

臺灣士林地方法院小額民事判決

113年度士小字第1244號

原告 郭愛琴

被告 蒙德里安社區管理委員會

法定代理人 楊璇璇

訴訟代理人 王英泰

王恒中

上列當事人間請求給付代墊款事件，本院於民國113年10月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳仟零貳拾陸元，及自民國一百一十三年
五月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔，及自本判決確定翌日起至清
償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決得假執行。

事實及理由要領

壹、程序部分：

一、原告起訴時之法定代理人為王恒中，嗣於訴訟進行中變更為
楊璇璇，經其聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、按小額訴訟訴狀送達後，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436條之23、第436條第2項、第255條第1項但書第3款定
有明文。經查，本件原告起訴時訴之聲明為：「被告應給付
原告新臺幣（下同）2,399元，及自本件起訴狀繕本送達被
告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
息」；嗣於訴訟進行中，原告變更訴之聲明為：「被告應給
付原告2,026元，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日

01 止，按週年利率百分之5計算之利息」，核其變更請求部
02 分，屬於減縮訴之聲明，依前揭規定，原告所為減縮部分，
03 應予准許。

04 貳、實體部分：

05 一、原告起訴主張：原告為被告社區之區分所有權人，依被告社
06 區規約約定，社區公共水電費應由管理費支付，後於民國11
07 1年9月4日召開被告社區第五屆第一次區分所有權人會議，
08 該次會議中亦提案增設大、小公設水表乙案，經決議通過由
09 被告用社區管理費支付，然被告卻不按決議處理，原告不得
10 已只能請自來水公司計算，自110年11月起至112年9月止，
11 原告共代墊公用水費共2,026元，此筆款項本應由被告支
12 付，卻因被告不作為致原告溢繳，被告因而減少支付，為無
13 法律上的原因而受利益，致原告受損害，被告自應將其返還
14 原告，爰依民法第179條、公寓大廈管理條例第10條第2項等
15 法律規定提起本件訴訟，並聲明：請求被告給付原告2,026
16 元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年
17 利率百分之5計算之利息。

18 二、被告則以：

19 被告社區規約第10條第4項第1款第5目雖似有規定本社區之
20 公共電費、水費應由管理費支出，然此僅為例外規定，依照
21 被告社區規約第10條第2項之規定所示，管理費用途之積極
22 性規定並未包含公共水費支出，故原告依此要求被告支出公
23 共水費，已無理由。再者，依照蒙德里安房地預定買賣契約
24 書（下稱買賣契約）第24條第6項約定，屬於本戶房屋之水
25 電費及應由住戶分擔之公共水電費等，均應由買方即原告，
26 故被告亦依照上開約定、慣例，就被告社區公共水費，均由
27 住戶各自負擔。另第5屆區分所有權人會議之議案二係以增
28 設大小公設水表為前提條件下，方由被告之管理費支付作為
29 停止條件，然經被告發文自來水公司，自來水公司回文不會
30 幫被告裝設水表，是要被告先裝好水表才可以分開費用，而
31 被告找合格廠商估價後費用高達40萬元，已經超過被告權

01 限，故未能執行此議案，因此被告社區公共水費，仍應由住
02 戶負擔等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

03 三、本院得心證之理由

04 (一) 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
05 利益。民法第179前段定有明文。共用部分、約定共用部
06 分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為
07 之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之
08 應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權
09 人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。
10 其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規
11 定。公寓大廈管理條例第10條第2項亦有明文。

12 (二) 觀諸被告社區規約第10條第4項第1款第5目（111年9月4日
13 版）所示（見本院113年度士小字第1244號卷【下稱本院
14 卷】第127頁），其中記載：管理委員會支出各項金額標
15 準如下：（重大修繕及改良於法已經超出管委會職權，需
16 要經過區權會決議）（一）重大修繕及改良之金額達30萬元
17 以上者，應經區權會討論及決議後方得處理；惟下列之例
18 行性支出不在此限：…5、本社區之公共電費、水費等內
19 容。由此可知，被告社區規約規定社區之公共水費應係由
20 被告支出，且除為例行性之支出外，亦無須經區權會討論
21 及決議後即得處理。再者，被告社區規約第10條第2項第2
22 款、第7款亦分別記載（見本院卷第126頁）：管理費用途
23 如下：（二）共用部分即約定共用部分之管理、維護費用
24 或使用償金。…（七）其他基地即共用部分等之經常性管
25 理費用等內容，由此可見，被告社區共有（用）部分之經
26 常性管理費用，亦應由管理費所支出，而非區分所有權人
27 個人負擔，而被告社區之公共水費，衡情應為共有（用）
28 部分之使用所需支出之經常性費用，故不論依照被告社區
29 規約第10條第4項第1款第5目規定，亦或是同規約第10條
30 第2項第2款、第7款等規定，均可得出被告社區之公共水
31 費，應由被告所支付之結論。至被告辯稱被告社區規約第

01 10條第2項第2款文字未載明公共水費支出係屬管理費用途
02 之一部分，實係不當限縮該款內容之文義，自無理由，無
03 足採信。

04 (三) 被告雖又辯稱買賣契約第24條第6項有約定是由住戶分攤
05 水電費等語，並提出買賣契約為證（見本院卷第181至196
06 頁），然觀諸買賣契約第24條第6項之內容，記載：屬於
07 本戶房屋之水電費及應由住戶分擔之公共水電費、...等
08 自通知交屋日起由甲方（即買方）負擔，...等內容，應
09 係指交屋日起乙方即出賣人不再負擔之意，尚難逕推論管
10 委會亦無需負擔，就此，公共水費部分，自應依公寓大廈
11 管理條例第10條第2項規定由公共基金支付或區權人依應
12 有部分負擔，非謂本此約定即已決定社區內部如何負擔。
13 蓋社區內部，就公共水費如何負擔，仍應本諸於社區自
14 治，在合於公寓大廈管理條例第10條第2項規定之範疇
15 內，由規約或區權人決議定之，買賣契約約定，實無規範
16 被告社區之意義或效力。況且，原告主張其非原始購買被
17 告社區之屋主，而係二手購買之屋主，故原告既未簽屬
18 買賣契約，則被告執此買賣契約，欲主張原告亦應受買賣
19 契約之約定，難認有據；復被告亦自承：被告社區規約內
20 並未訂定類似買賣契約第24條第6項之規定等語（見本院
21 卷第272頁），是以，被告辯稱依上開買賣契約約定，被
22 告社區公共水費須由住戶分擔，且原告應受該約定所拘束
23 等情，自無足採。

24 (四) 又原告主張自110年11月起至112年9月止，共代墊公用水
25 費2,026元，此為被告所不爭執（見本院卷第272頁）。從
26 而，依前所述，原告自得本於不當得利法律規定，請求被
27 告返還上開金額。

28 (五) 綜上，原告依不當得利法律關係，請求被告給付2,026
29 元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年5月10日（見本院卷
30 第41至42頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
31 利息，為有理由，應予准許。

01 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經本院援用
02 之證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘
03 明。

04 五、本件係就民事訴訟法第436條之8第1項適用小額程序所為被
05 告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應依職權宣告假
06 執行。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第436條第2項、
08 第436條之23。依職權確定訴訟費用額為1,000元（第一審裁
09 判費），應由被告負擔，及自本判決確定翌日起至清償日
10 止，按週年利率百分之五計算之利息。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
12 士林簡易庭 法 官 葛名翔

13 以上為正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載
15 上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟
16 資料可認為原判決有違背法令之具體事實，並繳納上訴費新臺幣
17 1,500元，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
18 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
20 書記官 詹禾翊