

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭小額民事判決

112年度基小字第2232號

原告 坤潤建設股份有限公司

法定代理人 藍心悌

訴訟代理人 徐正坤律師

被告 謝小萍

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國112年12月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒萬伍仟柒佰捌拾玖元，及自民國一百一十二年九月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。本件原告之法定代理人原為藍俊德，嗣於訴訟程序進行中變更法定代理人為藍心悌，復經原告具狀聲明承受訴訟，有原告提出民事聲明承受訴訟狀、臺北市政府民國112年12月1日府產業商字第11255791700號函在卷可稽，經核與上開規定尚無不合，應予准許。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法

第386條所列各款情形，依民事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第385條第1項前段之規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、程序方面：

一、原告起訴主張：

(一)原告為興建門牌號碼基隆市○○區○○街000巷00號「森美學」社區（下稱系爭社區）之建商，系爭社區門牌號碼基隆市○○街000巷00○00號房屋暨其基地（下稱系爭不動產），係原告於000年0月00日出售予訴外人劉金治（下逕稱其名），劉金治再將系爭不動產轉售予被告，並於107年5月17日將系爭不動產之所有權移轉登記予被告。系爭社區於住戶成立森美學公寓大廈管理委員會（下稱系爭管委會）前，由原告代為聘請保全及物業管理公司執行社區之保安及管理維護工作，原告因此與訴外人宏遠保全股份有限公司簽訂服務契約書，另委由訴外人隆楊企業有限公司負責垃圾清運，並由原告按每月應支付之社區保全費用125,000元及垃圾清運費4,725元合計129,725元，除以社區總戶數共40戶後，原告即每月向每位住戶收取3,243元【計算式：129,725元÷40戶=3,243元】之管理費；嗣後管委會公告自111年8月起每戶每月之管理費加收100元即3,343元【計算式：3,243元+100元=3,343元】。原告與管委會並約定由原告代收代付上開管理費迄112年7月30日結束代管為止，112年8月1日起由管委會自行向住戶收取管理費。

(二)被告欠繳系爭社區自110年9月1日起至112年7月31日止應繳納之管理費合計75,789元，並由原告代為墊繳：

被告於107年5月17日取得系爭不動產之所有權後，自110年9月1日起即未繳納系爭社區每月3,243元之管理費、及111年8月起每月3,343元之管理費。原告以112年3月21日坤字第120321001號函，催告被告給付110年9月1日起至112年2月28日止未繳之管理費合計59,074元，另於112年5月16日以台北興安郵局第457號存證信函再次催告被告給付110年9月1日起至

112年5月15日止未繳之管理費合計65,760元，惟均因郵局招領逾期而遭退回，原告爰以本件起訴狀繕本之送達再次催告被告返還原告代墊之管理費合計75,789元。

(三)原告以民法第546條第1項委任關係之費用償還請求權為先位主張之請求權基礎，以民法第179條不當得利為備位主張之請求權基礎：

1. 先位主張：

系爭社區於108年3月9日召開之第一屆第一次區分所有權人會議(下稱系爭區分所有權人會議)討論事項第一案所通過之社區規約第17條第二項「管理費之收繳」第(一)款「管理費之分擔基準」已明定「各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月____元定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。」；上開區分所有權人會議討論事項議題二並通過原告代管期間之管理費採實支實付方式收取，自108年6月1日起實施，故兩造間依系爭區分所有權人會議討論事項議題二之決議已成立委任關係，被告自應依社區規約第17條第二項之規定，就原告代管系爭社區委任事務(包括保全費用及垃圾清運費)所支出之費用，依民法第546條第1項規定「受任人因處理委任事務，支出之必要費用，委任人應償還之，並付自支出時起之利息。」，償還原告所支出自110年9月起至112年7月之處理委任事務費用即管理費75,789元【計算式：3,243元×11個月(110年9月至111年7月共11個月，每月3,243元)+3,343元×12個月(111年8月至112年7月，共12個月，每月3,343元)=75,789元】。

2. 備位主張：

原告與被告間並無契約關係，原告已為被告墊繳自110年9月1日起至112年7月31日止被告應繳納之管理費合計75,789元，且因原告為被告墊繳管理費，原告方得支付系爭社區應付之保全費用及垃圾清運費，被告已構成不當得利，爰依不當得利之法律關係請求被告返還所受利益75,789元。

(四)並聲明：被告應給付原告75,789元，及自起訴狀繕本送達翌

01 日起至清償日止按年息5%計算之利息。

02 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
03 何聲明陳述。

04 三、經查，原告主張之上開事實，業據其提出與主張相符之原告
05 與劉金治間系爭不動產之土地及建物買賣契約書節本、系爭
06 不動產之建物登記第二類謄本、宏遠保全股份有限公司服務
07 契約書、服務報價書、隆楊企業有限公司結算明細表、系爭
08 社區公告截圖、系爭社區公共設施點交紀錄、系爭不動產自
09 111年2月至112年5月之管理費通知書、原告公司112年3月21
10 日坤字第120321001號函、台北興安存證號碼第457號存證信
11 函、原告自110年9月起至112年7月支付保全公司及垃圾清運
12 費用之存摺節本及請款發票、系爭社區第一屆第一次區分所
13 有權人會議紀錄及社區規約等件影本在卷可證；而被告經合
14 法通知未到庭爭執，亦未提出書狀為任何聲明或陳述，自堪
15 信原告前揭主張為真實。

16 四、按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
17 允為處理之契約；受任人因處理委任事務，支出之必要費
18 用，委任人應償還之，並付自支出時起之利息，民法第528
19 條、第546條定有明文。經查，系爭區分所有權人會議既已
20 決議「建商代管期間管理費採實支實付方式收取，部分費用
21 短絀部分均由坤潤建設支付，依社區自治精神，未來社區所
22 有支出須由全體住戶負擔…」，自堪認系爭社區全體區分所
23 有權人係經由區分所有權人會議決議之方式，與原告成立委
24 任契約，委由原告處理系爭社區保全、管理維護、垃圾清運
25 等事務，又原告基於前揭委任契約，為委任人即被告處理該
26 受委任事務時，既支出之前揭必要費用即管理費75,789元，
27 則原告請求被告給付上開75,789元，自為有理。又原告依委
28 任契約為本件請求，既有理由，即應為其勝訴之判決，則原
29 告另依不當得利法律關係請求，即無再予論究之必要，附此
30 敘明。

31 五、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責

任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，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，民法第229條第1項、第2項分別定有明文。又遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率；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5%，民法第233條第1項、第203條亦有明文。本件原告請求被告給付損害賠償額之債權，並無確定期限，應自被告受催告時起，始負遲延責任。從而，原告依侵權行為損害賠償之法律關係，請求被告給付75,789元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即112年9月24日起，至清償日止，按年息5%計算之利息，自屬有據，應予准許。

六、本件第一審裁判費為1,000元，爰依職權確定前開訴訟費用由敗訴之被告負擔。

七、本判決係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20之規定，應依職權宣告假執行，爰依職權宣告之。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第385條第1項前段、第78條、第87條第1項、第389條第1項第3款，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 12 月 22 日
基隆簡易庭法 官 姚貴美

以上正本係照原本作成。

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書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。如委任律師

01 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 112 年 12 月 22 日

03 書記官 林萱恩