

臺灣臺北地方法院民事判決

101年度簡上字第144號

上訴人 歐元貿易股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 許人信

上訴人 麗方企業股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 黃太郎

上二人

訴訟代理人 孫雲鳳

上訴人 陳美貴（即王盡及陳真恭之繼承人）

0000000000000000

0000000000000000

陳韶瑩（即王盡及陳真恭之繼承人）

0000000000000000

陳麗瓊（即王盡及陳真恭之繼承人）

0000000000000000

陳雅雯（即王盡及陳真恭之繼承人）

0000000000000000

上四人

訴訟代理人 崔駿武律師

複代理人 楊承叡律師

上訴人 陳君惠（即王盡及陳真恭之繼承人）

0000000000000000

被上訴人 華廬大廈管理委員會

0000000000000000

0000000000000000

法定代理人 洪國龍

訴訟代理人 林邦棟律師

複代理人 劉育杰律師

詹閎任律師

01 上列當事人間請求給付管理費等事件，上訴人對於民國101年2月
02 16日本院臺北簡易庭100年度北簡字第13008號判決提起上訴，被
03 上訴人並為聲明之減縮，本院於111年6月22日言詞辯論終結，判
04 決如下：

05 主 文

06 一、原判決關於(一)命上訴人歐元貿易股份有限公司、麗方企業股
07 份有限公司給付超過新臺幣38,100元本息，及(二)命上訴人陳
08 美貴、陳麗瓊、陳雅雯、陳韶瑩、陳君惠於繼承被繼承人王
09 盡、陳真恭之遺產範圍內連帶給付新臺幣146,310元本息，
10 暨各該部分假執行之宣告，並訴訟費用（除確定、減縮部分
11 外）之裁判均廢棄。

12 二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁
13 回。

14 三、上訴人歐元貿易股份有限公司、麗方企業股份有限公司其餘
15 上訴駁回。

16 四、第一審（除確定、減縮部分外）及第二審訴訟費用，關於上
17 訴人歐元貿易股份有限公司、麗方企業股份有限公司上訴部
18 分，由被上訴人負擔82%，上訴人歐元貿易股份有限公司、
19 麗方企業股份有限公司負擔18%；關於上訴人陳美貴、陳麗
20 瓊、陳雅雯、陳韶瑩、陳君惠上訴部分，由被上訴人負擔。

21 事實及理由

22 壹、程序事項：

23 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
24 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條
25 至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即
26 為承受之聲明；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職
27 權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第168條、第175條第
28 1項及第178條分別定有明文。本件上訴人王盡上訴後於民國
29 101年3月9日死亡，其法定繼承人有陳真恭、陳君惠（原名
30 陳美惠，於110年4月22日改名）、陳美貴、陳麗瓊、陳雅
31 雯、陳韶瑩，有除戶戶籍謄本、戶籍謄本及繼承系統表在卷

01 可佐（見本院卷一第68-73頁）；其中陳美貴、陳麗瓊、陳
02 雅雯、陳韶瑩於101年4月19日向本院具狀聲明承受訴訟（見
03 本院卷一第67頁）外，本院另於101年5月10日裁定命陳真恭
04 及陳君惠承受訴訟（見本院卷一第91頁）。嗣陳真恭於102
05 年7月12日死亡，有個人除戶資料查詢結果附卷可參（見本
06 院個資卷），本院再於110年10月29日以裁定命陳君惠、陳
07 美貴、陳麗瓊、陳雅雯、陳韶瑩承受訴訟（見本院卷二第37
08 -38頁），是本件就王盡上訴部分應列陳美貴、陳麗瓊、陳
09 雅雯、陳韶瑩、陳君惠等人（下稱陳美貴等5人）為上訴
10 人，合先敘明。

11 二、次按公司變更組織，乃公司不影響其人格之存續，而變更其
12 組織為他種公司之行為。換言之，組織變更前之公司與組織
13 變更後之公司，不失其法人之同一性，並非兩個不同之公
14 司，組織變更前公司之權利義務，當然由組織變更後之公司
15 概括承受（最高法院85年度台上字第2255號判決可資參
16 照）。上訴人歐元貿易股份有限公司（下稱歐元公司）於原
17 審時組織為有限公司，嗣於105年8月11日組織變更為股份有
18 限公司，有臺北市政府105年8月11日府產業商字第10588663
19 720號函暨檢附之公司變更登記表附卷可稽（見本院卷一第2
20 29-232頁），其法人格仍為同一，且組織變更前之權利義
21 務，由組織變更後之股份有限公司概括承受。

22 三、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
23 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
24 本件被上訴人於原審主張依公寓大廈管理條例第18條第1項
25 第2款規定、華廬大廈規約、華廬大廈住戶及公共空間使用
26 戶各項費用收取標準（下稱原證3標準）、98年12月22日華
27 廬大廈98年度第4次區分所有權人會議會議決議（下稱原證4
28 決議）請求給付之項目及金額各如附表1、2「被上訴人於原
29 審請求」欄所示，嗣於110年12月30日以民事陳報暨答辯狀
30 補充陳述各該項目及金額之計算如同表「被上訴人於本院主
31 張」欄所示（聲明不變），並補充提出被上證2之89年9月2

01 日華廬大廈管理委員會會議紀錄（下稱被上證2紀錄）、被
02 上證3之91年1月27日華廬大廈管理委員會會議記錄（下稱被
03 上證3紀錄）等證據資料，及補充陳述本件請求之98年1至11
04 月管理費等係依據被上證2、3紀錄收取，核係不變更訴訟標
05 的，而補充事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加。

06 四、在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；但
07 擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法
08 第436條之1第3項準用第446條第1項、第255條第1項第3款定
09 有明文。被上訴人原請求王盡給付新臺幣（下同）146,310
10 元本息，經原審判決王盡應如數給付；王盡不服原審判決提
11 起上訴後於101年3月9日死亡，經依法承受訴訟後，承受訴
12 訟人陳真恭亦於102年7月12日死亡，業如前述，被上訴人於
13 111年6月22日言詞辯論期日以言詞變更原審訴之聲明第2項
14 為：上訴人陳美貴等5人應於繼承被繼承人王盡、陳真恭之
15 遺產範圍內連帶給付被上訴人146,310元本息（見本院三第2
16 00頁），核係減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

17 貳、實體事項：

18 一、被上訴人主張：

19 (一)被上訴人為坐落於臺北市○○○路0段000巷00弄0○○○○0
20 0號之華廬大廈之區分所有權人依公寓大廈管理條例第29條
21 規定成立之管理委員會，並經主管機關於98年11月11日准予
22 備查。華廬大廈公共基金規定如下：1.於99年1月前，依據
23 被上證2紀錄、被上證3紀錄為住家每月70元/坪，地下室與1
24 樓住家以同一標準的0.5倍計收；嗣後則依華廬大廈規約及
25 原證3標準、原證4決議計收，即住戶應繳納住家管理費每月
26 60元/坪，1樓家用住戶以每坪應收取之標準的0.8倍收取；
27 如有使用公共空間之住戶，並應另行繳納公共空間管理費，
28 其中地下室非營業用期間以每坪應收取之標準的0.5倍收
29 取，營業期間以每坪應收取標準之0.7倍至0.9倍收取。2.原
30 證4決議並授權管理委員會自99年3月起開始向佔有或使用華
31 廬大廈公共空間之住戶收取公共空間回饋金（租金）；地下

01 室非營業用或非出租（自住）期間，公共空間回饋金（租
02 金）為每月10元/坪；營業用或出租期間，公共空間回饋金
03 （租金）為每月100元/坪。惟因是時上訴人歐元公司、麗方
04 企業股份有限公司（下稱麗方公司）及王盡等人與華廬大廈
05 其他區分所有權人就華廬大廈地下室之所有權歸屬有所爭
06 議，故被上訴人當時之主任委員洪家祥決定緩收地下室之管
07 理費，並非免除。

08 (二)上訴人歐元公司、麗方公司（下合稱歐元等2公司）為門牌
09 號碼臺北市○○○路0段000巷00弄0號1樓房屋之區分所有權
10 人，分別共有所有權應有部分各2分之1，並佔有華廬大廈4
11 號1樓（如附圖A、B所示）及地下室（如附圖D所示）之公共
12 空間。其等積欠如附表1「被上訴人於原審請求」欄所示之
13 管理費及回饋金。另王盡前為門牌號碼臺北市○○○路0段0
14 00巷00弄00號1樓房屋之所有人，佔有華廬大廈10號1樓（如
15 附圖C所示）及地下室（如附圖E所示）之公共空間，其尚積
16 欠如附表2「被上訴人於原審請求」欄所示之管理費及回饋
17 金，上訴人陳美貴等5人為王盡及陳真恭之共同繼承人，基
18 於繼承法律關係，應由其等於繼承被繼承人王盡、陳真恭之
19 遺產範圍內負連帶給付責任。

20 (三)爰依公寓大廈管理條例第18條第1項第2款規定、華廬大廈規
21 約及被上證2、3紀錄、原證3標準、原證4決議請求給付之。
22 並於原審聲明：1.上訴人歐元等2公司應給付被上訴人220,5
23 60元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%
24 計算之利息。2.上訴人王盡應給付被上訴人146,310元，及
25 自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
26 息。

27 (四)對上訴人抵銷抗辯之陳述：

28 1.上訴人歐元等2公司部分：

29 (1)地下室部分：

30 被上訴人否認腳踏車等雜物為被上訴人所放置；最高法院10
31 9年度台上字第2750號確定判決亦未明確肯認附圖D部分為上

01 訴人歐元等2公司所有；上訴人主張使用之部分係通往華廬
02 大廈蓄水池及化糞池等公共設施必經通道，開放予全體區分
03 所有權人任意通行，並無上訴人所稱之任意佔用之情形。再
04 者，上訴人主張之侵權行為損害賠償請求權亦已罹於2年之
05 請求權時效，其主張抵銷為無理由。

06 (2)上訴人主張佔用538地號土地供管理室使用部分：

07 上訴人前以同一事由對被上訴人提起返還土地及不當得利訴
08 訟，已分別經本院100年度簡上字第416號民事判決及臺灣高
09 等法院104年度上字第1420號民事判決駁回確定，故其就此
10 部分為抵銷抗辯亦無可採。

11 (3)拆除鐵門部分：

12 上訴人主張之拆除時間為104年6月間，已罹於侵權行為損害
13 賠償請求權之2年時效，自不得再為請求。

14 2.上訴人陳美貴等5人部分：

15 編號5收據上另註記「連5月份收2010元」，可見該張收據實
16 係收取98年5月份管理費的收據，收據6方為98年6月份管理
17 費收據，並沒有重複繳納或收費的情形。

18 二、上訴人歐元等2公司答辯略以：

19 (一)附圖D地下室為上訴人歐元等2公司所有，非華廬大廈之公共
20 使用空間，自無須繳交類似租金之回饋金予上訴人，且其管
21 理維護應屬全體共有人共同分攤管理，上訴人亦無需繳交管
22 理費用。再者，被上訴人請求99年3月至6月公共空間回饋金
23 部分，與本院99年度北小字第1582號民事事件屬於同一事
24 件。此外，兩造先前於和解時已約定不得以「回饋金」名義
25 收取任何費用，被上訴人提出欠繳明細附件中亦註明99年1
26 月至同年6月所收費用不含回饋金及地下室之管理費，今突
27 來請求收取回饋金與管理費等，殊嫌無據。

28 (二)上訴人並非惡意欠繳管理費，只因繳交管理費收費標準不合
29 理。系爭4號1樓及地下室於97年10月結束租賃後，至今並無
30 出租亦無自住，目前仍為空屋狀態，故於計算上應以空屋計
31 算為洽當。被上訴人收費金額卻逐年調升，令人難免有假收

取管理費之名義，行懲罰性賠償之實等聯想。又被上訴人從未按期給予繳費通知單，並動輒以訴訟相脅，實有可議。再被上訴人放任其他車輛在上訴人歐元等2公司門前停放，不僅造成出入不便，亦降低日後經濟上之效用，惟被上訴人未就侵害上訴人權益部分為管理費減免，造成既得利益者與權益被侵害人繳交一樣之管理費，極為不公；且多次懸掛布條方式陳稱「本大廈地下室係防空避難室 禁止違規使用」，意圖使上訴人無法將系爭4號1樓建物與附圖D地下室出租；被上訴人未注意上述等瑕疵，卻強要上訴人繳交不合理之管理費，顯係以損害上訴人歐元等2公司為其主要目的，有濫用權利之虞，請依民法第148條規定審酌減免上訴人歐元等2公司管理費費用。又，上訴人多次請求被上訴人提供會計憑證、會計帳簿、財務報表等資料，然被上訴人均置之不理，是依民法第264條同時履行抗辯之法理，於被上訴人提供上開資料前，上訴人自得拒絕給付管理費。

(三)被上訴人曾於104年6月間擅自拆除上訴人歐元等2公司設置於地下室之鐵門，並自89年起佔用地下室之走道空間長期放置雜物及停放腳踏車，甚至當作貯藏室使用，佔用面積達89平方公尺，換算面積約27坪，依原證4決議地下室回饋金以每月每坪100元計算，自89年9月開始佔用至110年12月31日期間，被上訴人應給付地下室回饋金為691,200元（27坪×100元×256月），並應賠償上訴人鐵門損害金50,000元；另1樓管理室佔用系爭538地號土地約2.7坪，按被上訴人收取1樓回饋金每坪200元，每月540元（200元×2.7坪），並按上訴人就系爭538地號土地應有部分1/7計算，被上訴人每月應給付上訴人回饋金77元，被上訴人於同上佔用期間，至少應給付上訴人31,416元，如以管理委員會成立時為準，其金額則為19,712元，爰主張依民法第179條、第184條第1項前段規定與被上訴人本件管理費等請求為抵銷。

三、上訴人陳美貴等5人答辯略以：

(一)附圖E地下室回饋金部分：

01 附圖E地下室非屬於華廬大廈全體區分所有權人所共有，業
02 經最高法院109年度台上字第2750號判決確定在案，故被上
03 訴人請求地下室「公共空間回饋金」，為無理由。即令應予
04 繳納，在108年8月前上訴人並未出租予他人，亦僅能以10
05 元/坪計算。

06 (二)附圖E地下室管理費部分：

07 最高法院前揭判決已認定附圖E地下室非屬公共空間，被上
08 訴人復否認附圖E地下室為上訴人所專有，其請求給付管理
09 費，邏輯上有錯誤。再者，王盡、歐元等2公司曾於97年間
10 向被上訴人表示，其等使用之地下室已未行出租使用，請被
11 上訴人同意於地下室未出租期間，免收管理費用，被上訴人
12 同意並公告「98年1月起，因地下室（B1）產權爭議未決，
13 暫不視為1樓私有財產，故地下室暫不收取管理費，每月僅
14 收1樓2,010元」，是時華廬大廈區分所有權人未表示異議，
15 被上訴人亦從未向王盡催繳地下室部分管理費，且公布內容
16 之字裡行間全無保留日後產權爭議明確時，應「追討」、
17 「追繳」地下室管理費之文字，故被上訴人已免除王盡之98
18 年3月至9月地下室管理費。

19 (三)1樓公共空間管理費部分：

20 被上訴人係以原證3標準、原證4決議為其請求依據，但上開
21 決議及通過之收費標準均在被上訴人本件請求之1樓門口公
22 共空間之98年3月至9月管理費之後，自不得溯及既往而為請
23 求。而被上證2、3紀錄並無收取公共空間管理費之內容，故
24 被上訴人此部分請求為無理由。

25 (四)1樓公共空間回饋金部分：

26 被上訴人主張此部分公共空間回饋金係依據原證3標準、原
27 證4決議之收費標準，但該標準之適用係以有分管契約的簽
28 訂為前提，而上訴人陳美貴等5人之被繼承人王盡並未與被
29 上訴人簽訂分管契約，不符合此要件，故被上訴人請求亦無
30 理由。

31 (五)公共電費部分：

01 被上訴人請求98年3月至9月公共電費之依據為原證3標準、
02 原證4決議，但上開決議及通過之收費標準均在被上訴人本
03 件請求給付之後，自不得溯及既往而為請求。而被上證2、3
04 紀錄並無收取公共電費之內容，故被上訴人此部分請求為無
05 理由。

06 (六)上訴人重複繳納98年6月管理費2,010元，被上訴人溢收係屬
07 不當得利，應予返還，並主張與被上訴人本件請求為抵銷。

08 四、原審為被上訴人部分勝訴、部分敗訴之判決，即判令上訴人
09 歐元等2公司應給付被上訴人214,360元，及自100年11月4日
10 起至清償日止，按年息5%計算之利息。王盡應給付被上訴人
11 146,310元，及自100年11月5日起至清償日止，按年息5%計
12 算之利息；並依職權為准、免假執行之宣告。上訴人就其敗
13 訴部分聲明不服，提起上訴，其中上訴人歐元等2公司上訴
14 聲明：(一)原判決不利上訴人歐元等2公司部分廢棄。(二)上開
15 廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回；
16 上訴人陳美貴等5人上訴聲明：(一)原判決關於命陳美貴等5人
17 之被繼承人王盡給付部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人
18 於第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回；並將原
19 審訴之聲明第2項減縮為：上訴人陳美貴等5人應於繼承被繼
20 承人王盡、陳真恭之遺產範圍內連帶給付被上訴人146,310
21 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計
22 算之利息（原審判決駁回被上訴人請求上訴人歐元等2公司
23 給付99年3月至6月地下室公共空間回饋金6,200元本息部
24 分，未據被上訴人聲明不服，不在本院審理範圍）。

25 五、兩造不爭執事項：

26 (一)被上訴人為坐落於臺北市○○○路0段000巷00弄0○○○○0
27 0號之華廬大廈之區分所有權人依公寓大廈管理條例第29條
28 規定成立之管理委員會，並經主管機關於98年11月11日准予
29 備查，有報備證明可稽（見原審卷第44頁）。

30 (二)被上訴人曾於所製作之「華廬大廈4號1樓管理費欠繳明細」
31 表中附註：「98年1月起，因地下室（B1）產權爭議未決，暫

01 不視為1樓私有財產，故地下室暫不收取管理費，每月僅收1
02 樓2,010元」等內容，有欠繳明細在卷可稽（見原審卷第76
03 頁）。

04 (三)上訴人歐元等2公司為門牌號碼臺北市○○○路0段000巷00
05 弄0號房屋之區分所有權人，分別共有之所有權應有部分各2
06 分之1，有登記謄本可參（見原審卷第24頁）。

07 (四)上訴人陳美貴等5人之被繼承人王盡前為門牌號碼臺北市○
08 ○○路0段000巷00弄00號房屋之所有人，有登記謄本可查
09 （見原審卷第28頁）。

10 (五)被上訴人分別於100年9月21日、同年8月1日，以臺北敦南郵
11 局第366號存證信函及第598號存證信函催告上訴人歐元等2
12 公司及王盡繳納管理費及回饋金，有存證信函可稽（見原審
13 卷第29-30、32頁）。

14 (六)上訴人歐元等2公司所有之4號1樓本戶面積為53坪；所使用
15 之地下室範圍如附圖D所示，面積約為109.8坪，及使用1樓
16 空間之範圍如附圖A、B所示，面積約為1.5坪（見本院卷二
17 第312-313、315頁）。

18 (七)上訴人陳美貴等5人之被繼承人王盡使用地下室範圍如附圖E
19 所示，面積約為47.2坪，及使用1樓空間之範圍如附圖C所
20 示，面積約為8.5坪（見本院卷二第317-319頁）。

21 (八)華廬大廈之全體區分所有權人（除上訴人歐元等2公司及上
22 訴人陳美貴等5人之被繼承人王盡外）前依民法第767條第1
23 項、第179條規定向上訴人歐元等2公司及上訴人陳美貴等5
24 人之被繼承人王盡起訴請求：1.上訴人歐元等2公司拆除附
25 圖D部分之工作物、附圖A、B部分地上物，並將各該部分返
26 還予全體共有人，暨請求給付自95年3月4日至100年3月3日
27 止相當於租金之不當得利；2.上訴人陳美貴等5人之被繼承
28 人王盡拆除附圖E部分之工作物、附圖C部分之地上物，將各
29 該部分返還予全體共有人，暨請求給付自95年3月4日至100
30 年3月3日止相當於租金之不當得利案件，業經最高法院以10
31 9年度台上字第2750號判決確定。其中關於附圖D、E地下

01 室，經認定非屬華廬大廈之共同使用部分，非為華廬大廈全
02 體區分所有權人所共有之公共空間，有臺灣高等法院107年
03 度重上更一字第92號、最高法院109年度台上字第2750號判
04 決在卷可稽（見本院卷二第224-262頁）。

05 六、本院判斷：

06 (一)按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
07 他應負擔之費用已逾2期或相當金額，經定相當期間催告仍
08 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
09 繳之金額及遲延利息；本條例所定應行催告事項，由管理負
10 責人或管理委員會以書面為之，公寓大廈管理條例第21條、
11 第54條分別定有明文。本件被上訴人起訴前以存證信函分別
12 催告上訴人歐元等2公司及王盡給付，業如不爭執事項(五)所
13 示，故被上訴人起訴請求上訴人等給付管理費等公共基金之
14 先決要件已備。

15 (二)本件被上訴人依公寓大廈管理條例第18條1項第2款規定、華
16 廬大廈規約、被上證2、3紀錄及原證3標準、原證4決議，請
17 求上訴人給付如附表1、2「被上訴人於原審請求」、「被上
18 訴人於本院主張」欄所示之管理費、回饋金及公共電費，均
19 為上訴人等所否認，並分執上詞置辯。茲依被上訴人之各項
20 主張，及上訴人之抵銷抗辯是否可採，分論如後。

21 (三)上訴人歐元等2公司部分：

22 1.附圖D地下室98年1月至100年9月管理費部分：

23 上訴人歐元等2公司確有使用附圖D所示地下室空間，面積約
24 為109.8坪，固如不爭執事項(六)所示。惟：

25 (1)原證3標準、原證4決議係於98年12月22日經華廬大廈區分所
26 有權人會議決議之內容，有關地下室管理費之適用前提係該
27 區域為公共空間（見原審卷第15頁）；但如不爭執事項(八)所
28 示，附圖D地下室業經最高法院認定非屬華廬大廈之共同使
29 用部分，非為華廬大廈全體區分所有權人所共有之公共空間
30 確定，被上訴人之主張與原證3標準、原證4決議之收取要件
31 不合。

(2)又被上證2紀錄之決議第二案（管理費合理化及調整案）為：「(1)・二樓以上住家50元/坪(A)・二樓以上營業75元/坪(A $\times$ 1.5)・一樓住家25元/坪(A $\times$ 0.5)・一樓營業45元/坪(A $\times$ 0.9)・地下室25元/坪(A $\times$ 0.5)」（見本院卷二第368頁）；被上證3紀錄之決議案第7項為：「二樓以上住家用70元/坪・一樓住家用35元/坪・二樓以上營業用105元/坪・一樓營業用63元/坪・地下室35元/坪」（見本院卷二第374頁），參酌不爭執事項(二)，被上訴人曾於所製作之「華廬大廈4號1樓管理費欠繳明細」表中附註：「98年1月起，因地下室（B1）產權爭議未決，暫不視為1樓私有財產，故地下室暫不收取管理費…」等內容，亦悉地下室管理費須為專有之區分所有權人始有繳納之義務。

(3)復按公寓大廈管理條例第18條第1項第2款規定：「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。…」；另原證2華廬大廈住戶規約第10條第2項規定：「…二、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擔之。…」（見原審卷第10頁反面），故關於管理費之給付義務人應為區分所有權人。但被上訴人否認上訴人歐元等2公司為附圖D地下室之區分所有權人，並主張地下室均是公共空間，上訴人歐元等2公司為佔有公共空間之人（見本院卷三第117頁），所以依被上訴人之主張及決議，被上訴人亦無權請求上訴人歐元等2公司給付附圖D地下室管理費。

(4)從而，被上訴人請求上訴人歐元等2公司給付98年1月至100年9月附圖D地下室管理費，均為無理由。

2.附圖D地下室公共空間回饋金部分：

(1)99年7月至100年9月回饋金部分：

附圖D地下室非屬華廬大廈之共同使用部分，非為華廬大廈全體區分所有權人所共有之共用空間，業經最高法院以109年度台上字第2750號判決確定一節，業如不爭執事項(八)所示。附圖D地下室既非屬華廬大廈全體住戶所共有之共用空

間，自不屬於原證3標準、原證4決議所列得收取公共空間回饋金之範圍，故被上訴人依上揭標準及決議請求上訴人歐元等2公司給付上開期間地下室回饋金，自難認可取。

(2)99年3月至6月回饋金部分：

被上訴人就此部分於原審主張每月應給付回饋金1,550元（即附表1「被上訴人於原審請求」編號5所示），惟此部分經原審判決駁回後，被上訴人並未提起上訴，此部分非本件審理範圍，業如前述，被上訴人將此部分一併算入，非本院所得審酌，自無從准許。

3.附圖A、B所示之1樓公共空間管理費及公共電費部分：

(1)98年1至11月管理費部分：

上訴人歐元等2公司使用1樓空間如附圖A、B所示，面積約為1.5坪，固如不爭執事項(六)；又原證3標準、原證4決議中雖有1樓公共空間使用者應按其是否營業依不同標準收取管理費，並應繳納公共電費之決議，但前揭標準及決議均係在98年12月22日作成，不能溯及適用於上開期間，故被上訴人依原證3標準、原證4決議請求給付附圖A、B之1樓空間98年1至11月管理費，自無可取。

(2)98年1至11月公共電費部分：

被上證2、3紀錄均無收取公共電費之內容，故被上訴人依被上證2、3紀錄請求給付上開期間之公共電費2,200元，自乏所據。

(3)99年7月至100年9月管理費、99年3月至100年9月公共空間回饋金部分：

被上訴人主張依據原證3標準、原證4決議，1樓公共空間非營業用或非出租（自住）時，應以0.5倍即30元/坪管理費及按10元/坪計算公共空間回饋金；營業用以0.7倍即42元/坪收取管理費及按200元/坪計算公共空間回饋金等語。惟原證3關於1樓公共空間回饋金收取之規定為：「一樓、頂樓及地下室公共空間非營業用或非出租（自住）時該獲分管契約之區權人應繳公共空間使用回饋金（租金）...」（見原審卷

第16頁），此再參據原證4決議第四案關於「討論及決議是否授權本大樓管委會，依公共空間使用管理辦法為前提，簽發分管契約給該公共區域使用人。」之議案亦表示「依公共空間使用管理辦法第五條內容所述：分管契約以貳年壹簽為原則，並依公共空間使用管理辦法第十條：不得新設置永久性隔間或阻隔設施而且管委會代表大家所簽訂之分管契約還必須經相關合法公證單位公證後才算完成法定程序。」（見原審卷第22頁），亦證決議及辦法之文義，僅與華廬大廈全體區分所有權人間有簽分管契約者，始應依上揭決議支付回饋金等費用。而被上訴人並未提出任何證據證明上訴人歐元等2公司與其他區分所有權人間已有分管契約之存在，足見華廬大廈之其他區分所有權人與上訴人歐元等2公司間就附圖A、B所示1樓空間之使用並未存有分管契約關係；況被上訴人迄未主張並舉證有分管契約存在之事實。從而，被上訴人依原證3標準及原證4決議請求上訴人歐元等2公司給付99年7月至100年9月管理費及99年3月至100年9月公共空間回饋金，為無理由。

(4)99年7月至100年9月公共電費部分：

原證3標準中關於公共電費部分係規定「由全體住戶及公共空間使用人共同平攤預計支付公共電費，以戶數方式平攤支付，將總戶數除上歷史經驗性支出得出每戶每月計畫所應收取之費用繳交，管委會得依實際支出狀況浮動調整每戶應收取之費用。」、「一樓家用住戶及地下室非營業戶期間以每戶應收取之標準的0.3倍收取。」（原審卷第15、16頁），但被上訴人僅提出110年6月份社區收入總表為證（見本院卷二第414頁），並未提出99年7月至100年9月期間實際支出情形或歷史經驗性計算之相關資料佐證每戶每月平均為300元之事實，則其主張上訴人歐元等2公司每月應分攤90元（300元 $\times$ 0.3倍）等語，即乏所據，自難准許。

4.4號1樓本戶99年7月至100年9月管理費38,100元部分：

上訴人歐元等2公司之4號1樓本戶面積為53坪，業如不爭執

事項(六)；依據前揭原證3標準、原證4決議住家管理費以60元/坪收取，1樓住家以每坪應收取之標準的0.8倍收取。故被上訴人主張4號1樓本戶按48元/坪（60元×0.8）計算，每月應繳納管理費2,540元（53元×48=2,544元，扣除尾數），並請求上訴人歐元等2公司給付上開期間1樓本戶管理費38,160元（2,540×15月），應予准許。

5.至上訴人歐元等2公司固另抗辯該公司曾多次請求被上訴人提供會計憑證、會計帳簿、財務報表等資料，被上訴人均置之不理，依民法第264條同時履行抗辯之法理，上訴人歐元等2公司自得拒絕給付管理費等語。惟按所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院59年台上字第850號裁判要旨參照）。而區分所有權人繳納管理費之義務係因法律之規定、住戶規約或區分所有權人會議決議而生，足見區分所有權人繳納管理費之義務並非基於與管理委員會間之雙務契約而生，故上訴人歐元等2公司所負給付管理費之義務，與被上訴人管理委員會就華廬大廈所負之管理維護義務，顯非基於同一雙務契約而生。再者，區分所有權人所繳交之管理費，其所有權屬於全體區分所有權人所共有，並由管理委員會保管及統籌運用。因此，管理費之給付與管理委員會執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作之間並不存在對價關係。故縱認被上訴人有上訴人歐元等2公司所指未善盡管理之責情形，亦僅其等得否依公寓大廈管理條例相關規定另為主張，尚不得援此拒絕繳納管理費。

6.綜上，被上訴人依公寓大廈管理條例第18條第1項第2款規定、華廬大廈規約、原證3標準及原證4決議，請求上訴人歐元等2公司給付99年7月至100年9月4號1樓本戶管理費38,100元，為有理由，應予准許；至逾上開範圍，被上訴人依前揭

規定、規約、標準、決議及被上證2、3紀錄請求上訴人歐元等2公司給付，均為無理由，應予駁回。

7.上訴人歐元等2公司抵銷抗辯是否有理？

上訴人主張被上訴人自89年9月起佔用地下室之走道空間約27坪，長期放置雜物及停放腳踏車，甚至當作貯藏室使用，復於104年6月間拆除原有鐵門，及1樓管理室佔用系爭538地號土地約2.7坪，依民法第184條第1項前段及第179條規定，被上訴人應給付上訴人710,912元（自管委會成立起算）或722,616元（自管理室存在起算），並主張與被上訴人本件管理費等請求為抵銷等語，為被上訴人否認。經查：

(1)關於鐵門部分：

上訴人歐元等2公司主張被上訴人拆除鐵門之侵權行為時間為104年6月間（見本院卷三第13頁），其於111年1月4日提出民事準備(三)暨反訴起訴狀主張抵銷（見本院卷二第416-422頁）時，核已逾民法第197條第1項所定侵權行為損害賠償請求權2年時效；茲被上訴人提出時效抗辯（見本院卷三第13頁），故縱上訴人歐元等2公司之主張屬實，依民法第144條第1項規定，被上訴人得拒絕給付，則上訴人歐元等2公司依民法第184條第1項前段規定請求損害賠償，為無理由。又，縱被上訴人確有上訴人歐元等2公司所指無故拆除鐵門之行為，但上訴人歐元等2公司亦未提出任何證據證明被上訴人因而受有何利益，故其等另依民法第179條規定請求返還不當得利，亦乏所據。

(2)關於佔用地下室部分：

上訴人主張被上訴人長期佔用地下室之走道空間放置雜物及停放腳踏車，甚至當作貯藏室使用等語，固據提出現場照片為證（見本院卷二第298-299頁）。但被上訴人否認各該雜物或腳踏車係被上訴人所放置，而前揭現場照片只能證明在104年3月28日、或6月19日、100年11月18日拍照當時有各該雜物或腳踏車停放在地下室之情形，但無足證明是被上訴人所為，亦無從徒憑此數張照片即認定該地下室空間在89年9

01 月至110年12月31日期間均有遭佔用之事實，則上訴人歐元
02 等2公司依民法第184條第1項前段、第179條規定請求損害賠
03 償或返還不當得利，均屬無據。

04 (3)關於1樓管理室部分：

05 ①按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有
06 既判力，民事訴訟法第400條第1項定有明文。又按學說上所
07 謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外
08 當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷
09 時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推
10 翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提
11 起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判
12 斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。是爭點效之適用，
13 必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點之判斷非顯
14 然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等
15 情形始足當之（最高法院99年度台上字第781號裁定）。

16 ②上訴人歐元公司前於98年間以被上訴人佔用538地號土地加
17 蓋管理室，而起訴請求拆除騰空，並將土地返還予全體共有
18 人，經本院以100年度簡上字第416號判決駁回確定（下稱拆
19 除返還案件）。上訴人歐元等2公司嗣又於104年間，再以被
20 上訴人佔用538地號土地加蓋管理室及設置停車位為由，依
21 民法第179條規定起訴請求被上訴人給付自98年11月起至103
22 年10月止期間相當於租金之不當得利249,624元本息，及依
23 民法第767條規定請求被上訴人不得於538地號土地堆置垃圾
24 及廢棄物，亦經臺灣高等法院以104年度上字第1420號民事
25 判決駁回確定（下稱不當得利案件），有被上訴人提出之前
26 揭民事判決各乙份可稽（見本院卷二第571-586頁）。故上
27 訴人歐元等2公司就98年11月至103年10月止期間依民法第17
28 9條規定請求返還不當得利部分，應為前揭不當得利案件確
29 定判決之既判力效力所及，上訴人歐元等2公司再於本件依
30 民法第179條規定請求給付，並主張與被上訴人本件之請求
31 為抵銷，自無可取。

01 ③至於自被上訴人管理室成立起至98年10月期間部分，前揭不
02 當得利案件訴訟之當事人與本件完全同一；另拆除返還案件
03 之當事人除麗方公司未一併起訴，其餘當事人亦均相同。前
04 揭2訴訟所爭執之重點亦為被上訴人在538地號土地上設置管
05 理室使用是否為無權占有，上訴人得否請求拆除騰空返還，
06 及請求被上訴人返還相當於租金之不當得利。而在不當得利
07 案件中，前揭確定判決以：1. 538地號土地為華廬大廈之建
08 築基地之一；1樓地面之系爭空地，為建築基地之法定空地
09 地；建築物所應留設之法定空地，係建築基地之一部分，該
10 法定空地之留設為建築許可之條件，法定空地之性質，當為
11 全體建築物區分所有人用以促成建築許可條件之成就，原則
12 上應為其全體建築物所有人所共用，而為公寓大廈管理條例
13 規定所稱之共用部分，並屬該土地所有權之物上負擔。2. 法
14 定空地如何使用、收益，應由華廬大廈全體區分所有權人，
15 基於住戶自決，成立管理委員會、制定規約，並於規約中予
16 以載明，以為遵循。系爭空地既屬華廬大廈規約第2條第2項
17 所稱共用部分或既有空地，並已約明其使用、收益方式，上
18 訴人（即本件上訴人歐元等2公司）自有遵守該規約約定並
19 受其限制之義務。3. 系爭空地屬華廬大廈建築基地之法定空
20 地，多年前即經加蓋設置管理室，並於被上訴人（即本件被
21 上訴人）成立後由其管理使用，作為便利華廬大廈4號及6號
22 建物住戶進出之安全管制；該管理室係83年12月31日前之既
23 存違建，雖難認係屬合法建物，然其坐落部分之土地，既屬
24 具有共用性質之法定空地，依前開規約約定，業經區分所有
25 權人約定其大廈既有空地，應供全體區分所有權人及住戶共
26 同使用。被上訴人既係華廬大廈區分所有權人所成立，據以
27 執行區分所有權人會議決議事項及其公寓大廈之管理維護工
28 作，並由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員會所設立
29 之組織，其為便利華廬大廈各棟建物住戶進出之安全管制而
30 設置前述管理室，實難謂非供全體區分所有權人及住戶共同
31 使用之目的，而使前開管理室坐落於部分系爭空地之上。況

前述具有共用性質之法定空地，其管理、維護權能，依公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定及前述規約約定，本責由被上訴人為之，則其設置管理室為前述安全管制目的之管理、使用，亦難認係為無權占有。4.縱認系爭土地所有人不因系爭空地為法定空地而具有供華廬大廈所有權人共用之性質，其使用收益權能仍歸屬其土地所有權人所共有，然土地多數共有人就系爭共有土地之管理，既以聯合聲明書及土地使用同意書，同意以減收該土地全體共有人住家管理費為代價，提供被上訴人使用該部分土地設置管理室使用，則依民法第820條第1項規定，亦難認被上訴人於取得前述同意後係屬無權占有該部分土地等理由，為上訴人歐元等2公司敗訴判決。前揭各項爭點已於不當得利案件中判斷，而上訴人歐元等2公司並未提出任何事證說明前揭案件所為之判斷有何顯然違背法令之情形，亦未提出足以推翻原判斷之新訴訟資料，則前揭不當得利案件中關於管理室之設置是否構成無權占有、不當得利之爭點所為判斷，應具爭點效。即被上訴人佔用538地號成立管理室非屬無權占有，亦不構成不當得利，故上訴人再以同一事由，依民法第179條規定請求給付相當於租金之不當得利，並主張與被上訴人本件請求為抵銷，亦無可採。

④上訴人歐元等2公司就103年11月至110年12月31日期間依民法第179條請求，及自管理室成立起至110年12月31日止期間依民法第184條第1項前段規定請求損害賠償部分：

承前揭不當得利案件之相同理由，被上訴人係基於華廬大廈區分所有權人決議而成立之組織，依公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定及華廬大廈規約第2條第2項約定，對具有共用性質之法定空地有管理、維護權能，其於管理組織成立後繼續使用之前已設置之管理室，以便利華廬大廈4號及6號建物住戶進出之安全管制，自不構成侵權行為，亦不成立不當得利。上訴人依民法第179條不當得利返還請求權、第184條第1項前段侵權行為損害賠償請求權而為請求，並主張與

01 被上訴人本件之請求為抵銷，自無理由。

02 (4)綜上，上訴人歐元等2公司所為之抵銷抗辯，均不能成立。

03 (四)上訴人陳美貴等5人部分：

04 1.附圖E地下室98年3月至9月管理費部分：

05 上訴人陳美貴等5人之被繼承人王盡確有使用附圖E地下室空
06 間，面積約為47.2坪，固亦如不爭執事項(七)。惟承前揭相同
07 理由（見本判決第六.(三). 1.所述，茲不再贅），應依公寓大
08 廈管理條例第18條第1項第2款、華廬大廈規約及被上證2、3
09 紀錄繳納管理費者應為華廬大廈之區分所有權人。被上訴人
10 既否認上訴人陳美貴等5人之被繼承人王盡為附圖E地下室之
11 區分所有權人，並主張地下室均是公共空間，上訴人陳美貴
12 等5人之被繼承人王盡為佔有公共空間之人（見本院卷三第2
13 02頁），所以依被上訴人之主張及決議，被上訴人無權請求
14 上訴人陳美貴等5人給付附圖E地下室管理費。

15 2.附圖E地下室99年3月至100年9月公共空間回饋金部分：

16 附圖E部分非屬華廬大廈之共用使用部分，非為華廬大廈全
17 體區分所有權人所共有之公共空間，經最高法院以109年度
18 台上字第2750號判決確定一節，業如不爭執事項(八)所示；承
19 前述相同理由（見本判決第六.(三). 2.所述，茲不再贅），被
20 上訴人依上揭決議請求上訴人陳美貴等5人給付附圖E地下室
21 之上開期間公共空間回饋金，自難認可取。

22 3.附圖C之1樓公共空間管理費、回饋金及公共電費部分：

23 (1)98年3至9月管理費及公共電費部分：

24 上訴人陳美貴等5人之被繼承人王盡確有使用如附圖C所示範
25 圍之1樓空間面積為8.5坪，固如不爭執事項(七)。然被上證
26 2、3紀錄均無1樓公共空間使用者應支付管理費及須另收取
27 公共電費之決議內容；至原證3標準、原證4決議中雖決議1
28 樓公共空間使用者應按其是否營業而用不同標準收取管理
29 費，並應繳納公共電費，但該決議係在98年12月22日作成，
30 自不能溯及適用於前揭期間，故被上訴人依前揭各會議紀錄
31 請求給付附圖C之1樓公共空間98年3至9月管理費及公共電

費，自均乏所據。至被上訴人雖以上訴人陳美貴等5人於110年11月24日提出之民事準備(二)狀第8頁中曾表示「就被上訴人請求98年3月至9月共計1,470元之10號1樓門口公共空間管理費，上訴人不爭執之」等語（見本院卷二第145頁），已構成民事訴訟法第384條規定之「認諾」，且認諾不得撤銷；即令不符合「認諾」之要件，亦應構成民事訴訟法第279條對事實自認之效力，故此部分應為上訴人陳美貴等5人敗訴判決等語。惟：

①按「當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決。」民事訴訟法第384條固有明文，然「民事訴訟法第384條所謂為訴訟標的之認諾，乃指被告對於原告依訴之聲明所為關於某法律關係之請求，向法院為承認者而言，其承認須於言詞辯論時為之，始生訴訟法上認諾之效力。」（最高法院44年台上字第843號裁判要旨參照）。查，上訴人陳美貴等5人係於本件準備程序中提出前揭民事準備(二)狀，並非在言詞辯論時為前揭陳述，揆諸前揭規定及說明，自不構成民事訴訟法第384條之認諾。

②又按「當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。」、「自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之。」民事訴訟法第279條第1、3項亦有明定。上訴人陳美貴等5人主張其等前揭書狀中所為之陳述與事實不符，應予撤銷之等語。經查，被上訴人據以請求之原證3標準、原證4決議作成時間均晚於被上訴人本件請求之10號1樓公共空間管理費計算之98年3月至9月期間；另被上證2、3紀錄復均無收取公共空間管理費之內容，故上訴人陳美貴等5人於民事準備(二)狀所為之前揭陳述確實與事實不符，故即令被上訴人不同意，依民事訴訟法第279條第3項規定，上訴人陳美貴等5人亦得撤銷之。故被上訴人以上訴人陳美貴等5人就此部分請求已構成自認並不得撤銷，而請

01 求為上訴人陳美貴等5人敗訴判決，亦無可取。

02 (2)99年3月至100年9月公共空間回饋金部分：

03 被上訴人依據原證3、4決議請求給付1樓公共空間回饋金，
04 惟承前所述（見本判決第六.(三). 3.(3)所述，茲不再贅），
05 僅於與華廬大廈全體區分所有權人間簽有分管契約者始應依
06 上揭決議支付1樓公共空間回饋金，而被上訴人並未提出任
07 何證據證明上訴人陳美貴等5人之被繼承人王盡與其他區分
08 所有權人間已有分管契約之存在，則其依上揭決議請求給付
09 回饋金，為無理由。

10 3.綜上，被上訴人依公寓大廈管理條例第18條第1項第2款規
11 定、華廬大廈規約、原證3標準、原證4決議、被上證2、3紀
12 錄及繼承之法律關係請求上訴人陳美貴等5人於繼承王盡及
13 陳真恭之遺產範圍內連帶給付146,310元本息，均為無理
14 由。

15 七、綜上所述：

16 (一)被上訴人依公寓大廈管理條例第18條第1項第2款規定、華廬
17 大廈規約、原證3標準及原證4決議，請求上訴人歐元等2公
18 司給付99年7月至100年9月4號1樓本戶管理費38,100元，及
19 自起訴狀繕本送達之翌日即100年11月4日起至清償日止，按
20 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；至超過上開
21 金額，被上訴人依前揭規定、規約、標準、決議及被上證
22 2、3紀錄請求上訴人歐元等2公司給付，均為無理由，不應
23 准許。

24 (二)被上訴人依公寓大廈管理條例第18條第1項第2款規定、華廬
25 大廈規約、原證3標準、原證4決議、被上證2、3紀錄及繼承
26 之法律關係請求上訴人陳美貴等5人於繼承被繼承人王盡及
27 陳真恭之遺產範圍內連帶給付146,310元，及自起訴狀繕本
28 送達翌日即100年11月5日起至清償日止，按週年利率5%計算
29 之利息，均為無理由，不應准許。

30 (三)原審就被上訴人請求不應准許部分，為上訴人歐元等2公司
31 及上訴人陳美貴等5人之被繼承人王盡敗訴之判決及為假執

行之宣告，尚有未洽；上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。至原審就被上訴人請求應予准許部分，為上訴人歐元等2公司敗訴之判決及為假執行之宣告，並無不合，上訴人歐元等2公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無逐一詳予論駁之必要。併此敘明。

九、據上論結，本件上訴人歐元等2公司之上訴為一部有理由，一部無理由；上訴人陳美貴等5人之上訴，為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第78條、第79條、第85條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 7 月 20 日

民事第一庭 審判長法官 賴錦華

法官 賴淑萍

法官 李桂英

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 111 年 7 月 20 日

書記官 劉士筠

附圖：

附表1、附表2：