臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第847號

上　訴　人　臺銀人壽保險股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉玉枝

訴訟代理人　苑振東

　　謝育葳

　　楊克成律師

上一人之

複代理人　　朱書瑩律師

　　孫于琁律師

被上訴人　　科風股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　科飛投資股份有限公司(代表人張峯豪)

000000000000000000

訴訟代理人　陳德正律師

　　呂文正律師

上列當事人間請求返還代墊之管理費事件，上訴人對於中華民國108年4月30日臺灣新北地方法院107年度訴字第2496號第一審判決提起上訴，本院於109年3月18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

壹、程序方面

被上訴人之法定代理人原為張峯豪，嗣於民國108年5月1日變更為科飛投資股份有限公司(代表人張峯豪)，此有經濟部108年5月1日函文及公司變更登記表可稽（本院卷一第137頁至142頁），並據其向本院具狀聲明承受訴訟（本院卷一第133頁），核與民事訴訟法第175 條第1 項規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、上訴人起訴主張：被上訴人自104年11月19日向伊承租門牌號碼新北市○○區○○路000號、158號、160號、162號、164號、166號、170號、172號、174號及176號均6樓之房屋（下合稱為系爭房屋，各別即僅記載門號），並於105年1月31日期滿前為延長租期簽署房屋租賃契約（下稱系爭租約），租期自105年2月1日起至105年4月30日止，被上訴人並負有於租期屆滿之翌日（即105年5月1日）返還系爭房屋之義務。詎其於租期屆至後，以其所有置放在系爭房屋內如附表所示之機械設備（下稱系爭機器）遭法院查封，嗣無他處可供保管置放、搬遷需拆除牆面等說詞拖延返還，迄於106年2月14日經雙方協商並簽定協議書（下稱系爭協議書），被上訴人始於同年2月24日進行搬遷，並於106年3月13日將系爭房屋點交返還。又被上訴人依系爭租約第9條第1項約定，負有繳納管理費之義務，然其拒絕繳納，由伊公司代墊、代繳，且其於105年5月1日起至106年3月13日之期間亦享用系爭房屋所在之大來經貿廣場管理委員會提供各項管理維護服務，自受有上開期間管理費合計新臺幣（下同）55萬0870元之利益，並致伊受到損害，自得本於不當得利及無因管理法律關係，請求被上訴人返還伊代墊之管理費等語。爰於原審聲明：被上訴人應給付上訴人55萬0870元，及自支付命令送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；並願供擔保請准為假執行之宣告【原審判決被上訴人應給付14萬1754元本息，並駁回其餘之訴；兩造各自就敗訴部分聲明不服提起上訴，嗣被上訴人於本院審理中撤回其上訴（本院卷一第127頁），此部分已非本院審理範圍，不贅】。並上訴聲明：㈠原判決不利上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人40萬9116元及自107年7月4日起至清償日止按年息5%計算之利息。

二、被上訴人則以：被上訴人置放在系爭房屋內之系爭機器，於105年1月18日遭訴外人Gennaro Rino Platone聲請查封拍

賣，經臺灣新北地方法院民事執行處（下稱執行法院）以103年度司執字第138499號（下稱系爭執行）事件受理，上訴人於執行法院105年7月22日調查程序，除就系爭機器聲請併案執行外，並主張行使留置權，以清償伊公司積欠之租金及租金遲延給付之違約金債務。該留置物即系爭機器既置放於留置權人即上訴人之系爭房屋內，即可認系爭房屋係由上訴人直接占有。且因系爭房屋內部已全部打通，故上訴人應係就系爭房屋全部主張行使留置權，無從以系爭機器實際放置處主張僅就部分房屋行使留置權。況上訴人亦就系爭機器聲請併案執行，執行法院裁定將系爭機器交由伊公司保管時，上訴人對此既無聲明異議，伊公司自非無法律上原因而占有系爭房屋。其後兩造於106年2月14日達成系爭協議，由伊公司於106年2月25日取回留置物之同時，留置權歸於消滅，自此際起至106年3月13日伊騰空返還為止，自係因上訴人同意伊取回系爭機器而屬有權占有。另外，公寓大廈之管理費，係屬區分所有權人基於區分所有權人會議決議或規約所負之義務，原則上應由區分所有權人即上訴人繳納，系爭租約第9條第1項亦僅約定伊公司於承租期間需支付管理費，並無約定租賃期滿未搬遷時仍應支付，上訴人係為清償自己之債務及基於自己事務之管理而繳納管理費，伊公司自無因此受有利益。上訴人主張伊公司受有不當得利或構成無因管理云云，均有誤會。從而上訴人再請求伊給付105年7月22日起至106年3月13日期間之管理費40萬9116元，並無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、經查兩造間就系爭房屋簽訂系爭租約，約定租期自105年2月1日起至105年4月30日止；又兩造於106年2月14日簽訂系爭協議書，記載「乙方（即被上訴人）預計於106年2月份第二週或第三週期間安排機具吊掛施工將機械設備等移除，需拆除172號6樓中窗戶一扇及女兒外牆」等語，嗣被上訴人於106年3月13日將系爭房屋點交返還予上訴人；另上訴人於105年5月1日起至106年3月13日止向大樓管理委員會繳納管理費

55萬0870元等情，已為兩造所不爭執（原審卷第71頁至72頁、118頁，本院卷一第59頁），並有房屋租賃契約書、租賃契約續租申請書、系爭租約、存證信函、系爭協議書、點交記錄、大來經貿廣場管理委員會管理費收據等件為證（原審卷第43頁至49頁、51頁、91頁至100頁、101頁至105頁、107頁至108頁、109頁、125頁至148頁），自堪認為實在。

四、又上訴人主張：被上訴人自105年5月1日起至106年3月13日止期間無權占有系爭房屋，受有免繳付大樓管理費之利益，致伊受有損害，自得依不當得利、無因管理等法律關係，請求被上訴人給付上開期間伊實際繳付之系爭管理費，故除原審已判准自105年5月1日起至105年7月21日期間之管理費14萬1754元外，被上訴人尚應再給付105年7月22日起至106年3月13日期間之管理費40萬9116元等語，則為被上訴人否認，並以前揭陳詞為辯。本院判斷如下：

㈠查兩造簽署之系爭租約，其租期於105年4月30日屆滿，被上訴人自應依系爭租約第7條1項：「租期屆滿，…乙方（即被上訴人）應將本租賃房地騰空後恢復原狀交還」之約定（原審卷第96頁），將系爭房屋騰空回復原狀返還上訴人。然其迄至106年3月13日始將系爭房屋點交予上訴人及交還鑰匙，此有點交紀錄可考（原審卷第109頁）。至兩造雖曾於106年2月14日簽署系爭協議書，惟參其內容無非係在督促被上訴人應履行騰空及回復原狀之義務，難認被上訴人於搬遷時間已有合法占有權源。則上訴人主張被上訴人自105年5月1日起至106年3月13日期間無合法權源占用系爭房屋等語，即非無憑。被上訴人雖抗辯：上訴人曾就放置在系爭房屋內之系爭機器聲請併案執行（原法院105年度司執字第80314號返還房屋等事件，下稱返還房屋執行案），及依民法第445條第1項規定對系爭機器主張留置權，經執行法院併入系爭執行事件，故應認系爭房屋係由留置權人即上訴人直接占有，且執行法院將系爭機器裁定交由伊公司保管時，上訴人未聲明異議，應認其亦同意，則伊公司自105年7月22日起至106年3月

13日期間，自非無法律上原因占有系爭房屋云云，並提出上訴人民事強制執行聲請狀、民事陳報狀、原法院105年度事聲字第418號裁定為據（本院卷一第185頁至197頁），且有本院調閱之返還房屋執行案卷可稽。然查：

1.按不動產之出租人，就租賃契約所生之債權，對於承租人之物置於該不動產者，有留置權。但禁止扣押之物，不在此限。民法第445條第1項固有規定。然上開條文所稱之留置權，不以該留置物為不動產之出租人所占有，為其發生要件，此通觀同條至第447之規定，極為明顯（最高法院28年渝上字第687號民事判例要旨參照）。且按置於廠房內之物，屬於債務人所有，為所有債權人之共同擔保，出租人對於該物有固留置權，有優先受償之權，但不能因而排除其他債權人之執行。至若執行查封時，該物交由債務人保管，而使該物離出租人占有，亦不影響其留置權，因此種保管方法係法院本用於公權力之作用。且被查封機器仍交債務人保管，亦無民法第446條所定留置權消滅之原因，出租人主張就拍賣之機器有留置權，請求優先受償，自屬有理（司法院第一廳72年8月2日（72）廳民一字第0523號函復意見、74年2月25日（74）廳民一字第118號函復意見參照）。

2.本院經調取系爭執行卷宗審閱之結果，該執行案係訴外人Gennaro Rino Platone（下稱執行債權人）以被上訴人、張峯豪、科冠能源科技股份有限公司為執行債務人，向執行法院聲請強制執行，並於104年11月13日追加聲請就被上訴人置放在系爭房屋內之機器設備及事務性辦公設備等動產為拍賣（系爭執行卷五第12頁），執行法院於105年1月18日至系爭房屋查封被上訴人所有之動產，其中廠內之機器設備（即查封物品清單編號26至37所載部分，其中編號26至34即為系爭機器）經執行債權人同意留置現場交由債務人保管，此有查封筆錄（動產）、照片可稽（系爭執行卷五第80頁至91頁、95頁至131頁）。其後被上訴人多次具狀向執行法院表示：系爭房屋租期即將屆滿，亦無其他處所可供放置機器，現實

已無保管機器設備之可能，應改命執行債權人保管等語（系爭執行卷五第166頁至167頁、177頁、220頁至221頁、254頁至257頁、363至366頁、368頁至370頁），並經執行法院先後於105年5月6日及同年5月30日、7月1日、7月4日至查封現場（即系爭房屋），欲將上開機器設備改定由執行債權人切結保管，然執行債權人僅同意保管查封物品清單編號35至37之機器，其餘部分即系爭機器因未獲得執行債權人同意切結保管，執行法院未處分變更保管人，此有執行法院通知及執行筆錄可考（系爭執行卷五第212頁至213頁、227頁至231頁、268頁至270頁、283頁、363頁至366頁、368頁至371頁）。期間上訴人亦曾以第三人身分於105年4月27日及同年5月23日具狀要求改由執行債權人保管（系爭執行卷五第186頁、264頁）。嗣上訴人於105年7月19日聲請返還房屋執行案，其代理人張秀莉並於系爭執行事件105年7月22日調查程序表示：「主張行使留置權，…」、「如動產仍有留置原地之需要，第三人勉強予以同意，不再聲請變更保管地點，惟應特別敘明此不表示第三人拋棄對債務人科風公司請求租金、違約金及相關權利。而保管人部分，債權人已表明不願保管，如若鈞院指定由債權人保管，…則第三人短期內恐無法取回房屋，且第三人已同意動產放置原地，故請鈞院仍裁定由債務人繼續保管，並盡速進行拍賣程序以利第三人取回不動產」等語，有105年7月22日執行筆錄（調查）可參（系爭執行卷六第93頁至94頁）。執行法院遂於105年9月2日裁定（處分）駁回被上訴人改定保管人為執行債權人之聲請（系爭執行卷六第164頁至170頁）；被上訴人雖聲明異議，仍經原法院以105年度事聲字第418號裁定駁回，此有該裁定可參（本院卷一第191頁至197頁）。其後執行法院於105年12月5日、106年1月16日進行動產拍賣程序，均無人應買，此有拍賣公告及動產拍賣筆錄筆錄（系爭執行卷七第43頁至45頁、73頁至77頁、83頁至85頁、107頁至113頁；本院卷一第407頁至413頁）。是由上開執行經過，可知系爭機器自查封

起即交由被上訴人切結保管，被上訴人在系爭房屋內保管自己所有之系爭機器，自為系爭機器及系爭房屋之直接占有人，要屬灼然。雖上訴人曾就系爭機器主張依民法第445條第1項行使留置權，惟依前述，其依上開規定對系爭機器主張留置權，本不以占有系爭機器為必要，執行法院查封暨將系爭機器交由債務人保管，亦不影響其留置權之行使，更無民法第446條所定留置權消滅之原因存在，上訴人仍得主張就拍賣之機器有留置權，而請求優先受償。且觀諸上訴人於系爭執行程序，從未要求占有系爭機器，亦無提起第三人異議之訴請求排除系爭執行程序，甚且同意將系爭機器交由被上訴人保管，並聲請就系爭機器併案執行及要求儘速拍賣（參前述105年7月22日調查筆錄），可認其主張就系爭機器有留置權，無非係請求拍賣後之價金優先分配，此與民法第928條第1項因占有他人之動產而主張留置權之情形，自有不同，故本件不能以上訴人就系爭機器主張留置權，即謂其乃為系爭機器或為系爭房屋之直接占有人，洵屬明瞭。被上訴人抗辯上訴人既就放置系爭房屋內之系爭機器行使留置權，其即為系爭房屋之直接占有人云云，尚嫌速斷。再者，執行法院固將系爭機器交由被上訴人保管，嗣上訴人亦聲請就系爭機器併案執行，然此僅能認被上訴人有權占有系爭機器並為從來之使用，仍不能因此推論被上訴人將系爭機器放置在系爭房屋即構成有權占有房屋。況系爭房屋並非系爭執行事件之執行標的，被上訴人保管系爭機器，亦無須以將系爭機器放在系爭房屋為必要，其仍可向執行法院聲請搬移至其他合法之保管處所，然被上訴人為節省相關搬遷及保管費用、勞力，仍繼續將系爭機器放置在系爭房屋，難認其已因此取得占有系爭房屋之合法權利。

3.準此，被上訴人前揭抗辯，均無足取。上訴人主張被上訴人於自105年7月22日起至106年3月13日期間係無權占有系爭房屋，尚堪認定。

㈡然上訴人據此主張其得依不當得利、無因管理規定，請求被

上訴人給付上開無權占有期間應繳納之大樓管理費40萬9116元云云，業經被上訴人否認受有該部分之利益，亦否認上訴人係為他人管理事務。且查：

1.上訴人固主張兩造簽立之系爭租約第9條第1項已約定由被上訴人負擔系爭房屋所在大樓之管理費，故被上訴人於無權占有期間仍有繳納管理費之義務云云。然觀諸系爭租約第9條第1項係約定：「本租賃房地應繳納之房屋稅、地價稅、及房屋火險（不含室內裝潢、家具及衣李）由甲方（即上訴人）負擔…。乙方（即被上訴人）營業上必須繳納之稅捐及使用本租賃房地之管理費、水、電、電話、瓦斯費用等由乙方負擔，不得滯納或積欠；租賃關係消滅後若有未繳納或滯納者，甲方得由擔保金（押金）扣抵，承租人積欠應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經管理負責人或管理委員會定相當時間催告仍不給付者，出租人得終止本租約」（原審卷第96頁）；再對照第10條第3項之違約罰則係約定：「本租約終止時，乙方應即將本租賃房地返還甲方，不應藉詞推諉或主張任何權利，經甲方書面催告後5日內，乙方仍未遷出本租賃房地時，甲方每月得向乙方請求按月租金2倍支付違約金至遷讓完竣。」等字（原審卷第97頁），可認系爭租約第9條第1項約定，當係指被上訴人於承租期間所負之繳納管理費義務，不因租賃關係消滅而免除，而非約定被上訴人於租期屆滿仍未遷讓返還期間亦有繳納屆滿後所發生之管理費之義務。兩造間系爭租約既因租期限滿，契約效力已向將來消滅，上訴人自無由依系爭租約第9條第1項約定請求被上訴人給付租期屆滿後之管理費。再按公寓大廈管理條例第10條第2項規定，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。是故公寓大廈用以

支出共用部分之修繕、管理、維護之管理費，若無區分所有權人會議或規約另有規定者，自應由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。觀諸上訴人提出之大來經貿廣場管理委員會管理費收據，已列明上訴人為繳納義務人（原審卷第125頁至148頁），上訴人又無提出規約或區分所有權人會議決議，資以證明被上訴人於占有系爭房屋仍有依區分所有權人會議決議或規約繳納管理費之義務。執此，被上訴人抗辯繳納管理費乃上訴人本於區分所權人之個人義務，伊並無於租約消滅繼續繳納管理費之責等語，洵非無據；上訴人主張其係為被上訴人代墊或代繳管理費云云，自無可採。

2.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，民法第179條前段定有明文。故得依不當得利規定請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。又被上訴人於105年7月22日起至106年3月13日期間無權占用系爭房屋，依社會通常之概念，固可認其享有相當於租金之利益，並致所有人受有無法使用收益之損害，房屋所有權人得請求占用人返還該相當於租金利益。然參酌兩造簽立之系爭租約第4條，其租金係按不同租賃期間約定為53萬5167元至80萬2750元不等，並均載明「未含每月管理費」等字（原審卷第95頁），可徵被上訴人因無權占有系爭房屋所享受相當於租金之利益，應僅為上開租金數額，不包含管理費在內。且查，繳納大樓管理費乃屬上訴人基於公寓大廈區分所有權人身分之義務，業於前述，又縱區分所有權人未實際居住屬其專有部分之建物，仍應繳納管理費，故管理費並非即等同占有使用系爭房屋所應需支付之對價。再參酌公寓大廈管理條例第11條第1項、第18條第1項第3款、第19條等規定，管理費之用途乃包含共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，及充作公共基金；而公共基金其權利係屬全體區分所有權人，區分所有權人對於公共基金之權利應並隨區分所有權之移轉而移轉。可見公寓大廈區分所有權人依法應繳納之管理費，係作為屬公寓大廈全體區

分所有權人共有之公共基金，非區分所有權人者非當然享有此權利；又公寓大廈之管理費雖通常採逐月收取，然亦非全用在支應該月份所生之管理維護費用，即各月管理費之給付與公寓大廈管理機關各月所為之管理維護行為間，尚非屬對待給付關係。故本件無從因被上訴人占有系爭房屋，即謂其必享有繳納管理費所應受之利益。況上訴人至今未舉證證明被上訴人有何因使用該社區共用部分，或因公共基金之提撥、使用，或因管理委員會之管理維護行為而受有利益。從而上訴人主張被上訴人因無權占有系爭房屋，受有免繳管理費之不當利益云云，委無可取；其進而依民法第179條規定請求被上訴人支付管理費40萬9116元，亦乏所據。

3.復按無因管理係以管理他人之事務、管理人有為他人管理之意思、並無法律上之義務為成立要件，此觀民法第172 條規定甚明。承前所述，上訴人係為基於自己之義務或管理自己之事務而繳納管理費，難認係為被上訴人管理事務之意思，且上訴人亦未證明有為被上訴人支出何必要或有益費用，或負擔債務，或受有何損害。則上訴人主張被上訴人依無因管理規定，亦應給付105年7月22日起至106年3月13日期間之管理費40萬9116元，仍無足取。

五、綜上所述，上訴人依不當得利、無因管理法律關係，請求被上訴人應再給付40萬9116元，及自支付命令繕本送達翌日即107年7月4日起至清償日止按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，所持理由雖與本院不同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、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，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　31　　日

民事第十二庭

審判長法　官　陳秀貞

法　官　蔡世芳

法　官　邱景芬

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　1　　日

書記官　陳泰寧

附表

編號	物品名稱	單位	數量	備註
26	Spire Assermbllr 6000太陽能模組設備	組	2	
27	Nissnibo Industries. INC.Lam1734N 層壓機	組	2	
28	NPCNTS 150-D-H串焊機	組	2	
29	NPCLM-SA-170x370-S層壓機	組	1	
30	Spiresun-Sim4600陽光模擬測試機	組	1	
31	NPC NMS-300R陽光模擬測試機	組	1	
32	AssocIATED Rease arch INC. Hypotu LTRAIII I7650	組	1	高壓測試機
33	欽陽科技SNFD卡key 機	台	1	
34	欽陽科技裝框機	台	1	