臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

110年度重小字第3084號

原　　告　高陳月珠

被　　告　懿德國際有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　陳憶珊

被　　告兼

訴訟代理人　蔡順德

上列當事人間請求返還管理費事件，本院於民國111年1月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告懿德國際有限公司應給付原告新臺幣（下同）91,233元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用1,000元由被告懿德國際有限公司負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

被告為門牌號碼新北市○○區○○○路○段00號11樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，訴外人高春長為原告之配偶，被告於民國106年10月1日與訴外人高春長（已歿）訂定租約（下稱系爭租約），承租系爭房屋，約定租期自106年10月1日至110年9月30日，每月租金3萬元，於每月5日給付至原告戶頭，另大樓管理費用每月3,379元由被告按月繳付給大樓管理委員會。嗣被告於110年2月15日因積欠房租搬離，詎料原告於110年4月得知被告積欠27個月管理費，即自107年1月至107年12月、108年10月至108年12月、109年1月至109年12月，共27個月（含車位清潔費），合計91,233元，幾經原告催繳，被告均不予回應，原告僅得先行代繳積欠的管理費，提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告91,233元。

二、被告則以：

的確有以懿德國際有限公司（下稱懿德公司）名義簽訂租約，只有最後一年沒有支付管理費，之前繳費的資料因為公司資料堆積，所以要再找。被告不可能在租賃的三年期間都沒有繳費，管委會不可能同意。管委會不是每個月通知繳費，一直到租約要結束時，管委會才讓管理員給被告簽收一年沒有繳的繳費單。並聲明：請求駁回原告之訴。

三、本院之判斷：

㈠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，民法第179條定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條亦定有明文。又系爭租約第19條約定：「交付房屋日起，房屋之水電費、電話費、瓦斯費、管理費清潔費等由乙方負擔（即被告懿德公司）」。

㈡經查，本件原告主張系爭房屋為其所有，而被告懿德公司曾於106年10月1日承租系爭房屋，並於110年2月15日終止租約。被告懿德公司承租系爭房屋期間，並未繳納107年1月至107年12月、108年10月至108年12月、109年1月至109年12月，共27個月之管理費，合計91,233元，而原告已代為繳納等情，業據原告提出系爭房屋所在之社區管理委員會之存證信函、管理費繳納對帳通知函、各期管理費繳納明細、匯款回條、房屋租賃契約書、建物所有權狀、房屋稅繳款書、戶籍謄本等件為憑（本院卷第17至35頁），是依系爭租約第19條約定，於被告懿德公司占有使用系爭房屋之期間，系爭房屋之管理費應由被告懿德公司繳納，然107年1月至107年12月、108年10月至108年12月、109年1月至109年12月，共27個月之管理費，係由原告代繳，被告懿德公司因而受有免繳納管理費之利益，原告自得依不當得利法律關係，請求被告懿德公司返還管理費。而系爭租約之承租人係被告懿德公司，被告蔡順德雖為懿德公司之實際負責人，但並非系爭租約之當事人，故原告請求被告蔡順德返還管理費部分為無理

由。又被告雖辯稱其僅最後一年之管理費未繳，不可能在租賃的三年期間都沒有繳費等云云，惟迄至本件判決前，被告均未提出相關證明以實其說，是被告空以前詞置辯，委無足採。

四、綜上所述，原告依不當得利法律關係請求被告懿德公司給付91,233元，為有理由，應予准許；請求被告蔡順得給付部分則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

六、本件係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，由本院依職權宣告假執行。

七、依民事訴訟法第436條之19第1項、第79條規定，確認本件訴訟費用額為1,000元（即原告繳納之第一審裁判費1,000元），由被告懿德公司負擔。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　17　　日

三重簡易庭　法　官　王凱俐

以上為正本係照原本作成。

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　　2　　月　　17　　日

書記官　林穎慧