

臺灣臺東地方法院民事判決

108年度訴字第35號

原告 東方大鎮社區A區管理委員會

法定代理人 黃俊棠

訴訟代理人 陳信伍律師

被告 長潤建設開發股份有限公司

法定代理人 邱盛堂

訴訟代理人 涂家榕

上列當事人間請求給付管理費等事件，本院於民國108年07月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌拾玖萬玖仟零伍拾貳元，及自民國108年06月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息。

原告其餘請求駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之八，其餘由原告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

一、原告之前曾對被告向鈞院提起106年度訴字第32號給付管理費事件，嗣經被告向臺灣高等法院花蓮分院提起107年度上易字第58號提起上訴後，經判決確定在案（以下合稱系爭確定案件），而前揭判決均認為：自民國106年01月01日起，東方大鎮社區A區地下1、2樓之停車場（下稱系爭停車場，即坐落臺東市○○段○○○○號土地）之管理權即屬於原告，而系爭停車場每個車位之使用人，每月應繳交新臺幣（下同）300元之管理費予原告，故上開判決理由中之判斷，應有爭點效之效力。

（一）而被告自106年至107年，擁有系爭停車場151個車位（下稱系爭停車位）之使用權，自應給付原告系爭停車位之管理費合計1,087,200元（計算方式：被告使用151個停車位×每個停車位每月300元×24個月）。

（二）併應自108年01月01日起，按月給付原告停車位管理費44,100元（計算方式：被告自108年1月1日起只使用147個停車位

01 X 每個停車位每月管理費 300 元)。

二、被告在系爭確定案件中，曾請求被告應給付原告之金額為720,300元 { 即①105年之停車位管理費合計543,600元（計算方式：①被告使用151個停車位×每個停車位每月300元×12個月）+②被告不當得利收取其他60戶住戶停車位之管理費合計176,700元 }。經被告以：曾為原告已支出相關設備費、管理費，已使原告受有不當得利，而行使抵銷權後，經系爭確定判決認定：被告得抵銷之金額為753,574元，且經被告行使抵銷後，原告已無剩餘金額得請求，而駁回原告之起訴。故被告在行使抵銷後，系爭停車場之相關設備，其所有權即已應由原告取得，而如附表標號01至07、13、15、17至19、22、24、39、58號即已附合在系爭停車場之設備（下稱系爭設備），即應由原告取得所有權，被告自應將系爭設備點交予原告等語。

三、爰依請求系爭停車位管理費、系爭確定判決爭點效之法律關係起訴等語，併聲明求為判決：

(一)被告應給付原告1,087,200元，及自民國108年06月27日（即起訴狀繕本於108年06月26日送達被告之翌日，第92頁：送達證書回證）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

(二)被告應自108年07月起，按月給付原告44,100元（本項已成立和解）。

(二)被告應將如附表編號 01 至 07、13、15、17 至 19、22、24、39、58 號之設備點交予原告（本項已成立和解）{ 見本院卷（下同）第 107 頁至第 172 頁：筆錄 }。

貳、被告則以：

一、被告應給付原告106年至107年使用系爭151個車停位之管理費合計1,087,200元。但被告對下開項目行使抵銷權之金額合計594,874元。

(一)經系爭確定判決認定：被告在105年度尚得抵銷之餘額為33,274元（計算方式：原告主張720,300元－判決認定被告得抵

銷 753,574 元) 。

(二) 被告自 106 年至 107 年間，因實際管理系爭停車場已支出，包括：打掃清潔、維護消防設備、維護車輛出入管制系統、設置管理人員處理車輛出入管制、車位租賃廣告印刷事項等，即已為原告支出、而使原告受有不當得利之金額合計為 594,874 元 { 見本院第 97 頁至第 167 頁：相關收據影本及支出總表，其中包括：支出管理人員曾秀松 2 年之薪資 48 萬 (即每月薪資 2 萬元 $\times$ 24 個月) + 其他支出 114,874 元 }，經抵銷後，被告應再給付原告之金額則為 459,052 元 (計算方式：應給付 ① 106 年至 107 年 151 個停車位之管理費 1,087,200 元 - 105 年度經被告抵銷後之餘額 33,274 元 - 106 年至 107 年被告已為原告支出系爭停車場之管理費 594,874 元) 。

二、被告已給付原告 108 年 1 月份至 6 月份使用汽車停車場 147 個停車位每月管理費 44,100 元 (計算方式：被告自 108 年 1 月 1 日起只使用 147 個停車位 $\times$ 每個停車位每月 300 元) 。

三、被告自 108 年 01 月 01 日起已依協議將系爭停車場交予原告管理後，此後被告即未再管理系爭設備，故該設備所有權已歸屬原告等語置辯，併聲明求為判決：駁回原告之訴 (第 172 頁：筆錄) 。

參、下列重要事實，經兩造在言詞辯論期日，經辯論後併確認後不爭執 (第 173 頁至第 175 頁：筆錄)，自應堪信為真實，本院爰逕採為辯論及判決之基礎。

一、原告曾對被告向法院提起 106 年度訴字第 32 號給付管理費事件，嗣經被告向臺灣高等法院花蓮分院提起 107 年度上易字第 58 號上訴，經判決確定在案 (以下合稱系爭確定案件)，而前揭判決均認定：

① 自 106 年 01 月 01 日起系爭停車場之管理權屬於原告，而系爭停車場每個車位之使用人，每月應繳交新臺幣 (下同) 300 元之管理費予原告。

② 被告應給付原告之金額為 720,300 元 { 即 ① 105 年之停車位管理費合計 543,600 元 (計算方式：① 被告使用 151 個停車位 $\times$

每個停車位每月300元×12個月)+②被告不當得利收取其他60戶住戶停車位之管理費合計176,700元}。至於被告曾為原告已支出相關設備費、管理費，已使原告受有不當得利，經系爭確定判決認定：被告得抵銷之金額為753,574元，經被告行使抵銷後，原告已無剩餘金額得請求，而駁回原告之起訴（第12頁至第50頁原證1、原證2：系爭確定判決書影本）。

二、被告使用系爭停車位，

(一)自106年至107年應給付原告有關該停車位之管理費合計1,087,200元（計算方式：被告使用151個停車位×每個停車位每月管理費300元×24個月）。

(二)自108年07月01日起，按月應給付原告停車位管理費44,100元（計算方式：被告自108年1月1日起只使用147個停車位×每個停車位每月300元）。

三、經系爭確定判決認定：被告在105年度尚得抵銷之餘額為33,274元（計算方式：原告主張720,300元－判決認定被告得抵銷753,574元）。

四、就原告聲明第一點中，被告主張抵銷之其他支出114,874元部分不爭執（但被告主張：已支出管理人員曾秀松2年之薪資48萬元之部分，兩造有爭執，由鈞院判斷）

五、依被告所提出第124頁被證28：被告為所得扣繳義務人，所出具曾秀松106年度之「各類所得既免扣繳憑單」內載：曾秀松在106年之薪資所得為24萬元（即每月薪資2萬元×12個月×該憑單影本）。

六、被告於108年01月01日已將系爭停車場，如卷附第11頁附表編號01至07、13、15、17至19、22、24、39、58號之系爭設備，交由原告管理其所有權已歸屬原告，此後被告即未再管理上開設備。

七、兩造同意以：

①系爭確定判決卷內資料，作為本件訴訟之證據資料；

②系爭確定判決卷、本院卷內之資料、函文等證據資料，經本

01 院提示後，對該等證據資料之形式真正，均不爭執（均同意
02 有證據能力），但其實質之證明力，由本院逕為認定。

03 ③本件證據資料既已充足，無庸再傳訊證人或調查其他證據，
04 由本院依卷內證據資料而為判斷。

05 肆、本件經兩造同意行集中審理，並整理及協議簡化限縮爭點為
06 （第175頁：筆錄）：

07 除兩造不爭執之部分外，被告主張：已支付曾秀松管理系爭
08 停車場106年至107年之薪資共48萬元（即每個月2萬元），
09 並用以抵銷被告本應支付原告106年至107年之汽車停車位管
10 理費1,087,200元，有無理由？（即被告主張：就給付曾秀
11 松之薪資，而得行使抵銷權，究竟係以每年2萬元或以每個
12 月2萬元為標準？）

13 伍、得心證之理由：

14 一、原告就原聲明第二項、第三項之請求部分，已成立和解（見
15 和解筆錄）。

16 二、就原告聲明第一項：①被告應給付原告106年至107年有關該
17 停車位之管理費合計1,087,200元，②被告得以：原告於105
18 年度尚未清償33,274元、及於106年至107年已替原告為其他
19 支出114,874元之部分，得行使抵銷乙節，兩造不爭執（見
20 不爭執事項第二點（一）、第三點至第四點）。因此，本件爭點
21 僅為：被告為原告對曾秀松（即被告所稱：管理系爭停車場
22 之工作者）所支出106年107年之薪資，究應以每年2萬元（
23 即系爭確定判決理由中之判斷）？或應以每個月2萬元計算
24 ？

25 （一）按「法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張
26 或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，
27 除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判
28 斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴
29 訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此源
30 於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反
31 覆發生，以達『一次解決紛爭』所生之一種判決效力（拘束

力），即所謂『爭點效』，亦當為程序法所容許。」（最高法院96年度台上字第2569號民事裁判要旨參照）。故「前訴確定判決中之理由具有『爭點效』者，必須具備下列之要件：其一、必須法院在前訴判決理由中所判斷者，為影響判決基礎之重要爭點。其二、必須該重要爭點，經過兩造之言詞辯論。三、必須法院就前訴重要爭點之判斷，並無顯然違背法令之情形。四、必須法院就前訴重要爭點之判斷，符合民事訴訟法上之誠信原則。且許當事人於後訴提出新訴訟資料，以限制『爭點效』之範圍。並有下列優點：(1)符合訴訟經濟原則。(2)防止前後裁判之抵觸。(3)維護法院之威信。」。

（吳明軒氏所著中國民事訴訟法93年9月修訂6版、中冊第1134頁至第1135頁參照）。經查：

- (二)經查：被告在系爭確定案件對被告請求105年之系爭151個停車位管理費之訴訟中，兩造間就影響被告主張抵銷項目中，有關曾秀松每月薪資究為若干之重要爭點，即被告以：已對曾秀松支出每月薪資2萬元（即該年度之薪資總額應為24萬元）之部分，行使抵銷權乙節，經該審傳喚曾秀松證述，併由兩造在前訴訟已為充分之言詞辯論後，在該判決理由中第四點(四)3.認定：「3.經查，被告為管理系爭停車場而支出之金額，如附表所示，其中編號21、26、30、34、38、42、46、49、53之管理員曾秀松之人事費用每月20,000元部分。經證人曾秀松證述其工作內容略以：『我白天（上午9時至下午5時）上班的地點為娜路彎大酒店，有領取薪資。晚上則是經由被告公司老闆介紹來系爭停車場收取管理費，及處理被告所有151個車位的出租事宜，其餘自購車位我也會管理，我是待命處理事務，於系爭停車場地下室雖隔出一個被告使用的辦公室，但我平常不會待在那裡。如果ETAG有問題我會去處理，有什麼東西壞掉我會請人修，我有從被告公司取得薪資，但沒有勞健保，算是打工性質等語（見本院卷二第36至39頁）。此部分雖經被告提出支付予曾秀松之存款憑條為證，然該存款憑條上並未註明支付原因（見本院卷一248

頁反面以下彰化銀行存存款憑條），又被告請曾秀松管理系爭停車場，係為自己（係指被告）之管理行為而支出之成本。而曾秀松所為之公共事項，如修繕漏水、管理ETC閘門等，雖使住戶受有利益，然此非經常之情形，本院衡酌上情，認被告就此部分主張之不當得利金額以總額20,000元為當。」（第24頁至第25頁：該判決書影本）。

(三)嗣兩造在後訴之本件訴訟，被告復就：已為原告對曾秀松支出106年至107年之薪資合計48萬元（即每月薪資2萬元）之部分，行使抵銷權，惟上開與前訴之相同爭點，即曾秀松之薪資應係若干乙節，曾秀松續為被告管理151個停車位為經常性工作、兼為住戶之利益為非經常性之管理乙情，並未改變，此外被告並未提出新訴訟資料以供參酌。故兩造同一當事人間，被告在後訴所行使：就已支出曾秀松薪資行使抵銷權之重要爭點，基於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，以達一次解決紛爭所生之一種判決效力（即拘束力），就上開重要爭點，當事人即不得再為相反之主張，本院亦不得作相異之判斷，應為明確。故本院認為：曾秀松在106年至107年之薪資合計宜以4萬元為適當（即各年度之薪資均為2萬元），被告並得據此數額行使抵銷權。

(四)據上，被告原應給付原告106年至107年有關該系爭停車位之管理費合計1,087,200元，經扣除被告行使抵銷之：原告於105年未清償之33,274元，及被告其他支出114,874元、曾秀松之薪資4萬元後，原告請求：被告在應給付899,052元（計算方式：被告原應支付1,087,200元－33,274元－114,874元－40,000元），及自108年06月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息之範圍內，為有理由，應予准許。

三、綜上所述，原告依請求系爭停車位管理費、系爭確定判決爭點效之法律關係，求為判決：被告在應給付899,052元，及自108年06月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息之範圍內，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所

01 示。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回，並判決如主文
02 第2項所示。。

03 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
04 對判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

05 柒、據上論結，本件原告之訴為部分有理由、部分無理由，依民
06 事訴訟法第79條、第87條第1項之規定，判決如主文第1項、
07 第2項所示。

08 捌、訴訟費用額之部分，按原告原請求之金額及勝訴之金額，依
09 民事訴訟法第79條之規定，酌量被告應負擔百分之80，其餘
10 則由原告負擔，依後附計算書確定如主文第3項所示。

11 中 華 民 國 108 年 7 月 16 日
12 民事第一庭 法官 陳兆翔

13 以上正本，係照原本作成。

14 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。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 108 年 7 月 16 日
17 書記官 鄭鈺瓊

18 計算書：

19 項 目 金 額（新臺幣）

20 第一審裁判費 11,791元（第06頁：裁判費收據）