

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第368號

原告 陳苡銜

訴訟代理人 邱銘峯律師

被告 東方巨人公寓大廈管理委員會

法定代理人 林英隆

訴訟代理人 李育禹律師

曾靖雯律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國115年6月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；第170條之規定，於有訴訟代理人時不適用之；第170條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第173條本文、第175條前段、第176條分別定有明文。查被告法定代理人原為何建良，嗣於訴訟中變更為林英隆，林英隆於民國114年11月5日具狀聲明承受訴訟，經本院當庭送達繕本予原告等情，有被告聲明承受訴訟狀、臺南市政府工務局114年10月14日南市工使一字第1141411995號函在卷可稽（本院卷一第469至471頁），於法尚無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款分別定有明文。查原告原起訴聲明為：【先位聲明】(一)確

認被告於113年8月11日召集之東方巨人公寓大廈（下稱系爭社區）第25屆區分所有權人會議（下稱系爭區權會）決議一、決議二、案由一、案由三所為如起訴狀附件1所示之決議均無效。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）1,001,200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)被告應將設立於臺南市○○路0段000號（下稱A棟）4樓（下稱系爭A棟4樓建物）內部所示2枚保全感應扣撤除。(四)願供擔保，請准宣告假執行。【備位聲明】(一)系爭區權會決議一、決議二、案由一、案由三所為如起訴狀附件1所示之決議應予撤銷。(二)被告應給付原告1,001,200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)確認被告對原告之管理費應減少為每月2,000元。(四)願供擔保，請准宣告假執行（調字卷第9頁）。嗣於訴訟中不再主張先備位，並變更聲明為：(一)確認系爭區權會如附表所示之決議一、二(一)、二(二)事項（以下分別稱決議一、決議二(一)、決議二(二)，並合稱系爭決議）均無效。(二)被告應給付原告999,700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)被告應將裝設於系爭A棟4樓建物內部如附圖所示之4組保全感應器【含紅白色之聲光警示器（即蜂鳴器）與下半部之磁力鎖開門按鈕，現場照片如本院卷一第277至283頁所示，下稱系爭保全感應器】移除。(四)願就聲明二供擔保，請准宣告假執行（本院卷一第485頁，卷二第33頁）。核原告所為係基於同一基礎事實所為訴之變更，與前開規定相符，應予准許。

三、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。查原告主張其為系爭社區之區分所有權人，被告為系爭社區之管理委員會，被告

於113年8月11日召開系爭區權會作成系爭決議無效，惟為被告所否認，系爭決議是否無效，即屬不明確，且攸關原告身為系爭社區區分所有權人之權益，則原告在私法上之地位即有不妥之狀態存在，而此種不安之狀態，得以確認之訴予以除去，應認原告提起本件訴訟，具有確認利益。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告為系爭A棟4樓建物之所有權人，該建物坐落系爭社區A棟大樓，原告即系爭社區之區分所有權人，原告出入建物及大樓所需使用之電梯及其他共有部分，如有毀損者，自應由被告負修繕維護之責。而系爭A棟4樓建物僅1部可供出入之電梯（編號3E29908，下稱系爭電梯），係供大樓區分所有權人共同使用，非原告專有部分，該電梯年久失修，已有大幅搖晃及忽然墜落之情，經原告催請被告修繕，被告置之不理，原告基於安全考量，只得自行雇工修繕，因此花費945,000元。又系爭A棟4樓建物之消防設備連接A棟發電機與火警複合式授信總機之配線工程（下稱系爭配線工程）費用54,700元，亦係由原告自行支出。但上開修繕費用關乎公有公共設施之安全，理應由被告以公共基金支出，爰依民法第179條規定，請求被告返還999,700元（計算式：系爭電梯維修費用945,000元＋系爭配線工程費用54,700元＝999,700元）。另被告於113年8月11日召開系爭區權會，於會上提出系爭決議進行表決，全盤撇除被告就系爭電梯之維護、保養、修繕責任，轉嫁由原告及少數商辦共有人共同負擔，顯已違反民法第799條之1關於「區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔，由各所有人按其應有部分分擔」之規定，應類推適用民法第56條第2項「決議內容違反法令」之規定，請求確認系爭決議無效。再被告於系爭A棟4樓建物通往A棟共有部分空中花園與籃球場出入口處之室內牆壁上，設置系爭保全感應器，只要有人從該門進出，就會發出警示聲，系爭社區中控室也會閃燈知道有人進出，嚴重侵害隱私權，爰依民法第767條中段規定，請求被告將系爭保全感應

器移除等語。並聲明：(一)確認系爭決議無效。(二)被告應給付原告999,700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)被告應將系爭保全感應器移除。(四)願就聲明二供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭社區包含三棟大樓，共170戶，其中住家155戶，商場15戶，系爭A棟4樓建物屬於商場，原告與訴外人即其配偶查名邦係於110年3月12日因拍賣共同取得，嗣查名邦將其權利範圍贈與原告。系爭電梯所在之臺南市○區○○段000○號建物（下稱000建物）為9戶商場之共有部分，並非全體區分所有權人共有共用，且係設置於商場建物內，專供A棟商場（即A棟地下2樓至地上4樓部分）使用，自應由000建物包含原告在內之所有人負責修繕，訴外人即原告前手明棋建設股份有限公司（嗣後改名為明棋股份有限公司，下稱明棋公司）過去也都自行負擔系爭電梯之維修管理費用，故原告主張系爭電梯為系爭社區全體區分所有權人之共用部分，請求被告負擔其維修費用云云，顯無理由。系爭決議由原告與商場共有人自行決定系爭電梯之使用設置，並負擔其管理維修費用，並無違反民法第799條之1規定，反而如果要求由全體區分所有權人負擔，等同於將原告等少數商場所有權人獲得私人商業利益之成本轉嫁由全體區分所有權人負擔，將違反公寓大廈管理條例第10條規定而無效。至原告請求被告負擔系爭配線工程費用54,700元部分，應係指原告商場消防設備連接到A棟公用發電機之配線費用，該消防設備係原告前手基於自身營業需求，為符相關消防法規而自行設置，屬於私人所有，為系爭A棟4樓建物所有權人所有及專用，非屬全體區分所有權人之共有物，即非被告應負責修繕、管理、維護之共用部分；且該消防設備原係連接至私人發電機，原告前手搬遷後留下消防設備，搬走私人發電機，則無論原告擬將專有之消防設備連接至私人發電機或公用發電機，其配線設置工程本應由原告自行負責，被告就此並無不當得利可言。末關於原告請求被告移除系爭保全感應器部分，系爭

01 社區規約第29條第1款明定系爭社區採住商分離政策，住家
02 與商場之間動線分離並設門禁管制，而系爭A棟4樓建物屬於
03 商場，原告出租予訴外人即○○○作○○○○○○○○○○
04 中心辦公室使用，有勞動部員工與洽公民眾等不特定人進
05 出，自應與位於4樓之空中花園、籃球場等全體區分所有權
06 人共用之部分予以動線分離並為門禁管制，被告因此與原
07 告、勞動部人員協商，經其等同意後才於通往空中花園、籃
08 球場之逃生門設置系爭保全感應器，該感應器僅會在未經通
09 報而開啟時觸發蜂鳴聲與警示燈，俾利保全人員注意是否有
10 不明人士進出，也是為原告增加保全措施，且無礙通行，是
11 原告依民法第767條第1項中段規定請求被告移除，顯無理由
12 等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行均駁回。(二)
13 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

14 三、兩造不爭執之事項為（本院卷二第36至38、261、305至306
15 頁）：

16 (一)系爭社區之起造人為明棋公司，於86年9月間取得使用執照
17 ，座落於臺南市東區○○路及○○○路口，為地上25層及地
18 下5層之住商混合公寓大廈，共分為A棟（4樓以下為商辦）
19 、B棟【門牌號碼為臺南市○區○○路0段000號（下稱B棟）
20 ，1樓以下為商辦】、C棟【門牌號碼為臺南市○區○○路0
21 段000號（下稱C棟），5樓以下為商辦】等三棟大樓。

22 (二)系爭社區前項「商辦」建物之所有權人原均為明棋公司，明
23 棋公司並以其為兆豐國際商業銀行股份有限公司東台南分公
24 司（下稱兆豐銀行）設定最高限額抵押權，嗣因明棋公司未
25 依約向兆豐銀行清償前開最高限額抵押權擔保之債務，上開
26 商場建物經兆豐銀行聲請拍賣，其中坐落臺南市○區○○段
27 00○號建物即系爭A棟4樓建物由原告及其配偶查名邦於110
28 年3月12日共同拍賣取得，嗣查名邦於110年3月30日將其權
29 利範圍贈與原告，並於110年4月12日登記完畢，原告為系爭
30 社區之區分所有權人之一（本院卷一第271至273頁）。

31 (三)系爭社區之共有建物總共有三筆：臺南市○區○○段000○

01 號建物（下稱000建物）為全體區分所有權人（包含所有住
02 戶及商辦所有權人）主建物之共有部分（本院卷一第329至3
03 41頁）；同段172建號建物（下稱172建物）為6戶商辦主建
04 物之共有部分（本院卷一第343頁）；000建物為9戶商辦（
05 包含系爭A棟4樓建物）主建物之共有部分，由9戶商辦之區
06 分所有權人（包含原告）共有（本院卷一第345頁）。

07 (四)000建物除A棟商辦1樓之等候電梯之區域及騎樓外，主要為A
08 棟地下2樓至4樓之商辦電梯間，其中地下2樓至3樓電梯間有
09 兩部電梯通行，4樓電梯間則僅供一部電梯通行，地下2樓至
10 3樓之電梯間面積均為10.84平方公尺，4樓之電梯間面積為
11 一半即5.42平方公尺（本院卷一第345至347頁）。

12 (五)A棟、B棟、C棟建物均各設有兩部運行範圍為地下5樓至地上
13 25層樓之電梯，並登記於全體區分所有權人共有之000建物
14 （本院卷一第329至341頁）。

15 (六)A棟商辦內另設有兩部商辦電梯，一部電梯運行範圍為A棟商
16 辦地下2樓至地上4樓（編號3E29908，即系爭電梯），另一
17 部電梯運行範圍則為A棟商辦地下2樓至地上3樓（編號3E299
18 09），上開電梯使用之電梯間即000建物登記範圍。

19 (七)系爭社區於113年8月11日召開系爭區權會作成系爭決議，會
20 議記錄如本院卷一第287至295頁所示。

21 (八)被告於系爭A棟4樓建物內部通往A棟空中花園、籃球場之逃
22 生門處設置系爭保全感應器，其設置位置如本院卷一第275
23 至283頁所示（本院卷一第275頁即本判決附圖），其功能為
24 如有人按感應按鈕自該門進出時，聲光警示器會發出警示聲
25 ，被告中控室會閃燈知道有人進出，但並無礙系爭A棟4樓建
26 物之對外通行。

27 (九)原告就系爭A棟4樓建物所繳納予被告之每月管理費金額為1
28 1,221元。

29 (十)原告已支出系爭電梯維修費用945,000元。

30 (十一)系爭社區規約第29條第1款規定：「本大廈採住商分離政策
31 ，住家各棟之間及住家與商場之間動線分離並設門禁管制之

，住戶對共用部分及約定共用部分之使用，應依其設置目的及通常使用方法為之」（本院卷二第172頁）。

四、兩造爭執之事項為（本院卷二第39、305至306頁）：

(一)系爭電梯為何人所有？是否為系爭社區全體區分所有權人共有之公共設施？原告主張系爭決議要求少數共有人負擔系爭電梯之修繕費用，違反民法第799條之1規定，應類推適用民法第56條第2項（決議內容違反法令）之規定認系爭決議無效，有無理由？

(二)系爭配線工程費用是否為系爭社區全體區分所有權人共有之公共設施相關之維修費用？原告主張被告因其自行付費僱工修繕而受有不當得利，依民法第179條規定，請求被告返還系爭電梯維修費用945,000元、系爭配線工程費用54,700元，有無理由？

(三)系爭保管感應器是否對於原告就系爭A棟4樓建物之所有權造成妨礙？原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告移除之，有無理由？

五、得心證之理由：

(一)系爭電梯為000建物所有權人共有之設施，系爭決議由其等自行修繕、管理、維護並負擔費用，並無違反民法第799條之1規定，原告請求類推適用民法第56條第2項規定，確認系爭決議無效，為無理由：

1.按區分所有建築物係數人區分一建築物而各有其一部之不動產，各區分所有人不僅對其專有部分享有所有權，並對該建築物專有部分以外之其他部分及其附屬物亦即共用（有）部分，依一定之應有部分而共有之（民法第799條、公寓大廈管理條例第3條第2至4款參照）。而共用部分不僅因建築物結構、形式或功用之不同，致其位置、範圍有異，復因是否為全部區分所有人所共有，而有全部區分所有人之共用部分及部分區分所有人之共用部分之別；建築物區分所有人對各該所有權之客體，於物理上相互連接，在使用上亦屬密不可分，各所有人所享有之專有部分及共用部分，彼此間之權利

關係密切而錯綜複雜。於辦理區分所有建築物第一次所有權登記時，各該所有權客體即專有部分及共用部分之範圍及位置等自須客觀明確，以符不動產物權登記之公示力與公信力，並確保人民之財產權及維護交易安全（司法院釋字第600號解釋理由書參照）。再區分所有建物共有部分之項目及所有權之劃分，係屬私法上契約關係，原則上應由全體區分所有權人合意為之，惟因區分所有建物之共有部分，性質上應為建物區分所有權人利用該建物所必要者，故區分所有權人間之約定仍應合乎設置目的及使用性質。是以98年7月6日修正前土地登記規則第81條第1款規定：「區分所有建物之共用部分，應另編建號，單獨登記，並依下列規定辦理：一同一建物所屬各種共用部分，除法令另有規定外，應依各區分所有權人使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共用部分者，得予除外。」；同條修正後第1項則規定：「區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。」，均可明區分所有建築物共用部分，有全部區分所有人共有共用及部分區分所有人共有共用之別，非謂凡屬共用部分，即為全體區分所有人所共有或共同使用。

2. 查系爭社區為地上25層及地下5層之住商混合公寓大廈，分為A棟（4樓以下為商辦）、B棟（1樓以下為商辦）、C棟（5樓以下為商辦）等三棟大樓；系爭社區之共有建物有三筆：①000建物為全體區分所有權人（包含所有住戶及商辦所有權人）主建物之共有部分，A棟、B棟、C棟建物各設有兩部運行範圍為地下5樓至地上25層樓之電梯，即為000建物之範圍；②000建物為6戶商辦主建物之共有部分；③000建物為9戶商辦（包含系爭A棟4樓建物）主建物之共有部分，由9戶商辦之區分所有權人（包含原告）共有；000建物除A棟商辦1樓之等候電梯之區域及騎樓外，主要係A棟地下2樓至4樓之

01 商辦電梯間，而A棟商辦內設有兩部商辦電梯，一部為系爭
02 電梯，其運行範圍為A棟商辦地下2樓至地上4樓，另一部編
03 號3E29909電梯運行範圍則為A棟商辦地下2樓至地上3樓，上
04 開兩部電梯使用之電梯間均為000建物登記範圍等情，為兩
05 造所不爭執（不爭執事項(一)、(三)至(六)），堪可認定。依上開
06 客觀事實可知，000、000、000建物於辦理建物第一次所有
07 權登記時，業經全體區分所有權人考量其建築物結構、形式
08 或功用、位置、範圍等設置目的及使用性質，而約定登記為
09 000建物由全體區分所有權人共有，000、000建物則由相對
10 應之商辦所有權人共有。

- 11 3.又按區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔，由各所
12 有人按其應有部分分擔之。但規約另有約定者，不在此限，
13 民法第799條之1第1項。而各區分所有權人按其共有之應有
14 部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權；
15 共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責
16 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
17 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
18 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
19 住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，
20 從其規定，公寓大廈管理條例第9條第1項本文、第10條第2
21 項亦各有明文。是區分所有建築物之共用部分，有全體區分
22 所有人及部分區分所有人共用之別。前者之修繕、管理、維
23 護，由管理負責人或管理委員會為之，固無疑義；後者則應
24 視依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形定之
25 ，難認一律均由管理負責人或管理委員會為之。另按動產與
26 不動產同屬一人所有，動產因附合而為不動產之重要成分者
27 ，無所有權歸屬之問題，該動產已失其獨立性，所有權消滅
28 ，不動產所有權範圍因而擴張。此項附合，須其結合具有固
29 定性、繼續性，應依其經濟目的、社會一般交易通念及其他
30 客觀狀況認定之，不能僅憑物理上之觀察為判斷依據（最高
31 法院102年度台上字第2420號判決意旨參酌）。電梯定置於

01 屋中，以達各樓層通行使用之經濟目的，依社會一般交易狀
02 況，買受電梯豪宅（透天厝），除有特別約定外，當然包括
03 電梯，否則與名為電梯豪宅之目的相違，如予分離，將減損
04 其功能及價值，應認其結合具固定性及繼續性，電梯已失其
05 獨立性而附合於房屋，依民法第811條規定，應由房屋所有
06 人取得電梯所有權（臺灣高等法院暨所屬法院108年法律座
07 談會民執類提案第9號審查意見參照）。

08 4.原告雖主張系爭電梯雖使用000建物之電梯間通行，但電梯
09 本身仍屬全體區分所有權人共有之「動產」，並未因附合而
10 由000建物所有權人共有等語；惟查，電梯之運作，須同時
11 具備電梯間空間及其本體結構與相關機電設備，包括升降機
12 體、動力裝置、控制系統、鋼索及感應設備等，始能發揮垂
13 直運輸之功能。倘僅有電梯間而無機械設備，則無從達成運
14 輸目的；反之，縱有電梯設備而無相應之電梯井道或機坑空
15 間，亦無從正常運作。且依社會一般交易觀念，區分所有建
16 築物於規劃設計時，電梯通常係隨建物一併設置並納入整體
17 使用利益之分配範圍，買受附設電梯之商辦或住宅，其價值
18 評估本即包含該垂直運輸設施之存在與可用性，若將電梯設
19 備自建物整體中切割，評價為獨立之動產，將導致建築物功
20 能完整性及使用效益減損，與交易常理不符。故電梯及其相
21 關配件雖為動產，但一旦裝設於電梯間內，二者相結合後具
22 高度固定性及繼續性，即因附合而成為不動產之重要成分，
23 依民法第811條規定，由不動產所有人取得所有權。本件系
24 爭電梯既設置於9戶商辦主建物共有部分之000建物電梯間內
25 ，其運行範圍亦僅限於A棟商辦地下2樓至地上4樓之特定區
26 間，係專供上開範圍商辦使用，已因附合而成為000建物之
27 重要成分，其所有權歸屬自應隨建築物共有關係而由000建
28 物之區分所有權人共有。是以，原告主張系爭電梯屬系爭社
29 區全體區分所有權人共有之動產云云，尚難憑採。

30 5.再審諸系爭電梯對比於劃設於系爭社區全體區分所有權人共
31 有之000建物登記範圍內之「A、B、C三棟所設通行範圍為地

下5樓至地上25層樓之電梯」，系爭電梯係編定於000建物範圍，僅供A棟商辦通行，000建物亦僅由包含原告在內之9戶商辦之區分所有權人共有，其設置目的與用途，並非屬全體區分所有權人所不可或缺，難認屬管理委員會應負責修繕、管理、維護之共用部分。系爭電梯既為000建物所有權人共有之設施，其修繕、管理、維護及其他負擔，由000建物各共有人按其應有部分比例分擔，並無不當。本件系爭區權會所作成之決議一為「不同意由被告以公共基金支付原告請求之系爭電梯維修費用945,000元」；決議二(一)為「000、000兩筆少數人共有共用建物含4台商場電梯，當商場正常運作時，商場電梯如何修繕、管理、維護由所有權人決定及執行，其費用由各所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，或由共有人自行協商分擔；當商場大面積閒置時，由所有權人、使用人自行協議如何修繕電梯及分擔費用」；決議二(二)為「商場電梯之存廢、重大修繕或全面更新，由各電梯之所有權人共同協商決定並自行處分，其費用由所有權人按其共有之應有部分比例分擔」。核決議二(一)、(二)之內容，係確認000、000建物所屬商場電梯之修繕、管理、維護、更新及費用負擔，由各該建物之共有人自行決定，並按其共有之應有部分比例負擔費用，與民法第799條之1第1項「共有部分之修繕費及其他負擔，由各所有人按其應有部分分擔」之規範意旨並無牴觸。至決議一不同意動用社區公共基金支應系爭電梯修繕費用部分，亦係基於系爭電梯非屬全體區分所有權人共有之000建物，而係000建物共有人之共有設施而來，亦難認有違反民法第799條之1之情形。準此，原告主張系爭決議違反民法第799條之1規定，請求類推適用民法第56條第2項規定確認決議無效云云，洵屬無據，不應准許。

(二)系爭配線工程費用並非系爭社區全體區分所有權人共有之公共設施之維修費用，原告主張被告因其自行付費僱工修繕而受有不當得利，依民法第179條規定，請求被告返還系爭電梯維修費用945,000元、系爭配線工程費用54,700元，為無

理由：

- 1.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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三人之行為）或法律規定或事件所成立之不當得利（最高法院111年度台上字第2619號判決意旨參照）。
「非給付型之不當得利」，可分為「權益侵害型之不當得利」、「求償型之不當得利」及「支出費用型或耗費型之不當得利」。凡因侵害取得本應歸屬於他人權益內容之利益而受利益，致他人受損害，欠缺正當性，亦即以侵害行為取得應歸屬他人權益內容之利益，而從法秩權益歸屬之價值判斷上不具保有利益之正當性者，即應構成無法律上之原因而成立「權益侵害型之不當得利」；凡一方為他方繳納款項，使他方受有免予繳納之利益，並致一方受損害，苟他方無受此利益之法律上之原因，即可成立「求償型之不當得利」；凡一方於當事人間未有契約或其他債之關係之情形下，非以給付之意思支出費用或施以勞務，增益他方之財產，致使他方受有利益，形成財貨不當之移動，而無法律上之原因者，即成立「支出費用型或耗費型之不當得利」（最高法院100年度台上字第899號、107年度台上字第2128號、104年度台上字第86號判決意旨參照）。求償型不當得利之舉證責任分配，其權益變動既係源於受損人有目的及有意識之給付所致，與權益侵害型不當得利係基於受益人之「侵害行為」而來有所不同，自應由受損人就其以自己之財產代繳、支付費用，且受益人因受損人之清償行為受有債務消滅之利益，以及受損人代受益人清償債務係無法律上原因等有利於己之事項負舉證責任。
- 2.關於原告主張被告因其支出系爭電梯維修費用945,000元而受有不當得利乙節；查系爭電梯為000建物所有權人共有之

設施，應由000建物共有人自行協議或按應有部分比例負擔該電梯之修繕費用，而非由被告以全體區分所有權人之公共基金負擔，業如前述，則原告主張被告因其支出系爭電梯維修費用945,000元而受有不當得利，請求返還云云，自難採納。

3.再關於原告主張其為「系爭A棟4樓建物之消防設備」連接「A棟發電機與火警複合式授信總機」所支出之系爭配線工程費用，為關乎公有公共設施安全之費用，應由被告以公共基金支出，被告因原告支出而受有不當得利乙節；查系爭配線工程之施作目的，係使系爭A棟4樓建物之消防設備得與地下室既有之公用發電機及火警複合式受信總機連接，以供系爭A棟4樓建物消防設備正常運作，其配線僅服務於系爭A棟4樓建物，並非供全體區分所有權人共同使用，亦非全體區分所有權人共有之消防主幹設備或公共消防系統之一部分，其使用利益僅及於原告所有之系爭A棟4樓建物。縱該配線須連接至公用發電機及火警複合式受信總機，亦僅係利用建築物既有公共消防設備作為訊號傳輸或供電介接之方式，尚不足因此改變該配線係專供原告專有部分使用之性質。是系爭配線工程應認屬原告專有部分設備之改善或修復，而非共有部分或公共設施之修繕，自應由原告自行負擔其施作費用。從而，原告支付系爭配線工程費用，係為維持其專有部分正常之使用，並非代替被告履行任何法定或約定之給付義務。被告既無負擔該項費用之法律上義務，自未因原告支付系爭配線工程費用而免除其本應負擔之支出，亦未受有任何無法律上原因之利益。原告據此主張被告受有不當得利，請求返還系爭配線工程費用54,700元云云，即屬無據。

(三)系爭保全感應器為被告經原告同意所裝設，且未對原告就系爭A棟4樓建物之所有權造成妨礙，原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告移除，為無理由：

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞

者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。另按系爭社區規約第29條第1款規定：「本大廈採住商分離政策，住家各棟之間及住家與商場之間動線分離並設門禁管制之，住戶對共用部分及約定共用部分之使用，應依其設置目的及通常使用方法為之」（本院卷二第172頁）。

2. 查被告於系爭A棟4樓建物內部通往A棟空中花園、籃球場之逃生門處設置系爭保全感應器，如有人按感應按鈕自該門進出時，聲光警示器會發出警示聲，被告中控室會閃燈知道有人進出，但並無礙系爭A棟4樓建物之對外通行乙情，為兩造所不爭執（不爭執事項(八)），足認系爭保全感應器之功能在於偵測人員進出並通知管理中心，以配合系爭社區規約第29條第1款所定住商分離及門禁管制措施，並未限制原告或其使用人開啟該逃生門、進出空中花園或籃球場，亦未妨礙原告對系爭A棟4樓建物之占有、使用、收益或處分等所有權權能之行使，客觀上尚難認已構成對所有權之妨害。原告雖主張系爭保全感應器於有人自該門進出時即會發出警示聲，並使中控室知悉有人進出，嚴重侵害隱私權等語；惟系爭保全感應器之功能，並未蒐集、記錄或儲存原告或其他人員之個人活動內容，亦無證據證明被告藉此持續監控原告之生活起居或蒐集其個人資訊，實難謂達侵害隱私權之重大程度，況民法第767條第1項中段規定係以「所有權受到妨害」為前提，與屬人格法益之隱私權有別，原告縱認被告設置系爭保全感應器有侵害其隱私權之情事，亦屬另一法律關係，尚不足據此認定系爭保全感應器已構成對其所有權之妨害。另被告辯稱其於112年11月間曾與原告討論裝設系爭保全感應器事宜，並於112年12月27日由被告當時之主任委員、保全主任會同原告配偶查名邦親自於系爭A棟4樓建物確認無誤，始於112年5月間入內施作裝設系爭保全感應器，並非無權裝設等語，業據其提出被告人員與查名邦間之LINE對話紀錄截圖為證（本院卷二第47至49頁），應認系爭保全感應器係經原告同意後始裝設，則原告於同意裝設後始爭執妨害其所有權，

要求被告拆除，實難謂妥適。是原告既未能舉證證明被告裝置系爭保全感應器，已妨害原告就系爭A棟4樓建物所有權之行使，則其依民法第767條第1項中段規定，請求被告移除，即要難准許。

六、綜上所述，原告主張系爭決議違反民法第799條之1規定，請求類推適用民法第56條第2項規定確認其無效；及依民法第179條規定，請求被告給付999,700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；暨依民法第767條第1項中段規定，請求被告將系爭保全感應器移除，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其就請求被告給付999,700元本息部分之假執行聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
民事第四庭 法 官 陳紆伊

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
書記官 王美韻

附表：

項次	議案	決議	出處
一	商場陳女士（即原告）誤認系爭電梯為全部區分所有權人所共有，要求管委會承擔系爭電梯修繕責任，等同要求公共基金支付945,000元修繕費用。此案提請區分所有權人討論及表決，是否同意其要求。	不同意	本院卷一第290頁
二	管委會考量商場電梯為極少數人所共有共用，針對其修繕、管理、維護，爰依民法第7		本院卷一第290至2

(一) (二)	99-1條第1項規定及參酌過去24年慣例，提出辦法如下請區分所有權人討論及表決，是否同意以下規定。 東區○○段建號000、000兩筆少數人共有共用建物含4台商場電梯，當商場正常運作時，商場電梯如何修繕、管理、維護由所有權人決定及執行，其費用由各所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，或由共有人自行協商分擔；當商場大面積閒置時，由所有權人、使用人自行協議如何修繕電梯及分擔費用。 商場電梯之存廢、重大修繕或全面更新，由各電梯之所有權人共同協商決定並自行處分，其費用由所有權人按其共有之應有部分比例分擔。	同意 同意	91頁
-----------------------	---	---------------------	------------