

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

112年度基簡字第1133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 王芃馨（原名王世奇）

訴訟代理人 謝啓明律師

杜英達律師

上列當事人間返還代墊款事件，本院於民國113年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。

二、經查，原告於113年3月7日具狀追加「民法第240條債權人遲延受領之損害賠償請求權」，作為請求被告給付原告墊付之門牌號碼基隆市○○區○○街000巷00號「森美學」社區（下稱系爭社區）內門牌號碼基隆市○○街000巷00○00號之透天別墅房地（下稱系爭建物）之管理費、水、電費及室內電梯保養費之請求權基礎，應屬訴訟標的之追加。被告表示不同意追加。然查，原告所追加之請求權仍係請求原起訴所請求之相關費用之同一原因事實，具有社會事實上之共通性及關聯，就且於訴訟中，此等事實之訴訟資料得以援用，

01 具有促進紛爭解決一次性，而有利於訴訟經濟，自應准許原
02 告追加為訴訟標的。

03 貳、原告起訴主張略以：

04 一、原因事實

05 (一)原告為興建系爭社區之建商，兩造於108年3月21日簽房屋買
06 賣契約（下稱系爭買賣契約），原告將系爭建物出售予被
07 告，並於108年4月26日完成所有權移轉登記，原告並通知被
08 告於108年5月8日辦理交屋手續，惟被告卻以系爭建物有瑕
09 疵為由拒絕點交受領系爭建物，被告自原告通知交屋之日
10 （即108年5月8日）起自屬受領遲延，經原告提起反訴請求
11 被告應受領系爭房屋，亦經本院108年度訴字第475號判決原
12 告勝訴確定，足證被告自始即有受領系爭房屋之義務。

13 (二)而於系爭社區住戶成立「公寓大廈管理委員會」（下稱
14 管委會）前，由原告代為聘請保全及物業管理公司執行社區
15 之保安及管理維護工作，系爭買賣契約第17條亦約定「本社
16 區尚未成立管理委員會前，茲委由出賣之建設公司代為管
17 理，管理之事務及協助維護之指派廠商全權委由其處理，買
18 受人充分瞭解，且絕無異議」。系爭社區管委會係於108年3
19 月9日召開第一屆第一次區分所有權人會議選任管理委員，
20 並經基隆市信義區公所108年4月3日基信民字第1080003645
21 號函覆同意備查，惟系爭社區管委會成立後仍由原告依108
22 年3月9日區分所有權人會議第二案之決議，採實支實付方式
23 收取管理費代管系爭社區，迄112年7月30日原告方結束代
24 管，112年8月1日起方由管委會自行向住戶收取管理費。

25 (三)原告則自105年5月16日起即以第三人寰鑫建設公司之名義與
26 宏遠保全公司簽訂服務契約書開始代管系爭社區，於107年5
27 月15日起改與僑福保全及管理維護公司簽約，於108年10月1
28 5日起改與東京都保全及管理維護公司簽約，故原告採實支
29 實付方式收取管理費、代管系爭社區之期間為自105年5月16
30 日起至112年7月30日止，原告自105年5月16日起另委由隆楊
31 企業有限公司負責垃圾清運。是以，原告按每月應支付之社

01 區保全費用為新臺幣（下同）12萬5,000元及垃圾清運含稅
02 費用4,725元合計12萬9,725元，除以社區總戶數共40戶後，
03 原告即每月向每位住戶收取3,243元【計算式： $129,725 \div 40$
04 $戶 = 3,243元$ 】之管理費，迄112年7月30日原告結束被告社
05 區之財務代管為止（112年8月1日起由管委會自行向住戶收
06 取管理費）。

07 （四）然承前述，被告自108年4月26日取得系爭建物之所有權後，
08 自兩造於108年5月8日辦理交屋日起，被告即拒絕點交系爭
09 房屋而受領遲延，且被告自108年5月8日起未繳納系爭社區
10 之管理費、系爭建物之水、電費及室內電梯保養費，均由原
11 告代為墊付，茲就被告積欠原告所代墊之各項費用分述如
12 下。

13 二、被告積欠原告所墊付之各項費用

14 （一）管理費10萬9,530元

15 被告自108年5月8日拒絕交屋而受領遲延，故其自108年5月8
16 日起至111年2月28日止均未繳納系爭社區每月3,243元之管
17 理費，被告合計應付未付108年5月8日至同月31日之管理費
18 2,511元【計算式： $3,243 \times (24/31) = 2,511元$ 】，及108年6
19 月1日起至111年2月28日止共33個月管理費每月3,243元，合
20 計10萬9,530元【計算式： $2,511 + 3,243 \times 33月 = 10萬9,530$
21 $元$ 】。又被告依系爭第二案決議及系爭社區規約第17條第2
22 項之規定，被告既已登記為「區分所有權人」即應繳納管理
23 費，與被告實際有無居住系爭建物無關。

24 （二）水、電費2萬3,596元

25 被告自108年5月8日拒絕交屋而受領遲延後，即未繳納被告
26 所有系爭建物之水費及電費，原告自108年5月起至112年1月
27 止為被告墊付水費合計2,633元【計算式： $175 \times (24/31) + 23$
28 $5 + 200 + 141 + 157 + 132 + 157 + 132 + 170 + 132 + 133 + 132$
29 $+ 148 + 166 + 150 + 141 + 132 = 2,593元$ 】；及墊付108年5月
30 起至112年1月止之電費2萬0,963元【計算式： $1,388 \times (24/3$
31 $1) + 1,312 + 1,550 + 1,264 + 1,180 + 1,306 + 1,182 + 1,170$

01 +659+1,221+1,402+1,210+1,212+1,590+1,457+1,2
02 14+959=2萬0,963元】，合計原告代被告墊付水費及電費
03 合計2萬3,596元。又被告縱使未實際居住於系爭建物，自來
04 水公司及電力公司仍會收取基本度數之水、電費。

05 (三)室內電梯保養費5萬6,700元

06 被告自108年5月8日拒絕交屋而受領遲延後，即未繳納被告
07 所有系爭建物之委外室內電梯保養費，而系爭社區住戶之屋
08 內電梯，自108年起均由原告統一委由電梯保養廠商華升機
09 電股份有限公司進行每年一次之年度電梯保養，保養費用22
10 萬6,800元由被告社區住戶12戶均攤，每戶每年度收取1萬8,
11 900元。被告系爭建物之屋內電梯保養費，自108年8月起至1
12 10年8月止共計3年合計5萬6,700元未繳納，均由原告墊付予
13 電梯保養廠商華升機電股份有限公司。又被告系爭建物之屋
14 內電梯仍應每年進行一次年度保養，以確保電梯之安全性，
15 故不論被告是否實際居住，亦應負擔其所有建物之電梯保養
16 費。

17 (四)小結

18 上開三項原告為被告墊付之管理費、水電費及電梯保養費，
19 合計18萬9,826元【計算式：109,530元+23,596+56,700=
20 18萬9,826元】，而經原告以應返還被告之裝潢保證金3萬元
21 抵銷被告上開應返還之墊款後，被告尚應給付原告15萬9,82
22 6元【計算式：189,826-30,000=15萬9,826元】。

23 三、原告主張選擇合併之請求權基礎

24 (一)民法第240條債權人遲延受領之損害賠償請求權

25 按民法第234條、第240條之規定，併參臺灣高等法院92年度
26 上更(一)字第84號判決意旨，原告因被告受領系爭建物遲
27 延，致支出因保管系爭建物所生之社區管理費及系爭建物之
28 水、電費與室內電梯之年度保養費，自得依民法第240條規
29 定請求被告賠償及法定遲延利息。

30 (二)民法第546條第1項委任費用償還請求權

31 1、按民法第528條、第546條第1項之規定，及系爭買賣契約第1

01 7條之約定、系爭第二案決議通過之「原告代管期間之管理
02 費採實支實付方式收取」決議內容，住戶預繳金額不足額須
03 補繳差額。故被告依上開約定及決議，就原告代管期間之管
04 理費收支兩造已成立委任關係，原告自得依民法第528條、
05 第546條第1項之規定，請求被告償還原告為被告所墊付之管
06 理費。

07 2、又原告另案訴請同社區住戶謝小萍給付原告代管期間之管理
08 費，本院112年度基小字第2232號判決亦認定系爭社區全體
09 住戶經由上開區分所有權人會議決議之方式，與原告成立委
10 任契約，原告依民法第546條第1項請求償還管理費有理由，
11 而為原告勝訴之確定判決。故原告依上開委任關係之約定為
12 被告墊付管理費、水電費及電梯保養費，被告自應依民法第
13 546條第1項之規定，返還原告所墊付之15萬9,826元及法定
14 遲延利息。

15 (三)民法第179條不當得利返還請求權

16 如認兩造間無上開委任關係存在，兩造間僅有被告系爭建物
17 之買賣契約關係，並於原告108年4月26日移轉系爭建物所有
18 權及108年5月8日兩造辦理交屋後即已履約完畢。如原告於
19 代管系爭社區期間與被告並無契約關係，原告以應返還被告
20 之裝潢保證金3萬元主張抵銷後，仍為被告墊付管理費、水
21 電費及電梯保養費合計15萬9,826元，被告自屬構成不當得
22 利，原告爰依民法第179條請求被告返還所受利益15萬9,826
23 元，及原告以112年6月26日臺北興安郵局第578號存證信函
24 催告被告給付11萬0,262元期滿翌日（即112年7月2日）起、
25 其餘金額5萬0,296元自起訴狀繕本送達翌日起均至清償日
26 止，均按民法第203條規定之法定遲延利息。

27 四、對被告答辯之意見

28 (一)被告向原告所購買之系爭建物於108年4月26日即移轉登記為
29 被告所有，不論被告是否實際遷入居住，被告既為所有權人
30 即應繳納社區之管理費及水電費等，被告以111年2月17日方
31 自原告點交系爭建物置辯，自無理由。

01 (二)被告延至111年2月17日方點交系爭建物，乃因被告主張系爭
02 建物有瑕疵而拒絕交屋，被告遲延及拒絕交屋業經本院判決
03 原告所提起之反訴勝訴確定，被告辯稱係原告拒絕交屋顯屬
04 無稽：

05 1、查兩造於108年3月21日簽訂系爭買賣契約書後，原告於108
06 年5月8日及同月21日二度與被告進行系爭房屋點交，被告均
07 以「屋內有諸多瑕疵未改善」為由拒絕點交，並向本院起訴
08 請求減少買賣價金（案號：108年度訴字第475號），原告亦
09 提起反訴請求被告應受領系爭房屋，經本院108年度訴字第4
10 75號判決原告應減少價金新台幣84萬5,250元，反訴部分亦
11 判決被告應受領系爭房屋，並於110年11月16日經臺灣高等
12 法院110年度上易字第348號判決確定，合先陳明。

13 2、上開訴訟案判決確定後，原告於111年1月12日以臺北興安郵
14 局第27號存證信函通知被告於函到7日內與原告公司議定點
15 交時間，經被告指定於111年1月25日上午10點進行房屋點
16 交，惟當日被告到場後卻拒絕點交簽收系爭建物之鑰匙及所
17 有權狀與保固書等文件（當天到場之仲介公司人員張彥鴻、
18 陳淳豪先生及晟信地政士聯合事務所張世忠地政士可供證
19 明）。原告乃委請原告訴代於111年1月26日以111(正)字第0
20 05號律師函催告被告小姐於文到7日內前往正思法律事務所
21 領取並簽收系爭房屋之鑰匙及相關文件，如被告未依催告期
22 限辦理，則將依上開確定判決向法院聲請強制執行（原證1
23 2）。被告收受原告上開原證12催告函後，卻仍委請被告訴
24 代杜英達律師於111年1月28日來函辯稱係因原告要求其先簽
25 收系爭房屋之鑰匙及房地所有權狀與保固書等文件，故其拒
26 絕點交云云。

27 3、然上開確定判決已判定被告僅得主張減少價金，不得拒絕受
28 領系爭建物，被告於判決確定後仍於111年1月25日上午再次
29 拒絕簽收領取系爭房屋之鑰匙及房地所有權狀等文件。被告
30 本得於簽收後即得進入屋內受領系爭建物，被告竟仍拒絕受
31 領並以被證4之律師函誑稱係原告不願先開門讓其進入屋內

云云，顯屬顛倒是非、本末倒置，原告乃委請原告訴代於111年2月7日以111(正)字第007號律師函回覆被告訴代杜律師。被告經原告兩度發函催告後，方於111年2月17日前往正思法律事務所領取並簽收系爭房屋之鑰匙及權狀等相關文件，完成系爭房屋之點交。由原告尚須提起反訴請求被告受領系爭房屋，及被告於判決確定後仍拒絕依判決點交受領系爭房屋之鑰匙及權狀等，足證係被告自始即拒絕受領系爭房屋，甚至將房屋有瑕疵與拒絕交屋混為一談。故絕非原告拒絕交屋，被告所辯自非事實。

(三)至被告所舉被證1之108年3月21日驗收報告之修繕項目表下方所載108年3月22日至同年5月8日為原告公司修繕期，未經許可被告不得擅入看屋之文字，僅係要求被告於原告修繕期間如需進入看屋應經原告許可，此乃出於原告修繕期間工地管理之需要，並非原告拒絕交屋。至於被告民事答辯狀二、所稱其於被證2之兩造間訴訟第二審繫屬期間曾於110年3月11日及同月17日來函要求原告交屋云云，原告亦委請李尚宇律師以110年3月22日存證函回覆被告只要被告於點交房屋之同時簽立點交單同意履約保證公司就買賣價金餘額全額撥款即可隨時交屋，並請被告於函到7日內書面聯絡原告點交期日，惟被告於收到原告上開存證函後並無任何回應，自非原告拒絕交屋。被告未同意履約保證公司給付系爭房屋尾款前，原告得主張同時履行抗辯，原告並無於被告付清買賣價金前交屋之義務。

五、基於上述，聲明：

(一)被告應給付原告15萬9,826元及其中10萬9,530元自112年7月2日起、其餘金額5萬0,296元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

(二)原告願供擔保請准宣告假執行。

參、被告答辯略以：

一、民法第240條債權人遲延受領之損害賠償請求權部分

(一)被告並未遲延受領系爭建物之交付

- 01 1、被告以總價金1,680萬元向原告購買系爭建物，惟因系爭建
02 物有諸多瑕疵情形，原告遂允諾修繕，並約定「自108年3月
03 22日至108年5月8日為本公司修繕期，未經許可，買受人不
04 得擅入看屋。」等語，亦有兩造所簽署之森美學修繕項目表
05 2紙可證。
- 06 2、其後原告雖稱已修復所有物之瑕疵情形，然事實則不然，被
07 告迫不得已，遂於108年8月19日提起確認部分價金尾款債權
08 不存在之訴，而原告則提起反訴，後經本院民事判決被告得
09 減少價金84萬5,250元及被告應受領系爭建物，有本院108年
10 度訴字第475號判決及臺灣高等法院110年度上易字第348號
11 民事判決可稽。被告訴訟代理人於前開108年度訴字第475號
12 案件開庭即109年8月21日，已表達同意雙方訂一個時間進行
13 系爭建物之點交；嗣該判決後，亦先後於110年3月11日及17
14 日委託律師發函要求原告應交付系爭建物，卻遭原告以被告
15 尚未繳清尾款為由拒絕交付系爭建物，此觀原告委任李尚宇
16 律師以110年3月22日存證信函所附律師函說明二第4點所述
17 「倘被告願配合點交，應於點交後當場簽立點交單同意履保
18 公司就餘額部分全額撥款，並視為其已明瞭並確實了解房屋
19 現況，不得事後反悔，亦不得事後再爭執任何權利。」等語
20 即明。亦即，原告要求被告必須放棄本院減少價金之判決結
21 果，且認同現況交屋，不得事後再事爭執主張權利，原告始
22 願意點交系爭建物。如此惡劣之要求，被告豈能認同？詎原
23 告如今臨訟，竟妄稱：係被告收到該函後並無任何回應，自
24 非原告拒絕交屋云云，實係顛倒是非黑白，礙難認同其主
25 張。
- 26 3、其後，原告就前開訴訟上訴高等法院，於判決確定後，再於
27 111年1月12日以臺北興安郵局000027號存證信函通知被告應
28 約定共同點交系爭建物，被告亦與之約定於111年1月25日進
29 行系爭建物之點交，惟被告按約定於該日到場進行點交，原
30 告之到場點交人員竟要求被告應先行簽立點交同意書，始能
31 進入屋內進行實質點交云云。被告因認對方無理，拒絕先行

01 簽立點交同意書，兩造人員僵持不下，當日遂無法進行點交
02 房屋，被告於當日即再委託律師發出律師函，要求原告於函
03 到2日內再進行系爭建物之點交程序，直至000年0月間原告
04 始交付系爭建物。

05 4、綜上，被告前因系爭建物有瑕疵，故而未接受原告之點交房
06 屋，其後固經本院另案判決被告有受領系爭建物之義務，惟
07 該判決不僅未認定被告係何時開始遲延受領，且判決後，經
08 被告發函要求原告交付系爭建物又遭原告拒絕。可見，被告
09 於111年2月前均因可歸責原告之事由，致未交付系爭建物甚
10 明。因此，依兩造所簽立之系爭買賣契約第8條第1項「房屋
11 稅、水電費、瓦斯費、專有電梯維護費等稅捐或費用，在交
12 屋日前由出賣人繳納，交屋日後由買受人負擔…」之約定，
13 相關起訴請求之費用自應由原告自行負擔甚明。

14 (二)如認被告有遲延受領系爭建物之交付

15 縱為如此，原告所為之請求，亦非屬必要費用，蓋民法第24
16 0條規定，限於提出及保管給付物之必要費用，而本件原告
17 請求管理費、水電費及電梯保養費，並非保管給付物即系爭
18 建物之必要費用。尤其管理費，係針對公共區域及社區保全
19 之維護，並非保管系爭建物之必要費用。再者，水費中之用
20 水費、電費中之流動費亦非必要費用。另外，被告從未入
21 住，實無使用室內專有電梯之可能及必要，是以電梯保養費
22 亦非屬保管系爭建物之必要費用。

23 二、民法第546條第1項委任費用償還請求權部分

24 原告主張系爭買賣契約第17條約定「本社區尚未成立管理委
25 員會前，茲委由出賣之建設公司代為管理，管理之事務及協
26 助維護之指派廠商全權委由其處理，買受人充分瞭解，且絕
27 無異議」，故原告得依上開委任關係之約定為被告墊付管理
28 費、水電費及電梯保養費，被告自應依民法第546條第1項規
29 定，返還原告所墊付之16萬1,412元及法定遲延利息云云。
30 然系爭社區管理委員會早於108年3月9日已成立，有原告所
31 提之系爭社區第一屆第一次區分所有權人會議紀錄以及原證

01 19基隆市信義區公所回函可稽。是以，依爭買賣契約第17條
02 約定意旨，社區之管理事務及協助維護之指派廠商等事宜，
03 均應於系爭社區管委會成立後移交，而由系爭社區管委會負
04 責，始乃正辦，原告怠未移交，乃係原告與系爭社區管委會
05 間之債權債務問題，原告自不得依系爭買賣契約第17條之約
06 定，據以向被告為請求，實不待言。

07 三、民法第179條不當得利返還請求權部分

08 按所謂不當得利係指無法律上之原因而受利益，致他人受損
09 害者而言，故受利益之一方，其受利益須無法律上之原因，
10 且其受利益與他方受損害間應有因果關係存在，始可成立不
11 當得利。如利益之獲得並非損害發生之原因或結果，則兩者
12 互無關連，即不生返還利益之問題（最高法院112年度台上
13 字第554號民事判決意旨參照）。如前所述，原告於系爭社
14 區管委會成立後，即應將社區管理事務及協助維護之指派廠
15 商等事宜，移交由系爭社區管委會負責。本件原告怠未移
16 交，因此而生之債權債務關係，應係發生於原告與系爭社區
17 管委會兩造之間，核與被告無涉，揆諸上開最高法院判決意
18 旨，被告自無不當得利之可言。

19 四、基於上述，聲明：

20 （一）原告之訴駁回。

21 （二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 肆、本院得心證之理由

23 本件原告以選擇合併之方式，分別主張民法第240條債權人
24 遲延受領之損害賠償請求權、民法第546條第1項委任費用償
25 還請求權、民法第179條不當得利返還請求權，請求被告給
26 付扣除原告應返還被告之裝潢保證金3萬元後，由其墊付之
27 系爭社區之管理費、系爭建物之水、電費及室內電梯保養
28 費，合計15萬9,826元；被告則以前詞置辯，茲就原告主張
29 之各項請求權是否有理由，析論如下：

30 一、原告主張民法第240條請求權部分

31 （一）按債權人遲延者，債務人得請求其賠償提出及保管給付物之

01 必要費用，民法第240條定有明文。又按債權人之受領遲
02 延，僅為權利之不行使，除有民法第二百四十條之適用，債
03 務人得請求賠償提出及保管給付物之必要費用，或當事人間
04 另有特別約定外，殊不負任何之賠償責任（最高法院59年台
05 上字第3662號民事判例要旨參照）。據此堪信，該條僅適用
06 於並無義務之「債權人」，單純為權利不行使之受領遲延狀
07 態。

08 (二)然查，依據兩造另案之本院108年度訴字第475號確定判決，
09 業已認定「兩造係約定反訴被告（即本案被告）有受領系爭
10 房屋之主給付義務」（判決第13頁，第24、25行），因此判
11 決主文諭知「反訴被告應受領門牌號碼基隆市○○區○○街
12 ○○巷○○○○號之房屋」，該確定判決已認定被告就系爭
13 建物之受領屬給付義務，因此被告乃為受領系爭房屋給付之
14 債務人，並非單純債權人。而該確定判決依據民事訴訟法第
15 400條第1項規定，已有既判力，當事人不得為與該確定判決
16 意旨相反之主張，法院亦不得為與該確定判決意旨相反之判
17 斷。原告主張被告就受領系爭房屋部分為單純債權人，顯然
18 違背上開確定判決之既判力，要無可採。被告若就受領系爭
19 房屋有所遲延乃屬給付遲延，而非權利不行使之受領遲延，
20 因此無從適用民法240條規定。原告依據民法第240條債權人
21 遲延受領之損害賠償請求權，請求系爭建物之管理費、水電
22 費及電梯保養費並無理由，應予駁回。

23 二、原告主張委任契約

24 (一)原告主張被告就系爭社區公共區域管理及系爭建物水電費繳
25 納、系爭房屋室內電梯維護等事項與其成立委任契約。業據
26 被告否認。

27 (二)原告無非以系爭買賣契約第17條約定為由主張兩造成立委任
28 契約之依據，然查上開約款係記載「本社區尚未成立管理委
29 員會前，茲委由出賣之建設公司代為管理，管理之事務及協
30 助維護之指派廠商全權委由其處理，買受人充分瞭解，且絕
31 無異議」等語，因此買受人即被告僅於系爭社區管委會成立

前，始委由建設公司即原告代為管理，而系爭社區之管理委員會係於108年4月3日報備成立，此有原告提出之公寓大廈管理組織報備證明為憑（如原證19所示），是以108年4月3日後，依據上開約款被告即未再與原告成立委任契約，原告所請求之管理費、水電費、電梯保養費均在108年5月以後發生之費用，該時兩造並無委任契約存在，原告無從依委任之法律關係，請求被告償還其所指之管理費、水電費、電梯保養費。

（三）又系爭社區第一屆第一次區分所有權人會議紀錄中第二案社區管理費收費標準討論案，說明部分記載為「建商代管期間之管理費採實支實付方式收取，部分費用短絀部分均由坤潤建設支付」等語，所稱建商代管期間，應係指個別房屋買受人依據買賣契約約款委任建商代管期間之處理情形，而被告並未於原告請求管理費期間與原告成立委任契約，前已認定，因此上開說明之文字，無法作為被告另與原告成立為委任契約之依據。且上開討論案已決議：「各區分所有權人應按其建物登記總面積計算每坪柒拾元每月定額分攤，垃圾清運費每月定額分攤，自108年6月1日開始實施，預繳金額不足額補繳差額。」，堪信自108年6月1日起，被告係向系爭社區負擔繳納管理費之義務，而非向原告負有繳納管理費義務，據此更足認定兩造間就管理費、水電費、室內電梯之事務並不存在委任關係，原告無從依據委任之法律關係，請求被告償還其所指之管理費、水電費、電梯保養費。

三、原告主張民法第179條不當得利返還請求權部分

（一）原告主張如認兩造間無委任關係存在，其已於108年4月26日移轉系爭建物所有權予被告，並於108年5月8日辦理交屋後，仍為被告墊付系爭建物之自108年5月8日起至111年2月28日止之管理費、自108年5月起至112年1月止之水電費及自108年8月起至110年8月止電梯保養費，被告構成不當得利應予返還。被告否認構成不當得利。

（二）水電費、室內電梯保養費

01 首查，系爭買賣契約第8條第1項明確約定「房屋稅、水電
02 費、瓦斯費、專有電梯維護費等稅捐或費用，在交屋日前由
03 出賣人繳納，交屋日後由買受人負擔…」，是「水、電
04 費」、「室內電梯保養費」在交屋日前，依約應由出賣人即
05 原告繳納，因此原告如繳納之「水、電費」、「室內電梯保
06 養費」係在交屋前發生，原告有負擔義務，被告並無構成不
07 當得利可言。依據系爭買賣契約第9條關於交付買賣標的物
08 之約定及原證11之點交清單，兩造係於111年2月17日始實際
09 完成交付房屋權狀、土地權狀、感應器、遙控器、信箱鑰
10 匙、全戶鑰匙、非海沙證明、無輻射證明、房屋保證書、工
11 程保固書、發票（收據）…等證明文件與物品，堪信原告係
12 於上開時間方完成契約所約定之交屋程序，且該點交清單上
13 亦載有「現況交屋」，據此堪信111年2月17日即屬系爭契約
14 約定所稱之交屋日。是以111年2月17日前系爭建物所衍生之
15 「水、電費」、「室內電梯保養費」，應由出賣人即原告負
16 擔，被告並無不當得利之問題，原告上開部分請求應予駁
17 回。而111年2月17日系爭建物交屋後，原告並未請求「室內
18 電梯保養費」，僅請求「水、電費」，然參酌原告提出之
19 「原證8之水費通知單及原告繳費收據」、「原證9之電費繳
20 費通知單及原告繳費收據」，最末期僅至111年1月為止，其
21 後至112年1月部分均付之闕如，無從證明111年2月17日起至
22 112年1月止，被告受有由他人墊付系爭建物「水、電費」之
23 利益，而使原告受有損害，自難認原告就此已盡其舉證責
24 任，是此部分原告之請求，亦不應准許。

25 (三)管理費部分

- 26 1、按公寓大廈管理條例第11條規定「共用部分及其相關設施之
27 拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為
28 之。」、「前項費用，由公共基金支付或由區分所有權人按
29 其共有之應有部分比例分擔。」。據此，系爭社區區分所有
30 權人召集成立系爭社區管理委員會後，系爭社區公共區域之
31 管理維護義務，依據公寓大廈管理條例及社區規約，即由區

01 分所有權人會議決議處理，或依據規約授權系爭社區管理委
02 員會負責，被告僅對系爭社區負擔給付管理費之義務，應堪
03 認定。

04 2、原告主張其於系爭社區管理委員會108年4月3日成立後之108
05 年5月8日起至111年2月28日期間，仍付費處理系爭社區公共
06 區域之管理維護及清運垃圾事務，依據前述，此時系爭社區
07 公共區域管理維護及清運垃圾等事務應由系爭社區管理委員
08 會代表系爭社區區分所有權人會議處理，是以原告若有實施
09 上開管理行為，係使系爭社區管理委員會受有免於實施管理
10 行為之利益，被告對系爭社區應負擔給付管理費之義務並未
11 因此免除，原告主張被告因其實施管理維護行為受有不當得
12 利，尚屬無據。

13 四、綜上所述，原告之請求均無理由，應予駁回。

14 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
15 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述。

16 陸、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條
17 第2項、第78條，判決如主文。

18 中 華 民 國 113 年 6 月 5 日
19 基隆簡易庭法官 王翠芬

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 6 月 5 日
25 書記官 官佳潔