臺灣士林地方法院民事判決

112年度簡上字第167號

上　訴　人　石許美惠

訴訟代理人　吳文琳律師

　　崔瀞文律師

被　上訴人　聖得福建設開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳明珠

訴訟代理人　陳建文律師

上列當事人間請求返還管理費事件，上訴人對於中華民國112年5月26日本院內湖簡易庭112年度湖簡字第379號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於民國113年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。民事訴訟法第446條第1項本文定有明文。上開規定於簡易訴訟程序第二審上訴程序準用之，同法第436條之1第3項亦有明定。查上訴人提起上訴後追加請求被上訴人給付上訴人新臺幣（下同）3,921元，及自民國112年11月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並經被上訴人同意（見本院卷第321頁），合於前開規定，應予准許。

貳、實體方面

一、上訴人主張：緣兩造曾簽訂合建契約（下稱系爭契約），然對房屋分配未達成共識，被上訴人逕將完工後之臺北市○○區○○段0○段00000○號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○街0巷00號3樓之1）、同段同小段10254建號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○街0巷00號4樓之1，上開建物合稱為

系爭房屋）登記為上訴人所有，卻遲未交付系爭房屋之鑰匙及磁扣，致上訴人無法使用收益。嗣訴外人天璽社區管理委員會（下稱天璽管委會）向上訴人收取系爭房屋之管理費等費用共45萬3,976元。被上訴人既仍持有系爭房屋之鑰匙及磁扣，為系爭房屋之占有人，爰依民法第176條、第179條、第231條第1項、第227條規定，於原審求為命被上訴人給付45萬55元本息。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，並於本院追加請求被上訴人應另給付3,921元本息，上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應給付上訴人45萬55元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。追加聲明：被上訴人應給付上訴人3,921元，及自112年11月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人則以：兩造間簽訂系爭契約時，上訴人已申請分配3、4樓之建物，對房屋分配已達共識；嗣被上訴人通知上訴人點交系爭房屋，上訴人拒未受領，依都市更新條例第42條規定，視為上訴人已接管系爭房屋，且系爭房屋業已完成點交一節，業經臺灣臺北地方法院（下稱北院）110年度訴字第5679號（下稱5679號事件）判決認定在案，並已確定，5679號事件就此爭點認定已生爭點效，上訴人應受拘束；再上訴人為系爭房屋所有權人，依公寓大廈管理條例第10條第2項、第21條之規定，上訴人應自行繳納系爭房屋之管理費，被上訴人並未因上訴人未占有系爭房屋而受有任何利益等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴及追加之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷第175-176頁）

㈠兩造於97年7月4日簽訂系爭契約，約定由上訴人提供所有坐落臺北市○○區○○段0○段000 地號土地，併同段同小段254、255、256、257、258、259、260、261、262、265、266地號土地，由被上訴人出資興建地下4層、地上13、14層R.C.鋼筋混凝土住宅。

㈡上訴人於99年3月29日簽立權利變換意願調查表、更新後分

配位置申請書。

㈢被上訴人依系爭契約興建完成合建住宅「天璽」，於105年8月29日取得使用執照（105年使字第0176號），並就上訴人可分得之房地，即系爭房屋及坐落之臺北市○○區○○段0○段000地號土地，於106年5月16日辦理第一次所有權登記予上訴人。

㈣被上訴人曾於105年12月30日以105.12.07（105）福字第078號雙城一期函（下稱系爭通知函）寄送予上訴人，函文內容係通知上訴人於106年1月12日上午10時30分於房屋現址辦理建築物之接管與點交。

㈤被上訴人分別於106年2月17日、同年6月28日、同年9月6日發函通知上訴人點交系爭房屋。

㈥兩造曾於106年10月30日召開協調會，兩造有各自提出和解方案，並有臺北市政府都市更新處、法務局派員參與。

㈦上訴人曾寄發108年8月20日北投榮總郵局存證號碼000032存證信函、108年9月16日北投文化郵局存證號碼000065存證信函予上訴人，通知被上訴人派人與上訴人聯繫完成點交事宜。

㈧上訴人因分別積欠系爭房屋於106年9月至109年2月、109 年3月至000年0月間之管理費，經天璽管委會對上訴人提起訴訟，分別經北院109年度北簡字第11817號判決（下稱11817號判決）上訴人應給付天璽管委會21萬8,880元本息、本院111年度士簡字第1334號判決（下稱1334號判決）上訴人應給付天璽管委會20萬4,288元本息，上開判決均業已確定。

㈨5679號事件於111年1月13日言詞辯論期日通知，已於110年12月2日合法送達上訴人之訴訟代理人石宗玄。

㈩上訴人主張請求金額45萬3,976元，其計算方式為：

1.11817號判決本金21萬8,880元、利息2萬2,248元、訴訟費用2,320元、執行費2,069元，實際執行上訴人存款24萬5,517元。

2.1334號判決本金20萬4,288元、利息310元、訴訟費用2,21

0元、執行費1,652元，實際執行上訴人存款20萬8,459元。

四、本院之判斷

㈠5679號事件判決就「系爭房屋是否完成點交」乙事，是否有列為爭點，經兩造於該事件辯論，而有爭點效之適用？

1.按所謂爭點效，乃法院於前訴訟之確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人主張之重要爭點，本於辯論結果而為判斷者，除有顯然違背法令、新訴訟資料足以推翻原判斷、原判斷顯失公平或前訴訟與本訴訟所得受之利益差異甚大等情形外，應解為在同一當事人間、就與該重要爭點有關所提起之本訴訟，法院及當事人對該重要爭點之法律關係，皆不得任作相反之判斷或主張，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院112年度台上字第1953號判決意旨參照）。

2.查5679號事件判決固略以：被上訴人分別於106年2月17日、同年6月28日、同年9月6日多次發函通知上訴人辦理系爭房屋點交事宜，應認被上訴人確已依債之本旨提出該項給付，係上訴人未為受領等語，進而認定系爭房屋已點交予上訴人（見原審卷第82頁），惟5679號事件判決並未將「被上訴人於105年12月30日以系爭78號函通知上訴人辦理點交」一節列為重要爭點，認定上訴人業於106年1月12日完成系爭房屋之點交，揆諸前開說明，系爭房屋是否於106年1月12日完成點交，既未於5679號事件判決列為重要爭點，本件即無受5679號事件判決爭點效之拘束，被上訴人抗辯系爭房屋是否完成點交應受5679號事件判決爭點效拘束等語，難認有據。

㈡系爭房屋是否依99年5月12日修正都市更新條例第42條規定視為上訴人已接管？

1.按權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應以書面分別通知受配人，限期辦理接管；逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。99年5月12日

修正都市更新條例第42條定有明文。此為明定權利變換後土地及建築物之接管規定（該條立法理由參照）。

2.查被上訴人曾於105年12月30日以系爭通知函寄送予上訴人，函文內容略以：本案已於105年8月29日取得使用執照，特以此函通知貴地主接管本案建築物，謹敬會貴戶於106年1月12日10：30於房屋現址、攜帶便章一枚辦理建築物之接管與點交等內容，有被上訴人提出該函文可憑（見本院卷第92頁），並為上訴人所不爭執（見不爭執事項㈣），堪認被上訴人有以書面通知受配人即上訴人，限期於106年1月12日至系爭房屋辦理接管與點交；而上訴人於接獲系爭通知函通知後，並未辦理系爭房屋之接管與點交，僅爭執房屋分配位置及是否為差額找補（見本院卷第117頁），是被上訴人抗辯上訴人經限期通知而逾期不為接管，系爭房屋依前開規定已於同年月13日視為上訴人接管等語，核屬有據。

3.上訴人雖主張系爭通知函通知分配之標的為3、4樓之房屋，非上訴人原持有建物樓層1樓之房屋，與系爭契約第6條第1項約定不符等語，然查，上訴人於99年3月29日簽立權利變換意願調查表、更新後位置申請書，向被上訴人就權利變換後分配單元，申請分配「B2-3F」、「B2-4F」乙情，有被上訴人提出該調查表及申請書為證（見原審卷第57、59頁），且為上訴人所不爭執（見本院卷第79頁），足見上訴人已向被上訴人提出權利變換後建物樓層為3樓、4樓之申請，被上訴人於完工後提出樓層數為3樓、4樓之系爭房屋予上訴人接管，核與系爭契約第6條第1項所定「實際分配位置、樓層，應待乙方（即被上訴人）完成都市更新事業計劃之圖說核定後，再由雙方另行簽訂補充分配協議書確定之」之意旨相符，上訴人主張被上訴人以不合約定之樓層請求上訴人為接管有違系爭契約約定等語，難認有據。

4.上訴人又主張被上訴人通知辦理接管時，要求上訴人於點

交前須繳清差額價金181萬8,987元及代收代辦費用111萬5,806元，係附有條件之接管，與前揭都市更新條例第42條規定不符，而無該規定適用等語；查參以系爭通知函說明第3點記載：與貴地主之差額價金依都市更新權利變換實施辦法第25條，本公司將會於權利變換完成後，按實際登記與應分配面積計算差額價金後，通知貴地主結算等語（見本院卷第92頁），其內容並無要求上訴人應先繳清差額價金及代收代辦費用始得辦理接管，自無上訴人所指屬附條件之接管通知，則其主張系爭通知函與前揭都市更新條例第42條規定意旨不符等語，亦非可採。

5.上訴人復主張被上訴人並未將系爭房屋之鑰匙、進出大樓之磁扣及停車場遙控器（下稱鑰匙等物）交付予上訴人，致其無法使用系爭房屋等語；然系爭房屋依前開規定已於106年1月13日視為上訴人接管一節，業經認定如前，上訴人於系爭通知函所定期限屆滿之翌日106年1月13日，視為上訴人已接管系爭房屋，並得就系爭房屋為使用收益，更可排除被上訴人之占有，此與上訴人是否取得系爭房屋之鑰匙等物無涉，且被上訴人於斯時起無再點交系爭房屋予上訴人之義務，上訴人亦無請求被上訴人再為點交之權利，是上訴人主張被上訴人未交付鑰匙等物，系爭房屋未完成點交等語，亦不可採。

6.綜上，被上訴人抗辯以系爭通知函限期上訴人辦理系爭房屋接管，上訴人逾期未辦理，依99年5月12日修正都市更新條例第42條規定視為上訴人已接管系爭房屋等語，為有理由，是上訴人於106年1月13日起既接管系爭房屋，即得就系爭房屋為使用收益。

㈢上訴人依民法第179條、第176條、第231條第1項、第227條規定，請求被上訴人給付45萬3,976元，有無理由？

1.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。公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。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2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10條第2項、第18條第1項第2款、第21條定有明文。是公寓大廈用以支出共用部分之修繕、管理、維護之管理費，若無區分所有權人會議或規約另有規定者，自應由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。查系爭房屋業於106年5月16日辦理第一次所有權登記予上訴人一節，為上訴人所不爭執（見不爭執事項㈢），且依99年5月12日修正都市更新條例第42條規定，於106年1月13日起視為上訴人接管系爭房屋一節，亦經認定如前，是上訴人為系爭房屋坐落公寓大廈之區分所有權人，依上開規定及說明，就系爭房屋每月應繳之管理費用自負有繳納之義務。

2.次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。所謂侵害型不當得利（又稱權益侵害之不當得利），乃指無法律上之原因，侵害歸屬他人權益內容而獲有利益。由於侵害歸屬他人權益之行為，本身即為無法律上之原因，主張依此類型之不當得利請求返還利益者（即受損人），固無庸就不當得利成立要件中之無法律上之原因舉證證明，惟仍須先舉證受益人取得利益，係基於受益人之「侵害行為」而來，必待受損人舉證後，受益人始須就其有受利益之法律上原因，負舉證責任，方符舉證責任分配之原則（最高法院109年度台上字第2539號判決意旨參照）。查上訴人為系爭房屋登記所有權人，並於106年1月13日起接管系爭房屋，得就系爭房屋為使用收益，被上訴人是否交付系爭房屋之鑰匙

等物，並不影響系爭房屋業為上訴人接管等節，業經認定如前，上訴人就系爭房屋之管理費用自負有繳納之義務，而上訴人未再舉證證明被上訴人有何因使用系爭房屋所在社區共用部分，或因公共基金之提撥、使用，或因管理委員會之管理維護行為而受有利益，其徒以被上訴人未交付系爭房屋鑰匙等物，主張其代被上訴人繳納系爭房屋管理費，被上訴人因而受有免繳管理費之不當利益等語，自不可採；上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付45萬3,976元，並無理由。

3.又按無因管理係以管理他人之事務、管理人有為他人管理之意思、並無法律上之義務為成立要件，此觀民法第172條規定甚明。承前所述，上訴人身為系爭房屋登記所有權人，係為基於自己之義務或管理自己之事務而繳納管理費，難認係為被上訴人管理事務之意思，且上訴人亦未證明有為被上訴人支出何必要或有益費用，或負擔債務，或受有何損害。則上訴人主張被上訴人依民法第176條規定，請求被上訴人給付45萬3,976元，仍無足取。

4.末按因契約而互負債務，一方有先為給付之義務者，縱其給付兼需他方之行為始得完成，而由於他方之未為其行為，致不能完成，並不能因而免除給付之義務（最高法院71年度台上字第82號判決意旨參照）。惟以權利變換方式實施都市更新者，為避免受分配者就權利變換分配之土地及建築物未盡協力辦理接管，乃立法明定由實施者應以書面分別通知受配人，限期辦理接管；逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管（99年5月12日修正都市更新條例第42條規定參照，於108年1月30日修正時調整條次為第63條），是實施者如以書面通知受分配者限期辦理接管，受分配者逾期未辦理者，其自限期屆滿之翌日起視為已接管受分配之土地及建築物，實施者因而無須再辦理接管，其此項給付義務應認業已履行完成。查上訴人於106年1月13日起接管系爭房屋一節，業經認定如前，準此，

被上訴人就系爭契約關於建築完成系爭房屋接管之給付義務，業因視為上訴人接管而完成給付，被上訴人就此項給付自無遲延或不完全給付之情事。則上訴人主張被上訴人依民法第231條第1項、第227條規定，請求被上訴人給付45萬3,976元，亦不足取。

五、綜上所述，上訴人依民法第179條、第176條、第231條第1項、第227條規定，請求被上訴人給付上訴人45萬55元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並無理由，從而，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人追加請求被上訴人給付上訴人3,921元，及自112年11月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　16　　日

民事第一庭　審判長法　官　許碧惠

法　官　邱光吾

法　官　蔡子琪

以上正本係照原本作成。

本件判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　19　　日

書記官　周苡彤