臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第1279號

原　　告　周方慰
000000000000000000
被　　告　隆通企業管理顧問有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法 定 代 理 人　李秀英
被　　告　燁聯資產管理顧問股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法 定 代 理 人　陳正修
共同訴訟代理人　王志陽律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國一一０年四月十九日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告隆通企業管理顧問有限公司應給付原告新臺幣陸拾貳萬捌仟元，及自民國一一０年一月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告隆通企業管理顧問有限公司負擔百分之七，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸萬叁仟元為被告隆通企業管理顧問有限公司供擔保後，得假執行。但被告隆通企業管理顧問有限公司如以新臺幣陸拾貳萬捌仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面：

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄；共同訴訟之被告數人，其住所不在一法院管轄區域內者，各該住所地之法院俱有管轄權，但依第四條至前條規定有共同管轄法院者，由該法院管轄，民事訴訟法第十條第一項、第二十條定有明文。被告隆通企業管理顧問有限公司（下稱隆通企管公司）主事務所在臺北市大同區，在臺灣士林地方法院管轄區域內，被告燁聯資產管理顧問股份有限公司（下稱燁聯資產公司）主事務所在臺北市信義區，在本院管轄區域內，是共同被告之住所不在一法院管轄區域內，惟原告訴之聲明第一項係就坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○地號土地（下稱本件基地）上、建號同段第八一一號、門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○號地下一層房屋（下稱本件房屋），基於民法第七百六十七條第一項、第八百二十一條規定請求，為因不動產之物權涉訟，而本件房屋在本院管轄區域內，依首揭法條，專屬本院管轄。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：㈡請求之基礎事實同一者；㈢擴張或減縮應受判決事項之聲明者；㈦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，民事訴訟法第二百五十五條第一項第二、三、七款亦有明定。原告原訴之聲明第二項請求隆通企管公司給付新臺幣（下同）四百二十二萬三千九百六十元本息（見卷第七頁起訴狀），民國一一０年三月十五日變更為請求隆通企管公司給付四百零九萬八千元本息，其餘部分不變（見卷第一二八頁書狀、第一三五頁筆錄），原告前述變更，訴訟標的相同、基礎事實同一，僅係減縮應受判決事項之聲明，無礙被告之防禦及訴訟之終結，於法尚無不合，本院爰就減縮後之訴為裁判。

三、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第三百八十六條各款所列情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論為判決，合先敘明。

乙、實體方面

一、原告部分：

（一）訴之聲明：

１被告應將本件房屋（即坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○地號土地上、建號同段第八一一號、門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○號地下一層房屋）遷空返還予全體共有人。

２被告隆通企管公司應給付原告四百零九萬八千元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

３隆通企管公司應自起訴狀繕本送達翌日起至遷空返還本件房屋之日止，按月給付原告八萬七千三百四十元。

４願供擔保請准宣告假執行。

（二）原告起訴主張：

１本件房屋為原告與訴外人林欣瑩、高陳綉治、被告隆通企管公司共有，一０六年十月間權利範圍依序為一萬分之一五八八、一百萬分之五０九三八八、一百萬分之三一三六九八、一百萬分之一八一一四（一一０年四月十九日言詞辯論終結時之權利範圍依序變更為一萬分之一五八八、一百萬分之四八二三００、一百萬分之二九四八００、一百萬分之六四一００）；一０四年九月十八日全體共有人簽立使用借貸契約（下稱本件使用契約），約定原告、林欣瑩、高陳綉治自當日起至本件房屋辦理都市更新改建時為止，出借共有之本件房屋予隆通企管公司使用，隆通企管公司得自由管理、使用、收益本件房屋，所有修繕及（必要及有益）維護費用均由隆通企管公司負擔，借用期間，本件房屋所生之相關稅費亦均由隆通企管公司負擔。隆通企管公司乃於同年九月二十二日與被告燁聯資產公司訂立房屋租賃契約，約定由燁聯資產公司向隆通企管公司承租本件房屋，租賃期間自同年十月一日起至一一０年九月三十一日止，前三個月免租金，其後每月租金第四至六月為二十七萬五千元、第七至十二月為三十五萬元、第十三至

十八月為四十萬元、第十九至三十月為四十五萬元、第三一至三六月為五十萬元、第三七月起為五十五萬元。

2詎隆通企管公司並未依約負擔本件房屋自一０四年九月十八日起之房屋稅、地價稅及自一０五年六月起之社區管理費，經原告於一０六年十二月八日以存證信函（先稱）終止本件使用契約、（後改稱）撤銷受詐欺與隆通企管公司訂立本件使用契約之意思表示，並代位隆通企管公司終止與燁聯資產公司間房屋租賃契約，而本件房屋共有人林欣瑩、高陳綉治分別為李政和之配偶、舅母，隆通企管公司之董事李秀英、股東李佳芬、李佩怡、高國洲、高烽銘分別為李政和之胞妹、女兒、表弟，則林欣瑩、高陳綉治與隆通企管公司就本件房屋之持分固逾三分之二，得共同決定本件房屋由隆通企管公司無償使用管理，但隆通企管公司管理本件房屋所得收益均由李政和家族分潤，原告分文未得、尚須負擔稅費，顯失公平，爰依民法第八百二十條第二項規定請求裁定變更林欣瑩、高陳綉治、李政和之同意書，並依民法第七百六十七條第一項、第八百二十一條規定，請求被告自本件房屋遷出，將本件房屋騰空返還予全體共有人。

3又本件使用契約終止前，原告業已自行負擔：①一０五年六月起至一０七年五月止本件房屋依原告持分比例計算之社區管理費十九萬二千一百二十三元（每月五萬零四百一十元，乘以原告持分比例百分之十五・八八，乘以二十四個月），係以對時代廣場大樓管理委員會之債權抵銷清償；②一０五年（含一０四年九月十八日起至十二月三十一日止）至一０六年六月三十日止本件房屋依原告持分比例計算之房屋稅六萬八千八百七十元（一０四年九月十八日起至一０五年六月三十日止二萬七千一百零六元、一０五年七月一日起至一０六年六月三十日止四萬一千七百六十四元）；③一０四年九月十八日起至一０六年間本件房屋基地依原告因本件房屋就本件基地持分比例計算之地價

稅三十六萬七千零七元（一０四年三萬零九百一十九元、一０五年十六萬八千零四十四元、一０六年十六萬八千零四十四元），此部分合計六十二萬八千元。又隆通企管公司自一０六年十二月八日本件使用契約終止時起至一０九年十一月二十四日止，無法律上原因受有依原告持分比例計算之租金利益三百四十七萬元，併同原告自行墊付數額，合計四百零九萬八千元。另隆通企管公司自一０九年十一月二十五日起，於遷空返還本件房屋予全體共有人前，以原告持分比例計算，每月另受有相當於租金之不當得利八萬七千三百四十元（每月租金五十五萬元，乘以百分之十五・八八）。爰依本件使用契約第三、四條約定及民法第一百七十九條規定，請求隆通企管公司給付四百零九萬八千元，及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定利息，以及自起訴狀繕本送達翌日起至遷空返還本件房屋之日止，按月給付原告八萬七千三百四十元。

二、被告部分：

被告未於言詞辯論期日到庭，前以書狀聲明陳述如下：

（一）答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請准免為假執行。

（二）被告以原告並非本件房屋之真正所有權人，原告就本件房屋之持分係訴外人李政和借名登記，兩造與訴外人林欣瑩、高陳綉治共同訂立之本件使用契約，因原告並非真正所有權人，且林欣瑩、高陳綉治仍同意繼續而未經合法終止，被告自係有權占有本件房屋，原告不得請求被告遷出返還；關於金錢請求部分：①本件房屋之社區管理費由社區管理委員會收取，非原告個人得請求，且隆通企管公司曾於一０八年七月間匯付三十萬元繳付本件房屋一０六年一至五月之管理費；②原告非本件房屋真正權利人，如有代繳房屋稅應自行請求李政和償還，且隆通企管公司所應負擔之房屋稅係自一０四年九月十八日起算，原告房屋稅數額計算有誤；③本件使用契約所約定由隆通企管公司負

擔之稅費，不含地價稅，而原告除登記為本件房屋之共有人外，自一０二年三月間起尚為本件房屋下方、建號同段第八一二號、門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○號地下二層房屋之所有人，是原告所持有之本件基地持分含括另戶房屋之基地，非均為本件房屋之基地，原告主張應由隆通企管公司負擔之地價稅數額應有誤，另原告亦未能證明已繳付地價稅；④本件使用契約既未經合法終止，隆通企管公司自一０六年十二月八日起迄今出租本件房屋予燁聯資產公司並收取租金，即非無法律上原因受有利益，原告之金錢請求均非有據等語，資為抗辯。

三、原告主張本件房屋為其與訴外人林欣瑩、高陳綉治、被告隆通企管公司共有，一０六年十月十七日時之權利範圍依序為一萬分之一五八八、一百萬分之五０九三八八、一百萬分之三一三六九八、一百萬分之一八一一四，一０四年九月十八日全體共有人簽立本件使用契約，約定自當日起至本件房屋辦理都市更新改建時為止，將共有之本件房屋予隆通企管公司使用，隆通企管公司得自由管理、使用、收益本件房屋，所有修繕及（必要及有益）維護費用均由隆通企管公司負擔，借用期間本件房屋所生之相關稅費亦均由隆通企管公司負擔，隆通企管公司乃於同年九月二十二日與被告燁聯資產公司訂立房屋租賃契約，約定由燁聯資產公司向隆通企管公司承租本件房屋，租賃期間自同年十月一日起至一一０年九月三十一日止，每月租金第十九至三十月為四十五萬元、第三一至三六月為五十萬元、第三七月起為五十五萬元，詎隆通企管公司並未依約負擔本件房屋自一０四年九月十八日起之房屋稅、地價稅及自一０五年六月起之社區管理費，其於一０六年十二月八日寄發存證信函予隆通企管公司為終止本件使用契約意思表示之事實，業據提出建物登記謄本、房屋稅繳款書、使用借貸契約書、房屋租賃契約、臺北松德郵局第四四號存證信函、臺北松德郵局第三四一號存證信函、房屋稅繳納證明書、地價稅課稅明細表為證（見卷第十三至二

七、三五至四一頁），核屬相符；關於原告於九十四年五月二十日因買賣取得本件房屋所有權權利範圍一萬分之一五八八及本件基地權利範圍十萬分之一０七八，迄至本件言詞辯論終結時止，本件房屋共有人為原告、訴外人林欣瑩、高陳綉治、隆通企管公司，權利範圍依序為一萬分之一五八八、一百萬分之四八二三００、一百萬分之二九四八００、一百萬分之六四一００一節，並經本院職權查證屬實，有土地建物查詢資料可稽，且與被告所提建物登記謄本一致（見卷第一０一、一０二頁）；前述情節並均為被告所不爭執，應堪信為真實。

但原告主張本件使用契約已經於一０六年十二月十八日經終止，被告自是日起已喪失占有使用收益本件房屋之權源，及隆通企管公司應給付原告四百零九萬八千元本息，以及自訴狀繕本送達翌日起按月給付原告八萬七千三百四十元部分，則為被告否認，辯稱：原告為借名登記契約之出名人、就本件房屋非真正權利人，本件使用契約未經合法終止，被告仍有占有使用收益本件房屋之權源，亦無不當得利之可言，原告非社區管理費之收取權人，隆通企管公司曾於一０八年八月間繳付三十萬元管理費，本件使用契約所約定由隆通企管公司負擔之稅費不含地價稅，原告未舉證確有負擔地價稅，且原告就房屋稅、地價稅之計算均有誤等語。

四、茲分述如下：

（一）不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力；因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權；不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利；所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之

利益為之，民法第七百五十八條、第七百五十九條、第七百五十九條之一第一項、第七百六十五條、第七百六十七條第一項前段、第八百二十一條定有明文。未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意，如未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他共有人得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部分，最高法院七十四年度第二次民事庭會議決定㈢闡釋甚明。

1 九十八年七月二十三日增訂施行之民法第七百五十九條之一第一項立法理由為：「『登記』與『占有』同為物權公示方法之一，民法就占有既於第九百四十三條設有權利推定效力之規定，『登記』自亦應有此種效力，爰・・・增訂第一項，以期周延。又此項登記之推定力，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。為貫徹登記之效力，此項推定力，應依法定程序塗銷登記，始得推翻」。本件房屋所有權權利範圍一萬分之一五八八及本件基地所有權權利範圍十萬分之一０七八於九十四年五月二十日以買賣為原因移轉登記予原告迄今，此為兩造所不爭執，且有建物登記謄本、土地建物查詢資料可佐，前已述及，依前揭法條、說明，原告已於九十四年五月二十日取得本件房屋及本件基地之持分，且推定原告適法有此所有權，被告固非不得爭執原告是否取得本件房屋、本件基地持分，但應提出反證，並依法定程序塗銷所有權登記，始得推翻原告依登記取得之所有權及所得主張之所有權權能。

2 被告雖辯稱原告並非本件房屋之真正所有權人，原告就本件房屋之持分係訴外人李政和借名登記云云，然稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，其內部間仍承認借名人為真正所有權人，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，及出名者與

該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並依民法第五百二十九條規定，適用民法委任之相關規定（最高法院九十八年度台上字第九九０號、九十九年度台上字第一六六二號、二四四八號裁判意旨參照），不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，惟此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三人，出名人既登記為該不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分，最高法院一０六年度第三次民事庭會議決議可資參照。而被告所提證據（即卷第九七至一０三頁李政和之分期攤還申請書、本件房屋建物登記謄本、李政和與配偶林欣瑩、舅母高陳綉治自行製作之同意書）不唯已不足以證明原告九十四年五月二十日取得之本件房屋及本件基地持分係因與李政和間借名登記契約而登記者，且被告此節所辯縱或屬實（僅係假設，並非矛盾），依前開說明，亦僅係「李政和基於與原告間之借名登記債權契約得對原告主張權利」，於原告取本件房屋及本件基地持分及得行使所有權權能毫無影響，尤非被告等借名登記契約當事人以外之第三人所得主張或執以對抗原告，被告此節所辯，委無可採。

3次按數人按其應有部分，對於一物有所有權者，為共有人；共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算；依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之；前二項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之，民法第八百一十七條第一項、第八百二十條第一至三項亦有明定。本件房屋為原

告、隆通企管公司與訴外人林欣瑩、高陳綉治共有，一０四年九月十八日全體共有人簽立本件使用契約，約定原告、林欣瑩、高陳綉治自當日起至本件房屋辦理都市更新改建時為止，出借共有之本件房屋予隆通企管公司使用，隆通企管公司得自由管理、使用、收益本件房屋，前已述及；其中本件房屋全體共有人所訂立之本件使用契約，書面之標題固為「使用借貸」契約書，前言記載「茲為不動產『借用』事宜・・・」，第一點記載：「甲（林欣瑩）、乙（高陳綉治）、丙（原告）等三方願無償『出借』其共有之・・・」，第二點記載：「『借用』期限・・・」，第四點記載：「『借用』期間・・・」（見卷第十七頁），即將本件使用契約名之為「使用借貸」性質，但民法第四百六十四條明定：「稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約」，著重物之占有使用，亦即使用借貸契約之標的應為可供占有、使用甚或收益之特定有體物，而原告、林欣瑩、高陳綉治、隆通企管公司於簽立本件使用契約前，並未就本件房屋劃定範圍由各共有人占有使用收益特定部分，足見原告、林欣瑩、高陳綉治並非將各自就本件房屋具體特定部分之占有交付隆通企管公司，而係許隆通企管公司行使本件房屋全部之占有使用收益權，不符使用借貸契約之要件，參諸隆通企管公司亦為共有人之一，而本件使用契約當事人為本件房屋之全體共有人，應認本件使用契約性質並非民法使用借貸契約，而係民法第八百二十條第一項所定之共有物管理契約。

４本件使用契約性質既為民法第八百二十條第一項所定共有物管理契約，其終止、變更，原則自應經全體共有人之同意，各共有人不得隨時終止、變更。本件房屋共有人有四人，原告就本件房屋權利範圍僅一萬分之一五八八，即百分之十五・八八，已未過半數、顯未達三分之二，揆諸上開說明，原告於一０六年十二月八日以存證信函為終止與

隆通企管公司間本件使用契約之意思表示，自不生終止之效力，本件房屋復未辦理都市更新改建，則本件使用契約仍有效存續，堪以認定。

5 至原告另依民法第八百二十條第二項規定聲請變更林欣瑩、高陳綉治、李政和於一一０年三月三日所提同意書（見卷第一０三頁同意書、第一二五頁書狀）部分，亦非有據，蓋斯時林欣瑩、高陳綉治就本件房屋持分比例固達百分之七七・七（參見卷第一０一頁建物登記謄本）、已逾三分之二，但原告、隆通企管公司並未簽署，依前開說明，已不能據以更易經本件房屋全體共有人所簽立本件使用契約之效力或內容，且是紙同意書除記載同意由隆通企管公司使用本件房屋外，亦記載「約定條件同雙方一０四年九月十八日借用（應為『使用』之誤）借貸契約書・・・」（見卷第一０三頁），亦即該同意書關於隆通企管公司使用本件房屋全部所應負擔之義務，與本件使用契約相同，並無減免、變更，而本件使用契約係經含原告在內之全體共有人同意、簽署，迭已提及，是紙同意書亦難謂顯失公平，尚無由法院變更之餘地；至李政和並非本件房屋之共有人，該部分簽署應屬贅載、不生效力。

6 綜上，本件房屋全體共有人就本件房屋之管理所訂立之管理契約即本件使用契約，未經原告合法終止，現仍有效存續，原告應受拘束，林欣瑩、高陳綉治於一一０年三月三日所簽立之同意書並未更易本件使用契約之效力或內容，本件房屋亦未辦理都市更新改建，則隆通企管公司依本件使用契約仍有占有、使用、收益本件房屋全部之權源，隆通企管公司並據以將本件房屋出租燁聯資產公司占有使用，被告占有（燁聯資產公司直接占有、隆通企管公司間接占有）本件房屋，俱有法律上權源、並非無權占有，原告依民法第八百二十一條、第七百六十七條第一項前段規定，請求被告自本件房屋遷出，將本件房屋騰空返還予全體共有人，難認有據。

（二）民法第一百七十九條規定：「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」，是得請求返還者，以他造所受利益係無法律上原因或法律上原因已不存在，致自身受損害者為限。原告請求隆通企管公司給付三百四十七萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至遷空返還本件房屋之日止，按月給付原告八萬七千三百四十元，無非以本件使用契約已於一０六年十二月八日經其終止，隆通企管公司自是日起已無占有使用收益本件房屋全部之法律上原因，隆通企管公司自是日起至一０九年十一月二十四日止向燁聯資產公司所收取之租金其中三百四十七萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還本件房屋之日止按月向燁聯資產公司收取之租金其中八萬七千三百四十元，係無法律上原因受有利益，致共有人之一即原告受有損害為論據，然本件使用契約性質為本件房屋全體共有人就本件房屋之管理所訂立之管理契約，未經原告合法終止、現仍有效存續，原告應受拘束，隆通企管公司依本件使用契約仍有占有、使用、收益本件房屋全部之權源、並非無權占有，業如前敘，隆通企管公司出租本件房屋全部並依約向承租人燁聯資產公司收取租金，自非無法律上原因受有利益，亦未致原告受有損害甚明，原告依民法第一百七十九條規定請求隆通企管公司給付此部分金錢，亦非有據。

（三）債權人基於債之關係，得向債務人請求給付；給付，不以有財產價格者為限；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；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害；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；債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害；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，民法第一百九十九條第一、二項、第二百零三條、第二百一十三條第一項、第二百一十五條、第二百二十九條第二項、第二百三十一條第一項、第二百三十三條第一項前段亦有明定。又本件使用契約第三條約定：「丁方（隆通企管公司）得自由管理、使用、收益系爭建物（即本件建物）、修繕及維護，且其所有修繕及維護費用（不論是必要費用或有益費用）由丁方自行負責」；第四條約定：「借用期間，系爭建物所生之相關稅費亦由丁方負擔」（見卷第十七頁使用借貸契約書）。原告另請求隆通企管公司給付六十二萬八千元（①一０五年六月起至一０七年五月止社區管理費十九萬二千一百二十三元、②一０四年九月十八日起至一０六年六月三十日止房屋稅六萬八千八百七十元、③一０四年九月十八日起至一０六年止地價稅三十六萬七千零七元），係以其業已先行支付該等依本件使用契約應由隆通企管公司負擔之款項為論據，經查：

１社區管理費部分，原告業已提出臺北松德郵局第四四號存證信函為憑（見卷第二三、二四頁），而隆通企管公司就業已負擔是段期間原告就本件房屋對時代廣場大樓管理委員會所負社區管理費債務一節，固提出一０八年八月二十六日之匯款申請書一紙供參（見卷第一０七頁），惟是筆三十萬元匯款隆通企管公司已指定用以清償本件房屋自一０七年六月至一０八年五月之管理費（見匯款申請書右下「１０７．６～１０８／５　Ｂ１」字樣註記），依民法第三百二十一條規定，自僅生清償是段期間本件房屋社區管理費之效力，甚且尚有不足，無從據以清償本件房屋一０五年六月至一０七年五月之社區管理費，而本件房屋每月社區管理費數額為五萬零千四百一十元（含房屋部分四萬九千四百一十元、二車位部分共一千元），二十四個月

為一百二十萬九千八百四十元，以原告持分比例百分之十五・八八計算，為十九萬二千一百二十三元【小數點以下四捨五入】。又原告依臺灣高等法院一０七年度重上更三字第五八號判決，對時代廣場大樓管理委員會有四十二萬三千八百一十二元本息及四百七十九萬二千三百七十六元本息之金錢債權，經原告執以抵銷對時代廣場大樓管理委員會之社區管理費債務，時代廣場大樓管理委員會因而撤回對原告之強制執行程序（參見卷第一三一、一三二頁撤回狀），此經原告陳明在卷，並為被告所不爭執，原告主張已自行繳付依其持分比例就本件房屋是段期間之社區管理費，非無可採。本件房屋之社區管理費屬本件房屋所生之相關費用，依本件使用契約第四條約定應由隆通企管公司負擔，此經隆通企管公司自承在卷，隆通企管公司既未依約負擔而由原告自行清償，原告請求隆通企管公司如數給付，於法自無不合。

２房屋稅部分，原告亦已提出房屋稅繳納證明書為佐（見卷第三六至三八頁），其中本件房屋一０四年七月至一０五年六月之房屋稅為三萬零七百四十九元、一萬二千一百零一元，計四萬二千八百五十元，扣除一０四年七月一日起至九月十七日本件使用契約訂立前止共七十九日部分，剩餘二八七日期間之房屋稅為三萬三千六百零一元【小數點以下四捨五入】（計算式：「一０四年七月一日起至一０五年六月三十日止之房屋稅數額」四萬二千八百五十元，乘以「隆通企管公司應負擔之日數比例」二八七日，除以全年日數三六六日），加計一０五年七月起至一０六年六月止之房屋稅數額四萬四千二百九十五元，合計七萬七千八百九十六元，已經原告全數繳付。本件房屋之房屋稅屬本件使用契約第四條所定本件房屋所生稅費，此為隆通企管公司所不爭執，依本件使用契約第四條約定應由隆通企管公司負擔，隆通企管公司既未依約負擔而由原告自行繳付，原告請求隆通企管公司給付其中六萬八千八百七十

元，亦無不合。

3地價稅部分

①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，民法第九十八條規定甚明。而解釋私人之契約應通觀全文，並斟酌立約當時之情形，以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，以期不失立約人之真意；解釋當事人所立書據之真意，以當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準，應於文義上及論理上詳為推求，不能拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失真意（最高法院十八年上字第一七二七號、十九年上字第二八、五八、四五三號、三十九年台上字第一０五三號判例意旨參照）。本件使用契約第四條約定：「借用期間，系爭建物所生之相關稅費亦由丁方負擔」，所謂「系爭建物所生相關稅費」是否含括「本件房屋基地持分之地價稅」，兩造存有爭執，自應探求當事人真意斷之。

②本件房屋於一０四年九月十八日本件使用契約簽立時，為原告、隆通企管公司與林欣瑩、高陳綉治四人共有，權利範圍依序為一萬分之一五八八、一百萬分之一八一一四、一百萬分之五０九三八八、一百萬分之三一三六九八，其中原告權利範圍百分之十五・八八，隆通企管公司權利範圍僅約百分之一・八，林欣瑩、高陳綉治權利範圍合計高達約百分之八二・三，惟本件使用契約係約定由持分僅百分之一・八之隆通企管公司自由管理使用收益本件房屋全部，迭已敘及，且本件使用契約並無任何分配占有使用收益本件房屋所得利益之約定，僅只約定隆通企管公司應負擔修繕、維護本件房屋之所有費用，及於使用期間負擔本件房屋所生稅費；參諸：

⑴公寓大廈管理條例第四條第二項明定區分所有公寓大廈之專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔，

即本件房屋共有人必然依據持分比例取得配賦之本件基地持分。

⑵本件房屋所屬大樓（時代廣場大樓）坐落住商混合區、為商店、辦公室、住宅混合大樓，本件房屋面積達一一八０・六三平方公尺（見卷第十三、九九、一０一頁建物登記謄本）、係作為經營旅館商業利用，此觀本件房屋被告間房屋租賃契約及原告所提臺北市政府觀光傳播局覆函暨土地所有權人使用同意書所載即明（見卷第十九至二二、二九至三一頁）；本件房屋既作為商業使用，所配賦之本件基地持分則應按「一般土地」稅率計付地價稅，無從依稅率較低之「自用住宅用地」計付地價稅。而一般土地基本稅率為規定地價總額千分之十（參見土地稅法第十六條第一項前段），是以締約當時本件基地一０四年間每平方公尺申報地價為十四萬三千九百九十八元、原告就本件房屋配賦之本件基地面積為七四・六四平方公尺計算，原告就本件房屋之基地持分課稅總地價為一千零七十四萬八千０一十一元【小數點以下四捨五入】，全年地價稅額為十萬七千四百八十元（見卷第三九頁地價稅課稅明細表），顯較同年原告就本件房屋應有部分所應負擔之房屋稅額（三萬一千一百二十四元，見卷第三五頁房屋稅繳納證明書）為高。況臺北市信義區之土地申報地價逐年升高，此為週知之事實，本件基地每平方公尺之申報地價，於一０五、一０六年甚且由十四萬三千九百九十八元驟升為二十二萬五千一百三十九元二角，原告就本件房屋之基地持分課稅總地價因而調高為一千六百八十萬四千三百九十元【小數點以下四捨五入】，全年地價稅額提高為十六萬八千零四十四元【小數點以下四捨五入】（見卷第四十、四一頁地價稅課稅明細表）。

⑶又林欣瑩、高陳綉治分別為李政和之配偶、舅母，隆通企管公司之董事李秀英、股東李佳芬、李佩怡分別為李政和之胞妹、女兒，股東高國洲、高烽銘為高陳綉治之子，此

經兩造供承在卷（見卷第八五、一一九書狀），亦即隆通企管公司為林欣瑩、高陳綉治之家族所出資、經營，與林欣瑩、高陳綉治關係密切，但原告與隆通企管公司無任何干係，衡情應無在仍需負擔每年十萬餘元至十六萬餘元之高額稅款情形下，犧牲自身就本件房屋可得之收益，將本件房屋全部交由持分甚少、與自身無特殊利害關係之隆通企管公司自由管理使用收益之理。

⑷再者，本件房屋配賦之本件基地持分既因本件房屋利用方式不同，而適用不同稅率，一般土地稅率與自用住宅房屋稅率並有五倍之鉅額差異（參見土地稅法第十六條第一項前段、第十七條第一項），本件房屋配偶之本件基地持分因隆通企管公司出租燁聯資產公司作為經營旅館商業利用，致大幅增加之地價稅款，文義上自亦屬本件房屋於使用期間所生之相關稅費。

③綜上，本件使用契約第四條關於本件房屋於使用期間所生相關稅費，含括本件房屋配賦之本件基地持分之地價稅，已足認定。本件使用契約第四條關於本件房屋於使用期間所生相關稅費，既含括本件房屋配賦之本件基地持分之地價稅，應由隆通企管公司負擔，隆通企管公司不唯否認應負擔地價稅，且迄未舉證證明曾為原告繳納一０四年九月十八日起至一０六年止就本件房屋配賦本件基地持分之地價稅，而是段期間原告就本件房屋配賦之本件基地持分所繳付之地價稅為三十六萬七千零七元（計算式：⑴「一０四年全年地價稅額」十萬七千四百八十元，乘以「九月十八日至十二月三十一日期間日數」一０五日，除以「全年日數」三六五日，約等於三萬零九百一十九元【小數點以下四捨五入】，加上⑵「一０五年全年地價稅額」十六萬八千零四十四元，再加上⑶「一０六年全年地價稅額」十六萬八千零四十四元），原告請求隆通企管公司如數給付，應屬有據。

４隆通企管公司未於各項稅費繳納期限內依本件使用契約約

定代原告支付①一０五年六月起至一０七年五月止社區管理費十九萬二千一百二十三元、②一０四年九月十八日起至一０六年六月三十日止房屋稅其中六萬八千八百七十元、③一０四年九月十八日起至一０六年止地價稅三十六萬七千零七元、合計六十二萬八千元，原告自行支付後，請求隆通企管公司如數給付，並支付自起訴狀繕本送達翌日即一一０年一月二十六日起（見卷第四九頁送達證書）至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，亦屬有據。

五、綜上所述，本件房屋全體共有人就本件房屋之管理所訂立之管理契約即本件使用契約，未經原告合法終止，現仍有效存續，原告應受拘束，隆通企管公司依本件使用契約仍有占有、使用、收益本件房屋全部之權源，隆通企管公司並據以將本件房屋出租燁聯資產公司占有使用，被告占有本件房屋，俱有法律上權源、並非無權占有，隆通企管公司出租本件房屋全部並依約向承租人燁聯資產公司收取租金，亦非無法律上原因受有利益，隆通企管公司依本件使用契約應自一０四年九月十八日起負擔本件房屋之社區管理費、房屋稅、本件基地持分之地價稅，隆通企管公司未於各項稅費繳納期限依本件使用契約代原告支付①一０五年六月起至一０七年五月止社區管理費十九萬二千一百二十三元、②一０四年九月十八日起至一０六年六月三十日止房屋稅其中六萬八千八百七十元、③一０四年九月十八日起至一０六年止地價稅三十六萬七千零七元、合計六十二萬八千元，經原告自行繳付，從而，原告依本件使用契約第四條約定，請求隆通企管公司給付六十二萬八千元，及支付自一一０年一月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，洵屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，不應准許，爰予駁回。兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之，原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，爰併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

據上論斷，本件原告之訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第三百八十五條第一項前段、第七十九條、第八十五條第一項、第三百九十條第二項、第三百九十二條第二項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　10　　日

民事第四庭　法　官　洪文慧

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　10　　日

書記官　顏子薇