

臺灣高等法院臺南分院民事判決

110年度上易字第95號

上訴人 天慶名廈公寓大廈管理委員會

法定代理人 劉玉霄

訴訟代理人 蘇慶良律師

被上訴人 天珩建設股份有限公司

法定代理人 邱兆宗

訴訟代理人 林德昇律師

複代理人 呂紫君律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國110年1月29日臺灣嘉義地方法院第一審判決（109年度訴字第730號）提起上訴，本院於110年9月15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、被上訴人起訴主張：天慶名廈（下稱系爭大廈）於民國（下同）81年間取得使用執照，伊為系爭大廈之起造人。於上訴人天慶名廈管理委員會108年11月間成立之前，伊未受委任，亦無義務，為系爭大廈處理消防安全設備檢修申報與維護事宜，共花費新臺幣（下同）597,736元，均由伊所支出。由於系爭大廈之消防安全設備係屬共用部分，依公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定，該檢修申報與維護費用應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。今上訴人既已成立，且每月均向住戶收取管理費而擁有公共基金，伊自得依民法第172條、第176條無因管理、第179條不當得利之法律關係，或公寓大廈管理條例第10條及第36條第8項規定，擇一請求上訴人給付伊389,031元及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息。原審准伊前

01 開請求，並無不當等語，並答辯聲明：上訴駁回。（被上訴
02 人於原審起訴請求上訴人給付597,736元本息，原審判命上
03 訴人給付389,031元本息，駁回被上訴人其餘請求，就駁回
04 部分，未據被上訴人聲明不服，已告確定）

05 二、上訴人則以：嘉義市公寓大廈共用部分設施補助辦法於95年
06 2月16日訂定，已規定就「公共消防滅火器材之維護補助」
07 指定由管理委員會或管理負責人管理，被上訴人於108年伊
08 成立前為系爭大廈之管理負責人，自須為系爭大廈之相關消
09 防安全設備進行檢修申報與維護事宜，並依前開辦法申請補
10 助，不得請求伊支付前開費用。另被上訴人兼具起造人及區
11 分所有權人之雙重身份，本有義務提撥公共基金或依公寓大
12 廈管理條例第18條第1項第2款規定，依區分所有權人會議決
13 議繳納公共基金，再由此公共基金支付消防安全設備檢修申
14 報與維護費用，是81年後被上訴人所支付之費用，應認係因
15 其所具之雙重身份為系爭大廈所行之無償給付，係在補足前
16 項自己未提撥公共基金之缺失及分擔最大比例而自願給付，
17 屬無償善意之贈與行為，是伊受益係有法律上之原因，並無
18 不當得利，且被上訴人亦非無因管理。況被上訴人係委由他
19 人承攬修繕系爭消防設備，或可認兩造間有默示承攬契約，
20 是本件應適用或類推適用民法第127條第7款規定之2年時
21 效，即被上訴人僅能請求107年、108年間之費用。退步言，
22 依民法第126條規定，被上訴人最多亦僅能請求105年至108
23 年之費用，其餘均已罹於時效而消滅。是原審判命伊給付38
24 9,031元本息，顯有違誤，為此提起上訴，並聲明：(一)原判
25 決不利上訴人部分均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第
26 一審之訴駁回。

27 三、兩造不爭執之事實：（本院卷第159-160頁）

28 (一)被上訴人為系爭大廈之起造人，系爭大廈於83年4月2日取得
29 使用執照（即公寓大廈管理條例施行前），嗣上訴人於108
30 年10月20日成立，於同年12月4日完成報備。（原審卷第13
31 頁）

01 (二)被上訴人於上訴人108年10月20日成立前，有支出系爭大廈
02 消防安全設備檢修申報與維護費用584,936元，於109年6月1
03 7日有支出系爭大廈消防安全設備檢修申報與維護費用12,80
04 0元。（原審卷第15-151頁）

05 (三)被上訴人於上訴人成立前於系爭大廈之持份比例為10,000分
06 之3568。

07 (四)被上訴人就系爭大廈並未提列公共基金，亦未依嘉義市公寓
08 大廈共用部分設施補助辦法申請補助。（本院卷第106、108
09 頁）

10 四、兩造之爭點：（本院卷第159-160頁）

11 (一)被上訴人主張依無因管理、不當得利之法律關係及公寓大廈
12 管理條例第10條及第36條第8項規定，擇一請求上訴人給付
13 系爭大廈消防安全設備檢修申報與維護費用389,031元，有
14 無理由？

15 (二)被上訴人關於107年之前所生前開消防安全設備檢修申報與
16 維護費用之請求，是否已罹於時效而消滅？

17 五、得心證之理由：

18 (一)被上訴人主張依無因管理、不當得利之法律關係及公寓大廈
19 管理條例第10條及第36條第8項規定，擇一請求上訴人給付
20 系爭大廈消防安全設備檢修申報與維護費用389,031元，有
21 無理由？

22 1.按公寓大廈管理條例第18條規定，公寓大廈應設置公共基
23 金，其來源包括區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納
24 者；公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會
25 負責管理，其運用應依區分所有權人會議之決議為之。而依
26 92年12月31日修正公布前公寓大廈管理條例第3條第9款之規
27 定，管理負責人僅指未成立管理委員會，由區分所有權人及
28 住戶互推一人為負責管理公寓大廈事務者，然92年12月31日
29 修正公布之公寓大廈管理條例第3條第10款已增列「依第28
30 條第3項規定為負責管理公寓大廈事務者」，及同條例第28
31 條第3項規定「起造人於召集區分所有權人召開區分所有權

人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人」。而被上訴人為系爭大廈之起造人，是於前開規定修正後，其於系爭大廈成立管理委員會或推選管理負責人前，即為系爭大廈之管理負責人。次按共用部分、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應有部分比例分擔之，為同條例第10條第2項所明定。而同條例第28條第3項僅規定起造人於召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人，並無起造人為管理負責人時，上述費用由起造人負擔之明文。準此，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，應由公共基金支付或由區分所有權人按其應有部分比例分擔，自不因管理委員會成立與否而有差異（最高法院96年度台上字第2640號判決參照）。再按管理委員會成立前有關公寓大廈之管理所生之權利義務，亦應認如同籌備中之法人，於法人成立後當然由其繼受，是管理委員會成立前所生之權利與義務，當得於管理委員會成立後主張之。是依前揭說明，被上訴人所代支出之系爭大廈消防安全設備檢修申報與維護費用，若非由區分所有權人所共有之公共基金支付，即應由區分所有權人按應有部分比例分擔，並得對成立後之管理委員會即上訴人為請求。

2.再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。系爭大廈消防設備申報及維護之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其共有之應有部分比例負擔，然卻由被上訴人全額支付，是其他區分所有權人於其應有部分範圍內，自屬無法律上原因而受有利益。

3.又系爭大廈之管理委員會於108年10月20日成立，被上訴人於上訴人成立前所支出之系爭消防設備申報及維護費用584,936元，乃公寓大廈管理條例第10條第2項之適用範圍，自得

請求區分所有權人按其共有之應有部分比例負擔。而上訴人於108年10月20日成立後，即負有管理系爭大廈公共基金及公共設施維護之義務。是被上訴人於上訴人成立後所支出之系爭消防設備申報及維護費用12,800元，即得請求上訴人全額支付。又被上訴人於上訴人成立前於系爭大廈之持份比例為3568分之10000（見不爭執事實(三)，原法院109年度嘉簡調字第209號第63至64頁參照），是被上訴人得向上訴人請求之消防設備申報及維護費用，於管理委員會成立前之金額為376,231元【計算式： $584,936 \times (1 - 3568/10000) = 376,231$ ，元以下四捨五入】，加計管理委員會成立後得請求之金額12,800元，共計為389,031元（計算式： $376,231 + 12,800 = 389,031$ ）。

4.上訴人雖抗辯被上訴人兼具起造人及區分所有權人之雙重身份，本有提撥公共基金或依公寓大廈管理條例第18條第1項第2款規定，依區分所有權人會議決議繳納公共基金，再由此公共基金支付消防安全設備檢修申報與維護費用之義務，被上訴人所支付之費用係因其所具雙重身份為該大廈所行之無償給付，係在補足前項自己未提撥公共基金之缺失及分擔最大比例而自願給付，為好意施惠而屬無償贈與，故其所受利益有法律上原因云云。然查：

①按當事人間之約定欠缺法律行為上之效果意思，而係基於人際交往之情誼或本於善意為基礎者，因當事人間欠缺意思表示存在，而無意思表示之合致，即不得認為成立契約，雙方間應僅為無契約上拘束力之「好意施惠」關係。判斷其區別之基準，除分別其為有償或無償行為之不同外，並應斟酌交易習慣及當事人利益，基於誠信原則，從施惠人之觀點予以綜合考量後認定之（最高法院103年度台上字第848號判決參照）。

②查系爭大廈係於83年4月2日取得使用執照，是於公寓大廈管理條例施行前（即84年6月28日）已取得建造執照，則依公寓大廈管理條例第18條第4項規定，被上訴人固為起造人，

然並無提列公共基金之義務。而被上訴人雖亦為區分所有權人，然其僅需負擔依其應有部分比例之消防安全設備檢修申報與維護費用，並無為其他區分所有權人負擔之義務。而依消防法第9條第1項規定：「依同法第6條第1項應設置消防安全設備場所，其管理權人應委託第8條所規定之消防設備師或消防設備士，定期檢修消防安全設備。」，是被上訴人於管理委員會成立前，身為管理負責人，為免受消防法第38條第2項規定之處罰，而依消防法第9條第1項規定，為系爭大廈其他區分所有權人墊付消防安全設備檢修申報與維護費用，尚難認係基於好意施惠或無償贈與之意思。是上訴人前開抗辯，尚難認為可採。

5.上訴人另抗辯被上訴人應依嘉義市公寓大廈共用部分設施補助辦法申請補助，不應向上訴人為請求云云。然依前開補助辦法第2條規定：「本辦法適用申請對象為依法向嘉義市政府（以下簡稱本府）報備成立之公寓大廈管理委員會。」、第4條規定：「公寓大廈共用部分之補助，應經區分所有權人會議決議，由管理委員會或管理負責人檢具下列文件向本府申請…」，然被上訴人並非依法向嘉義市政府報備成立之管理委員會，且上訴人亦未證明區分所有權人有作成向嘉義市政府申請補助之決議，是被上訴人自無從依前開補助辦法向嘉義市政府申請補助。是上訴人前開抗辯，亦屬無據。

(二)被上訴人關於107年之前所生前開消防安全設備檢修申報與維護費用之請求，是否已罹於時效而消滅？

1.上訴人雖抗辯被上訴人委由他人承攬修繕系爭消防設備，或可認兩造間有默示承攬契約，是本件應適用或類推適用民法第127條第7款規定之2年時效云云，然被上訴人支付消防安全檢修申報及維護費，實係基於消防法第9條第1項之規定，並非基於兩造間有何承攬之約定所為，上訴人空言主張兩造間有默示承攬契約關係乙節，並未舉證以實其說。至被上訴人委由他人進行消防安全檢修申報與維護，乃其與第三人間之契約關係，與上訴人無涉，上訴人與進行修繕或申報之人

並無承攬關係存在，被上訴人亦非代位承攬人之地位而為求償，自無適用或類推適用民法第127條第7款承攬人報酬2年時效之餘地。

2.上訴人另抗辯被上訴人主張96年至108年定期維護費之不當得利，其請求權應相當於租金，依民法第126條規定，被上訴人最多只能請求105年至108年之費用，其餘均已罹於時效消滅云云。然觀諸被上訴人提出之單據項目包含消防安全設備之「檢修申報」與「維護」，每張單據之金額均不相同，且該消防安全設備檢修申報與維護費用無法以前次單據金額直接認定下次收費之金額，此與租金、利息等債權係以過去已簽定之租賃契約或消費借貸契約作為債權數額計算基準，可確定往後各期租金債權或利息債權金額之情形迥然不同，何況各單據之日期亦非定期，可認系爭消防安全設備之檢修申報與維護費用，並非民法第126條所規範定期給付債權之各期給付請求權，係屬一般之不當得利，而非相當於租金之不當得利，是本件被上訴人之不當得利請求權時效應適用民法第125條規定之15年。基此，本件被上訴人於109年10月30日起訴請求96年至108年之消防安全設備檢修申報與維護費用，自尚未罹於時效，上訴人前開抗辯，為不可採。

(三)而本件被上訴人係依不當得利、無因管理之法律關係或公寓大廈管理條例第10條及第36條第8項規定擇一為其有利之判決，本院既認被上訴人不當得利之請求為有理由，就被上訴人其餘請求，即無予以審究之必要，附此敘明。

六、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付389,031元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年11月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，自屬正當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

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

中 華 民 國 110 年 10 月 6 日
民事第六庭 審判長法官 藍雅清

法 官 陳春長

法 官 張季芬

上為正本係照原本作成。
不得上訴。

中 華 民 國 110 年 10 月 6 日

書記官 陳筱婷