

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第2214號

原告 新婚情報文化事業有限公司

法定代理人 麥燦文

被告 凱旋廣場大廈管理委員會

法定代理人 周麟杰

訴訟代理人 林育生律師

複代理人 王雅慧律師

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國114年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣400,977元，及自民國114年3月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔80%，餘由原告負擔。

本判決於原告以新台幣150,000元供擔保後，得假執行。但被告如以新台幣400,977元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告自民國80年11月間即承租臺北市○○○路0段00號B1(下稱系爭房屋)經營新婚情報文化事業有限公司，嗣於99年5月26日購買系爭房屋並長期繳納管理費，惟經台灣士林地方法院以112年度湖小字第915號、台灣士林地方法院113年小上字第32號等民事判決查明，原告自購屋以來竟長達30年11個月遭管委會超收每月新台幣(下同)2,806元之門廊走道管理費，總額為1,042,026元。

(二)原告係於終審即臺灣士林地方法院民事裁定113年小上字第3

01 2號民事裁定113年8月6日駁回確定始知悉不當得利情事後，
02 自無從知悉管委會自98年8月7日起即溢收門廊管理費情事，
03 爰應認本件請求權自113年8月6日始得行使，則原告於114年
04 2月4日提起本訴請求被告返還，並僅就15年內之溢繳金額共
05 計505,080元(自99年2月4日至114年2月3日，歷時15年共180
06 個月，每月溢收金額2,806元，合計505,080元，2,806元x18
07 0月)請求返還，距離知悉日尚未逾15年時效期間，並無被告
08 所稱時效問題。

09 (三)管委會辯稱原告有時以茱麗亞禮服有限公司(下稱茱麗亞公
10 司)名義繳納費用，惟查，該二公司負責人同為法定代理人
11 麥燦文，實為同一實質主體，且繳費憑證、委託書、帳目清
12 冊、管委會往來信函，皆表彰原告房屋為其經營基地，繳費
13 行為具有明確可歸責性，並無混淆主體或不當之誤，此外，
14 並經茱麗亞公司將此部分債權讓與予原告，有債權讓與證明
15 書可證。

16 (四)就被告主張抵銷抗辯部分：

17 (1)被告主張第26屆區權會議決議以電費互抵管理費，惟經查內
18 容為：「第三案：34-1F(即原告公司)使用公共電費須補繳
19 方案，決議：授權交由第25屆管理委員會全權處理。執行情
20 形：1.經過第25屆管委會第一、二次討論，並於4/24總幹事
21 陪同主委與34-1F麥先生、林副總一起至區公所調解委員會
22 進行調解。2.於第25屆第三次委員會提出調解內容後，決議
23 付諸第26屆權會議討論並表決。3.經本屆提案表決，通過不
24 需補繳的決議(26票/34票)」，即明示原告無須補繳公共電
25 費之事實，且系爭第26屆區權會議記錄並未載明原告管理費
26 與電費相互抵銷之具體合意及金額，抵銷抗辯即屬無據。

27 (2)被告管委會主張以公共電費抵銷，卻未提出任何台電帳單、
28 管委會會議決議、各戶分攤比例計算表，顯與舉證責任有
29 違。既無證據證明其所稱債務存在，即屬無中生有，不具備
30 抵銷適格性，其抗辯無理由。

31 (3)退萬步言，縱使假設「公共電費」確曾存在，依民法第126

01 條第2項規定，屬於定期給付債權，最長5年間不行使即因時
02 效完成而消滅。被告並未於5年內主張，現欲以此作為抵銷
03 之依據，顯已逾越法定期間，依法不得援用。

04 (4)況且，被告稱社區冷氣系統水塔及電源為多戶共用，原告應
05 分擔電費。惟該水塔設備屬社區共同設施，並非個別專用。
06 其維護耗能費用，應由全體區分所有權人按比例負擔，而非
07 由特定戶承擔。被告主張原告因使用冷氣需額外支付電費，
08 未提出具體電錶分流數據或住戶會議決議，僅屬片面臆測，
09 欠缺證據基礎。尤其，被告若主張原告另有電費應付，應另
10 行舉證證明其確有債權存在，方得主張抵銷。惟被告未能舉
11 出具體金額、計算基準或實際繳付紀錄，僅以「電費推估」
12 作為抗辯，自難成立抵銷要件。

13 (5)再者，原告所繳管理費乃為維護公共設施而支付，屬住戶共
14 同義務。其溢繳部分超出區分所有權應分擔比例，已屬無法
15 律上原因之給付。即使原告使用公共設施，該部分亦已包含
16 於定期管理費內，與被告收受之超額款項間無直接對價關
17 係，故被告不得以此為抗辯理由。

18 (五)並聲明：被告應給付原告505,080元，及自起訴狀繕本送達
19 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並願供擔保，請
20 准宣告假執行。

21 二、被告答辯意旨略以：

22 (一)本件原告係主張根據台灣士林地方法院112年湖小字第915號
23 判決認定「門廊為開放空間範圍，管理費之收取應剔除騎樓
24 之面積」等情，而起訴請求返還超收騎樓部分之管理費505,
25 080元，然該案判決當事人為被告及訴外人騰雲有限公司(下
26 稱騰雲公司)，原告並非被告社區之區分所有權人，無權起
27 訴主張請求返還不當得利。

28 (二)原告公司於99年5月26日取得台北市中山北路三段34-1樓之
29 所有權後將系爭房屋出租予訴外人茱麗亞公司，由原告新婚
30 公司繳納管理費，然原告於111年4月25日將系爭房屋出售予
31 騰雲公司，騰雲公司仍繼續將系爭房屋出租予訴外人茱麗亞

01 公司，雙方約定由茱麗亞公司支付管理費，故系爭管理費自
02 111年5月起則由茱麗亞公司繳納，故原告主張15年間之不當
03 得利之期間及數額為何？尚有疑義。

04 (三)茱麗亞公司直至111年11月份起向被告表達門廊為專有區域
05 卻供眾人使用，不願再行繳納門廊管理費，在未區分房屋、
06 門廊情況下片面停止繳納全部管理費，被告於112年3月29日
07 依據社區規約第3章第1條第1項A「現住戶之住戶須依照其房
08 屋總坪數為計算單位，承租戶繳或欠繳，則產所有權人須繳
09 納之責，空屋不打折」之規定，向騰雲公司發存證信函催繳
10 管理費，惟騰雲公司仍未繳納，因此被告乃向法院起訴騰雲
11 公司給付管理費。

12 (四)由於被告社區前棟商辦冷氣有3顆水塔(1大3小)，大的水塔
13 是3-12樓共用，另外1顆為2樓(優韻公司)獨用，1顆為1樓與
14 地下1樓(原告公司)使用，另1顆14樓使用，但電力與自來水
15 均使用公共的。而被告社區規定公共電力使用時間為08:00-
16 20:00(週一-五)，其他時間若需使用必須填寫加班使用(含
17 週六、日)，每一小時支付140元，此有原告法定代理人麥燦
18 文參與凱旋廣場大廈第10屆第3次管理委員會議紀錄可稽，
19 其後於第20屆第5次會議決議自101/08/01起調整為300/時。

20 (五)長久以來3樓以上住戶加班使用冷氣均有支付電費，但因凱
21 旋廣場大廈社區起造之初因建商長虹建設公司疏失將系爭房
22 屋1、2樓冷氣開關設置銜接在公共電力上，導致其長期免費
23 使用公共電力，而由被告社區所收取全體管理費支付，導致
24 樓上住戶感到不公平，遂於103年10月15日凱旋廣場大廈第2
25 2屆第3次管理委員會議提出議案付諸管委會進行研討回饋方
26 案。經過先前總幹事請專業單位試算出回饋金額為534,120
27 元(1樓及B1)，2樓98,280元。2樓住戶優韻公司於103年9月1
28 0日改接為公/私可轉換電源操作箱，供水改由2F水表水管供
29 應，並於104年8月11日份回饋48,000元補償管理費獲得管委
30 會認同結案，故原告對於本件經過知之甚詳，在此期間被告
31 偕同原告特助及東旭空調技師於103年8月27日確認頂樓小型

01 冷卻水塔(B1及1F、14F)風車及循環馬達確實以公用電源運
02 轉，原告並於103年8月29日改接為公/私可轉換電源操作
03 箱，供水改由B1F水錶水管供應，此有凱旋廣場大廈第22屆
04 第3次管理委員會議紀錄可稽。

05 (六)經計算原告公司應負擔返還電費為534,120元，因違反使用
06 者付費的原則遭社區其他住戶抗議，遂於第25屆區權會第九
07 項討論提案交由第25屆管委會處理，被告並於106年2月13日
08 發函予原告請求補償電費534,120元，雙方無共識，被告於
09 是向中山區公所申請調解，於106年4月27日進行調解，因2
10 樓住戶已回饋48,000元補償管理費報結，1樓住戶原告公司
11 拒絕回饋補償管理費並主張「一樓靠36巷之門廊，產權是屬
12 於34-1F的專有地，有繳管理費，卻免費供大家使用，這應
13 該也算是回饋了，所以不應有補償使用公共電力費用事宜」
14 等語，因獲得住戶認同，原告及社區住戶同意以原告繳納走
15 道管理費與使用公用電力互為抵銷，此有第26屆區權會議第
16 玖項討論提案第1案可稽，故雙方已同意原告以106年4月之
17 前之門廊管理費與原告公司應支付之電費互為抵銷完畢。本
18 件原告雖主張106年間雙方沒有共識並未同意抵銷等語，惟
19 查，原告並不否認106年以前有私人冷氣用電誤接公共用電
20 造成被告代墊電費534,120元，倘若當年原告並未同意以走
21 道管理費與代墊電費互為抵銷，社區住戶豈有可能做成如此
22 決議？退步言，整個社區唯獨原告公司遲遲不願繳納電費53
23 4,120元，如原告執意否認當年有以走道管理費與代墊電費
24 互為抵銷之約定，則被告因代墊原告應支付電費亦得依不當
25 得利規定，請求原告償還其代墊之電費534,120元，被告仍
26 得以此等款項依民法第334條第1項與原告之請求為抵銷。

27 (七)且從雙方於106年4月間關於公用電力之協調可證明，原告明
28 知門廊走道係供全體住戶通行無須繳納管理費，惟其自106
29 年5月後仍繼續自願繳納門廊管理費予被告，且其無陷於錯
30 誤而繳納，則其明知對於被告未負有債務，卻仍願為給付，
31 自屬非債清償，縱被告所為受領為不當得利，原告嗣後亦不

01 得以無給付義務執為請求返還之理由。

02 (八)況原告只繳納管理費至111年6月份，111年7-10月(共4月)由
03 萊麗亞公司繳納，於111年11月起至今則由騰雲公司繳納，
04 此有管理費繳納收據可稽，故原告自111年7月起至114年2月
05 3日止從未繳款不得請求。

06 (九)並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利判決，願
07 供擔保請准宣告免為假執行。

08 三、得心證之理由：

09 (一)經查，原告主張之事實，業據其提出台灣士林地方法院112
10 年度胡小字第915號小額民事判決、台灣士林地方法院113年
11 度小上字第32號民事裁定、凱旋廣場大廈住戶反應處理單、
12 系爭房屋所有權狀影本、營利事業登記證、萊麗亞公司變更
13 登記表、債權讓與證明書為證(114年度北司補字第702號卷
14 第11-21頁，下稱調解卷；本院卷第131-138、155頁)；被告
15 則否認原告之主張，而以前詞茲為抗辯，並提出原告公司登
16 記資料、騰雲公司建物所有權狀、凱旋廣場大廈社區規約、
17 存證信函、凱旋廣場大廈社區第25屆第2次區分所有權人會
18 議紀錄、凱旋廣場大廈管理委員會函、調解筆錄、凱旋廣場
19 大廈社區第26屆區分所有權人會議紀錄、管理費繳納收據、
20 凱旋廣場大廈社區第10屆第3次管理委員會會議紀錄、優韻
21 公司冷卻水塔供電回饋、存摺影本、優韻公司管理費收據、
22 凱旋廣場大廈社區第22屆第3次管理委員會會議紀錄等文件
23 為證(本院卷第33-81、85-117、171-183頁)；是本件所應審
24 究者為：原告依不當得利規定請求被告返還溢繳管理費505,
25 080元及法定遲延利息，有無理由？被告以原告積欠補償公
26 共電費534,120元主張抵銷抗辯，有無理由？以下分論之。

27 (二)就原告主張溢繳管理費部分：

28 (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
29 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。受領人
30 於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所
31 得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利

01 息，一併償還；如有損害，並應賠償。應付利息之債務，其
02 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民
03 法第179條、第182條第2項、第203條分別定有明文。

04 (2)查騰雲公司與被告間前因管理費爭議涉訟，經台灣士林地方
05 法院112年度湖小字第915號小額民事判決(下稱系爭確定判
06 決)、台灣士林地方法院113年度小上字第32號民事確定裁定
07 認定略以「系爭騎樓名義上雖以被告為所有權人，惟受法令
08 限制事實上無法為被告排他性之使用，自難認為其對該部分
09 所有權有不受限制的管理、處分權限，而得作為系爭規約收
10 取管理費之正當性基礎。從而，被告之抗辯為有理由，本件
11 管理費之收取應剔除系爭騎樓之面積，始為合理。」、「被
12 告所有房屋總坪數(含公設)約為62.35坪，經剔除系爭騎樓
13 面積後，每期管理費為新臺幣(下同)4,863元(62.35坪－22.
14 81坪)×123元/坪=4,863」等情，有上開民事判決、民事裁定
15 在卷可按(調解卷第11-15、19-21頁)，且為兩造不予爭執，
16 自堪予確定。因此，依據上開系爭確定判決之記載，原告於
17 111年4月25日將系爭房屋出售予騰雲公司前，就系爭房屋每
18 期所應繳納管理費應為4,863元，而被告社區則係收取7,669
19 元，可以確定，則原告主張：被告溢收每期管理費2,806元
20 自屬無法律上原因而受有利益，致原告受損害，並請求被告
21 返還溢繳之管理費等語，即非無據，應予准許。

22 (3)惟依被告社區規約記載，管理費收取對象為房屋所有權人，
23 故就被告而言，管理費繳納義務人即應為房屋所有權人，縱
24 使房屋所有權人與承租人於租賃契約中就管理費負擔或繳納
25 另為約定，亦僅屬租賃契約當事人間債之關係之約定，無從
26 對被告為主張，亦無從改變管理費繳納義務人仍為房屋所有
27 權人事實，而就系爭房屋所有權歸屬(本院卷第37、131-133
28 頁)，原告雖於99年5月26日取得系爭房屋所有權，然於111
29 年4月25日將系爭房屋所有權移轉予騰雲公司，則在原告於9
30 9年5月26日取得系爭房屋所有權之前，以及於111年4月25日
31 喪失系爭房屋所有權之後，均非所有權人，而其僅於此時間

01 範圍(即99年5月27日起至111年4月24日止)內之期間，得向
02 被告主張其為繳納管理費之義務人，並據此為溢繳之主張，
03 而原告雖自茱麗亞公司處受讓111年6月至10月溢繳管理費之
04 不當得利損害賠償請求權，但此僅為騰雲公司與茱麗亞公司
05 間就繳納管理費之分攤約定，既無從對於被告以為主張，自
06 無從因自茱麗亞公司處受讓而得於本件對被告為請求，是就
07 此部分，無從改變原告於99年5月26日以前，以及111年4月2
08 5日之後，均非管理費之繳納義務人，則原告就此部分(即99
09 年2月4日起至99年5月26日止，以及111年4月25日起至114年
10 2月3日止)之溢繳管理費自無從依據不當得利向被告請求，
11 應予以駁回，堪予確定。

12 (4)準此，原告僅得向被告請求返還自99年5月27日起至111年4
13 月24日止(期間共142.9個月)之溢繳管理費，經以每月溢繳
14 2,806元計算後，原告溢繳管理費之數額為400,977元(元以
15 下四捨五入)，故本件原告請求每期溢繳2,806元，自99年5
16 月27日起至111年4月24日止(期間共142.9個月)之溢繳管理
17 費400,977元等語，為有理由，逾此範圍，為無理由，應予
18 以駁回，堪可確定。

19 (三)就被告主張抵銷抗辯之部分：

20 (1)被告主張：就系爭房屋之冷氣冷卻水塔使用公共電力部分，
21 分別於①90年10月5日經凱旋廣場大廈第10屆第3次管理委員
22 會會議(卷第171-173頁)、②103年10月15日經凱旋廣場大廈
23 第22屆第3次管理委員會會議(卷第179-183頁)，做成原告需補
24 償社區公共電力之決定，經計算原告應負擔補償之電費為53
25 4,120元，以及於③106年11月17日第26屆區分所有權人會議
26 決議，作成以補償公共電費與溢繳管理費抵銷之決定，為此
27 依民法第334條第1項與原告之請求為抵銷等語，然為原告予
28 以否認，是即應審酌被告所主張抵銷抗辯有無理由，以下分
29 別論述之。

30 (2)就被告第10屆第3次管理委員會於90年10月5日提案議題乃為
31 「A棟四樓住戶提出希望更改中午12時以後冷氣費用計算方

01 式乙案」，決議內容則為「經與會委員開會後決議，即日起
02 由原晚上8時以後各公司加班每小時140元計算，更改成當日
03 所有加班公司共同分擔之」等語，足見係就冷氣費用計算方
04 式為討論，將原本晚上8時以後各公司加班每小時140元計算
05 之方式，改成由當日所有加班公司共同負擔之決定，並非如
06 被告以每小時140元計算之主張；其次，管理委員會依公寓
07 大廈管理條例第36條規定之職權，乃為區分所有權人會議決
08 議事項之執行、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及
09 運用等事務，而就上開議題部分，該項決議既係由第10屆第
10 3次管理委員會作成，而此項費用收取，影響各區分所有權
11 人之權益，是否應由區分所有權人會議議決，或是得由管理
12 委員會決之，並未據被告提出證據以為證明，尚無從遽以採
13 據；再者，依決議係由當日所有加班公司共同分擔之，則應
14 由被告提出當日晚上8時之後所使用電費，以及該時間加班
15 之公司作為分擔之計算，但是被告並未提出具體電錶分流數
16 據、台電公司電費帳單，抑或凱旋廣場大廈社區加班公司之
17 電費分擔名冊以為佐證，則被告以其第10屆第3次管理委員
18 會於90年10月5日作成之決議，作為原告應負擔公共電費53
19 4,120元之依據，尚無從據以認定，當非有據。

20 (3)就凱旋廣場大廈第22屆第3次管理委員會議於103年10月15日
21 提案議題，乃「34號B1F、2F專用空調冷卻水塔使用公共電
22 及自來水，長期未收取平日超時及假日冷氣加班使用費用事
23 宜研議」，決議內容為「管理中心轉告34號B1F、2F業主長
24 期逾時(公共電、水平日使用時間08:00~20:00，周六、日及
25 國定假日管制)使用，逾時使用依規定須收取冷氣加班費，
26 為求公平起見請34號B1F、2F業主主動回饋使用費用，以便
27 平息34號各樓層使用戶分擔支付逾時使用已支付冷氣使用費
28 之住戶雜音」等語，但是，而就上開議題部分，是否為經區
29 分所有權人會議決議而由被告執行，並未據被告提出相關區
30 分所有權人會議決議以為佐證，已如前述，且被告亦未提出
31 證據證明此補償費用屬於社區公共基金及其他經費之收支，

01 而且決議內容乃為請使用業主「主動回饋使用費用」等語，
02 亦無從作為應負擔金額及義務之計算基準，故無從由上開管
03 理委員會會議作為原告應負擔公共電費534,120元之依據，
04 亦可確定。

05 (4)就上開106年11月17日第26屆區分所有權人會議決議有關①
06 「上次區權會議記錄及執行情形：34-1F(新婚情報公司)使
07 用公共電力須補繳方案」事項之部分，決議內容記載為「授
08 權交由第25屆管理委員會全權處理」、「執行情形：1.經過
09 第25屆管委會第一次、第二次討論，並於4/24總幹事陪同主
10 委與34-1F麥先生、林副總一起至區公所調解委員會進行調
11 解。2.於第25屆第3次管委會提出調解內容後，決議付諸第2
12 6屆區權會議討論並表決。3.經本屆討論提案表決，通過不
13 補繳的決議(26票/34票)」等情，以及②「前棟34-1F公共電
14 力費用補繳」事項部分，經投票結果記載為「贊成仍須補繳
15 (交由第26屆管委會研討)-6票」、「不須補繳-26票」、
16 「空白票-2票」，並作成「1.通過34-1F不需補繳。2.10-3F
17 許先生提議：因應34-1F不需補繳方案，之前34-2F補繳的4
18 8,000元，理應退回，獲得現場與會人員覆議通過，由管理
19 費提撥退回」決議等情，有上開第26屆區分所有權人會議紀
20 錄在卷可按(卷第71-77頁)，是故，就原告是否需補繳公共
21 電力費用534,120元之事項，既經全體區分所有權人會議作
22 成不需補繳之決議，則被告再以該補繳公共電力費用534,12
23 0元與原告所請求返還溢繳管理費主張抵銷，自屬無據，亦
24 可確定。

25 (5)再者，上開第26屆區分所有權人會議記錄亦未載明原告溢繳
26 之管理費得與補繳公共電力費用抵銷，更未記載關於抵銷之
27 金額，被告復未提出其他證據證明兩造已有補償公共電費與
28 溢繳管理費抵銷之合意，則被告主張：106年11月17日第26
29 屆區分所有權人會議決議已作成以補償公共電費與溢繳管理
30 費抵銷之決定等語，自亦屬無據，堪可認定。

31 (6)從而，被告以公共電費補償費534,120元與原告請求返還溢

繳管理費400,977元主張抵銷，自屬無據，不能准許。

(四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條、第233條第1項分別定有明文。查原告依不當得利之規定請求被告返還溢繳管理費400,977元，為有理由，已如前述，而本件起訴狀繕本係於114年3月4日合法送達予被告，有本院送達證書在卷可憑(調解卷第31頁)，則原告請求自起訴狀繕本送達翌日(即114年3月5日)起至清償日止之法定遲延利息，即屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依不當得利之規定請求被告返還溢繳管理費400,977元，及自114年3月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍，為無理由，應予以駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，附此敘明。

六、本件所命被告給付之金額未逾500,000元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供相當之擔保，得免為假執行。至原告就敗訴部分所為之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

七、據上論結，原告之訴一部有理由、一部無理由，爰依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 11 月 26 日
民事第二庭 法 官 蘇嘉豐

以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 11 月 26 日

04 書記官 陳亭諭