

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第6035號

原告 三邑建設股份有限公司

法定代理人 徐松

訴訟代理人 林敬倫律師

被告 秀岡山莊第一期社區管理委員會

法定代理人 連吉時

訴訟代理人 陳瓊苓律師

張日昌律師

被告 秀岡山莊陽光特區管理委員會

法定代理人 黃國麗

被告 康橋學校財團法人

法定代理人 李萬吉

上二人共同

訴訟代理人 侯俊安律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國111年11月4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：

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定

01 有明文。本件被告秀岡山莊第一期社區管理委員會（下稱秀
02 岡第一期管委會）法定代理人原為郭先捷，於本院審理期間
03 變更為連吉時，並經其聲明承受訴訟，有承受訴訟狀、新北
04 市新店區公所函在卷可稽（見本院卷二第3至6頁），於法相
05 符，應予准許。

06 貳、實體方面：

07 一、原告主張：

08 (一)秀岡山莊係訴外人秀岡開發事業股份有限公司（下稱秀岡公
09 司）依山坡地開發建築管理辦法及環保署89年1月15日核准
10 之「秀岡山莊興建計畫環境影響說明書」，申請開發許可而
11 興建，採取分期造鎮之方式進行，迄今秀岡山莊興建計畫仍
12 持續進行中，原告亦係在該區進行興建建設公司之一。又被
13 告秀岡第一期管委會、秀岡山莊陽光特區管理委員會（下稱
14 陽光特區管委會）、康橋學校財團法人（下稱康橋學校）分
15 別於92年5月30日、103年6月20日及103年7月8日增列為上開
16 說明書之開發單位。渠等之間擅自成立秀岡山莊公共事務聯
17 合管理委員會（下稱秀岡聯管會），惟並非公寓大廈管理條
18 例所規定之管委會。

19 (二)秀岡公司在秀岡山莊計畫區內依法興建各項公共設施系統
20 （包含供水系統、排水系統、污水下水道系統、電力及電信
21 系統、垃圾清運等系統）。原告自買受秀岡一段3-23、3-27
22 地號等土地及著手興建時，收受被告以秀岡聯管會名義寄發
23 繳納包括污水廠、道路橋樑等公共設施（下稱系爭公共設
24 施）維護管理費之通知，自105年起陸續繳納如附表所示費
25 用計新臺幣（下同）287萬0745元予秀岡聯管會。詎原告於1
26 09年10月間接獲訴外人新祥記工程股份有限公司（下稱新祥
27 記公司）通知，聲稱秀岡公司早已於95年10月5日以秀岡公
28 司（95）秀岡字第008號函（下稱系爭8號函文）將其所建公
29 共設施之管理及使用權授予訴外人永柏企業股份有限公司
30 （下稱永柏公司），而永柏公司嗣於107年9月28日授予新祥
31 記公司上開權利，秀岡第一期管委會並與永柏公司、新祥記

01 公司簽立和解協議書備忘錄（系爭和解備忘錄）承認永柏公
02 司之法定代理人對污水處理場、加壓站等公設之管理權，及
03 使用公共設施需向永柏公司繳納相關使用管理費用及權利
04 金，有臺灣高等法院108年度上字第1049號等相關判決及文
05 件可佐，原告始知新祥記公司方為系爭公共設施之管理者及
06 所有權人，基於使用者付費原則，原告只得再行繳納相關管
07 理費用予新祥記公司。

08 (三)被告非系爭公共設施之所有權人，亦非有管理權，無收取管
09 理費之合法權源，其受領原告給付之管理費難認有法律上之
10 原因，原告自得依民法第179條規定，請求被告返還受領之
11 不當得利。縱認兩造間就系爭公共設施成立有償使用契約，
12 被告故意隱匿新祥記公司始為系爭公共設施有權管理人之事
13 實，以秀岡山莊公共設施管理者自居，欺瞞原告致原告誤認
14 其為有管理權之單位而繳付管理費，並因此而受有重複繳納
15 管理費之損害，依民法第92條規定，原告得撤銷意思表示，
16 爰以本起訴之送達作為向被告撤銷意思表示之通知，並依民
17 法第184條第1項後段規定，請求被告就原告所受損害負損害
18 賠償之責；又依買賣瑕疵擔保之規定，被告無權限卻向原告
19 收取管理費，致原告對於真正權利反而需負擔不當得利返還
20 之責，顯屬可歸責於被告之事由致契約給付不能，原告亦得
21 依債務不履行規定，請求解除契約，爰以本起訴之送達作為
22 向被告解除契約之意思表示，並請求被告負回復原狀之責，
23 返還原告已繳納之管理費等語。並聲明：1.被告應給付原告
24 287萬0745元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
25 週年利率5%計算利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

26 二、被告則以：

27 (一)秀岡公司於秀岡山莊內興建之污水廠、自來水加壓站等公共
28 設施，無償供應予秀岡第一期管委會、陽光特區管委會所有
29 住戶及康橋學校使用。秀岡公司並自91年起成立秀岡山莊管
30 理中心，交由秀岡第一期管委會、陽光特區管委會所有住戶
31 及康橋學校管理、維護、使用至今，有確認書、「秀岡山莊

01 公共自來水加壓站電氣維護」合約書、監控系統保養合約、
02 污水廠保養合約、秀岡山莊社區公共事務聯合管理委員會請
03 款單及支出憑證、自來水加壓站電費繳費憑證及秀岡山莊管
04 理中心公共事務政策會議記錄可證，嗣更名為秀岡聯管會。

05 (二)大台北華城位於新北市新店山區，使用自來水須由華城路及
06 安康路口第一加壓站開始，依序加壓至十三加壓站供大台北
07 華城各社區接水使用。因大台北華城自來水供水系統，為現
08 有8個管理委員即大台北華城聯合管理委員會（下稱大台北
09 華城聯合管委會）共同維護、管理，故有關大台北華城新建
10 工程接水，須取得大台北華城聯合管委會之接水同意書。大
11 台北華城聯合管委會是由華城特區、石上清社區、歐洲印象
12 社區、潤泰華城社區、禾豐特區麗華城社區、秀岡第一期社
13 區、陽光特區等8管理委員會所共同成立，通稱大公，秀岡
14 聯管會則通稱秀岡小公。大台北華城聯合管委會就新建工程
15 自來接水申請，特訂立「大台北華城新建工程自來水管理辦
16 法」、「自來水專款基金動支管理法」、「自來水專款基金
17 動支管理辦法施行細則」作為購買加壓站配水池、土地及加
18 壓站抽水及機電設備更新與維修等等相關費用之基金。並於
19 100年2月15日大台北華城聯合管委會會議記錄決議將自來水
20 接水費為每戶30萬元。又第一至第六自來水加壓站由大台北
21 華城聯合管委會負責維護管理，第八至第十三自水加壓站由
22 秀岡聯管會負責維護管理。復於102年10月8日大台北華城聯
23 合管委會會議記錄決議將秀岡橋頭後區域新建工程接水費5
24 0%撥予秀岡小公，秀岡橋頭前之新建工程接水費，全數歸
25 予大公。此為原告所明知，並與大台北華城聯合管委會簽立
26 接水協議書並取得同意書。又秀岡山莊計畫區內尚未開發之
27 素地地主另成立秀岡山莊環評開發單位聯合管理委員會（下
28 稱環評開發管委會），原告亦為成員之一。秀岡聯管會與環
29 評開發管委會於103年6月26共同制訂「新建工程與未開發土
30 地管理費收費辦法」，約定秀岡山莊內開發業主之新建工程
31 與位開發土地業主，願接受秀岡聯管會對工地施工及安全之

01 管理，並向秀岡聯管會繳納管理費（收款帳戶係被告秀岡第
02 一期管委會帳戶），共同承擔公共設施維護之責。

03 (三)系爭8號函文文義係表示秀岡公司同意永柏公司依「大台北
04 華城細部計劃」及「秀岡山莊興建計劃環境影響說明書」之
05 精神與其他開發者具有秀岡山莊所有公共設施之建物、道
06 路、管線等相關設施之共同使用、共同管理、共同分攤費用
07 之責任與義務，而非向其他使用者收取權利金之權利。被告
08 亦為秀岡山莊之共同開發單位，自亦有共同管理秀岡山莊公
09 共設施之權利及義務；另系爭和解備忘錄第10點明載，本備
10 忘錄內容須經秀岡一期管委會於109年8月15日特別會議決議
11 通過後生效，而秀岡山莊第一期社區管理委員會109年8月15
12 日臨時區分所有權人會議並未通過備忘錄，而該屆管理委員
13 也全部請辭，重新改選，該和解備忘錄已廢棄失效；臺灣高
14 等法院108年度上字第1049號判決業經最高法院110年度台上
15 字第1711號民事判決廢棄發回在案，現無相關判決認定永柏
16 公司為秀岡山莊公共設施之唯一管理權人，亦未認定秀岡聯
17 管會為不適法之組織，原告以上開文件主張永柏公司為秀岡
18 山莊唯一管理人，顯有誤解。

19 (四)原告繳納如附表所示各筆費用，乃係依接水協議書、新建工
20 程與未開發土地管理費收費辦法之約定應繳納之接水權利
21 金、管理費，其中編號10、11、12、15、16是向大台北華城
22 聯合管委會繳納，非被告收取，其餘編號費用則是依約定應
23 繳納之管理費，被告將其用於秀岡山莊公共設施的維護修
24 繕，被告並無以詐欺方式使原告陷於錯誤，亦無以任何背於
25 善良風俗之行為，加損害於原告，且無債務不履行，原告依
26 不當得利、侵權行為及債務不履行規定，請求被告返還或賠
27 償287萬0745元，顯無理由等語置辯。並聲明：1.原告之訴
28 及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣
29 告免為假執行。

30 三、得心證之理由：

31 原告主張永柏公司為秀岡山莊公共設施唯一管理權人，被告

01 非系爭公共設施之所有權人，亦非有管理權，無收取管理費
02 之合法權源，其受領原告給付之管理費難認有法律上之原
03 因，依民法第179條規定，被告應返還受領之不當得利；另
04 原告受詐欺而繳付管理費，亦得依民法第92條規定，以本起
05 訴狀之送達向被告撤銷意思表示之通知，並依民法第184條
06 第1項後段規定，請求被告負損害賠償之責；或以本起訴之
07 送達作為向被告解除契約之意思表示，請求被告負回復原狀
08 之責等語，惟為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

09 (一)永柏公司就秀岡山莊公共設施，是否具有排他之管理權？

10 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
11 民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告
12 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
13 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
14 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最
15 高法院17年度上字第917號裁判意旨參照）。

16 2.原告固以系爭8號函文、系爭和解備忘錄、臺灣高等法院108
17 年上字第1049號判決意旨為據，主張永柏公司為秀岡山莊公
18 共設施唯一管理權人，惟：

19 (1)觀之系爭8號函文內容，主旨為「本公司（即秀岡公司）同
20 意永柏公司依『大台北華城細部計劃』及『秀岡山莊興建計
21 劃環境影響說明書』之精神，與其他開發者具有秀岡山莊所
22 有公共設施之建物、道路、管線等相關設施之共同使用、共
23 同管理、共同分攤費用之責任與義務，請查照。」、說明三
24 為：「永柏公司既已依法成為秀岡山莊開發單位，並承諾遵
25 守環境影響評估法等規範之責任義務，自受有使用秀岡山莊
26 興建計劃公共設施（含建物、道路、相關管線及環保設施）
27 之權利，並負有取得興修提供使用之義務；而開發者亦應分
28 攤前開公共設施投資與管理維護已完成或未完成之費用」
29 （見本院卷一第33頁），僅表明秀岡公司同意永柏公司「與
30 其他開發者具有秀岡山莊所有公共設施之建物、道路、管線
31 等相關設施之共同使用、共同管理、共同分攤費用之責任與

義務」之意，並未表明亦無從經系爭8號函文文義得知永柏公司為秀岡山莊公共設施之唯一管理權人。

(2)另系爭和解備忘錄雖於第3點約定「承認鄭先生（即永柏公司法定代理人）對於前述第二項公設污水處理廠、加壓站等之管理權…」，然亦於第10點約定：「生效條件，本備忘錄內容須經秀岡第一期管委會於109年8月15日特別會議決議通過後生效…」，被告就此已抗辯秀岡第一期管委會並未於109年8月15日臨時區分所有權人會議通過系爭和解備忘錄，系爭和解備忘錄已廢棄失效等語，原告復無提出其他證據證明秀岡第一期管委會有決議通過系爭和解備忘錄情事，則原告以系爭和解備忘錄為據主張永柏公司為秀岡山莊公共設施之唯一管理權人，實無足採。

(3)又兩造間確認管理權存在事件，雖經高等法院108年度上字第1049號民事判決被告敗訴，然被告秀岡第一期管委會提起上訴，業經最高法院以110年度台上字第1711號民事判決廢棄發回臺灣高等法院在案，有該判決附卷可查（見本院卷一第584至590頁），是秀岡山莊公共設施管理權人為何，尚屬未定，原告依此主張永柏公司為秀岡山莊公共設施之唯一管理權人，洵無足採。

(4)從而，依原告所舉上開證據，無法證明永柏公司就秀岡山莊公共設施有排他之管理權，原告所為永柏公司為秀岡山莊公共設施之唯一管理權人之主張，即非可採。

(二)被告以秀岡聯管會名義向原告收取汙水廠、道路橋樑等公共設施維護管理費，是否有據？原告依民法不當得利、被詐欺而為意思表示、侵權行為、債務不履行等規定，請求被告給付287萬0745元有無理由？

1.秀岡公司自91年起成立秀岡山莊管理中心，將秀岡山莊公共設施交由秀岡第一期管委會、陽光特區管委會所有住戶及康橋學校管理、維護、使用至今，嗣更名為秀岡聯管會。秀岡公司就秀岡山莊公共設施使用事項部分，另於96年1月30日與秀岡第一期管委會簽立確認書，確認秀岡公司已將如確認

書附圖所示之公共設施土地其地上物之公共設施（含污水處理場及自來水加壓站）交付予秀岡第一期管委會及住戶永久使用，秀岡第一期管委會則應負責前開標的物之使用維護、景觀、清潔、安全管理，並應盡善良管理人之義務，有秀岡山莊公共事務政策會議會議記錄、確認書、以秀岡聯管會名義簽訂之公共設施保養合約、支出費用憑單等附卷為憑（見本院卷一第209至344頁、第496頁），且有關污水處理場實際營運管理權人為被告第一期管委會，亦經最高行政法院以109年度上字第403號判決認定在案（見本院卷二第177至185頁），是被告抗辯秀岡聯管會就秀岡山莊公共設施有管理權存在，即非無憑。

2. 大台北華城位於新北市新店山區，使用自來水須由華城路及安康路口第一加壓站開始，依序加壓至十三加壓站供大台北華城各社區接水使用。因大台北華城自來水供水系統，為現有8個管理委員即大台北華城聯合管理委員會（下稱大台北華城聯合管委會）共同維護、管理，故有關大台北華城新建工程接水，須取得大台北華城聯合管委會之接水同意書。大台北華城聯合管委會是由華城特區、石上清社區、歐洲印象社區、潤泰華城社區、禾豐特區麗華城社區、秀岡第一期社區、陽光特區等8管理委員會所共同成立，通稱大公，秀岡聯管會則通稱秀岡小公。大台北華城聯合管委會就新建工程自來接水申請，特訂立「大台北華城新建工程自來水管理辦法」、「自來水專款基金動支管理法」、「自來水專款基金動支管理辦法施行細則」作為購買加壓站配水池、土地及加壓站抽水及機電設備更新與維修等等相關費用之基金。並於100年2月15日大台北華城聯合管委會會議記錄決議將自來水接水費為每戶30萬元。又第一至第六自來水加壓站由大台北華城聯合管委會負責維護管理，第八至第十三自水加壓站由秀岡聯管會負責維護管理。復於102年10月8日大台北華城聯合管委會會議記錄決議將秀岡橋頭後區域新建工程接水費50%撥予秀岡小公，秀岡橋頭前之新建工程接水費，全數歸

予大公。此為原告所明知，並與大台北華城聯合管委會簽立接水協議書並取得同意書。又秀岡山莊計畫區內尚未開發之素地地主另成立秀岡山莊環評開發單位聯合管理委員會（下稱環評開發管委會），原告亦為成員之一。秀岡聯管會與環評開發管委會於103年6月26共同制訂「新建工程與未開發土地管理費收費辦法」、「工地施工及安全管理辦法」，約定秀岡山莊內開發業主之新建工程與位開發土地業主，願接受秀岡聯管會對工地施工及安全之管理，並向秀岡聯管會繳納管理費（收款帳戶係被告秀岡第一期管委會帳戶），共同承擔公共設施維護之責。上情業據被告陳述在卷，並提出各該辦法、細則、大台北華城聯合管委會會議記錄、接水協議書、自來水接水同意書附卷為據（見本院卷一第366至371頁、第374至375頁、第380頁、第384至402頁）。

3.原告主張自105年起向秀岡聯管會繳納如附表所示各項費用，查：

(1)附表編號11、12、15所示費用為原告向大台北華城聯合管委會繳納；附表編號7、9所示費用則係向環評開發管委會所繳納，被告或其所屬秀岡聯管會並非收取人，原告請求被告返還，殊顯無據。

(2)附表編號10、16所示費用亦為原告向大台北華城聯合管委會繳納，係大台北華城聯合管委會依據「大台北華城新建工程自來水管理辦法」、「自來水專款基金動支管理法」、「自來水專款基金動支管理辦法施行細則」向建設公司新建房屋時收取之自來水接水費，此為原告明知並與大台北華城聯合管委會簽訂接水協議書、自來水接水同意書，原告依約自需繳納接水權基金，而大台北華城聯合管委會收取後，再依102年10月8日大台北華城聯合管委會會議記錄決議將新建工程接水費50%撥予秀岡小公即秀岡聯管會，則被告所屬秀岡聯管會收取50%新建工程接水費，自屬有據，非無法律上原因。

(3)附表編號1至6、8、13、14所示費用則係秀岡聯管會依與環

01 評開發管委會於103年6月26共同制訂之「新建工程與未開發
02 土地管理費收費辦法」、「工地施工及安全管理辦法」規
03 定，向原告收取之管理費。原告雖稱永柏公司始為秀岡山莊
04 公共設施之唯一管理權人，秀岡聯管會對秀岡山莊公共設施
05 無管理權云云，然原告上開主張並非可採，秀岡聯管會對秀
06 岡山莊公共設施有維護管理權，業如前述，原告不爭執其於
07 110年8月10日以通告聲明書（見本院卷一第578至582頁）退
08 出環評開發管委會前為環評開發管委會之成員，則原告既同
09 意擔任環評開發管委會成員，自應同受上開管理費收費辦
10 法、工安管理辦法拘束，依規定繳納管理費，不因原告無親
11 自參與上開二辦法制定程序，而得任意否認。而秀岡聯管會
12 收取管理費係用於維護管理公共設施支出，主觀上並無詐欺
13 意圖，客觀上亦無詐欺行為，且善盡管理維護義務至今，是
14 原告依此繳付管理費予秀岡聯管會，獲取秀岡聯管會管理維
15 護公設之利益，並未受有損害，秀岡聯管會自未構成不當得
16 利或侵權行為或債務不履行。

17 (4)至原告雖另主張被告拒絕提出相關財務資料供查閱，可認被
18 告以秀岡聯管會名義收取管理費後，並未將其用於維護秀岡
19 山莊公共設施，被告受有利益而有不當得利云云。然秀岡聯
20 管會就原告查閱帳冊之需求，曾數次發函通知原告（見本院
21 卷第125至135頁），基於個人資料保護法等相關規定，請原
22 告特定與原告相關欲閱覽文件之名稱及告知欲前來閱覽日
23 期，均未獲原告理會，則原告空言指摘被告將所收取之管理
24 費用以圖利自身，自無足採。

25 (5)從而，依上論述，秀岡聯管會就秀岡山莊公共設施有管理
26 權，其收取附表編號1至6、8、10、13、14、16所示各項費
27 用，均屬有據，並無不當得利、侵權行為或債務不履行，原
28 告請求被告返還或賠償已繳納之費用287萬0745元，均無理
29 由；另附表編號7、9、11、12、15所示款項收取人非秀岡聯
30 管會，原告主張秀岡聯管會因此受有不當得利並請求返還，
31 亦非可採。

四、綜上所述，原告依民法不當得利、被詐欺而為意思表示、侵權行為、債務不履行等規定，請求被告給付287萬0745元，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，即失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無逐一詳予論駁之必要。併此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 12 月 9 日
民事第一庭 法 官 熊志強

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 12 月 9 日
書記官 蔡斐雯

附表：（民國/新臺幣）

編號	日期	摘要	金額	被告答辯意旨
1	0000000	秀岡管理費 105/1~3	1萬8,678元	原告係向秀岡聯管會繳納。原告為環評聯管會之成員，依環評聯管會與秀岡聯管會共同制訂之秀岡山莊「新建工程與未開發土地管理收費辦法」規定，支付管理費予秀岡聯管會，獲取秀岡聯管會管理維護公設之利益，並無不當得利或侵權行為可言。「新建工程與未開發土地管理收費辦法」乃秀岡聯管會與環評聯管會共同

				協商完成，乃秀岡山莊住戶（土地及建物所有權人）之合同行為所形成之自治協議事項，原告無權要求撤銷或解除該法律關係。
2	0000000	秀岡管理費 105/4~6	3萬4,736元	查無資料。原告應負舉證責任。
3	0000000	秀岡管理費 105/7~9	1萬8,678元	原告向秀岡聯管會繳納，理由同編號1。
4	0000000	秀岡管理費 105/10~12	1萬8,678元	原告向秀岡聯管會繳納，理由同編號1。
5	0000000	秀岡管理費 106/1~3	1萬8,678元	原告向秀岡聯管會繳納，理由同編號1。
6	0000000	秀岡管理費 106/4~6	1萬8,678元	原告向秀岡聯管會繳納，理由同編號1。
7	0000000	秀岡山莊管理費，建 坪558.36坪×373元	20萬8,268元	查無資料。原告應負舉證責任。
8	0000000	秀岡管理費 106/7~9	1萬8,678元	原告向秀岡聯管會繳納，理由同編號1。
9	0000000	建地管理費	20萬9,059元	查無資料。原告應負舉證責任。
10	0000000	自來水接水費	60萬元	原告係向大台北華城聯管會繳納，並非被告。
11	0000000	道路及公共設施、自 來水管線維護使用管 理費(3年期)	27萬8,451元	原告係向大台北華城聯管會繳納，並非被告。
12	0000000	保全管理費	3萬6,000元	原告係向大台北華城聯管會繳

(續上頁)

01

		(3年期)		納，並非被告。
13	0000000	新建工程管理費50%	22萬8,872元	原告向秀岡聯管會繳納，理由同編號1。
14	0000000	新建工程管理費50%	23萬7,893元	原告向秀岡聯管會繳納，理由同編號1。
15	0000000	施工管理費	32萬5,428元	原告係向大台北華城聯管會繳納，並非被告。
16	0000000	自來水接水費	60萬元	原告係向大台北華城聯管會繳納，並非被告。
合計			280萬0745元	