臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

109年度板小字第5009號

原　　告　李盈賢

訴訟代理人　吳國輝律師

被　　告　中央公園B區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　周玫玉

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國111年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、被告之法定代理人原為華朝廉，嗣變更為周玫玉，並於民國110年9月6日當庭聲明承受訴訟，有言詞辯論筆錄在卷可參（見本院卷第111頁），核與民事訴訟法第175條第1項規定相符，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴時原聲明：㈠先位聲明：1.被告應給付原告新臺幣（下同）66,030元，及自本訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。㈡備位聲明：1.被告應給付原告27,714元，及自本訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。嗣於110年11月11日言詞辯論當庭變更聲明為：㈠先位聲明：1.被告應給付原告66,030元，及自本訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。㈡備位聲明：1.被告應給付原告36,890元，及自本訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。2.願供擔保請

准宣告假執行。核原告所為訴之變更係擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開法律規定，自應准許。

三、原告主張：

㈠原告為新北市○○區○○街000巷00號5樓建物（下稱系爭房屋）之所有權人。新北市○○區○○街000巷00號1樓至5樓共5戶，雖與新北市○○區○○路0段00000號等其他49戶建物，皆由同一建商興建，並共同成立中央公園B區社區公寓大廈，而共同由被告管理，惟因新北市○○區○○街000巷00號1樓至5樓共5戶建物之座落位置、興建型態及進出動線，皆與新北市○○區○○路0段00000○號其他49戶建物分離且不同，故除兩者少部分因社區整體興建時所具有之不可分割部分外，大部分本社區管理所衍生之費用，兩者是可互相區隔及分離的，故被告若不審酌上述衍生管理費用可區隔及分離的情形，而仍要求新北市○○區○○街000巷00號1樓至5樓共5戶，亦需分擔該5戶未使用部分所衍生之管理費用，將明顯違背公平、平等、合理原則。

㈡基於為符合上述公平、平等、合理原則及民法第72條、第148條規定之共識，被告經開會後，於93年6月16日與新北市○○區○○街000巷00號1樓至5樓共5戶建物簽立協議書，同意新北市○○區○○街000巷00號1樓至5樓共5戶建物免繳納管理費，僅需平均分攤汙水處理費、消防檢測維修費等建築物本身不可分割之費用即可。則依上述協議書之協議內容，原告於104年5、6月取得系爭房屋後，本應不用繳交管理費。然被告仍要求原告繳交每月1,215元之管理費。則原告自104年5月起，按月繳納1,215元管理費，迄109年5月止，小計61個月份；另繳交109年9月份該月之管理費，總計共繳納62個月份管理費，計已繳交75,330元（計算式為1,215元×62＝75,330元）；扣除每月系爭房屋所應平均分攤汙水處理費、消防檢測維修費每月約150元，計62個月，小計共應分擔而扣除9,300元（計算式為150元×62＝9,300元）。則總計被告溢收原告之管理費共為66,030元（計算式為75,330元-9,300

元＝66,030元），屬不當得利，故被告應將上述不當得利金額及遲延利息返還給付予原告。

㈢鈞院若認定兩造間於93年6月16日與新北市○○區○○街000巷00號1樓至5樓共5戶建物簽立協議書，同意新北市○○區○○街000巷00號1樓至5樓共5戶建物免繳納管理費，僅需平均分攤汙水處理費、消防檢測維修費等建築物本身不可分割之費用之協議書，並非合法有效，而不生免繳管理費之效力。則被告於93年12月起，非法無權而單獨針對新北市○○區○○街000巷00號1樓至5樓共5戶建物，將該5戶之每月管理費，從原本每月620元，調高至每月1,215元，則該非法無權之調升顯屬無效，亦該調升亦顯違背前述之公平、平等、合理原則及民法第72條、第148條規定意旨而屬無效。則上述被告非法每月調升595元而收取之管理費，自屬非法溢收而屬不當得利。原告自104年5月起迄109年5月止，及109年9月份，共計62個月份之管理費，每月多繳595元管理費，共多繳36,890元（計算式為595元x62＝36,890元）。

㈣故原告依不當得利之法律關係，請求1.先位聲明為：⑴被告應給付原告66,030元，及自本訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。⑵願供擔保請准宣告假執行。2.備位聲明為：⑴被告應給付原告36,890元，及自本訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。⑵願供擔保請准宣告假執行。

㈤對於被告抗辯之陳述：

主張被告所提出之93年11月21日及101年8月18日開會人數未達門檻，決議不合法，且決議內容不明確，未依法定格式，主張決議自始無效。

四、被告則以：

㈠大樓管理費應依公寓大廈管理條例第10條規定，非管委會開會決議即可為之，另依本社區規約第10條之2所訂，管理費由各區分所有權人會議依照區分所有權人會議之決議分擔之，故原告提出之93年6月16日協議書，同意新北市○○區

○○街000巷00號1樓至5樓共5戶免繳納管理費之協議為無效。

㈡對於原告主張已經繳納104年5月至109年5月及109年9月，共計62個月管理費、每個月1,215元，總計75,330元，不爭執，但否認被告為不當得利，被告收取管理費之依據是依照中央公園B區第四屆住戶臨時大會93年11月21日會議紀錄及101年8月18日會議記錄等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

五、法院之判斷：

㈠原告主張之事實，業據提出系爭房屋建物登記第一類謄本、93年6月16日協議書、管理費繳費收據、被告製作之93年6月份各樓收費明細、93年6、7、8、11、12月付費明細各1份等件為證，被告對於原告主張已經繳納104年5月至109年5月及109年9月，共計62個月管理費，每個月1,215元，總計75,330元，不爭執，然否認被告所收取之管理費為不當得利，並以前詞置辯，是本件所應審酌者為：93年6月16日被告與新北市○○區○○街00號1樓至5樓共5戶建物簽立協議書是否有效？被告收取原告104年5月至109年5月、109年9月，共計62個月之管理費共75,330元，是否有法律上原因？茲分述如下：

㈡93年6月16日與新北市○○區○○街00號1樓至5樓共5戶建物簽立之協議書，未經社區區分所有權人之決議，不生免繳管理費之效力：

1.按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。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條第

1、2項定有明文。又中央公園B區社區住戶規約第10條第2項規定：管理費由各區分所有權人依照區分有權人會議之決議分擔之，但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者，從其規定，未規定者各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之，有前開住戶規約附卷可明（見本院卷第178頁）。故無論係依現行公寓大廈管理條例規定或社區住戶規約規定，管理費之收取事項，事涉各區分所有權人分攤比例，應由社區之各區分所有權人決議為基礎。

2.查，原告提出之93年6月16日協議書，係由當時之中央公園B區管理委員會與新北市○○區○○街000巷00號3樓所有權人廖欽川所書立之協議，未經社區之區分所有權人決議，核與前述法律規定及住戶規約相抵觸，故該協議書明顯逾越管理委員會之適法權責，無從拘束社區全體區分所有權人，亦不生免徵管理費之效力，原告執此主張被告不得向原告收取管理費，難認可採。

㈢被告收取原告104年5月至109年5月、109年9月，共計62個月之管理費共75,330元，是否有法律上原因？

1.被告對於有收取原告104年5月至109年5月、109年9月，共計62個月之管理費共75,330元之事實，並不爭執，然抗辯管理費之收取係依據93年11月21日中央公園B區第四屆住戶臨時大會會議及101年8月18日區分所有權人決議，原告對於曾經召開該兩次會議及會議紀錄之形式真正均不爭執（見本院卷第379頁），而依93年11月21日中央公園B區第四屆住戶臨時大會會議紀錄，關於原告所有之系爭房屋列為該次會議中所討論之折扣戶，該次討論內容說明「以往折扣戶的收費，住戶因立場不同而有許多看法與意見，倘尋法源，實應所有住戶都依其區分所有權坪數全額繳費，並逐年從此管理費中提撥相當金額存入公共基金。因此本社區住戶均需全額收費，但對於中庭外住戶（B1一樓、B2一樓、B7一樓、B8一至五樓）確實有相當費用與其無關，

特依個別情形減免各戶費用…」，決議結果為「採新收費標準。新收費標準已含概（應係「涵蓋」之筆誤）所有社區支出，屆時前揭住戶與中庭內住戶無異享同樣之權利，另管理費收費標準非經住戶大會通過不得私下協議任意變更」（見本院卷第345頁），業就系爭建物所屬折扣戶之管理費是否減免一事進行討論並決議應按決議後新收費標準收取管理費，依該次決議結果系爭房屋每月管理費即已調整至1,067元。又101年8月18日中央公園B區社區第十二屆區分所有權人大會則再將管理費提高事項列為臨時動議討論，並為決議，依該次會議決議結論，系爭房屋每月管理費於調整後為1,215元，此有該次會議紀錄附卷可參（見本院卷第337至341頁），亦經本院109年度板小字第649號判決認定在卷（見本院卷第128頁）。據上，堪認被告所收取104年5月至109年5月、109年9月，共62個月，以每月1,215元，共收取75,330元之管理費，有其法律上依據。

2.原告固以決議未達法定人數，應為無效等詞為抗辯，惟原告此部分抗辯業於本院另訴109年度板小字第649號請求給付管理費之民事事件中為相同爭執，並經本院另訴詳為審酌，並認定決議是否達法定人數之爭議為得聲請法院撤銷之問題，因原告（即該事件之被告）未向法院聲請撤銷變更管理費為每月1,215元之決議，亦未舉證該決議內容有何違反法令之情事，而為有效，此有該民事事件判決書可稽（見本院卷第126至128頁），該民事判決並於109年8月6日確定，此經本院依職權調閱該事件卷宗可明，原告於本件就相同爭議再事爭執，亦未再為舉證，徒耗司法資源，洵不足採。

㈣按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。原告主張依93年6月16日之協議書免徵管理費，惟該協議書既未經社區區分所有權人決議，原不生拘束

社區全體區分所有權人之效力，遑論有何免徵管理費之法律效果；且系爭房屋所在範圍嗣後已由社區區分所有權人決議按新收費標準收費，並無准許系爭房屋得以減免管理費之情形，故原告執93年6月16日協議書主張被告向原告收取管理費為無法律上原因等語，並無理由；又被告向原告按月收取1,215元之管理費，乃依據101年8月18日之中央公園B區社區第十二屆區分所有權人大會決議，該決議未經撤銷而為合法有效，則被告以此決議向原告收取管理費，應屬正當。是以，原告主張被告於104年5月至109年5月及109年9月期間，共62個月，以每月1,215元為基準所收取之管理費75,330元為不當得利，洵非可採，其先位聲明請求返還62個月管理費75,330元扣除應分攤每月150元污水處理費、消防檢測維修費共9,300元後之溢收款項66,030元，及備位請求被告返還62個月管理費75,330元扣除應以每月620元收取管理費後之溢收款項36,890元，皆無理由。

六、從而，原告依不當得利之法律關係，聲明請求：㈠先位聲明：被告應給付原告66,030元，及自本訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。㈡備位聲明：被告應給付原告36,890元，及自本訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

八、本件係小額訴訟事件，依民事訴訟法第436條之19第1項規定，確定本件訴訟費用額為第一審裁判費1,000元，由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　14　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　陳怡親

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　14　　日

書記官　劉芷寧