

臺灣嘉義地方法院民事判決

109年度訴字第730號

原告 天珩建設股份有限公司

法定代理人 邱兆宗

訴訟代理人 林德昇律師

陳佳駿律師

被告 天慶名廈公寓大廈管理委員會

法定代理人 劉玉霄

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國110年1月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾捌萬玖仟零參拾壹元，及自民國一〇
九年十一月十九日至清償之日起，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百分之六十五，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告以新臺幣參拾捌萬玖仟零參拾壹
元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)、緣天慶名廈（下稱系爭大廈）於民國81年間取得使用執照
（即公寓大廈管理條例施行前），原告為系爭大廈之起造
人。

(二)、被告於108年11月間成立之前，原告未受委任，亦無義務，
而為系爭大廈處理消防安全設備檢修申報與維護之事宜，共
花費新臺幣（下同）59萬7,736元，且均由原告所支出。由
於系爭大廈之消防安全設備係屬共用部分，依上開公寓大廈
管理條例第10條第2項前段規定，系爭大廈之消防安全設備
檢修申報與維護費用應由「公共基金支付」或「由區分所有

01 權人按其共有之應有部分之比例分擔之」。現如今被告既已
02 成立，且每月均向住戶收取管理費而擁有公共基金，原告自
03 得請求被告償還原告為系爭大廈處理消防安全設備檢修申報
04 與維護事宜而所支出之費用59萬7,736元。為此，爰依民法
05 無因管理、不當得利及公寓大廈管理條例第10條及第36條第
06 8項之規定，請為擇一而為有利之判決。

07 (三)、並聲明：

08 1、被告應給付原告59萬7,736元，即自起訴狀繕本送達翌日起
09 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

10 2、訴訟費用由被告負擔。

11 3、原告願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、對被告答辯之主張：

13 (一)、被告既稱購買房屋之前，大部分房屋都是原告的，既然如此
14 被告何以另行起訴命原告給付過往之管理費？原告基於被告
15 之請求已與被告達成調解並支付全數管理費，因此原告所代
16 墊之原本管委會本應支付之消防安全設備檢修申報與維護事
17 宜而所支出之費用，被告應返還。本件當初是兩造跟住戶間
18 講好，還沒有成立管委會之前，原告負責相關消防設備之維
19 護，原告就不需支付管理費，但是現在被告既然否認前揭事
20 實，則為何原告還要重複支出消防設備之費用。

21 (二)、雖然就前開管委會未成立前之相關費用支出協議未有書面證
22 據，但從原告自系爭大廈設立至被告繳交管理費之期間，均
23 未有人向原告請求繳納管理費，而該段時間該大廈之消防檢
24 驗相關維護都是由原告負責，且原告與其他住戶才會在另案
25 中達成和解，亦足證上開事實屬實。

26 (三)、況依最高法院96年度台上字第2640號判決、97年度台上字第
27 2240號及高雄地方法院101年度簡上字第178號判決意旨所載
28 ，共用、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，應由公共
29 基金支付或由區分所有權人按其應有部分比例負擔，不因管
30 理委員會成立與否而有差異。是以，於管委會設立前所支出
31 之相關費用，自應由成立後之管委會為共同負擔。

01 三、被告之答辯：

02 (一)、管委會成立之前是住戶，都是由原告在維修，我們也沒有叫
03 原告維修，是原告主動維修，之前大部分的房子都是建商（
04 即原告）自己的，我認為我們不用付這筆錢。

05 (二)、並聲明：

06 1、原告之訴駁回。

07 2、訴訟費用由原告負擔。

08 四、本院之判斷：

09 (一)、系爭大廈為原告於81年間由原告起造，並於83年4月2日取得
10 使用執照，而建成後至108年11月29日被告成立前，該段期
11 間之系爭大廈消防安全設備檢修申報與維護費用皆由原告負
12 擔，而其此段時間之支出共計59萬7,736元，此為兩造所不
13 爭執，亦有使用執照影本及消防安全設備相關單據影本（本
14 院卷第13至151頁）在卷可參，此部分事實堪信為真實。

15 (二)、而原告以被告既已成立管理委員會且收有管理費為公共基
16 金，則前其為被告所為相關消防安全設備檢修申報與維護
17 事宜，而所支出之費用59萬7,736元，自得向原告請求給付
18 之；惟被告則以其未叫原告維修，係原告自己主動維修，
19 且之前大部分的房子都是原告自己的，故認為其應不用付
20 這筆錢等語置辯，是本件爭點在於原告請求被告給付其為
21 系爭大廈處理消防安全設備檢修申報與維護事宜而所支出
22 之費用59萬7,736元，是否有理由，分述如下：

23 1、按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
24 責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所
25 有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸
26 責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權
27 人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規
28 定者，從其規定。公寓大廈管理條例第10條第2項定有明
29 文。

30 2、再查公寓大廈管理條例第28條第3項僅規定起造人於召開區
31 分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公

寓大廈之管理負責人。並無起造人為管理負責人時，上述費用由起造人負擔之明文。準此，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，應由公共基金支付或由區分所有權人按其應有部分比例分擔，不因管理委員會成立與否而有差異」、「公司於籌備設立期間，與成立後之公司屬於同一體，該籌備設立期間公司之法律關係即係成立後公司之法律關係。是於設立登記前，由發起人或主要股東為籌備設立中公司所為之行為，因而發生之權利義務，於公司設立登記以後，自應歸由公司行使及負擔。」，分別著有最高法院96年度台上字第2640號、97年度台上字第2240號判決意旨可參。依前揭說明，原告於被告成立前所代支出之代管債權，若非由區分所有權人所共有之公共基金支付，即應由區分所有權人按應有部分比例分擔。易言之，原告之代管債權係得對區分所有權人所共有之公共基金或區分所有權人全體為主張，且參酌管委會成立前後之關係亦同於設立中與成立後公司之情，依同一法理，該代管債務即係全體區分所有權人或成立後之管委會即被告之債務當無可疑（最高法院109年台上字第1060號判決參照）。

- 3、本件就系爭大廈之消防設備申報及維護本身所支出之費用，屬於公寓大廈管理條例第10條第2項之適用範圍，依據前開條文之規定，屬於公共基金或是由區分所有權人按其共有之應有部分比例負擔。而被告於108年成立後，即需代管原全部區分所有權人應給付之公共基金或是公共設施維護之債務，是以，原告以被告為起訴，尚屬適法。再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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。本件原告修繕系爭大廈共有之消防設備，其所需支出費用，而其他區分所有權人因此受有利益，該義務本為全體區分所有權人所應共同承擔，然由原告一人支出，其他區分所有權人當屬不當得利無疑，原告當可用不當得利請求權向被告請求。

01 4、至原告得請求之部分，因管理委員會係於召開區分所有權會
02 議由區分所有權人決議後即行成立，是以，系爭大廈之管理
03 委員會於108年10月20日成立（見本院109年度嘉簡調字第20
04 9號第65頁會議紀錄影本），除於108年10月20日後由原告支
05 出之相關消防設備維護修繕費用原告可全額向被告請求外，
06 其餘部分均僅能扣除原告應有部分之比例應負擔部分而向被告
07 請求。又原告證二所載表格中，除編號31之傳票日期記載
08 為被告成立後，編號32未記載日期，然公司會計傳票係屬公
09 司內部帳務之行政流程相關要求，不能以會計傳票記載日期
10 做為原告實際支出日期，仍應以發票或收據上所載之日期為
11 實際支出費用之日期，是以，原告編號31所支出之費用其支
12 出日期為108年10月3日（見本院卷第145頁），此部分仍須
13 扣除其應有部分應負擔之比例，編號32則為109年6月17日支
14 出，該1萬2,800元即屬被告應全額負擔。

15 5、又原告提出證物二編號1至31原告得請求之部分，屬於管理
16 委員會成立前所支出之公共修繕及維護費用，因該條文本身
17 僅規定原告得向公共基金或由區分所有權人按其共有之應有
18 部分比例負擔，是原告就該部分僅得向被告成立前之公共基
19 金或依據各區分所有權人之比例向管委會請求，查並無證據
20 證明身為起造人之原告有於系爭大廈設立前提撥公共基金，
21 是以，原告僅得以扣除自己之各該區分所有權人之比例向被告
22 請求之。易言之，本件原告得請求之範圍，需扣除原告應
23 有部分所應負擔之比例核算後，始得為其向被告請求之範
24 圍。又原告於108年間於系爭大廈之持份比例為3568分之100
25 00（見本院109年度嘉簡調字第209號第63至64頁），是原告
26 得本件得向被告請求之金額，除於108年10月20日管委會成
27 立後開始收取管理費之全額共計1萬2,800元外，其餘管委會
28 設立前原告得請求之費用為37萬6,231元（計算式： $<59萬7,736 - 1萬2,800> \times <1 - 3568/10000> = 37萬6,231元$ ），共得請求
29 為38萬9,031元（ $37萬6,231 + 1萬2,800 = 38萬9,031元$ ）。
30

31 6、原告雖於前案就89年迄管委會成立前之管理費與被告成立調

01 解，然公寓大廈管理條例第10條之公共基金，必須為原告行
02 為前或行為當時即存在之公共基金，倘原告行為前或行為時
03 無公共基金存在，原告當僅能就各共有人持份向各共有人請
04 求分擔維護消防設備之相關費用。而系爭大廈經本院認定於
05 管委會成立前並無公共基金，亦無相關管理費之收取，雖於
06 管委會成立後追繳89年迄108年之管理費，但於原告起訴狀
07 附表編號1至28之時，因不存在公共基金，原告自不能依此
08 主張此部分為被告所應負擔。至原告因此補繳全不知管理費
09 部分，與該筆不當得利之修繕支出並非基於同一法律關係所
10 生之債權債務關係，不能以其補繳前面全額之管理費，即認
11 為其可向管理委員會請求全額其於該管理委員會所支出之公
12 共設施維護修繕費用。此部分與本件原告起訴請求者，係屬
13 二事，自不能混為一談。

14 7、原告另主張依據公寓大廈管理條例第10條、第36條請求，但
15 該2條文本身分別屬於相關應有、專有部分修繕費用之負擔
16 者規定與管理委員會之職，並非原告得據以請求之相關依
17 據，就原告請求金額敗訴之部分，應予以駁回。

18 8、原告另主張依據無因管理法律關係請求，然按未受委任，並
19 無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得
20 推知之意思，以有利於本人之方法為之。民法第172條定有
21 明文。原告為該建物之起造人，依照前揭規定，原告本有於
22 管理委員會成立前對於該建物之公共設施維護修繕之義務，
23 況原告亦同時有該區分所有建物部分之專用部分，業如前
24 述，就公共設施之維護本為全體區分所有權人之責任，是原
25 告維護並申報相關消防設施所支出之費用，當不能以其無義
26 務管理而主張無因管理，故就原告請求敗訴金額部分，亦不
27 能以無因管理法律關係請求被告給付。

28 五、再給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
29 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
30 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
31 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金

01 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
02 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
03 率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第
04 203條定有明文。本件原告請求被告給付，屬給付無確定期
05 限，且係以支付金錢為標的，依前揭規定，原告就被告應給
06 付上開金額，請求自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
07 週年利率百分之5計算之利息，其利息之計算未逾越法定利
08 率，故原告之利息請求，應予准許。經核本件起訴狀繕本於
09 109年11月18日送達於被告，有本院送達證書在卷可考（見
10 本院卷第159頁），是以本件起訴狀繕本送達之翌日應為109
11 年11月19日，故本件准許原告請求之利息為109年11月19日
12 起至清償之日止，按週年利率百分之5之利息。

13 六、綜上所述，本件原告起訴請求被告給付其為系爭大廈處理消
14 防安全設備檢修申報與維護事宜而所支出之費用59萬7,736
15 元，即自109年11月19日起至清償之日止按週年利率百分之5
16 計算之利息，就其依不當得利之請求其中38萬9,031元部分
17 及該部分自前開期日按週年利率百分之5計算之利息為有理
18 由，至其餘金額部分，因不符合不當得利、無因管理之相關
19 要件，且原告主張之公寓大廈管理條例第10條、第32條並非
20 請求權基礎，為無理由，均應予以駁回。

21 七、本件原告勝訴部分金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條
22 第1項第5款規定，本院應依職權宣告假執行。又被告業已聲
23 明免為假執行之聲明，爰宣告被告得提供相當之擔保免為假
24 執行。至原告敗訴部分，既經本院駁回，其假執行之聲請失
25 所附麗，應予駁回。

26 八、本件判決事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，均
27 已無礙本院上開審認，自毋庸逐一論駁，附此敘明。

28 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
29 事訴訟法第79條，判決如主文。

30 中 華 民 國 110 年 1 月 29 日
31 民事第一庭 法 官 唐一強

01 以上正本係照原本作成。

02 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。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 110 年 1 月 29 日

05 書記官 黃妍爾