

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第610號

上訴人 劉秋秀

被上訴人 綠川大廈管理委員會

法定代理人 李冠霆

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國113年8月16日本院臺中簡易庭113年度中簡字第1565號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國114年1月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人為門牌號碼為臺中市○區○○路00號10樓之8、10樓之9之兩棟房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，為綠川大廈社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，被上訴人為系爭社區之管理委員會，依系爭社區規約約定，每戶應以新臺幣（下同）900元繳交管理費。嗣上訴人於民國87年4月24日已將上開兩棟房屋合併成一棟，並保留臺中市○區○○路00號10樓之8之門牌號碼，應以一戶單位計算管理費，縱認應以建物登記總面積計算管理費，上訴人每月亦僅需繳納管理費1,350元，惟被上訴人於87年4月起至113年12月31日止，仍以兩戶計算之方式，每月向上訴人收取管理費1,800元，其中450元即為無法律上原因之不當得利，爰依不當得利法律關係，請求被上訴人返還自87年至113年共27年之溢收管理費14萬5,800元等語。

二、被上訴人則以：被上訴人自87年起即以每戶每月900元計算管理費，上訴人有2戶房屋，每月應繳納之管理費為1,800元，嗣系爭社區於113年3月2日召開區分所有權人會議，決議自113年4月1日起改以每戶1,000元計算管理費，超過7坪以上，每坪加收100元，最高不得超過2,000元等語。

01 三、原審經審酌兩造之攻擊防禦方法後，為上訴人敗訴之判決，  
02 上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開  
03 第2項之訴部分廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人14萬5,800  
04 元。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。(上訴人其餘未上訴  
05 部分，不在本院審理範圍。)

06 四、得心證之理由：

07 (一)經查，上訴人主張其為系爭房屋之所有權人，於87年4月24  
08 日將系爭房屋由兩戶打通為一戶，並自87年4月起至113年12  
09 月31日止，以兩戶計算之方式，繳納每月1,800元管理費等  
10 情，並提出系爭房屋登記第一類謄本、臺中市稅捐稽徵處87  
11 年5月26日中市稅財字第56812號函、管理委員會繳費收據  
12 (見原審卷第51、85、89-91頁)為證，且未為被上訴人所  
13 爭執(見本院卷第42頁)，堪信為真實。

14 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。  
15 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按不當得利依其類  
16 型，可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得  
17 利」，前者係基於受損人之給付而發生之不當得利，後者乃  
18 由於給付以外之行為(受損人、受益人、第三人之行為)或  
19 法律規定或事件所成立之不當得利。在「給付型之不當得  
20 利」，應由主張不當得利返還請求權人(受損人)，就不當  
21 得利成立要件中之「無法律上之原因」負舉證責任。上訴人  
22 主張系爭房屋兩戶打通為一戶，被上訴人有溢收管理費14萬  
23 5,800元為不當得利等語，惟管理費既由上訴人自行向被上  
24 訴人繳納，為基於上訴人之給付而生之不當得利，依前開說  
25 明，自應由上訴人就被上訴人收受14萬5,800元管理費無法  
26 律上原因負舉證責任。

27 (三)查上訴人自陳：87年間我擔任主委，當時建商管理物業公司  
28 撤離，基於信賴，仍延續之前以每月每戶繳納900元管理費  
29 之規定等語(見本院卷第42頁)，可見被上訴人收取管理費  
30 係基於過往之慣例，且審酌該慣例係延續建商管理物業公司  
31 之規定，則建商建造完成之初，為統一管理新進住戶，應以

大廈整體新建戶數為計算管理費收取之基準，其「每戶」之意思即原始起造之戶數，自不包含嗣後打通合併之戶數，否則倘其餘住戶均比照上訴人購買多戶打通為一戶，即以一戶900元收取管理費，被上訴人管理費之收入將劇減，顯非以戶數收取管理費之立意所在，則上訴人主張系爭房屋係兩戶打通為一戶，被上訴人應收取一戶之管理費即屬無據。

(四)又上訴人主張應以系爭房屋實際坪數計算管理費，否則被上訴人溢收管理費亦屬不當得利等語，然查，系爭社區區分所有權人會議於113年3月2日始決議上訴人依坪數每月繳納1,500元管理費，且該決議不溯及既往等情，有113年度第2屆第2次區分所有權人會議紀錄附卷可查（見原審卷第97頁），則該決議之效力不及於過去上訴人已繳納之管理費，上訴人自不得憑此決議計算並請求被上訴人返還上訴人過去已繳納之管理費。是上訴人復未提出其他證據相佐，其既未舉證被上訴人收取管理費14萬5,800元確無法律上原因，故上訴人請求被上訴人應返還14萬5,800元，即不應准許。

五、綜上所述，上訴人依民法不當得利法律關係，訴請被上訴人給付14萬5,800元，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，核無不當，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴無理由，依民事訴訟法第436條之1、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 2 月 7 日  
民事第二庭 審判長法官 李悌愷  
法官 李宜娟  
法官 黃崧嵐

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 114 年 2 月 7 日

