

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度店簡字第1203號

原告 中正丙區國宅社區管理委員會

兼

法定代理人 林炳乾

共同

訴訟代理人 傅煒程律師

郭佳瑋律師

複代理人 簡剛彥律師

被告 中正乙區國宅社區管理委員會

法定代理人 溫國恩

訴訟代理人 李政杰

被告 鄭淑玲

何佩芬

賴育嫻

邱敏芳

李美玲

賴躍仁

簡文哲

陳國慶

柯恒毅

闕立楓

上 十一人

共同

訴訟代理人 葉建廷律師

葉人中律師

上列當事人間請求給付分攤公共費用等事件，本院於民國113年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

01 主 文

- 02 一、被告中正乙區國宅社區管理委員會應給付原告中正丙區國宅  
03 社區管理委員會新臺幣155,424元，及自民國111年5月12日  
04 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。  
05 二、原告中正丙區國宅社區管理委員會其餘之訴駁回。  
06 三、原告林炳乾之訴駁回。  
07 四、訴訟費用由被告中正乙區國宅社區管理委員會負擔百分之  
08 30，餘由原告中正丙區國宅社區管理委員會負擔百分之68、  
09 原告林炳乾負擔百分之2。  
10 五、本判決原告中正丙區國宅社區管理委員會勝訴部分得假執  
11 行。但被告中正乙區國宅社區管理委員會如以新臺幣  
12 155,424元為原告中正丙區國宅社區管理委員會預供擔保，  
13 得免為假執行。

14 事實及理由

15 壹、程序方面

- 16 一、按法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人之本人  
17 承受其訴訟以前當然停止。第168條至第172條及前條所定  
18 之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴  
19 訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。被告中正乙區  
20 國宅社區管理委員會（下稱乙區管委會）之法定代理人原為  
21 江駿濬，嗣於訴訟繫屬中變更為溫國恩，此有新北市新店區  
22 公所民國111年6月7日新北店工字第1112396195號函在卷可  
23 憑（本院卷一第125至126頁），並經其具狀聲明承受訴訟  
24 （本院卷一第119至121頁），於法核無不合，應予准許。  
25 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求  
26 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在  
27 此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明  
28 文。經查：  
29 （一）原告中正丙區國宅社區管理委員會（下稱丙區管委會）起訴  
30 時聲明：「（一）第一聲明：乙區管委會應給付丙區管委會新臺  
31 幣（下同）155,853元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償

01 日止，按週年利率5%計算之利息。(二)第二聲明：1.先位聲  
02 明：乙區管委會應給付丙區管委會352,800元，及自起訴狀  
03 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.  
04 備位聲明：被告鄭淑玲、被告何佩芬、被告賴育嫻、被告邱  
05 敏芳、被告李美玲、被告賴躍仁、被告簡文哲、被告陳國  
06 慶、被告柯恒毅、被告闕立楓（下合稱鄭淑玲等10人）各應  
07 給付丙區管委會3,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清  
08 償日止，按週年利率5%計算之利息。」嗣丙區管委會於113  
09 年11月7日變更第一聲明之金額為155,424元（本院卷四第  
10 231至232頁），經核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准  
11 許。

12 (二)原告林炳乾起訴時聲明：「乙區管委會應將坐落新北市○○  
13 區○○路000巷0號如起訴狀附圖所示斜線部分（按地上物坐  
14 落及占用土地面積以地政機關實測為準）之地上物拆除，及  
15 將該部分土地返還林炳乾及全體共有人。」嗣林炳乾於113  
16 年11月7日變更聲明：「乙區管委會應將新北市○○區○○  
17 段0000○號建物（下稱3042建號建物）如附件之新北市新店  
18 地政事務所113年8月9日複丈成果圖（下稱附圖）所示A部分  
19 （面積3.37平方公尺）拆除，並將占用建物返還林炳乾及全  
20 體共有人。」（本院卷四第231至232頁），經核其訴訟資料  
21 均可援用，請求之基礎事實應屬同一，亦應准許。

## 22 貳、實體方面

### 23 一、原告主張：

#### 24 (一)丙區管委會部分：

25 1.臺北縣政府（現改制為新北市政府，下以各時期之名稱稱  
26 之）於80年間在新北市○○區○○段00○00○00地號土地  
27 （下分稱33地號土地、35地號土地、38地號土地）興建集合  
28 住宅，中正乙區國宅（下稱乙區）坐落33地號土地，中正丙  
29 區國宅（下稱丙區）坐落35地號土地，中正丁區國宅（下稱  
30 丁區）坐落38地號土地。新北市○○區○○段0000○號建物  
31 （下稱3475建號建物）為丙區地下室（下稱系爭丙區地下

01 室)，系爭丙區地下室為乙區、丙區、丁區之區分所有權人  
02 共有。系爭丙區地下室坐落於35地號土地，出入口均位於丙  
03 區，未與乙區相通。系爭丙區地下室之法定停車位共176個  
04 （包含地下1樓52個、地下2樓58個、地下3樓66個），乙區  
05 住戶使用76個、丙區住戶使用86個、丁區住戶使用14個。後  
06 經丙區管委會與乙區管委會於99年4月間重劃停車位，現況  
07 實際使用數量為：乙區住戶使用86個、丙區住戶使用104  
08 個、丁區住戶使用14個。又臺北縣政府前於89年11月8日召  
09 開「中正乙、丙區國宅社區共用公共設施部分問題協調會  
10 （下稱891108協調會）」，決議：「各社區公共設施部分由  
11 各委員會自行負擔（乙區負擔在丙區地下室水、電費及小電  
12 梯保養費依停車位數計，另乙區在丙區地下二層十個車位之  
13 燈管及開關維護由丙區負責）。」乙區管委會自89年1月起  
14 至99年7月止、99年8月起至105年4月止，均已納足額之系爭  
15 丙區地下室分攤費用予丙區管委會。嗣丙區管委會與乙區管  
16 委會於105年5月18日簽立「丙區停車場小電梯費用分攤協議  
17 書（下稱系爭協議）」，約定：「(1)丙區停車場小電梯維修  
18 費用由乙區管委會全額負擔。(2)丙區停車場小電梯電表獨  
19 立，用電費用及一般固定保養費用由乙區管委會負擔全額費  
20 用90%，丙區管委會負擔全額費用10%。(3)除小電梯之外其他  
21 停車場之電費、維修費用等，由丙區管委會與乙區管委會按  
22 停車數量比例分攤費用。」乙區管委會自105年5月起至108  
23 年9月止，均有按丙區管委會依系爭協議計算之分攤費用繳  
24 納足額費用。然乙區管委會自108年10月起至110年12月止擅  
25 自變更分攤費用之計算標準，未按系爭協議之計算標準給付  
26 足額分攤費用，合計短付155,424元。

- 27 2. 因丙區管委會對於系爭丙區地下室享有完全之管理權限，已  
28 於110年12月4日召開區分所有權人會議（下稱0000000丙區  
29 區權會），決議修訂「中正丙區國宅社區停車場管理辦法  
30 （下稱系爭管理辦法）」，系爭管理辦法第5條第1項規定：  
31 「每一輛取得停放權利之汽車，統籌由各區管理委員會依照

01 下列收費標準向丙區管委會繳納『停車管理費』，再由各區  
02 向取得車輛停放權利之住戶收取『停車費』：乙區每月900  
03 元、丙區每月1,000元、丁區每月900元」。乙區管委會應統  
04 籌向其98名住戶收取停車費後，依系爭管理辦法之收費標  
05 準，繳納停車管理費予丙區管委會。然而，乙區管委會自  
06 111年1月1日起至本件起訴時即同年4月14日止，已積欠4個  
07 月之停車管理費合計352,800元。此外，乙區管委會已向其  
08 98名住戶收取停車費，卻未給付停車管理費予丙區管委會，  
09 亦屬無法律上原因受利益，致丙區管委會受損害，應予返  
10 還。如鈞院認丙區管委會對乙區管委會之上開請求無理由，  
11 因鄭淑玲等10人分別為如附表所示車輛之所有權人，應依系  
12 爭管理辦法第5條第1項規定按月繳納停車管理費900元，然  
13 其迄未繳納，各積欠4個月之停車管理費合計3,600元等語。

14 3.爰依系爭協議之法律關係請求第一聲明；復依系爭管理辦  
15 法、民法第179條規定，請求第二聲明之先位聲明，並請求  
16 鈞院擇一為有利之判決；依系爭管理辦法，請求第二聲明之  
17 備位聲明。

18 4.並聲明：

19 (1)第一聲明：乙區管委會應給付丙區管委會155,424元，及  
20 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算  
21 之利息。

22 (2)第二聲明：

23 ①先位聲明：乙區管委會應給付丙區管委會352,800元，  
24 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%  
25 計算之利息。

26 ②備位聲明：鄭淑玲等10人各應給付丙區管委會3,600  
27 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利  
28 率5%計算之利息。

29 (二)林炳乾部分：

30 1.林炳乾為新北市○○區○○段0000○號建物（門牌號碼新北  
31 市○○區○○路000巷0號，下稱3042建號建物）之共有人，

01 應有部分為60/10000，然乙區管委會未經林炳乾及3042建號  
02 建物之全體共有人同意，於如附圖所示A部分（面積3.37平  
03 方公尺）、B部分（面積11.65平方公尺）之位置設置蓄水池  
04 （下稱系爭地上物），以供乙區全體住戶使用，乙區管委會  
05 為系爭地上物之所有權人或事實上處分權人，其中A部分與  
06 3042建號建物滴水線與牆面間之範圍重疊，無權占有3042建  
07 號建物，應予拆除，並應將占用建物返還林炳乾及全體共有  
08 人等語。爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規  
09 定，提起本件訴訟。

10 2.並聲明：乙區管委會應將3042建號建物如附圖所示A部分  
11 （面積3.37平方公尺）拆除，並將占用建物返還林炳乾及全  
12 體共有人。

## 13 二、被告則以：

14 (一)乙區、丙區、丁區係臺北縣政府依國民住宅條例（已於104  
15 年1月7日廢止）興建，依中正國宅買賣契約（下稱系爭買賣  
16 契約）第16條約定：「中正乙、丙、丁區國宅社區建築物屬  
17 同一基地，基於使用互惠原則，除地上房屋建築採分開計價  
18 辦理外，地下室及地面上有關公共設施因共用關係而採行混  
19 合計價，共同負擔，惟地下室停車位採每年抽籤一次以承購  
20 戶一戶一車位方式分配之，並按月收取停車費，其收費標準  
21 由社區住戶互助會訂之。」因乙區、丁區之地下室停車位於  
22 興建時規劃數量不足，故在興建丙區時，將乙區、丁區不足  
23 之停車位數量一併納入丙區規劃，造成乙區、丁區部分住戶  
24 須使用系爭丙區地下室。嗣臺北縣政府召開891108協調會並  
25 作成決議，乙區管委會均按時向丙區管委會繳納分攤費用，  
26 此已形成默示分管協議。後新北市政府於108年6月11日依住  
27 宅法第61條第1項規定，將乙區、丙區、丁區地下室登記為  
28 乙區、丙區、丁區區分所有權人共有，因而形成乙區區分所  
29 有權人雖有系爭丙區地下室之持分，但非丙區地上層建物區  
30 分所有權人之情形，然關於系爭丙區地下室之分攤費用，仍  
31 維持891108協調會決議之標準。而因系爭停車場分攤費用計

01 算標準之變更涉及乙區管委會公共基金運用方式之變更，依  
02 公寓大廈管理條例第18條第3項規定，應經乙區區分所有權  
03 人會議決議，並非乙區管委會之法定職務與權限範圍，詎訴  
04 外人即時任乙區管委會之主任委員陳培元於105年間，因丙  
05 區管委會不願修繕系爭丙區地下室之小電梯，造成乙區住戶  
06 不便，迫於壓力下，未獲乙區區分所有權人、乙區管委會之  
07 授權，擅自與丙區管委會簽署系爭協議，乙區管委會繼任主  
08 任委員發現此事後，已於110年2月24日通知丙區管委會不予  
09 承認系爭協議，陳培元既無權代表乙區管委會簽署系爭協  
10 議，系爭協議依民法第170條規定，應對乙區管委會不生效  
11 力。至於乙區管委會雖自105年5月起有依系爭協議之標準繳  
12 納分攤費用，然此係因負責出帳之管理委員未獲陳培元告知  
13 計費標準有所變更，在金額差距甚微之情況下，未注意單據  
14 所列計算式不同即同意撥款，並非乙區管委會知悉並同意系  
15 爭協議，故丙區管委會依系爭協議請求乙區管委會給付  
16 155,424元，應無理由。

17 (二)縱認系爭協議有效且可拘束乙區管委會，因丁區每月負擔系  
18 爭丙區地下室之分攤費用21,000元，此係由訴外人即丁區所  
19 有權人新北市政府原住民族行政局（下稱新北市原民局）給  
20 付，目的係作為系爭丙區地下室之日常開支，故乙區管委  
21 會、丙區管委會就該21,000元各有半數之支配權限，應納入  
22 分攤費用計算方屬正確。況且，在109年5月前，丙區管委會  
23 計算乙區管委會之分攤費用時，均有扣除上開21,000元，然  
24 丙區管委會嗣在未獲乙區管委會同意下，擅自將該21,000元  
25 占為己有，而未將該21,000元列入分攤費用之計算。因此，  
26 如以上開正確標準計算，乙區管委會自108年10月起至110年  
27 12月止僅短付分攤費用96,541元。退步言之，如認丙區管委  
28 會依系爭協議主張之計算標準，則乙區管委會短付金額為  
29 155,424元。

30 (三)依系爭買賣契約第16條約定，系爭丙區地下室為共用，分攤  
31 費用則應依891108協調會決議之標準計算，乙區管委會及丙

01 區管委會亦於90年2月21日「中正乙、丙區公共設施問題第  
02 五次協調會（下稱900221協調會）」決議系爭丙區地下室之  
03 管理辦法應由乙區管委會及丙區管委會共同制定。然丙區管  
04 委會竟未經乙區區分所有權人同意，單方面通過系爭管理辦  
05 法，取代長期以來乙區、丙區依系爭買賣契約第16條約定及  
06 891108協調會決議之結論所形成之默示分管協議，該默示分  
07 管協議既未經全體共有人同意終止，自仍屬有效，故系爭管  
08 理辦法並不拘束乙區區分所有權人及乙區管委會。況且，系  
09 爭管理辦法悖離應有部分比例分擔之原則，更忽視持有系爭  
10 丙區地下室應有部分45.88%之乙區區分所有權人表達意見之  
11 機會，應認係以損害乙區住戶為主要目的，有權利濫用之情  
12 事，故系爭管理辦法應屬無效，丙區管委會先位依系爭管理  
13 辦法、民法第179條規定，備位依系爭管理辦法請求乙區管  
14 委會給付停車場管理費352,800元、鄭淑玲等10人各給付停  
15 車場管理費3,600元，應屬無據。再者，陳國慶、柯恒毅均  
16 非乙區住戶、亦非系爭丙區地下室之使用人，丙區管委會僅  
17 以陳國慶、柯恒毅分別為如附表編號8、9之車輛之所有權  
18 人，即將其列為被告，應過於草率。

19 (四)系爭地上物係由臺北縣政府於90年1月間以起造人身分興建  
20 並取得所有權，並領有臺北縣政府工務局90店雜使字第023  
21 號使用執照（90店雜字第001號雜項執照），乙區管委會既  
22 非系爭地上物之所有權人，自無拆除權限。且依3042建號建  
23 物之竣工圖，僅有陽台，並無平台之配置，附圖逕以3042建  
24 號建物之屋簷滴水線作為3042建號建物面積量測基準，並將  
25 平台列為3042建號建物之附屬建物，應有違誤，系爭地上物  
26 坐落於乙區之法定空地，並未坐落於3042建號建物之範圍。  
27 退步言之，林炳乾及全體共有人係基於買賣關係向臺北縣政  
28 府價購3042建號建物，繼受取得3042建號建物之所有權，而  
29 其承購時之標售須知已載明3042建號建物後方設置有蓄水  
30 池，且係採現狀標售方式處理，林炳乾及全體共有人明知此  
31 情仍於92年間投標取得3042建號建物之所有權，其權利自應

01 受限制，不得嗣後要求拆除系爭地上物。再退萬步言，林炳  
02 乾取得3042建號建物所有權迄今已逾20年，從未向乙區管委  
03 會或乙區區分所有權人主張此權利，且系爭地上物之用途為  
04 蓄水，目的係讓乙區區分所有權人有乾淨民生用水，林炳乾  
05 行使權利之目的乃損害乙區管委會及乙區區分所有權人，已  
06 違反誠信原則，亦屬權利濫用，且權利應已失效，依民法第  
07 148條規定，應予駁回等語，資為抗辯。

08 (五)並聲明：原告之訴駁回。

09 三、兩造不爭執及爭執事項（本院卷三第393至399頁；本院卷四  
10 第234至235頁）：

11 (一)不爭執事項：

- 12 1.臺北縣政府於80年間在33地號土地、35地號土地、38地號土  
13 地興建集合住宅，乙區坐落33地號土地，丙區坐落35地號土  
14 地，丁區坐落38地號土地。
- 15 2.3475建號建物為系爭丙區地下室，系爭丙區地下室為乙區、  
16 丙區、丁區之區分所有權人共有（本院111年度店司補字第  
17 313號卷【下稱店司補卷】第122頁；本院卷三第207頁）。  
18 系爭丙區地下室坐落於35地號土地，出入口均位於丙區，未  
19 與乙區相通。
- 20 3.系爭丙區地下室之法定停車位共176個（包含地下1樓52個、  
21 地下2樓58個、地下3樓66個）（本院卷二第615頁），乙區  
22 住戶使用76個、丙區住戶使用86個、丁區住戶使用14個（本  
23 院卷一第353頁；本院卷二第615至617、619頁）。後經丙區  
24 管委會與乙區管委會於99年4月間重劃停車位，現況實際使  
25 用數量為：乙區住戶使用86個、丙區住戶使用104個、丁區  
26 住戶使用14個。
- 27 4.臺北縣政府於89年11月8日召開891108協調會，會議記錄記  
28 載決議：「各社區公共設施部分由各委員會自行負擔（乙區  
29 負擔在丙區地下室水、電費及小電梯保養費依停車位數計，  
30 另乙區在丙區地下二層十個車位之燈管及開關維護由丙區負  
31 責）。（本院卷一第237至242頁）」

01 5.乙區管委會於下列期間就系爭丙區地下室之費用分攤標準如  
02 下，乙區管委會並均已按下列標準繳納足額費用予丙區管委  
03 會：

04 (1)89年1月起至99年7月止：[系爭丙區地下室公共電費+小  
05 電梯維護費+公共設施修繕費-21,000元（丁區使用14個  
06 停車位之費用）]□（86/190）。

07 (2)99年8月起至105年4月止：[系爭丙區地下室公共電費+小  
08 電梯維護費+公共設施修繕費]□（86/190）。

09 6.丙區管委會與乙區管委會於105年5月18日簽立系爭協議，約  
10 定：「(1)丙區停車場小電梯維修費用由乙區管委會全額負  
11 擔。(2)丙區停車場小電梯電表獨立，用電費用及一般固定保  
12 養費用由乙區管委會負擔全額費用90%，丙區管委會負擔全  
13 額費用10%。(3)除小電梯之外其他停車場之電費、維修費用  
14 等，由丙區管委會與乙區管委會按停車數量比例分攤費用。  
15 （店司補卷第124頁）」

16 7.乙區管委會於105年5月起至108年9月止，有按丙區管委會依  
17 系爭協議計算之分攤費用繳納足額費用。

18 8.系爭丙區地下室於108年10月起至110年12月止之電費、修繕  
19 費用、乙區管委會已繳納之金額，均如店司補卷第36頁之附  
20 表所示。

21 9.乙區管委會於108年2月25日、同年5月2日發函予丙區管委  
22 會，釐清系爭丙區地下室費用分攤比例事宜（本院卷一第  
23 361、363至366頁）。

24 10.乙區管委會於110年2月24日通知丙區管委會不予承認系爭協  
25 議，經丙區管委會於同年3月2日收受此通知（本院卷一第  
26 243頁）。

27 11.丙區管委會於110年12月4日召開0000000丙區區權會，並有  
28 於同年11月29日通知乙區管委會列席（店司補卷第132  
29 頁），乙區管委會於0000000丙區區權會並無表決權，系爭  
30 管理辦法第5條規定：「停車管理費收費標準：乙區每月900  
31 元、丙區每月1,000元、丁區每月900元」（店司補卷第136

- 01 至142頁)。
- 02 12.丙區管委會於110年12月10日將系爭管理辦法通知乙區管委  
03 會，經乙區管委會於同年月14日簽收(店司補卷第144、146  
04 至150頁)。
- 05 13.鄭淑玲等10人分別為如附表所示車輛之所有權人(店司補卷  
06 第170、178、184至191頁)。
- 07 14.3042建號建物共有人如本院卷二第47至172頁謄本所示，林  
08 炳乾為共有人之一，應有部分為60/10000(店司補卷第152  
09 頁)。
- 10 15.如附圖所示A部分(面積3.37平方公尺)、B部分(面積  
11 11.65平方公尺)占用33地號土地，其中A部分與3042建號建  
12 物滴水線與牆面間之範圍重疊(本院卷三第427頁)。
- 13 16.系爭地上物之起造人為臺北縣政府，於90年9月21日領有臺  
14 北縣政府工務局90店雜使字第023號使用執照(90店雜字第  
15 001號雜項執照)(本院卷第三第113頁)。
- 16 17.系爭地上物之興建緣由及相關會議資料，如本院卷三第117  
17 至139頁。
- 18 18.系爭地上物經新北市政府工務局認定屬合法雜項工作物、坐  
19 落位置為社區法定空地(本院卷一第245至247頁；本院卷三  
20 第253、255頁)。
- 21 19.丙區之全體區分所有權人曾對臺北縣政府請求返還不當得  
22 利，經臺灣新北地方法院以98年度訴字第1937號判決駁回，  
23 丙區之全體區分所有權人提起上訴後，復經臺灣高等法院以  
24 99年度上字第149號判決駁回上訴(本院卷三第191至195、  
25 197至205頁)。兩造對於上開判決之理由認定均無爭執。
- 26 20.如依丙區管委會主張系爭協議之計算方法，乙區管委會應分  
27 攤數額總金額為316,856元，應給付之差額為155,424元。
- 28 (二)爭執事項：
- 29 1.丙區管委會依系爭協議請求乙區管委會給付155,424元，有  
30 無理由？
- 31 (1)系爭協議書是否有效？

01 (2)如系爭協議書有效，陳培元簽署系爭協議書是否逾越授權  
02 範圍？

03 (3)系爭協議書是否得拘束乙區管委會？

04 2.丙區管委會先位依系爭管理辦法、民法第179條規定，請求  
05 乙區管委會給付352,800元，有無理由？

06 (1)系爭管理辦法是否得拘束乙區管委會？

07 (2)如系爭管理辦法得拘束乙區管委會，則丙區管委會請求  
08 352,800元，有無理由？

09 (3)如丙區管委會對乙區管委會之先位請求無理由，則系爭管  
10 理辦法是否得拘束鄭淑玲等10人？

11 (4)如系爭管理辦法得拘束鄭淑玲等10人，則丙區管委會請求  
12 其各給付3,600元，有無理由？

13 3.林炳乾依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定請求  
14 乙區管委會將3042建號建物如附圖所示A部分（面積3.37平  
15 方公尺）拆除，並將占用建物返還林炳乾及全體共有人，有  
16 無理由？

17 (1)乙區管委會是否有權拆除系爭地上物？

18 (2)林炳乾請求拆除3042建號建物如附圖所示A部分（面積  
19 3.37平方公尺），並將占用建物返還林炳乾及全體共有  
20 人，有無理由？

#### 21 四、得心證之理由

22 (一)丙區管委會依系爭協議請求乙區管委會給付155,424元，應  
23 有理由：

24 1.按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承  
25 認，對於本人不生效力。民法第170條第1項定有明文。又代  
26 理人於代理權範圍內所為之法律行為，其效果始歸於本人；  
27 逾越代理權範圍，則為無權代理。代理權之範圍，因法定代  
28 理或意定代理而不同。法定代理權之範圍，依法律之規定；  
29 意定代理權之範圍，則依本人之授權行為定之（最高法院87  
30 年度台上字第1931號判決意旨參照）。次按由自己之行為表  
31 示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對

01 之表示者，對於第三人應負授權人之責任。但第三人明知其  
02 無代理權或可得而知者，不在此限。同法第169條亦有明  
03 定。所謂「由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人  
04 表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權  
05 人之責任」，係以本人有使第三人信其以代理權授與他人之  
06 行為，或知他人表示為其代理人時，未為反對，致第三人誤  
07 認該他人確有代理權而與之成立法律行為，為保護交易安  
08 全，使本人應負授權人之責任。故本人是否負授權人之責  
09 任，應以無代理權之他人以本人之名義與第三人為法律行為  
10 時，本人有無上開行為以為斷（最高法院110年度台上字第  
11 3074號判決意旨參照）。

12 2.復按公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為  
13 主任委員，主任委員對外代表管理委員會。此觀公寓大廈管  
14 理條例第29條第2項前段即明。是管委會之主任委員依法固  
15 有對外代表管委會之權，然其代表權仍應受區分所有權人會  
16 議決議及規約之限制，倘其代表管委會所為之法律行為已逾  
17 越區分所有權人會議決議及規約之授權範圍，即屬無權代  
18 表，自應類推適用前述關於無權代理之規定，非經管委會承  
19 認，對之不生效力。惟如管委會有使第三人信其以代理權授  
20 與他人之行為，或知他人表示為其代理人時，未為反對，致  
21 第三人誤認該他人確有代理權而與之成立法律行為，仍應依  
22 前開規定負授權人責任。

23 3.系爭丙區地下室之公共費用分攤標準，最初係依891109協調  
24 會決議，乙區管委會並分別自89年1月起至99年7月止，按  
25 [系爭丙區地下室公共電費+小電梯維護費+公共設施修繕  
26 費-21,000元（丁區使用14個停車位之費用）]（86/190）  
27 之計算標準，復自99年8月起至105年4月止，按[系爭丙區地  
28 下室公共電費+小電梯維護費+公共設施修繕費]  
29 （86/190）之計算標準，繳納足額分攤費用予丙區管委會，  
30 此節已為兩造所不爭執。而時任乙區管委會主任委員之陳培  
31 元，於105年5月18日與丙區管委會簽立系爭協議，系爭協議

01 既由陳培元以主任委員身分代表乙區管委會簽立，系爭協議  
02 上並有陳培元之簽章及乙區管委會之印文，縱非乙區管委會  
03 之大印，仍屬有效。

04 4.乙區管委會辯稱陳培元未獲乙區區分所有權人或乙區管委會  
05 之授權，無權代表乙區管委會簽立系爭協議，此從乙區管委  
06 會（時任主任委員為江駿濬）於110年2月24日通知丙區管委  
07 會不予承認系爭協議固可推知，有乙區管委會110年2月24日  
08 中正乙區管字第1100224號函可參（本院卷一第243頁）。然  
09 而，乙區管委會明確表示依民法第170條規定不予承認系爭  
10 協議之時點，已間隔系爭協議成立時點逾4年9個月，相隔時  
11 間甚久，且乙區管委會在系爭協議簽立後，自105年5月起至  
12 108年9月止，均已按丙區管委會依系爭協議計算之分攤費用  
13 繳納足額費用，此情亦為兩造所不爭執，可見乙區管委會在  
14 系爭協議成立後，已與丙區管委會共同履行系爭協議長達3  
15 年4個月之時間，期間均未有任何異議，承此以觀，縱然陳  
16 培元代表乙區管委會簽立系爭協議前未獲乙區區分所有權人  
17 或乙區管委會之授權，乙區管委會長達3年4個月期間遵守並  
18 履行系爭協議之行為，實已足使丙區管委會信乙區管委會對  
19 於系爭協議未為反對，乙區管委會自應負授權人責任。況  
20 且，乙區管委會繳納系爭丙區地下室之分攤費用，至少應經  
21 主任委員、財務委員等管理委員之審核，始能運用其公共基  
22 金，此觀其規約即明（本院卷一第257至265頁），故乙區管  
23 委會繳納各期分攤費用時，自係經其內部管理委員審核丙區  
24 管委會提出之分攤費用金額是否正確，始自乙區管委會之公  
25 共基金撥付款項予丙區管委會，乙區管委會自不應以其管理  
26 委員疏忽未加審查而推諉不知，更不應因乙區管委會改選後  
27 即率予推翻前屆管委會所作之行為。再者，陳培元於簽立系  
28 爭協議時確為乙區管委會主任委員，若認與管委會締結契約  
29 之他方前來代表締約，均須詳加詰問質疑身分、資格，再要  
30 求主任委員提出已先經社區授權之相關會議決議或規約依  
31 據，以審查有無違反相關規定，始能認定契約生效，則實不

01 利公寓大廈之管理及發展，亦有礙社會正常交易往來之進  
02 行。至陳培元簽立系爭協議後是否有將此情報告予乙區管委  
03 會或乙區區分所有權人，則為陳培元是否有善盡其主任委員  
04 職責之事，乃陳培元與乙區管委會間之關係，與系爭協議之  
05 效力、是否拘束乙區管委會無涉。

06 5.此外，乙區管委會另辯稱系爭協議未將丁區繳納之21,000元  
07 扣除，故丙區管委會計算乙區短付分攤費用應屬有誤。然  
08 查，丙區管委會於系爭協議簽立前，自99年8月起至105年4  
09 月止之分攤費用計算標準，即未將丁區繳納之21,000元扣  
10 除，乙區管委會及丙區管委會亦均循此計算標準履行多年，  
11 未見雙方有任何爭議，在系爭協議簽立後，丙區管委會繼續  
12 依此計算標準計算分攤費用，難認有何違誤。

13 6.如依丙區管委會主張系爭協議之計算方法，乙區管委會應分  
14 攤數額總金額為316,856元，應給付之差額為155,424元，此  
15 已為兩造所不爭執。準此，丙區管委會依系爭協議請求乙區  
16 管委會給付155,424元，應有理由。

17 (二)丙區管委會先位依系爭管理辦法、民法第179條規定，請求  
18 乙區管委會給付352,800元，均無理由：

19 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
20 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第  
21 179條定有明文。

22 2.系爭丙區地下室為乙區、丙區、丁區之區分所有權人共有，  
23 此為兩造所不爭執，而其分配比例為乙區45.88%、丙區  
24 41.11%、丁區13.01%，有新北市政府城鄉發展局108年7月24  
25 日新北城住字第1081332443號函可佐（店司補卷第122  
26 頁），故乙區區分所有權人雖非丙區地上建物之區分所有權  
27 人，然其仍為系爭丙區地下室之區分所有權人，此乃乙區、  
28 丙區、丁區於興建時規劃地下室停車位數量未盡周全所形成  
29 之現實結果。

30 3.又觀臺北縣政府召開之歷次協調會會議紀錄，乙區管委會與  
31 丙區管委會於89年12月8日之協調會中，決議自89年12月8日

01 起至12月20日止，確定兩區管理辦法並據以實施（本院卷二  
02 第653至657頁）；嗣於900221協調會，決議乙區、丙區地下  
03 室管理辦法於90年3月31日前由乙區管委會及丙區管委會共  
04 同制定（本院卷二第669至673頁）。由此可見，系爭丙區地  
05 下室之管理辦法制定，自20年餘前即經乙區管委會及丙區管  
06 委會決議共同制定，非單方所能自行制定。申言之，丙區區  
07 分所有權人就系爭丙區地下室僅有41.11%之權利，當無權排  
08 除乙區45.88%區分所有權人之意見，擅自決議制定系爭丙區  
09 地下室之管理辦法（即系爭管理辦法）。

10 4.然而，丙區管委會於110年12月4日召開0000000丙區區權  
11 會，雖有於同年11月29日通知乙區管委會列席，此有丙區管  
12 委會110年11月29日中正丙（110）函字第110112901號函可  
13 參（店司補卷第132頁），然該函載明乙區得派代表與會表  
14 達意見，但乙區區分所有權人僅為丙區住戶，對丙區區分所  
15 有權人會議之義務並無表決權等內容，亦即乙區管委會於  
16 0000000丙區區權會中，對於系爭管理辦法之制定雖能表示  
17 意見，惟最終並無表決權，此情為兩造所不爭執。系爭管理  
18 辦法既然僅由丙區區分所有權人單方決議制定，自無拘束乙  
19 區區分所有權人之理，故丙區管委會依系爭管理辦法第5條  
20 規定，請求乙區管委會給付停車場管理費352,800元，應無  
21 理由。再者，丙區管委會主張乙區管委會有向其住戶收取停  
22 車費，而有不當得利之情事，縱然屬實，此亦未造成丙區管  
23 委會受有損害，難認乙區管委會無法律上原因受利益，故丙  
24 區管委會依民法第179條規定，請求乙區管委會給付352,800  
25 元，亦無理由。

26 5.至新北市政府工務局雖曾函覆丙區管委會稱「地下室之管  
27 理，依公寓大廈管理條例第23條規定，除法令另有規定外，  
28 丙區得以規約定之」，有新北市政府工務局108年9月20日新  
29 北工寓字第1081740155號函可佐（店司補卷第126至128  
30 頁）。而新北市原民局亦曾函覆丙區管委會稱「就系爭丙區  
31 地下室管理與停車費之收取與運用一案，同意由丙區委員會

01 統籌管理」，有新北市原民局109年5月18日新北原社字第  
02 1090848042號函可參（店司補卷第130頁）。然上開函文並  
03 無推翻前述系爭丙區地下室之管理辦法制定應由乙區管委會  
04 及丙區管委會共同制定之決議，且其內容亦僅為丙區得以規  
05 約定之，難認在制定管理辦法之過程中，丙區管委會得以片  
06 面決議制定系爭管理辦法，並排除乙區區分所有權人對此議  
07 案參與表決之權利。

08 (三)丙區管委會備位依系爭管理辦法，請求鄭淑玲等10人各給付  
09 3,600元，應無理由：

10 系爭管理辦法既不拘束乙區管委會，亦無拘束乙區區分所有  
11 權人之效力，則鄭淑玲等10人所有如附表所示車輛固然有使  
12 用系爭丙區地下室，其亦無受系爭管理辦法拘束之理，故丙  
13 區管委會依系爭管理辦法，請求鄭淑玲等10人各給付3,600  
14 元，應無理由。

15 (四)林炳乾依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定請求  
16 乙區管委會將3042建號建物如附圖所示A部分（面積3.37平  
17 方公尺）拆除，並將占用建物返還林炳乾及全體共有人，應  
18 無理由：

19 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
20 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞  
21 者，得請求防止之。各共有人對於第三人，得就共有物之全  
22 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有  
23 人全體之利益為之。民法第767條、第821條分別定有明文。  
24 又物之拆除，為事實上處分行為，僅所有人或有事實上處分  
25 權之人，方有拆除之權限。

26 2.系爭地上物之興建緣由為，中正國宅社區甲、乙、丙、丁區  
27 原將所需地下防空避難室面積依國宅設計規則，集中興建於  
28 乙區D棟以減少地下室開挖，減輕工程造價及購屋者負擔，  
29 致E、F棟水箱利用筏基施作蓄水池，設計上符合相關法令，  
30 亦未違反自來水設備標準法令規定，然缺點為蓄水池空間過  
31 於狹窄，空氣流通不良，水管密佈，污水管亦在蓄水池上

01 方，僅留窄小空間，不易維護清洗工作之進出，污物清潔困  
02 難，因此乙區管委會前於89年間向臺北縣政府城鄉局申請原  
03 地下室蓄水池改作為地面式蓄水池，而臺北縣政府城鄉局對  
04 此申請，擬辦：「本府以居於國宅主管機關及公寓大廈管理  
05 條例之主管機關，為顧及住戶飲水衛生與安全，本案蓄水池  
06 雜項執照之申請，擬請准予由本府（國民住宅之主管機關）  
07 提出申請，以符實際需求。」此觀臺北縣政府城鄉局簽呈即  
08 明（本院卷三第131至134頁）。而內政部營建署對此函覆臺  
09 北縣政府：「本案有關新店市中正丙區國宅乙區E、F棟地下  
10 層蓄水池，暨經貴府評估為改善住戶生活品質兼顧設施管理  
11 維護作業之便利性，實有改設於地面層之必要，原則同  
12 意。」有內政部營建署89年7月19日89營署北管字第033186  
13 號函可證（本院卷三第135至136頁）。乙區管委會並於89年  
14 6月20日出具土地使用權之同意書予臺北縣政府，有同意書  
15 可參（本院卷三第139頁）。臺北縣政府據此申請工務局核  
16 發雜項執照，有臺北縣政府89年11月21日89北府城企字第  
17 448585號函可憑（本院卷三第137頁）。系爭地上物之起造  
18 人為臺北縣政府，嗣於90年9月21日領有臺北縣政府工務局  
19 90店雜使字第023號使用執照（90店雜字第001號雜項執  
20 照），此亦為兩造所不爭執。而新北市政府工務局覆稱：  
21 「系爭地上物使用權人為何人，經調閱上開雜項執照卷內，  
22 查卷內並無『約定共用契約』之相關文件可稽。」有新北市政府  
23 工務局112年9月11日新北工建字第1121559837號函可參  
24 （本院卷三第109頁）。承此，系爭地上物設置時，中正國  
25 宅之主管機關為臺北縣政府，臺北縣政府既以起造人名義建  
26 造系爭地上物，系爭地上物自屬臺北縣政府所有，此與系爭  
27 地上物之實際用途係供乙區住戶使用無涉，丙區管委會既未  
28 證明乙區就系爭地上物有拆除權限，則丙區管委會請求乙區  
29 管委會拆除系爭地上物，難認有據。

30 3.再者，系爭地上物興建後，丙區區分所有權人於92年間向乙  
31 區價購3042建號建物，經臺北縣政府核准，有簽辦單可憑

01 (本院卷三第117頁)，依臺北縣政府標售新店中正乙區國  
02 宅社區店舖房地投標須知(下稱系爭投標須知)第5點：

03 「本投標為現狀標售，投標人應於投標前詳細研閱全部圖說  
04 文件，並自行前往標的物現場勘查，…投標後，不得對標的  
05 物或投標內容提出任何異議。」第17點：「本須知為契約條  
06 件之一，其效力視同契約，投標人應詳閱本須知、標售價格  
07 表、買賣契約等，簽約後不得提出任何異議。」第18點：

08 「本社區E、F棟後方，經社區住戶管理委員決議，擬設置蓄  
09 水池各乙座，其容積大小如附圖，請各標售戶注意。」有系  
10 爭投標須知可憑(本院卷三第119至129頁)。因此，丙區區  
11 分所有權人價購3042建號建物時，對於3042建號建物後方已  
12 有設置系爭地上物之事實，應知悉甚詳。林炳乾作為丙區區  
13 分所有權人之一，自當知悉此事。

14 4.再觀諸3042建號建物之建物測量成果圖(店司補卷第156  
15 頁)、建物登記第一類謄本(店司補卷第152頁)，除地面  
16 層之建物(面積87.26平方公尺)外，其東側另有陽台(面  
17 積5.52平方公尺)，西、南、北側另有平台(面積42.36平  
18 方公尺)之附屬建物。然而，對照3042建號建物之竣工圖  
19 (本院卷三第251頁)，3042建號建物僅有陽台，並無平台  
20 之附屬建物。新北市政府工務局亦稱：「系爭水塔位置位於  
21 社區法定空地…另丙區管委會訴訟文件所附測量成果圖，  
22 265巷1號周邊有三面平台，與前項竣工圖說不符，此部分後  
23 續應請工務局、城鄉局及社區提供完整資料邀請地政單位共  
24 同研討。」有新北市政府工務局111年6月22日新北工寓字第  
25 1111152008號函可參(本院卷三第253至254頁)。系爭地上  
26 物經新北市政府工務局認定屬合法雜項工作物、坐落位置為  
27 社區法定空地，既為兩造所不爭執，則系爭地上物如附圖所  
28 示A部分是否確有占有3042建號建物之平台之事實，實有不  
29 明。

30 5.況且，縱然系爭地上物如附圖所示A部分有占用3042建號建  
31 物之平台，然此既為丙區區分所有權人價購3042建號建物時

01 所知悉，且系爭地上物之用途為蓄水池已可從系爭投標須知  
02 明瞭，系爭地上物又為林炳乾取得3042建號建物所有權前，  
03 即經臺北縣政府合法申請雜項執照所設置之地上物，自可推  
04 知丙區區分所有權人同意系爭地上物設置於如附圖所示A部  
05 分之位置，始價購3042建號建物，故亦難認系爭地上物如附  
06 圖所示A部分無合法占有權源。準此，林炳乾依民法第767條  
07 第1項前段、中段、第821條規定請求乙區管委會將3042建號  
08 建物如附圖所示A部分（面積3.37平方公尺）拆除，並將占  
09 用建物返還林炳乾及全體共有人，應無理由。

10 (五)末有附言，乙區管委會、丙區管委會長期以來就系爭丙區地  
11 下室之費用分攤標準、管理者、管理方式等事項爭論不休，  
12 縱前經臺北縣政府多次召開協調會，亦均因雙方各執己見而  
13 無從達成共識，本院於113年11月7日言詞辯論期日亦已諭知  
14 兩造，本件僅針對丙區管委會主張之依據審理乙區管委會是  
15 否應給付各該費用，雙方關於社區管理仍然應由雙方社區共  
16 同協商討論方為根本解決方法（本院卷四第236頁），本院  
17 前亦曾提出乙區、丙區就系爭丙區地下室另外成立獨立之管  
18 委會或其他相類方式，由系爭丙區地下室之全體區分所有權  
19 人共同決定收費標準之方案供兩造審酌（本院卷三第21至22  
20 頁），惜經本院2年餘之審理，乙區管委會、丙區管委會仍  
21 各執己見，無法就雙方均有使用需求、且有管理需求之系爭  
22 丙區地下室妥善協商取得共識，而此絕非透過訴訟所能根本  
23 解決，蓋社區共用部分之管理、維護本有賴全體區分所有權  
24 人決議，斷非本院所能越俎代庖，訴訟雖終究有其終了之  
25 日，惟社區自治倘若無法落實，紛爭將無止息之可能。

#### 26 五、綜上所述：

27 (一)丙區管委會依系爭協議請求乙區管委會給付155,424元，及  
28 自起訴狀繕本送達翌日即111年5月12日（店司補卷第206  
29 頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有  
30 理由，應予准許；至丙區管委會先位依系爭管理辦法、民法  
31 第179條規定，請求乙區管委會給付352,800元及遲延利息，

01 備位依系爭管理辦法，請求鄭淑玲等10人各給付3,600元及  
02 遲延利息，均無理由，應予駁回。

03 (二)林炳乾依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定請求  
04 乙區管委會將3042建號建物如附圖所示A部分（面積3.37平  
05 方公尺）拆除，並將占用建物返還林炳乾及全體共有人，為  
06 無理由，應予駁回。

07 六、本件丙區管委會勝訴部分係適用簡易程序為被告敗訴之判  
08 決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣  
09 告假執行；並依同法第392條第2項依職權宣告乙區管委會如  
10 預供擔保，得免為假執行。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
12 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此  
13 敘明。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但  
15 書。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日  
17 臺灣臺北地方法院新店簡易庭  
18 法 官 林易勳

19 以上正本係照原本作成。

20 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴  
21 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日  
24 書記官 黃品瑄

25 附件：新北市新店地政事務所113年8月9日店測數字第114300號  
26 就「新北市○○區○○路000巷0號房屋（即3042建號建  
27 物）」之土地複丈成果圖（本院卷三第427頁）。

28 附表：

29

編號	車牌號碼	所有權人姓名	停車位編號
1	ATD-8932號自用小客車	鄭淑玲	丙3-07
2	BBG-6261號自用小客車	何佩芬	丙3-22

(續上頁)

01

3	AWZ-9101號自用小客車	賴育嫻	丙3-23
4	BEM-2526號自用小客車	邱敏芳	丙3-27
5	AMY-6765號自用小客車	李美玲	丙3-28
6	BJS-1882號自用小客貨	賴躍仁	丙3-48
7	AGM-9767號自用小客車	簡文哲	丙3-49
8	AKT-3236號自用小客車	陳國慶	丙3-52
9	ATK-7718號自用小客車	柯恒毅	丙3-56
10	BBD-0023號自用小客車	闕立楓	丙3-62