

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第4635號

原告 大嘉眼鏡實業有限公司

法定代理人 周盛賢

訴訟代理人 杜英達律師

陳怡秀律師

被告 台大新象大廈管理委員會

法定代理人 林宗禧

訴訟代理人 林帥孝律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效等事件，本院於民國113年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰捌拾陸萬陸仟貳佰肆拾元，及自民國一百一十二年八月五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之二，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾參萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰捌拾陸萬陸仟貳佰肆拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、本件原告之法定代理人原為藍玉美，嗣變更為林宗禧，林宗禧並於民國113年7月16日具狀聲明承受訴訟（本院卷第345頁），經核並無不合，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款定有明文。原告起訴時係基於區分所有權人之權利行使，

01 請求確認區分所有權人會議及返還所溢收管理費之不當得
02 利，聲明：(一)確認台大新象大廈（下稱系爭社區）第28次區
03 分所有權人會議（下稱系爭區權人會議）之第一議案決議
04 「本案不同意2樓大嘉眼鏡公司希望自103.01月份起由現有
05 每坪繳交新臺幣（下同）180元管理費，改為與一般住戶相
06 同每坪繳交90元管理費案。仍須維持每月每坪180元繳交管
07 理費。」無效。(二)被告應給付原告507萬3,840元本息（本院
08 臺北簡易庭112年度北司補字第3368號卷第7頁，下稱北司補
09 卷），嗣於113年3月4日以民事陳報暨訴之變更狀就上開(一)
10 部分變更為如後開二、原告主張聲明欄(一)所示（本院卷第17
11 1至174頁），經核原告原係就系爭區權人會議有關收取原告
12 達一般住戶2倍管理費提案所為之決議請求確認無效（北司
13 補卷第7、23至27頁），惟同一會議因其後有住戶就上開有
14 關非純住戶收取一般住戶2倍管理費提出臨時動議，增訂非
15 純住戶有關收取純住戶2倍管理費之議案，並經決議通過
16 （北司補卷第31至33頁），足以影響原告就上開繳交管理費
17 之權益，且均係就該社區收取2倍管理費所生之爭議，是原
18 告聲明請求改為確認臨時動議第一議案決議無效，核係基於
19 相同之基礎事實所生爭議，依前揭規定，應予准許。

20 貳、實體部分

21 一、原告主張：原告於77年購買系爭社區之房屋即門牌號碼臺北
22 市○○區○○○路○段00號2樓及36之1號2樓房地（下稱系
23 爭房地，該房屋下稱系爭房屋），經裝潢完成、準備開業
24 時，遭到住戶強烈反對，經被告進行住戶問卷調查、開協調
25 會後，被告堅持原告須給付2倍管理費始能進駐，原告僅能
26 遵從，並自78年9月起繳交2倍管理費，惟系爭社區住戶規約
27 從未有非住家住戶須繳交2倍管理費之規定，且自原告進駐
28 系爭社區後，仍有諸多其他設籍於系爭社區之公司，而該公
29 司均未遭被告收取2倍管理費，被告收受原告每月繳納2倍管
30 理費顯已違背公平原則，難認具有法律上原因。原告嗣於10
31 2年提議使其與一般住戶繳交相同管理費，經被告列為系爭

01 區權人會議第一議案，經不同意65票決議：「本案不同意2
02 樓大嘉眼鏡公司希望自103年1月份起由現有每坪繳交180元
03 管理費，改為與一般住戶相同每坪繳交90元管理費案。仍須
04 維持每月每坪180元繳交管理費」，又於系爭區權人會議之
05 臨時動議第一案：「增訂住戶規約如下：本大樓管理費收取
06 方式區分兩種：一、純住戶：房屋使用性質屬居家使用（現
07 管理費收費標準為每月每坪以90元收取）。二、非住戶：房
08 屋使用性質屬營業、營利場所、公司行號或其他營利中心
09 等，其管理費每月收費標準為一般純住戶之兩倍（現管理費
10 收費標準為每月每坪以180元收取）」作成決議通過（下稱
11 系爭決議），惟系爭決議已違背公寓大廈管理條例第10條第
12 2項應按區分所有權人之應有部分比例分擔管理費用之規
13 定，顯違反公平原則而屬權利濫用，應為無效。原告所有之
14 應有部分面積為323.8坪，系爭社區每月應繳納管理費為每
15 坪90元，則原告每月應繳納之管理費為2萬9,160元，然被告
16 每月向原告收取管理費5萬8,320元，其中2萬9,160元即為無
17 法律上原因之不當得利，爰依民法第179條規定請求被告返
18 還自97年8月至112年1月共174月之溢繳管理費507萬3,840元
19 等語。聲明：(一)確認系爭區權人會議系爭決議無效。(二)被告
20 應給付原告507萬3,840元及自起訴狀送達翌日起至清償日
21 止，按年息5%計算之利息。(三)就第(二)項聲明，願供擔保請准
22 宣告假執行。

23 二、被告抗辯：兩造間自78年9月即成立由原告繳交2倍管理費之
24 契約關係，而公寓大廈管理條例於84年6月28日始公布，原
25 告既已同意繳納管理費，兩造間意思表示達一致，原告即應
26 受其拘束；又因系爭社區係純住宅，原告因其營業性質，多
27 有職員、訪客、廠商等人員頻繁出入，此應為原告繳交2倍
28 管理費之正當理由，而因其他設籍之公司並未聘請員工或有
29 客戶、廠商進出之需求，實際上未將房屋作為營業場所使
30 用，又系爭決議亦載明因一樓店面未進出社區使用電梯等相
31 關設備，故不收取2倍管理費，是以被告未向其等收取2倍管

01 理費，無違公平原則；原告亦未於系爭區權人會議時表達反
02 對意見或於日後重新提案，卻於時隔10多年後提出本件訴
03 訟，顯有違法律秩序之安定性與民法第148條第1項權利濫用
04 而不合法；又因系爭決議合法有效，原告繳納2倍管理費有
05 法律上原因，則原告請求返還過去繳納之管理費應無理由等
06 語。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保
07 請准宣告免為假執行。

08 三、兩造不爭執事項（本院卷第51、63、195至196頁）：

09 (一)原告於77年6月3日以買賣為原因，登記取得系爭房地（北司
10 補卷第17、19頁）。

11 (二)原告自97年8月起至111年10月止，按月以每坪180元計算而
12 繳交管理費5萬8,320元予被告。

13 (三)系爭區權人會議議案討論第一案，案由：是否同意2樓大嘉
14 眼鏡公司希望自103年1月份起由現有每坪繳交180元管理
15 費，改為與一般住戶相同每坪繳交90元管理費案。決議結
16 果：本案不同意2樓大嘉眼鏡公司希望自103年1月份起由現
17 有每坪繳交180元管理費，改為與一般住戶相同每坪繳交90
18 元管理費案。仍須維持每月每坪180元繳交管理費（北司補
19 卷第21至27頁）。

20 (四)系爭區權人會議臨時動議第一案（即系爭決議），案由：增
21 訂社區管理費收取方式，並納入住戶規約，以利爾後社區運
22 作上之遵循。說明：會中針對議題一投票決議「不同意2樓
23 大嘉眼鏡公司希望自103.01月份起由現有每坪繳交180元管
24 理費，改為與一般住戶相同每坪繳交90元管理費案。」；建
25 議增訂住戶規約如下：一、純住戶：房屋使用性質屬居家使
26 用（現管理費收費標準為每月每坪以90元收取）。二、非住
27 戶：房屋使用性質屬營業、營利場所、公司行號或其他營利
28 中心等，其管理費每月收費標準為一般純住戶之兩倍（現管
29 理費收費標準為每月每坪以180元收取），不包含一樓店面
30 （因辛亥路一段136號1樓及新生南路三段36號1樓，未進出
31 社區使用電梯等相關設備為單獨對外營業戶，故不包含在

01 內)。附註：如管理費收取費用有變動，其變動依同比例調
02 整，但管理費收取費用變動須由社區區分所有權人會議中，
03 由區分所有權人共同投票表決通過決定。投票結果：同意65
04 票，不同意3票，廢票6票。經主席宣布表決決議：本案同意
05 增訂本大樓管理費收取方式納入住戶規約（北司補卷第31、
06 33頁）。

07 四、原告主張系爭決議違反公寓大廈管理條例第10條第2項規
08 定、公平原則而屬權利濫用，應為無效，請求確認系爭決議
09 無效，被告並應返還其自97年8月至112年1月共174月之溢繳
10 管理費507萬3,840元等語，為被告否認，並以前開情詞置
11 辯。茲就兩造爭執分敘如下：

12 (一)原告請求確認系爭決議無效，有無確認利益？系爭決議是否
13 違反公平原則、有無權利濫用而無效？

14 1. 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
15 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
16 所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存在與
17 否不明確，致原告主觀上認為其在法律上之地位有不妥之狀
18 態存在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而
19 言。查，原告主張系爭決議違背公寓大廈管理條例第10條第
20 2項應按區分所有權人之應有部分比例分擔管理費用之規
21 定，顯違反公平原則而屬權利濫用，應為無效等情，為被告
22 否認，系爭決議是否有效在兩造間即屬不明，原告為免其權
23 益受損提起本件訴訟，原告基於社區區分所有權人之權益，
24 致其私法上之地位及權利有不妥之狀態，該不妥狀態延續至
25 今，並得以本件確認判決予以除去，則原告提起本件確認之
26 訴，難認無即受確認判決之法律上利益。

27 2. 原告主張系爭決議違背公寓大廈管理條例第10條第2項應按
28 區分所有權人之應有部分比例分擔管理費用之規定，顯違反
29 公平原則而屬權利濫用，應為無效等語，為被告否認，並以
30 前開情詞置辯。查：

31 (1)按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區

01 分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用，
02 公寓大廈管理條例第10條第1項定有明文。又按共用部分、
03 約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委
04 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
05 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
06 權人或住戶之事由所致者，由該區權人或住戶負擔。其費用
07 若區權人會議或規約另有規定者，從其規定，管理條例第10
08 條第2項定有明文。可知區權人會議得透過決議或規約方
09 式，制訂區權人應繳納之管理費數額之相關收費標準，非以
10 按應有部分比例分擔為限。次按權利之行使，不得違反公共
11 利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項定有明
12 文。所謂權利濫用，係在外觀上為權利之行使，實質上卻違
13 反權利之社會性，因此不能認為正當行使權利的行為，然權
14 利人行使權利，不免對義務人或他人造成不利益之結果，此
15 乃不可避免的正常現象，故必須權利人在主觀上有損害他人
16 之意思並且以此為主要目的，始構成權利濫用（最高法院45
17 年台上字第105號裁判意旨可資參照）。再按區權人為提昇
18 居住品質，增進共同利益，確保良好生活環境，得經區權人
19 會議決議共同遵守事項以為規約，此觀管理條例第1條及第3
20 條第12款規定即明，亦即，區權人會議之決議內容，若形成
21 少數人與多數人不相等之負擔，法院固可審查決議內容是否
22 違反平等原則，惟區權人會議決議亦屬私法自治之範疇，法
23 院應從大廈全體住戶因該決議之權利行使所能取得之利益，
24 與該少數區權人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較
25 衡量，不能單憑該決議對少數區權人現擁有之權益有所減
26 損，即認其係藉由多數決方式，形成對少數區權人不利之分
27 擔決議或約定，認以損害他人為主要目的，而屬權利濫用。
28 申言之，若該決議內容對於少數區權人課與之不利分擔，係
29 基於少數區權人就社區大廈之使用收益之特殊態樣，為增進
30 社區大廈之共同利益，確保良好生活環境，而為具有合理關
31 聯之措施，當認仍屬應予尊重之私法自治、社區治理之範

01 疇，難謂濫用權利。

02 (2)查，本件原告於77年6月3日以買賣為原因登記取得系爭房
03 地，並自97年8月起至111年10月止，按月以每坪180元計算
04 而繳交管理費5萬8,320元予被告。原告嗣於102年提議使其
05 與一般住戶繳交相同倍率管理費，經被告列為系爭區權人會
06 議第一議案，又系爭區權人會議議案討論第一案，案由：是
07 否同意2樓大嘉眼鏡公司希望自103年1月份起由現有每坪繳
08 交180元管理費，改為與一般住戶相同每坪繳交90元管理費
09 案。決議結果：本案不同意2樓大嘉眼鏡公司希望自103年1
10 月份起由現有每坪繳交180元管理費，改為與一般住戶相同
11 每坪繳交90元管理費案。仍須維持每月每坪180元繳交管理
12 費（北司補卷第21至27頁）。系爭區權人會議臨時動議第一
13 案，案由：增訂社區管理費收取方式，並納入住戶規約，以
14 利爾後社區運作上之遵循。說明：會中針對議題一投票決議
15 「不同意2樓大嘉眼鏡公司希望自103.01月份起由現有每坪
16 繳交180元管理費，改為與一般住戶相同每坪繳交90元管理
17 費案。」；建議增訂住戶規約如下：一、純住戶：房屋使用
18 性質屬居家使用（現管理費收費標準為每月每坪以90元收
19 取）。二、非住戶：房屋使用性質屬營業、營利場所、公司
20 行號或其他營利中心等，其管理費每月收費標準為一般純住
21 戶之兩倍（現管理費收費標準為每月每坪以180元收取），
22 不包含一樓店面（因辛亥路一段136號1樓及新生南路三段36
23 號1樓，未進出社區使用電梯等相關設備為單獨對外營業
24 戶，故不包含在內）。附註：如管理費收取費用有變動，其
25 變動依同比例調整，但管理費收取費用變動須由社區區分所
26 有權人會議中，由區分所有權人共同投票表決通過決定。投
27 票結果：同意65票，不同意3票，廢票6票。經主席宣布表決
28 決議：本案同意增訂本大樓管理費收取方式納入住戶規約
29 （北司補卷第31、33頁）等情，已如前述。是系爭區權人會
30 議所為系爭決議主要係以住戶房屋所為居家使用，收費標準
31 為每月每坪90元；非住戶而供營業者，管理費收費標準為每

01 坪180元。

- 02 (3)復查，系爭社區第1、2層係可作為一般自由職業零售業事務
03 所使用，3層以上為集合住宅等情，有臺北市政府工務局使
04 用執照影本（本院卷第71頁）可參。證人即原告總經理周盛
05 棠亦證稱：原告購買前建設公司有出示使用執照，確定2樓
06 是能作為辦公室使用。原告於78、97、102、112年時公司的
07 員工大概20幾至30幾人間，上開人數有一部分是派駐在大陸
08 工廠的員工，員工人數需要多一點，有可能多一點少一點。
09 平常不會有產品寄到系爭房屋，樣品多少會有，但樣品都很
10 小。因為原告是貿易商，所以客戶都是外國人，不是一般廠
11 商，會有國外客戶來拜訪，渠或是業務同仁接待客戶會從地
12 下室坐電梯到2樓。通常一年中3至4月間會國外客戶拜訪比
13 較多一點，因為季節性的關係。在國外採購季節時，一個月
14 也不會超過7組客戶，有時候幾個月都沒有客人的情形也
15 有，一年下來的話大概是20幾個客人會來公司採購下單等語
16 （本院卷第216至225頁），顯見原告使用之系爭房屋，確實
17 係供其作為營業之辦公室使用無訛。又依上開使用執照影本
18 所載，3樓以上係供集合住宅使用，則被告依據區分所有權
19 人對於區分所有建物專有部分各自使用情形之差異，為區別
20 對待，將原告所有系爭房屋因其商業使用目的，與居住使用
21 目的之差異，將其管理費定為依非純住戶為每坪180元，而
22 與其他純住戶每坪90元收取管理費之收費作不同之收費標
23 準，依前開說明，難認有違反平等原則，並無權利濫用或顯
24 失公平之情形。且參酌原告於系爭決議前，已依此標準繳納
25 多年管理費，及至102年始經住戶提臨時動議議案而經系爭
26 區權人會議作成系爭決議。是原告主張系爭決議有違反公平
27 原則或權利濫用之情形，應屬無效云云，尚不足取。
- 28 (4)原告雖另主張系爭社區除原告外，尚有鴻基投資股份有限公
29 司等多家公司（下稱鴻基公司等公司）設址該社區，該等公
30 司並未遭收取一般住戶2倍管理費等語（本院卷第173頁），
31 提出經濟部商工登記公示資料查詢服務資料（本院卷第175

01 頁) 為證。查，系爭決議並無違反公平原則或權利濫用情
02 事，已如前述。至於該等提案是否有落實執行，為另一問
03 題，尚難以被告未對其他公司依系爭決議收取一般住戶2倍
04 管理費，即逕認系爭決議係違反公平原則或權利濫用而無
05 效。再者，被告抗辯原告所主張之鴻基公司等公司僅係設籍
06 於系爭社區，實際係作居家使用等情，已提出照片(本院卷
07 第371至373頁)為證，且經證人傅清權、林佩蓉、王辭諭到
08 庭證述在卷(本院卷第472至479頁)，是原告上開主張，亦
09 無從影響本院前開認定，附此敘明。

10 (二)原告依民法第179條規定請求被告返還自97年8月起至112年1
11 月止，計174個月，溢繳之管理費507萬3,840元(計算式： 2
12 $9,160 \times 174 = 5,073,840$)，有無理由？

13 1. 兩造於78年間有無就原告應每月繳納2倍管理費(即每月每
14 坪180元計算)一事達成合意？如有，被告以上開合意據為
15 原告應繳納系爭社區管理費之法律上依據，有無理由？

16 (1)證人即前曾居住於系爭社區之侯守賢固證稱：伊於77至78年
17 是系爭社區住戶，約於96年搬離，曾擔任主任委員，大概是
18 社區成立管委會後的前幾屆，伊不記得原告於78年入駐系爭
19 社區時曾有被要求需繳交2倍管理費，當初原告入駐發生繳
20 交管理費的事情確切情況不記得，如果有的話，原因可能是
21 原告另外再開了一個門到系爭社區的2樓供其員工進出，因
22 為原告把一樓出租給一個賣車的，故其員工可以從2樓(按
23 即系爭房屋)進出且可以搭電梯。原告一直都無反應不要繳
24 2倍管理費。當時系爭社區有分左右兩邊，一邊是原告，一
25 邊是賣車的，賣車的沒有開門到社區2樓。因為社區是一、
26 二樓一個單位，商店各自一個單位，原來的設計是2樓沒有
27 門，不能從社區進出，原告因其需求，他的一樓租給賣車
28 的，二樓是他們自家眼鏡公司，故其需要開一個門到社區供
29 其員工進出。系爭社區是一個扇形，社區住戶從中間進
30 出，三樓以上是純住戶，由社區大門進出，商家因為沒有門
31 到社區裡，故不會從社區中間大門進出。另一邊賣車的都沒

01 有問題，想必有內樓梯，應該是因原告不想干擾到樓下賣車
02 的，所以才要求開一個門到社區裡以供其員工從2樓進出等
03 語（本院卷第208至212頁）。然查，證人侯守賢已陳稱不記
04 得原告於78年入駐系爭社區被要求繳交2倍管理費，並稱
05 「確切不記得，如果有的話，原因可能是原告另外再開了一
06 個門到我們社區的2樓供其員工進出，……」等語（本院卷
07 第209頁），且其自承約於96年間即搬離系爭社區，距證人
08 侯守賢於113年4月19日作證時已有相當時日，依其情形可認
09 證人侯守賢對原告繳納一般住戶2倍管理費原因並不確切知
10 情，而就原告繳納一般住戶2倍管理費之原因依過去不確認
11 之認知，依其個人想法予以揣測，自難憑其個人所為揣度作
12 為本件認定之依據。再者，依被告提出之系爭社區銷售案之
13 平面圖（本院卷第265至275頁），其中有關係爭社區除公共
14 樓梯外，其1、2樓間內部並無其他樓梯之設計，2樓亦可至
15 公共樓梯間，證人侯守賢據以揣測原告所有系爭房屋原未設
16 計門至系爭社區2樓，係另外開門至系爭社區2樓，顯與事實
17 不符，是其據以推論系爭社區要求原告繳交一般住戶2倍管
18 理費之理由顯無依據，其證言自不足為原告不利之認定。至
19 被告雖就系爭社區銷售案之平面圖爭執其真正（本院卷第49
20 3頁），然觀之該平面圖有關建築形式，與證人侯守賢所證
21 系爭社區是扇形等語（本院卷第211頁）一致，且該平面圖
22 形式核與一般建築業或代銷業者銷售房屋之建築平面圖說明
23 格式大致相符，一般人尚難短期內憑空製作出此類細緻平面
24 圖，依其情形，堪認該平面圖應屬真正，自無從被告任意爭
25 執而影響本院前揭認定，附此敘明。

26 (2)證人廖添福雖證稱：伊是系爭社區住戶，在77年之前就入住
27 了，有擔任過1次管理委員，知道原告也是系爭社區住戶。
28 原告入駐系爭社區時，第一次開住戶大會時決定原告需繳交
29 2倍管理費，是經第一任主任委員到附近社區訪查過才決定
30 這個管理費。除原告外，自78年起迄今系爭社區沒有其他以
31 該大廈之房屋作為營業或營利場所的住戶。其不記得管委會

01 第一次開住戶大會時，決議了哪些內容，這是幾十年前的事
02 情。有關2倍管理費部分是由主任委員先發表出來說公司行
03 號要多一倍的管理費，原因可能是因為原告是營業場所，總
04 是有一些交易人員來往，所以根據這個才加一倍，大會就同
05 意了等語（本院卷第212至216頁），然查，證人廖添福證稱
06 不曉得原告進駐時間，先稱有關原告入駐系爭社區時管委會
07 第一次開住戶大會時決定原告需繳交一般住戶2倍管理費，
08 並稱是第一任主任委員到附近社區訪查過決定這個管理費，
09 這是主任委員決定的等語（本院卷第213頁）；嗣問及第一
10 次住戶大會時，又稱不記得住戶大會決議哪些事項，是管委
11 會決定的，嗣又改稱是第一屆住戶大會決定的（本院卷第21
12 5頁），之後對所詢第一次住戶大會所有事情均不清楚（本
13 院卷第216頁），被告就證人廖添福有關第一次住戶大會所
14 為此部分決議，依被告所提出之系爭社區住戶手冊，及其附
15 件之組織章程及管理規則，均無有關管理費收取有區分純住
16 戶或非純住戶區別，此外，復未能提出相關會議記錄、規約
17 或相關管理費收取規定供本院參酌，而經本院向臺北市建築
18 管理工程處調取系爭社區規約（本院卷第241、242-1頁），
19 亦未見有此部分管理費收取之規約或決議，至被告提出之系
20 爭社區管理費收取辦法（本院卷第315頁）係原告嗣後於102
21 年對系爭社區有關管理費收取其2倍管理費所為提案之決
22 議，顯非證人廖添福所言之第一次住戶大會，是廖添福上開
23 證言既有瑕疵，即難逕作為不利原告之認定，其所為證言自
24 不足取。

25 (3)原告自始即否認兩造於78年間有無就原告應每月繳納2倍管
26 理費（即每月每坪180元計算）一事達成合意，而被告就此
27 並未提出相關證據證明。而依其所聲請訊問之證人侯守賢、
28 廖添福均未曾提及兩造有由原告繳納依一般住戶2倍管理費
29 之合意，反而是廖添福曾提及當時主任委員有訪查附近社區
30 決定原告應繳納之管理費，是依其情形，難認被告所抗辯兩
31 造於78年間有就原告應每月繳納2倍管理費（即每月每坪180

01 元計算)一事達成合意。被告單憑一方意思，要求原告繳納
02 一般住戶2倍管理費，於法即有未合。至系爭決議為102年11
03 月21日始作成之決議，自難作為對原告自97年8月起至102年
04 11月止收取管理費之依據，被告抗辯因系爭決議合法有效，
05 原告繳納2倍管理費有法律上原因，就上開期間部分，自不
06 足取。

07 2. 原告主張其每月應繳納管理費為2萬9,160元(計算式：324
08 坪×90元=29,160元)，並據此請求被告返還上開溢繳管理
09 費之不當得利，有無理由？

10 (1)本件原告主張其自進駐後，遭收取一般住戶2倍管理費一
11 節，既為被告所不爭執。而依常理除有特殊情形外，一般住
12 戶當無無故繳納較之其他住戶為高之管理費予管理委員會之
13 理。本件被告對其主張兩造於78年間就原告應每月繳納2倍
14 管理費(即每月每坪180元計算)一事達成合意，並不能證
15 明，亦不能提出其自97年8月起至102年11月止，得對原告收
16 取較其他住戶為高管理費之法律上正當依據，則原告主張被
17 告受有上開逾一般住戶每坪90元，就上開超過部分管理費之
18 利益，致原告受有損害之不當得利，應屬正當。惟本件被告
19 既已於102年11月21日召開系爭區權人會議作成系爭決議，
20 而上開決議，並未有原告主張違反平等原則、權利濫用情
21 事，已如前述。則原告所得主張被告受有不當得利之計算，
22 應自其主張之97年8月起計算至102年11月止。

23 (2)原告主張其系爭房屋面積為1,070.5平方公尺，換算坪數為3
24 23.8坪，其四捨五入後以324坪計算一節，業據其提出建物
25 第二類謄本(本院北司補卷第17、19頁)為證。又其主張一
26 般住戶每月應繳納之管理費為每坪90元，依此計算，自97年
27 8月起原告每月應繳管理費應為2萬9,160元(計算式：324×9
28 0=29,160)等情，被告對原告上開面積之計算未予爭執，應
29 信其主張為真正。原告自97年8月起至102年11月止(期間計
30 64個月)係以每月每坪180元繳納管理費，則其即受有每月2
31 萬9,160元不當得利之損害，依此計算，原告即得對被告請

01 求返還所受186萬6,240元之不當得利（計算式：29,160×64=
02 1,866,240）。至原告自102年12月起所繳納之管理費，依系
03 爭社區於102年11月之系爭區權人會議所為系爭決議，既已
04 決議非純住戶之管理費每月每坪以180元計算，而上開決議
05 並無違反公平原則或有權利濫用情事而無效，則原告所依此
06 標準所繳納管理費，難認被告有何受有不當得利而致原告受
07 有損害之情形，原告就此部分請求被告返還自102年12月起
08 至112年1月止之每月2萬9,160元管理費，自屬無據。

09 (3)被告另抗辯：原告請求之管理費屬不及1年定期給付債權，
10 超過5年部分，依民法第126條規定已罹於時效等語。按利
11 息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之
12 定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而消
13 滅，民法第126條固定有明文。惟所謂定期給付者，係指基
14 於一定法律關係，相隔一定期間繼續為給付之情形而言。本
15 件原告係請求返還本非其應繳納之溢繳管理費，並非定期給
16 付，收受者有一次返還之義務，自無上開民法第126條5年短
17 期時效之適用，仍應適用民法第125條一般消滅時效15年之
18 規定。被告抗辯原告就件之不當得利返還請求權時效為5
19 年，尚不足取。本件原告係於112年7月25日起訴，有其起訴
20 狀所蓋本院收狀戳可佐（北司補卷第7頁），則原告請求被
21 告返還自97年8月起至102年11月止溢繳之管理費，自無被告
22 所抗辯已罹於時效而得拒絕給付之情事，被告此部分抗辯，
23 自無足取。

24 五、綜上所述，原告以系爭決議違反公平原則及有權利濫用情
25 事，請求確認系爭決議為無效，為無理由，應予駁回。又原
26 告依不當得利之法律關係，請求被告返還186萬6,240元，及
27 自起訴狀繕本送達翌日即112年8月5日（見北司補卷第141頁
28 所附送達回證）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有
29 理由，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，
30 應予駁回。

31 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原

01 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
02 告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不
03 予准許。

04 七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核
05 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日

08 民事第二庭 法官 蔡政哲

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日

13 書記官 林鈞婷