臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第2496號

原　　告　臺銀人壽保險股份有限公司
法定代理人　劉玉枝
訴訟代理人　謝育葳
訴訟代理人　陳秀莉
被　　告　科風股份有限公司
法定代理人　張峯豪
訴訟代理人　陳德正律師
訴訟代理人　呂文正律師

上列當事人間請求返還代墊之管理費事件，經本院於民國108 年3 月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告壹拾肆萬壹仟柒佰伍拾肆元，並自民國一〇七年七月三日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔四分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾肆萬壹仟柒佰伍拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部份：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一及擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 、3 款分別定有明文。查：原告起訴時請求權基礎為民法第179 條規定，並聲明被告應給付原告新臺幣（下同）550,870 元，並自本件支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。嗣於民國107 年12月13日以民事準備書狀追加請求權基礎為民法第176 條規定，核其所為訴之追加，與原訴係本於請求返還代墊之管理費同一基礎事實，合於前開規定，應予准許。

貳、實體部份

一、原告主張：

（一）查原告與被告間請求遷讓房屋等強制執行事件，業已取得本院新北院霞106 司執公字第53700 號債權憑證在案，合先敘明。次查被告與原告就即新北市○○區○○路156 、158 、160 、162 、164 、166 、170 、172 、174 及176 號6 樓（系爭房地）訂有租賃契約，租期自民國105 年2 月1 日起至105 年4 月30日止，此有臺灣士林地方法院所屬民間公證人沈逸嵐事務所105 年1 月28日作成公證之房屋租賃契約書為證，原告並於同年4 月25日寄發存證信函予被告，請其於租期屆滿時將系爭房地騰空返還原告，顯見雙方就系爭房地於105 年4 月30日租期屆滿後即無續租之意，被告自租期屆滿之翌日（即105 年5 月1 日）起，即負有返還系爭房地予原告之義務，合先敘明。

（二）惟被告卻以其所有、置放於系爭房地之機械設備經本院執行處查封為由，拒不返還系爭房地，後又以經查封之動產無他處可供保管、搬遷需拆除牆面等說詞拖延返還系爭房地並繼續無權占用系爭房地，後經雙方多次協商，始於106 年2 月14日簽定協議書，被告並於同年2 月24日開始進行搬遷作業（包括拆除門框、外牆及復原），直至106 年3 月13日始將系爭房地點交返還予原告，此有點交記錄表、原告106 年4 月18日之民事更正聲請狀暨鈞院106 年6 月13日核發之新北院霞106 司執公字第53700 號債權憑證可資證明。

（三）是以，被告自105 年5 月1 日起至106 年3 月13日止，無權占用系爭房地，受有享用系爭房地之利益及大樓工作人員提供之保全等服務，自應負擔因使用系爭房地所生之管理費共計550,870 元，其未繳納上開管理費而由原告代為繳納，此有大來經貿廣場管理委員會開立之管理費收據影本為證，被告即屬無法律上之原因受有利益致原告受有損害；又原告代墊管理費，使被告得以享有使用系爭房地之

利益及大樓管理維護之服務，係有利於被告，被告自應依不當得利及無因管理之相關規定返還代墊之管理費。

（四）併為聲明（見本院卷第87頁）

被告應給付原告550,870 元，並自本件支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告則以：

（一）被告公司自105 年5 月1 日起本無給付大樓管理費之義務：

1.查兩造曾於104 年11月17日簽訂定期租賃契約，租賃期間為104 年11月19日至105 年1 月31日；被告公司於105 年1 月8 日再為定期租賃契約之要約，兩造遂於105 年1 月28日簽訂定期租賃契約，租賃期間為105 年2 月1 日至4 月30日止，此有臺灣士林地方法院所屬民間公證人沈逸嵐事務所公證之104 年11月17日房屋租賃契約書、租賃契約續約申請書、105 年1 月28日房屋租賃契約書可參，由此可見兩造租賃契約於105 年4 月30日屆至而終止，首要敘明。

2.經查公寓大廈之住戶繳付管理費，係依據區分所有權人做成之決議或自治決議所訂定之管理規約，係基於區分所有權人合致之意思表示所成立之契約關係，亦即，每位住戶對於其他區分所有權人皆有要求繳付管理費之請求（臺灣高等法院臺南分院96年度上字第116 號判決意旨參照），準此，非規約明定或另有約定轉由第三人繳納外，係應由區分所有權人自行繳納。而，兩造簽訂租賃契約第九條固然曾約定使用本租賃標的之管理費轉嫁由承租人即被告公司負擔，但租賃契約終止後，兩造間「均」無另為管理費負擔之約定，被告公司自無繼續支付管理費之義務，是原告稱被告積欠、由其代墊云云，恐屬誤會，自非可採。反之，原告本於區分所有權人身分，基於規約而有給付義務，原告所為之繳納乃係清償對己義務，自無第三人獲益或伊受有損害之情，是原告主張被告公司應悉數支付租約終

止後、105年5月1日至106年3月13日間大樓管理費云云，顯無理由。

（二）攸關另案執行機具置放該處係因原告公司主張留置權，原告公司主張被告公司於租約屆至仍無權占有云云，恐有誤會：查被告公司另案遭債權人Gennaro Rino Platone聲請強制執行（本院103年度司執字第138499號），攸關另案執行機具置放該處又面臨租約屆期，經另案執行司法執行事務官詢問原告公司（同由陳秀莉女士代理出庭）是否行使留置權，經原告公司表明評估後行使留置權，此有另案105年7月22日執行筆錄可佐，是原告主張被告於租約屆至後仍無權占有云云，恐非屬實。

（三）訴之聲明：原告之訴駁回。

三、不爭執事項（見本院卷第71頁至72頁、118頁）

（一）兩造於104年11月17日簽訂租賃契約由原告出租新北市○○區○○路156、158、160、162、164、166、168、170、172、174、176號6樓及編號179至215號機車停車位予被告，租賃期間為104年11月19日至105年1月31日止，104年11月19日起至105年1月18日止每月租金802750元（未稅，未含每月管理費）；105年1月19日起至105年5月31日止每月租金336637元，押租金150萬元；嗣於105年2月1日起至105年4月30日止延長系爭租賃契約，並約定續租期間105年2月1日起至105年3月31日止每月租金535167元；105年4月1日起至105年4月15日止租金535167元；105年4月16日起至105年4月31日止租金802750元。系爭租賃契約及續租租賃契約均於第9條第1項規定：「…乙方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…」

（二）被告於106年3月13日返還系爭房屋予原告。

（三）系爭房屋105年5月1日至106年3月13日之管理費為

550,870 元。

四、至原告依民法第176 條、第179 條之規定請求被告返還如聲明所示之代墊管理費，則為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

（一）按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條分別定有明文。又解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號判例意旨可資參酌）。經查，系爭租賃契約及續租租賃契約均於第9 條第1 項規定：「…乙方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…」，是兩造約定被告使用系爭房地期間，因使用系爭房地所生的管理費、水、電、電話、瓦斯費用等，均應由承租人負擔，縱然租賃關係消滅亦同，參以原告確已繳納105 年5 月1 日至105 年7 月21日之管理費之情，原告依民法第176 條、第179 條關於無因管理、不當得利之規定請求被告給付代為繳納105 年5 月1 日至105 年7 月21日之管理費14萬1,754 元（計算式詳附表），自屬有據。

（二）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 條固有明文。惟留置物之直接占有人為債權人，並非債務人，是留置物置於留置權人之場所時，應認係留置權人占有該場所而非留置物之所有人占有該場所，自難謂留置物之所有人就該放置留置物之場所因占有而獲有不當之利益（最高法院84年度台上字第2040號判決意旨參照）。按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之，民法第172 條定有明文。準此可徵，所謂無因管理須有為他人管理之意思，若並無為他人管理事務

之意，即與無因管理之要件不符。準此，原告既自105 年7 月22日至106 年3 月13日之期間，就系爭房地內之物品行使留置權，則依上說明，被告於此段期間並未有占用系爭房地，而係原告始為系爭房地之直接占有人，自難僅憑原告行使留置權，即可謂被告受有免繳管理費之利益。故原告主張其於105 年7 月22日至106 年3 月13日之期間受有代被告給付管理費之損害，致被告受有免繳管理費之利益，依不當得利法則，科風股份有限公司應給付其此段期間之管理費云云，並無可取。又如前所陳，本件原告既自105 年7 月22起就被告留於系爭房地內之物品行使留置權，足見原告留置系爭內之物品，僅係行使其留置權而已，並無為被告管理事務之意甚明。故原告以其係為被告管理代繳管理費為由，主張依無因管理之法則，請求被告賠償其代繳管理費之損害，要無可取。

（三）據上，原告依民法第176 條、第179 條關於無因管理、不當得利之規定請求被告給付代為繳納105 年5 月1 日至105 年7 月21日之管理費14萬1,754 元，及自支付命令送達送達翌日即107 年7 月3 日起至清償日止（見本院107 年度司促字第17381 號卷第27頁），按週年利率百分之五計算之利息部分，為有理由，逾此範圍，即無理由，應予駁回。

（四）被告固抗辯繳納管理費為原告基於區分所有權人而生之義務云云，然原告縱依系爭房地之管理規約或公寓大廈管理條例第10條第2 項前段規定應負擔管理費，亦屬原告與管理委員會間之法律關係，而與兩造間租賃契約及續租租賃契約約定無涉，則原告基於兩造約定之系爭租賃契約及續租租賃契約均於第9 條第1 項規定，主張被告於使用系爭房地期間應負擔管理費，並據民法第176 條、第179 條關於無因管理、不當得利之規定請求被告給付105 年5 月1 日至105 年7 月21日之管理費14萬1,754 元，應為可採。被告抗辯繳納管理費為原告基於區分所有權人而生之義

務，被告並無不當得利或無因管理之損害賠償責任云云，自非可採。

（五）另被告主張兩造間就系爭租賃契約及續租租賃契約有關違約金約定之性質為損害賠償性違約金，故原告不得再民法第176 條、第179 條關於無因管理、不當得利之規定請求原告給付代為繳納管理費之約定云云，按視同兩造間有關違約金約定之性質，本屬法院應依職權調查認定之事項，惟不論該違約金之約定係屬損害賠償性質或為懲罰性質，所生法律效果均僅為原告除請求違約金外，得否再請求債務履行或不履行之損害賠償，原告另依不當得利或無因管理之法律關係就視同被告於租約期間屆滿後繼續占用系爭房地，應返還其所受利益及賠償損害之請求，並不受上開違約金性質之影響，是被告抗辯本件違約金因屬損害賠償性質，故原告除請求違約金外，不得再請求其他債務不履行之損害賠償，即不得再請求租約屆期後代納管理費之不當得利或無因管理之損害賠償云云，亦無足採納。

五、綜上而論，原告依民法第176 條、第179 條關於無因管理、不當得利之規定請求被告給付其代為繳納之管理費14萬1,754 元，及自支付命令送達送達翌日即107 年7 月3 日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息部分，為有理由，逾此範圍，即無理由，應予駁回。末按所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，法院應依職權宣告假執行，民事訴訟法第389 條第1 項第5 款定有明文。本件原告勝訴部分，因被告應給付之金額未逾50萬元，揆諸前開之規定，本院應依職權宣告假執行，另本院依職權及宣告被告得預供擔保後免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　30　　日

民事第四庭　　法　　官　　許珮育

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　108　　年　　5　　月　　1　　日

書記官　陳冠云