

臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

112年度重小字第3892號

原告 宋宛蓁
被告 成功京華管理委員會

法定代理人 陳秀桃
訴訟代理人 高勇照

上列當事人間請求返還不當得利事件，於民國113年2月2日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告主張：

(一)原告主張管理費通常以實際坪數收費，成功京華大樓（下稱系爭社區）更應以每戶之實際坪數收費，因系爭社區共有部分早已被改建（違建）為私人使用，已非共有部分，如頂樓及各樓陽台走道及地下停車場的部分，原告實際坪數僅7.48平（含陽台5.26平方公尺），依系爭社區規約第十條第二項規定：管理費…各區分所有權人應按其共有之應有部分之比例負擔（下稱系爭規約），原告自購屋時起即民國89年4月至107年12月止，每月應繳管理費是新臺幣（下同）299元，110年6月起，每月應繳費用為374元，而被告卻每月以9.56坪向原告收取，每月以9.56坪向原告收取382元（即每月溢收83元），110年6月調整後，每月收取478元（即每月溢收104元），對原告造成嚴重的損害與不公，應即時作更正並返還給原告不當得利之管理費。

(二)依系爭規約第十一條第二項第二款規定：管理費的用途是：共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金，而社區之公共用電很明顯是共用部分，應由管理費支出，而被告卻圖利大戶強制以台灣電力公司為藉口（以71戶強制分擔

公共用電再附加入每戶電中負擔)以推卸責任並侵害小戶權益，而且被告以70戶或71戶區分擔公共用電。亦屬不公與不當，因系爭社區共74戶，應加上頂樓違建4戶，及地下停車位25戶，至少亦應以103戶分擔，又最重要的是系爭社區每戶坪數大小差距實在太大(如大戶96.18平與小戶7.48平之區別)，系爭社區全體區分權人至少有3分之2以上皆不能接受公電強制附加於私人用電中負擔，甚至有許多小戶常被迫要繳的公電比私人用電費更多。被告亦無全體住戶之同意書可以公電附加於私人之用電以戶數負擔之證明，被告代理人亦曾於法庭上承認，公電歷次皆是由主委私自與台電公司直接接洽決定，完全忽視全體住戶之權益，故公電應依系爭規約第十一條第二項第二款規定辦理，以維全體住戶權益。

(三)系爭社區收取管理費分成二部分：一般住戶與停車用戶，一般住戶以實際坪數(但需含各戶之違建部分，不應含公共用地部分)，停車位之用戶所佔的地是公共用地，而非所有住戶皆有停車位，且只有25戶有停車位，他們每戶每月只繳500元，被告卻未使他們分擔公共用電，另汽車進入升降機用電與一般住戶公共用電是分開的，是以管理費支出，他們25戶獨享公共用電，卻讓一般住戶幫他們繳交公共用地的管理費及公共用電，極為不合理。主委自身為一般住戶竟擅自扣除5坪(說是停車位坪數，等同不用繳停車費)又頂樓(即第13樓)有4戶違建，全被12樓住戶侵占挪為私人使用，皆沒有負擔公共用電，被告尚要原告等小戶幫其負擔頂樓公共用電，非為合理。

(四)主委實際坪數為33.18坪，包含權狀 $78.64+7.13+0.24=86.01$ 平方公尺 $\times 0.3025=26.01$ 坪，須加上主委私佔11樓改建多了7.17坪，因11樓改建後原7戶變為6戶，故總共為33.18坪，可確定是不含共有部分，主委共有部分總共為12.67坪包含：1.共有樓梯及走道：4.46坪。2.屋頂突出物及空地2.39坪。3.B1.B2停車場及廢水儲水池5.82坪。原告的實際坪數為7.48坪，沒有私佔改建，因5樓是原建築標準7戶並沒有

01 改建，原告共有部分2.41坪，包含：1. 共有樓梯及走道：1.
02 31坪。2. 屋頂突出物及空地0.7坪。3. B1. B2停車場及廢水儲
03 水池0.4坪。爰依不當得利之法律關係，請求被告應返還原
04 告溢付之管理費及電費等語，並聲明：(一)被告應給付原告6
05 6,409元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
06 5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告則以：

08 原告主張之事實及請求涉及本院111年度重小字2619號判決
09 了，故主張援引上開判決及相關事證等語置辯。並聲明：原
10 告之訴駁回。

11 三、得心證之理由：

12 (一)按法院於判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張或抗辯
13 足以影響判決結果之重要爭點，本於當事人完足舉證及辯論
14 之結果，已為實質之判斷者，基於當事人之程序權業受保
15 障，可預見法院對於該爭點之判斷將產生拘束力而不致生突
16 襲性裁判，仍應賦予該判斷一定之拘束力，以符程序上誠信
17 原則及訴訟經濟。是同一當事人間就該重要爭點提起之其他
18 訴訟，除有原判斷顯然違背法令、或當事人提出新訴訟資料
19 足以推翻原判斷、或原確定判決之判斷顯失公平、或前訴訟
20 與本訴訟所得受之利益（即標的金額或價額）差異甚大等情
21 形，可認當事人為與原判斷相反之主張，不致違反誠信原則
22 外，應解為當事人及法院就該經法院判斷之重要爭點之法律
23 關係，均不得為相反之主張或判斷（最高法院98年度台上字
24 第1090號民事判決意旨參照）。又按學說上所謂之爭點效，
25 係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張
26 之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然
27 違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情
28 形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，
29 不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事
30 訴訟法上之誠信原則而言。易言之，當事人在前訴訟以重要
31 爭點加以爭執，經法院審理及判斷，所發生之通用力，於不

01 同之後訴，如以同一爭點為重要之先決問題加以審理時，當
02 事人不得為與其判斷相反之主張、舉證，並禁止法院為與其
03 相矛盾之判斷。是爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同
04 一，且前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事人未
05 提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形始足當之（最高法院
06 99年度台上字第781 號、85年度台抗字第595 號、96年度台
07 上字第1850號裁判意旨可資參照）。

08 (二)經查，被告於另案對原告提起給付管理費之訴，經本院以11
09 1年度重小字第2619號給付管理費事件審理在案，原告於另
10 案提起反訴，主張另案反訴被告即本件被告(下僅稱被告)應
11 自93年1月至108年1月每月多收另案反訴原告(下僅稱原告)
12 即本件原告管理費15,023元及抵銷原告應付管理費自108年2
13 月至110年12月為10990元，應返還給反訴原告管理費為4033
14 元，以及被告應負擔整棟大樓之公共用電電費，因被告每個
15 月有收全體住戶管理費，但被告卻只負責地下室升降機之公
16 共用電，其餘公共用電卻強制由70戶或71戶之私人用電中附
17 加分擔，極為不公與不合理，不當得利太兇，且每戶之坪數
18 差距非常大，被告應返還溢扣公電電費，亦即除原告於另案
19 本訴之答辯內容所載其有溢繳管理費之情事，被告應返還
20 外，尚主張原告自98年至110年已強制遭台灣電力公司多收
21 了35,806元之公共用電，被告亦應返還，爰依不當得利之法
22 律關係提起另案反訴等語，並聲明請求：被告應給付原告4
23 3,574元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
24 5%計算之法定遲延利息，並願供擔保請准宣告假執行。而另
25 案經本院111年度重小字第2619號判決反訴原告之訴及假執
26 行之聲請均駁回，並於112年8月25日已告確定，亦有本院依
27 職權所調閱之另案卷宗在卷可參。

28 (三)審之另案當事人與本案原告及被告相同，且原告於另案反訴
29 之請求權基礎亦為不當得利法律關係，且另案確定判決就原
30 告所主張之溢繳管理費事實，業於本訴理由部分認定並無溢
31 繳之情事，且原告另案所提反訴，主張溢付公用電費部分，

亦經另案判決理由詳載並無原告所稱溢繳公共電費之情事，被告並無返還原告所稱溢繳管理費或公共電費之義務，亦即另案確定判決已就原告有無其所主張之溢繳管理費或公共電費之情事為認定，上開另案判決既已告確定，佐以兩造於上開另案確定判決訴訟審理時均已對於上開爭點、證據充分為攻防辯論，經法院作出判斷，兩造既未能證明上開另案確定判決之訴訟就該爭點之判斷有何違背法令，復未能提出足以推翻上開另案確定判決就該爭點所為判斷之新訴訟資料，本院自應受爭點效之拘束，而不得為相異之判斷，則原告復主張本件請求時間點不同，然被告既無返還原告所稱溢繳管理費或公共電費之義務，不論請求的時間點為何或請求之期間拉長，均無從認定被告有收受原告溢繳管理費或溢繳公共電費而負不當得利返還之義務。原告尚有主張就另案確定判決有提出錯誤要更正等語，然另案判決已告確定，且未有裁定更正之情形，自應受另案確定判決爭點效之拘束，原告空言為前開主張，難認有據。

四、從而，原告依不當得利法律關係，請求被告應給付原告66,409元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已經明確，至原告固有於言詞辯論終結後，具狀聲請再開辯論，然審諸其聲請再開辯論所為陳述，核與本件判決前開認定理由無涉，並不影響本件待證事實之認定，核無再開辯論調查證據之必要，又兩造其餘攻擊防禦方法，經斟酌後，認均不影響本判決結果，爰不再逐一論駁，併此敘明。

六、末按適用小額訴訟程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事訴訟法第436條之19定有明文，爰依民事訴訟法第78條之規定，確定本件訴訟費用額如主文第二項所示。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法 官 張惠閔

以上為正本係依照原本做成。

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 112 年 2 月 29 日

書 記 官 陳芊卉