

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度簡上字第324號

上訴人 正隆天第大廈管理委員會

法定代理人 高藝倫

訴訟代理人 許啟龍律師

張雅蘋律師

被上訴人 彭向陽

林光洋

共同

訴訟代理人 唐永洪律師

楊雅馨律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於民國110年4月22日本院臺北簡易庭109年度北簡字第12566號第一審判決提起上訴，被上訴人為聲明之減縮，本院於110年12月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決（除減縮部分外）廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一審（除減縮部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、上訴人法定代理人原為合美工程股份有限公司代表人高爾雲，嗣於本院審理中變更為高藝倫，變更後之法定代理人高藝倫於民國110年11月19日提出書狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、正隆天第大廈管理委員會第三屆第1次臨時會議紀錄可憑（本院卷第117至123頁），經核合於民事訴訟法第170條、第175條第1項及第176條規定，應予准許。

二、次按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀

民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款規定自明，並依同法第436條之1第3項於簡易訴訟之上訴程序準用之。經查，本件被上訴人原起訴聲明第1項為：確認上訴人於民國109年12月31日前對被上訴人就臺北市○○區○○○路0段0號2樓之1房屋（下稱系爭房屋）之管理費請求權於超過每月每坪新臺幣（下同）120元之部分不存在。嗣於本院審理中之110年11月30日具狀變更該項聲明為：確認上訴人自109年4月1日起至109年12月31日止對被上訴人就系爭房屋之管理費請求權於超過每月每坪120元之部分不存在，核僅將其請求內容減縮應受判決事項之聲明，揆之首揭說明，其所為訴之變更應予准許。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：上訴人於109年1月4日召開正隆天第大廈社區（下稱系爭社區）區分所有權人會議（下稱系爭區權人會議），並通過議案二之決議（下稱系爭決議），即1、2樓辦公店面區供營業使用者，管理費收取標準為以每坪為收費單位，每坪每月120元，由店面依坪數大小，按月全額繳納。被上訴人為系爭房屋之所有權人，系爭房屋屬辦公店面區，且建物所有權狀及使用執照上登錄之用途屬營業用「一般事務所」，為商用類之營業場所，使用現況亦係作為公司辦公室及會議室使用，故依系爭決議，被上訴人所負管理費給付義務應以每坪每月120元計算。詎上訴人竟違背系爭決議，開立收費單向被上訴人收取每坪每月150元計算，即每月8,538元之管理費，且經被上訴人如數繳納，其等自得向上訴人請求返還自109年4月起至同年12月止共9個月溢收之管理費15,363元。又被上訴人向上訴人反映上情後，上訴人仍認系爭房屋之管理費應以每坪150元計算。為此，爰依民事訴訟法第247條第1項、及民法第179條規定，請求判決確認被上訴人自109年4月1日起至109年12月31日止，對上訴人所有系爭房屋之管理費請求權，於超過每月每坪120元之部分不存在，並命被上訴人返還15,363元，及其中1,707元自起訴狀

01 繕本送達翌日起，其中13,656元部分自110年1月1日起，均
02 至清償日止，按年息5%計算之利息等語。

03 二、上訴人則以：系爭決議係因系爭社區1、2樓供營業使用之店
04 面區，不收使用償金，且廢棄物由店家自行委由專業廠商運
05 送，未與社區垃圾一併清運，故每月應繳管理費由每坪150
06 元修正至120元。是本件調降管理費之意旨係對於系爭社區
07 住戶實際使用情形部分調降管理費，專業廢棄物由住戶自行
08 委外清運，無庸負擔使用償金。而由系爭區權人會議討論過
09 程可知，系爭決議並未將系爭房屋列為調降管理費範圍之住
10 戶，系爭社區1樓為餐飲業住戶，自行清運食物廢棄物，系
11 爭社區2樓3戶中僅洗腎中心，自行清運醫療廢棄物，故決議
12 調降上開住戶之管理費，至其餘2樓住戶未自行清運廢棄
13 物，當非屬系爭決議調降管理費之範圍。況系爭房屋並未有
14 委由專業廠商處理醫療廢棄物或事業廢棄物之需，自非系爭
15 決議之適用對象，被上訴人既未自行支出委由專業廠商處理
16 醫療、事業廢棄物費用之情事，則上訴人依系爭決議，應向
17 被上訴人收取之管理費即應以每月每坪150元計算，被上訴
18 人主張其僅有依每月每坪120元之管理費給付義務，並無理
19 由。又系爭決議嗣經本院以109年度重訴字第756號民事判決
20 認定其無效確定，則被上訴人自無從再依系爭決議主張調降
21 管理費，而仍應維持每坪150元計算之管理費等語置辯。

22 三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，即確認上訴人於109年12
23 月31日前對被上訴人就系爭房屋管理費請求權於超過每月每
24 坪120元之部分不存在，及判命上訴人應給付被上訴人15,36
25 3元，及其中1,707元部分自109年6月16日起至清償日止，其
26 中13,656元部分自110年1月1日起至清償日止，按年息5%計
27 算之利息。並就判命給付部分，依職權為假執行及免為假執
28 行之宣告。上訴人全部不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決
29 廢棄；(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：
30 上訴駁回。

31 四、兩造不爭執事項（見本院卷第250-251頁，並依判決格式為

部分文字之修正)：

- (一)上訴人前由法定代理人合美工程股份有限公司代表人高爾霖為主席，於109年1月4日召開系爭區權人會議，並通過系爭決議，即1、2樓辦公店面區供營業使用者管理費收取標準為：1.以每坪為收費單位，每坪每月120元，由店面依坪數大小，按月全額繳納。2.使用償金撤回。3.面積：所有權狀所載面積，加公共設施面積持分所佔比例之總額計算。
- (二)被上訴人為系爭社區內之系爭房屋所有權人（權利範圍各1/2）。
- (三)系爭房屋之建物所有權狀主要用途為一般事務所及系爭社區使用執照之使用分區為「住3、商3特（商2）」。
- (四)上訴人製作並交付給被上訴人之正隆天第大廈109年4月之管理費收費明細單，記載系爭房屋每月應繳納之管理費金額為8,538元，即以每坪每月150元計算之管理費（計算式8,538元÷56.92坪=150元）。
- (五)系爭社區於109年10月17日召開區分所有權人會議，會議中決議：自110年1月1日起1樓所有住戶及2號2樓都是每坪105元，2樓及3樓以上住戶使用是每坪130元；非住宅使用每坪150元。非住宅使用係指有營業登記或有實際營業行為，該部分經管委會認定。
- (六)系爭區權人會議作成系爭規約第4條第8款：「本公寓大廈專有部分供營業使用之廢棄物丟棄，應依下列規定辦理：1、一般事業廢棄物如：員工生活垃圾、一般性醫療廢棄物（乾淨點滴瓶、非有害藥用玻璃瓶）、再利用（報紙、影印紙、紙箱等），應委託專業廢棄物清運公司處理。2、有害事業廢棄物如：生物醫療廢棄物、溶出毒性事業廢棄物、易燃性事業廢棄物等，應委由專業廢棄物清運公司處理，不得使用編號1、2電梯運送，不得造成本公寓大廈環境衛生之影響。如有違反者，授權管理委員會訂定罰則」之決議。被上訴人認該款決議無效，向本院提起確認之訴，經本院於110年2月25日以109年度重訴字第756號民事判決上開決議無

01 效，上訴人不服提起上訴，現由臺灣高等法院以110年度上
02 字第714號民事事件審理中。現因系爭社區110年9月4日區分
03 所有權人會議決議，修訂規約第4條第8款內容，該案已無訴
04 訟實益，經上訴人於110年12月1日具狀撤回上訴。

05 (七)系爭房屋於109年4月至同年12月31日使用現況係供辦公室及
06 會議室使用。另系爭社區2號2樓由被上訴人出租予元泰診所
07 作為洗腎中心使用。2號2樓之2為中華民國所有，供臺北市
08 政府消防局使用。

09 (八)系爭房屋之廢棄物係每1至2週跟著系爭社區清運，系爭房屋
10 有生活廢棄物，然無醫療廢棄物或事業廢棄物處理之需求。

11 (九)被上訴人自109年4月至12月，均按月以每坪150元繳納管理
12 費8,538元。

13 五、得心證之理由：

14 (一)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
15 辭句，民法第98條定有明文。即解釋意思表示，應以當事人
16 當時之真意為準，而真意何在，應以過去事實及其他一切證
17 據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意。而所謂探求
18 當事人之真意，應從該意思表示所植基之原因事實、社會通
19 念、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效
20 果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果
21 是否符合公平原則。

22 (二)查系爭區權人會議於作成系爭決議前係先行討論議案一中有
23 關辦公店面區廢棄物之管理，而作成增訂系爭社區規約第4
24 條第8款：「本公寓大廈專有部分供營業使用之廢棄物丟
25 棄，應依下列規定辦理：1、一般事業廢棄物如：員工生活
26 垃圾、一般性醫療廢棄物（乾淨點滴瓶、非有害藥用玻璃
27 瓶）、再利用（報紙、影印紙、紙箱等），應委託專業廢棄
28 物清運公司處理。2、有害事業廢棄物如：生物醫療廢棄
29 物、溶出毒性事業廢棄物、易燃性事業廢棄物等，應委由專
30 業廢棄物清運公司處理，不得使用編號1、2 電梯運送，不
31 得造成本公寓大廈環境衛生之影響。如有違反者，授權管理

01 委員會訂定罰則。」之決議（下稱系爭規約第4條第8款決
02 議），嗣系爭區權人會議討論至議案二時，由主任委員提出
03 系爭決議原提案之修正提案即：第一個部分（指以坪為收費
04 單位，每坪每月150元，由店面依坪數大小，按月全額繳
05 納。），針對1、2樓辦公店面區的管理費，從目前每坪每月
06 150元，修正成120元，有系爭區權人會議紀錄、及108年10
07 月19日、109年1月月4日修訂之正隆天地大廈住戶規約在卷
08 可參（見原審卷第87至113頁、本院卷第153至202頁）。而
09 參照系爭區權人會議紀錄所載，系爭社區之區分所有權人於
10 討論系爭社區規約第4條第8款決議時，有住戶發言稱：「請
11 定義一般家庭生活廢棄物跟員工生活廢棄物有什麼不一樣？
12 這個款項之下，一般廢棄物、員工生活垃圾也變成一般事業
13 廢棄物，有點奇怪。一般生活垃圾定義？家庭生活廢棄物跟
14 員工生活廢棄物有什麼不一樣？超出家庭一般廢棄物產生量
15 者，這點實在非常奇怪，很模糊。員工生活垃圾與一般生活
16 所產生之廢棄物相同，等同家庭生活垃圾，已經交管理費，
17 為何還要支付償金？」，經主任委員答覆以：「這個條文跟
18 後續垃圾收集費用有關，經過這段時間會議討論，管委會建
19 議是針對辦公店面區自行處理事業廢棄物，不管一般或有害
20 害，減徵管理費。待會，議案二會有修正提案。」等語，是
21 綜觀該會議紀錄之記載，系爭區權人會議由區分所有權人所
22 為系爭決議之意思表示所依據之原因事實、及所欲使該意思
23 表示發生之法律效果，應係基於系爭規約第4條第8款決議
24 1、2樓辦公店面區供營業使用之區分所有權人，應自行委託
25 專業廢棄物清運公司處理一般事業廢棄物及有害事業廢棄
26 物，方於討論議案二時，作成調降該部分區分所有權人之管
27 理費為每坪120元之系爭決議甚明。是縱系爭決議內容僅記
28 載「1、2樓辦公店面區供營業使用者管理費收取標準為：1.
29 以每坪為收費單位，每坪每月120元，由店面依坪數大小，
30 按月全額繳納。2. 使用償金撤回。3. 面積：所有權狀所載面
31 積，加公共設施面積持分所佔比例之總額計算。」等語，並

01 未將「1、2樓辦公店面區供營業使用者」等文字，詳細記載
02 為「1、2樓辦公店面區供營業使用，且依系爭規約第4條第8
03 款決議應自行清運事業廢棄物者」，然依首揭說明，自應以
04 系爭區權人會議討論議案過程及發言紀錄等資料以探求當事
05 人真意，並作合於當事人真意之解釋，而不能拘泥於上述文
06 字。

07 (三)依上所述，則本件被上訴人所有之系爭房屋之廢棄物係每1
08 至2 週跟著系爭社區清運（參見上述不爭執事項(八)），被上
09 訴人並未自行清運事業廢棄物，顯非系爭決議所列入得調降
10 管理費之適用對象甚明。則被上訴人本於系爭決議，請求確
11 認被上訴人自109年4月1日起至109年12月31日止，對上訴人
12 所有系爭房屋之管理費請求權，於超過每月每坪120元之部
13 分不存在，並依民法第179條規定，請求被上訴人返還溢繳
14 之管理費15,363元本息，已難認有據。又系爭規約第4條第8
15 款決議嗣經本院以109年度重訴字第756號民事判決其無效，
16 上訴人不服提起上訴後，又於110年12月1日具狀撤回上訴確
17 定（見上述不爭執事項(六)），故上訴人已無從強制系爭社區
18 1、2樓辦公店面區之區分所有權人應自行清運一般事業廢棄
19 物及有害事業廢棄物，則以此為前提所為調降管理費之系爭
20 決議，當亦無從適用於上述區分所有權人。是縱被上訴人主
21 張系爭房屋屬辦公店面區，且建物所有權狀及使用執照上登
22 錄之用途屬營業用「一般事務所」，為商用類之營業場所，
23 使用現況亦係作為公司辦公室及會議室使用等情屬實，自亦
24 無系爭決議之適用。

25 (四)綜合上情，被上訴人並非系爭決議所指得調降管理費之區分
26 所有權人，其據此請求確認被上訴人自109年4月1日起至109
27 年12月31日止，對上訴人所有系爭房屋之管理費請求權，於
28 超過每月每坪120元之部分不存在，並依民法第179條規定，
29 請求被上訴人返還溢繳之管理費15,363元，及其中1,707元
30 自起訴狀繕本送達翌日起，其中13,656元部分自110年1月1
31 日起，均至清償日止之法定遲延利息，均屬無據。

01 六、綜上所述，被上訴人依系爭決議及民法第179條規定，請求
02 確認被上訴人自109年4月1日起至109年12月31日止，對上訴
03 人所有系爭房屋之管理費請求權，於超過每月每坪120元之
04 部分不存在，及返還15,363元，及其中1,707元自起訴狀繕
05 本送達翌日起，其中13,656元部分自110年1月1日起，均至
06 清償日止，按年息5%計算之利息，均為無理由，不應准許。
07 原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並就判命
08 上訴人給付部分，依職權為假執行及免為假執行之宣告，自
09 有未洽。上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄
10 改判，為有理由，自應由本院廢棄改判如主文第2項所示。

11 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
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，併此敘明。

14 八、據上論結，本件上訴人之上訴為有理由，依民事訴訟法第43
15 6條之1第3項、第450條、第78條，判決如主文。

16 中 華 民 國 111 年 1 月 19 日
17 民事第一庭 審判長法 官 賴錦華

18 法 官 李桂英

19 法 官 吳佳薇

20 以上正本係照原本作成。

21 本判決不得上訴。

22 中 華 民 國 111 年 1 月 19 日
23 書記官 陳弘毅