

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壠簡字第591號

原告 賢德開發股份有限公司

法定代理人 葛世祥

訴訟代理人 簡詩家律師

張嫩嫻

婁秀珍

被告 范嘉軒

訴訟代理人 張彩蓮

上列當事人間請求給付費用事件，本院於民國112年10月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）59,193元，及自民國112年1月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔47%，其餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、按民事訴訟法第255條第1項但書第3款規定：「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。」

二、本件原告起訴時訴之聲明為：「被告應給付原告231,999元，及自支付命令狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」嗣原告於本院審理中變更聲明為：「被告應給付原告126,477元，及自支付命令狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷第153頁）此係減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭法條規定，自應准許。

貳、實體部分

01 一、原告主張

02 (一) 被告自106年3月1日起為桃園市○○區○○段000○號，即
03 桃園市○○區○○號碼桃園市○○區○○路000巷0號建物
04 (下稱系爭建物)之所有權人。系爭建物係位於桃園市楊
05 梅區「福人微笑社區」(下稱系爭社區)內，即被告為系
06 爭社區之區分所有權人。系爭社區於福人微笑社區管理委
07 員會(下稱系爭管委會)成立前，係由原告負擔相關公共
08 管理維護費用，原告遂支付如附表原告支出金額欄所示費
09 用，以維護系爭社區整體環境。

10 (二) 上開費用雖非被告委任原告所為支出，然係原告為改善系
11 爭社區整體環境、便利住戶生活所為支出，而有利於系爭
12 社區全體住戶，原告自得依民法無因管理之規定請求被告
13 償還上開費用。縱認非屬無因管理，被告亦因原告之管理
14 維護受有利益，原告則因支出上開費用而受有損害，是原
15 告自得依不當得利之法律關係請求被告給付原告如附表被
16 告應負擔金額欄所示之費用共計111,144元。

17 (三) 又原告共有之桃園市○○區○○段
18 00000○00000○00000○00000地號土地(下合稱系爭土
19 地)，係供系爭社區對外通行使用，被告既非系爭土地之
20 共有人，則應給付原告計算至112年7月24日止之通行償金
21 共15,333元。爰依民法無因管理、不當得利及民法第787
22 條第2項之規定，提起本件訴訟。並聲明：如上開減縮後
23 訴之聲明。

24 二、被告答辯

25 (一) 其係於106年3月1日始購買系爭房屋，當時系爭社區各巷
26 道均已鋪設柏油，且已有井水可使用，原告請求鋪設柏油
27 工程及鑿井工程費用，均與其無涉；系爭管委會於108至
28 109年間成立，並於110年3月11日取得報備證明，被告已
29 繳交2萬元公共基金於系爭管委會，亦按月繳納管理費，
30 系爭社區相關維護費用均係由公共基金支出，原告並非系
31 爭社區管理人，應不得向其收取如附表所示之費用。再

者，原告於代銷系爭社區房屋期間，向系爭社區之每戶住戶預收2萬元公共基金，並用於支付如附表所示費用，原告自不得再向其請求。

(二) 通行償金部分，系爭土地已經新竹地方法院公證，無條件供道路通行使用，原告自不得向其請求給付通行系爭土地償金。縱認原告得請求償金，然原告請求已罹於5年時效，且原告至多僅得請求5,528元等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張被告應給付126,477元，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點厥為：(一) 原告於被告為系爭建物所有人期間，為系爭社區支出費用若干？(二) 原告得向被告請求返還之有益費用若干？(三) 原告得否請求被告給付通行償金？(四) 原告得否依不當得利法律關係向被告請求？

(五) 原告得向被告請求之通行償金數額若干？分述如下：

(一) 原告於被告為系爭建物所有人期間，為系爭社區支出費用若干？

1. 公共區域用電費用2,854,347元

(1) 查原告就00-00-0000-00-0電號，於於106年3月2日起至110年12月26日止，共支出電費372,362元，有繳費通知單在卷可參（見促字卷第43至77頁）。次查原告就00-00-0000-00-0電號，於於106年3月2日起至110年12月26日止，共支出電費2,352,297元，有繳費通知單在卷可參（見促字卷第93至121頁）。再查原告就00-00-0000-00-0電號，於106年3月2日起至110年12月26日止，共支出電費129,688元，有繳費通知單在卷可參（見促字卷第142至165頁）。上開金額共計2,854,347元，原告此部分主張，應屬有據。

(2) 原告雖另請求裝設00-00-0000-00-0電號及00-00-0000-00-0電號電表之費用共9,900元等語，然上開二電錶於103年11月間即已裝設，有繳費收據在卷可參（見促字卷第23、79頁）。然查被告係自106年3月1日始為系爭

01 社區之區分所有權人，有系爭建物登記謄本在卷可參
02 （見促字卷第487頁），則原告向被告請求此部分金
03 額，自不可採。

04 2.保全服務費6,162,240元

05 查原告自106年3月1日起至110年8月31日止，為系爭社區
06 支出保全服務費用共6,162,240元，有富士康保全股份有
07 限公司開立之發票在卷可參（見促字卷第207至260頁），
08 原告此部分主張，應屬有據。

09 3.物業管理費2,384,025元

10 查原告自106年3月1日起至110年8月31日止，為系爭社區
11 支出物業管理費用共2,384,025元，有富士康公寓大廈管
12 理維護股份有限公司開立之發票在卷可參（見促字卷第
13 288至341頁），原告此部分主張，應屬有據。

14 4.電話費

15 原告主張其支出號碼00-00000000號電話之通話費，並提出
16 電信費繳費通知。然查上開繳費通知中，均未見上開電話
17 係於何處使用，尚無從認定確實係作為系爭社區公共使
18 用。且經本院於第一次言詞辯論期日即闡明原告就此提出
19 證據（見本院卷第44頁反面第1、2行），然原告迄至言詞
20 辯論終結，均未提出，是尚難認原告此部分請求可採。

21 5.公設修繕費用

22 原告固主張其為系爭社區支出公設修繕費用共1,934,175
23 元，並提出統一發票為證。然查上開統一發票中，均僅泛
24 稱水電工程、植栽工程等，均未提及工程施作位置（見促
25 字卷第431至452頁），亦無其他施工之報價單可供認定，
26 是亦無從認定此係為系爭社區所為之支出，原告此部分請
27 求，應不可採。

28 6.鑿井工程費用3,994,200元

29 (1)原告主張其為系爭社區支出鑿井工程，及鑿井期間運水
30 費用共5,122,400元等語。然查原告提出之請款估驗單
31 及統一發票，共僅有3,994,200元（見促字卷第454至

470頁）。應認原告請求在此範圍內係屬有據。

(2)原告雖另提出其他請款估驗單及統一發票，然其上係記載水電工程、水電點工、粗工、監控工程及油漆工（見本院卷第471至481頁），尚難認與原告主張之鑿井工程有關。

(3)被告雖辯稱系爭社區原本即有地下水等語，然並未提出證據證明其主張，已難逕採。被告另辯稱目前社區水塔用水黃污，並提出照片及錄影光碟為證。然查上開照片及錄影光碟均無從知悉拍攝時間（見本院卷第59至61頁），且系爭社區現已移交由系爭管委會管理，縱使現狀水質確實黃污，亦無從據以推論原告並未進行鑿井工程，是被告此部分所辯，上不可採。

7.水塔修繕工程費用626,230元

原告主張其支出系爭社區水塔修繕工程費用共626,230元，業據原告提出工程報價單及估價單為證（見促字卷第484至486頁），是原告此部分請求，應屬有據。

8.綜上所述，原告為系爭社區支出之費用，共計16,021,042元【計算式：

$2,854,347+6,162,240+2,384,025+3,994,200+626,230=16,021,042$ 】。

（二）原告得向被告請求返還之有益費用若干？

1.按民法第172條規定：「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。」同法第176條第1項規定：「管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害。」同法第177條規定：「管理事務不合於前條之規定時，本人仍得享有因管理所得之利益，而本人所負前條第1項對於管理人之義務，以其所得之利益為限。前項規定，於管理人明

01 知為他人之事務，而為自己之利益管理之者，準用之。」

02 2.查原告於被告為系爭建物所有權人期間，為系爭社區支出
03 之費用，共計16,021,042元，已如前述。原告主張被告為
04 系爭社區172戶中之1戶，是應負擔上開金額之1/172。然
05 原告支出之費用係用於系爭社區公共設施，應依被告所有
06 之系爭建物，占系爭社區共用部分之比例核算其應負擔之
07 費用，始屬公平。查系爭建物就共用部分之權利範圍為
08 31/10000，有系爭建物登記謄本在卷可參（見促字卷第
09 487頁）。是原告得向被告請求返還之費用即為49,665元
10 【計算式：16,021,042×31/10,000=49,665，四捨五入至
11 整數，下同】。

12 3.被告雖辯稱原告支出上開費用，係為利於原告銷售系爭社
13 區建案，並非為被告利益等語。然依上開民法第177條規
14 定，縱使原告係為獲取自己利益而為附表所示之費用支
15 出，然該等費用亦均係作為社區公共使用或修繕社區公共
16 設施，被告作為系爭社區之區分所有權人，自仍享有原告
17 管理之利益，原告仍得準用民法第176條第1項之規定，向
18 被告請求返還上開費用。

19 4.被告另辯稱原告支出金額，已自系爭社區住戶購買房屋時
20 繳納之公共基金支出等語。然此為原告所否認，是被告自
21 應就此負舉證責任，然被告並未提出證據供本院審酌，已
22 難認被告之抗辯可採。且查被告於本院言詞辯論期日自
23 陳：我們是從管委會成立後才願意繳管理基金等語（見本
24 院卷第124頁反面第31行、125頁第1行），足見被告於購
25 買系爭建物時，亦未向原告繳納公共基金，則被告抗辯原
26 告請求金額係由公共基金支出，並不可採。

27 （三）原告得否依不當得利法律關係向被告請求？

28 1.按民法第179條前段規定：「無法律上之原因而受利益，
29 致他人受損害者，應返還其利益。」

30 2.本件兩造間並無委任或其他法律關係存在，而原告為系爭
31 社區支出16,021,042元，依被告就系爭社區共用部分之比

01 例計算，被告應負擔49,665元，均如前述。此亦為原告所
02 受之損害，是原告亦得依不當得利之法律關係，請求被告
03 給付49,665元。又原告主張之二請求權雖均有理由，然此
04 與上開無因管理之法律關係互相競合，原告仍僅得請求一
05 筆49,665元，乃屬當然，併此敘明。

06 (四) 原告得否請求被告給付通行償金？

07 1.按民法第787條第1、2項規定：「土地因與公路無適宜之
08 聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為
09 所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路。前項情
10 形，有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害
11 最少之處所及方法為之；對於通行地因此所受之損害，並
12 應支付償金。」次按償金係補償土地所有權人不能使用土
13 地之損害，名稱雖與租金異，並與通行權間無對價關係，
14 然實質上仍為使用土地之代價，即係相當於租金之利益，
15 且性質與租金相類似，均可一次給付或分期給付，則償金
16 性質既為相當於租金之利益，基於「相類似案件，應為相
17 同之處理」之法理，關於償金請求權之消滅時效，自應類
18 推適用民法第126條之5年短期消滅時效規定（臺灣高等法
19 院暨所屬法院111年法律座談會民事類提案第3號）。

20 2.查系爭建物坐落於桃園市○○區○○段000地號土地（下
21 稱248號土地），有系爭建物登記謄本在卷可參（見促字
22 卷第487頁）。而248號土地除通行系爭土地外，並無聯外
23 道路可供通行，有地籍圖資查詢結果在卷可參（見本院卷
24 第128頁）。而系爭土地現均為道路使用，亦有航照圖在
25 卷可參（見本院卷第132頁），應認248號土地通行範圍為
26 系爭土地全部。且被告亦未爭執其有通行系爭土地，僅辯
27 稱原告有同意被告通行等語（見本院卷第45頁第2行）。

28 3.次查系爭土地之現共有人為訴外人林志華、黃月紅、呂學
29 城、吳聖凱及森進營造股份有限公司（下稱森進公司），
30 有系爭土地登記謄本在卷可參（見本院卷第184至191
31 頁）。而森進公司就上開土地之應有部分48398/100000於

110年8月26日前，則為訴外人京城商業銀行股份有限公司（下稱京城銀行），且森進公司與京城銀行均係因信託而取得系爭土地，委託人均為訴外人徐志明，有系爭土地登記謄本及異動索引在卷可參（見本院卷第190至199、215至219頁）。而訴外人徐志明已將系爭土地通行償金之權利讓與原告，有證明書在卷可參（見本院卷第224頁）。是原告即得向被告收取通行償金。

4.被告雖辯稱原告有同意被告通行系爭土地等語，然並未提出任何證據供本院審酌，難認其抗辯可採。被告另辯稱系爭土地所有權人有無償提供系爭土地供通行使用等語，並提出桃園是政府建築管理處107年12月3日函文為證。然土地使用權同意書係債權契約之性質，對契約以外之人並無效力。而依上開函文，該同意書亦係於103年間做成，供指定建築線使用（見本院卷第36頁），而被告係於106年間始為系爭土地共有人，顯非上開同意書之相對人，是被告自不得以此主張對系爭土地有無償通行之權利，被告此部分所辯，亦不可採。

5.被告未辯稱原告就償金之請求已罹於時效等語。依上開說明，通行償金性質上與租金類似，其消滅時效應類推民法第126條之5年短期消滅時效，是原告得向被告請求之償金，應自原告聲請支付命令前5年起算。被告雖主張原告就償金之請求權全部消滅，然被告既仍持續通行系爭土地，原告就通行償金之權利亦不斷發生，並非其中一部分罹於時效，則全部罹於時效。是被告得主張罹於時效之部分，僅有距離原告聲請支付命令逾5年部分，其餘部分則仍未罹於時效。

6.本件原告聲請支付命令之日為111年11月15日，有聲請狀上收文章在卷可參（見促字卷第2頁），是原告就106年11月15日以前之償金請求權，已因罹於時效而消滅，原告僅得向被告請求自106年11月16日起算之通行償金。

（五）原告得向被告請求之通行償金數額若干？

- 01 1.按償金之計算標準與支付方法，民法雖未設有規定，惟核
02 定該給付，仍應先確定通行地之位置與範圍，並斟酌通行
03 地所有人所受損害之程度，即按被通行土地地目、現在使用
04 情形，以及其形狀、附近環境、通行以外有無其他利用
05 價值、通行權人是否獨占利用、通行期間係屬永久或暫時
06 等具體情況而定（最高法院94年度台上字第2276號判決意
07 旨參照）。
- 08 2.次按土地法第105條規定：「第97條第99條及第101條之規
09 定，於租用基地建築房屋均準用之。」同法第97條第1項
10 規定：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物
11 申報總價年息百分之10為限。」土地法施行法第25條規
12 定：「土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價
13 額依法定地價。」土地法第148條規定：「土地所有權人
14 依本法所申報之地價，為法定地價。」又依土地法第97條
15 計算租金之規定，於損害賠償事件雖非當然一體適用，然
16 未嘗不可據為計算損害之標準，而以年息百分之10為限，
17 乃土地租金之最高限額，非謂必照申報價額百分之10計
18 算，且尚斟酌基地位置、工商繁榮程度、使用人利用基地
19 之經濟價值、所受利益等情事，以為決定（最高法院68年
20 度台上字第3071號判決意旨參照）。再按袋地通行權之償
21 金規定，係補償土地所有權人不能使用土地之損害，與損
22 害賠償之性質相當，且衡之土地供人通行後，所有權人即
23 不得自由使用、收益，而土地使用、收益之對價，應得以
24 租金之數額核算。
- 25 3.查248號土地對系爭土地有通行權存在，已如前述。而查
26 系爭土地之登記謄本（見本院卷第190至199頁），系爭土
27 地之使用分區為山坡地保育區，並非上開土地法所稱之城
28 市地方土地，然系爭土地之使用地類別為丙種建築用地，
29 且周邊土地亦已供建築房屋使用，是應可類推適用上開土
30 地法之規定。次查系爭土地周邊為住宅區，並無商業活
31 動，系爭土地係專供聯外道路使用，有航照圖在卷可參

(見本院卷第132頁)，本院斟酌上開情形，認應以申報地價之5%計算其每年相當於租金之償金數額。

4.而原告主張有通行需要之戶數為17戶，故請求以此計算通行償金等語。然袋地通行權係需役土地所有權人對供役土地所有權人之權利，而土地上之建物所有權人對供役土地所有權人之權利，是應以需役土地即248號土地之所有權應有部分比例，核算被告應負擔之通行償金數額。查被告就248地號土地之應有部分為400/10000，有248號土地登記謄本在卷可參，是原告得請求之償金數額即應按此比例計算。

5.查系爭土地登記謄本，系爭土地面積各為565.04、295、313.62及28.83平方公尺，系爭土地之申報地價均為每平方公尺1,440元，有系爭土地登記謄本在卷可參，原告所行使訴外人徐志明就系爭土地之權利範圍則均為48398/100000（見本院卷第190至196、215至219頁）。再依上開申報地價比例及被告應有部分比例計算，原告每年得向被告請求之通行償金為1,676元【計算式： $(565.04+295+313.62+28.83) \times 1,440 \times 5\% \times (48,398/100,000) \times (400/10,000) = 1,676$ 】。

6.原告僅得自106年11月16日請求通行償金，已如前述。是自106年11月16日起，計算至原告請求之112年7月24日止，被告應給付原告之通行償金數額即為9,528元【計算式： $1,676 \times (5+250/365) = 9,528$ 】。加計前述原告得向被告請求返還之費用49,665元，共計59,193元【計算式： $49,665+9,528=59,193$ 】，原告請求在此範圍內，為有理由；逾此部分之請求，則屬無據。

四、末按民法第233條第1項規定：「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」同法第203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。」同法第229條第2項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，經其

催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」

五、查本件返還無因管理費用之債務，其給付並無確定期限，而本件支付命令係於112年1月6日送達被告，有本院送達證書附卷可證（見促字卷第516頁），是被告應於112年1月7日起負遲延責任。

六、綜上所述，原告依民法無因管理、不當得利及民法第787條第2項之法律關係，請求被告給付原告59,193元，及自112年1月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 10 月 27 日
中壢簡易庭 法 官 周仕弘

上判決正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺灣桃園地方法院中壢簡易庭）提出上訴狀。（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。

中 華 民 國 112 年 10 月 27 日
書記官 巫嘉芸

附表

編號	項目	請求期間	原告支出金額	被告應負擔金額
1	公共區域用電費用	106年3月1日起至 110年12月26日止	2,864,247元	16,654元
2	保全服務費用	106年3月1日起至 110年8月31日止	6,162,240元	35,827元
3	物業管理費用	106年3月1日起至	2,384,025元	13,861元

(續上頁)

01

		110年8月31日止		
4	公用電話費	106年3月1日起至 110年8月31日止	23,257元	136元
5	公設修繕費用		1,934,175元	29,781元
6	鑿井工程費用		5,122,400元	11,244元
7	水塔修繕工程費用		626,230元	3,641元