

臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第870號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

原 告 盧秀玉

0000000000000000

黃建榮

0000000000000000

0000000000000000

0000000000000000

黃俊智

0000000000000000

莊煥荃

0000000000000000

柯閔娟

0000000000000000

張漢斌

0000000000000000

0000000000000000

陳秀真

0000000000000000

吳陳芙美

0000000000000000

李易勳

0000000000000000

0000000000000000

0000000000000000

李玄

0000000000000000

0000000000000000

安王敏敏

0000000000000000

林碩展

01 0000000000000000

02 林鼎鈞

03 吳育美

04 0000000000000000

05 傅欲盛

06 0000000000000000

07 李麗慧

08 0000000000000000

09 陳宛均

10 0000000000000000

11 王美英

12 0000000000000000

13 共 同

14 訴訟代理人 徐仕瑋律師

15 曾郁恩律師

16 被 告 濱湖皇家大廈管理委員會

17 0000000000000000

18 法定代理人 周達偉

19 訴訟代理人 張仁龍律師

20 陳柏元律師

21 上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國114年11月25  
22 日言詞辯論終結，判決如下：

23 主 文

24 一、被告應給付原告如附表所示之金額，及自民國一一〇年三月  
25 十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

26 二、訴訟費用由被告負擔。

27 三、本判決第一項於原告以新臺幣壹佰零參萬元為被告供擔保  
28 後，得假執行。但被告如以新臺幣參佰零捌萬捌仟玖佰柒拾  
29 伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

30 事 實 及 理 由

31 壹、程序事項

01 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或  
02 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255  
03 條第1項第3款定有明文。本件原告訴之聲明第1項原為：被  
04 告應給付原告如附表所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日  
05 回溯5年起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（湖  
06 司補字第11頁）。嗣減縮利息起算日自民國110年3月17日起  
07 算，並修正附表金額（本院卷第247、405、465頁）。經核  
08 原告訴之聲明變更，係減縮應受判決事項之聲明，揆諸首開  
09 法條規定，應予准許。

10 二、被告之法定代理人原為王輔仁，於訴訟繫屬中變更為周達  
11 偉，並由原告具狀聲明命其承受訴訟（本院卷第48頁），核  
12 無不合，應予准許。

## 13 貳、實體事項

### 14 一、原告起訴主張：

15 （一）原告為濱湖皇家大廈社區（下稱系爭社區）之區分所有權  
16 人，被告為系爭社區之管委會。系爭社區為修繕建物之外  
17 牆面，於101年4月22日召開區分所有權人會議，決議將社  
18 區規約（下稱系爭規約）第3條第1項修正為「外牆屬該專  
19 有部分之所有權人所有」；另於102年8月10日召開區分所  
20 有權人會議，作成「外牆立面磁磚之更新費用依各戶立面  
21 實作面積分攤」之決議（下分別稱系爭決議1、2，合稱系  
22 爭決議），被告即依此向原告收取費用。嗣訴外人即系爭  
23 社區住戶顧潭對被告提起訴訟，經法院確認系爭決議無效  
24 確定，並於理由中認定依公寓大廈管理條例第11條第2  
25 項，系爭社區建物之外牆修繕費用應由區分所有權人按共  
26 有部分之應有部分比例分擔。是系爭決議既為無效，被告  
27 依法僅得按應有部分比例請求原告負擔費用，則原告前依  
28 系爭決議所繳納超出按應有部分比例計算之費用，被告之  
29 受領即屬無法律上原因而受有利益，致原告受有損害，爰  
30 依民法第179條規定，請求被告返還不當得利等語。

31 （二）並聲明：

01 1. 被告應給付原告如附表所示之金額，及自110年3月17日起  
02 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

03 2. 願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告抗辯則以：

05 (一) 系爭決議雖經系爭確定判決確認無效，惟系爭社區另曾於  
06 100年1月11日之區分所有權人會議決議以「房屋建坪面  
07 積」分攤外牆更新費用（下稱系爭100年決議），是被告  
08 向原告收取費用，仍非無法律上原因。縱被告向原告收取  
09 外牆更新費用係無法律上原因，然受有利益者應係短繳費  
10 用之住戶，而非被告；倘認受有利益者為被告，因被告已  
11 將收取之費用支付予修繕外牆之廠商，利益已不存在，自  
12 毋庸返還等語，資為抗辯。

13 (二) 並聲明：

14 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

15 2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

16 三、本院得心證之理由：

17 (一) 按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理  
18 負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區  
19 分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係  
20 因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分  
21 所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約  
22 另有規定者，從其規定；共用部分及其相關設施之拆除、  
23 重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。前  
24 項費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應  
25 有部分比例分擔，公寓大廈管理條例第10條第2項、第11  
26 條分別定有明文。經查：

27 1. 原告為系爭社區之區分所有權人，被告為系爭社區之管委  
28 會。系爭社區為修繕建物外牆面，於100年1月11日做成系  
29 爭100年決議，即以「房屋建坪面積」分攤外牆修繕費  
30 用。又分別於101年4月22日做成系爭決議1，即將系爭規  
31 約第3條第1項修正為「外牆屬該專有部分之所有權人所

01 有」；另於102年8月10日做成系爭決議2，即以「外牆立  
02 面磁磚之更新費用依各戶立面實作面積分攤」。嗣系爭社  
03 區住戶顧潭對被告訴請確認系爭決議無效，經本院以106  
04 年度訴字第2號判決確認系爭決議無效，經被告撤回上訴  
05 後於110年3月17日確定（下稱系爭確定判決）等情，為兩  
06 造所不爭執（本院卷第372頁），是此部分事實，應堪認  
07 定。

08 2. 又系爭決議既經系爭確定判決認定無效，被告即不得依系  
09 爭決議向原告收取外牆修繕費用，僅得依公寓大廈管理條  
10 例之規定，按應有部分比例請求原告負擔費用，則原告前  
11 依系爭決議繳納超出按應有部分比例計算之溢繳金額（計  
12 算式詳如附表所示），對被告而言自屬無法律上原因而受  
13 有利益。是原告依民法第179條規定，請求被告返還溢繳  
14 之金額，洵屬有據。而系爭確定判決係於110年3月17日確  
15 定，則原告依同法第182條第2項規定，請求自該日起算遲  
16 延利息，亦屬有據。

17 3. 被告固抗辯稱：系爭決議雖經系爭確定判決認定為無效，  
18 然系爭社區於此之前另做成系爭100年決議，原告應依系  
19 爭100年決議之內容分攤費用云云。惟系爭100年決議係以  
20 「房屋建坪面積」分攤外牆修繕費用，亦與公寓大廈管理  
21 條例第10條第2項規定不符，顯屬違反法令而無效，被告  
22 仍不得援引系爭100年決議為收取外牆修繕費用之法律上  
23 原因。是被告上開抗辯，自屬無據。

24 （二）次按管理委員會之職務如下：…二、共有及共用部分之清  
25 潔、維護、修繕及一般改良，公寓大廈管理條例第36條第  
26 2款定有明文。又民法第182條第1項所謂「所受之利益已  
27 不存在」，非指所受利益之原形不存在者而言，原形雖不  
28 存在，而實際上受領人所獲財產總額之增加現尚存在，不  
29 得謂利益不存在（最高法院93年度台上字第1980號判決意  
30 旨參照）。經查：

31 1. 依公寓大廈管理條例第36條第2款規定，共有及共用部分

01 之修繕屬被告之職權。而觀諸我國公寓大廈管委會之運作  
02 實務現況，社區住戶均將管理費交付予管委會，由管委會  
03 動支並進行社區相關之修繕，本件原告亦係將維修費用交  
04 付予被告。再參以我國民事審判實務，一般社區住戶如就  
05 管理費動支有爭執，均係以管委會為被告進行訴訟。是被  
06 告抗辯其非利益之受領人，原告應以系爭社區其他住戶為  
07 被告云云，顯悖於現實，亦與現行法條規定及實務見解不  
08 同，自無從採信。

09 2. 又共用部分之修繕既屬被告之職權，縱被告向原告所溢收  
10 之金額已給付予施工廠商，然被告亦因此享有外牆修繕完  
11 成之利益，顯難認利益已不存在。揆諸上開最高法院判決  
12 要旨，被告抗辯稱其所受領之利益已不存在云云，亦屬無  
13 據。

14 四、從而，原告依民法第179條規定，請求被告應給付原告如附  
15 表所示之金額，及自110年3月17日起至清償日止，按週年利  
16 率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

17 五、又兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核  
18 均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證  
20 據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論  
21 駁，併此敘明。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日

24 民事第三庭 法官 楊忠霖

25 以上正本係照原本作成。

26 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
28 命補正逕行駁回上訴。

29 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日

30 書記官 賴怡婷

附表：幣別均為新臺幣，元以下四捨五入。

編號	原告	於濱湖皇家大廈區分所有權建物門牌、樓層/權狀坪數	已繳金額	應繳金額 【計算式：原告權狀坪數÷濱湖皇家大廈總權狀坪數1萬3,497.34坪×工程金額3,746萬4,600元】	應返還之不當得利金額 【計算式：已繳金額-應繳金額】
1	盧秀玉	64號5樓/82.73坪	45萬7,175元	22萬9,634元	22萬7,541元
2	黃建榮	74號5樓/83.05坪	48萬2,776元	23萬522元	25萬2,254元
3	黃俊智	74號7樓/83.05坪	42萬3,327元	23萬522元	19萬2,805元
4	莊煥荃	74號8樓/83.05坪	38萬6,109元	23萬522元	15萬5,587元
5	柯閔娟	76號2樓/67.38坪	37萬7,073元	18萬7,027元	19萬0,046元
6	張漢斌	76號4樓/67.38坪	39萬2,993元	18萬7,027元	20萬5,966元
7	陳秀真	76號6樓/67.38坪	38萬6,324元	18萬7,027元	19萬9,297元
8	吳陳芙美	76號8樓/67.38坪	36萬7,679元	18萬7,027元	18萬0,652元
9	李易勳	74號12樓/125.4坪	47萬7,756元	34萬8,073元	12萬9,683元
		74號12樓樓中樓	6萬6,763元	0元	6萬6,763元
		76號10樓/67.38坪	27萬6,820元	18萬7,027元	8萬9,793元
10	李玄	76號12樓/94.05坪	36萬5,456元	26萬1,055元	10萬4,401元
		76號12樓夾層	10萬7,209元	0元	10萬7,209元
11	安王敏敏	52號3樓/79.75坪	45萬7,963元	22萬1,362元	23萬6,601元
12	林碩展	52號4樓/79.75坪	43萬8,530元	22萬1,362元	21萬7,168元
13	林鼎鈞				
14	吳育美	52號12樓/116.4坪	47萬4,170元	32萬3,092元	15萬1,078元
		52號12樓夾層	6萬6,763元	0元	6萬6,763元
15	傅欲盛	50號2樓/68.92坪	28萬2,579元	19萬1,301元	9萬1,278元
16	李麗慧	50號3樓/71.13坪	29萬4,483元	19萬7,436元	9萬7,047元
17	陳宛均	50號9樓/71.13坪	26萬5,511元	19萬7,436元	6萬8,075元
18	王美英	50號10樓/71.13坪	25萬6,404元	19萬7,436元	5萬8,968元
合計					308萬8,975元