

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度鳳小字第991號

原告 溫麗慧

訴訟代理人 傅裕明

被告 鳳山中崙第三標管理委員會

法定代理人 陳碧惠

訴訟代理人 歐家宏

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年1月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為鳳山中崙第三標公寓大廈（下稱系爭大廈）之區分所有權人，多年來均有繳納管理費。系爭大廈管理費綁有線電視費，但原告未設置有線電視，故此部分不應向原告收費，則被告向原告收取95年1月至112年6月共計78個月之有線電視費新臺幣（下同）60,000元〔計算式：250元×60月（95年1月至99年12月）+300元×150月（100年1月至112年6月）〕，自屬不當得利，爰依法請求被告返還等語，並聲明：被告應給付原告6萬元。

二、被告則以：上開管理費之收取，係依據系爭大廈規約（下稱系爭規約）第10條第1項及104年9月5日之區分所有權人會議決議而收取，被告並無不當得利等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證理由：

（一）按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負

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。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條2項法有明文。依上開規定，可知就管理費費用之收取標準，公寓大廈管理條例原則上係規定按共用部分應有部分比例負擔為原則，並允各公寓大廈以區分所有權人會議或規約另為規定，且基於住民自治原則，就公寓大廈管理費用及公共基金等由區分所有權人自治決議之事項，倘未違反公序良俗或強制禁止規定，尚難認法院有介入或限制自治決議之必要，是若特定區分所有權人認所屬社區區分有權人會議議決之管理費收取標準對其不公，應另循適法律途徑以求救濟。

(二)經查，系爭大廈管理費，原約定1樓每戶每月收取450元、2樓以上收取500元（包含有線電視收視費），嗣於104年9月5日經系爭大廈第三次區分所有權人會議，決議調漲為1樓每戶每月500元、2樓以上550元，並自該月份開始生效一情，有系爭大廈規約及上開區權人會議記錄在卷（參本院卷第55至57、71頁）可證，則依上開規約約定及記錄，可知上開管理費一律包含有線電視收視費，並未特別區分該戶是否收視，或管理費用隨收視情況而有不同數額之情形，此依被告所辯，稱係因系爭大廈與鳳信有線電視股份有限公司（下稱鳳信公司）所訂立之契約，係約定由系爭大廈代鳳信公司收取收視費，而以季繳總額之方式代付給鳳信公司，故由系爭大廈管委會收取管理費後，從管理費中撥取上開金額繳付給鳳信公司，故方於規約中載明上開管理費包含收視費。是可知系爭大廈管理費之收費，實包括性之收取，而未特別將收視費分開收取。而管理費數額之決定，本可能包含多項因素之考量，則應包含何項費用、何項費用應收取多少、是否區分不同住戶情況收取，原則上允由各區分所有權人自治決議，若未違反公序良俗或強制禁止規定，自無從認屬無效而

01 無法律上效力。原告雖主張上開規約訂立管委會有失職之處
02 等語，惟被告抗辯稱上開規約系爭大樓區分所有權人經一定
03 法律程序所訂立，且係考量到若以集合式住宅方式簽約，可
04 以量制價，故經區權人多數決議同意以上開方式簽約收費，
05 而非以個別收視用戶簽約等語。而系爭管理費收取之方式，
06 係規定於規約並經區分所有權人會議通過一情，如上所述，
07 係經由區權人依法定程序為之，並非僅由管委會擅自決斷，
08 原告稱管委會有失職之處等語，難謂可採。又本院審酌系爭
09 規約及上開區分所有權人會議決議，尚難認有違反何公序良
10 俗或強制禁止規定；且系爭社區規約及區分所有權人會議關
11 於管理費收取標準之決議，並未經依法撤銷或變更，當有拘
12 束全體區分所有權人之效力，法院亦應予以尊重，則系爭大
13 樓管委會既係依上開有效之規約及決議收取管理費，其收取
14 自屬有法律上原因，難明有何不當得利情事

15 四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付6萬
16 元，為無理由，應予駁回。

17 五、本件事證已臻明確，原告請求被告提出電信費收支平衡之財
18 報，尚難認有何證據調查之關聯性及必要性；另兩造其餘攻
19 擊防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後，核與本件之
20 結論，不生影響，爰不一一贅述，併此敘明。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 113 年 3 月 11 日
23 鳳山簡易庭 法 官 李怡蓉

24 以上正本係照原本作成。

25 民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法
26 令為理由，不得為之。

27 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，並
28 須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原
29 判決有違背法令之具體事實之上訴理由（均須按他造當事人之
30 數附繕本）。

31 中 華 民 國 113 年 3 月 11 日

