

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第2276號

原告 萬通商業大樓管理委員會

法定代理人 黃麗玲

訴訟代理人 林淑娟律師

複代理人 廖涵樸律師

林虹如

被告 台灣悠遊租車有限公司

法定代理人 周珮甄

被告 林素珍

追加被告 周寶實

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國114年11月20日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告林素珍應給付原告新臺幣壹佰貳拾柒萬陸仟肆佰肆拾柒元，
及其中新臺幣玖拾貳萬參仟伍佰肆拾貳元自民國一百一十三年三
月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告林素珍負擔百分之二十三，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾參萬元為被告林素珍供擔保
後，得假執行。但被告林素珍如以新臺幣壹佰貳拾柒萬陸仟肆佰
肆拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告於
訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意
變更或追加，民事訴訟法第255條第2項定有明文。本件原告
起訴聲明：(一)被告台灣悠遊租車有限公司（下稱台灣悠遊公

司)應將坐落於臺北市○○區○○段○○段00地號土地(下稱系爭土地)上如附圖(見113年度北司補字第1349號卷,下稱補字卷,第21至22頁)之範圍約為30坪,予以拆除、清空,並返還予全體共有人。(二)被告林素珍應給付原告新臺幣(下同)92萬3542元(自民國108年3月起至113年2月止之管理費),及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按年息5%計算之利息,並自113年3月起按月給付原告1萬6805元。(三)被告台灣悠遊公司應給付原告466萬3219元(自108年3月1日起至113年2月29日止相當於租金之不當得利),及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按年息5%計算之利息,並自113年3月起至清空返還法定空地予原告止,按月給付原告8萬3847元。(四)願供擔保請准宣告假執行(補字卷第7至9頁)。

嗣於訴狀送達後,於113年8月29日追加周寶實為共同被告,並於113年10月14日、114年2月20日變更第(一)項聲明為:被告台灣悠遊公司、周寶實應將坐落系爭土地如附圖(補字卷第21至22頁)之範圍約為30坪,予以拆除、清空,並返還予全體共有人。及變更第(三)項聲明為:被告台灣悠遊公司、周寶實應連帶給付原告18萬9600元(自108年3月1日起至113年2月29日止相當於租金之不當得利),及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按年息5%計算之利息,並自113年3月起至清空返還法定空地予原告止,按月給付原告3450元(本院卷第83頁、第225至226頁)。

嗣於114年3月6日變更上開第(一)、(三)聲明為:(一)被告台灣悠遊公司及周寶實應將坐落系爭土地如附件之複丈成果圖所示編號A範圍之停車位(下稱系爭停車位,占用面積41.07平方公尺)、編號B範圍之管理室(下稱系爭管理室,占用面積6.21平方公尺)、編號C範圍之招牌(下稱系爭招牌,占用面積0.51平方公尺)」等予以拆除、清空後,將A範圍+B範圍+C範圍之占用土地騰空返還全體共有人。(三)被告台灣悠遊公司及周寶實應連帶給付原告21萬1050元(自108年3月1日起至113年9月30日止相當於租金之不當得利),及自準備四狀繕本送達翌日起至清償日止,按年息5%

01 計算之利息，並自113年10月11日起至清空返還法定空地予
02 原告止，按月給付原告7500元(本院卷第235至237頁、第307
03 至308頁、第320頁、第347頁)。復因原告主張編號A範圍已
04 取回、編號C招牌已拆除，變更上開(一)、(三)聲明為：(一)被告
05 台灣悠遊公司及周寶實應將坐落系爭土地如附件之複丈成果
06 圖所示編號B範圍之系爭管理室予以拆除、清空後，將B範圍
07 之占用土地騰空返還萬通商業大樓(下稱系爭大樓)全體共有
08 人。(三)被告台灣悠遊公司及周寶實應連帶給付原告21萬1050
09 元，及自準備五狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日
10 止，按年息5%計算之利息，並自113年10月11日起至清空返
11 還上開B範圍之占用土地予原告之日止，按月給付原告7500
12 元(本院卷第347至349頁、第353至354頁、第377至378頁)。
13 被告台灣悠遊公司、周寶實對前開變更聲明之程序並無意
14 見，且就本案為言詞辯論，依前揭規定，應予准許。

15 二、原告主張：被告台灣悠遊公司及被告周寶實長期占用系爭大
16 樓之一樓法定空間經營停車場，而劃設停車格及管理室，即
17 如附件之複丈成果圖所示編號A範圍之系爭停車位、編號B範
18 圍之系爭管理室，然前開占用、使用為系爭大樓法定空間，
19 所有權屬於系爭大樓全體住戶，原告依民法第179條規定請
20 求被告給付系爭停車位對外租金每月3150元，期間自108年3
21 月1日起至113年9月30日止，合計21萬1050元（即3150元×67
22 月＝21萬1050元）之相當於租金不當得利及法定遲延利息，
23 並自113年10月11日起至被告騰空遷讓返還土地之日止，按
24 月給付7500元之相當於租金不當得利。並依民法第767條第1
25 項、第821條規定請求被告將系爭管理室拆除、清空後，將
26 編號B範圍占用之土地騰空返還全體共有人。又，被告林素
27 珍為系爭大樓地下一樓之所有權人，長期使用系爭大樓之公
28 設即建號臺北市○○區○○段○○段0000號建號內設施及範
29 圍：汽車升降梯及樓梯間，然從不繳交任何管理費，系爭大
30 樓地下一樓總面積為483.03平方公尺即146.13坪，自108年3
31 月起至113年2月止管理費合計92萬3542元（系爭大樓管理費

自104年起至112年為每月每坪105元，自113年起為每月每坪115元，即 $105\text{元} \times 146.13\text{坪} \times 58\text{月} + 115\text{元} \times 146.13\text{坪} \times 2\text{月} = 92\text{萬}3542\text{元}$ ），被告均未繳納，原告依公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第21條規定請求給付92萬3542元，及法定遲延利息，並請求自113年3月起按月給付管理費1萬6805元（即 $15\text{元} \times 146.13\text{坪} = 1\text{萬}6805\text{元}$ ）等語。並聲明：(一)被告台灣悠遊公司及周寶實應將坐落系爭土地如附件之複丈成果圖所示編號B範圍之系爭管理室（占用面積6.21平方公尺）予以拆除、清空後，將B範圍之占用土地騰空返還系爭大樓全體共有人；(二)被告林素珍應給付原告92萬3542元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自113年3月起按月給付原告1萬6805元；(三)被告台灣悠遊公司及周寶實應連帶給付原告21萬1050元，及自準備五狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自113年10月11日起至返還上開B範圍之占用土地之日止，按月給付原告7500元；(四)願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告台灣悠遊公司及追加被告周寶實則以：系爭停車位使用、占用人並非被告台灣悠遊公司，況台灣悠遊公司承租臺北市○○區○○路000號地下樓層之租期係自109年4月5日至114年4月4日止，原告自108年3月1日起為請求無理由。原告主張之法定空地為訴外人即系爭大樓區分所有權人富邦銀行依公寓條例第3條第5款之約定專用部分，一樓停車位是以管理為由收取管理費，並非出租，使用三個車位是依據系爭大樓一直以來之慣例，該三車位是富邦銀行之客戶或職員、橡木桶公司老闆、及管理室設置後，因其中一車位面積過小，故通常未有人使用；被告周寶實收管理費之依據係因被告林素珍和其他區分所有權人共識將停車場交由被告周寶實管理，並由被告周寶實負責收管理費。該空地上之遮雨棚架原屬舊有違建，於103年因風災損毀後，由該車位所有權人及系爭大樓一樓車位使用權人共同出資重新搭建，亦非被告台灣悠遊公司或周寶實私自搭建，舉報違建結果為原告管委會

01 總幹事自行雇工拆除。本件係因當時系爭大樓地下室停車場
02 之汽車升降機老舊常故障，須整台汰換更新，然費用高達近
03 百萬元之多。地下一樓、地下二樓停車位所有權人僅10人，
04 系爭大樓其他所有權人因沒有車位所有權，不願分擔費用，
05 最後只好由車位所有權人各自分擔更新費用，從此以後系爭
06 大樓管理就將地下一樓、地下二樓停車場部分剔除在外，由
07 車位所有權人自行管理，即系爭大樓與地下室停車場之分管
08 情事；系爭大樓區分所有權人達成共識將系爭停車位及地下
09 樓層停車場交由被告周寶實管理，並由被告周寶實負責收取
10 管理費及支付升降機之電費、保養費用及修繕費用。系爭管
11 理室為繳納管理費之區權人合計10人一起出錢重建，蓋好之
12 後由該10人共有，管理室為管理停車場之必要設施，建管處
13 亦未將其列入違建。且系爭大樓規約所附之88年10月29日系
14 爭大樓區分所有權人會議(下稱系爭區權人會議)臨時動議即
15 以：地下室停車場將由管委會收回統一管理乙情可佐分管狀
16 態與事實等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利
17 之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

18 四、被告林素珍則以：伊為系爭大樓地下一樓全部、地下二樓其
19 中五個車位之所有權人。因系爭大樓地下一樓、地下二樓之
20 汽車升降機經常故障，維修金額均由管委會支付，後來汽車
21 升降機不堪使用需要更換新的升降車梯，但是沒有停車位之
22 房屋所有權人反對管委會繼續支付汽車升降機之維修費及更
23 換升降車梯之龐大費用。經系爭大樓地下一樓、地下二樓之
24 車位所有權人多次與原告協商共同分攤更換汽車升降機所有
25 費用，都未能達成共識。最終由地下室之車位所有權人與原
26 告即系爭大樓管委會達成協議，將系爭大樓地下室之車位所
27 有權人與其他樓層之房屋區分所有權人分開管理，原告不再
28 收取地下室之管理費用，也不再支付地下室任何費用，並將
29 客梯使用權限關閉，客梯只能到達地面一樓，不能到地下一
30 樓。分開管理後，汽車升降梯等相關支出費用均由地下室之
31 車位所有權人協議分攤，原告亦將地下室車位所有權人先前

所繳納之管理費予以結算並將餘額退還，故系爭大樓地下一、二樓層所有權人與其他區分所有權人間有分管協議，被告林素珍自無庸給付原告管理費用。另，原告雖稱系爭大樓於88年10月29日召開系爭區權人會議，決議將地下停車場委由管委會收回管理，惟迄今未收到繳納管理費通知，且若委由原告統一管理，則地下室停車位之維護及修繕費用應由何人負擔，亦應一併協商等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

五、查，被告林素珍為系爭大樓地下一樓即臺北市○○區○○段○○段0000○號之有權人；被告林素珍將系爭大樓地下室出租被告台灣悠遊公司，約定租期自109年4月5日起至114年4月4日止等情，有建物謄本及租賃契約可證，且為兩造所不爭執，是上情堪信為真。

六、本院之判斷：

(一)、原告請求被告台灣悠遊公司及周寶實應將系爭管理室予以拆除、清空後，將B範圍之占用土地騰空返還系爭大樓全體共有人；並應連帶給付原告21萬1050元，及法定遲延利息，暨自113年10月11日起至返還上開B範圍之占用土地之日止，按月給付原告7500元，有無理由？

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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前段、中段固有明文。惟對於建物有所有權或事實上處分權之人，始有拆除該建物之權能，此乃命拆除建物返還土地之先決問題，觀之民法第765條規定自明（最高法院95年度台再字第57號判決意旨參照）。復按民事訴訟法第277條前段規定，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。是以，行使前揭排除侵害請求權，請求拆除地上物之訴，即應舉證證明對該地上物有事實上處分權者為被告。再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；不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段及第181條但書分別

01 定有明文。又不當得利制度不在於填補損害，而係返還其依
02 權益歸屬內容不應取得之利益，故依不當得利法則請求返還
03 之範圍，應以受領人所受之利益為度。另無權占有他人土
04 地，所受利益為土地之占有本身，依其性質不能返還，應償
05 還其價額，而無權占用他人之土地，可能獲得相當於租金之
06 利益為社會通常之觀念。然房屋不能脫離土地而獨立存在，
07 使用房屋必須使用該房屋之基地，故占有基地者，係房屋所
08 有人或事實上處分權人，而非使用人，受有占有基地利益之
09 人亦為房屋之所有人或事實上處分權人，自不得請求房屋之
10 使用人給付占用土地之不當得利。原告主張被告台灣悠遊公
11 司及周寶實應將系爭管理室予以拆除並返還占有土地云云，
12 既為被告所否認，原告對此即應負舉證責任證明系爭管理室
13 為被告設置之事實，被告始負有拆除之義務；且於原告舉證
14 證明被告為系爭管理室之所有人或事實上處分權人後，原告
15 始得請求被告給付占用土地之不當得利。

16 2.原告固提出建管處之竣工圖、現場照片、臺北市建築管理工
17 程處疏導拆除通知單、臺北市政府都市發展局函文及訴願書
18 等為證(補字卷第21至22頁、第29頁、第31頁、第33至39
19 頁；本院卷第67頁、第69至71頁)，主張系爭土地為系爭大
20 樓全體住戶所有，被告台灣悠遊公司及周寶實應將系爭管理
21 室拆除並返還占有土地等語。然觀之臺北市建築管理工程處
22 疏導拆除通知單、臺北市政府都市發展局函文等內容，均為
23 該空地上之後棚架，並非系爭管理室，則該棚架業已拆除一
24 節為兩造所未爭執，且有拆除前、後照片在卷可參(本院卷
25 第29至31頁)，被告台灣悠遊公司及被告周寶實均否認此為
26 渠等所設置，原告雖以被告周寶實為占用該空地者故提起訴
27 願云云，然上開函文對象為系爭大樓管委會即原告，並非被
28 告周寶實、被告台灣悠遊公司，且所列應拆除之範圍僅有棚
29 架，並無系爭管理室，況訴願書所載之訴願人為系爭大樓管
30 委會一節，亦有管委會用印，至被告周寶實則僅為聯絡人，
31 原告上開主張顯與此不符，並不可採。被告周寶實並稱：提

01 起訴願係因系爭大樓管委會主委謝孟宏、郭榮川總幹事商議
02 後，因有關大樓公共安全，且是大樓內部有心人士惡意檢
03 舉，不便由管委會提出，故委由被告周寶實等語。是以，原
04 告並未能證明該棚架係由被告周寶實所設置、事實上處分權
05 人等情，則原告依前開證據資料主張被告台灣悠遊公司、被
06 告周寶實占有法定空地，並為系爭管理室之事實上處分權人
07 云云，自不可採。

08 3.被告周寶實另以：被告林素珍和其他區分所有權人以共識決
09 將停車場交由被告管理並收管理費；整個停車場之維護，包
10 含修繕等費用皆是由車位所有權人分攤，系爭管理室於其接
11 手時就有，後來該管理室被颱風吹壞、冷氣掉落將棚架砸
12 壞，因此管理室重新架設直到現在，系爭管理室為繳納管理
13 費區權人合計10人一起出錢重建，蓋好之後由該10人共有。
14 且系爭大樓管委會於102年6月26日102年度第10屆第4次月例
15 會會議，即提及原告主張法定空地之車位使用問題；且該停
16 車位長久以來都是富邦銀行及橡木桶公司固定使用，富邦銀
17 行甚至將管理室旁空位出租樓上公司停放4輛機車；況依原
18 告所提其與富邦銀行簽訂之租約，係自113年10月11日開始
19 出租，證明在此之前，原告主張法定空地之車位原本就是富
20 邦銀行再使用，原告已默認此事實，否則管委會要出租大樓
21 公有車位，應先辦理公告登記抽籤等程序，然原告並未經任
22 何程序，直接與富邦銀行簽約。且原告主張之法定空地為富
23 邦銀行依公寓條例第3條第5款之約定專用部分，況系爭大樓
24 使用執照核發日期為70年6月21日，公寓條例係於84年間公
25 布並施行，該法定空地停車位使用權依習慣歸屬一樓區分所
26 有權人使用，且依系爭大樓、停車場分管示意圖及照片、富
27 邦銀行專用車位停車證及停車照片，可知被告並無違法占用
28 等語。並有示意圖、照片及系爭大樓管委會於102年6月26日
29 102年度第10屆第4次月例會會議紀錄、95年9月1日系爭大樓
30 地下室停車場經營管理者會議紀錄、95年11月8日系爭大樓
31 地下室停車場臨時議紀錄為證(本院卷第197至215頁、第255

至261頁、第303至305頁)。對此，原告則稱：否認被告周寶實所提之示意圖，且所謂富邦銀行專用告示牌，係因富邦銀行於113年10月11日與原告簽訂租約所致，非如被告周寶實所指約定專用等語，並提出原告於113年10月9日與富邦銀行簽訂之租約為證(本院卷第243至245頁)。然查，依95年9月1日系爭大樓地下室停車場經營管理者會議紀錄、95年9月1日系爭大樓地下室停車場臨時議紀錄(本院卷第303、305頁)，當時停車場公司為訴外人大大停車場公司-周嵩，可證被告周寶實確有其所稱前手。又被告林素珍亦稱：本件不動產是因贈與而取得，就原告訴之聲明系爭管理室，於其被贈與之前就有等語。由此可知，系爭管理室於被告周寶實在現場使用系爭管理室之前，應已存在。從而，原告雖請求被告周寶實應將系爭管理室拆除、清空後，將B範圍之占用土地騰空返還全體共有人之部分，然原告並未能舉證證明被告周寶實確實為系爭管理室之所有權人、事實上處分權人之，故原告此部分請求並無理由，應予駁回。且原告未舉證證明為被告周寶實為獲有相當於租金之不當得利者，則原告請求返還相當於租金之不當得利，亦無理由。

4.再者，被告台灣悠遊公司係於109年4月5日起向被告林素珍承租系爭大樓地下室一節，有租約附卷可徵(本院卷第329至339頁)。原告主張被告台灣悠遊公司應將系爭管理室予以拆除、清空後，將B範圍之占用土地騰空返還系爭大樓全體共有人；並應連帶給付原告21萬1050元，及法定遲延利息，暨自113年10月11日起至返還上開B範圍之占用土地之日止，按月給付原告7500元等情，然則，本件並無證據可資證明被告台灣悠遊公司與系爭管理室之設置有何關聯，且無證據資料可證被告台灣悠遊公司為系爭管理室之所有權人、事實上處分權人，原告對此亦無其他舉證證明之，故原告此部分請求並無理由，應予駁回。

(二)、原告請求被告林素珍應給付原告92萬3542元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自113

01 年3月起按月給付原告1萬6805元，有無理由？

02 1.原告請求被告林素珍繳納系爭大樓地下一樓之管理費，係以
03 系爭大樓地下一樓總面積為483.03平方公尺即146.13坪，自
04 108年3月起至113年2月止管理費合計92萬3542元（系爭大樓
05 管理費自104年起至112年為每月每坪105元，自113年起為每
06 月每坪115元，即105元×146.13坪×58月+115元×146.13坪×2
07 月=92萬3542元）等語，並提出系爭大樓規約（本院卷第87
08 至103頁）、系爭大樓104年度區分所有權人會議紀錄（本院卷
09 第133至137頁）、系爭大樓112年度區分所有權人會議紀錄
10 （本院卷第139至147頁）等為證，被告林素珍對於管理費之依
11 據及計算式，並不爭執且被告林素珍迄未繳納上開管理費，
12 是原告依公寓條例第21條規定，請求被告林素珍給付上開管
13 理費，即屬有據。

14 2.被告林素珍辯稱：係因系爭大樓就地下一樓部分另有分管契
15 約之情事，其自行負擔地下一樓相關費用，即同意其不必支
16 付地下一樓管理費等語，然為原告所否認，則被告林素珍應
17 就兩造間就系爭大樓地下一樓確有分管契約之情事，負舉證
18 之責。被告雖以系爭大樓規約所附之88年10月29日系爭區權
19 人會議臨時動議決議地下室停車場將由管委會收回統一管
20 理，故有分管契約情事云云。然觀諸系爭區權人會議有關地
21 下室停車場使用管理辦法之決議為：地下室停車場將由管委
22 會收回統一管理。原區分所有權人亦同意由本大樓住戶租
23 用，不對外出租、營業。並由管理委員會處理。（管理及收
24 費標準細則另案處理）一節，有會議紀錄可查（本院卷第35
25 至37頁、第105至109頁），其內容並未載明地下室停車場有
26 分管契約，反而是要求地下室停車場應由系爭大樓管委會統
27 一管理，更無任何被告林素珍所稱維修費用與管理費用之約
28 定等情，從而，被告所辯，並不可採。至被告所提萬通商業
29 大樓地下室管委會收受管理費之請款單據、繳費支票、匯款
30 紀錄及收據等情（本院卷第39至43頁），原告主張：被告未經
31 原告同意擅自刻「萬通商業大樓地下室管委會」之印章，用

01 以蓋印停車場清潔維護費收據，被告所提地下室停車場自行
02 管理，每月收取管理費，有請款單據、繳費支票、匯款紀錄
03 自不能證明系爭大樓、地下室停車場有分管之事實等語。茲
04 查，臺北市建築管理工程處並無萬通商業大樓地下室管委會
05 之報備資料，且系爭大樓所在地址係為系爭大樓管委會一
06 節，有臺北市建築管理工程處114年1月9日函覆可查(本院卷
07 第162-5頁)。從而，被告林素珍上開所辯至多僅能證明萬通
08 商業大樓地下室管委會曾收取該期間之相關費用，仍不能據
09 以證明系爭大樓就地下一樓部分另有分管契約之事實。

- 10 3.被告林素珍再以：伊並非欠繳系爭大樓之管理費，而是繳給
11 萬通商業大樓地下室管委會，系爭大樓歷任管委會主委及郭
12 榮川總幹事均知悉且默認分管事實。切斷地下室之公共電源
13 及鎖住電梯按鈕使其無法停靠地下室樓層，即為分管事證。
14 因汽車升降機經常損壞，需要修理經費，系爭大樓管委會不
15 願分擔，要求地下室所有權人自行處理，被告林素珍委請被
16 告周寶實處理該項維修工程，並辦理昇降設備使用許可證，
17 亦為分管事證。消防安檢申報，每年均是由系爭大樓管委會
18 郭榮川總幹事委託消防公司辦理，系爭大樓、地下室停車場
19 各自負擔檢修費用，完成後合併一起申報亦為分管事證。萬
20 通商業大樓地下室管委會即為地下室停車場被系爭大樓管委
21 會切割管理權後，地下室所有權人共同以自助方式管理之代
22 稱，依95年9月1日萬通商業大樓地下室停車場經營管理權會
23 議紀錄及萬通商業大樓停車位所有權人通知單，故有分管契
24 約事實等語，並提出報價單、電梯協會檢查證明、建築物機
25 械停車設備使用許可證、95年9月1日萬通商業大樓地下室停
26 車場經營管理權會議紀錄及萬通商業大樓停車位所有權人通
27 知單、95年11月8日萬通商業大樓地下室停車場臨時會議紀
28 錄等件為證(本院卷第177至185頁、第303至305頁)。關此，
29 原告係以：係因地下一樓未繳管理費，原告不得已只能鎖電
30 梯，才會衍生昇降梯、遮雨棚等維修費用，因被告林素珍為
31 地下一樓所有權人、地下二樓其中車位之所有權人，原告在

01 沒有收到管理費之情形下，根本無法及不需支付其電費及各
02 種費用。被告因為需要自行支付費用，所以找有地下室車位
03 之住戶，被告向住戶稱有地下管委會來召開會議並收取維修
04 費用等語。惟查，證人即系爭大樓管委會總幹事郭榮川到庭
05 結證：其自99年開始受聘為系爭大樓管委會總幹事，且自任
06 職以樓均未曾就系爭管理室、地下室部分有分管協議之情事
07 等語(本院卷第283至285頁)。又，萬通商業大樓地下室管委
08 會並無向主管機關報備一節，已如前述，又電梯維修報價
09 單、檢查證明、設備使用許可證等亦僅能證明該等設備之維
10 修及檢驗合格等情，尚不能依此推認該維修、檢驗過程即有
11 分管契約情事。至95年9月1日、95年11月8日系爭大樓地下
12 室停車場經營管理者會議紀錄及通知單部分，核非系爭大樓
13 之區權人會議，僅係就停車場經營之維修、保養等事項為討
14 論，並無任何有關分管之證據資料，實不足以證明被告林素
15 珍所辯系爭大樓及地下一樓之分管契約確實存在乙情。

16 4.被告林素珍另以：依105年度系爭大樓區權人臨時會議紀錄
17 之應收統計表，系爭大樓地下一樓不用分攤大樓外牆整修費
18 用，係因有分管契約所致等語，並提出105年7月14日會議紀
19 錄為佐(本院卷第383至389頁)。原告主張：本件並無其所辯
20 稱分管情事，依會議紀錄無法證明被告林素珍不用分擔，係
21 因被告林素珍自始未支付管理費，總幹事接任後因沿用先前
22 並未收到管理費之資料，始於上開應收統計表未列向地下一
23 樓收取維修費用。嗣於114年整修外牆時，管委會即向被告
24 林素珍催討地下一樓外牆整修費用，然被告林素珍仍未繳納
25 等語。查，上開會議紀錄固可證原告就外牆整修費用予以統
26 計款項等情，然就原告所為統計結果是否為系爭大樓分管契
27 約所致，既為原告所否認，被告林素珍仍應就此負舉證之責
28 予以證明，然本件並無其他證據可資證明被告林素珍所辯分
29 管契約情事確實存在，則被告所辯，不足為採。

30 5.從而，被告林素珍所辯分管契約云云，並不可採，已如前
31 述，原告請求被告林素珍應給付積欠自108年3月起至113年2

01 月止期間管理費合計92萬3542元（計算式：105元×146.13坪
02 ×58＝889931.7＋115×146.13坪×2月＝33609.9＝92萬3542
03 元），被告對此計算式並不爭執，故原告請求被告林素珍給
04 付管理費92萬3542元之部分，為有理由。

05 6.另按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，始得
06 提起之。民事訴訟法第246條定有明文。又將來給付之訴，
07 以債權已確定存在，僅請求權尚未到期，因到期有不履行之
08 虞為其要件（最高法院86年度台上字第1385號判決意旨參
09 照）。原告另請求被告林素珍自113年3月起至本院言詞辯論
10 終結時即114年11月，計21個月迄未給付之管理費，合計21
11 個月（計算式：1萬6805元×21月＝35萬2905元），依前揭說
12 明，原告就此期間之請求仍屬有據。惟自本院言詞辯論終結
13 後即114年12月起按月給付部分，核屬將來之管理費。然經
14 本院判決後，管理費是否會再調整變更，及被告是否仍會積
15 欠原告管理費，實屬未知，且債權亦未到期，故原告究有無
16 預為請求之必要，尚非無疑，難認原告有預為請求被告給付
17 將來到期管理費之必要。故原告此部分之請求，即屬無據。

18 7.綜上，原告請求自108年3月起至113年2月止期間管理費92萬
19 3542元，及自113年3月起至114年11月止35萬2905元，合計1
20 27萬6447元（計算式：92萬3542元＋35萬2905元＝127萬644
21 7元），為有理由，應予准許；原告逾此範圍之請求，則無
22 理由，應予駁回。

23 七、綜上所述，原告依公寓條例第21條規定，請求被告林素珍給
24 付管理費127萬6447元，及其中92萬3542元自起訴狀繕本送
25 達翌日起即113年3月27日（補字卷第63頁）至清償日止，按年
26 息5%計算之利息，為有理由；逾此部分之請求，均無理由，
27 應予駁回。

28 八、本件原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行
29 或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予
30 以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予
31 駁回。

01 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，業經審酌，
02 核與本件判決結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

03 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 114 年 12 月 12 日

05 民事第六庭 法 官 陳智暉

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 12 月 12 日

10 書記官 陳芮淳

11 附件：臺北市中山地政事務所113年12月3日北院縉民護113訴227
12 6字第1130025376號土地複丈成果圖(本院卷第165頁)