臺灣臺北地方法院小額民事判決

113年度北小字第2136號

原告 黃偉珠

被告 柯清萬

申時方

上 1 人

訴訟代理人 申時正

被告 吳瓊芳

上 1 人

訴訟代理人 梁灝容

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於中華民國113年10月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。本件原告起訴時，訴之聲明為：被告應連帶給付原告新臺幣（下同）45,542元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有起訴狀在卷可按（見本院卷第9頁）。嗣於民國113年10月1日行言詞辯論程序時，確認聲明為：被告應連帶給付原告45,542元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦有言詞辯論筆錄可考（見本院卷第203頁）。核原告所為變更屬減縮應受判決事項之聲明，參諸前揭規定，應予准許，先予敘明。

貳、實體部分

01 一、原告主張略以：兩造均為位於臺北市○○區○○街00巷0號
02 之雅士大樓住戶，原告係門牌號碼臺北市○○區○○街00巷
03 0號6樓房屋所有權人，被告柯清萬、申時方、申時勻、吳瓊
04 芳分別係門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0號2、3、4、5
05 樓之房屋所有權人，雅士大樓之電梯保養費為每月新臺2,58
06 0元，雅士大樓之地下1樓及1樓可不用負擔。原告自雅士大
07 樓於102年5月啟用新電梯時起至113年4月止，三菱電梯股份
08 有限公司（下稱三菱公司）寄給原告之電梯保養費帳單均為
09 每月860元，雅士大樓2樓至6樓共5戶與三菱公司簽約，按建
10 物應有部分每戶均為130.49平方公尺計算，原告每月僅需繳
11 付516元，自102年5月起至113年4月止，原告已多繳45,408
12 元，加計三菱公司112年11月21日更換電源供應器總價1,000
13 元，每戶應為200元，卻向原告收取334元，溢收134元，以
14 上共計45,542元（計算式：45408+134=45542）。被告4人
15 就原告上開多繳部分為不當得利，應連帶給付予原告。經原
16 告以存證信函催討，被告均置之不理，爰依民法不當得利關
17 係提起本件訴訟，請求被告連帶給付上開不當得利45,542元
18 等語。並聲明：被告應連帶給付原告45,542元，及自起訴狀
19 繕本送達最後一位被告翌日起至清償日止，按週年利率5%
20 計算之利息。

21 二、被告則均以：

22 (一)原告請求之款項，係因原告為6樓所有權人及使用頂樓加
23 蓋，依照使用者付費及與三菱公司之服務合約書所分擔之電
24 梯維修服務費，按月付給三菱公司。

25 (二)雅士大樓每月定期保養費用2,580元，由2、3、4、5、6樓及
26 6樓頂樓加蓋共計6個樓層平均分擔，即每一樓層月付430
27 元，兩造各依三菱公司所開發票繳款（即原告之6樓及6樓頂
28 樓加蓋共兩個樓層分擔費用合計860元，被告等之第2至5層
29 樓共四個樓層分擔費用1,720元），自始至終分擔比例一貫
30 公開透明，行之有年。

31 (三)原告之發票另尚包含6樓頂樓加蓋每月分擔之電梯保養費430

01 元，原告對此掩蓋不談，有所誤導。

02 (四)依常識大樓高樓層有賴於電梯的功能，原告6樓及其頂樓加
03 蓋在本大樓電梯設施維修效益上有實質受益，原告既堅持6
04 樓頂加違章建築物，卻又推卸分擔電梯維修費用責任，有違
05 情理法。

06 (五)綜上各情，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不
07 利判決，願供擔保請准宣告假執行。

08 三、本院得心證之理由：

09 原告主張如前，惟經被告否認如前，並以前詞置辯，茲析述
10 認定理由如下：

11 (一)原告主張兩造為雅士大樓住戶，原告係6樓房屋所有權人，
12 被告柯清萬、申時方、申時勻、吳瓊芳分別係2、3、4、5樓
13 之房屋所有權人，雅士大樓之電梯保養費為每月2,580元，
14 雅士大樓之地下1樓及1樓可不用負擔電梯保養費；原告自10
15 2年5月至113年4月止，三菱公司寄給原告之電梯保養費帳單
16 均為每月860元，又三菱公司112年11月21日更換電源供應器
17 總價1,000元，向原告收取334元；原告已經繳納上開各費用
18 等情，有原告提出之訂單別應收帳款明細資料查詢資料、建
19 物登記第二類謄本、三菱公司之雅士大樓服務合約書、三菱
20 公司112年11月21日更換電源供應器之配件更換單、發票、
21 發票明細、繳費單及電梯保養費繳費收據等件可佐（見本院
22 卷第15-45、127-131頁），且被告對上開事實亦無爭執，本
23 院審酌上開事證，堪認原告主張之此部分事實，當堪採認。

24 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
25 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
26 179條定有明文。次按當事人主張有利於己之事實，就其事
27 實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文，是民
28 事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若
29 原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就
30 其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁
31 回原告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決意旨參

01 照)。

02 (三)再按「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半
03 數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計
04 逾三分之二者，其人數不予計算。」、「共有物之管理費及
05 其他負擔，除契約另有約定外，應由各共有人按其應有部分
06 分擔之。」，民法第820條第1項、第822條第1項分別定有明
07 文。足見共有物之管理及其管理費或其他負擔，應視共有人
08 間有無另以契約訂定，此為私法自治之基本原則。而公寓大
09 廈之區分所有權人或社區建物所有人，為公寓大廈或社區全
10 體住戶團體之成員，管理、使用共有設施，應尊重全體住戶
11 之共同意見，就共用部分費用之負擔，依私法自治原則，原
12 則上係經由區分所有權人會議決議應繳納之管理費，作為公
13 共基金，符合現代群居生活之要求。惟在各公寓大廈之區分
14 所有權人未依法召開會議時，鑑於現代社會中，就群居生活
15 全體住戶間之權利義務關係實有規範之必要，以達增進大眾
16 福祉、促進團結及管理之目的，若准許個別區分所有權人擅
17 以個別原因否決決議之效力，將使公寓大廈之公共事務無從
18 進行，有害其他大多數區分所有權人之公共利益，顯不符合
19 現代群居生活之需要及公平正義，是公寓大廈或社區之區分
20 所有權人如就相關權利義務關係曾為規範之決議，或事實上有
21 遵行行為，均應認為係多數區分所有權人平行意思表示趨
22 於一致之合同行為，且實際上亦經多數區分所有權人遵循多
23 年，不論依習慣或法理，均應認為該決議事項有拘束全體區
24 分所有權人或住戶之效力，以達管理便捷之目的，亦符合公
25 平之精神。

26 (四)查雅士大樓係地下1層、地上6層之建物，有建物登記第二類
27 謄本可參（見本院卷第23-35頁），又電梯保養費用應由雅
28 士大樓地下1樓及1樓以外之住戶分攤，亦為兩造所不爭執
29 （見本院卷第203、205頁），是以地下1樓及1樓之住戶不用
30 負擔電梯保養費用顯為兩造所是認。又且，依照兩造所陳從
31 102年5月至113年4月之電梯保養費費用均為2,580元及各層

01 樓支付情形，堪認地下1樓及1樓之住戶亦未曾負擔此期間歷
02 年之電梯保養費，自102年5月至113年4月之電梯保養費均為
03 2,580元，事實上均係由原告負擔860元，被告所住之2至5樓
04 共4層每層各負擔430元等情，亦有言詞辯論筆錄可按（見本
05 院卷第203-205頁）。再參諸原告所提出之三菱公司之雅士
06 大樓服務合約書明確記載維護費月每月2,580元，且經6樓之
07 原告及當時2至5層各樓層住戶在其上簽名、蓋章乙節，為兩
08 造所陳明，有上開服務合約書及言詞辯論筆錄可稽（見本院
09 卷第37、204頁）。可見原告為該新設電梯之服務合約書最
10 初始之簽約人之一，而原告為具通常智識程度及社會經驗之
11 成年人，若未瞭解服務合約書所載費用情形及各住戶間分攤
12 費用方式之共識，如何可能貿然同意與大家一同簽約？同樣
13 地，其他參與簽約之各樓層住戶假若未事先已有分攤費用方
14 式之共識，又如何可能一同與三菱公司簽約？又如何可能事
15 後各自確實均依前開費用金額各自付費履約多年？足認原告
16 及當時各樓層住戶自始即當知悉電梯保養費用情形並就各住
17 戶間分攤費用方式已有一定共識，可知雅士大樓之電梯維護
18 費用2,580元實係由2至6樓以及6樓頂樓加蓋等共6層平均分
19 攤，故參與分攤樓層之分攤費用各為430元，1樓及地下1樓
20 則不用分攤，原告所分攤支付之費用部分除6樓部分外，尚
21 包括其使用之6樓頂樓加蓋該樓層部分，故為860元，而雅士
22 大樓各樓層住戶自102年5月起遵行上開分攤費用方式繳納，
23 顯係依據此等分攤共識並以事實上平行意思表示趨於一致之
24 合同行為而分擔電梯養護費用，且實際上亦經各樓層所有權
25 人及住戶以事實上遵行行為遵行多年，應認此為各樓層住戶
26 合同行為且具有拘束全體區分所有權人及住戶之決議效力，
27 以符社區群居生活之要求。是以，原告主張其支付之費用超
28 過應分攤之數額云云，揆諸上開說明，尚難謂屬有據。

29 (五)至原告固主張沒有參加任何共同協議，不同意這樣的分攤，
30 且有以存證信函通知被告云云。然上開分攤情形應具有拘束
31 雅士大樓全體區分所有權人及住戶之效力，業如前述，且原

01 告所提出之存證信函為112年至113年間所寄送，有該等存證
02 信函可參（見本院卷第47-67、189-195頁），可知雅士大樓
03 各樓層住戶確實早已自102年5月起即遵行上開分攤費用方式
04 繳納電梯養護費用多年，原告事後於112年至113年間片面否
05 認此等效力，既非各樓層住戶共同協議更改約定、變更決
06 議，自難謂可採，附予敘明。

07 (六)末按民法第179條不當得利請求權之規定，係以無法律上原
08 因受利益為前提，惟原告給付費用並未超過應分攤之數額，
09 難認被告就原告給付上開費用之行為受有何不當得利可言，
10 從而，原告主張被告受有上開不當得利，應連帶返還45,542
11 元予原告，容難採認。

12 四、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告連帶給付45,542元
13 及自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日起至清償日止，按週
14 年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
16 決之結果，不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。按適用小額訴訟
18 程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事
19 訴訟法第436條之19定有明文，爰依後附計算書確定本件訴
20 訟費用額如主文第2項所示。

21 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日
22 臺北簡易庭 法 官 陳仁傑

23 以上正本證明與原本無異。

24 如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本
25 庭（臺北市○○區○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須
26 按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併
27 繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日
29 書記官 黃進傑

30 計 算 書
31 項 目 金 額（新臺幣） 備 註

01	第一審裁判費	1,000元
02	合 計	1,000元

03 附錄：

04 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

05 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
06 理由，不得為之。

07 二、民事訴訟法第436條之25：

08 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

09 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

10 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。