

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

114年度竹北簡字第818號

原告 吾他川國際室內裝修有限公司

法定代理人 朱曉萍

原告 陳章三

共同

訴訟代理人 陳柏光律師

被告 水墨白社區管理委員會

法定代理人 馮志豪

訴訟代理人 古旻書律師

許美麗律師

上列當事人間返還不當得利等事件，本院於民國115年3月3日辯論終結，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、原告主張：原告陳章三係水墨白社區（下稱系爭社區）新竹縣○○市○○路○段000○000號20樓（下分別稱175號20樓建物、177號20樓建物，合稱系爭建物）住戶，委請原告吾他川國際室內裝修有限公司（下稱吾他川公司）進行室內裝修（下稱系爭裝修案），裝修期間自民國112年11月13日自113年10月31日，共243個工作日。為進行裝修工程，被告要求原告依水墨白社區裝修工程管理辦法實施細則（下稱系爭實施細則）第5條第6項給付裝修保證金新臺幣（下同）10萬元，依同條第7、8項規定計算裝修清潔費，並簽署相關附件。系爭實施細則明載系爭社區僅允許工作日可進場施工，故計算施工期間及清潔費應以工作日為準，又兩造合意將系爭建物視為一戶，簽署一份系爭實施細則、裝修工程申請表

01 及裝修工程切結書，並合併計算一戶工期，亦僅收取一戶之
02 保證金，依此計算，清潔費應為71,100元，縱認清潔費應以
03 兩戶計算，則一戶平均約122個工作日，被告僅得向原告收
04 取清潔費31,200元。豈料被告於收取清潔費時竟以日曆天計
05 算系爭裝修案施工期間，亦無視兩造合意以一戶計算清潔
06 費，逕向原告收取清潔費33萬元，被告總幹事並於113年12
07 月17日向原告表示未補足清潔費前，無法進場施工，原告為
08 求系爭裝修案得順利驗退完工，且原告係信任被告須先收取
09 足額清潔費，日後始得於內部作成退款決議，乃先行補足被
10 告所認定之清潔費33萬元予被告，並同步請求被告召開管委
11 會重新計算正確之清潔費後 將被告溢繳金額退還予原告。
12 惟被告執意以系爭裝修案清潔費之收取與社區過往清潔費計
13 算方式無異為由，拒不返還超收之清潔費，爰依系爭實施細
14 則、不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)
15 先位聲明：被告應給付原告298,800元，及自起訴狀繕本送
16 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)備位聲明：
17 被告應給付原告258,900元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
18 清償日止，按年息5%計算之利息。(三)原告願供擔保請准宣告
19 假執行。

20 二、被告答辯：原告陳章三係基於系爭裝修案之原因給付被告33
21 萬元，顯然被告受領該款項有法律上原因，況原告既明知無
22 給付清潔費之義務而仍為給付，依民法第180條第3款規定，
23 自不得請求返還。吾他川公司非系爭社區住戶，與被告間亦
24 無任何契約或法律上關係，其係依與原告陳章三間之約定而
25 代原告陳章三支付清潔費，原告間應依其約定自行協商。又
26 系爭實施細則之文義已明白揭示以報請開工日起至完工檢查
27 日止實際經過之日曆天計算清潔費，原告將可否施工之時間
28 與清潔費計算混為一談，遑論裝修完工前，系爭社區仍有加
29 強環境清潔之必要，且其他住戶必須共同承受不美觀且藏汙
30 納垢之裝潢保護，從此規範設立之目的解釋，足認清潔費係
31 以日曆天計算。又被告否認與原告有以一戶計算清潔費之合

01 意，系爭實施細則屬社區規約之一部分，系爭社區住戶擬申
02 請裝修工程時，被告均會將包括系爭實施細則在內等相關文
03 件提供予住戶簽署，屬管理上必要之行政流程，無涉任何合
04 意或簽署契約之情形。被告考量系爭建物均係相同屋主及裝
05 修承包商，填於同份文件上提出兩戶裝修申請，目的顯然係
06 便利簡化書面作業，而收取保證金之目的本僅止於擔保施工
07 期間產生之罰鍰、公共設施損壞之賠償，原告既提出保證金
08 作為擔保，被告自亦不會對原告之施工予以刁難，被告據此
09 向原告收取如附表一所示總額33萬元之清潔費，要屬正確。
10 並聲明：原告先位之訴、備位之訴及假執行之聲請均駁回。
11 如受不利之判決，請准供擔保宣告免為假執行。

12 三、得心證之理由：

13 (一)原告陳章三為系爭建物之所有權人，系爭社區就社區住戶之
14 裝修工程訂有系爭實施細則，原告前就系爭建物施作裝修工
15 程，裝修期間自112年11月13日至113年10月31日（即系爭裝
16 修案），原告陳章三依系爭實施細則於112年11月1日繳納裝
17 潢保證金10萬元予被告，嗣該10萬元於完工後轉為清潔費，
18 原告吾他川公司再於114年1月14日匯款予被告23萬元，被告
19 共收取清潔費33萬元，有裝修工程申請表、裝修工程委託
20 書、裝修工程切結書、匯款申請書代收入傳票、郵政跨行匯
21 款申請書、系爭實施細則等件為證（見本院卷第64、66、67
22 73、75、221至239頁）。

23 (二)依系爭實施細則第1條：「為維護本社區全部住戶之權益、
24 結構安全、設備功能完整、外觀及環境清潔，特制定本辦
25 法，請住戶配合並轉達裝修公司按規定執行裝修工程」、第
26 5條第1項至第6項：「住戶擬進行裝修工程時，應於施工至
27 少15天前至管理中心辦理下列手續：一、詳閱本社區之『裝
28 修工程管理辦法』。二、區權人與承包商共同填寫『裝修工
29 程申請表』。三、承包商提報『施工設計圖說』乙份備查。
30 （含平面配置、拆除部份、水電變更）營利事業登記證影本
31 及施工人員名冊（含各工種負責人之連絡方式）。四、簽訂

『裝修工程切結書』。五、承攬商須完成『施工營繕險/營造工程險』之投保，並檢附保單副本，以保障業主之權益。六、為有效約束裝修戶/承攬商，於施工期間不加謹慎而毀損公共設施、鄰戶設備及造成環境污染等；由裝修戶/承攬商匯款『裝修保證金』新台幣壹拾萬元整至社區帳戶。(一)不收支票。(二)不收現金」(見本院卷第222頁)，系爭實施細則係用以規範系爭社區住戶裝潢施工時所應注意之事項，欲裝修之社區住戶應督促承包商履行系爭實施細則，並須就承包商之過失造成之損害接受相關罰則，此觀系爭社區裝修工程申請表、切結書之簽署人均為原告陳章三甚明(見本院卷第234、236頁)，是關於系爭實施細則所定之權利義務，係存在於原告陳章三及被告之間。裝修工程委託書上固有原告吾他川公司之大小章(見本院卷第235頁)，惟裝修工程委託書主要係約定原告陳章三應督促原告吾他川公司遵循系爭實施細則，原告陳章三並應就第三人造成之損壞負連帶賠償責任，至原告間就保證金及清潔費約定由何人給付予被告、如何分攤等情，則係其等間之內部關係，要與被告無涉，原告吾他川公司非系爭實施細則所規定之住戶，難認原告吾他川公司得依系爭實施細則向被告請求返還清潔費。

(三)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條前段定有明文。不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為(受損人、受益人、第三人之行為)或法律規定或事件所成立之不當得利。在「給付型之不當得利」應由主張不當得利返還請求權人(受損人)，就不當得利成立要件中之「無法律上之原因」負舉證責任(最高法院100年度台上字第899號民事判決意旨參照)。原告主張被告超收清潔費，係無法律上之原因而受利益，自應由原告負舉證之責。

(四)原告主張系爭實施細則約定清潔費應以工作天計算，被告以日曆天計算且以兩戶為單位收取清潔費，超收之清潔費屬無

法律上原因受有利益等情，為被告所否認，並以前詞置辯。查系爭實施細則第5條第7、8項約定：「七、支付裝修清潔費：裝潢工期限定連續90工作天，自行宣佈暫停施工照常計算；敬請預先審慎規劃並妥善安排，期間因各工種進出頻繁，影響社區住戶居住品質；使用公共資源甚多；基於使用者付費原則，於報請開工日起至完工檢查日止為起迄計算時間。預收取環境清潔維護費90天，每日100元整，竣工後未使用完單位天數可退費。八、裝潢工期逾越規定連續90工作天後之規定：『延期裝潢』，至少提前10月曆天前申請，以每30工作天為一申請單位另行預先繳交；入帳後經管理中心確認通知放行始得繼續。1.第一次延長每天收清潔費200元。2.第二次延長每天收清潔費300元。3.再延長；依上所述向上遞增，竣工後未使用完單位天數可退費」（見本院卷第222至223頁），上開規定雖將「工作天」與「報請開工日起至完工檢查日止為起迄計算時間」併列，惟觀諸該規定文義，系爭社區因施工人員、材料機具於裝修施工期間頻繁進出並使用社區資源（如電梯、停車場等），社區管理人力須不定時檢視裝修工程是否符合社區規範，增加社區管理成本、影響其他住戶居住品質，因此向裝修戶收取清潔費，參以系爭實施細則要求施工該層、進貨梯廳及貨梯等公共空間須鋪設裝潢保護直至施工完畢（見本院卷第223頁），顯然不論實際上有無施工，凡裝修工程期間，每日均會影響系爭社區住戶，並非僅有施工日期始會造成環境影響。被告過往向系爭社區之其他裝修戶收取之清潔費亦採日曆天計算（見本院卷第243至249頁），應認計收清潔費之基礎，即系爭實施細則第5條第7項所示「報請開工日起至完工檢查日止」之解釋，乃以經過天數即日曆天為準。此由原告陳章三所填載之裝修工程申請表上記載「清潔費：每月參仟元」（見本院卷第64頁），對照系爭實施細則第5條第7項約定每日清潔費100元，互核一致，足認被告社區裝潢清潔費係按日曆天而非工作天計算。

01 (五)原告雖主張系爭實施細則第5條第7項、第8項明訂「裝潢工
02 期限定連續90工作天」、「裝潢工期逾越規定連續90工作天
03 後之規定」，認清潔費之計收應以工作天為計算基準，並稱
04 系爭社區禁止於假日及國定假日施工，故清潔費係按實際工
05 作天數計算云云。惟查，系爭實施細則雖有混淆「工作
06 天」、「日曆天」、「月曆天」之用語，惟並未明文規定清
07 潔費之計收以工作天為計算基礎，而依系爭實施細則第5條
08 第7項、第8項所定「基於使用者付費原則，於報請開工日起
09 至完工檢查日止為起迄計算時間，預收取環境清潔維護費90
10 天，『每日』新台幣壹佰元」、「第一次延長『每天』收清
11 潔費200元」等記載，並配合裝修工程申請表載明清潔費為
12 每月3,000元，可知被告社區之裝修清潔費是按日曆天收
13 取。另承攬廠商可否施工與社區環境維護、住戶居住品質並
14 無關聯，已如前述，縱假日及國定假日未實際進行施工，對
15 社區環境仍有不利影響，被告社區按日計收裝修清潔費，尚
16 屬合理。原告主張應以工作天計算清潔費，尚難憑採。

17 (六)原告另主張被告僅收取一戶之保證金，兩造合意以一戶為單
18 位收取清潔費，超收部分為不當得利云云，然查，原告陳章
19 三於裝修相關文件上所填寫之裝修戶數均為兩戶（見本院卷
20 第221、234至249頁），況系爭建物分別有不同之樓上、樓
21 下鄰居，裝修兩戶所影響之範圍及程度自與僅裝修一戶有
22 別，且依系爭實施細則第5條第6項、第7條可知，保證金之
23 目的在於確保裝修戶或承包商確實履行系爭實施細則所約定
24 之事項，無從以被告僅收取一戶之保證金，即認兩造合意以
25 一戶計算清潔費。從而，被告依系爭實施細則計算系爭裝修
26 案如附表一所示之清潔費，受領原告所給付之33萬元，自非
27 無法律上原因，至於該33萬元實質為原告陳章三所有或原告
28 吾他川公司所有，僅係原告間之內部關係，被告本於系爭實
29 施細則而受有33萬元之利益，並無不當得利之情事。從而，
30 原告依系爭實施細則、不當得利之法律關係，先位主張被告
31 應給付298,800元予原告、備位主張被告應給付258,900元予

原告，均非可採。

四、綜上所述，原告依系爭實施細則、不當得利之法律關係，先位請求被告應給付原告298,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；備位請求被告應給付原告258,900元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，爰併駁回之。

五、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 3 月 27 日

竹北簡易庭法 官 蔡孟芳

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 115 年 3 月 27 日

書記官 白瑋伶

附表一：清潔費計算表

一、175號20樓建物部分			
期間	日數	每日清潔費（元）	金額（元）
112/11/12至113/2/10	90	100	9,000
113/2/11至113/3/11	30	200	6,000
113/3/12至113/4/10	30	300	9,000
113/4/11至113/5/10	30	400	12,000
113/5/11至113/6/9	30	500	15,000
113/6/10至113/7/9	30	600	18,000
113/7/10至113/8/8	30	700	21,000
113/8/9至113/9/7	30	800	24,000

(續上頁)

01

113/9/8至113/10/7	30	900	27,000
113/10/8至113/10/31	24	1,000	24,000
合計			165,000
二、177號20樓建物部分			
期間	日數	每日清潔費（元）	金額（元）
112/11/12至113/2/10	90	100	9,000
113/2/11至113/3/11	30	200	6,000
113/3/12至113/4/10	30	300	9,000
113/4/11至113/5/10	30	400	12,000
113/5/11至113/6/9	30	500	15,000
113/6/10至113/7/9	30	600	18,000
113/7/10至113/8/8	30	700	21,000
113/8/9至113/9/7	30	800	24,000
113/9/8至113/10/7	30	900	27,000
113/10/8至113/10/31	24	1,000	24,000
合計			165,000