

臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第10號

上訴人 富邦物業管理顧問有限公司

法定代理人 鄭一鳴

被上訴人 翡翠天下管理委員會

法定代理人 李政謙

訴訟代理人 徐紹維律師

上列當事人間返還管理費事件，上訴人對於中華民國113年6月27日臺灣桃園地方法院113年度訴字第609號判決提起上訴，本院於115年4月7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

一、程序方面：

上訴人法定代理人變更為鄭一鳴並於民國114年8月18日聲明承受訴訟（見本院卷第209-216頁），被上訴人法定代理人變更為李政謙並於115年1月7日聲明承受訴訟（見同卷第315-318頁），均應准許。

二、上訴人主張：門牌號碼桃園市○○區○○路000號等房屋組成翡翠天下社區，被上訴人為該社區管理組織，伊為該社區地下3樓管理負責人。桃園市○○區○○段000建號建物（下稱000建號建物）位於地下3樓，經劃設車位38個，伊應有部分為3972/10000，該樓層管理、清潔、水電與消防等事務均由伊負責；被上訴人就地下3樓並未提供任何服務，且拒絕負擔該處消防設備費用新臺幣（下同）40餘萬元，故無權收取管理費。然而，自106年5月起至112年10月止，被上訴人按月收取管理費7000元，78個月共計54萬6000元，顯係無法律上原因受有利益並致伊受有損害。爰依不當得利返還請求

01 權訴請：被上訴人應給付伊54萬6000元，及自起訴狀繕本送
02 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息等語。

03 三、被上訴人則以：翡翠天下住戶規約（下稱系爭規約）第3條
04 第14項規定地下3樓每月管理費為7000元，伊為翡翠天下社
05 區管理組織，依系爭規約收取前開管理費，並非不當得利。
06 地下3樓包含000建號建物及同段000建號建物，000建號建物
07 為社區消防泵室等機房之公共設施，000建號建物由上訴人
08 在106年5月取得產權，隨即劃設車位38個以經營停車場（下
09 稱系爭停車場），部分車位出售並向買受人按月收取清潔費
10 300元，其餘車位則出租或收取臨時停車費。系爭停車場必
11 須經由地下一、二樓公共車道等設施對外通行，自應按月繳
12 納管理費7000元。但是，上訴人於106年5月17日逕自張貼公
13 告表示地下3樓為私人產權並禁止他人進入，同年6月1日片
14 面公告「翡翠天下社區地下室B3停車場管理辦法」，表明地
15 下3樓由其管理；是上訴人本應繳納地下3樓管理費，自行吸
16 收商業使用之消防設備費用。再依上訴人與訴外人伍碧珍等
17 人所簽定車位買賣契約書，明定買方每月支付車位清潔費30
18 0元，由上訴人交付伊或B3車位管理指定人，經伊同意由上
19 訴人承擔伍碧珍等人管理費債務，故伊有權收取管理費。縱
20 使（僅屬假設）伊構成不當得利，關於伊在起訴5年以前所
21 收取管理費，業已罹於消滅時效等語，資為抗辯。

22 四、原審為上訴人全部敗訴之判決。上訴人提起上訴並聲明：(一)
23 原判決廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人54萬6000元，及自起
24 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被
25 上訴人答辯聲明：上訴駁回。

26 五、兩造不爭執事項：

27 (一)000建號建物位於翡翠天下社區，該社區管理組織為被上訴
28 人（見原審卷第95頁報備證明）。

29 (二)翡翠天下社區地下3樓包含000、000建號建物，000建號建物
30 經劃分為38個車位，上訴人應有部分為3972/10000，000建
31 號建物為社區消防泵室等公共設施（見原審卷第15-18頁上

01 訴人名下000建號建物謄本、第105頁筆錄、限制閱覽卷第5-
02 10頁000建號建物謄本、本院卷第279-288頁000建號建物謄
03 本、第251至254頁平面圖與相片）。

04 (三)自106年5月起至112年10月止，上訴人按月給付管理費7,000
05 元予被上訴人，78個月共計54萬6000元（見原審卷第31-67
06 頁收據）。

07 (四)桃園市政府消防局（下稱桃園市消防局）以系爭停車場屬約
08 定專用部分，應由上訴人負責管理維護，於112年8月30日就
09 系爭停車場因滅火器、室內消防栓、泡沫設備、火警自動警
10 報設備、緊急廣播設備有缺失而發出限期改善通知單。上訴
11 人已遵期改善完畢（見原審卷第23頁桃園市消防局112年8月
12 30日通知單、第27-29頁該局112年11月27日桃消預字第1120
13 039201號函。但是上訴人主張系爭停車場係專有部分，見本
14 院卷第394頁筆錄）。

15 (五)兩造均不爭執對方證物之形式真正（見本院卷第430-431頁
16 筆錄）。

17 六、上訴人主張其為地下3樓管理負責人，被上訴人無權向其收
18 取地下3樓管理費，但是被上訴人自106年5月起至112年10月
19 止共計收費54萬6000元，應返還不當得利云云（見本院卷第
20 429-430頁筆錄）。為被上訴人所否認。經查：

21 (一)按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
22 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同」，民
23 法第179條定明文。次按「專有部分、約定專用部分之修繕
24 、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用
25 人為之，並負擔其費用」、「共用部分、約定共用部分之修
26 繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用
27 由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例
28 分擔之。…。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者
29 ，從其規定」，公寓大廈管理條例第10條第1、2項定有明文
30 。

31 (二)系爭規約第3條第14項規定：「住戶應按時繳納管理費，每

01 月每戶1450元，樓中樓的每戶1800元，店面每戶1200元，另
02 外私人產權收費（B1收費5000元，B3收費7000元），B2有車
03 位者，每車位加收150元，以維持管理委員會會務之運作」

04 （見原審卷第93頁），被上訴人並稱管理費用於社區共用部
05 分設備維護、日常生活所需、維持管委會會務運作（見本院
06 卷第429頁筆錄）。可知上開規約條款，係規定翡翠天下社
07 區區分所有權人，分別按其專有部分、約定專用部分之特
08 性，而定按月應支付之管理費，亦即一般住戶為每戶1450元
09 至1800元，店面住戶為每戶1200元，B1全體區分所有權人共
10 同繳納5000元，B3全體區分所有權人共同繳納7000元，B2每
11 個車位區分所有權人為150元，以維持管委會會務之運作。

12 (三)再者，依本院卷第289-292頁相片，顯示地下3樓車位必須經
13 由翡翠天下社區公共車道始能對外通行車輛，駕駛與乘客得
14 搭乘該大樓電梯進出地下3樓，足見000建號建物必須使用公
15 共車道與電梯等公共設施方能出入，是系爭規約規定000建
16 號建物區分所有權人負擔地下3樓管理費7000元，符合共用
17 部分費用由區分所有權人分擔原則，此由系爭規約第3條第1
18 4項亦規定一般住戶、店面、地下1、2樓須繳納管理費，亦
19 可認之。

20 (四)上訴人辯稱地下3樓基於相鄰關係得使用公共車道、電梯等
21 設施，無須另外支付管理費云云（見本院卷第395、421頁）
22 。惟查，前開車道、電梯等公共設施係由翡翠天下社區管理
23 組織即被上訴人管理、維護、修繕（公寓大廈管理條例第10
24 條第2款參照），相關人力與開銷係以管理費支應，基於安
25 全考量，以及管理、維護、修繕各項公共設施（含公共車道
26 、電梯等項）之必要性，此為系爭規約第3條第14項制定管
27 理費收費標準之緣由，已如前述。參諸上訴人自承在1、2、
28 3樓分別有建物，且為地下1樓區分所有權人，基於上述建物
29 各有公設持分，遂依規約分別繳納1200元、1450元、5000元
30 不等管理費等語（見本院卷第429-430頁筆錄），益證上訴
31 人知悉使用公共設施即應繳納相對應之管理費。則位於地下

01 3樓之000建號建物，既然經由公用車道、電梯等公共設施以
02 對外通行，該建號區分所有權人本應繳納管理費以維持共用
03 部分設施之運作與社區安全。是以上訴人空言000建號建物
04 區分所有權人基於相鄰關係得使用公開車道、電梯，無須支
05 付管理費云云，顯無可採。

06 (五)次按「第三人與債權人訂立契約承擔債務人之債務者，其債
07 務於契約成立時，移轉於該第三人」、「第三人與債務人訂
08 立契約承擔其債務者，非經債權人承認，對於債權人不生效
09 力」，民法第300、301條定有明文。經查，依據上訴人所提
10 車位買賣契約書，第6條約定：「為保持良好品質及維護全
11 體住戶之共同權益，買方應繳納車位清潔費，每月每個300
12 元，交付予『翡翠天下』管委會或B3車位管理指定人」（見
13 本院卷第323-329頁契約書）。足見上訴人將地下3樓000建
14 號建物部分車位出售時，約定買受人應按月支付300元清潔
15 費，由上訴人轉交予被上訴人或地下3樓車位管理指定人。
16 是以地下3樓每月7000元管理費，包含上訴人就名下應有部
17 分（3972/10000）本應負擔管理費，及關於其他區分所有權
18 人應有部分（6028/10000）所應負擔管理費，上訴人已與00
19 0建號建物其他區分所有權人約定地下3樓管理費由上訴人負
20 擔，又被上訴人已同意由上訴人承擔此部分管理費債務（見
21 本院卷第431頁筆錄）。則被上訴人自106年5月至112年10月
22 ，按月自上訴人受領地下3樓管理費7000元，合計54萬6000
23 元（見不爭執事項(三)），自非無法律上原因。至於上訴人主
24 張前述車位買賣契約書第6條所記載「翡翠天下管委會」並
25 非被上訴人云云（見本院卷第393頁），顯與上開條款明示
26 文義不符，洵無足採。

27 (六)上訴人又謂桃園市消防局已認定其為地下3樓管理負責人，
28 且該處管理、清潔、水電與消防等事務向來由其處理，被上
29 訴人就地下3樓並未提供任何服務，且拒絕負擔該處消防設
30 備費用40餘萬元，故無權收取管理費云云（見本院卷第420
31 、430、334頁）。惟查：

01 (1)按「本法所稱管理權人係指依法令或契約對各該場所有實
02 際支配管理權者；其屬法人者，為其負責人」、「本法所
03 定各類場所之管理權人對其實際支配管理之場所，應設置
04 並維護其消防安全設備…」、「第六條第一項所定各類場
05 所之管理權人，應依下列規定，定期檢修消防安全設備；
06 其檢修結果，應依規定期限報請場所所在地主管機關審
07 核…」，消防法第2條、第6條第1項、第9條第1項分別定
08 有明文。又桃園市消防局112年8月30日通知單、112年11
09 月27日桃消預字第1120039201號函，認定系爭停車場由上
10 訴人負責管理維護，於112年8月30日就系爭停車場因滅火
11 器、室內消防栓、泡沫設備、火警自動警報設備、緊急廣
12 播設備有缺失而發出限期改善通知單。上訴人已遵期改善
13 完畢（見不爭執事項(四)）。然而，上開公文係審酌翡翠天
14 下社區地下3樓關於消防法之實際支配管理狀態，認定上
15 訴人為消防法上管理權人，應設置維護相關消防設施以維
16 護消防安全，可知桃園市消防局僅就消防法相關權利義務
17 為處置。至於上訴人就地下3樓是否具有公寓大廈管理條
18 例第10條第2項管理權限，尚非桃園市消防局審查範圍；
19 參諸上訴人爭執桃園市消防局所認定地下3樓屬約定專用
20 性質（見本院卷第394頁筆錄），即可明瞭上訴人對於桃
21 園市消防局關於公寓大廈管理條例見解並非全然同意。況
22 且，上訴人迄未證明其就地下3樓符合公寓大廈管理條例
23 第3條第10款之管理負責人要件，是上訴人憑前開桃園市
24 消防局公文主張其為地下3樓之管理負責人一節，尚無足
25 採。

26 (2)其次，上訴人於106年5月17日在地下3樓張貼公告：「本
27 社區B3停車場為私人產權，未經同意禁止進入…」（見原
28 審卷第117頁）；同年6月1日自行公告翡翠天下社區B3停
29 車管理辦法，限定車位區分所有權人或承租人使用地下3
30 樓，並要求按月繳納管理清潔費300元等情（見本院卷第3
31 71頁）。上訴人不爭執前開公告與停車管理辦法係由其張

貼、公佈（見本院卷第395、393頁筆錄）；堪認上訴人片面無端拒絕被上訴人進入地下3樓系爭停車場，以致其無從對之清潔、管理、維護、修繕。是上訴人指稱被上訴人未依公寓大廈管理條例就系爭停車場提供相關服務云云，即非可取。

(3)上訴人另主張其為地下3樓安裝消防設備，花費40餘萬元，被上訴人不願負擔，自不得收取地下3樓管理費等情（見本院卷第430頁筆錄）。惟查，被上訴人依系爭規約向上訴人收取管理費，非無法律上原因，已如前述，此與消防設備費用是否為共用部分維護費用而應由管委會負擔，實屬二事。上訴人執此主張被上訴人收取管理費受有不當得利云云，並無可採。

七、綜上所述，上訴人依不當得利返還請求權，訴請：「被上訴人應給付上訴人54萬6000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」，為無理由，應予駁回。是則原審依此駁回其訴，經核並無違誤，上訴意旨指摘原判決為不當，求予廢棄改判；為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經斟酌後，認均不足以影響本判決結果，自無逐一詳予論述之必要，併予敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 4 月 28 日

民事第十一庭

審判長法 官 李慈惠

法 官 許純芳

法 官 吳燁山

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 115 年 4 月 29 日

