

臺灣基隆地方法院民事判決

108年度訴字第555號

原告 綠葉山莊社區管理委員會

法定代理人 黃美瓏

訴訟代理人 梅玉東律師

被告 原美館社區管理委員會

法定代理人 李姿蒨

訴訟代理人 莊乾城律師

複代理人 林清源律師

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國110年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍萬零捌拾柒元，及自民國一〇八年十一月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹萬陸仟陸佰玖拾陸元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣伍萬零捌拾柒元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、程序部分：

(一)按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。本件原告起訴時之法定代理人原為陳秉睿，於本案訴訟繫屬中陸續變更為卓信吉、莊鴻俊、張建中、黃美瓏，至被告之法定代理人亦由李仁基先後變更為陳明裕、李姿蒨，上開各法定代理人均依序具狀

01 聲明承受訴訟，並分別提出基隆市七堵區公所之公函為憑，
02 是其等先後所為承受訴訟之聲明自均應予准許。

03 (二)次按公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員會係由區
04 分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在
05 執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護
06 工作」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實
07 體法上完全之權利能力。然民事訴訟法第40條第3項及公寓
08 大廈管理條例第38條第1項規定既均明文承認管理委員會具
09 有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與
10 其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權。解釋上，管理
11 委員會基於規約約定或區分所有權人會議決議所為職務之執
12 行致他人於損害，而應由區分所有權人負賠償責任時，其本
13 身雖非行為責任之權利義務歸屬主體，然為執行其組織之任
14 務，其得以其名義為區分所有權人全體處理相關事務，包括
15 權利義務之協商、和解或承認等，始符合法意。是本件原、被
16 告雖非所訴不當得利等之權利義務歸屬主體，惟揆諸前開說
17 明，亦應認原告就上開職權範圍，得向被告起訴請求。

18 (三)次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告
19 同意者、請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項
20 之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2
21 款、第3款定有明文。原告所為訴之聲明於本件訴訟進行中
22 有所變化，分述如下：

23 1.本件原告起訴時聲明：(1)被告應給付原告新臺幣（下同）3,
24 361,373元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利
25 率5%計算之利息；(2)訴訟費用由被告負擔；(3)原告願供擔
26 保，請准宣告假執行。核其請求之金額，係分別由下列項目
27 加總：保全費用26,459,050元、工務薪資2,124,000元、清
28 潔費用9,439,009元、社區道路清運清洗及清潔藥劑275,800
29 元、大門入口處柵欄避車道及鐵門修繕費暨大門告示牌558,
30 858元、全區水管修繕（沉水馬達）及漏水維修暨水管線漏
31 水檢測與下水塔2,552,640元、土地監檢測費125,000元、大

門園藝修剪及年度修樹604,460元、大門道路燈及公共路燈修換346,391元、全區瀝青水泥及採購材料93,823元、大小公電費5,440,585元等，再依3社區樓地板面積比例計算被告管理之社區應分攤7%計算後之金額為3,361,373元（小數點以下四捨五入，下同）。

2.原告於民國110年3月3日具狀變更聲明，將原訴之聲明第1項之請求金額減縮為1,227,555元，減縮後所請求之項目如下：保全費用607,623元、共用設施行政管理費129,758元、社區工務薪資費用34,776元、清潔維護費用153,502元、共用設施電費200,128元、其他非固定性支出之共用設施維護管理費用101,768元。核其主張仍係依上開是否為兩造各自管理社區共用而應分攤之費用支出而為主張，所請求之基礎事實同一，且係減縮其聲明，其變更自應准許。

3.原告於110年8月31日再度具狀變更訴之聲明第1項，將請求金額由1,227,555元擴張為1,664,219元，並將此次擴張部分金額之利息，由訴狀送達被告之翌日起算；核其擴張部分，係就原起訴時所請求之103年7月至108年6月間之費用，擴張至110年4月間，是其追加後所請求之項目及金額分別為：保全費用869,898元、共用設施行政管理費167,620元、社區工務薪資費用45,773元、清潔維護費用199,699元、共用設施電費260,816元、其他非固定性支出之共用設施維護管理費用120,414元。顯與先前之請求本於同一基礎事實，且被告亦當庭表示同意（見本院卷(三)第527頁），是此部分之變更同應准許。

二、原告起訴主張：

(一)原告管理之綠葉山莊社區與被告管理之原美館社區暨訴外人優泉小鎮社區共用坐落基隆市○○區○○段○○○段00000地號、109-1地號等數筆土地為基地，均位於訴外人長億建設股份有限公司（下稱長億公司）依非都市土地使用管制規則及92年3月26日修正前山坡地開發建築管理辦法，所申請核准之同一山坡地住宅社區開發計劃範圍內（僅規劃上分期

開發核照），長億公司先期開發原告管理之綠葉山莊社區，並依開發計劃設置共同設施完成後，將後期別開發之土地分別與佑美建設股份有限公司（下稱佑美公司）興建被告管理之原美館社區，及根林建設股份有限公司（下稱根林公司）興建訴外人優泉小鎮社區，3社區因此共用同一基地。而被告社區因係在原告社區完工數年後，始由訴外人佑美公司興建完成，於102年1月25日取得使用執照，被告則於同年7月27日成立。依長億公司原先之規畫，上開3社區使用相同之開發區全區道路、對外聯絡道路、蓄水池、水塔、抽水設備、汙水處理廠、揚水加壓站等公共設備，足見3社區屬公寓大廈管理條例第53條所規定共同設施使用與管理具有整體不可分性之集居地區。是就上開3社區共用之公共設施（如汙水處理廠、公共設施電費、蓄水池等）之費用，自應由兩造分別管理之綠葉山莊社區、原美館社區及訴外人優泉小鎮社區共同分攤。

(二)3社區共用之設施分別為：(1)共用社區道路，即自華新一路與綠葉街口經過社區大門至綠葉街71號及56巷口左轉達107巷口之中央幹道，及銜接107巷沿2號至68號，右轉至107巷112號再左轉至132號前之瀝青道路；其中包含路面、道路人行道、排水溝渠、陰井、路燈、進入社區關大燈提醒燈箱1座、分隔島、反光鏡2座、道路標誌、標記、反光片、花木等。(2)自來水加壓用水設備。含自來水上水塔、下水塔、揚水幹管、配水主幹線（不含配水至3社區之支管）、揚水馬達、揚水加壓站、上水塔下方配水機房、下水塔進水控制閥及其他自來水相關附屬設施。(3)社區大門、警衛室。含出入柵欄、大門、入口兩側駁坎、社區標誌等。(4)汙水處理廠。含汙水處理機房、汙水下水道幹管及其內外相關汙水處理設施。(5)親子公園。含內部路燈、景觀燈、水池、花木、沉砂池及相關設施。(6)網球場、籃球場。含內部照明設施、花木及相關設施。

(三)被告應分攤之費用或其所受有之利益計算如下：

- 01 1.原告管理維護區域合計82066.67平方公尺，其中共用設施面
02 積達15473.52平方公尺，占原告管理維護面積比例之23%；
03 原告維護管理公用設施之樹木數亦占全區樹木數量之45%；
04 原告維護管理共用設施之路燈數占全社區路燈數之50%；原
05 告維護共用瀝青道路路面面積占全區瀝青道路面積之74%。
- 06 2.原告請求被告給付之保全費用係原告委請保全公司於社區大
07 門警衛室，利用大門柵欄等設施實施社區門禁管制，管理社
08 區人員出入，以維護社區住宅安全，社區每日配置保全人員
09 3人次，社區大門配置保全人員2人負責大門車輛進出及人員
10 出入管制，其中1人不定期巡邏原告管理之綠葉山莊社區，
11 每天巡邏12次、每次60分鐘，巡邏完成後仍在大門與另1人
12 繼續執行門禁管制；還有1人則配置於原告管理中心負責原
13 告管理之綠葉山莊社區住戶收發信件及緊急事件之處理、通
14 報，扣在原告管理中心之1人次及僅有半日時間在執行大門
15 門禁管制之0.5人次，則每日實際執行大門門禁管制人力為
16 1.5人次，而原告雖因兩造間未能就費用分攤達成協議，而
17 通告被告管理之原美館社區住戶在通過社區大門時需自助下
18 車自行開啟大門柵欄（原告設有按鈕供原美館社區住戶使
19 用，僅不主動由保全人員為該社區住戶自動開啟柵欄），但
20 實際上大門保全人員對於進出人員均實施身分核對，並管制
21 人車進出，已達到維護社區安全之目的，被告管理之原美館
22 社區住戶自亦同受有門禁管制之利益。是應依原告支付保全
23 服務之費用總額，按被告分攤比例7%計算；至保全未提供被
24 告所管理之原美館社區住戶主動開啟大門柵欄服務部分，同
25 意再扣減10%之分攤費用，是就此部分請求被告給付869,898
26 元。
- 27 3.原告請求被告負擔之共用設施行政管理費，係原告為管理、
28 維護社區之共用設施及非共用設施，委請物業公司提供社區
29 管理之行政人員，計有總幹事、會計、出納等，負責各設施
30 維護、管理之行政服務工作，至109年2月起則改由自聘行政
31 人員管理，此部分之支出依原告管理維護之共用設施面積比

01 例23%計算後所得金額，再依被告分攤之比例7%計算其應分
02 攤費用為167,620元。

03 4.原告請求被告給付之項目中，關於原告社區工務薪資費用部
04 分，係原告於所請求期間（除109年1月所聘請之工務離職）
05 僱請社區工務1人，負責原告經管之共用部分水電、路燈、
06 設備、設施及3社區共用設施之定期檢修與維護工作，期間
07 之人事費用支出依被告分攤之比例7%計算，其應給付原告4
08 5,773元。

09 5.原告所請求之清潔維護費用，係原告委請清潔商維護原告所
10 管理之綠葉山莊社區非共用設施與共用設施環境之清潔工
11 作，此部分依共用設施占原告管理面積比例23%計算後，再
12 按被告分攤比例7%相乘，可得出被告就此部分應給付原告19
13 9,699元。

14 6.有關共用設施電費部分，因設置於原告社區內電錶號碼0000
15 000000號之電錶係提供下水塔受水池、汙水處理廠、警衛
16 室、大門柵欄、親子公園等共用設施用電，此部分用電費用
17 依被告分攤比例7%計算。電錶號碼0000000000號、00000000
18 00號則分別供應綠葉街1至105號及65、67、69巷與109號至1
19 23號及107巷等社區路燈，此部分電費則依共用設施之路燈
20 數量占原告社區路燈數量之50%比例計算使用共用設施道路
21 部分之支出費用後，再依被告分攤比例7%計算。是此部分被
22 告應給付之共用設施電費應為260,816元。

23 7.原告所稱「其他非固定性支出之共用設施維護管理費用」係
24 指原告就請求期間支出關於：風災重建清理費、雇工高壓清
25 洗路面、大門鐵門、柵欄、警衛室維修、下水塔馬達、緩衝
26 器故障更換、大地監測、樹木修剪、路燈燈具、燈泡、燈桿
27 損壞採購維修、購買瀝青、底油等器材修補道路、親子公園
28 線路整理、下水塔馬達更換、大門車道柵欄故障搶修、下水
29 塔加壓馬達管線滲漏搶修、大門崗哨口橡膠減速墊、下水塔
30 200mm遙控浮球閥維修費、下水塔揚水馬達墊片滲漏維修、
31 華新一路與綠葉街口水溝蓋補強工程等，上開所有支出按被

01 告應分攤之比例7%計算，被告應就此部分給付原告120,414
02 元。

03 (四)詎被告拒付相關公共設施之費用，爰依公寓大廈管理條例第
04 53條準用第10條第2項、第21條抑或依民法第179條有關不當
05 得利之規定，訴請被告給付自103年7月迄110年4月間所應分
06 攤之費用即其所獲得之利益，並聲明：(1)被告應給付原告1,
07 664,219元，及其中1,227,555元自起訴狀繕本送達翌日起至
08 清償日止，其中436,664元自民事準備二狀送達翌日起至清
09 償日止，均按週年利率5%計算之利息；(2)訴訟費用由被告負
10 擔；(3)原告願供擔保，請准宣告假執行。。

11 三、被告聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(2)如受不利
12 判決，願供擔保請准宣告免為假執行；(3)訴訟費用由原告負
13 擔。並以下列情詞答辯：

14 (一)原告所管理之綠葉山莊社區、被告所管理之原美館社區及訴
15 外人優泉小鎮社區各有土地、建物，並各自管理自己社區，
16 僅有綠葉街大門至32巷口、水塔、汙水處理廠由原告管理之
17 綠葉山莊社區及被告管理之原美館社區共同使用，此外設施
18 均為各社區專用，由各社區自行管理、維護。原告前亦曾請
19 求被告給付公電費用、保全費用、清潔費用等，經法院判決
20 敗訴確定（臺灣高等法院105年度上易字第454號民事判
21 決），並經法院認定綠葉山莊、原美館、優泉小鎮3社區住
22 戶間不具有區分所有性質，無從認定專有部分、共有部分、
23 約定共用部分之範圍，自無公寓大廈管理條例第10條第2
24 項、第21條等規定之準用。

25 (二)況被告管理之原美館社區內即有公共設施，社區住戶不會去
26 使用原告管理之綠葉山莊社區公設，是有關原告主張之公設
27 部分自應由其自行管理、維護；至電力、自來水管線仍應視
28 使用地區為共用部分或專用部分而定，若係供給原告管理之
29 綠葉山莊社區住戶使用，屬該社區專用者，自不應由被告分
30 攤。故僅就原告所主張之「給水設備：受水池及所配馬達、
31 電盤等全區共同使給水設備及下水塔至上水塔間主要送水

管」及「共用道路：華新一路、綠葉街口至32巷口」為共用部分，餘仍應屬各自社區之專用部分。其餘所請求各項，或非為被告所管理之原美館社區住戶提供服務，或無從證明係為被告所管理之原美館社區部分所為之支出；亦有其主張之費用涵蓋部分，與被告自行聘僱他人維護部分有所重疊，又未見其事先與被告協調，難認其所主張之支出與被告有關，或其支出是否必要。

(三)就原告所主張共用而應由被告分攤部分，而為被告所否認者，其理由如下：

1.保全費用：

原告所指之大門保全係在被告所管理之原美館社區成立前即已設置，用以服務原告所管理之綠葉山莊社區住戶，並非為原美館社區之利益，對被告而言亦無必要；況原告早已拒絕大門保全對原美館社區住戶提供服務，需自助下車開啟大門柵欄通行，又設置公告記載原美館社區之訪客需由住戶自行帶領入內，訪客車輛一律禁止進入，更可見被告所管理之原美館社區住戶並不享有原告所雇請大門保全之利益可言，是原告請求被告分攤此部分費用，顯無理由。此部分亦已於兩造間另案訴訟中經原告爭執（臺灣高等法院104年度上字第736號民事確定判決），並經法院裁判認其請求為無理由，是其再為請求亦無理由。

2.工務薪資部分：

原告所稱之雇工，其負責範圍並未區分共用部分或原告所管理之綠葉山莊社區專用部分，是就綠葉山莊社區專用部分，自與被告無關；再就被告所管理之原美館社區亦有設備維護修繕人員及廠商，並自行管理、維護原美館社區之維修與清潔，並未受有其雇工之利益，此部分費用之請求，亦於兩造間之另案（臺灣高等法院105年度上易字第454號民事確定判決）中經法院判決認定原告基於無因管理或不當得利之規定向被告請求此部分費用為無理由，是原告就此部分再為請求亦屬無據。

01 3.清潔費用部分：

02 原告固稱此係兩造社區共用之全區道路清潔，包含路樹、草
03 皮、水土保持、道路清潔及中央道路兩側與中央分隔島樹
04 木、草皮剪修、水溝清理等事務之支出，然被告自有聘請人
05 員處理社區及共用道路之清潔事宜，被告就共用路段亦架設
06 路燈、美化植栽，並自行支付相關電費、園藝、清潔、消
07 毒、保養等費用，已足見原告所為之支出應係為其社區事
08 務，被告並未因而受有利益，況原告提出之單據亦未見記載
09 其所處理之事務有關於兩造各自所管理社區之共用設施，且
10 臻諸前述臺灣高等法院105年度上易字第454號民事確定判決
11 所述，其請求亦顯無理由。

12 4.災後重建費用：

13 原告雖又主張於蘇迪勒、杜鵑風災後，清理恢復中央幹道倒
14 塌之樹木、落葉及車道警示等而有所支出，然被告僅空言敘
15 及有此部分之支出，且被告亦於風災後自行僱工清理，並未
16 因而受有原告之利益，是其請求亦無理由。

17 5.社區道路清潔費用：

18 此部分依原告之主張係指道路兩側人行步道因潮濕易生青苔
19 而須清洗所致之支出，然與前揭之清潔費用應屬重複，被告
20 就此亦有自聘清潔人員處理原美館社區內及周遭共用道路之
21 清潔事務，是被告亦未自原告受有利益，原告之請求自無理
22 由。

23 6.大門入口硬體設施保養：

24 此部分費用依原告說明係指大門入口設置避車道、鐵門修
25 繕、告示牌設置費用等支出，然相關支出均係原告自行設
26 立、決策及施作，並未通知被告，顯係為自己之利益而為，
27 與被告無涉，其請求自無理由。

28 7.全區水管修繕費用：

29 原告所主張之維修，超出兩造各自所管理社區共用部分，因
30 管線部分僅有下水塔至上水塔間主要送水管為共用部分，主
31 幹管分支至住戶端的給水管應係各自社區各別管理之專用部

01 分，原告並未區分共用部分、專用部分之支出，且被告亦就
02 此有聘請人員進行管線修繕，是被告亦未受有利益，原告之
03 請求亦無理由。

04 **8.土地監測費用：**

05 被告所管理之原美館社區業已於施建期間完成完整大地監
06 測，非屬山坡地列管地區，無須定期進行大地監測作業，是
07 原告就其管理之綠葉山莊社區所做之大地監測自與被告無
08 涉，此部分費用亦前經上揭臺灣高等法院105年度上易字第4
09 54號民事確定判決認定與被告無干，是原告請求自無理由。

10 **9.大門園藝修剪及年度修樹費用：**

11 原告就此部分所主張之費用與先前請求之清潔費明顯重複，
12 且被告亦有自行僱工處理，未因而受有利益，其主張顯無理
13 由。

14 **10.大門道路燈及公共路燈維修更換：**

15 被告已就主幹道鄰近被告管理之原美館社區之路燈自行支付
16 電費，原告就此部分之請求難認係就共用部分所為，其主張
17 應無理由。

18 **11.中央幹道反光導即中央幹道沿路反光板及反射鏡之設置維修**
19 **費用、全區瀝青水泥等支出：**

20 原告所提出之證據無從證明支出，亦未見證明係就共用部分
21 所為，被告自難認受有此部分之利益。

22 **12.大門車道及全區監視攝影機費用：**

23 原告架設之監視器，均未經被告同意即自行決策、採購，係
24 為其所管理之綠葉山莊社區設置，被告有獨立之刷卡門禁系
25 統與社區安全監控中心，是此部分費用顯與被告無關，不應
26 由被告分攤支出，其主張無理由。

27 **13.大小公電費用：**

28 原告所提出請求之電費收據包含先前兩造爭訟之前案涵蓋部
29 分，其再為請求自不應准許；而其單據上之用電地址包含原
30 告所管理之綠葉山莊社區公設、辦公室、管理室、閱讀室及
31 63巷、107巷公設，均屬其社區內部用電，與被告毫無關

01 係；所指發電機亦未見與被告關聯，其就此請求亦難認有理
02 由。

03 14.況109年水塔清洗係由被告負責，費用亦由被告支付，如以
04 每半年清洗1次計，被告7年清洗1次即達7%之費用分攤標
05 準，自不應再承擔其它費用。

06 15.有關共用設施之汙水處理廠，本係建商負責處理，未見原告
07 為何取回自行管理，其間有何理由為被告所不知。

08 16.至親子公園、網球場、籃球場等設施，設在原告所管理之綠
09 葉山莊範圍，且原告禁止被告所管理之原美館社區住戶使
10 用，是以被告並無負擔其費用之理。

11 四、本院之判斷：

12 (一)按管理委員會指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大
13 廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委
14 員所設立之組織；多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，
15 其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，
16 其管理及組織準用本條例之規定，分別經公寓大廈管理條例
17 第3條第9款、第53條明文規定。次按本條例第53條所定其共
18 同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，指下列
19 情形之一：一依建築法第11條規定之1宗建築基地。二依非
20 都市土地使用管制規則及92年3月26日修正施行前山坡地開
21 發建築管理辦法申請開發許可範圍內之地區。三其他經直轄
22 市、縣（市）主管機關認定其共同設施之使用與管理具有整
23 體不可分割之地區，公寓大廈管理條例施行細則第12條同有
24 明定。再查基隆市○○區○○段○○○段00地號等6筆土地
25 （即綠葉山莊、原美館等社區），領有基隆市政府第78基府
26 工館壹字第0012號雜項（整地）使用執照，屬公寓大廈管理
27 條例施行細則第12條第2款之依非都市土地使用管制規則及9
28 2年3月26日修正施行前山坡地開發建築管理辦法申請開發許
29 可範圍內之地區，有基隆市政府107年5月17日基府都宅貳字
30 第1070019298號函存卷可參（見本院卷(一)第19頁）。從而，
31 徵諸前開說明，原告與被告分別為綠葉山莊社區之住戶、原

01 美館社區之住戶依該條例選任設立，作為分別管理維護各該
02 社區並執行區分所有權人會議決議事項之組織等情，除經兩
03 造各為相同之主張外，亦有兩造之法定代理人於歷次更迭時
04 所為承受訴訟所提出之基隆市七堵區公所之公函在卷足憑，
05 是渠等分別為依公寓大廈管理條例所設立管理維護綠葉山莊
06 社區、原美館社區之管理委員會無誤。

07 (二)原告與被告各自管理之綠葉山莊社區、原美館社區與訴外人
08 優泉小鎮社區均係共用綠葉街對外出入至基隆市七堵區華新
09 一路之社區，且由華新一路、綠葉街交岔路口通往綠葉街之
10 上開3社區道路中央設有警衛室及大門柵欄管制人車進出，
11 除有原告提出之社區位置圖外，並經本院到場履勘確認屬實
12 （勘驗測量筆錄見本院卷(一)第243頁至第247頁，當日勘驗現
13 場照片見本院卷(一)第337頁至第367頁），被告對此亦未見爭
14 執，被告亦提出兩造間協議書（於本件原告起訴以後兩造間
15 所達成之協議，內容略以：雙方社區共同採用車牌辨識系統
16 作為門禁管制，並共同建置社區對講系統，見本院卷(二)第11
17 頁至第12頁），是此部分之事實同可認定。

18 (三)原告主張綠葉山莊社區、原美館社區及優泉小鎮社區所坐落
19 土地，係訴外人長億公司進行先期開發，並整理規畫分期、
20 分區開發興建，區域內之社區道路、自來水管線、瓦斯管
21 線、地上及地下電纜等管構經訴外人長億公司出具全區共用
22 設施永久無償使用同意書與訴外人紀玉枝、蘇旺泉，訴外人
23 紀玉枝、蘇旺泉又將永久無償使用權讓與訴外人蔡秋雄繼
24 受，訴外人蔡秋雄再轉讓被告及其管理之原美館社區住戶等
25 情，有長億公司100年3月29日長（中）業字第100014號函
26 （見本院卷(一)第25頁至第26頁）、永久無償使用權同意書
27 （見本院卷(三)第33頁、第35頁、第37頁），被告復未對此節
28 予以爭執，是此部分之事實亦無可疑，而可認定。

29 (四)原告先前曾訴請被告給付103年1月至6月間兩造共用之公共
30 設施應分擔費用（請求之內容如下：①保全費用1,795,500
31 元、②行政費用779,100元、③工務人員薪資215,000元、④

清潔費用945,000元、⑤修樹費用71,000元、⑥其他設施電費【電號：0000000000電表、0000000000電表、0000000000電表、0000000000電表、0000000000電表、0000000000電表、0000000000電表、0000000000電表、0000000000電表、0000000000電表、0000000000電表、0000000000電表】共240,416元、⑦道路用電費用【電號：0000000000電表、0000000000電表】共5,801元、⑧發電機費用55,450元、⑨大門監視器費用12,500元、⑩大地監測費12,500元、⑪大公電費用320,414元、⑫下蓄水池修繕費用9,000元；上開各項合計4,461,681元，依7%比例計算對被告之請求，並扣除當時被告已經支付之70,596元，作為其訴之聲明請求被告給付之金額，惟因原告於電費列計錯誤，故最後向被告請求之金額為240,960元），並經臺灣高等法院以105年度上易字第454號民事判決確定，該訴訟之結果略以：該案原告（即本案原告綠葉山莊社區管理委員會）之訴駁回。上開各節業經被告持該判決據以主張，原告亦未否認其真實性，並經本院核閱判決無訛，是此部分事實（下稱前案①）亦無可議，足可肯認。

(五)被告亦曾另案訴請命原告不得盤查、阻擾其所管理之原美館社區住戶通行綠葉街道路進出，並不得以設置柵欄、控制柵欄、加裝控制按鈕或其他類似對柵欄之操控行為妨害原美館社區住戶通行該路段，亦經臺灣高等法院以104年度上字第736號民事判決確定，該訴訟之結果略以：該案原告（即本案被告原美館社區管理委員會）之訴駁回。此部分亦據被告提出該判決而為主張，原告同未予以否認，嗣本院亦核閱該判決確認無誤，是此部分事實（下稱前案②）亦可肯定，而無可疑。

(六)按學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭

點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。是爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形，即足當之（最高法院99年度台上字第781號裁定要旨參照）。又按「爭點效」之適用，除理由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然違背法令」及「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始應由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院96年度台上字第307號判決意旨可資參照）。經查：

1. 前案①係兩造就共用部分之費用分攤有所爭訟（所爭執之細項業已敘明如前），就共用部分、約定共用部分包含之範圍，及本件之請求是否得適用公寓大廈管理條例第10條第2項、第21條，乃屬該案之重要爭點，而該案確定判決認：「綠葉山莊、原美館屬公寓大廈管理條例第53條所定其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，其管理及組織準用該條例之規定。惟按法律上所謂準用，係法律明定將關於某種事項（法律事實）所設之規定，適用於其相同或相類似之事項之上，故法律規定『準用』者，必須性質相類者，始有準用餘地。而依同條例第3條之規定，所謂區分所有：指數人區分1建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。所謂專有部分：指公寓大廈之1部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。所謂共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。所謂約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。本件綠葉山莊、原美

01 館、優泉小鎮各自所有土地及建物，此有建物使用執照、土
02 地登記謄本在卷可稽（見原審卷第353至484頁），並為兩造
03 所不爭執，故3社區住戶間不具有『數人區分1建築物而各有
04 其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權』之區
05 分所有性質，自無從認定其等間『專有部分』、『共用部
06 分』、『約定共用部分』之範圍。則關於公寓大廈管理條例
07 第10條第2項：『共用部分、約定共用部分之修繕、管理、
08 維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金
09 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
10 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
11 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
12 規約另有規定者，從其規定』、第21條：『區分所有權人或
13 住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已
14 逾2期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理
15 負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延
16 利息』等規定之準用，因『共用部分、約定共用部分』範圍
17 不明，即應以『有使用必要並有權要求交付使用部分』之標
18 準認定應分擔費用範圍，始符規定意旨」等語（見臺灣高等
19 法院105年度上易字第454號民事確定判決事實及理由欄貳、
20 三(一)），此部分之判斷核屬本案兩造間、未顯然違背法令之
21 判斷，且兩造於本案中亦未提出足以推翻原判斷之新訴訟資
22 料，是原告自得就於本案中就「有使用必要並有權要求交付
23 使用部分」執公寓大廈管理條例第10條第2項、第21條之規
24 定向被告主張，乃屬當然。至被告雖抗辯稱：該判決認定無
25 公寓大廈管理條例第53條準用第10條第2項及第21條之適用
26 等語（見本院卷(三)第101頁、第520頁），惟徵諸上述，該判
27 決係先確認本案所涉之社區「屬公寓大廈管理條例第53條所
28 定其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地
29 區」，而可準用公寓大廈管理條例之規定；再就準用之範圍
30 認定：「關於公寓大廈管理條例第10條第2項、第21條等規
31 定之準用，因『共用部分、約定共用部分』範圍不明，即應

01 以『有使用必要並有權要求交付使用部分』之標準認定應分
02 擔費用範圍，始符規定意旨」，是該確定判決並未否定本件
03 兩造間之情形得準用公寓大廈管理條例第10條第2項、第21
04 條之規定，被告上開答辯恐有誤會。

05 2.承前，前案之確定判決確認：「因『共用部分、約定共用部
06 分』範圍不明，即應以『有使用必要並有權要求交付使用部
07 分』之標準認定應分擔費用範圍，始符規定意旨。上訴人
08 （按：即本案原告）所主張綠葉街大門至32巷口、水塔、污
09 水處理廠為訴外人長億實業股份有限公司所有，輾轉無償提
10 供被上訴人（按：即本案被告）使用之兩造共用設施，為兩
11 造所不否認。至於綠葉街其他部分及綠葉山莊範圍內之土
12 地、道路或設施應屬該社區專用部分，被上訴人抗辯原美館
13 住戶或無使用之必要、或無要求交付使用之權利，縱認未設
14 牆垣、柵欄而得自由進出，仍無從認為具有共用之性質，自
15 無須分擔該部分管理或修繕費用等語，上訴人未能證明各
16 情，則其主張全開發區之土地、道路、設施均屬兩造共用設
17 施，尚無可採。」等語（見臺灣高等法院105年度上易字第4
18 54號民事確定判決事實及理由欄貳、三(一)），則原告於本案
19 中雖另主張：「前揭共用社區道路下方有3社區共用的自來
20 水揚水及配水主幹管，並藉由共用道路銜接上、下水塔。3
21 社區自來水用水支管，亦藉由共用道路連接自來水配水主幹
22 管，最後配水至3社區住戶家中。其自來水主幹管或社區用
23 水支管之鋪設、維修及之上、下水塔之清洗，都有使用該共
24 用道路之必要，且3社區均有權要求使用，依前揭判決理
25 由，上揭道路（中央幹道及107巷道路）自屬3社區共用之社
26 區道路」等語，惟該案確定判決就共用部分、約定共用部分
27 所為之判斷，係在本案兩造間，亦非顯然違背法令，原告上
28 揭主張雖未逐字逐句見諸該案判決中，不過亦僅係執該案中
29 已呈現之證據資料所為之不同詮釋，迥非提出新訴訟資料之
30 可比，是難認其已有該當「當事人提出新訴訟資料足以推翻
31 原判斷」之條件，從而原告於本案中就此部分之主張即無可

01 採，仍應以被告抗辯之「給水設備：受水池及所配馬達、電
02 盤等全區共同使給水設備及下水塔至上水塔間主要送水管」
03 及「共用道路：華新一路、綠葉街口至32巷口」及該案判決
04 所認之「水塔、污水處理廠」等始可認為係兩造分別管理之
05 綠葉山莊社區、原美館社區之共用部分。

06 3.前案②係被告訴請排除原告之侵害，由該案判決內容可見其
07 起因係本案被告認為原告在綠葉街大門處設置柵欄並在警衛
08 室設置保全人員不當盤查、阻擾或以柵欄妨害其所管理之原
09 美館社區之住戶通行該路段進出社區之權利，該案經確定判
10 決認定：「綠葉山莊管委會並在系爭警衛室（按：即指綠葉
11 街大門處設置之警衛室）派駐警衛，控制柵欄管制進出以維
12 護社區住戶安全，而其派駐之警衛並無為原美館社區住戶及
13 訪客提供服務之義務，且綠葉山莊管委會雖拒絕為原美館社
14 區住戶提供啟閉柵欄服務，然已在警衛室外設置按鈕供原美
15 館社區住戶使用，並表明：原美館社區亦可自聘警衛在警衛
16 室管理等語（見本院卷(一)第26頁反面），依上開情形，難認
17 綠葉山莊管委會有不法阻撓原美館社區住戶通行系爭土地，
18 其管理系爭柵欄之行為，亦無悖於公序良俗，對原美館社區
19 住戶自不構成侵權行為，原美館管委會主張綠葉山莊管委會
20 應負侵權行為之責任，尚屬無據」等語（見臺灣高等法院10
21 4年度上字第736號民事確定判決事實及理由欄貳、四(一)
22 3.）、「系爭柵欄經長億公司移交綠葉山莊管委會管理使用
23 後，如有老舊、故障或更換之必要，綠葉山莊管委會自得修
24 繕、改換，並不影響綠葉山莊管委會以系爭柵欄管制人員、
25 車輛進出之權利」等語（見同判決事實及理由欄貳、四(一)
26 4.）、「然系爭柵欄之設置，原即為阻止外來人員進入綠葉
27 山莊社區，放下柵欄為正常之管制方法，不能認為係不法妨
28 礙通行，且系爭警衛室外已設置按鈕供原美館社區住戶使
29 用，原美館社區住戶得自行按鈕開啟柵欄通行，尚不能因綠
30 葉山莊管委會派駐之警衛拒絕提供服務，即認綠葉山莊管委
31 會係不法妨害原美館住戶通行」等語（見同判決事實及理由

01 欄貳、四(一)6.)，亦可認原告在警衛室所設置之保全人員並未
02 未提供被告所管理之原美館社區之住戶服務，原告就此亦未
03 提出新訴訟資料，僅稱：「原告委請保全公司執行3社區門
04 禁管制工作，縱有未提供無車輛通行證之被告住戶主動開柵
05 欄之服務，但對進出社區大門之車輛或人員，不論係原告或
06 被告之住戶或訪客皆實施身分核對，管制人車之出入，已達
07 到維護社區安全之目的，被告社區住戶亦因此受有門禁管制
08 之利益」等語，徵諸前開說明，亦難認原告於本案中主張被
09 告受有原告支出保全費用之利益為可採。至兩造間已於本案
10 起訴後之109年10月17日協議在綠葉街大門處改採車牌辨識
11 系統及社區對講系統作為門禁管理措施（見本院卷(二)第11頁
12 至第12頁之協議書），則有關此部分之爭議日後亦當不再繼
13 續，附此敘明。

14 (七)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
15 益，民法第179條前段固定有明文，惟按不當得利依其類型
16 可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，
17 前者係基於受損人有目的及有意識之給付而發生之不當得
18 利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三人之
19 行為）或法律規定或事件所成立之不當得利。在「給付型
20 之不當得利」，既因自己行為致原由其掌控之財產發生主體
21 變動，則本於無法律上之原因而生財產變動消極事實舉證困
22 難之危險，自應歸諸主張不當得利請求權存在之當事人。是
23 該主張不當得利返還請求權人，應就不當得利之成立要件負
24 舉證責任，亦即必須證明其與他方間有給付之關係存在，及
25 他方因其給付而受利益致其受損害，並就他方之受益為無法
26 律上之原因，舉證證明該給付欠缺給付之目的，始能獲得勝
27 訴之判決（最高法院102年度台上字第420號判決參照）。查
28 原告除依公寓大廈管理條例第53條準用第10條第2項、第21
29 條對被告為請求外，亦以民法不當得利之規定向被告請求，
30 業如前述；復以原告於本件起訴所請求之各項，被告於答辯
31 時除就水塔清洗部分曾陳稱於109年負責清洗及負擔費用1次

01 以外（見本院卷(三)第521頁），並未陳明其有何支付共同使
02 用部分之支出，顯見其均未分攤其支出，而就共同使用部分
03 （即被告所主張之「給水設備：受水池及所配馬達、電盤等
04 全區共同使給水設備及下水塔至上水塔間主要送水管」及
05 「共用道路：華新一路、綠葉街口至32巷口」）之支出既為
06 原告所為，其因而受有損失，被告亦因而獲有利益，且其獲
07 得利益並無法律上之原因，從而原告就此部分有關不當得利
08 之請求亦應予以審究，自不待言。從而，原告所為之諸項請
09 求是否有理由，分如下述：

10 1.原告請求103年7月至110年4月之保全費用869,898元部分：
11 承前揭本判決事實及理由欄四(六)3.所述，被告並未自原告支
12 出保全費用受有利益，臺灣高等法院105年度上易字第454號
13 民事確定判決亦就此部分敘明：「上訴人（按：即本案原
14 告）支付此項保全費用與綠葉山莊、原美館共用設施之關係
15 無涉，綠葉山莊非為原美館管理事務，原美館亦未受有何利
16 益，上訴人自無從依上開公寓大廈管理條例之規定或無因管
17 理、不當得利之規定向被上訴人請求給付」等語明確（見該
18 判決事實及理由欄貳、三(四)1.），是此部分之請求即無理
19 由。

20 2.原告請求共用設施行政管理費167,620元部分：

21 (1)原告起訴請求本項，其內容為：原告為管理維護社區之共用
22 設施及非共用設施，委請物業公司提供社區管理之行政人員
23 計有總幹事、會計、出納等，負責社區上開設施維護管理之
24 行政服務工作，自103年7月至110年4月合計支出10,411,188
25 元（本係委請物業公司管理，但自109年2月起改由自聘行政
26 人員管理），依原告管理維護之共用設施面積比例23%計
27 算，原告委請物業公司提供社區設施之管理維護之行政事項
28 管理費用，使用於共用設施部分為2,394,573元，再按被告
29 之分攤比例7%計算，其應給付原告167,620元，並提出行政
30 管理費用分攤明細表、創新公寓大廈管理維護股份有限公司
31 統一發票、昌霖公寓大廈管理維護股份有限公司統一發票、

連鴻公寓大廈管理維護有限公司統一發票、非凡公寓大廈管理維護有限公司統一發票、泰利保全股份有限公司統一發票、國鼎保全股份有限公司統一發票、騰安物業股份有限公司統一發票、支付薪資之華南商業銀行取款憑條暨綠葉山莊社區管理委員會支付憑證、支付薪資之華南商業銀行匯款回條聯暨綠葉山莊社區管理委員會支付憑證等件影本為其依據。

(2)惟按被上訴人對於自己主張之事實已盡證明之責後，上訴人對其主張於抗辯之事實，並無確實證明方法或僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為上訴人不利益之裁判，另各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院18年上字第1679號、48年台上字第887號判例意旨參照。前者依現行法院組織法之規定固應停止適用，然本院仍非不得為相同之見解；後者之效力依現行法院組織法之規定與未經選編為判例之最高法院裁判相同，自亦得由本院引為相同之見解），原告就其有此部分之支出既以逐月提出單據，有如前述，且其所陳述委由物業管理公司及自聘人員等節，與所提出之單據並無不合，所述亦與情理相符，自堪採信。被告僅空泛否認其單據（見本院卷(三)第521頁），難認其已為適當之主張，是原告主張其自103年7月至110年4月合計就此部分支出10,411,188元乙情，非無可信。

(3)又觀諸前揭臺灣高等法院105年度上易字第454號確定判決，原告當時亦有請求「行政費用」，其主張略以：「此費用為管理全區道路、抽水設備、污水處理設備等共用設施而聘任之行政人員薪資」，所提出之證據則為「訴外人良福公寓大廈管理維護股份有限公司、創新公寓大廈管理維護公司統一發票」，核其當時所請求之「行政費用」與本件所請求之「共用設施行政管理費」性質雷同（僅原告於本件起訴之請求中自行將請求金額依共用設施面積所占管理區域之比例予

01 以縮減；但徵諸上開確定判決事實及理由欄貳、三四2.亦提
02 及「上訴人【按：指本案原告】先陳稱無法區分，請求被上
03 訴人以樓地板比例分擔，後改稱其所陳報的單據均屬大公費
04 用」等語，可見依樓地板面積比例分擔其支付之費用，並非
05 原告於本案中始行提出之主張）。徵諸前述，該確定判決就
06 此部分既已認定：「上訴人（按：即本件原告）主張其為原
07 美館負擔共用設施之行政費用一節，難認屬實，上訴人主張
08 被上訴人應依上開公寓大廈管理條例之規定分擔此費用，即
09 屬無稽。上訴人未證明其為原美館管理事務而支出必要或有
10 益之費用，原美館又未因此受有利益，則上訴人以無因管理
11 或不當得利之規定請求被上訴人給付此部分費用，亦屬無
12 據」等語（見同判決事實及理由欄貳、三四2.），就此部分
13 原告並未提出足以推翻原判斷之新訴訟資料，則本院就此部
14 分亦應為相同之判斷，認原告就此部分之請求同無理由。

15 3.原告請求其社區工務薪資費用計45,773元、清潔維護費用計
16 199,699元部分：

17 承前，上揭確定判決就此部分亦已分別論斷：「上訴人
18 （按：指本件原告）復不否認原美館亦有聘請人員處理工務
19 修繕事務，上訴人主張其為原美館負擔共用設施之工務修繕
20 費用一節，難認屬實，上訴人主張被上訴人（按：指本件被
21 告）應依上開公寓大廈管理條例之規定分擔此費用即屬無
22 稽。上訴人未證明其為原美館管理事務而支出必要或有益之
23 費用，原美館又未因此受有利益，則上訴人以無因管理或不
24 當得利之規定請求被上訴人給付此部分費用，亦屬無據」等
25 語（見臺灣高等法院105年度上易字第454號民事確定判決事
26 實及理由欄貳、三四3.），及「上訴人復不否認原美館亦有
27 聘請人員處理清潔事務，上訴人主張其為原美館負擔共用設
28 施之清潔費用一節，難認屬實，上訴人主張被上訴人應依上
29 開公寓大廈管理條例之規定分擔此費用即屬無稽。上訴人未
30 證明其為原美館管理事務而支出必要或有益之費用，原美館
31 又未因此受有利益，則上訴人以無因管理或不當得利之規定

請求被上訴人給付此部分費用，亦屬無據」等語（見同判決事實及理由欄貳、三(四)4.），本院衡原告就此部分所提出之單據僅能證明其確有該項支出，並未提出有異於前案①時所為之主張或新訴訟資料，自同難認原告就此部分之主張有據。

4.原告請求共用設施電費計260,816元部分：

(1)原告主張被告應分攤電費之電號：0000000000號之電錶部分用電之支出，經核不在前案①所請求電費之電表電號之列（見臺灣高等法院105年度上易字第454號民事確定判決附表編號6、7所示），自非於前案①中「經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷」之範圍，自無爭點效可言，先予敘明。

(2)原告固主張此部分之用電，係供應下水塔受水池、汙水處理廠、警衛室、大門柵欄、親子公園等共用設施之用電等語，並提出台灣電力公司歷來每月電費收據為憑，惟本院所認為屬兩造共用部分僅有被告所抗辯之「給水設備：受水池及所配馬達、電盤等全區共同使給水設備及下水塔至上水塔間主要送水管」及「共用道路：華新一路、綠葉街口至32巷口」及前案①之確定判決所認「水塔、污水處理廠」等，方屬之，原告所指之警衛室、大門柵欄、親子公園並不屬於共用部分；從而如若該電號之電錶確係有供給下水塔受水池等給水設備及汙水處理廠之用電，被告即應參與該部分用電費用之分攤，自不待言。

(3)查電號0000000000號電錶之用電，依電費收據／繳費憑證上所載之用電地址，僅記載「基隆市綠葉街等等社區公設」等語（見本院卷(一)第33頁、第56頁、第75頁、第82頁、第103頁、第109頁、本院卷(二)第15頁至第77頁、第87頁至第107頁、本院卷(三)第423頁至第427頁、第433頁至第435頁、第441頁至第443頁、第449頁、第455頁至第459頁、第465頁、第471頁至第473頁、第479頁至第481頁、第487頁至第489頁、

第495頁至第497頁、第503頁），固可依各該收據／憑證認定原告確有所主張之電費支出，然所主張之電費支出是否係供共用部分之用電，則仍有疑問。換言之，被告雖有可能應分攤此部分之電費支出，但依原告所提出之電費收據／繳費憑證，顯然可能包含被告不須分攤之電費（且因該電錶所供應之用電對象不明，甚至可能全部都屬於被告不應分攤之電費支出），是單就原告所提出用電地址記載「基隆市綠葉街等等社區公設」之電費收據／繳費憑證，是否即足認原告已盡其舉證責任，仍有可疑。是原告主張被告應依上開公寓大廈管理條例之規定分擔費用即無可採；又此部分既難認係共用部分之用電費用之支出，即無從證明被告因而受有利益，是原告援引不當得利之規定請求被告給付電號0000000000號電錶此部分用電費用之分攤金額，亦同屬無據。至原告若果認為被告應分攤用電費用，就共用部分之設施，允宜加裝獨立之電錶，兩造於未來或可減免爭執。

(4)至電號0000000000號、0000000000號之2電錶之用電支出部分，經原告主張此係供應綠葉街1至105號及65、67、69巷與109號至123號及107巷等社區路燈用電之支出，而此部分電錶之用電費用確在前案①亦有請求（見臺灣高等法院105年度上易字第454號民事確定判決附表編號7所示），參諸上開電號0000000000號電錶之繳費憑證上記載之用電地址為「基隆市○○街000000號及65、67、69巷等社區路燈」（見本院卷(三)第429頁），顯已包含共用部分之「華新一路、綠葉街口至32巷口」路段，則此部分之路燈電費支出，被告自亦應參與分攤。至電號0000000000號電錶之繳費憑證上記載之用電地址為「基隆市○○街000000號及107巷等社區路燈」（見本院卷(三)第431頁），即未包含共用部分路段之路燈電費支出，則依該電錶之支出自與被告無關，一併敘明。

(5)依分期分區發展計畫圖所示綠葉山莊、原美館與優泉小鎮社區平面圖（見本院卷(一)第265頁）可見，共用路段之「華新一路、綠葉街口至32巷口」包含華新一路至大門中央幹道、

大門至65巷口中央幹道、65巷口至67巷口中央幹道（32巷與67巷隔綠葉街相對）等段，再依原告提出之「綠葉山莊社區路燈統計表」（見本院卷(三)第67頁至第71頁）計算，共用路段之路燈數應為26盞，占電號0000000000號電錶所有114盞之比例為23%（小數點以下四捨五入）；衡情每盞路燈間之用電差異應可忽略不計，則被告即應就電號0000000000號電錶之電費支出中之23%參與分攤，方屬合理。

(6)依原告所提出電號0000000000號電錶之電費收據（見本院卷(一)第41頁：1,767元、第64頁：4,576元、第93頁：5,331元、第119頁：5,137元、本院卷(三)第429頁：1,062元、第437頁：1,508元、第445頁：1,943元、第453頁：2,358元、第463頁：2,610元、第467頁：3,351元、第475頁：5,781元、第485頁：3,105元、第491頁：2,933元、第499頁：3,280元）合計支出共44,742元，相較於原告所提出之「共用設施電費分攤明細表」（見本院卷(三)第163頁至第165頁）所列，原告並未提出104年3月份至108年5月份之單據；又依原告起訴後，被告於108年12月10日首次提出書狀答辯即質疑原告電費單據不全（見本院卷(一)第163頁），然迄本件辯論終結前，原告仍未提出該部分之相關單據，是就該部分電費支出，仍應認原告舉證有所不足，自無從採信。從而，依上述計算共用部分路燈電費支出應為10,291元（計算式：44,742元 $\times$ 23%=10,291元）。至被告另質疑103年6月份之單據已為另案既判力所及等語部分（見本院卷(一)第163頁），惟查，原告固提出6月份電費單據而為請求，然此所謂之6月份電費，其計費時間為103年4月8日至103年6月8日，而原告之繳費日期係同年7月2日，有該電費收據存卷可考（見本院卷(一)第41頁，其上之台灣電力公司收款章日期為103年7月2日），其支出既非在103年6月以前，則被告抗辯屬前案①之既判力所及，即未可採，附此敘明。

(7)就被告應參與分攤之比例，原告主張應為7%，並提出被告108年8月10日原管字第1080810號函為憑（見本院卷(一)第21頁

至第22頁)；而被告對該函之真實性從未有所質疑，是該函即應可信為真。據該函說明三1.記載略以：「……依全區住戶比例綠葉486戶占64%，優泉小鎮217戶占29%（依綠葉與根林建設98年協議綠葉代管優泉，於協議有效期間，綠葉含優泉小鎮應分攤比例為93%），原美館住戶佔7%，維護修繕費用依上開比例分攤，以便依循」等語，足徵被告就共同部分之應分攤比例早有協議為7%，原告就此部分之主張可信。是由上開應分攤部分之金額計算被告應給付原告之金額為720元（計算式：10,291元×7%=720元）。

(8)前案①之確定判決固認：「主幹道鄰原美館部分路燈乃原美館自行支付電費，此為上訴人（按：指本件之原告）所不爭執，則上訴人請求被上訴人（按：即本件被告）分攤主幹道鄰綠葉山莊部分路燈之電費，即難認為公平。又上訴人不能證明其為原美館管理事務而支出必要或有益之費用，原美館亦未因綠葉山莊支付本項電費而另受有利益，上訴人以無因管理或不當得利之規定請求被上訴人給付此部分費用，亦屬無據」等語（見臺灣高等法院105年度上易字第454號民事確定判決事實及理由欄貳、三四7.），惟被告縱有就主幹道鄰原美館部分路燈支付電費，然該部分路燈用電亦屬3社區共用部分之支出，被告亦可提出證明另行向其他2社區為請求，此與原告本於其就共同部分之支出分屬2事，不應混淆；至被告是否另行主張，或於本件中與原告之請求主張抵銷，均係被告之權利，本院自無從代其主張。從而被告仍應就此部分之路燈電費支出向原告支付720元。

5.原告請求其他非固定性支出之共用設施維護管理費用計120,414元部分：

(1)原告就此部分之支出及項目，既已提出單據為證明，被告僅空言否認其真實性，即難認已盡其舉證之責，業如前述，於茲不贅；從而仍應就原告所提出之支出及項目，逐項予以覆覈，如與前述兩造共用部分有關之支出，原告就此部分請求被告依比例分攤即非無理由。

01 (2)依原告提出之「非固定性支出費用明細表」（見本院卷(三)第
02 175頁至第178頁），原告所請求關於全區高壓清洗地面、大
03 地監測、全區樹木修剪等項，既屬前案①經確定判決認定與
04 被告無關之項目，本院自亦毋庸再予衡酌；另關於有關大
05 門、警衛室、柵欄等項部分，雖位在被告所管理之原美館社
06 區住戶亦會通過、出入之共用部分，然徵諸上揭關於保全費
07 用部分之說明，原美館社區住戶並未從中獲得利益，且於原
08 告所請求給付之期間，原美館社區住戶通過大門出入尚須自
09 行按鈕開啟柵欄，更見此部分之修繕、支出，均與原美館社
10 區住戶無涉，自非被告所應參與費用分攤之範圍。再者，蘇
11 迪勒颱風災後重建及杜鵑颱風災後重建之支出亦屬空泛，難
12 認確與共用部分有關，是原告就此部分之支出向被告請求參
13 與分攤乙節，亦難認已為適當之證明。此外，燈泡備品或瀝
14 青等鋪路耗材等物，既屬備品性質，自難認係為共有部分之
15 支出，亦無證據證明已供共用部分使用，被告自亦無分攤此
16 部分支出之理由。

17 (3)故依原告所整理之「非固定性支出費用明細表」中，與共用
18 部分相關之項目有：105年8月下水塔馬達修繕340,000元
19 （統一發票見本院卷(二)第285頁）、105年12月下水塔緩衝器
20 更換92,820元（統一發票見本院卷(二)第289頁）、107年4月
21 下水塔機電室防水修繕13,650元（統一發票見本院卷(二)第29
22 7頁）、108年10月下水塔馬達更換220,000元（統一發票見
23 本院卷(三)第505頁）、109年4月下水塔加壓馬達管線滲漏搶
24 修7,000元（轉帳憑條及單據見本院卷(三)第509頁）、109年1
25 2月下水塔200mm遙控浮球閥維修費19,425元（統一發票見本
26 院卷(三)第513頁）、110年1月下水塔揚水馬達墊片滲漏維修
27 7,350元（轉帳支出單據見本院卷(三)第515頁）、110年1月華
28 新一路與綠葉街口水溝蓋補強工程5,000元（收據見本院卷
29 (三)第517頁）。此部分支出合計705,245元（計算式：340,00
30 0元+92,820元+13,650元+220,000元+7,000元+19,425
31 元+7,350元+5,000元=705,245元），再依被告所應負擔

01 之比例7%計算，被告即應給付原告49,367元（計算式：705,
02 245元 $\times$ 7%=49,367元）。

03 (八)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
04 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
05 訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
06 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
07 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
08 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第
09 203條分別定有明文，原告自得按上開規定請求被告給付自
10 起訴狀繕本送達翌日即108年11月23日起（送達證書見本院
11 卷(一)第145頁），依週年利率5%算遲延利息。

12 五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第53條準用第10條第2
13 項、第21條及民法第179條請求被告給付50,087元（計算
14 式：720元+49,367元=50,087元）暨自起訴狀繕本送達翌
15 日即108年11月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
16 息，為有理由，應予准許。逾此部分，為無理由，應予駁
17 回。

18 六、就原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行與
19 免為假執行，經核尚無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許
20 之；原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應予駁回。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及主張，核與本件判決結
22 論不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

23 據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
24 訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主
25 文。

26 中 華 民 國 110 年 9 月 29 日
27 民事庭法 官 李謀榮

28 以上正本係照原本作成。

29 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
30 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
31 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁

01 判費。
02 中 華 民 國 110 年 9 月 29 日
03 書記官 鄭又綾