（其中出租14個，未出租27個），依系爭第8 次例會決議每月應給付之管理費為5 萬6,050 元（計算式：2,075 元x 14個出租車位＋1,000 元x 27個未出租車位＝5 萬6,050 元），故被上訴人主張上訴人有積欠管理費，自屬誤會等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，命上訴人應給付被上訴人287,025 元，及自107 年5 月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並為假執行及免為假執行之宣告。上訴人不服提起上訴，並聲明：㈠、原判決廢棄。㈡、被上訴人在原審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明則為：上訴駁回。

四、查，被上訴人主張另案民事確定判決認定上訴人於系爭社區所擁有之停車位，應按月繳納之管理費為2,075 元，且上訴人於系爭社區尚有41個停車位等情，業據被上訴人提出系爭臨時會議會議記錄、97年會議會議記錄、本院98年度北簡字第17467 號宣示判決筆錄、99年度簡上字第9 號民事判決、第8 次例會會議記錄、上訴人於106 年7 月25日發文之冠字

第1061877號函等件影本為證（見原審卷第6至40頁），並經本院調閱上開另訴民事事件卷宗核閱無訛，且為上訴人所不爭執，堪信此部分為真實。

五、得心證之理由

㈠、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。而解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院106年度台上字第254號判決要旨參照），是於本件解釋系爭第8次例會決議之真意時，亦應作全盤觀察而為判斷，不能僅以片面字句而任意推解。

㈡、查系爭第8次例會會議記錄記載「玖：議題討論」，其討論之第一項議題記載為「一、冠德花園社區車位外租清潔費收費標準」，說明記載：「1.冠德建設105年8月份通知管理中心，已將13個平面車位轉售產權轉移本社區A1-6F區分所有權人（交屋證明書）（如附件），105年9月1日起，這13個車位清潔費轉由A1-6F區分所有權人繳納。2.社區法律顧問易大律師提供法律意見，供管理委員會參酌（如附件）：㈡對於外租車位之收費金額，得循對冠德建設公司所收取費用額之程序辦理。」，決議內容則記載：「1.車位產權移轉，車位所有權人需提供建物所有權狀影印本供管理中心核對存查。2.車位出租管理費收取金額：社區住戶：每個車位收取新台幣一千元整。外租：每個車位收取新台幣二千零七十五元整。」，並於前揭決議內容下方記載「以上決議經全體出席委員討論後無異議通過」（見原審卷第38頁），則就上開會議記錄內容觀之，於「冠德花園社區車位外租清潔費收費標準」之議題下開宗明義先說明上訴人名下13個車位所有權轉讓予系爭社區A1-6F區分所有權人之事實，並提及對

外租車位之收費金額得循對上訴人所收取費用額之程序辦理，復於決議事項先要求車位產權移轉，車位所有權人需提供建物所有權狀影本供管理中心查核，足認被上訴人主張上開議題係針對上訴人轉讓所有權予A1-6F區分所有權人之13個車位出租之清潔費收費標準提請決議，故系爭第8次例會決議內容係要求A1-6F區分所有權人應提供其自上訴人處所受讓之13個停車位之所有權狀影本供管理中心核對存查，並就該13個停車位，以出租予社區住戶或非社區住戶而區分停車位清潔費即管理費之收費標準等語，自屬有據。復佐以系爭第8次例會決議內容並未載明欲取代或修改系爭97年決議之相關用語，是上訴人拘泥於上開議題記載文字，忽視針對該議題所為說明之內容，片面推解系爭第8次例會決議之真意係欲推翻系爭97年決議云云，並非可採。從而，被上訴人依系爭97年決議，請求上訴人給付短少之停車位管理費287,025元（計算式如附表），為有理由，應予准許。

㈢、上訴人雖辯稱：系爭第8次例會會議議題記載「冠德花園社區車位外租清潔費收費標準」，是此決議應適用系爭社區全部車位；且社區停車位管理費、清潔費之收費標準應以全體為對象規範，不應針對特定某次車位之移轉或特定車位而為特別規定，系爭第8次例會決議違反公寓大廈管理條例第10條第2項管理費應按公平比例分擔之原則，係屬無效云云。惟查，如上㈡所述，第8次例會會議係針對上訴人將13個平面車位轉售產權轉移系爭社區A1-6 F區分所有權人後，就該13個停車位清潔費之收費標準所為之討論，本件倘如上訴人所辯，係針對系爭社區全部車位所為之決議，該議題項下之說明1.部分實無需特別提及13個平面車位轉售產權轉移系爭社區A1-6F區分所有權人乙節，逕記載決議內容即可，是上訴人一再執會議議題之記載謂決議應適用系爭社區全部車位云云，殊無足採。而如前所述，系爭第8次例會決議就該13個停車位，以出租予社區住戶或非社區住戶而異其停車位清潔費即管理費之收費標準，該決議未逾系爭97年決議之範疇

。從而，上訴人稱系爭第8次例會決議係針對特定某次車位移轉所為之特別規定，違反公寓大廈管理條例第10條第2項管理費應按公平比例分擔之原則，係屬無效云云，即無可採。

㈣、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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，但約定利率較高者，仍從其約定利率；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2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件被上訴人對上訴人之管理費債權，上訴人迄未給付，當應負遲延責任，是被上訴人請求自起訴狀繕本送達翌日即107年5月10日起（見原審卷第59至60頁）至清償日止，按週年利率5％計算之遲延利息，核無不合，應予准許。

六、綜上所述，被上訴人請求上訴人給付停車位管理費287,025元及法定遲延利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不生影響，爰不另贅論，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　10　　日

民事第四庭　審判長法　官　蔡政哲

法　官　趙德韻

法　官　蕭涵勻

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　10　　日

書記官　林立原

附表

編號	應收費期間（民國）	上訴人欠繳停車位管理費計算式	上訴人欠繳停車位管理費金額（新臺幣）	
1	106 年5 月至同年7 月	2,075 元× 41個車位× 3 個月－上訴人已繳款項171,375 元	83,850元	
2	106 年8 月	2,075 元× 41個車位－上訴人已繳款項56,050 元	29,025元	
3	106 年9 月	2,075 元× 41個車位－上訴人已繳款項56,050 元	29,025元	
4	106 年10月	2,075 元× 41個車位－上訴人已繳款項56,050 元	29,025元	
5	106 年11月	2,075 元× 41個車位－上訴人已繳款項56,050 元	29,025元	
6	106 年12月	2,075 元× 41個車位－上訴人已繳款項56,050 元	29,025元	
7	107 年1 月	2,075 元× 41個車位－上訴人已繳款項56,050 元	29,025元	
8	107 年2 月	2,075 元× 41個車位－上訴人已繳款項56,050 元	29,025元	
			總計	287,025 元