

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

112年度中簡字第3781號

原告即反訴

被告 詹世榮

張誌強

許一玲

共同

訴訟代理人 郭美絹律師

被告即反訴

原告 林美滿

訴訟代理人 蕭道成

被告即反訴

原告 張振城

訴訟代理人 吳宣漢

被告即反訴

原告 沈建蓮

訴訟代理人 吳志敏

共同

訴訟代理人 許文鐘律師

張景琴律師

上列當事人間請求給付代墊款事件，本院於民國113年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應各給付原告新臺幣4,139元，及被告張振城、被告沈建蓮自民國112年8月4日起、被告林美滿自民國112年8月18日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之50，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如各以新臺幣4,139元為原告預供擔保後，得免為假執行。

反訴被告詹世榮應各給付反訴原告新臺幣35,867元。

01 反訴被告張誌強應各給付反訴原告新臺幣21,210元。

02 反訴被告許一玲應各給付反訴原告新臺幣12,830元。

03 反訴原告其餘之訴駁回。

04 反訴訴訟費用由反訴被告負擔百分之50，餘由反訴原告負擔。

05 本判決反訴原告勝訴部分得假執行。但反訴被告詹世榮如以新臺
06 幣35,867元為反訴原告預供擔保後，得免為假執行。反訴被告張
07 誌強如以新臺幣21,210元為反訴原告預供擔保後，得免為假執
08 行。反訴被告許一玲如以新臺幣12,830元為反訴原告預供擔保
09 後，得免為假執行。

10 事實及理由

11 甲、程序方面：

12 按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
13 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
14 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
15 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明
16 文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關
17 係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者
18 之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主
19 張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的
20 之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的
21 之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律
22 關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的
23 之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有
24 牽連關係。查本件原告起訴主張代墊被告於民國108至112年
25 間之公共電費等款項，依不當得利之法律關係，請求被告返
26 還應有部分比例之款項，嗣於訴訟繫屬中，被告則以其等代
27 墊原告給付106至108年之公共電費等款項而提起反訴，請求
28 原告按照規約約定之方式返還應負之款項。經核本反訴之法
29 律關係發生之原因事實，有相牽連關係，且本反訴之審判資
30 料有共通性及牽連性，復衡諸紛爭解決一次性原則及訴訟經
31 濟之基本要求，被告提起反訴，應予准許，合先敘明。

乙、實體方面：

壹、本訴部分：

一、原告主張：兩造均為坐落臺中市○○區○○路00號之洋基大樓（下稱系爭大樓）區分所有權人，系爭大樓為地上六層樓及地下一層樓之建物，地下一樓及一樓為原告詹世榮所有，二樓為原告張誌強所有，三樓為原告許一玲所有，四樓為被告張振城所有，五樓為被告林美滿所有，六樓則為被告沈建蓮所有，共六位區分所有權人，應有部分均為六分之一。沈建蓮為系爭大樓社區之第一任主任委員，原告三人及張振城於105年12月19日經區分所有權人會議決議選任為未來兩年管理委員會之委員，許一玲於106年6月4日經選任為主任委員，原告係經合法選任之第二任管委會委員，且經本院106年度訴字第3343號確認管理委員會身分不存在事件判決該件原告張振城敗訴，張振城不服提起上訴，亦經臺灣高等法院臺中分院以107年度上字第377號判決上訴駁回確定在案，然被告於原告之就任期間均拒絕繳交管理費，原告僅得代墊共新臺幣（下同）408,730元之款項（包含公共電費30,124元、電梯維修保養費用80,520元、因未進行消防檢修工程遭主管機關罰款32,006元、消防檢修申報及改善工程費用174,280元、將地下一樓私用及公用電表分開之工程費用91,800元，下合稱系爭代墊款項），且原告因張振城提起確認管理委員會身分不存在之訴，而支出應訴二審之律師費用45,000元，前開費用被告均應按應有部分負擔，原告三人內部已以現金平均分擔，故被告各應給付原告25,207元【計算式： $(408,730+45,000) \times 1/6 \times 1/3 = 25,207$ ，元以下四捨五入】；另沈建蓮於擔任主委期間收受保管120,203元之管理費，於任期屆滿時竟拒絕將其保管之管理費移交予許一玲，雖系爭大樓現無管理委員會，然沈建蓮已無保管管理費之權限，係無法律上原因受有利益，而應將原告應有部分之管理費用返還原告，又張振城違法佯裝為系爭大樓之主任委員，業經前揭判決確定原告始為系爭大樓管委會委員，故張振城

亦無權保管管理費。爰依不當得利之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告林美滿應各給付原告25,207元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告張振城應各給付原告25,207元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告沈建蓮應各給付原告25,207元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(四)被告沈建蓮應各給付原告20,033元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(五)被告張振城應各給付原告20,033元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(六)被告沈建蓮或張振城任一人分別依據前二項聲明給付原告各20,033元之一部或全部，則另一被告於該部分對各該原告免其責任。

二、被告則以：系爭大樓於104年6月27日修訂之規約（下稱系爭規約）已規定公共基金之收繳基準及各區分所有權人之分擔基準，且系爭大樓管理委員會於同日成立之會議已就公用電費及非公用電費之分攤方式成立決議（下稱系爭決議），若區分所有權人將其專用部分用作為商業營業使用，則應先由其平均分擔40%之管理費，餘額再由其與其他區分所有權人依區分所有權比例分擔，並因門牌號碼23號之區分所有權人亦為地下室之所有權人，應由其多分擔1份之區分所有權比例，系爭大樓一樓經詹世榮出租予機車行，系爭大樓二樓經張誌強出租予維西杰股份有限公司，其餘樓層均為一般居住使用，被告願以系爭規約及系爭決議的計算方式返還原告代墊的公共電費、電梯維修保養費用及消防檢修工程2萬元的部分，其餘不應由被告負擔，爭執理由如下等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：兩造對於105年12月19日之區分所有權人會

01 議決議意見不同，因而產生齟齬，反訴被告自106年至108年
02 間拒絕支付公共電費、電梯保養費用、消防安檢及公共意外
03 責任險保費之費用，致反訴原告須先平均分攤代墊反訴被告
04 公用電費47,425元、消防安檢及公共意外責任險保費32,664
05 元、電梯保養費用78,800元，反訴被告應依系爭決議及系爭
06 規約之約定負擔其各應分擔之數額（計算式如附表二），又
07 沈建蓮任職第一屆主委期間，因詹世榮無權占有系爭大樓地
08 下室停車位，而以管理委員會之身分為原告，對詹世榮提起
09 105年度訴字第1202號返還停車位訴訟（下稱系爭返還停車
10 位訴訟），支出律師費用及訴訟費用82,795元，因系爭返還
11 停車位訴訟係針對地下室之共用部分提起訴訟，本質上屬共
12 有物之管理費及其他負擔，各共有人應按應有部分比例分擔
13 之，另許一玲於任職主委期間，違法於107年9月13日晚間10
14 時召集區分所有權人會議並作成會議紀錄，經本院107年度
15 訴字第3462號判決該次會議決議不存在（下稱系爭確認區分
16 所有權人會議決議不存在訴訟），因反訴被告違法召開所有
17 權人會議並作成決議，致反訴原告不得不委由沈建蓮提起訴
18 訟，而受有支出律師費用及訴訟費用83,150元之損害，反訴
19 被告處理委任事務有過失，均應負損害賠償責任（計算式如
20 附表二），爰依不當得利之法律關係、民法第822條第1、2
21 項、第544條、第227條第2項之規定提起本件訴訟等語，並
22 聲明：(一)詹世榮應各給付反訴原告40,467元。(二)張誌強應各
23 給付反訴原告25,810元。(三)許一玲應各給付反訴原告17,430
24 元。

25 二、反訴被告則以：沈建蓮提起系爭返還停車位訴訟未經區分所
26 有權人決議，且系爭大樓之地下室並非共用部分而係專有部
27 分，其提起訴訟顯不符法令，又反訴被告召開107年9月13日
28 之會議係因反訴原告不願意配合開會，訴訟費用及律師費用
29 不應由反訴被告負擔等語，資為抗辯。並聲明：(一)反訴原告
30 之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執
31 行。

參、得心證之理由

一、本訴部分：

(一)本件兩造為系爭大樓之區分所有權人，權利範圍均為6分之1，本件原告於105年12月19日經合法選任為系爭大樓第2屆管理委員，現系爭大樓無管理委員會等情，為兩造所不爭執，並有土地建物查詢資料在卷可參，及經本院調取本院106年度訴字第3343號、臺灣高等法院臺中分院107年度上字第377號民事卷宗核閱屬實，堪信為真實。

(二)原告請求系爭代墊款項部分：

1. 按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。原告主張被告應以應有部分比例分擔共408,730元之系爭代墊款項等情，固據提出台灣電力公司繳費憑證、付款紀錄、轉帳資料及截圖、付款及收款確認單、法務部行政執行署台中分署通知、消防檢修收據、凱勝消防防災科技有限公司請款明細單、宇喬開發設計有限公司合約為證（見本院卷第77至97頁、99至119頁），經被告以對於原告有代墊公共電費30,124元、電梯維修保養費用80,520元、消防檢修工程費用20,000元的部分不爭執，然應按規約約定之方式計算，其餘代墊款項不應由被告負擔等語置辯，是以就系爭代墊款項部分應審究者厥為：(1)原告主張被告應按應有部分比例負擔，有無理由？(2)原告請求的各項代墊款項，是否有理由？

2. 按公寓大廈管理條例第1條第2項規定：「本條例未規定者，適用其他法令之規定」。次按「總會決議之內容違反法令或章程者，無效」、「法律行為，有背於公共秩序或善良風俗者，無效」、「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的」，民法第56條第2項、第72條及第148

條分別定有明文。所謂「法律行為有背於公共秩序或善良風俗者」，係指法律行為本身違反國家社會一般利益及道德觀念而言(最高法院69年台上字第2603號判決先例意旨參照)。又所謂權利濫用，係在外觀上為權利之行使，實質上卻違反權利之社會性，因此不能認為正當行使權利之行為，然權利人行使權利，不免對義務人或他人造成不利益之結果，此乃不可避免之正常現象，故必須權利人在主觀上有損害他人之意思，並且以此為主要目的，始構成權利濫用。權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，但若非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內(最高法院86年度台上字第2500號、92年度台上字第1446號判決參照)。本件系爭規約第17條第2項及第3項規定：「管理費之其他分擔方式：所有區分所有權人若均將其專用部分僅作單純住家使用，則依區分所有權比例分擔管理費，並因門牌號碼23號之區分所有權人亦為地下室之區分所有權人，應由其多分擔1份之區分所有權比例；惟若有部分區分所有權人將其專用部分作為商業營業使用，則應先由其平均分擔40%之管理費，餘額再由其與其他區分所有權人依區分所有權比例分擔，並因門牌號碼23號之區分所有權人亦為地下室之所有權人，應由其多分擔1份之區分所有權比例」；「所有區分所有權人若均將其專用部分僅作單純住家使用，則依區分所有權比例分擔公用基金，則依區分所有權比例分擔公用基金，並因門牌號碼23號之區分所有權人亦為地下室之所有權人，應由其多分擔1份之區分所有權比例；惟若有部分區分所有權人將其專用部分作為商業營業使用，則應先由其平均分擔40%之公用基金，餘額再由其與其他區分所有權人依區分所有權比例分擔，並因門牌號碼23號之區分所有權人亦為地下室之所有權人，應由其多分擔1份之區分所有權比例。」；另系爭決議第三案之決議內容為：

「通過地下室非公用電未更改獨立電源前，地下室非公用電費分攤為（地下室總電費-電梯）70%，（地下室總電費-電梯費）30%為公用電費」，有系爭規約及系爭決議在卷可參（見本院卷第203至240頁、241頁）。原告固主張系爭規約及系爭決議關於地下室之所有權人應多分擔區分所有權比例及電費，違反公序良俗，依民法第72條之規定應為無效等語，參諸前揭意旨，區分所有權人會議決議或規約是否無效，基於公平法理，法院固得加以審查，然應從大廈全體住戶因該決議或規約之權利行使所獲之利益及安全，與少數區分所有權人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定，不能單憑該決議或規約對部分區分所有權人現擁有之權益稍有減損，即認其係藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，遽認以損害他人為主要目的，而屬權利濫用，或有違公平原則，系爭規約及系爭決議係依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況，本於公寓大廈管理條例第10條第2項之規定另定管理費費用及電費分擔之規則，自屬合理，實難逕以地下室之所有權人及將專用部分用作商業營業使用之區分所有權人應負擔較多之管理費或電費即認系爭規約及系爭決議係以損害特定區分所有權人為主要目的，或有何濫用多數表決、違反公共秩序或善良風俗、誠實信用原則之處，自非無效。是被告抗辯應以系爭規約及系爭決議之規定方式計算管理費及電費，較為可採，原告主張被告應依公寓大廈管理條例第10條第2項本文規定之應有部分比例負擔云云，難認有據。

3. 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條規定亦有明定。又不當得利，須以無法律上之原因而受利益，致他人受損害為其成立要件；是主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。如受利益人係因其給付而得利時，所謂

無法律上之原因，即指其給付欠缺給付之目的，故主張該項不當得利請求權存在之當事人，自應舉證證明其欠缺給付之目的，始符舉證責任分配之原則（最高法院99年度台上字第2019號、第1009號判決意旨參照）。準此，原告主張其代被告墊付系爭代墊款項，得依民法第179條規定請求被告返還各應分擔之部分等情，被告就公共電費30,124元、電梯維修保養費用80,520元及消防檢修工程20,000元部分不予爭執。經查，系爭大樓之公共電費、電梯維修保養費用及消防檢修工程費用依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，應由公共基金支付或區分所有權人按規約約定比例負擔，然卻由原告先代墊支付，是其他區分所有權人於規約約定之比例範圍內，自屬無法律上原因而受有利益。原告依據民法第179條規定，請求被告返還前開款項各應分擔之部分，自屬有據。另原告主張被告應返還111年1月11日之消防改善工程費用118,980元及111年11月11日消防改善工程費用35,300元、未進行消防檢修工程遭主管機關罰款32,006元、將地下一樓私用及公用電表分開之工程費用91,800元等情，既為被告所否認，依上開規定與說明，即應由原告就不當得利之成立要件負舉證責任。

4. 原告主張被告應返還111年1月11日消防改善工程費用118,980元等情，雖據提出凱勝消防防災科技有限公司請款明細單及收據為證，然經被告以逾10萬元以上之工程應經區分所有權人會議決議，原告未經決議即施作該工程，不得向全體區分所有權人請求分擔等語置辯。經查，系爭規約第7條及第19條規定：「應經區分所有權人會議決議事項：(二)公寓大廈之重大修繕或改良」；「前條第三款或第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：新臺幣十萬元以上。」，依前揭規定可知，系爭大樓若欲施作費用10萬元以上之工程，須經區分所有權人會議決議，原告就施作前揭工程未能提出經區分所有權人會議決議之內容為證，被告此部分之抗辯，應屬可採，原告請求被告應分擔消

01 防改善工程費用118,980元，難認有據。至被告雖另爭執原
02 告請求111年11月11日消防改善工程35,300元無據云云，然
03 此部分之費用並未逾10萬元，並非須經決議之項目，被告空
04 言抗辯，自屬無據。

05 5. 原告主張其等擔任管理委員會期間，因被告不願繳納管理
06 費，致系爭大樓無法進行消防檢修工程，遭主管機關罰款3
07 2,006元等情，雖據提出法務部行政執行署台中分屬通知單
08 為證，然經被告以原告未善盡管理委員會之職責，經主管機
09 關限期改善通知仍未改善，方遭裁罰，本應由原告負擔等語
10 置辯，本院審究系爭大樓之修繕、維護與管理乃管理委員會
11 之法定職務，且係其受委任之事務，自難認因管理委員會未
12 依法定期檢修消防安全設備，墊付遭移送行政執行產生費
13 用，屬區分所有權人所受利益，而與民法第179條規定之要
14 件不符，故原告依民法第179條規定請求被告負擔行政執行
15 費用32,006元，當非可採。

16 6. 原告主張系爭大樓地下一樓有一部分是專有部分，但電梯公
17 用電費會使用到一樓之私電，故需將地下一樓私用及公用電
18 表分開，工程費用為91,800元等情，雖據提出地下室公設區
19 域與專有部分的電表分拆內容、統一發票、免用統一發票、
20 現場照片為證（見本院卷第369至371頁、第397至403頁），
21 然經被告以系爭規約及系爭大樓於104年6月27日管理委員會
22 第一次會議決議已就公電及私電之部分明定分擔方式，電表
23 分離係為詹世榮個人利益所為，並非為全體區分所有權人之
24 公共利益為之，應由詹世榮個人負擔等語置辯。經查，原告
25 提出之發票及收據僅記載水電工程，未見工程內容，尚難逕
26 認屬公寓大廈管理條例第10條第2項規定之共用部分、約定
27 共用部分之修繕、管理、維護規定之範圍，原告請求被告返
28 還此部分之工程費用，自屬無據，礙難准許。

29 (三)原告請求律師費用部分：

30 原告主張因張振城提起確認原告等委員當選不存在之訴，致
31 原告僅得依公寓大廈管理條例第36條第1項、第5項應訴，而

01 支付二審律師費用45,000元，判決結果為張振城敗訴，顯見
02 張振城質疑原告之委員身分無理由，故依據民法第179條之
03 規定向被告請求返還原告代墊之律師費用等情，雖據提出銳
04 卓國際法律事務所正式收據為證，然經被告以原告於前揭訴
05 訟係以自然人身分應訴，而非管理委員會之身分應訴，且並
06 無經管理委員會決議之證明等語置辯。按管理委員會之職務
07 如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。五、住戶違
08 規情事之制止及相關資料之提供，公寓大廈管理條例第36條
09 固定有明文。然查，本院106年度訴字第3343號及臺灣高等
10 法院臺中分院107年度上字第377號訴訟之原告為張振城，被
11 告為許一玲、詹世榮、張誌強（即本件原告），原告雖據前
12 揭訴訟判決認定係經合法選任為系爭大樓之管理委員，惟其
13 等支付律師費用委任訴訟代理人乙節並未提出經區分所有權
14 人會議通過之決議，亦難謂張振誠提起確認管理委員會身分
15 不存在訴訟為違規之情事，原告據此主張被告應返還其等因
16 應訴前揭訴訟之律師費用，難謂有據。

17 (四)原告請求沈建蓮或張振城返還管理費部分：

- 18 1. 原告主張沈建蓮於任期屆滿後未移交管理費120,203元（下
19 稱系爭管理費），被告應將無法律上原因保有之系爭管理費
20 按應有部分比例返還原告等情，為被告所否認，並以系爭管
21 理費由張振城以專戶保管中，原告之任期僅至107年12月21
22 日，系爭大樓現無管理委員會，系爭管理費為全體區分所有
23 權人所公同共有，無應有部分可言等語置辯。
- 24 2. 按公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負
25 責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之；區分所
26 有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；
27 不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔，公寓大廈
28 管理條例第18條第3項、第19條定有明文。是以，區分所有
29 權人繳納之管理費，係充作公寓大廈管理條例所規定之公共
30 基金，且關於公共基金之管理，應設專戶儲存，並由管理負
31 責人或管理委員會負責管理，其用途在於支應共用部分、約

01 定共用部分之修繕、管理、維護，或共用部分及其相關設施
02 之拆除、重大修繕或改良。準此以觀，公共基金應為全體區
03 分所有權人共同共有，由管理負責人或管理委員會負責管
04 理，區分所有權人對公共基金並無應有部分可言，各區分所
05 有權人即不得主張某一部分款項為其單獨所有。又各共同共
06 有人之權利，及於共同共有物之全部，民法第827條第3項定
07 有明文，故各共有人無所謂有其應有部分，是公司共有人受
08 領共同共有債權之清償，應共同為之，除得全體共同共有
09 人之同意外，無由其中一人或數人單獨受領之權，亦不得提起
10 交還自己部分之訴。原告主張沈建蓮或張振城無法律上原因
11 取得管理費之利益，乃屬全體區分所有權人共同共有之公共
12 基金，被告依不當得利法律關係應返還前揭利益，仍屬全體
13 區分所有權人共同共有之債權，原告並無所謂按區分所有權
14 比例之應有部分，是原告請求就自己應有部分為給付，非法
15 之所許。

16 (五)查系爭大樓之一樓經詹世榮出租予機車行，系爭大樓之二樓
17 經張誌強出租予維西杰股份有限公司，其餘樓層均為一般居
18 住使用等情，業據被告提出現場照片、經濟部商工登記公示
19 資料查詢結果在卷可稽（見本院卷第257至261頁），且為原
20 告所不爭執，此部分事實堪予認定。是以，原告請求被告返
21 還系爭代墊款項，關於公共電費30,124元、電梯維修保養費
22 用80,520元、消防檢修申報及改善工程費用55,300元（計算
23 式：174,280-118,980=55,300），依系爭決議及系爭規約
24 應分擔部分各12,417元（計算式如附表一），為有理由。逾
25 此範圍之請求，即屬無據。

26 二、反訴部分：

27 (一)反訴原告主張其等以現金方式平均分攤代墊反訴被告公用電
28 費47,425元、消防安檢及公共意外責任險保費32,664元、電
29 梯保養費用78,800元之款項，業據提出台灣電力公司繳費通
30 知單、源大消防工程有限公司請款單、明台產物保險股份有
31 限公司保險費收據、台灣三菱電梯股份有限公司電子計算機

01 統一發票為證，形式上真正為反訴被告所不爭執，而僅爭執
02 分擔之計算方式。另反訴原告主張反訴被告應按應有部分比
03 例分擔訴訟費用及律師費用部分，則為反訴被告所否認，並
04 以前詞置辯，經查：

05 (二)系爭大樓之公用電費、消防安檢及公共意外責任險保費、電
06 梯保養費為因共用部分、約定共用部分修繕、管理、維護所
07 支出之費用，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，應由
08 公共基金支付或區分所有權人按系爭規約及系爭決議約定比
09 例負擔，業經認定如前，反訴原告代墊支付前開款項，是其
10 他區分所有權人於系爭規約及系爭決議約定各應分擔部分範
11 圍內，自屬無法律上原因而受有利益。反訴原告依據民法第
12 179條規定，請求反訴被告按附表二所示之計算方式返還款
13 項，自屬有據。

14 (三)反訴原告主張反訴被告應依民法第822條之規定給付系爭返
15 還停車位訴訟之訴訟費用及律師費用等情，則為反訴被告所
16 否認。按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過
17 半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合
18 計逾三分之二者，其人數不予計算，民法第820條第1項定有
19 明文。又共有物之管理，係指對於共有物之保存、改良及用
20 益而言，觀於民法第820條之規定而自明。故共有物之管理
21 權，係自共有物所有權所衍生之權利，所謂保存行為，係指
22 以防止共有物之滅失、毀損或權利之喪失、限制等為目的，
23 以維持現狀之行為（最高法院82年度台上字第358號判決參
24 照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
25 之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。經查，本件反
26 訴原告固主張提起系爭返還停車位訴訟屬共有物之管理行
27 為，然查反訴原告並未提出經共有人過半數及其應有部分合
28 計過半數同意之證明，是其請求反訴被告應按應有部分比例
29 給付系爭返還停車位訴訟之訴訟費用及律師費用，難謂有
30 據。

31 (四)反訴原告主張000年0月00日下午3時之區分所有權人會議未

01 獲決議，經許一玲宣布散會後，許一玲於同日晚間10時重新
02 召集會議，僅通知詹世榮、張誌強參與，嗣由許一玲、詹世
03 榮、張誌強三人決議通過會議討論事項，該次之會議為違法
04 召集，反訴被告處理委任事務有過失而為不完全給付，應依
05 民法第544條、第227條第2項之規定賠償反訴原告委由沈建
06 蓮提起系爭確認區分所有權人會議決議不存在訴訟所支出之
07 律師費用及訴訟費用等情，亦為反訴被告所否認。經查，系
08 爭確認區分所有權人會議決議不存在訴訟為沈建蓮以系爭大
09 樓管理委員會為反訴被告起訴，經判決確認系爭大樓於000
10 年0月00日下午10時召開之重新召集系爭大樓區分所有權人
11 第6次會議決議不存在，有前揭民事判決在卷可稽（見本院
12 卷第291至296頁），合先敘明。再按受任人因處理委任事務
13 有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負
14 賠償之責。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並
15 得請求賠償。民法第544條及第227條第2項分別定有明文。
16 復按管理委員會指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓
17 大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理
18 委員會所設立之組織，公寓大廈管理條例第3條第9款定有明
19 文。查反訴被告經合法選任為系爭大樓第2屆管理委員會管
20 理委員，處理全體區分所有權人關於公寓大廈之事務並依管
21 理委員會決議執行區分所有權人會議決議事項，是反訴被告
22 與區分所有權人間於任期間存有委任關係無訛，依民法第53
23 5條之規定，反訴被告處理委任事務，應與處理自己事務為
24 同一注意，然反訴被告於任期間未合法召開區分有權人會議
25 即作成決議，顯係違背與處理自己事務為同一注意義務而有
26 債務不履行，侵害反訴原告權利之情事，是反訴原告依委任
27 之法律關係請求反訴被告負損害賠償責任，應認有據。至反
28 訴原告另依債務不履行之法律關係請求反訴被告負損害賠償
29 責任，為同一請求部分，無再予審酌之必要。

30 (五)是以，反訴原告請求反訴被告應返還代墊款項及賠償其等因
31 系爭確認區分所有權人會議決議所受之損害，為有理由，反

01 訴被告應給付反訴原告如附表二所示之金額，逾此範圍之請
02 求，即屬無據。

03 三、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告各應給付
04 4,139元，及張振城、沈建蓮自收受起訴狀繕本即112年8月4
05 日起（見本院卷第131、133頁），林美滿自112年8月18日起
06 （見本院卷第129頁），均至清償日止，按週年利率百分之5
07 計算之利息；反訴原告依不當得利及委任之法律關係，請求
08 詹世榮各應給付反訴原告35,867元、張誌強各應給付反訴原
09 告21,210元、許一玲各應給付反訴原告12,830元，於法有
10 據，應予准許。其各自逾上開部分之請求，則無理由，均應
11 予以駁回。

12 四、本件本訴及反訴均係就民事訴訟法第427條第1項所定應適用
13 簡易程序訴訟事件所為被告、反訴被告敗訴之判決，依同法
14 第389條第1項第3款之規定，自應依職權宣告假執行。又被
15 告及反訴被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核亦
16 無不合，爰酌定相當之金額准許之。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及所舉證據，經核均
18 於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 113 年 3 月 22 日
21 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
22 法 官 陳雅郁

23 以上為正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上
25 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
26 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
27 應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 3 月 28 日
29 書記官 錢 燕

30 附表一

01

編號	項目	計算式（元以下四捨五入）
1	公共電費	$30,124 \times 30\% \times 60\% \times 1/7 = 775$
2	電梯維修保養費用	$80,520 \times 60\% \times 1/7 = 6,902$
3	消防檢修申報及改善工程費用	$55,300 \times 60\% \times 1/7 = 4,740$
共計		12,417
被告應各給付原告		$12,417 \times 1/3 = 4,139$

02

附表二

03

編號	項目		計算式（元以下四捨五入）
1	公用電費	詹世榮	
		張誌強	$47,425 \times 30\% \times 40\% \times 1/2 + 47,425 \times 30\% \times 60\% \times 1/7 = 4,066$
		許一玲	$47,425 \times 30\% \times 60\% \times 1/7 = 1,220$
2	消防安檢及公共意外責任險保費、電梯保養費用	詹世榮	$111,464 \times 40\% \times 1/2 + 111,464 \times 60\% \times 2/7 = 41,401$
		張誌強	$111,464 \times 40\% \times 1/2 + 111,464 \times 60\% \times 1/7 = 31,847$
		許一玲	$111,464 \times 60\% \times 1/7 = 9,554$
3	系爭確認區分所有權人會議決議不存在訴訟所支出之律師費用及訴訟費用	詹世榮	$83,150 \times 1/3 = 27,717$
		張誌強	$83,150 \times 1/3 = 27,717$
		許一玲	$83,150 \times 1/3 = 27,717$
共計		詹世榮	$38,483 + 41,401 + 27,717 = 107,601$
		張誌強	$4,066 + 31,847 + 27,717 = 63,630$
		許一玲	$1,220 + 9,554 + 27,717 = 38,491$
反訴被告應各給付反訴原告		詹世榮	$107,601 \times 1/3 = 35,867$
		張誌強	$63,630 \times 1/3 = 21,210$
		許一玲	$38,491 \times 1/3 = 12,830$

