臺灣臺北地方法院民事判決

107年度簡上字第262號

上　訴　人　齊一興業開發股份有限公司

000000000000000000

兼

法定代理人　賴增銓

被　上訴人　龍興社區管理委員會

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　張綺純

訴訟代理人　徐文豪

　　舒正本律師

上一人　之

複　代理人　王俊權律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國107年2月27日本院臺北簡易庭106年度北簡字第4070號第一審判決提起上訴，本院於109年8月19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、程序事項：本件被上訴人法定代理人於本院第二審程序中依序變更為廖慶順、張綺純，且據其等聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、新北市中和區公所民國107年9月5日新北中工字第1072080558號函影本、民事陳報狀及所附郵局回執影本、新北市中和區公所108年8月28日新北中工字第1082259628號函影本在卷可憑（本院卷第167至175、183至185、304至310頁），核與民事訴訟法第170條及第175條第1項之規定相符，自應准許。

二、被上訴人主張：上訴人齊一興業開發股份有限公司（下稱齊一公司）及賴增銓（與齊一公司合稱上訴人）均為被上訴人

所管理龍興社區之住戶（門牌號碼各如附表一所示），依據龍興社區規約（下稱系爭規約），上訴人分別積欠104年12月至105 年6 月間應繳之管理費（含車位清潔費、大公電費、電梯保養費，統稱管理費）如附表一所示，屢經催討無果，爰依系爭規約第10條、第14條約定及公寓大廈管理條例第（下稱公寓條例）21條之規定，訴請齊一公司及賴增銓分別給付被上訴人新臺幣（下同）50萬4,338元、2萬9,526元，及均自支付命令送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息（下稱法定遲延利息）。

三、上訴人則以：就被上訴人請求之管理費及大公電費均無爭執。然齊一公司所有之新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭344地號土地）如109年3月24日測量之土地複丈成果圖（下稱附圖）所示344⑴之4.88平方公尺（下以㎡表示）遭被上訴人設置水表，另賴增銓實質所有之同上段337地號土地（下稱系爭337地號土地，與系爭344地號土地合稱系爭土地）如附圖所示337⑴之0.17㎡則遭被上訴人設置鐵捲門使用，被上訴人因而受有相當租金之不當得利，並侵害伊等對各該土地之所有權，應依民法第179條或第184條第1項前段等規定，給付上訴人不當得利或侵權行為賠償金（以上訴人97年10月31日取得系爭土地所有權起至105年10月30日止，按土地法第97條之規定，以每年度申報地價5%計算之數額），爰以此不當得利或侵權行為之賠償債權與被上訴人請求之管理費及大公電費等債權為抵銷等語資為抗辯。

四、原審為被上訴人全部勝訴之判決，即：㈠齊一公司應給付被上訴人50萬4,338元，及自105年12月28日起至清償日止之法定遲延利息（下合稱50萬4,338元本息）；㈡上訴人賴增銓應給付被上訴人2萬9,526元，及自105年12月28日起至清償日止之法定遲延利息（下合稱2萬9,526元本息）；㈢依職權為假執行及上訴人供擔保後免為假執行之宣告。上訴人不服提起上訴，並聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

五、本院之判斷：

㈠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他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，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。公寓條例第21條定有明文。而系爭規約第10條則明定：區分所有權人應遵照區分所有權人會議之議決而向管理委員會繳納公共基金及管理費；其第14條另規定：共用部分依與起造人之買賣契約書或分管契約書而擁有停車空間持分或依登記而有專屬停車空間持分者均應繳交使用償金。本件被上訴人主張齊一公司係龍興社區之新北市中和區中和區民富段1244建號（建物門牌如附表編號1所示）建物之所有權人，上訴人賴增銓係同社區之同地段1321建號（建物門牌如附表編號2所示）建物之信託所有權人黃亞源之委託人，被上訴人則係龍興社區之管理委員會；而齊一公司就其所有上開建物對被上訴人欠繳105年1至6月份之管理費計31萬5,600元及104年12月至105年6月份之大公電費18萬8,738元，賴增銓就其委託之上開建物對被上訴人欠繳105年1至6月份之管理費計2萬9,526元，有卷附建物登記謄本及被上訴人所提明細表可參（支付命令卷第4頁、本院卷第253、115頁），上情及上訴人之給付義務亦均為上訴人所不爭執（原審卷第21頁、本院卷第563頁），則被上訴人依系爭規約第10條、第14條約定及公寓條例第21條規定，請求齊一公司及賴增銓分別給付50萬4,338元本息及2萬9,526元本息，均於法有據。

㈡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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，固為民法第179條及第184條第1項前段所分別明定。惟按民法上之債權契約，除法律有特別規定外，固僅於特定人間發生其法律上之效力，然物之受讓人若知悉讓與人已就該物與第三人間另訂有債權契約，而猶惡意受讓該物之所有權者，參照

民法第148條第2項揭櫫之誠信原則，該受讓人亦仍應受讓與人原訂債權契約之拘束（最高法院100年度台上字第463號民事裁判要旨㈠參照）。上訴人雖抗辯齊一公司所有系爭344地號土地如附圖所示344⑴及賴增銓所有系爭337地號土地如附圖所示337⑴部分遭被上訴人占用，其等得請求被上訴人給付侵權行為損害金或返還不當得利，並得據以抵銷云云。經查：

1.龍興社區之起造人正御建設股份有限公司（下稱正御公司），前於84年6月間經取得重測前中和區外員山段156、144-1、144-6地號土地所有權人之使用權同意書（除上開156地號係就全部面積6,497㎡同意使用其中6,458.63㎡外，另兩筆土地均經同意使用全部），而申請建造執照及興建龍興社區建物，並於86年7月間取得使用執照；而上開員山段144-1地號於85年8月28日分割出同段144-7地號，原144-1地號則餘436㎡，另上開員山段156地號土地於86年9月1日分割出面積424㎡之同段156-3地號、29㎡之同段156-4地號及8㎡之同段156-5地號，原156地號則餘6,036㎡；嗣於98年10月31日經重測登記，上開原156地號變更為中和區民富段336地號，另原156-3地號變更為系爭337地號，而前揭中和區外員山段144-1地號則變更為系爭344地號等情，有上開土地登記謄本與異動索引暨地籍圖（外放）、土地使用權同意書、建造執照申請書及使用執照存根等影本在卷可稽（原審卷第80至106頁），且為兩造所不爭執，均堪信實。

2.又系爭土地如附圖所示344⑴之4.88㎡及337⑴之0.17㎡分別遭設置水表及鐵捲門等情，固據本院履勘並囑託新北市中和地政事務所（下稱中和地政所）派員測繪位置及面積，有本院勘驗筆錄、照片及中和地政所109年3月27日新北中地測字第1096165006號函所附複丈成果圖（即附圖）可參（本院卷第394至432、486、488頁）。惟姑不論上開水表係由正御公司申設，而於86年1月5日裝置及於86年8月19日啟用，目前係供同社區各住戶使用，有台灣自來水股份有限公司第十二

區管理處板橋服務所109年5月7日台水十二板室字第1092001343號函及上訴人不爭執之水號與戶號對照表與示意圖可參（本院卷第538、532、534、565頁），與被上訴人無涉；另據證人張紘茂所證述，上開鐵捲門亦在上訴人取得系爭土地前即已設置（原審卷第211頁背面）；且不僅附圖所示344(1)部分，係重測前中和區外員山段144-1地號範圍，而經原所有權人同意使用；另核對龍興社區建築執照案卷所附基地面積計算示意圖（附於原審卷第105至106頁間），顯示附圖所示337(1)部分，亦在原所有權人同意使用之6,458.63㎡範圍內。是以，前述水表及鐵捲門之設置，原非無權占有系爭土地。

3.至上訴人於97年後陸續取得系爭土地之應有部分，迄今齊一公司就系爭344地號應有部分為976/1,000,000、賴增銓就系爭337地號信託登記為黃亞源之應有部分則為111,106/144,000等情，雖有中和地政所109年3月11日新北中地登字第1096163710號函所附統計表可參（本院卷第462至471頁），且俱非出具前述使用權同意書之所有權人。然上訴人於取得系爭土地之初，上開水表及鐵捲門既已存在，業如前述；且齊一公司係以住宅及大樓開發租售、特定專業區開發、不動產買賣及租賃、區段徵收及市地重劃代辦、都市更新重建業為所營事業（見本院105年度司促字第18930號卷附齊一公司變更登記表），齊一公司及其法定代理人賴增銓當有買賣不動產之經驗，對於坐落於龍興社區內之如附圖所示344(1)及位於龍興社區出入口之如附圖所示337(1)部分有無請領建造執照、是否已經原土地所有人同意供龍興社區使用等攸關買賣重要之點，衡情應已詳加調查。尤其前所述土地使用權同意書及基地面積計算示意圖乃附於龍興社區建築執照案卷，齊一公司及賴增銓本於前開所營事業之專業，更可輕易藉由查閱建築執照資料而得悉建物起造人與其前手間有無償同意使用之使用借貸關係，此參以上訴人於原審亦坦言其有容忍使用之義務等語（原審卷第108頁背面），亦足明之。因此，

上訴人早知取得系爭土地之應有部分，根本無從自用，僅餘藉由主張債權相對性而要求社區住戶或甚至管理委員會給付不預期使用對價之可能性，其等受讓系爭土地之應有部分顯係惡意，依誠信原則，其等仍應受前手上述使用借貸關係之拘束，無從請求被上訴人給付不當得利或侵權行為之賠償金，或抵銷被上訴人請求之管理費與大公電費。

㈢從而，上訴人所辯既無可採，被上訴人自得依首揭規定請求上訴人如數給付所欠管理費及大公電費。

六、綜上所述，被上訴人依系爭規約第10條、第14條約定及公寓條例第21條規定，請求齊一公司及賴增銓分別給付50萬4,338元本息及2萬9,526元本息，洵屬正當。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，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，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　　109　　年　　8　　月　　26　　日

民事第六庭　審判長法　官　許純芳

法　官　汪曉君

法　官　陳賢德

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　26　　日

書記官　林家鋐

附表：

（期別：民國/幣別：新臺幣）

編號	住戶姓名	建物門牌	積欠管理費期間	原告請求之管理費（含車位清潔費）	積欠大公電費期間	原告請求之水電費數額	合　計
1	齊一興業有限公司	新北市○○區○○路0段000巷0號地下1樓	105年1月至105年6月	31萬5,600元（5萬2,600元×6＝31萬5,600元）	104年12月至105年6月	18萬8,738元	50萬4,338元
2	賴增銓	新北市○○區○○路0段000巷00號5樓	同上	2萬9,526元（4,921元×6＝2萬9,526元）	無	無	2萬9,526元