

臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第1099號

上訴人 三鶴建設有限公司

法定代理人 張怡萱

訴訟代理人 段誠綱律師

張立業律師

被上訴人 朱陳金興

朱陳薇

兼 共 同

訴訟代理人 朱陳筠

被上訴人 朱陳勤

訴訟代理人 左自奎律師

上列當事人間請求返還代墊款事件，上訴人對於中華民國110年9月30日臺灣桃園地方法院109年度訴字第524號第一審判決提起上訴，本院於111年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項至第四項之訴部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

二、被上訴人朱陳薇、朱陳筠、朱陳勤、朱陳金興應連帶給付上訴人新臺幣伍萬零捌佰捌拾壹元，及自民國一一〇年七月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被上訴人朱陳勤應給付上訴人新臺幣柒萬捌仟貳佰肆拾肆元，及自民國一一〇年七月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、被上訴人朱陳金興應給付上訴人新臺幣玖仟肆佰捌拾玖元，及自民國一一〇年七月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

五、上訴人其餘上訴駁回。

六、經廢棄部分之第一審訴訟費用，由被上訴人連帶負擔。第二

審訴訟費用由被上訴人連帶負擔十分之一，餘由上訴人負擔。
。

事實及理由

一、上訴人主張：伊與訴外人張惠美均為門牌號碼桃園市○○區○○○路00號、65號、67號大樓（下合稱系爭大樓）之區分所有權人，張惠美於民國102年11月21日死亡，由繼承人即被上訴人朱陳薇、朱陳筠、朱陳勤、朱陳金興繼承張惠美所有上開大樓內之中豐北路63號8樓、65號8樓房屋（下各簡稱63號8樓、65號8樓，合稱系爭房屋），嗣於105年3月28日辦理分割登記，由朱陳薇、朱陳筠登記為63號8樓房屋共有人，朱陳勤登記為65號8樓房屋所有權人，朱陳勤於108年8月19日再將65號8樓出賣予朱陳金興所有。因伊自94年起迄109年3月止，代墊系爭房屋應分擔之公共設施等費用如附表1至附表5所示，致被上訴人及張惠美受有不當得利，爰依無因管理、不當得利及繼承之法律關係，請求(一)被上訴人於繼承張惠美遺產範圍內，連帶給付新臺幣（下同）60萬3,385元，(二)被上訴人連帶給付19萬2,377元，(三)朱陳薇給付12萬3,126元，(四)朱陳筠給付12萬3,126元，(五)朱陳勤給付10萬8,413元，(六)朱陳金興給付1萬4,653元，及均自民事訴之追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人則以：上訴人亦持有系爭大樓內數戶房屋之所有權，其支付公共設施費用、公用電費、地下室費用係為自己之利益，且管理員係為上訴人工作，不應由張惠美及伊等支付薪資，上訴人實無為張惠美或伊等管理事務之意思，且未依民法第173條第1項規定通知張惠美及伊等，自不構成無因管理。又伊等並未受任何利益，上訴人亦未受有何損害，不構成不當得利。況上訴人曾向張惠美承租系爭房屋及桃園市○○區○○段○○○段000○000地號土地（下合稱系爭土地），將系爭房屋及在系爭土地上興建之房屋出租予他人，以賺取價差，雙方已約定由上訴人繳納公共設施費用、公用

01 電費、地下室費用等。上訴人長年來均將系爭大樓共有部分
02 即桃園市○○區○○段○○○段0000○號（下稱5089建號）
03 建物占為己有，張惠美及伊等至109年3月前均不能使用5089
04 建號建物，自無負擔5089建號建物公共設施費用之義務。再
05 者，上訴人請求之費用，除電梯、消防、大樓抽水馬達、水
06 費清運及化糞池設備維護之支出外，均與系爭大樓無關，或
07 非屬必要費用，而一樓門口門樑柱重包工程、前雨遮玻璃更
08 新、騎樓天花板維修亦係上訴人專有部分之支出，均應予以
09 扣除。此外，伊等對上訴人有下列債權得與上訴人本件主張
10 之債權互為抵銷：(一)上訴人積欠張惠美自90年起至102年止
11 之系爭土地租金379萬2,500元，(二)上訴人積欠100年間張惠
12 美出賣桃園市○○區○○段○○○段00000地號（下稱744-
13 3）土地之買賣價金211萬4,643.5元，(三)上訴人應返還自94
14 年2月起至110年6月22日止無權占有5089建號建物之停車位
15 受有相當於租金之不當得利53萬5,707元，(四)上訴人應給付
16 自94年間起至110年6月20日止出租頂樓收取基地台之租金62
17 萬4,994元，(五)上訴人應返還於101年間欠缺法律上原因受領
18 張惠美匯款之1,272萬5,859元等。又上訴人遲至109年3月12
19 日始提出本件訴訟，其主張之94年3月11日前電梯保養費、
20 清潔費、公用電費、機械停車設備保養年費，均已罹於時
21 效，伊等得拒絕給付等語，資為抗辯。

22 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人提起上訴，聲明：(一)原判決廢
23 棄。(二)被上訴人應於繼承被繼承人張惠美遺產範圍內，連帶
24 給付上訴人60萬3,385元，及自110年7月8日起至清償日止，
25 按週年利率5%計算之利息。(三)被上訴人應連帶給付上訴人
26 19萬2,377元，及自110年7月8日起至清償日止，按週年利率
27 5%計算之利息。(四)朱陳薇應給付上訴人12萬3,126元，及自
28 110年7月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(五)
29 朱陳筠應給付上訴人12萬3,126元，及自110年7月8日起至清
30 償日止，按週年利率5%計算之利息。(六)朱陳勤應給付上訴
31 人10萬8,413元，及自110年7月8日起至清償日止，按週年利

01 率5%計算之利息。(七)朱陳金興應給付上訴人1萬4,653元，
02 及自110年7月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
03 息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

04 四、經查，張惠美所有之63號8樓（建號5086），及65號8樓（建
05 號5087）房屋各就系爭大樓公共區域之共有部分即5089建號
06 及5090建號依序有1/27、萬分之466之持分，張惠美於102年
07 11月21日死亡後，被上訴人繼承系爭房屋，嗣於105年3月28
08 日辦理分割繼承登記，由朱陳筠、朱陳薇登記為63號8樓房
09 屋之共有人，朱陳勤登記為65號8樓房屋之所有權人，朱陳
10 勤於108年8月19日再將65號8樓房屋出賣予朱陳金興；附表1
11 至5所示之款項均為上訴人支付等情，為兩造所不爭執（見
12 本院卷第296-297頁），並有戶籍謄本、建物所有權狀、土
13 地及建物第一類謄本、公共設施費用發票、電梯維修費用發
14 票、公用電費收據、薪資簽收單據、地下室費用發票可證
15 （見原審卷二第15、21-27、35-589頁，原審卷三第244-318
16 頁，原審卷四第21-259頁，本院卷第167-224頁），堪信為
17 真實。上訴人主張被上訴人應給付其代繳之附表1至附表5所
18 示費用，被上訴人則以前詞置辯。爰就兩造爭執判斷如下：

19 (一)關於張惠美死亡前之費用：

20 被上訴人抗辯上訴人向張惠美承租系爭房屋及系爭土地，雙
21 方約定由上訴人負擔公共設施費用、公用電費、地下室費用
22 等，上訴人繳納如附表1所示費用並非無因管理或有不當得
23 利情事。上訴人亦不爭執有向張惠美租賃系爭房屋之事實
24 （見原審卷三第112-113頁）。而依張惠美94年度至102年度
25 綜合所得稅結算申報所得資料參考清單（見原審卷一第101-
26 125頁）其中代號格式「51」、「51L」顯示，張惠美於94年
27 至100年間每年均自上訴人收取2筆房屋租金收入及1筆土地
28 租金收入，101年至102年則有1筆房屋租金收入及1筆土地租
29 金收入。參以上訴人所提之99年至101年扣繳憑單亦顯示上
30 訴人有向張惠美承租房屋及土地並給付租金（見原審卷三第
31 112-113、116-126頁之扣繳憑單）。堪認上訴人與張惠美間

01 自94年至100年間就系爭房屋及系爭土地有成立租賃關係，
02 自101年至102年間就63號8樓及系爭土地有成立租賃關係。
03 上訴人既於94年至102年間向張惠美承租系爭房屋及系爭土
04 地，而由其於94年至102年間均逕自支付如附表1所示之費
05 用，未向張惠美即時要求清償，堪認被上訴人抗辯上訴人與
06 張惠美間有成立由承租系爭房屋及系爭土地之上訴人負擔繳
07 納附表1所示費用之約定，則上訴人依約定既有繳納附表1所
08 示費用之義務，就上開費用之支付即非為張惠美管理事務，
09 自不成立無因管理（最高法院105年度台上字第1524號判決
10 意旨參照）；張惠美免繳納附表1所示費用既有法律上原
11 因，亦不構成不當得利，是上訴人依無因管理、不當得利及
12 繼承之法律關係請求被上訴人給付附表1所示費用，即無理
13 由。

14 (二)關於張惠美死亡後之費用：

15 1.承前所述，上訴人基於房屋及土地租賃關係之約定，僅負
16 擔附表1所示費用，至張惠美於102年11月21日死亡後雙方
17 就系爭房屋及系爭土地之租賃關係即未繼續而告終止，被
18 上訴人復不爭執已自103年10月29日起將系爭房屋出租予
19 臺灣國際警備保全股份有限公司（下稱保全公司）（見原
20 審卷四第385頁之公司登記，本院卷第296頁之準備程序筆
21 錄），則上訴人即無依約定再負擔繳納附表2至5所示公共
22 設施等費用之義務。

23 2.上訴人主張代被上訴人繳納應由系爭房屋分擔之公共設施
24 費用、公用電費、管理員薪資、地下室費用，有其提出之
25 單據公共設施維護費用發票、電梯維修費用發票、公用電
26 費收據、薪資簽收單據、地下室費用發票、地下室費用發
27 票可證（見原審卷二第35-589，卷三第244-318頁，卷四
28 第21-259頁），堪認可取。核上開費用均係在維持系爭大
29 樓之運作，除為自己利益，亦同時具有為被上訴人利益之
30 意思（最高法院86年度台上字第1820號判決意旨參照），
31 故應成立無因管理。又民法第173條第1項規定「管理人開

始管理時，以能通知為限，應即通知本人。如無急迫之情事，應俟本人之指示。」，其立法理由為「按無因管理，有藉此為口實，妄干涉他人事務以害本人利益之弊，故須使管理人於開始管理時，負通知本人之義務，且於無急迫情事時，應受本人之指示，始足以矯正其弊」，是管理人違反通知義務，係構成債務不履行，要否負損害賠償責任之問題，並非無因管理之成立要件有所欠缺（見本院104年度上易字第64號判決參照），被上訴人抗辯上訴人未依民法第173條第1項規定通知其等，不構成無因管理云云，殊非可取。上訴人依無因管理之規定，請求被上訴人償還附表2至5所示費用，自屬有據。又證人即系爭大樓管理員龍恆雄、張雅雯證稱：伊等在上訴人公司擔任警衛管理員，工作內容係巡視系爭大樓、注意系爭大樓之消防保全、人員進出之安全，系爭大樓全部住戶均為伊等服務對象等語（見原審卷三第130-146頁），是管理員工作內容係服務系爭大樓全體住戶，即包含繼承系爭房屋之被上訴人，被上訴人辯稱管理員係為上訴人工作云云，不足為採，則上訴人主張被上訴人應分擔支付管理員薪資之費用，亦為有理由。再者，63號8樓房屋、65號8樓房屋就共有部分5089建號建物之權利範圍各為27分之1（見原審卷一第38-41頁之建物第一類謄本），被上訴人既不能舉證證明另有契約約定其等無需支付共有部分之管理費，則自應分擔5089建號建物之管理費（民法第822條第1項規定參照）。又觀之上訴人提出之明細及單據（見原審卷二第35-589頁、卷三第244-318頁、卷四第21-259頁之發票、收據、單據），所支出之費用均係為修繕或維持系爭大樓運作之必要費用，被上訴人泛稱上訴人請求費用與系爭大樓無關，或非屬必要費用云云，卻始終不能舉證以實其說，自難採信。此外，一樓門口門樑柱、前雨遮玻璃、騎樓天花板於使用上未具獨立性，非一樓之專有部分，屬系爭大樓之共用部分，此部分之修繕費用，自應由系爭大樓

01 之共有人分擔（民法第822條第1項規定參照），被上訴人
02 抗辯應扣除此部分修繕費用，亦非可取。

03 (三)關於被上訴人主張抵銷抗辯部分：

04 1.被上訴人抗辯上訴人自90年起至102年止積欠張惠美系爭
05 土地之租金379萬2,500元，亦未給付100年間張惠美出賣
06 744-3土地之買賣價金211萬4,643.5元云云。惟張惠美於
07 102年11月21日死亡前均未表示上訴人未給付租金或未交
08 付買賣價金，已難認上訴人有積欠張惠美租金或買賣價
09 金，且張惠美90年度至102年度綜合所得稅結算申報所得
10 資料參考清單（見原審卷一第95-125頁）內容顯示，上訴
11 人每年給付27萬6,000元至36萬元予張惠美，可認上訴人
12 已給付張惠美租金，而被上訴人亦未舉證證明上訴人未交
13 付租金或買賣價金，是被上訴人就此主張抵銷抗辯，為無
14 理由。

15 2.查5089建號建物為系爭大樓之地下層（見原審卷一第43-
16 44、75頁之建物第二類謄本、桃園縣中壢地政事務所建物
17 測量成果圖及使用執照圖說），系爭房屋未就地下層登記
18 專有部分（見原審卷一第39-42頁），且被上訴人未舉證
19 就地下層曾約定專用，是地下層為系爭大樓之共用部分，
20 上訴人及被上訴人均得使用5089建號建物。系爭房屋原由
21 上訴人承租使用，張惠美未表示反對上訴人使用地下層，
22 可認張惠美出租系爭房屋時亦同意地下層由上訴人使用，
23 則被上訴人抗辯上訴人自94年2月起至張惠美102年11月21
24 日死亡間無權占有5089建號建物之停車位而所受相當於租
25 金之不當得利，不足為採。又張惠美死亡後，被上訴人將
26 系爭房屋出租予保全公司，且證人張雅雯證述該公司有使
27 用車位（見原審卷三第143頁），是系爭房屋之實際使用
28 人保全公司既已使用地下層之停車位，難認上訴人有無權
29 占有5089建號建物停車位之事實，被上訴人抗辯上訴人受
30 有相當於租金之不當得利，要屬無據。

31 3.被上訴人指稱上訴人自94年間起至110年6月20日止出租系

01 爭大樓頂樓予亞太電信股份有限公司、台灣之星電信股份
02 有限公司、台灣大哥大股份有限公司、中華電信股份有限
03 公司收取基地台租金一節，有各該公司函文及租約、匯款
04 資料可證（見原審卷三第342-355、358-378、384-391、
05 400-404頁），堪信為真。惟查上訴人承租系爭房屋期間出
06 租頂樓作為基地台，張惠美未曾向上訴人請求基地台之租
07 金，可認上訴人與張惠美間約定附表1所示費用由上訴人
08 支付，基地台租金即由上訴人收取，是被上訴人以94年間
09 起至張惠美102年11月21日死亡間之基地台租金為抵銷抗
10 辯，並無理由。惟張惠美死亡後，兩造間並未就基地台租
11 金另有約定，而基地台係架設於系爭大樓頂樓公用部分即
12 5090建號建物，自應由系爭大樓共有人收取，則被上訴人
13 以102年11月22日起至109年3月31日止之應有部分租金為
14 抵銷抗辯，應屬可採。查自102年11月22日起至109年3月
15 31日止基地台租金，除106年9月至107月8月間每月為9萬
16 1,411元外，其餘均為9萬2,637元（見原審卷三第342、
17 374-378、384、404頁之函文及明細表），各時期被上訴人
18 可主張抵銷之金額詳如附表6所示。另遠傳電信股份有限
19 公司係向訴外人林張玉琴承租「63號樓頂平台」，並非向
20 上訴人承租（見原審卷四第345-357頁之函文及租賃契
21 約），被上訴人自不得主張此部分之抵銷。

22 4.被上訴人抗辯張惠美於101年間匯款1,272萬5,859元予上
23 訴人，上訴人係不當得利云云，然被上訴人未舉證說明上
24 訴人受領款項無法律上原因，自無法認定上訴人有不當得
25 利之事實。

26 (四)上訴人主張被上訴人應給付附表2至5所示費用為有理由，被
27 上訴人以基地台租金為抵銷抗辯亦屬有據，經抵銷後，上訴
28 人得請求之金額如附表2、4、5「抵銷後之金額」欄所示。

29 五、綜上所述，上訴人依無因管理規定，請求：(一)被上訴人連帶
30 給付5萬881元，(二)朱陳勤給付7萬8,244元，(三)朱陳金興給付
31 9,489元，及均自110年7月8日（見原審卷四第263頁之言詞

辯論筆錄)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。從而，原審就上開應准許部分，所為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由；就上開不應准許部分，所為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 1 月 10 日
民事第二十五庭

審判長法 官 謝碧莉

法 官 林俊廷

法 官 楊惠如

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 112 年 1 月 10 日

書記官 張永中

附表1：上訴人於張惠美死亡前支付之費用

項目	時間(民國)	金額(新臺幣)
公共設施費用	94年1月1日至102年11月21日	192萬8,891元
公用電費	94年1月1日至102年11月21日	122萬1,739元
管理員薪資	95年7月至102年11月21日	627萬2,800元
地下室費用	94年1月1日至102年11月21日	63萬3,000元
合計		1,005萬6,430元

01

上訴人請求金額	60萬3,385元【計算式：1,005萬6,430元 $\times$ 6/100=60萬3,385元】
---------	--

02

附表2：上訴人於被上訴人公司共有系爭房屋期間支付之費用

03

項目	時間(民國)	金額(新臺幣)
公共設施費用	102年11月22日至105年3月28日	66萬3,086元
公用電費	102年11月22日至105年3月28日	19萬6,198元
管理員薪資	102年11月22日至105年3月28日	213萬4,000元
地下室費用	102年11月22日至105年3月28日	21萬3,000元
合計	320萬6,284元	
上訴人請求金額	19萬2,377元【計算式：320萬6,284元 $\times$ 6/100=19萬2,377元】	
可抵銷之基地台租金	14萬1,496元	
抵銷後之金額	5萬881元	

04

附表3：朱陳薇及朱陳筠為共有人應負擔之費用

05

項目	時間(民國)	金額(新臺幣)
公共設施費用	105年3月29日至109年3月31日	105萬6,642元
公用電費	105年3月29日至109年3月31日	28萬7,697元
管理員薪資	105年3月29日至109年3月31日	382萬3,000元
地下室費用	105年3月29日至109年3月31日	98萬9,000元
合計	615萬6,339元	
上訴人請求金額	12萬3,126元【計算式：615萬6,339元 $\times$ 2/100=12萬3,126元】	
可抵銷之基地台租金	20萬6,813元	
抵銷後之金額	0元	

01 附表4：朱陳勤應負擔之費用

02

項目	時間(民國)	金額(新臺幣)
公共設施費用	105年3月29日至108年8月18日	101萬242元
公用電費	105年3月29日至108年8月18日	24萬7,403元
管理員薪資	105年3月29日至108年8月18日	318萬5,000元
地下室費用	105年3月29日至108年8月18日	97萬8,000元
合計	542萬645元	
上訴人請求金額	10萬8,413元【計算式：542萬645元X2/100=10萬8,413元】	
可抵銷之基地台租金	3萬169元	
抵銷後之金額	7萬8,244元	

03 附表5：朱陳金興應負擔之費用

04

項目	時間(民國)	金額(新臺幣)
公共設施費用	108年8月19日至109年3月31日	4萬3,200元
公用電費	108年8月19日至109年3月31日	4萬474元
管理員薪資	108年8月19日至109年3月31日	63萬8,000元
地下室費用	108年8月19日至109年3月31日	1萬1,000元
合計	73萬2,674元	
上訴人請求金額	1萬4,653元【計算式：73萬2,674元X2/100=1萬4,653元】	
可抵銷之基地台租金	5,165元	
抵銷後之金額	9,489元	

05 附表6(民國/新臺幣)

06

期間	主張抵銷抗辯之被上訴人	租金合計(元以下四捨五入)	就5090建號建物之應有部分比例	依應有比例算得抵銷之金額
----	-------------	---------------	------------------	--------------

				(元以下四捨五入)
102年11月22日至105年3月28日	被上訴人4人	9萬2,637元×28個月7日=261萬5,451元	10000分之466 + 10000分之75 = 10000分之541	14萬1,496元
105年3月29日至109年3月31日	朱陳筠及朱陳薇	1.105年3月29日至106年8月30日：9萬2,637元×17個月2日=158萬1,005元 2.106年9月1日至107年8月30日：9萬1,411元×12個月=109萬6,932元 3.107年9月1日至109年3月31日：9萬2,637元×19個月=176萬103元	10000分之466	20萬6,813元
105年3月29日至108年8月18日	朱陳勤	1.105年3月29日至106年8月30日：9萬2,637元×17個月2日=158萬1,005元 2.106年9月1日至107年8月30日：9萬1,411元×12個月=109萬6,932元 3.107年9月1日至108年8月18日：9萬2,637元×11個月18日=107萬4,589元	10000分之75	3萬169元
108年8月19日至109年3月31日	朱陳金興	9萬2,637元×7個月13日=68萬8,602元	10000分之75	5,165元