

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第337號

上訴人 陽光山林社區管理委員會

法定代理人 蘇偉馨

訴訟代理人 陳麗玲律師

複代理人 洪瑋駿

被上訴人 陽光大綠地管理委員會

法定代理人 吳佩玲

訴訟代理人 徐建弘律師

複代理人 許金柱律師

上列當事人間請求給付管理費等事件，上訴人對於中華民國111年1月18日臺灣桃園地方法院107年度重訴字第503號第一審判決提起上訴，並減縮起訴聲明，本院於113年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、上訴人之法定代理人於本院審理時變更為蘇偉馨，業據其聲明承受訴訟（見本院卷二第75頁），核無不合。

二、被上訴人之法定代理人於本院審理時變更為吳佩玲，業據其聲明承受訴訟（見本院卷一第349頁），核無不合。

三、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，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446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。查上訴人於原審起訴請求被上訴人應自民國107年9月1日起至不使用如原判決附圖所示之道路及設施止，按月於每月5日前給付上訴人新臺幣（下同）11萬5,200元（見原審壜簡卷第4

頁）。嗣於本院審理時，減縮為請求被上訴人應給付332萬9,520元（即107年9月至12月管理費用24萬7,680元+108年度管理費用79萬1,400元+109年度管理費用75萬8,400元+110年度管理費用76萬2,720元+111年度管理費用76萬9,320元，計算內容詳見本院卷三第79頁）予上訴人（見本院卷三第531頁至第532頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依前開規定，應予准許。

## 貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊為陽光山林社區（下稱上訴人社區）之管理委員會，被上訴人為陽光大綠地社區（下稱被上訴人社區，與上訴人社區合稱兩造社區）之管理委員會，兩造社區及訴外人陽光加州社區屬於公寓大廈管理條例第53條之「集居地區」，自90年間開始，被上訴人社區住戶通行伊所管理、維護坐落如附件所示14筆土地（下單獨逕稱其地號）之桃園市楊梅區三民路2段道路（下稱系爭道路），受有使用伊在系爭道路上設置警衛室、大門閘欄（下合稱系爭警衛室）及監視器等利益，自應償還使用系爭道路之利益，分攤107年9月至111年度之管理費用等語，爰依民法第176條第1項、第179條規定，擇一求為命被上訴人給付332萬9,520元之判決（原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人聲明不服提起上訴，其減縮逾上開範圍部分之請求非本院審理範圍，不予贅述）。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付332萬9,520元予上訴人。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：上訴人社區經桃園市政府審議通過視為開放型社區，系爭道路乃供公眾通行，系爭警衛室坐落之土地亦為桃園市政府所有，並經桃園市政府建築管理處（下稱桃園市建管處）列管拆除，上訴人設置系爭警衛室阻礙伊住戶自由通行，伊自無義務分攤管理維護費用，亦無受有不當利益等語，資為抗辯。答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

三、上訴人社區於69年間開始整地、測量，於73年間由太平洋建

01 設股份有限公司（下稱太平洋建設公司）興建完成，並自74  
02 年間開始銷售。被上訴人社區則於79年11月27日、80年12月  
03 30日完工，坐落桃園市○○區○○○段000○00000○000000  
04 地號土地。被上訴人社區原有聯外道路於90年間因納莉颱風  
05 坍方受阻，上訴人社區遂同意拆除分隔兩造社區之圍牆，被  
06 上訴人社區住戶使用系爭道路對外通行迄今等情，為兩造所  
07 不爭執（見本院卷三第16頁至第17頁），堪認為真正。上訴  
08 人主張依民法第176條第1項、第179條規定，請求被上訴人  
09 分攤其為系爭道路支出之管理、維護費用，為被上訴人以前  
10 詞所拒，茲分述如下：

11 (一)上訴人依民法第176條第1項規定請求償還費用，並無理由：

12 1.按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依  
13 本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之。管  
14 理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思  
15 者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或  
16 受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或  
17 清償其所負擔之債務，或賠償其損害，民法第172條、第176  
18 條第1項定有明文。準此，無因管理必須管理人有為本人管  
19 理事務之意思，即以其管理行為所生事實上之利益，歸屬於  
20 本人之意思，且不違反本人明示或可得推知之意思，管理人  
21 始得請求本人償還其支出之必要或有益費用及利息（最高法  
22 院95年度台上字第1292號判決意旨參照）。經查：

23 (1)系爭道路應供公眾通行使用，上訴人在系爭道路設置系爭警  
24 衛室、監視器，並非為被上訴人管理事務。

25 ①觀諸被上訴人提出桃園縣政府100年6月29日府地用字第1000  
26 252629號函文（下稱2629號函文）記載：「『楊梅頭重溪社  
27 區開發計畫』前經內政部98年8月11日內授營綜字第0980807  
28 1171號函核定在案，今申請開發單位由『陳香秀』變更為  
29 『太平洋建設公司』，並經內政部營建署認定未變更原核准  
30 興辦事業計畫之性質，應符合非都市土地使用管制規則第22  
31 條第2項規定，本府同意備查」等語（見本院卷三第509頁至

第510頁)；佐以上訴人所陳：楊梅頭重溪社區開發計畫於97年開始，範圍涵蓋兩造社區，系爭道路土地原為上訴人社區大地主陳香秀、太平洋建設公司所有，部分土地原係欣業永開發股份有限公司（下稱欣業永公司）所有，後移轉予太平洋建設公司，太平洋建設公司就交通用地又贈與桃園市政府，如2629號函文之記載等語（見本院卷三第533頁、第534頁）；又本院依內政部國土管理署113年10月21日函覆之說明，查詢楊梅頭重溪社區開發計畫之公開資訊，顯示楊梅頭重溪社區開發案件基本資料關於聯絡道路欄係載：「聯絡道路：三民路」（見本院卷三第467頁、第515頁、第534頁）；輔以桃園市政府於113年5月20日函覆本院關於楊梅區三民路2段（即系爭道路）是否屬該府養護道路乙事載明：「說明：……二、旨揭道路（即系爭道路）係太平洋建設公司辦理『楊梅頭重溪社區』開發計畫作為公眾通行道路使用，並將道路範圍之土地捐贈予本府」等語（見本院卷三第337頁）；桃園市政府養護工程處（下稱桃園市養工處）亦以113年4月18日桃工養行字第1130033224號函文函通知太平洋建設公司：「有關民眾陳情本市楊梅區三民路二段（即系爭道路）遭陽光山林社區（即上訴人社區）設置警衛室（即系爭警衛室）占用一案……。說明：……二、經查民眾所陳地點係位於本市○○區○○○段000000地號土地（下稱270-24地號土地），相關設施業已影響貴公司（即太平洋建設公司）辦理『楊梅頭重溪社區』開發計畫作為公眾通行道路使用，亦已違反市區道路條例第16條規定，本處已於112年6月29日桃工養行字第1120048583號函請貴公司確依前揭開發計畫內容，善盡維護管理責任並排除相關捐贈道路用地範圍內佔用物……」等語（見本院卷三第339頁至第340頁）；再依被上訴人提出之楊梅頭重溪社區開發計畫書第三章實質發展計畫（五）交通改善對策項目載明：「……三民路屬20年以上之既成道路，為『陽光山林社區』居民對外聯繫之主要道路……」等語（見本院卷三第505頁），堪認系爭道路本係

01 供作公眾通行使用，嗣上訴人社區所在之土地所有人參與楊  
02 梅頭重溪社區開發計畫，亦規劃作為公眾通行道路使用，並  
03 捐贈系爭道路之交通用地予桃園市政府。

04 ②上訴人雖稱：系爭道路係原地主無償提供上訴人社區使用之  
05 私設道路云云。然參上訴人提出陳香秀出具之同意書，僅載  
06 明陳香秀同意無償提供251-29地號土地供上訴人設置通行管  
07 制設施，惟日後該設施受主管機關裁罰或要求變更，均由上  
08 訴人自行負擔等情（見本院卷三第439頁），核非針對系爭  
09 道路供作上訴人社區私設道路之意，無從單憑此遽認上訴人  
10 就系爭道路有排他之使用權。再參以上訴人所提出欣業永公  
11 司於83年4月22日出具之同意書記載：「茲有欣業永開發股  
12 份有限公司於楊梅鎮二重溪段252-2、252-15、253-1、253-  
13 46、255地號土地上申請地上四層集合住宅建造執照，本案  
14 地號上劃設為私設道路面積共5250.72平方公尺，本人等同  
15 意提供為住戶做為永久道路通行使用」等語（見本院卷三第  
16 437頁），惟其上所載欣業永公司同意上訴人社區作為私設  
17 道路之土地僅有253-1地號土地與系爭道路坐落如附表所示  
18 之土地範圍相符。且從上訴人提出之管理委員會議紀錄及道  
19 路修繕請款單據以觀，上訴人社區內道路尚包含長青路、長  
20 青一街、長青二街、長青三街、三民路96巷、迎旭一街、迎  
21 旭二街、迎旭三街、長青東街、長青西街等道路（見原審卷  
22 一第130頁、第159頁至第161頁），難認欣業永公司前開同  
23 意書所指之私設道路係指系爭道路。況依欣業永公司與上訴  
24 人簽立之協議書記載：「一、甲方（即欣業永公司）同意就  
25 崗亭座落所在位置即桃園縣○○鎮○○○段000○○地號土  
26 地如現狀型式提供土地使用權同意書配合乙方（即上訴人）  
27 補辦申請執照作業。二、上開崗亭所在現供道路使用土地，  
28 地主仍保有使用權，乙方不得以上開崗亭之設置阻礙或限制  
29 甲方及地主通行。三、甲方受地主委託於陽光山林社區周邊  
30 開發個案及東森集團（遠森網路科技股份有限公司）陽光加  
31 州三期開發案，將來由三民路大門進出者，乙方不得阻礙或

01 限制通行。四、乙方若有違反前二項約定利用上開大門崗亭  
02 設置門禁阻礙通行者，甲方得收回土地使用權。五、本協議  
03 書經雙方同意簽定後，雙方之合法繼承人、受讓人均應承認  
04 履行本約定……」（見本院卷一第139頁），可見欣業永公  
05 司已與上訴人約明其在上訴人社區周邊進行之開發案將由三  
06 民路大門進出，上訴人不得阻礙或限制通行，是上訴人主張  
07 系爭道路業經原地主同意其作為私設道路使用一節，亦不可  
08 採。

09 ③上訴人復稱：太平洋建設公司於77年間亦以告示牌（下稱系  
10 爭告示牌）敬告被上訴人不得使用上訴人社區道路及一切設  
11 施，系爭道路為其社區之私用道路云云。然查，系爭告示牌  
12 僅載「陽光山林社區係本公司鉅資開發興建，非本公司所建  
13 房屋之購屋客戶，不得擅為享用社區內私有之所有道路、游  
14 泳池、水電、路燈等休閒遊樂設施，特為警告」等語（見本  
15 院卷一第141頁），並無指明系爭道路為上訴人社區之私用  
16 道路，或禁止上訴人社區以外之第三人使用系爭道路之內  
17 容。再依欣業永公司於86年6月21日向上訴人社區住戶出具  
18 之開發說明載有：「……多年來，太平洋建設公司與欣業永  
19 公司開發陽光山林社區使其成為一優質社區……73年興建完  
20 成，74年開始銷售，75年成立第一屆管理委員會，……針對  
21 大家關心的相思林、網球場、湖濱公園使用問題，本公司亦  
22 與地主達成共識，未來將維持現狀供公眾使用……住戶仍可  
23 使用上開設施。三民路在開發陽光山林之前即為既成之保甲  
24 路（現今產業道路），在68年陸續拓寬成現況，是一20年之  
25 既成道路，……三民路目前有中華大學、陽光山林社區等幾  
26 百戶住戶通行……」等語（見原審卷二第459頁至第460  
27 頁），益見系爭道路原係供公眾通行之道路，亦非太平洋建  
28 設公司、欣業永建設公司興建上訴人社區時所規劃專供上訴  
29 人社區使用之道路。

30 ④上訴人另以：上訴人社區為封閉型社區，系爭道路當屬其私  
31 設道路云云。惟查，桃園市楊梅區公所於111年10月13日桃

01 市場工字第1110033576號函覆載明：「陽光山林社區屬封開  
02 型社區，本所僅依桃園市政府107年5月7日府工養行字第107  
03 0097017號函檢送之會議結論略謂：『陽光山林社區居民人  
04 數達金溪里總人口二分之一以上，視為開放型社區。』及桃  
05 園市政府107年1月9日府工養行字第1060314396號函示，各  
06 型式社區申請維護修繕，皆以現況修復為原則（不包含新設  
07 或開闢），協助辦理現況修繕……」等語（見本院卷一第12  
08 7頁）；且桃園市政府於107年4月24日審議通過上訴人社區  
09 視為「開放型社區」，社區道路及附屬設施修繕係以當地公  
10 所自有預算支應，如有不足者並得向桃園市政府工務局申請  
11 補助；楊梅區公所可視年度預算編列情形及該社區或當地里  
12 辦公室提出需求，逐案勘查後辦理修繕維護，有桃園市政府  
13 107年4月24日會議紀錄、桃園市楊梅區公所109年1月30日桃  
14 市楊工字第1090002120號函文可據（見原審卷二第8頁、第3  
15 3頁至第34頁）；又「開放型社區」依桃園市政府定義，即  
16 無任何攔阻，開放供公眾通行使用等情，亦有桃園市政府10  
17 7年1月9日府工養行字第1060314396號函文可佐（見原審卷  
18 二第35頁），且為兩造所不爭（見本院卷三第17頁）；上訴  
19 人復陳明：伊社區視為開放型社區，當初是因為納莉颱風的  
20 關係，為了爭取邊坡整建之預算，所以由市政府函釋將伊社  
21 區視為開放型社區等語明確（見本院卷三第352頁），足見  
22 上訴人社區雖原屬封閉型社區，然為申請預算補助，經桃園  
23 市政府審議通過，視為開放型社區，就相關設施修繕得依當  
24 地公所自有預算支應，並得向桃園市政府工務局申請補助等  
25 情。又上訴人自承：系爭道路過了270-24地號土地以外就是一  
26 般道路，前後哨之間的道路都是視為開放型社區的範圍，  
27 出了前後哨就是直接開放等語（見本院卷三第425頁），堪  
28 認上訴人社區縱原屬封閉型社區，然經桃園市政府審議通過  
29 後，已視為開放型社區，上訴人所設置系爭警衛室、監視器  
30 之路段確屬應開放公眾使用之範圍，上訴人是項主張，亦屬  
31 無據。至上訴人提出桃園市養工處112年6月26日桃工養行字

第1120049104號函文表示：本市○○區○○路00號前路段查無既成道路認定紀錄乙情（見本院卷二第111頁），惟該道路所在路段與系爭道路並非相同，有該道路圖面可佐（見本院卷二第115頁）；上訴人另提出桃園市政府交通局112年7月11日桃交公字第1120037958號函文所載：薪家坡社區入口處道路非公用地域關係一節（見本院卷三第403頁），亦與系爭道路是否應供公眾通行之認定無涉，均不足為有利於上訴人之認定。

⑤基上，系爭道路本應開放公眾自由通行使用，上訴人在系爭道路設置系爭警衛室、監視器等行為所生事實上之利益，無法認係以歸屬於被上訴人社區住戶之意思而為之，自非為被上訴人管理事務之行為。

(2)上訴人設置系爭警衛室、監視器之行為，亦違反被上訴人明示或可得推知之意思。

①上訴人社區於69年間開始整地、測量，於73年間由太平洋建設公司興建完成，並自74年間開始銷售，被上訴人社區則於79年11月27日、80年12月30日完工等情，為兩造所不爭執（見本院卷三第16頁、第17頁），兩造社區係各自獨立興建；又被上訴人社區由圍牆圍繞，設有黑色鐵門，並設有警衛室，圍牆外設有停車格，專供被上訴人社區住戶使用，停車場通行到底設有一開口，開口旁設有綠色大型垃圾桶，為被上訴人社區之垃圾場等情，有原審勘驗筆錄及照片可參（見原審卷二第482頁、卷三第11頁至第41頁），可見被上訴人社區已建置自有之保全、監視及管理系統，其辯稱並無使用上訴人所設置之系爭警衛室、監視器之必要等情，核屬有據。

②又上訴人在系爭道路路口之270-24地號土地上設置系爭警衛室，該土地為桃園市政府所有；系爭警衛室屬桃園市養工處權管，已由桃園市建管處以107年11月16日桃建拆字第1070078763號函列入管制拆除等情，有桃園市養工處會議紀錄可佐（見原審卷一第209頁），業為兩造所不爭（本院卷三第1



7頁），上訴人復陳明：系爭警衛室因被上訴人檢舉方成為違建列管拆除等情（見本院卷三第426頁），則上訴人應明知或可得而知被上訴人社區住戶反對其在系爭道路上設置系爭警衛室、監視器等違建，阻礙被上訴人社區住戶自由通行系爭道路。上訴人設置系爭警衛室、監視器之行為，自屬違背被上訴人意思、不利於被上訴人之管理行為。

(3) 基上，上訴人設置系爭警衛室、監視器之行為，與民法第176條第1項規定要件未合，自不得請求被上訴人償還系爭道路之管理、維護費用。

(二) 上訴人依民法第179條規定請求返還不當得利，亦無理由：

1. 按民法第179條不當得利返還請求權之成立，乃當事人間有財產之損益變動，即一方受財產之利益，致他方受財產上之損害，且無法律上之原因，始足當之。又於非給付型之不當得利，應以權益歸屬判斷是否為侵害他人之不當得利（最高法院102年度台上字第859號判決意旨參照）。

2. 上訴人固謂其為維護系爭道路而支出系爭警衛室、監視器之管理費用，被上訴人受有不當得利云云。然查，系爭道路乃應供公眾自由通行之道路，非屬上訴人社區所有，亦非專供其使用之私設道路，業經認定如前，則被上訴人社區住戶通行系爭道路，本非不法取得權益歸屬上應歸於上訴人之利益。再觀諸上訴人提出證明其支出系爭道路之管理維護費用之收支報表，支出項目包含「薪俸」、「勞、健保」、「勞工退休金」、「社區公共意外險」、「員工團體保險」、「公務機車保險」、「坡地安全維護」、「服務中心修繕」、「文宣（社區大會支出）」、「污水處理費」、「管理事務訴訟費」等名目顯與系爭道路之管理、維護無關者（見本院卷二第123頁至第170頁）；且上訴人提出之「垃圾及資源回收與清潔作業」承攬合約書其上記載服務標的為：「上訴人社區所屬之迎旭一街左方停車場、迎旭三街14巷口……」等16處公共區域（見本院卷二第171頁、第177頁、第183頁、第189頁、第195頁、），並非關於系爭道路之管

理、維護；另上訴人社區簽立之駐衛保全服務契約，亦載明係關於上訴人所轄社區之安全維護服務相關事宜（見本院卷二第201頁、第203頁、第205頁），上訴人社區環保人員薪資表係以上班天數計算（見本院卷二第207頁至第226頁），均難認係針對系爭道路所支出之管理費用，是上訴人提出之單據亦係為自己社區管理維護所為之支出，無法逕認係為被上訴人代墊系爭道路之管理費用。上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人償還其支出107年9月至111年度之管理費用332萬9,520元，亦非有據。

四、綜上所述，上訴人依民法第176條第1項、第179條規定，請求被上訴人給付332萬9,520元，均無理由，不應准許。原審就此部分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，應駁回上訴。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

民事第十二庭

審判長法 官 沈佳宜

法 官 翁儀齡

法 官 陳 瑜

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

02 書記官 江怡萱