

臺灣臺南地方法院民事判決

106年度訴字第939號

原告 擎天辦公管理委員會

法定代理人 張青鑑

訴訟代理人 方文賢律師

被告 三商美邦人壽保險股份有限公司

法定代理人 陳翔玠

訴訟代理人 郭宏義律師

陳耀南

上列當事人間請求給付管理費等事件，經本院於民國108年3月26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

壹、程序部分：

一、按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；前開規定，於有訴訟代理人時不適用之；前開承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第173條前段、第175條第1項及第176條分別定有明文。查原告之法定代理人原為陳明裕，嗣於本件訴訟繫屬中變更為張青鑑，經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第175頁），並送達他造，核與前揭規定尚無不合，應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但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3款定有明文。本件原告起訴時原請求：被告應給付原告新臺幣（下同）2,420,215元，及其中2,022,800元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按日息百分之1計算之利息、其中397,415元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；嗣於民國108年3月26日具

狀變更聲明為：被告應給付原告2,404,737元，及其中2,022,800元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按日息百分之一計算之利息、其中381,937元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（見本院卷二第49頁至第51頁），原告所為核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

（一）緣原告為「擎天辦公大樓」（下稱系爭大樓）依法成立之管理委員會，並經主管機關准予備查，被告於97年8月14日因拍賣而取得系爭大樓所屬臺南市○區○○○段○○○號即門牌號碼臺南市○區○○○路○段00巷00○0號地下一樓建物（下稱系爭建物），主要用途為停車空間，面積為1409.65平方公尺，被告之應有部分為10000分之9130（約389坪；下稱系爭專有部分），並作為機械式停車位等使用迄今，惟被告僅向原告繳交停車位清潔費，卻未繳納系爭專有部分之管理費。依擎天辦公大樓管理規約（下稱系爭管理規約）第10條約定，系爭大樓之區分所有權人按月應繳之管理費乃以其專有部分按每坪50元計算，倘在規定之日期前未繳納應繳金額時，原告即得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取以未繳金額之日息1%計算之遲延利息。本件被告為系爭專有部分之區分所有權人，依上開約定應向原告每月繳納管理費19,450元（計算式：389坪×50元=19,450元），而被告自97年8月起至106年4月累計已有管理費2,022,800元（計算式：19,450元×104月=2,022,800元）未為繳納，原告自得請求被告繳納上開管理費及以日息1%計算之遲延利息。另被告就其系爭專有部分之機械停車位運作及照明等所需用電，本應自行申設電錶電錶計度繳費，然其用電係經由原告在系爭大樓地下一層所設電號00-00-0000-00-0之電錶（下稱系爭電錶）為供應計度，因該部分之公共用電甚少，故電費應由系爭建

01 物之所有權人按其等持分比率攤分，而自98年6月起至106
02 年1月止，系爭電錶之電費累計為418,332元，均已由原告
03 全部繳清，被告應負擔其中381,937元（計算式：418,332
04 元×9130/10000=381,937元），原告自得依不當得利或
05 無因管理之法律關係，請求被告返還原告上開已代墊繳納
06 之款項。爰依公寓大廈管理條例第10條規定、系爭管理規
07 約第10條約定、不當得利或無因管理之法律關係提起本訴
08 。

09 （二）對被告抗辯之陳述：

10 1、被告在其系爭專有部分之車位計80個，系爭大樓地下二樓
11 之「平面停車位」，係在公同共有之地坪上畫設停車位，
12 與地下一樓之「機械停車位」係由被告在其專有（分管）
13 部分設置停車位，性質上根本不同，難為相提併論。況地
14 下二樓之「平面停車位」係由「擎天住宅管理委員會」所
15 管理，依其規約所定如何收費，亦非他人所能置喙。原告
16 與「擎天住宅管理委員會」，分別管理系爭大樓之地下一
17 層（即B1）及地下二層（即B2），B1、B2均設有停車位（
18 B2均為平面車位），除車輛通行管制設施（號誌燈、監控
19 攝影機等）共同使用外，另設有一個車道管理員，編制在
20 「擎天住宅管理委員會」中，而由原告每月分攤其中8,00
21 0元薪資，是被告所繳納16,250元停車清潔費，幾乎一半
22 用為車道管理員之薪資，益見其稱該停車清潔費即屬其系
23 爭專有部分之管理費云云，顯非合理。在公寓大廈中一般
24 常見，停車位就其清潔費與所屬專有部分之管理費，由區
25 分所有權人各別計算而兩者均繳，實屬常見，如以公共設
26 施之地下避難室另劃設停車位，歸由部分住戶專屬停車使
27 用，則就此停車位之使用，車位使用人除繳納停車清潔費
28 外，且因屬共有部分之分管，其建物之坪數實已添加此分
29 管之坪數，是其實際上所繳納之管理費含有其停車位分管
30 坪數之管理費。本件被告僅就系爭專有部分之65個停車位
31 ，每月繳納16,250元停車清潔費，被告雖辯稱該停車清潔

費包含管理費、電費、清潔費等所有費用，然依公寓大廈管理條例第10條規定及系爭管理規約，區分所有權人本即有負擔管理費之義務，另被告所屬停車位之人車進出，又勢必多使用車道、號誌、鐵捲門等公共設施及原告所屬人員管制，則另外繳納停車位清潔費，亦符使用者付費之公平原則，況被告就系爭專有部分應繳納之管理費19,450元，即已超過該16,250元停車清潔費，遑論還有電費、分攤車道管理員薪資之費用，被告之抗辯顯屬無理，且相對於其他區分所有權人均繳納每坪50元管理費，亦明顯不公平。又被告所稱其繳納停車清潔費之計算方法為計有65個停車位，每個車位以250元計算，共為16,250元云云，然被告在B1實應有80個停車位，並非僅有65個停車位而已，亦可見其稱每月繳納16,250元已屬完足云云，尚非可取。

2、至擎天辦公大樓管理辦法（下稱系爭管理辦法）中關於管理費遲繳利息之規定為「以未繳金額之年息10%計算」，似與系爭管理規約第10條規定第4項所定者有異，然究其實際，系爭管理規約可謂係公寓大廈社區自治之母法，上開管理辦法應僅係子法或施行細則性質，仍應以母法為據。

3、依財團法人中華工商研究院工商法學鑑識研究院區104年9月5日（107）中北法貴字第09011號函中「勘查內容、流程及紀錄」之記載，可知系爭電錶之供電應全為系爭建物之「機械停車位」及照明設備運作所用，自應由系爭建物之所有權人繳納電費，系爭建物由被告、訴外人台灣中小企業銀行、古都廣播股份有限公司、邱振裕所共有，電費按其等持分比率為攤分，應屬公平適當等語。

（三）並聲明：

1、被告應給付原告2,404,737元，及其中2,022,800元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按日息百分之1計算之利息、其中381,937元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。

01 2、願供擔保，請宣告准為假執行。

02 二、被告則以：

03 (一) 被告係於97年8月14日經法院拍賣取得系爭建物之所有權
04 (應有部分10000分之9130)，主要用途為停車空間。依
05 系爭管理規約第10條約定，停車位清潔費用每個車位以25
06 0元計算，被告於B1有65個停車位，應繳管理費為16,250
07 元(65×250元=16,250元)，被告均按月繳納，並無欠
08 繳之情事，自被告於97年8月14日登記為系爭建物所有權
09 人起，原告均會按月製作並交付「三商美邦○年○月份管
10 理收費平面圖」予被告，被告亦依此繳納管理費，原告收
11 到管理費後，亦開立繳費證明予被告收執，上載「茲收到
12 管理費計新台幣16,250元」足證被告所應繳交之管理費每
13 月金額固定16,250元，此外並無其他任何費用。雖系爭管
14 理規約第10條雖係以停車位清潔費用表示，惟系爭專有部
15 分並非大樓之公共設施，依公寓大廈管理條例第10條第1
16 項規定，專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護由
17 各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔
18 其費用，故被告所有B1機械車位之維護、保養、清潔均由
19 被告自行為之(委託訴外人南群耀企業有限公司辦理)，
20 非屬原告之管理事項，原告對此亦表示沒有意見。參照公
21 寓大廈管理條例第10條第2項規定，共用部分、約定共用
22 部分之修繕、管理、維護…其費用由公共基金支付或由區
23 分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，故停車位之
24 清潔費16,250元即為被告應繳交之大樓公共設施之管理費
25 ，此觀該項費用係列於管理辦法第10條「公共基金、管理
26 費之繳納」項下即明。

27 (二) 另原告主張系爭大樓之區分所有權人按月應繳之管理費應
28 以其專有部分按每坪50元計算云云，惟查，系爭管理規約
29 第10條之管理費，係以「定額」規定，則區分所有權人僅
30 負定額繳費之義務，至於該「定額」計算基礎為何？地下
31 停車位樓層與作為辦公室使用者是否同其計算基礎？在所

01 不問，原告主張管理費應以每坪50元計算，並無依據，其
02 所提出費用收據上載「每坪50元」，非系爭管理規約所定
03 事項，對被告並無拘束力，況原告所提B1長順茗茶收取之
04 管理費為12,250元（與系爭管理規約第10條約定相符），
05 若以每坪50元計算則應為11,697元，足見管理費之數額並
06 非以每坪50元計算，原告之主張，應不足採。

07 （三）原告將電費預為估算後計入管理費中，收取固定數額，以
08 免按月計算收取之勞，被告自取得系爭專有部分至今已9
09 年，原告每月所交付之「管理收費平面圖」，除管理費16
10 ,250元外，從未記載有其他費用，若被告有應繳而未繳之
11 費用，原告不可能多年來均未通知繳納或催告，是被告並
12 未積欠任何管理費、電費之情事。被告除了在系爭大樓B1
13 擁有65個機械停車位外，另在系爭大樓B2有平面停車位共
14 16個，每個「平面停車位」每月收取管理費100元，被告
15 於B2繳交16個平面車位之管理費共繳納1,600元，兩相比
16 較之下，機械停車位與平面停車位，均使用相同的鐵捲門
17 、照明系統，如僅以此而言，機械停車位與平面停車位所
18 享受之利益，並無差別，惟系爭大樓每個機械停車位每月
19 收取管理費250元、平面停車位收取100元，二者差距150
20 元，無非係因機械停車位需額外使用電力，是被告B1停車
21 位每月繳交之管理費16,250元，已包含電費在內。本件囑
22 託鑑定事項記載為系爭建物之全部停車位，但鑑定報告書
23 B1係針對96個停車位為鑑定，被告僅有65個停車位，鑑定
24 範圍超出本件爭執之範圍。既B1停車位並非全部為被告所
25 有，則走道照明設備及機械停車位上方照明設備用電度數
26 ，不應全歸被告使用，鑑定結論認B1全部停車位每月用電
27 度數為800度，若依鑑定範圍（96個停車位）與被告所有
28 之65個停車位比例計算，應調整用電度數為542度。而表
29 燈營業費用（適用辦公室等營業性質機構）之累進電價、
30 每月用電度數分段如下：1.夏月6月1日至9月30日（共4個
31 月）：330度以下部分，每度2.53元；331度至700度，每

01 度3.55元；701度至1500度，每度4.25元。2.非夏月10月1
02 日至5月30日（共8個月）：330度以下部分，每度2.12元
03 ；331度至700度，每度2.91元；701度至1500度，每度3.4
04 4元。據上，被告之B1停車場每月電費約為1,317元至1,58
05 8元間【夏月330度×2.53元+212度（000-000）×3.55
06 元=1,588元；非夏月330度×2.12元+212度×2.91元=1
07 ,317元】。縱依鑑定結果B1全部停車位用電每月為800度
08 ，B1停車場每月用電費用約為2,120元至2,573元間【330
09 度×2.53元+370度（000-000）×3.55元+100度（000
10 -000）×4.25元=2,573元；330度×2.12元+370度×2
11 .91元+100度×3.44元=2,120元】，原告亦自承電費多
12 的話4,000元，少的話3,500元等語，已多於鑑定之數額，
13 則被告抗辯每月繳交管理費16,250元已包含電費，並無不
14 合理。又依原告所提出98年度分類帳之電費，於98年後半
15 期全棟大樓繳交之電費約4,700、4,800元左右（B1機械停
16 車位用電僅屬其中一部分），被告所繳B1之65個停車位與
17 B2平面停車位相較，每月額外多繳交9,750元，已係全棟
18 大樓繳交電費之兩倍，原告主張另有應收電費，實不足採
19 。再依前開分類帳之「代收款項」只有水費，並無電費，
20 足證原告自始至終從未向含被告在內之停車位區分所有權
21 人收取所謂之電費，本件原告指被告積欠其多年電費，並
22 非事實。

23 （四）原告主張其每月應分攤8,000元之車道管理費予擎天住宅
24 管理委員會，另B2有17個平面停車位（三商16個、管委會
25 1個）亦須繳付擎天住宅管理委員會1,700元，合計9,700
26 元，故被告所繳16,250元管理費幾乎一半用為車道管理費
27 云云，並提出98年度分類帳為憑，惟若每月給付擎天住宅
28 管理委員會9,700元車道管理費乙事為真，則B1停車位所
29 繳8,000元應係以被告前手當時之80個停車位每個每月100
30 元計算費用，B2平面停車位共17位，每個每月計收100元
31 ，共1,700元，則B2所收停車位管理費1,700元每月均全數

轉交予擎天住宅管理委員會，足證車道管理係由擎天住宅管理委員會負責，車道之管理既非由原告擔任，自無收取管理費之權利，故被告每月繳交之16,250元，其中8,000元為管理費，由擎天住宅管理委員會收取並管理之，餘8,250元（16,250－8,000＝8,250）則為被告繳交之電費，其數額亦高於原告所稱每月電費數額3,500元至4,000元，故被告每月所繳費用16,250元應已包含電費在內，至為顯然。

（五）依系爭管理辦法第5條約定，用戶拖欠管理費，其遲延利息以未繳金額之年息10%計算，第8條約定本大樓除按管理規約條文施行外，另訂本辦法，如有牴觸以本辦法為準，故應優先適用「管理辦法」規定，兩者均為管理規範，並無母法、子法關係，原告遲延利息之計算，違反上開規範，自不足採，且所謂電費之遲延利息，應不受管理規約就管理費遲延利息之規範。又管理費係按月發生之定期給付債權，縱原告之請求有理由（被告否認），依民法第126條其消滅時效為5年，故本件101年3月7日前之管理費亦已罹於消滅時效。

（六）系爭建物之停車空間所有權係屬專有部分，非屬共用部分，而專有部分為私人財產，依公寓大廈管理條例第33條第1款規定，原告在未得到被告同意之前，並無權就被告所專有之停車空間所有權，以大樓區分所有權人會議決議約定如何管理、使用，惟原告於105、106年度竟違反法令，以區分所有權人會議決議之方式，將屬於被告專有部分之地下一層停車空間決議交由管委會管理、使用、收益，並增訂系爭管理規約第19條第8項，約定被告之地下室停車位，每單位分配一停車位優先承租，該單位放棄承租始可轉讓其他承租人，每車位租約不得超過一年，且應將各車位承租期限表送達管理委員會，侵害被告專有部分之管理、使用、收益權利，已屬違法。被告並未欠繳管理費及電費，原告提起本件訴訟無非在迫使被告將停車空間之管理

01 權交由管委會行使，惟原告意圖侵害他人財產權之行為，
02 違法無據等語，資為抗辯。

03 (七) 並聲明：

04 1、原告之訴駁回。

05 2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、本院得心證之理由：

07 (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
08 ，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由
09 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能
10 舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事
11 實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告
12 之請求（最高法院17年上字第917號判例要旨參照）。

13 (二) 關於原告為系爭大樓依法成立之管理委員會，並經主管機
14 關准予備查，被告於97年8月14日因拍賣而取得系爭建物
15 所屬系爭專有部分之所有權，主要用途為停車空間，並作
16 為機械式停車位等使用迄今，系爭建物共有87個停車位，
17 被告所有其中80個停車位，目前僅使用65個，被告每月繳
18 交65個停車位清潔費用，每車位250元，共計16,250元予
19 原告；且自原告成立起迄今，除該停車位清潔費用外，系
20 爭專有部分之區分所有人，並未曾繳納其他管理費等情，
21 有系爭建物第二類登記謄本、管理費收費平面圖、擎天辦
22 公管理委員會繳費證明、系爭建物汽車停車位所有權人一
23 覽各1份為證（見本院106年度補字第372號卷第10頁、第1
24 1頁；本院卷一第26頁反面至第33頁、第61頁），並為兩
25 造所不爭執（見本院卷一第142頁反面、第144頁；本院卷
26 二第46頁），堪信為真實。

27 (三) 原告主張：依據系爭管理規約第10條約定，被告應每月給
28 付就系爭專有部分面積按每坪50元計算之管理費云云，為
29 被告所否認，並以前詞置辯，是揆之上揭規定及說明，自
30 應由原告舉證證明被告依據系爭管理規約第10條約定，其
31 每月有給付依上揭所述按系爭專有部分面積依每坪50元計

算之管理費之義務乙節，惟查：

1、細觀系爭管理規約第10條係約定：「公共基金、管理費之繳納/一、管理費應由各區分所有人按約繳納，費用收繳1F+2F共11,673元，B1-12,250元，3F至15F各樓層A室5,184元B室4,100元C室2,212元D室2,290元，……」等語，並無任何關於系爭大樓區分所有人應依其專有部分面積按每坪50元計付管理費之約定，是原告依據系爭管理規約第10條，請求被告給付按其專有部分面積依每坪50元計算之管理費，是否有理，已非無疑。

2、又衡之常情，區分所有人在使用區分所有建物之過程中，因常會使用該區分所有建物本身所生利益以外之部分而附帶在社區內衍生許多費用（例如：管理員薪資、電梯維修費、公共設施電費等），依據使用者付費原則，其自應繳納管理費以分擔該部分費用之支出。又區分所有人在繳納上揭管理費後，之所以會另外繳納停車位清潔費用，係因其在該區分所有建物部分外又另使用停車位，既係在區分所有建物以外使用停車位，其所衍生之費用，自難為上揭管理費所涵蓋，自應另外繳納停車位清潔費用，始符使用者付費原則。而查被告在系爭大樓雖有使用停車位，然其停車位全係位於系爭專有部分內，且系爭專有部分均全作為停車位使用，其並因此繳納每停車位每月250元之系爭停車位清潔費用，已如前述，但揆之上揭說明，其停車位既均係位於系爭專有部分範圍內，並非在系爭專有部分外再另外使用停車位，是核其繳納之系爭停車位清潔費，在性質上並非為上揭所述之停車位清潔費用，而為含有上揭所述之使用專有部分而衍生之管理費性質之費用，此由被告繳納系爭停車位清潔費用後，原告交付予被告之繳費證明即載明「茲收到『管理費』，……」等語，有該繳費證明1份附卷可參（見本院卷一第32頁、第33頁），可證此節；復參以自原告成立以來，系爭專有部分之區分所有人均僅繳納系爭停車位清潔費用，從未再另繳納上揭管理費

01 乙節，益徵系爭停車位清潔費含有上揭所述之使用專有部
02 分而衍生之管理費性質之費用無疑。

03 3、再者，系爭專有部分位於系爭大樓地下一樓，被告將系爭
04 專有部分全部作為機械式停車位使用，業如前述，又該等
05 停車位之維護、保養、清潔均係由被告自行委託廠商處理
06 ，該等停車位運作所需電力來源則為系爭電錶，電費則由
07 原告繳付等情，為兩造所不爭執（見本院卷一第16頁、第
08 44頁反面、第45頁），並有原告所持台灣電力公司繳費憑
09 證暨電力用戶基本資料各1份附卷可考（見本院補字卷第1
10 4頁至第19頁），則被告使用系爭專有部分（即上揭機械
11 停車位）時所衍生之費用，與其他區分所有人使用其區分
12 所有部分會衍生之費用相較，應僅會多出電力之耗費，是
13 系爭停車位清潔費扣除該電力費用後，應即屬上揭所述之
14 使用專有部分而衍生之管理費。據此，查自98年6月起至1
15 06年1月間（共計7年8月；92個月），原告因系爭電錶而
16 繳付之電費共計418,332元，有上揭繳費憑證暨基本資料
17 各1份附卷可按，另慮及系爭建物共有87個機械停車位，
18 被告所有其中之80個機械停車位，已如前述，再考量上揭
19 全部機械停車位所使用之電力，大約占系爭建物所用總電
20 力之68.85%乙節，業經本院囑託財團法人中華工商研究
21 鑑定，經該院於108年1月19日以（108）中北法捷字第010
22 30號函檢附106度訴字第939號臺南市○○○路○段停車位
23 用電量鑑定研究報告書回復本院明確（見本院卷一第202
24 頁；外放之該鑑定研究報告書），是被告之每個機械停車
25 位所應出支出之電費應為每月為36元（計算式：418,332
26 元 $\times$ 68.85% $\div$ 92月 $\div$ 87個=36元；元以下4捨5入），
27 是可知被告每月所繳付系爭停車位清潔費用每車位250元
28 扣除該36元後，尚餘214元（計算式：250－36＝214），
29 而考以原告所主張被告所應繳納之管理費19,450元為依據
30 ，系爭機械車位每車位應約繳納243元（19,450 $\div$ 80＝243
31 ；元以下4捨5入）相較，二者相差不大，此情更徵系爭停

車位清潔費含被告使用系爭專有部分而衍生之管理費在內。綜上，被告繳納之系爭停車位清潔費用既已包含使用系爭專有部分而衍生之管理費及應負擔之電費在內，原告猶據前詞請求被告給付其所稱之管理費及代墊之電費，自有誤會，並不足採。

(四) 至被告在系爭專有部分上有80個停車位，而被告雖僅繳付65個車位之停車位清潔費用，然原告起訴本件之請求權基礎為依據系爭管理規約第10條之就專有部分面積按每坪50元計算管理費之約定，並非系爭管理規約第10條所約定之停車位清潔費用，是被告是否應另繳納該15個停車位清潔費，自非本件得以審理之範圍，附此敘明。

(五) 綜上所述，原告並無依據系爭管理規約第10條約定，請求被告就專有部分面積按每坪50元計算繳付管理費之餘地，且被告應繳之系爭停車位清潔費用已包含應負擔之電費在內，是原告請求被告給付其所稱之管理費2,022,800元及代墊之電費381,937元暨利息，自均屬無據，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本判決結果不生影響，自無另逐一論列之必要，併予敘明。

五、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第78條定有明文。是本件訴訟費用應由敗訴之原告負擔，爰依職權諭知如主文第2項所示。

據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中華民國 108 年 4 月 30 日
民事第二庭 法官 王參和

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 108 年 5 月 1 日
02 書記官 程伊妝