

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第345號

原告 瑞華國際興業有限公司

法定代理人 謝雪芳

訴訟代理人 王志哲律師

被告 蕭明育

詹全仁

吳健生

共同

訴訟代理人 連堂凱律師

複代理人 孫羽力律師

共同

訴訟代理人 鍾佩君律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國111年1月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

原告起訴時請求被告連帶給付新臺幣（下同）11,440,000元本息，嗣於訴訟繫屬中減縮訴之聲明，改為請求被告詹全仁給付960,000元本息，請求被告蕭明育、吳健生連帶給付4,960,000元本息（見本院卷二第35頁），依民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應准許其減縮。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）原告於民國95年3月22日取得名人世界大廈內門牌號碼臺北

01 市○○區○○○路0段000號地下1樓房屋之所有權（下稱系
02 爭地下室），並於同年3月24日將之出租予訴外人統一佳佳
03 股份有限公司（下稱統一佳佳公司），供其經營「統一健身
04 俱樂部」。因前手、原承租人即訴外人統合開發股份有限公
05 司（下稱統合公司）告知系爭地下室須每月繳納25,000元之
06 管理費予名人大廈A棟管理委員會（下稱A棟管委會）、另每
07 月繳納80,000元之管理費予名人世界大廈總管理委員會（下
08 稱總管委會），原告不疑有他，遂與統一佳佳公司約定，由
09 該公司代原告按月繳納管理費，以為租金給付。

10 (二)然而，總管委會並非經全體住戶開會成立，並非合法之管理
11 組織，各住戶亦未繳納管理費予總管委會。被告詹全仁於9
12 2、93、96年擔任總管委會主任委員，蕭明育自102年至110
13 年7月擔任總管委會主任委員，吳健生則自102年至110年擔
14 任總管委會之總幹事，明知總管委會未經合法成立，多年來
15 矇騙原告，屢屢上門要求統一佳佳公司繳納管理費，原告受
16 騙而於95年4月至107年2月共143個月期間內，均按月給付8
17 0,000元管理費予總管委會，前後已給付11,440,000元。爰
18 依民法第179條、第184條第1項前段、第185條規定，請求詹
19 全仁返還96年12個月份之管理費960,000元，請求蕭明育、
20 吳健生連帶返還102年1月至107年2月共62個月份之管理費4,
21 960,000元。

22 (三)訴之聲明：

23 1.被告詹全仁應給付原告960,000元，及自起訴狀繕本送達
24 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

25 2.被告蕭明育、吳健生應連帶給付原告4,960,000元，及自
26 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
27 之利息。

28 3.願供擔保，請准宣告假執行。

29 二、被告則以：名人世界大廈社區設有各梯棟之管理委員會，負
30 責各梯棟共用部分之管理維護，並向各梯棟住戶收取管理
31 費，彼此財務、管理均相互獨立。總管委會則成立於91年1

01 月1日，負責管理維護社區全體之水塔、消防設備、高壓電
02 氣設備、中庭花園等設施。系爭地下室位在中庭花園下方，
03 橫跨各棟之範圍，故由總管委會統一收取管理費，但所收取
04 之管理費均由總管委會用於管理、維護社區全體不可分割之
05 事務，並非由被告3人個人收取花用。歷年來因住戶未能積
06 極參與，總管委會、各棟管委會未能依公寓大廈管理條例報
07 請備查，但均長年運作至今，住戶均無異議，各梯棟管委會
08 亦持續將電費給付予總管委會，可見社區全體住戶已經形成
09 默示分管契約，原告長年來也享受總管委會之服務，自應繳
10 納管理費。原告主張被告有侵權行為、不當得利，均無理由
11 等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均
12 駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

13 三、本院之判斷：

14 (一)查原告於95年3月22日取得系爭地下室之所有權，並於同年3
15 月24日將之出租予統一佳佳公司，供其經營「統一健身俱樂部
16 部」等情，有建物登記第一類謄本、房屋租賃契約書及公證
17 書在卷可詳（見本院卷一第159-175頁）。又原告於95年4月
18 起至107年2月止共143個月之期間，曾自己或委由統一佳佳
19 公司每月將80,000元，共11,440,000元匯入華南銀行瑞祥分
20 行戶名：「名人大廈總管理委員會 詹全仁」之存款帳戶內
21 等情，有中國信託匯款明細、總管委會蓋章之收據、華南銀
22 行存款往來明細表暨對帳單在卷可詳（見本院卷一第31-3
23 4、79-86、413-541頁），且為兩造所不爭執（見本院卷一
24 第640頁），堪予認定。

25 (二)總管委會是實際存在的管理組織，並非虛構：

26 1.查名人世界大廈社區設有各梯棟管委會，負責各梯棟共用
27 部分之管理維護，並向各梯棟住戶收取管理費，彼此財
28 務、管理均相互獨立等情，為兩造所不爭執（見本院卷一
29 第150、181、183頁），堪予認定。

30 2.次查，名人世界大廈各梯棟之管委會，早在75年間即有組
31 成「名人世界聯合管理委員會」，由各棟推派委員參加，

有委員名冊、會議召集通知在卷可查（見本院卷一第283-284頁），從現今留存的〈名人世界大廈管理委員會組織規章草案〉，可見該社區也曾計畫由社區全體住戶組成一個管委會，但最終未能成功（見本院卷一第285-295頁），該〈草案〉是以中文打字機繕打，因為現今中文打字機幾乎絕跡，應該不是本件涉訟期間臨時偽造的證物，可以採信。其後，89年9月15日〈名人世界大廈總管理委員會組織章程〉仍是以各棟及車庫之管委會為團體會員（見本院卷一第297-299頁）。據此可知，名人世界大廈長年來均由各梯棟、車庫之管委會聯合組成聯合管理委員會、總管理委員會之類的聯合組織，來協調社區共同之事務。

- 3.就今日之總管委會而言，觀諸89年1月7日〈八十九年接管名人世界大廈管理委員會籌備會會議紀錄〉記載：「總管委會因九二一地震，已將全部辦公費用罄（辦公費用應使用至八十九年六月三十一日）如即日移交，則新總管會接管後即無辦公費用可用…」等語、以及其他移交之爭執情形（見本院卷一第205-207頁），可見名人世界大廈社區89年間原有之總管理委員會（下稱舊總管委會）因發生糾紛，必須將業務移交於今日之總管委會。其後，〈名人世界大廈總管理委員會實施要點草案〉（91年1月1日）記載（見本院卷一第209-211頁）：

「第一章 總則

第一條 本要點是依據名人世界大廈各棟及地下一樓、地下二樓所推出之委員經會議議決通過訂定之。

...

第三章

第五條 本委員會委員之產生〔係〕由各棟之管理委員會各推選五位委員（含總主任委員）、地下一樓一名、地下二樓一名及前一任主任委員（當然常務委員）計二十三名組成之，委員任期一年，連選得連任。

01 第六條 本委員會置主任委員一人，由輪值梯棟（其順
02 序為A、B、C、D）之主任委員或經公開推選一人擔任…
03 …

04 第十條 本委員會之職權為：

05 一、研討協助本大廈有關之環境、安全、公設及公約等
06 事項。

07 …

08 三、研擬並執行財務之收支。

09 …

10 六、出（列）席政府機關之相關會議或活動。

11 七、執行現行大廈管理法令及本要點所規定之權責。

12 …

13 第六章 經費

14 第十九條 本委員會經費區分為：

15 一、月管理費：地下一樓以坪為單位，每月收繳一次
16 （收費辦法另訂之）。」

17 據總管委會91年1月23日委員會議紀錄記載，上開〈實施
18 要點〉除第五章「本會歷屆主任委員及會務顧問」之規定
19 暫時凍結外，其餘修正後業經決議通過（見本院卷一第21
20 9-221頁），可見名人世界大廈各梯棟管委會確曾於91年1
21 月間重新決議成立現今之總管委會。上述保留的〈實施要
22 點〉第五章，是關於前任主任委員、會務顧問出席會議的
23 事宜，並非管理委員會不可或缺的事項，縱使該部分規定
24 被決議保留，仍不影響總管委會之成立及存續。其後，總
25 管委會仍有繼續運作，有總管委會91年度工作報告、91年
26 歷次會議紀錄在卷可查（見本院卷一第213-257頁）。

27 4. 華南銀行瑞祥分行戶名「名人世界大廈總管理委員會詹全
28 仁」存款帳戶，雖然是被告詹全仁在擔任總管委會主任委
29 員或財務委員期間所開設，但其印鑑章分別由A棟財務委
30 員沈昆川、B棟住戶羅太太、總管委會財務委員陳美蓮保
31 管，現今則由名人世界社區大廈之管理負責人王振鴻負責

01 保管，經被告陳明在卷（見本院卷一第641頁、卷二第28
02 頁）。參諸總管委會110年10月16日緊急會議記錄決議記
03 載：「柒、決議 四、總管委會訂於110年10月21日上午0
04 9：30變更原取款印鑑章，現場一致推薦由第8梯財務委員
05 提供請款印鑑章，並於每月總財報核上監事人。」（見本
06 院卷二第19-23頁），可見總管委會確實有委員輪值保管
07 上開存款帳戶之印鑑章，並非由被告3人自行把持。無權
08 利能力之團體，因無法人格，無法以團體名義申辦財產帳
09 戶，但仍有交易、收付款項之需求，為求變通，實務上常
10 由其管理人以自己名義開設帳戶，但會在戶名標明團體名
11 稱或職銜，以表示該帳戶之存款屬於團體之財產，並與管
12 理人個人之財產相區隔，其印鑑章則由歷屆管理人保管，
13 於改選時一併移交。「名人世界大廈總管理委員會詹全
14 仁」存款帳戶，從戶名來看即屬此類情形，被告所供述之
15 印鑑交接情形，亦與常情相符，堪予採信。據此可知，總
16 管委會確實有獨立的財產，並未與被告個人之財產混同。

17 5.觀諸上述帳戶存款往來明細，可見常有存款人代號為「名
18 人B」、「某棟某梯」、「名人車管」之款項匯入，應是
19 名人世界社區大廈各棟或停車場管委會交予總管委會之分
20 攤費用（見本院卷一第411-541頁）。另一方面，總管委
21 會負責維護名人世界大廈社區全體之水塔、消防設備、高
22 壓電氣設備、中庭花園等設施等情，則有總管委會與訴外
23 人永值消防安全設備檢修股份有限公司簽署之受理委任檢
24 修申報合約書（見本院卷一第317-322頁）、與訴外人上
25 慶機電技術顧問有限公司簽署之高壓電氣設備檢驗契約
26 （見本院卷一第323-335頁）、訴外人順達實業社出具之
27 水塔清洗資料（見本院卷一第337-385頁）、電氣設備檢
28 修費、中庭排水管維修費用、園藝維護費用、消防設備維
29 護費用、水塔水池清洗費、斜坡道修補費用、監視系統費
30 用之會計憑證（見本院卷一第549-575、619-625頁）在卷
31 可查。徵諸總管委會之支出明細單，總管委會並有繳納公

01 共電費、清潔費、公共自來水費等費用（見本院卷一第59
02 5-617頁）。據此可知，總管委會確實有處理名人世界大
03 廈社區之公共事務，其經費則來自於各梯棟、停車場管委
04 會之分攤經費。而各梯棟、停車場管委會之所以長年來不
05 斷繳納分攤費用，顯然也承認總管委會就社區上述水塔、
06 消防設施、高壓電設備、中庭維護等公共事務有管轄權
07 限。

08 6.原告曾因名人世界社區大廈之地下室停車位糾紛，起訴請
09 求總管委會返還停車位等，經本院以95年度重訴字第504
10 號判決准許後，原告嗣於97年間與總管委會辦理點交，有
11 判決、點交書在卷可查（見本院卷一第301-316頁），可
12 見總管委會確有管理社區事務之事實。

13 7.據此，總管委會事實上確實有在運作，有自己的財產，並
14 有承擔名人世界大廈社區部分的公共事務，屬於實際存在
15 的管理組織，並非虛構的組織。

16 (三)被告並無詐欺取財之侵權行為：

17 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
18 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
19 任；法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加
20 於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任，民法第18
21 4條第1項前段、第185條第1項前段、第28條定有明文。就
22 此侵權行為之存在，應由原告負舉證責任。又詐欺固係侵
23 害他人意思自由之一種態樣，惟詐欺必以行為人有使他人
24 陷於錯誤之故意，故意示以不實之事，致該他人基於錯
25 誤，而為不利於己之意思表示者，始足當之，倘詐欺行為
26 人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤之意思表
27 示，仍與詐欺之法定要件不侔，此有最高法院87年度台上
28 字第548、1195號民事判決意旨可據。

29 2.查被告詹全仁曾於92、93、96年擔任總管委會主任委員，
30 蕭明育自102年至110年7月擔任總管委會主任委員，吳健
31 生則自102年至110年擔任總管委會之總幹事等情，為被告

01 所陳明（見本院卷二第7頁），原告亦未爭執（見本院卷
02 二第36-37頁），堪予採信。總管委會雖然並未依照公寓
03 大廈管理條例向主管機關報備，且其本質上是各管理委員
04 會共同組成的聯合組織，而非由區分所有權人直接開會決
05 議的管理委員會，屬於公寓大廈管理條例所未明文規範的
06 管理組織型態，但總管委會確實有在運作，處理社區公共
07 事務，業經認定如前。被告既然是在擔任總管委會的主任
08 委員、總幹事，本於執行職務之意思，向原告催繳管理
09 費，難認有何詐欺犯意。

10 3.次查，舊總管委會時代，時任主任委員趙明田等曾與系爭
11 地下室前手承租人統合公司召開協調會，議定管理費為每
12 坪每月50元，合1,600坪，每月共80,000元，有會議記錄
13 在卷可詳（見本院卷二第13-17頁），其後，統合公司從9
14 0年12月起即已正常繳交每月80,000元之管理費，有總管
15 委會91年1月9日第一次委員會議紀錄在卷可查（見本院卷
16 一第215頁）。原告於95年間拍定取得系爭地下室後，亦
17 依統合公司之告知，繼續繳納該管理費（見本院卷一第14
18 頁）。上述協調會結論雖然不是區分所有權人會議決議，
19 與公寓大廈管理條例第18條第1項第2款規定不符，但名人
20 世界大廈社區長年來都有總管委會、各梯棟及停車場管委
21 會等兩層管理組織存在，有其特殊的歷史背景。且系爭地
22 下室橫跨該社區的整個中庭地下室，無法劃歸各梯棟管委
23 會管轄，業據被告所陳明（見本院卷一第151頁），而各
24 梯棟均派委員參與總管委會，長年均同意總管委會向原告
25 收取管理費，未為異議，可見各管委會為了收費的便利，
26 亦默認此一作法。在此特殊背景下，被告依協調會結論、
27 長年來的慣習來催繳管理費，不能期待被告必然能夠了解
28 其中的法律問題，更不能苛責被告有詐欺犯意。

29 4.況且，原告繳納的管理費，是匯入「名人世界大廈總管理
30 委員會詹全仁」存款帳戶，而該帳戶的印鑑是由總管委會
31 在任的委員所掌管，且其目的是供總管委會的運作而使

01 用，並無證據顯示被告有將款項侵占入己、挪為己用，顯
02 難認定被告有詐欺取財之犯意。

03 5.據此，原告主張被告構成詐欺取財之共同侵權行為，尚屬
04 無據。

05 (四)被告亦無不當得利：

06 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
07 利益，民法第179條定有明文。在給付型之不當得利，受
08 領人係基於給付關係，向受損人受領給付者，該受益與受
09 損之間即可認為係同一原因事實而具有因果關係；所謂給
10 付，係指有意識地，並基於一定目的而增加他人財產，此
11 應注意「給付目的」，以決定給付關係之當事人為何，此
12 有最高法院104年度台上字第2137號、106年度台上字第23
13 9號民事判決意旨可據。至於在「非給付型之不當得利」
14 中之「權益侵害之不當得利」，凡因侵害歸屬於他人權益
15 內容而受利益，致他人受損害，即可認為基於同一原因事
16 實致他人受損害，並欠缺正當性，亦即以侵害行為取得應
17 歸屬他人權益內容的利益，而不具保有該利益之正當性，
18 即應構成無法律上之原因，成立不當得利。然而，不論是
19 給付型、非給付型不當得利，就被告受有利益之事實，原
20 告均負舉證責任。

21 2.原告繳納的管理費，是匯入「名人世界大廈總管理委員會
22 詹全仁」存款帳戶，而該帳戶的印鑑是由總管委會在任的
23 委員所掌管，目的是供總管委會的運作而使用，並不在於
24 增益被告個人之財產，因此，給付關係應成立於原告與總
25 管委會之間，原告與被告之間並無給付關係存在。同時，
26 因為目前並無證據顯示被告有將款項侵占入己、挪為己
27 用，在有其他委員保管印鑑之情形下，被告亦無法隨意動
28 用該存款帳戶內之存款，難認被告因原告繳納管理費而受
29 有何等利益。

30 3.據此，原告主張被告受有不當得利，亦屬無據。

31 四、綜上所述，原告依民法第179條、第184條第1項前段、第185

01 條規定，請求詹全仁返還96年12個月份之管理費960,000元
02 本息，請求蕭明育、吳健生連帶返還102年1月至107年2月共
03 62個月份之管理費4,960,000元本息，均無理由，應予駁
04 回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦喪失依據，應併
05 予駁回。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證
07 據，經審酌後認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁，
08 併此敘明。

09 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
10 判決如主文。

11 中 華 民 國 111 年 3 月 9 日
12 民事第三庭 審判長法官 方祥鴻
13 法官 黃鈺純
14 法官 王沛元

15 以上正本係照原本作成。

16 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 111 年 3 月 9 日
19 書記官 顏莉妹