臺灣新竹地方法院民事小額判決

111年度竹小字第460號

原　　告　歐建甫
訴訟代理人　卓旻鋒
被　　告　國泰建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　張清櫆
000000000000000000
訴訟代理人　劉信佑
被　　告　國泰禾社區管理委員會
000000000000000000
法定代理人　吳倬瑋
000000000000000000
訴訟代理人　金岳緯律師

上列當事人間返還預繳管理費等事件，本院於民國111年12月13日辯論終結，判決如下：

主　　文

被告國泰禾社區管理委員會應給付原告新臺幣壹萬貳仟肆佰壹拾玖元，及自民國一一一年九月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告國泰禾社區管理委員會負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）原告於民國106年4月9日向被告國泰建設股份有限公司（下稱國泰建設公司）購買預售屋，依兩造簽訂國泰禾不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書）第22條第3項後段約定：「…等一切公共費用，甲方（即原告）同意自交屋日起，由甲方按月共同分攤。」；又同條第4項約定：

「甲方同意於收受乙方（即被告國泰建設公司）通知之指定日，預繳六個月之管理維護費用及公共水電費予乙方。此款項於本社區社區管理委員會成立後次月，乙方應扣除前項代理管理期間公共費用支出之餘額後，無息結繳與管理人，如有不足，仍應由全體住戶共同分攤繳付。」。原告於109年12月7日預繳六個月之管理維護費用及公共水電費共計新臺幣（下同）19,892元（下稱系爭費用），被告國泰禾社區管理委員會（下稱國泰禾管委會）成立時間為110年3月6日，決議第一次開始收取社區管理費用為同年7月1日，而原告於110年4月24日交屋。至此，原告已溢繳110月1月1日至4月23日之管理維護費用及公共水電費12,419元。

（二）原告得知被告國泰建設公司已將全體住戶預繳六個月之管理維護費用及公共水電費移交於被告國泰禾管委會，被告國泰禾管委會也確實收受該筆費用，其中被告國泰建設公司只做移交金錢之動作，並無善盡要求被告國泰禾管委會需依交屋日辦理各住戶之退費之責任，損及原告之權益，也違反系爭買賣契約書第22條第3項後段內容。被告國泰禾管委會確實收取該筆費用，本位主義地認定公共基金，不願依各住戶交屋日辦理退費或抵繳，甚至規避不出席原告聲請區公所調解委員會，企圖占有不當得利，原告情非得已乃依民法第199條、第179條提起本訴。

（三）並於本院聲明：1.被告應返還原告12,419元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按周 年利率百分之5計算之利息。2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）被告國泰建設公司：

1.原告於106年6月12日向被告國泰建設公司購買「國泰禾」社區編號第A1棟22樓之房屋（門牌號碼為新竹市○○區○○路00號22樓之1，下稱系爭房屋），原告於109年12月7日依約預繳付系爭費用，並於110年4月24日完成交屋。被告

國泰建設公司依系爭買賣契約書之約定，於110年5月5日就原告原繳付系爭費用全部移交與被告國泰禾管委會，故原告要求被告國泰建設公司需依交屋日辦理各住戶退費責任，於法無據。又被告國泰建設公司亦已按棟別、戶別、交屋日另外製作管理費及分攤明細表移交與被告國泰禾管委會，嗣後被告國泰禾管委會就系爭費用變更用途，更非被告國泰建設公司所得置喙。綜上所述，被告國泰建設公司按買賣契約約定履行義務，並另製作前開明細表移交，已善盡管理人責任且無損及原告權益等情事。

2.被告國泰建設公司向各預售買方所收取之預繳管理費用，係用於支付保全公司、清潔公司、公共設施保養、維護、修繕及用水、用電等維持社區運作之相關費用。被告國泰建設公司按原買賣契約僅需將本社區預收之前開公共費用計5,004,732元，於扣除代管期間費用（109年11月起至110年4月止）計3,172,960元後，餘額1,831,772元移交予被告國泰禾管委會即可。惟今被告國泰建設公司基於本社區利益，不僅自行吸收負擔109年11月至110年2月代管費用計1,627,833元外，另外提供本社區營運及需求物品採購計300萬元予被告國泰禾管委會。其中原告原預繳予被告國泰建設公司之系爭費用計19,892元，更已全數移交予被告國泰禾管委會。綜上所述，被告國泰建設公司並未受有任何利益，亦與不當得利構成要件不符，原告主張實無理由。

3.並於本院聲明：原告之訴駁回。

（二）被告國泰禾管委會稱：

1.被告國泰建設公司與各區分所有權人間依其不動產買賣契約書所預收之6個月公共管理費用共5,004,732元，於扣除110年3月1日至同年4月30日間之管護費用共1,545,126元後（110年3月1日前社區之管理維用均由被告國泰建設公司負擔）餘額3,459,606元，全數移交予被告國泰禾管委會，並由被告國泰禾管委會自行負擔日後所生之所有管理

維護費用。惟由於被告國泰禾管委會第一屆主任委員張雅玲及監察委員吳倬瑋為維護國泰禾社區權益，復又積極向被告國泰建設公司協商就所有社區住戶預繳之6個月管理費全額退還被告國泰禾管委會，而被告國泰建設公司嗣後亦允諾退還在系爭管理費移交協議書中所扣除之管理維護費用1,545,126元，並進一步同意其他被告國泰禾管委會所提出之協商事項，共給付300萬元予被告國泰禾管委會作為社區營運使用，此節並載明於雙方於110年5月11日所之國泰禾公設移交協議書（下稱系爭公設移交協議書）。上述事項被告國泰禾管委會除定期揭露外，亦已於本社區之第二屆區分所有權人會議中報告。綜上，110年3月1日前之公共設施管理費用，係由被告國泰建設公司依約負擔，亦非由原告所預繳之管理費中扣抵，而各區分所有權人所預繳之管理費均已由被告國泰建設公司如數返還被告國泰禾管委會，並由被告國泰禾管委會保管以供未來社區重大修繕使用，原告主張溢繳110年1月1日至同年4月23日之管理維護費用及水電費，實屬誤解。

2.原告於111年3月1日提案，主張應以交屋日為基準，退回多收之預繳管理費，並要求告知各區分所有權人。被告國泰禾管委會於111年3月26日召開之第二屆區分所有權人會議中，依原告要求將前開主張列入會議討論議題，且針對預繳管理費補繳或退費方式，於會議中經參與之住戶討論出三種方式供區分所有權人投票決議。三種方式與同意票數分別為：「依各戶實際日辦理退費」（17戶）、「依各戶實際交屋日辦理補繳或退費」（11戶）、「維持現狀」（58戶）。依據國泰禾社區規約，原告所提之議案欲通過應由該次出席(144戶）之過半數同意（即72戶）行之。依上開決議結原告所提之預繳管理費退費提案，均未達區分所有權人會議決議之通過門檻。因此原告要求退還預繳管理費之部分，已經區分所有權會議決議不通過，則被告自有遵守區分所有權人會議決議之義務而無從退還預繳管理

費。

3.被告國泰禾管委會於110年5月22日所召開之五月份第二次管理委員會議，就被告國泰禾管委會所收受被告國泰建設公司代收之6個月預繳管理費，決議將作為公用基金供之後社區重大修繕使用，並於111年7月1日起開始向各戶收取社區管理費，業經管委會全數通過。原告當時擔任被告國泰禾管委會之事務委員，雖於該次管委會會議請假未出席，惟其已委由時任被告設備委員之魏匡靈代理行使職權，且該次會議之會議通知（含議程及議題）於同年5月17日即已公告。魏匡靈曾詢問原告是否有何議題或提案欲代為提出，然原告僅針對社區之公設辦法草案與魏匡靈有些許意見交換，不僅未對預繳管理費議案表達任何意見、異議或提出任何書面資料加以說明，亦未對魏匡靈就該議案代理權之行使有何限制。則代理人魏匡靈就本議案之同意，依民法第103條規定，對本人發生效力，即等同原告之同意。原告嗣後又為相反主張，且由於該事項未經區分所有權人會議通過，被告國泰禾管委會依法不能執行，原告仍因此對被告國泰禾管委會主張不當得利返還請求權，實係以損害被告國泰禾管委會為目的而有違誠信原則。

4.區分所有權人會議為社區之最高意思機關，故被告國泰禾管委會無論係依法或社區規約，均須依照區分所有權人會議決議執行職務，退還預繳管理費既已經區分所有權人會議決議不成立，被告國泰禾管委會自無可能僅依原告之個人要求即冒違反刑事法律之風險將預繳管理費退還給區分所有權人。被告國泰禾管委會係基於區分所有權人會議決議將該筆款項留存於社區公用帳戶中，並無移轉至任何私人戶頭，故被告國泰禾管委會非無法律上原因受有利益。且該決議並未侵害原告任何權利，蓋無論預繳管理費未來係決議作如何之用途，於做成決議之時原告即不必再行繳納決議所需繳納之費用，對原告之財產權並無任何損害，故被告國泰禾管委會無從構成任何不當得利可言。

5.並於本院聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

（一）原告於106年6月12日向被告國泰建設公司購買系爭房屋，原告於109年12月7日依約預繳付系爭費用，並於110年4月24日完成交屋之事實，有系爭買賣契約書、交屋明細單、代收款項收據在卷可憑。

（二）又依原告與被告國泰建設公司簽訂系爭買賣契約書第22條第1、3、4款約定，原告與被告國泰建設公司同意自完工日起，暫由被告國泰建設公司擔任本社區共有部分之代理管理人，被告國泰建設公司代理管理期間得委請管理公司成立社區服務中心，有關共有部分之公共水電、維護管理、警衛安全、清潔衛生及其他委外或經常性支出等一切公共費用，原告同意自交屋日起，由原告按月共同分攤。原告同意於收受被告國泰建設公司通知之指定日，預繳六個月之管理維護費用及公共水電費予被告國泰建設公司。此款項於本社區社區管理委員會成立後次月，被告國泰建設公司應扣除前項代理管理期間公共費用支出之餘額後，無息結繳與管理人，如有不足，仍應由全體住戶共同分攤繳付，有系爭買賣契約書在卷可按。

（三）而社區於110年3月6日成立管理委員會，於110年5月5日被告國泰建設公司與被告國泰禾管委會就社區公共費用準備金及公共設施管理維護費用分擔辦理移交，經結算後，被告國泰建設公司總計向住戶收取5,004,732元管理費用，被告國泰建設公司同意110年3月1日前代管社區公共設施期間已經支出之管理維護費用由被告國泰建設公司支出，扣除110年3月1日至110年4月30日期間管理維護費之餘額3,459,606元，應於15日內支付，並約定110年3月1日前所需支出之社區公共設施管理維護費用，全部由被告國泰建設公司負擔，110年3月1日起所需支出之本社區公共設施管理維護費用，全部由被告國泰禾管委會負擔，有管理費移交協議書（見本院卷第165-175頁）在卷可按。再依原

告與被告國泰建設公司所簽訂之買賣契約第22條約定可知，住戶預繳管理費用之法律關係個別發生於各個住戶與被告國泰建設公司之間，被告國泰建設公司事後願意負擔110年3月1日前管理費用，其效力亦分別發生於被告國泰建設公司與個別住戶之間，於結算後如有剩餘，買方雖與被告國泰建設公司約定移交與管理人即區分所有權人所選任之管理委員會，如有不足，仍應由全體住戶共同分擔繳付；及參諸被告於110年5月11日復再行協議被告國泰建設公司除依規定提供公寓大廈管理基金外，另依被告國泰禾管委會之要求施作10項公共設施並另提供3,000,000元（包含已扣除之110年3月、4月公共管理費用1,545,126元）予被告國泰禾管委會應用於社區營運及社區需求物品採購等情，亦有國泰禾公設移交協議書（見本院卷第177-178頁）及被告國泰建設公司於本院陳述在卷（見本院卷第226-227頁）可按，足見被告國泰建設公司移撥之管理維護費之餘額3,459,606元並非被告國泰建設公司所支付之公共基金，該費用既為買方預繳6個月管理費用之餘額，對於溢繳之餘額，預繳住戶於扣除應分擔費用後如有剩餘，本有請求返還之權，被告國泰建設公司或區分所有權人、管理委員會不得以多數決議議決該筆費用之用途。被告國泰禾管委會主張110年3月1日前之公共設施管理費用，係由被告國泰建設公司依約負擔，亦非由原告所預繳之管理費中扣抵，而各區分所有權人所預繳之管理費均已由被告國泰建設公司如數返還被告國泰禾管委會，並由被告國泰禾管委會保管以供未來社區重大修繕使用，原告主張溢繳110年1月1日至同年4月23日之管理維護費用及水電費，顯然將與腳管理費用之當事人有所誤解，尚無可採

（四）又依被告國泰建設公司結算時所製作之社區住戶管理費用分擔一覽表（見本院卷第169-175頁）所示，被告國泰建設公司向住戶預收分擔公共設施管理費用計算之期間為109年11月至110年4月間，而原告戶別編號為22號，109年11

月至110年4月期間應分擔公共設施管理費用均記載為「0」，足見被告國泰建設公司於上開管理費移交協議書所交付扣除110年3月1日至110年4月30日期間管理維護費之餘額3,459,606元包含原告預為繳納之6個月管理費用，應無疑義。

（五）茲原告預繳6個月管理費用因原告交屋日期為110年4月24日，而無庸扣繳以預付管理費用，原告就該預繳費用固得依不當得利之法律關係請求返還。然因被告國泰建設公司已將上開費用依原告與其契約書約定移付被告國泰禾社區管委會，被告國泰建設公司已未保有該利益，原告請求被告國泰建設公司返還預繳管理費用，尚屬無據。

（六）又上開費用為被告國泰建設公司向住戶預收109年11月至110年4月間住戶應分擔之管理費用，如有餘額，依原告與被告國泰建設公司簽訂之買賣契約約定移交與被告國泰禾委員會，而被告國泰禾管委會係經由區分所有權人選任所組成，且依被告間簽訂之管理費移交協議書被告國泰禾管委會同意就該預繳之管理費用代為收受，足見原告與被告間就預繳之管理費用已合意被告國泰建設公司契約上之地位概括移轉予被告國泰禾管委會承受。被告國泰禾管委會雖主張於110年5月22日所召開之五月份第二次管理委員會議，就被告國泰禾管委會所收受被告國泰建設公司代收之6個月預繳管理費，決議將作為公用基金供之後社區重大修繕使用，並於111年7月1日起開始向各戶收取社區管理費，業經管委會全數通過。然依公寓大廈管理條例第36條及社區規約，上開事項非被告泰禾管委會得以議決事項，亦有社區規約在卷可憑。事被告國泰禾管委會所為之前開議決事項，自屬無效，而不得拘束原告。據此，原告得向背告國泰禾管委會返還預繳110年1月1日起至110年4月23日之管理維護費用及公共水電費用為125,440（計算式如下：19,982÷6×（3＋23/30）＝12,544，小數點以下四捨五入），原告僅請求12,419元，即屬有據。

（七）末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率週年百分之5計算之遲延利息，民法第233條第1項、第203條定有明文。次按給付無確定期限者，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2項亦定有明文。原告請求被告國泰禾管委會返還預繳之110年1月1日至110年4月23日之管理維護費用即公共水電費之不當得利部分為不定期債務，原告對被告國泰禾管委會請求自起訴狀狀繕本送達翌日起即111年9月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告國泰禾管委會給付12,419元，及自111年9月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、又本件係適用小額訴訟事件為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。並於判決時確定訴訟費用額如主文第3項所示之金額。又原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核其勝訴部分，應係促使本院職權之發動；至其敗訴部分之假執行聲請，因該部分訴之駁回而失所依據，應併予駁回，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核於結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第79條、第436條之19第1項、第436條之20，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　27　　日

新竹簡易庭　　法　官 邱玉汝

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，非以其違背法令為理由不得為之，且須於判決

送達後20日內向本院提出上訴狀並記載上訴理由（須按他造當事人之人數附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　27　　日

書記官　郭家慧