

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度簡字第3號

原告 李亦芳

訴訟代理人 方錦堂

林宜儒律師

被告 上河漾大樓管理委員會

法定代理人 劉書谷

訴訟代理人 蕭漢華

上列當事人間請求返還公共基金等事件，本院於民國114年2月20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、程序部分：

一、本件訴訟繫屬後，被告之法定代理人劉怜怜於民國113年2月27日變更為劉書谷，此有高雄市鳳山區公所113年3月12日高市○區○○○00000000000號函在卷可稽（見本二院卷第55頁），其具狀聲明承受訴訟（見本院二卷第77頁），應予准許。

二、按多數有共同利益之人，如無設代表人或管理人者，得由其中選定一人或數人為全體起訴或被訴，民事訴訟法第41條定有明文。又選定當事人之制，旨在求取共同訴訟程序之簡化，苟多數當事人所主張之主要攻擊或防禦方法相同，足認有簡化訴訟程序之作用，而具有法律上之共同利益，即得由其中選定一人或數人為全體起訴或被訴。所謂有共同利益者，乃指於訴訟結果有影響之爭點，對於多數人均有利害關係者而言（最高法院76年度台再字第6號、87年度台上字第2917號判決要旨可資參照）。查被選定人（即原告）與選定人宋永裕、童怡霖、謝惠珍、許德賢、陳佳卿、林豐樺、陳

01 春瑛、高杰、何柏蒼、何奕希、夏湘貴、林靜君、林美玲、
02 謝珮昕、王翠榮、黃國勛、蘇智文、夏親英、夏湘華、黃琬
03 婷、石明湖共計19戶均主張其等為坐落高雄市○○區○○○
04 街0號之「上河漾大樓」（下稱系爭大樓）之透天區住戶，
05 系爭大樓於民國112年3月12日召開112年第七屆第二次區分
06 所有權人會議（下稱系爭區權會）決議通過附表所示議案一
07 （下稱系爭決議），自112年5月1日起將系爭大樓透天區與
08 大樓區之住戶財務分割，已有終止與被告間之委任關係之意
09 思表示，被告應返還其等於系爭大樓之透天區住戶之公共基
10 金款新臺幣（下同）46萬8,738元，應認其間等具有法律上
11 之共同利益，並經選定人於以書面選定李亦芳為原告，為自
12 己及選定人全體起訴（見本院二卷第381至387頁），於法核
13 無不合，依民事訴訟法第41條第2項規定，選定人於選定李
14 亦芳為訴訟當事人後，其他當事人即脫離訴訟，合先敘明。

15 貳、實體部分：

16 一、原告主張：系爭大樓分為透天區與大樓區二部分，透天區住
17 戶共22戶，大樓區住戶共234戶，合計256戶。伊為系爭大樓
18 透天區之區分所有權人（所有建物門牌號碼高雄市○○區○
19 ○街00巷00號），被告為系爭大樓透天區與大樓區共同之管
20 理委員會。嗣經系爭大樓於系爭區權會決議通過系爭決議，
21 自112年5月1日起將系爭大樓透天區與大樓區之財務分割，
22 自屬已終止兩造間委任關係，被告自應返還伊於系爭大樓之
23 透天區住戶之公共基金。依被告112年4月財務收支明細表所
24 示，迄至112年4月底透天區與大樓區公共基金分割前，系爭
25 大樓公共基金尚有活期存款（下稱活存）359萬4,505元、定
26 期存款270萬元共計629萬4,505元，依比例計算後被告應返
27 還伊公共基金數額為46萬7,170元【計算式： $(3,594,505 +$
28 $2,700,000元) \div 256 \times 19 = 467,170元$ （元以下四捨五入，下
29 同）】；另透天區與大樓區之公共基金分割後，每月因定期
30 存款而產生之利息收入3,521元，自112年5月至112年10月共
31 計為2萬1,126元，被告亦應按比例返還伊1,568元【計算

01 式：3,521×6÷256×19=1,568元】。是兩造間委任關係既已
02 消滅，被告受領上開金額共計46萬8,738元，自屬不當得利
03 而應返還伊。爰依不當得利法律關係，提起本訴等語。並聲
04 明：（一）被告應給付原告46萬8,738元，及自起訴狀繕本
05 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

06 （二）願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告則以：兩造基於系爭大樓全體區分所有權人之共同關
08 係，而共有系爭大樓公共設施、金錢等財產。系爭決議並未
09 消滅該共同關係，僅同意就「管理費」在全體共有人內部間
10 屬於透天區之部分，交由透天區住戶自行收取管理，由其自
11 治。亦即，此僅屬財務分管之意，除並未分割之外，亦無終
12 止兩造間委任關係之意，透天區住戶並無因此獨立成為另一
13 權利主體；又因系爭區權會決議並未先決議消滅共同關係，
14 故縱有分割決議，亦屬無效，是透天區住戶收繳之管理費仍
15 屬系爭大樓全體大樓區、透天區住戶共有，兩造間委任關係
16 並未消滅。又依據系爭大樓規約第18條約定，系爭大樓之財
17 務有公共基金及管理費兩項，二者來源不同，公共基金則係
18 由建物起造人按工程造價提撥或另以區分所有權人決議收
19 繳，管理費則為區分所有權人按月提繳。系爭大樓透天區、
20 大樓區房屋均共用道路、水溝、管線、路燈等公共設施及法
21 定空地，此等公共設施無法分割獨立存在，而公共基金在維
22 護此等公共設施等物，故公共基金性質上不容許拆分，否則
23 未來將衍生爭議。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）願
24 供擔保，請准宣告免為假執行。

25 三、兩造不爭執部分：

26 （一）系爭大樓分為透天區與大樓區二部分，透天區住戶共22
27 戶，大樓區住戶共234戶，合計256戶。

28 （二）原告為透天區之區分所有權人共計19戶。

29 （三）系爭區權會決議通過如系爭決議。

30 （四）依被告112年4月財務收支明細表所示，迄至112年4月底系
31 爭大樓公共基金尚有活期存款359萬4,505元、定期存款27

01 0萬元。

02 (五) 系爭大樓住戶與被告間就系爭大樓公共基金於112年5月
03 1日前存有委任關係，由被告負責管理使用公共基金。

04 (六) 關於系爭大樓之透天區與大樓區之間具有共同部分，客觀
05 使用上並非彼此獨立之情形。

06 (七) 系爭區權會於112年3月12日通過系爭決議之後，迄今並未
07 經法院宣告無效或撤銷。

08 四、本件之爭點：系爭決議是否已終止兩造間之委任關係？原告
09 請求被告返還公共基金46萬8,738元，是否有據？

10 五、本院得心證之理由：

11 (一) 按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他
12 方允為處理之契約，民法第528條定有明文。另按管理委
13 員會為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維
14 護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設
15 立之組織。而公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或
16 管理委員會負責管理；如經區分所有權人會議決議交付信
17 託者，由管理負責人或管理委員會交付信託。其運用應依
18 區分所有權人會議之決議為之。又管理委員會之職務包含
19 區分所有權人會議決議事項之執行，及收益、公共基金及
20 其他經費之收支、保管及運用，為公寓大廈管理條例（下
21 稱本條例）第3條第9款、第18條第3項、第36條第1款、第
22 7款分別定有明文。依前揭規定可知，管理委員會乃指為
23 執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工
24 作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之
25 組織，而公寓大廈之公共基金應設專戶儲存，並由管理委
26 員會負責管理，管理委員會就公共基金之管理運用，應依
27 區分所有權人會議之決議為之，是管理委員會與各該區分
28 所有權人之間，就公寓大廈之公共基金之管理運用，自係
29 存在概括委任之法律關係。

30 (二) 次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
31 任，民事訴訟法第277條定有明文。而民事訴訟如係由原

01 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
02 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實
03 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之
04 請求。原告主張系爭決議已終止兩造間之委任關係，被告
05 受有公共基金46萬8,738元之不當得利等語，然為被告否
06 認，並起前揭情詞置辯，原告自應就此利己之事實，負舉
07 證責任之責。是此部分首應探求者，厥為系爭決議是否已
08 終止兩造間之委任關係？進始論及被告是否受有原告所指
09 之不當得利。經查：

- 10 1、按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
11 之辭句，為民法第98條所規定，而所謂探求當事人之真
12 意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之
13 原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法
14 則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，
15 並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權
16 利義務是否符合公平正義（最高法院96年度台上第286號
17 判決意旨參照）。
- 18 2、依系爭決議內容所示，其案由係記載「大樓與透天區的財
19 務分割，公設保養和修繕按比例支出案」，說明(2)載明
20 「大樓電梯、洗水討和大樓頂樓與地下室漏水由大樓的管
21 理費自行修繕，大樓與透天的共同公設之保養和修繕將按
22 比例支出，其餘部分由各區自行負擔維護及修繕費用」，
23 其系爭大樓規約第四章第十九條並修訂為「第八屆管理委
24 員會另擇銀行開戶，設為透天區之基金專戶，戶名同為上
25 河漾大樓管理委員會」，可知系爭決議僅係討論系爭大樓
26 之共用部分修繕係由何管理費來負擔支應，另就透天區部
27 分設置基金專戶，戶名同樣為「上河漾大樓管理委員
28 會」，顯見系爭決議通過後，透天區之公共基金專戶仍為
29 被告所管理，亦即被告就透天區之公共基金專戶亦存有委
30 任關係，被告就透天區之公共基金專戶之管理運用仍應依
31 區分所有權人會議之決議為之，原告主張系爭議具有終止

01 兩造間委任關係之意，顯難憑採。

02 3、再者，次按依法律規定、習慣或法律行為，成一共同關係
03 之數人，基於其共同關係，而共有一物者，為共同共有
04 人。前項依法律行為成立之共同關係，以有法律規定或習
05 慣者為限。民法第827條第1項、第2項定有明文。依同法
06 第831條規定，前開規定於所有權以外之財產權，由數人
07 共同共有者準用之。又所謂共同關係係指二人以上因共同
08 目的而結合所成立，依法律或習慣足以成為共同共有基礎
09 之法律關係而言，在共同共有下，共有物仍歸屬各共有人
10 享有，但各共有人間有人的結合關係，且共有之財產均有
11 其共同目的或機能，有別於共有人自己之一般財產。次按
12 公寓大廈應設置公共基金，專戶儲存，由管理負責人或管
13 理委員會負責管理，其運用應依區分所有權人會議之決議
14 為之；區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權
15 之移轉而移轉，不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設
16 定負擔。此觀本條例第18條第1項、第3項及第19條規定自
17 明。是公共基金乃獨立於各區分所有權而單獨存在，屬區
18 分所有權人全體所共有，管理負責人或管理委員會須依區
19 分所有權人會議之決議，始得運用（最高法院106年度台
20 上字第2446號判決意旨參照）；而其來源包括起造人按工
21 程造價一定比例或金額提列、區分所有權人依區分所有權
22 人會議決議繳納、公共基金之孳息及其他收入（管理條例
23 第18條第1項規定參照），非均由區分所有權人繳納。準
24 此，區分所有權人不得按其應有部分比例收取、管理、使
25 用、處分公共基金，亦不得請求分割；且公共基金不得以
26 區分所有權人個人事由予以扣押，不得用於償還區分所有
27 權人之個人債務，非屬區分所有權人個人事由之責任財
28 產。凡此均有別於個別區分所有權人自己之一般財產，而
29 與分別共有人就共有物得按其應有部分使用收益、得自由
30 處分其應有部分、得隨時請求分割之性質迥異，是各區分
31 所有權人就公共基金自無應有部分可言。再觀本條例第18

01 條第1項規定之立法目的係考量關於區分所有權人共同利
02 益及重大修繕事項，有時需款甚鉅，為落實公寓大廈之管
03 理維護，爰規定公寓大廈應設置公共基金（立法理由參
04 照），而職司保管公共基金之管理委員會，則係由區分所
05 有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執
06 行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護事務
07 （本條例第3條第9款），可認公共基金係全體區分所有權
08 人依本條例第18條第1項規定，基於妥適管理維護公寓大
09 廈之法定目的而依法設置之財產，其權利雖歸屬各區分所
10 有權人享有，但各區分所有權人無應有部分存在，須由管
11 理負責人或管理委員會依區分所有權人會議之決議管理使
12 用，且以公寓大廈共有部分之管理、維護及修繕為主要用
13 途，而使區分所有權人間就公共基金形成一共同關係，此
14 與合夥人基於一定目的，以出資構成合夥財產，得約定或
15 決議由合夥人中數人，共同執行合夥之決議及合夥事務，
16 於合夥清算前不得請求合夥財產之分析（民法第667條第1
17 項、第670條、第671條、第682條第1項）之共同關係類
18 似，且自各區分所有權人就公共基金無應有部分，不得自
19 由讓與、處分，亦不得請求分配等特徵觀之，其獨立性更
20 甚合夥財產，自應類推適用合夥之規定，是依民法第668
21 條規定，公共基金應屬區分所有權人團體共同共有。亦
22 即，公寓大廈之公共基金係屬區分所有權人團體共同共
23 有，區分所有權人依公共基金之法律性質，不得請求分
24 割，自亦不得請求按其應有部分比例退還公共基金。原告
25 主張系爭決議終止兩造間委任關係，被告應返還公共基金
26 之不當得利云云，核其意旨，顯係主張系爭決議具有就系
27 爭大樓之公共金為協議分割，其得按其應有部分比例請求
28 退還公共基金，然揆諸前揭意旨所示，系爭大樓之公共基
29 金屬區分所有權人團體共同共有，區分所有權人依公共基
30 金之法律性質，不得請求分割，是原告此部分主張，亦不
31 可採。

01 4、綜上，系爭決議並未終止兩造間之委任關係，被告就系爭
02 大樓之公共基金與原告間仍有委任關係存在，被告管理原
03 告所指公共基金46萬8,738元，自有法律上之原因，原告
04 主張被告受有不當得利，自屬無據。

05 六、綜上所述，原告依不當得利法律關係，請求被告應給付46萬
06 8,738元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
07 利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

08 七、本件係適用簡易程序審理，如原告勝訴，本院依民事訴訟法
09 第389條第1項第3款規定，本即應職權宣告假執行，亦得依
10 職權宣告被告為原告預供擔保，得免為假執行，是兩造均陳
11 明願供擔保請准為假執行或免為假執行之宣告，僅是促請本
12 院依職權發動為之，本院自無庸就原告敗訴部分假執行之聲
13 請另為駁回之諭知，附此敘明。

14 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
15 判決如主文。

16 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日
17 民事第四庭 法 官 饒志民

18 附表：

19

| |
|--|
| 系爭區權會會議紀錄所載討論事項及決議第一案之內容： |
| 案由：大樓與透天區的財務分割，公設保養和修繕按比例支出案。 說明： (1)為促進社區和諧，打造充滿和平、尊重、無爭執的居住環境，將透天區與大樓區進行財務分割。 (2)大樓電梯、洗水討和大樓頂樓與地下室漏水由大樓的管理費自行修繕，大樓與透天的共同公設之保養和修繕將按比例支出，其餘部分由各區自行負擔維護及修繕費用。 (「共用部分透天區負擔比例表」及備註：略，見卷65至66頁) (3)第七屆管理委員會財務移交後，由第八屆管理委員會續辦，本決議不溯及既往。 (4)規約第四章第十九條： 原條文： 一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。 修訂後： |

(續上頁)

01

- 一、管理委員會為執行…，公共基金…設專戶保管及運用。
- 二、第八屆管理委員會另擇銀行開戶，設為透天區之基金專戶，戶名同為上河漾大樓管理委員會。
- 三、第七屆管理委員會財務移交後，由第八屆管理委員會續辦，本決議不溯及既往。

(113年3月12日區權會增訂)

決議：經區分所有權人投票結果：同意者計76票，超過半數，本案同意。

02

以上正本係照原本作成。

03

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。如

04

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05

中 華 民 國 114 年 3 月 20 日

06

書記官 龔惠婷