

臺灣士林地方法院民事判決

107年度訴字第1278號

原告 大興商業大樓管理委員會

法定代理人 陳政錡

訴訟代理人 李亢和律師

被告 利旗建設股份有限公司

法定代理人 黃雅真

訴訟代理人 陳文正律師

周弘洛律師

上列當事人間請求給付回饋金事件，本院於民國108年4月16日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）被告於民國92年5月14日取得門牌號碼臺北市○○區○○
○路○段○○號建物（下稱系爭建物）所有權，附屬建物包
括平台及花台，被告未經許可，擅自將該部分變更使用，
並占用部分公有地，圍成店面收取租金。被告法定代理人
之弟黃光佑曾於97年7月29日出席原告第21屆7月份管理
委員會會議，被告法定代理人之父黃明華曾於97年6月25
日出席原告第21屆6月份管理委員會會議、101年8月10
日出席第26屆第1次區分所有權人會議，經兩造協調，達
成被告每出租1間店面，須按月支付原告回饋金之合意約
定。依據最近之合意為：26巷旁（即花台部分）共隔成3
間店面，若有出租，每間每月收取新臺幣（下同）10,000
元回饋金；平台部分共隔成2間店面，若有出租，每間每
月收取16,000元回饋金。

（二）被告所有26巷旁之3間店面，自105年至今共積欠回饋金
720,000元，另出租予訴外人經營之「首爾屋」店面，於
105年積欠回饋金64,000元，合計達784,000元（細目詳

如原告所提證15，本院卷第129頁、第191至199頁），爰依兩造間之前開回饋金契約，請求被告給付784,000元及法定遲延利息。

（三）聲明：

- 1.被告應給付原告784,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

（一）原告所提97年6月25日第21屆6月份管理委員會會議記錄、97年7月29日第21屆7月份管理委員會會議通知單、101年8月10日第26屆第1次區分所有權人會議記錄內容，均不足證明兩造間有成立回饋金之約定，且被告並未以書面委託訴外人黃光佑、黃明華出席上開會議，渠等自無從合法代理被告與原告成立給付回饋金之契約。

（二）縱使兩造間有回饋金之約定，依原告之主張，亦係有租出去，才需要繳納回饋金，原告並未舉證證明26巷旁之店面如證15所示之期間內有出租，既未出租，被告即無需支付回饋金。

（三）聲明：

- 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本件經本院依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，協同兩造整理並協議簡化爭點及不爭執事項後，兩造於本院108年3月19日之言詞辯論程序中，同意協議簡化不爭執事項及爭點分別如下：

（一）不爭執事項：

- 1.被告於92年5月14日取得系爭建物所有權登記。
- 2.原告於97年7月29日舉行第21屆7月份例行會議，被告法定代理人之弟黃光佑曾參與該次會議，並於簽到單上簽名。
- 3.大興商業大樓於101年8月10日舉行第26屆第1次區分所有權人會議，被告法定代理人之父黃明華曾在簽到單上代表該

01 大樓地下一樓區分所有權人簽名。

02 (二) 爭點：

03 1. 訴外人黃明華或黃光佑有無合法代理被告與原告達成給付回
04 饋金之約定？如有，其約定內容為何？

05 2. 倘兩造間存在給付回饋金之約定，原告主張被告欠繳如證15
06 所示之各期回饋金，請求被告給付回饋金784,000元，有無
07 理由？

08 四、得心證之理由：

09 (一) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
10 ；民事訴訟法第277條前段亦規定甚明。另按民事訴訟如
11 係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先
12 不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗
13 辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回
14 原告之請求（最高法院17年上字第917號判例意旨參照）
15 。原告主張兩造間有前開給付回饋金之契約，且自承並未
16 立下書面，僅係口頭約定（見本院卷第24頁），然為被告
17 所否認，自應由原告先就其所主張兩造間確有上開回饋金
18 契約存在之事實，及其約定之具體內容，負舉證之責任。

19 (二) 原告雖主張被告法定代理人之弟黃光佑、被告法定代理人
20 之父黃明華曾參與原告之管理委員會會議或區分所有權人
21 會議，經雙方協調而達成給付回饋金之合意云云，然查：
22 依原告所提97年6月25日第21屆6月份管理委員會會議記
23 錄，係載明「決議彙整以下三建議案，將在七月份管理委
24 員會會議中討論，並做成決議案，以後將不再提出討論。
25 A、先需釐清本大樓之公設比例到底佔多少坪數。B、釐
26 清本大樓之公設比例後，再來討論『黃明華先生』要回饋
27 多少金額。」（見本院卷第97頁），並非記載應由被告給
28 付回饋金，亦未於決議中記載兩造達成任何關於回饋金給
29 付數額及期間之合意。另依原告所提97年7月29日第21屆
30 7月份管理委員會會議通知單，僅載明「討論議題：【1
31 】【B】釐清本大樓之公設比例後，再來討論『黃明華先

生』要回饋多少金額。」（見本院卷第99頁），仍非以被告為對象，且該份書面僅係開會通知單，並非會議記錄，又依原告所提簽到單所示，該次會議係由訴外人黃光佑出席（見本院卷第104頁），難認兩造間業已達成何種關於回饋金給付之合意。再依原告所提101年8月10日第26屆第1次區分所有權人會議之簽到單，係由訴外人黃明華代表「地下一樓」出席，位於1樓之被告並未出席（見本院卷第109頁），且依該次會議記錄，係載明「主席報告：【三】26巷邊的店面、經再三協調、達成結論、為大樓增加收入、已公告週知」（見本院卷第105頁），而依原告所提出之該份「公告」，卻記載「針對26巷邊二間店面，今後的管理辦法，『黃光佑先生』與管委會再三協商溝通後，達成以下的結論：一、目前二間店面將裝修成三間店面，所有的裝修費用皆由『黃光佑先生』負責。二、回饋金．．．三、管理費．．．四、回饋金的收費標準．．．五、雙方同意，有出租去的店面才有回饋金，否則只繳納管理費。六、雙方同意，以上為標準。七、『黃光佑先生』應提供已簽訂的租賃合約影印本一份給管委會存底。．．．」（見本院卷第110至111頁），並未載明係由被告與原告間成立關於給付回饋金數額及繳付期間之合意。而訴外人黃明華、黃光佑雖分別為被告法定代理人黃雅真之父親、弟弟，然被告業已否認曾授權黃明華或黃光佑與原告商談給付回饋金乙事並達成協議（見本院卷第260頁），原告復未提出關於被告曾就上開事宜授權或委任黃明華、黃光佑之證據資料，則原告所提前揭各項書證，尚不能證明兩造間確有前開給付回饋金之契約存在。

（三）原告雖另聲請傳喚證人盧世芳、黃光佑、黃明華3人為證，然查：

1. 依證人即101年8月10日當時擔任原告主任委員及會議主席之盧世芳到庭證稱：「（問：針對公告中所記載的回饋金，管委會是跟誰達成協議？）管委會當時是與黃光佑達

01 成協議，黃光佑應該是代表他父親與管委會達成協議，因
02 為他父親耳朵不太好，所以黃光佑才會出面協商這個事情
03 。」、「（問：黃光佑有沒有明確表示他是代表哪一個所
04 有權人跟你協商？）就是代表一樓及店面的問題。」、「
05 （問：黃光佑當時如果不是一樓的所有權人，他有沒有提
06 出所有權人的授權書表示可以跟你們協商？）沒有。」、「
07 （問：黃光佑跟你達成協議之後，雙方有沒有簽立書面
08 ，將雙方的決議內容寫下來？）這個我忘記了，我只記得
09 有公告。」、「（問：黃光佑跟你協商時，有說他是代表
10 利旗建設公司嗎？）我忘記了。」、「（問：你們達成關
11 於回饋金的協商，有沒有明確協議這些回饋金是要從什麼
12 時候開始付到什麼時候？）這個我也忘了。」、「（問：
13 在你們協商的過程，利旗建設公司有沒有人以公司的名義
14 來跟你們協商？）我們認定就是黃光佑，就是他出面。」、
15 「（問：黃光佑出面，有沒有提出利旗建設公司委託他
16 的授權書或委任書？）這個我忘了，我不太清楚。」等語
17 （見本院卷第212至214頁），依證人盧世芳前開證述，
18 足知原告當時協商回饋金之對象僅為黃光佑，然黃光佑並
19 未提出獲得被告授權或委任之書面，被告亦未表示授權或
20 委任黃光佑與原告協商。

- 21 2. 證人黃光佑則到庭證稱：「（問：你有沒有出席97年7月
22 29日這一次管理委員會議？）因為時間很久了，有簽名我
23 應該就有出席，但我不代表任何的決定事項，因為決定權
24 不在我。」、「因為我父親重聽很嚴重，當時我剛從國外
25 回來，我是代表我父親去聽，來龍去脈我不是很瞭解。」、
26 「（問：你是否看過或知悉這份公告，公告的內容協
27 商過程你是否參與？）我沒有什麼印象，怎麼會有我的
28 名字，我沒有在處理這些費用，我不太記得我有沒有參與
29 協商。」、「（問：你是否記得你曾經為了店面裝修及回
30 饋金的事情跟管委會當時的主委或幹部進行協商？）我爸
31 爸有時候會叫我去跟管委會他們聊聊、談談，但我沒有決

01 定權。」、「（問：利旗建設公司的事情，是你姐姐決定
02 還是你父親決定？）都是我姐姐在處理，我沒有在處理，
03 最後還是我爸爸決定，決定權還是在我爸爸。」、「（問
04 ：你爸爸是否有以利旗建設公司的名義跟管委會之間有回
05 饋金的協議？）我不清楚，內容我都不瞭解。」等語（見
06 本院卷第216至219頁），依證人黃光佑前開證述，亦難
07 認定其曾獲得被告之授權或委任與原告協商回饋金事宜並
08 達成合意。

- 09 3.證人黃明華則到庭證稱：「（問：有無出席這一次的所有
10 權人會議？）地下一樓的所有權人是黃光佑的名字，我收
11 到通知單就去開會，我是代表地下一樓去開會。」、「（
12 問：是否曾經代表一樓去開會嗎？）沒有。一樓有一半是
13 利旗建設公司，另一半是遠東銀行，一樓都是用遠東銀行
14 的人代表。」、「（問：有沒有同意房子租出去的話，要
15 給管委會回饋金？）這是黃光佑答應的，我都不知道。」
16 、「（問：利旗建設公司有跟管委會協調要給回饋金的
17 事情嗎？）沒這件事情。」、「（提示證10至證14，問：你
18 是否知道資料上面畫螢光筆部分的錢，利旗建設公司部分
19 是誰繳納的？）利旗建設公司的部分是我繳納的，其他粉
20 紅色螢光筆部分是租房子的人自己向總幹事繳納的。」、
21 「（問：為什麼租房子的人要繳納四成給管理委員會？）
22 兩個停車位本來都沒有在使用，都在放置機車、垃圾，我
23 去整理這兩個車位的位置出租給他人，我本來要給管理委
24 員會每月1萬元，但管委會不肯，叫我去開會，本來講說
25 要1萬5，但後來有人提議要4成，最後決定要4成給管
26 理委員會。」、「管委會認為停車位屬於一樓的人，因為
27 我92年買下來，管理委員會的人就硬壓我，我就乖乖的聽
28 他們的話。」、「總幹事直接向承租人收取，沒有經過我
29 的手。」、「（問：如果租房子的人沒有給管委會，怎麼
30 辦？）這跟我沒有關係，管委會直接跟承租人收，我沒有
31 經手，我不用負責。」、「（問：利旗建設公司有幫這些

店面繳納回饋金給管委會嗎？）沒有。」、「（問：當時有沒有跟管委會的人講好說，繳納租金四成給管委會的慣例要維持多久？）沒有，都沒有講時間。」、「停車位部分，是承租人去繳納四成回饋金。26巷旁邊的店面，回饋金1間每月1萬元，這都是我繳納的。」、「（問：26巷旁邊的店面，1間1萬元，為什麼你要繳納？）管委會告知我，大樓規定要這樣繳納，我還沒接手前是肯德基，他們說肯德基之前就是這樣繳納。」、「我不知道為何管委會要叫我繳納這筆錢，也沒有簽合約，因為我剛到人生地不熟，就一直繳。」、「（問：你是代表你個人繳納，還是代表利旗建設公司繳納？）收據都是寫利旗建設公司繳納。」、「管委會說要這樣繳，我就代表公司去繳。」、「租金都是我在收，小孩都很忙，我就代表他們去繳，利旗建設公司也委託我來處理這件事情，因為他們沒空。」、「沒有協調過這件事情，管委會叫我這樣繳，我就很老實的繳」等語（見本院卷第220至225頁）。依證人黃明華之證述，足知被告並未與原告協調給付回饋金事宜，1樓平台停車位經黃明華整理後出租他人，由承租人自行給付回饋金予原告，而26巷旁出租店面部分，因原告要求依前手慣例收取，黃明華即自行以被告名義繳納，至證人黃光佑雖證稱被告公司的事都是其姊姊在處理，最後還是父親黃明華在決定等語，黃明華亦聲稱被告委託其處理此事，然為被告所否認（見本院卷第260頁），亦未據證人黃明華就其確有獲得被告授權乙節提出佐證，且與證人黃明華自己所述被告未曾就回饋金事宜與原告有所協議等情（見本院卷第221頁），顯然前後矛盾，尚難憑此即率認被告確已就前開回饋金給付數額及期間等各項契約必要之點與原告達成合意，並委由黃明華依約向原告繳付。

4. 據前所述，依證人盧世芳、黃光佑、黃明華3人之證述內容，均難認定兩造間確有成立前開給付回饋金契約之合意，更無從探知所約定給付回饋金之內容、數額與應支付之

01 期間為何，原告上開主張，自非可採。

02 (四) 另按當事人聲明之證據，法院應為調查；但就其聲明之證
03 據中認為不必要者，不在此限；民事訴訟法第286條定有
04 明文。原告雖聲請囑託地政事務所測量被告所有系爭建物
05 店面是否占用公有地，及其占用面積，待證事實為被告確
06 實占用公有地云云（見本院卷第129頁），然原告既無法
07 舉證證明兩造間有關於給付回饋金之約定存在，則其本件
08 請求，已無理由，此項證據之調查，尚無必要，附此敘明
09 。

10 (五) 綜上所述，原告未能舉證證明兩造間確有給付回饋金之合
11 意存在，更未能證明所約定應支付之數額及期間為何，則
12 其請求被告給付尚欠之回饋金784,000元及自起訴狀繕本
13 送達翌日起至清償日止之法定遲延利息，核無理由，應予
14 駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦已失所附麗
15 ，應併予駁回之。

16 五、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
17 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
18 附此敘明。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 108 年 4 月 30 日
21 民事第二庭法官 邱光吾

22 以上正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
25 命補正逕行駁回上訴。

26 中 華 民 國 108 年 4 月 30 日
27 書記官 林郁菁