

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1928號

原告 東森山莊社區管理委員會

法定代理人 陳艷華

訴訟代理人 田俊賢律師

複代理人 江宗恆律師

被告 東森一區社區管理委員會

法定代理人 張雪娟

被告 東森山莊第二社區管理委員會

法定代理人 劉自培

被告 麗多森林社區

法定代理人 陳和錦

上三人共同

訴訟代理人 許啟龍律師

張雅蘋律師

上列當事人間請求返還代墊款事件，於民國113年5月22日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告東森一區社區管理委員會應給付原告新臺幣貳拾陸萬貳仟參佰捌拾陸元，及自民國一一二年十一月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告東森山莊第二社區管理委員會應給付原告新臺幣貳拾玖萬柒仟玖佰零陸元，及自民國一一二年十月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告麗多森林社區應給付原告新臺幣壹拾壹萬零陸佰伍拾陸元，及自民國一一二年十一月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

01 四、訴訟費用由被告負擔。

02 五、本判決第一項於原告以新臺幣捌萬柒仟肆佰陸拾貳元為被告
03 被告東森一區社區管理委員會供擔保後，得假執行；但被告
04 被告東森一區社區管理委員會如以新臺幣貳拾陸萬貳仟參佰
05 捌拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

06 六、本判決第二項於原告以新臺幣玖萬玖仟參佰零貳元為被告被
07 告東森山莊第二社區管理委員會供擔保後，得假執行；但被
08 告被告東森山莊第二社區管理委員會如以新臺幣貳拾玖萬柒
09 仟玖佰零陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

10 七、本判決第三項於原告以新臺幣參萬陸仟捌佰捌拾伍元為被告
11 被告麗多森林社區供擔保後，得假執行；但被告被告麗多森
12 林社區如以新臺幣壹拾壹萬零陸佰伍拾陸元為原告預供擔
13 保，得免為假執行。

14 事實及理由

15 壹、程序方面：

16 本院審理中，被告東森一區社區管理委員會之法定代理人，
17 由鍾景峯變更為張雪娟；被告東森山莊第二社區管理委員會
18 之法定代理人，則由張登貴變更為劉自培，並聲明承受訴訟
19 有桃園市楊梅區公所民國112年11月29日函、113年4月11日
20 言詞辯論筆錄、民事辯論意旨狀(見本院卷第322、337-339
21 頁)在卷可稽，且原告對於被告之法定代理人聲明承受訴訟
22 亦於本院113年5月22日言詞辯論期日當庭表示沒有意見(見
23 本院卷第333頁)，核與民事訴訟法第170條、第175條規定相
24 符，應予准許。

25 貳、實體方面：

26 一、原告主張：

27 (一)東森山莊社區(下稱系爭社區)劃分為第1區至第9區，原均屬
28 同一個東森山莊社區管理委員會，於民國110年10月2日，系
29 爭社區第10屆110年度區分所有權人會議決議通過如下之內
30 容：第1、2、7、8、9區，脫離原東森山莊管理委員會，另
31 成立管委會；脫離後，系爭社區約定共用部分，門禁管制所

01 需之設備及人員費用，由各管理單位按議定建坪依比例計
02 算，各管委會將各自分攤的款項金額繳納給廠商。嗣後，脫
03 離之區域，新成立3大管委會，分別為被告東森一區社區管
04 理委員會(第1區)、被告東森山莊第二社區管理委員會(第2
05 區)、被告麗多森林社區(第7、8、9區)，剩餘的3、4、5、6
06 區則由原告負責管理。惟後續四大管委會對於系爭社區約定
07 共用部分之「光電哨」出入口，所支出的人事管理費用屢生
08 爭執，兩造遂陸續召開公共事務協調會，直至111年4月9日
09 公共事務第4次協調會，兩造始就門禁管理保留光電哨、光
10 電哨門禁保全採取24小時人力固定哨、同意由四個管委會依
11 區權比例分攤費用達成共識。

12 (二)由於系爭社區屬於單一出入口之封閉社區，1至9區住戶均須
13 經由約定共用部分之光電哨，光電哨之門禁管理對於全社區
14 住戶至關重要，原告基於上開第10屆區權會決議及第4次協
15 調會之共識，為期光電哨之門禁管理事務得以繼續運作，便
16 代被告與永達保全公司(嗣後契約主體變更為同集團之豐達
17 保全股份有限公司，自111年5月1日至112年4月30日，就光
18 電哨門禁管理部分每月新臺幣(下同)12萬7,575元)、衛東保
19 全股份有限公司(自112年5月1日至113年4月30日，每月14萬
20 1,750元)簽訂駐衛保全服務契約書，並由原告每月先行墊付
21 如附表所示之門禁管理費用，原告亦多次發函請求被告應依
22 議定建坪比例分攤上開代墊門禁管理費用，但被告至今仍未
23 償還。

24 (三)光電哨屬於社區之約定共用部分，且為系爭社區單一之出入
25 口，原告自行委由保全公司負責光電哨門禁事務，乃基於整
26 體社區住戶安全所為並符合區權人歷次會議之共識，為符合
27 被告明示或可得推知之意思且有利之管理行為，故就原告於
28 111年5月至000年0月間，所代墊如附表所示之光電哨門禁管
29 理費用部分，爰依民法第176條第1項規定請求被告返還代墊
30 款等語。並聲明：(一)被告東森一區社區管理委員會應給付原
31 告26萬2,386元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日

01 止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告東森山莊第二
02 社區管理委員會應給付原告29萬7,906元，及自起訴狀繕本
03 送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
04 息。(三)被告麗多森林社區應給付原告11萬656元，及自起訴
05 狀繕本送達之翌日起至清償日止，按周年利率百分之5計算
06 之利息。(四)願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告則以：第10屆110年度區分所有權人會議所決議之內容
08 中，所稱門禁管理，區分為門禁管制範圍內的社區及門禁管
09 制範圍之外的社區，就門禁管制範圍之外的社區，可以自行
10 管理門禁，自行負擔費用，毋庸與門禁管制範圍內共同分
11 擔，而被告3人所分別管理之社區範圍(第1、2、7、8、9
12 區)，便是屬於門禁管制區外的社區，並非區權人決議內容
13 中所針對須共同分擔之門禁管制區內。況就111年4月9日公
14 共事務第4次協調會所作成會議紀錄上，有被告3人之簽名，
15 僅可代表有參與出席，並非對於結論的肯認，被告僅是就光
16 電哨應由人力管控一事為意見陳述，並非同意原告社區自行
17 委請廠商為管理，兩造顯然對於光電哨門禁管理費用依區權
18 比例分擔一事，顯然尚未達成共識。又就光電哨保全門禁管
19 制之服務範圍及工作內容，僅及於第3、4、5、6區，被告所
20 在之區域顯然並不在其中。故原告所為之管理行為，並非為
21 被告利益所為之管理，且早於111年4月6日被告東森一區社
22 區管理委員會便以東一管字第1110003號函；被告東森山莊
23 第二社區管理委員會則以東二區壹屆發字第11100002號函，
24 向原告表示，凡本區大公事務應經本區同意始得行使，如未
25 經協商，冒然延約，本區斷不承認，亦無由支付任何費用，
26 故原告所為顯然亦違反被告明示之意思等語，資為抗辯。並
27 聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判
28 決，願供擔保請准免為假執行宣告。

29 三、本件兩造不爭執之事項詳如附表一所示：

30 本院於113年4月11日言詞辯論期日整理兩造不爭執之事項
31 (見本院卷第322至323頁、第327至329頁)，嗣於113年5月22

01 日言詞辯論期日，原告表示沒有意見，至被告雖陳稱：等看
02 過原告原證17之考勤表再表示意見等語(見本院卷第334至33
03 5頁)，惟並未提出意見，是堪認被告對於本院整理之不爭執
04 事項亦沒有意見。至於本件兩造不爭執事項之內容，則詳如
05 附表一所示。

06 四、法院的判斷：

07 本件原告主張為被告所代墊之門禁管理費用，屬有利且符合
08 被告明示或可得推知之意思之管理行為，依法得向被告請求
09 返還代墊款等節，則為被告否認，並以前揭情詞置辯。是本
10 件爭點為：(一)光電哨保全之服務內容及範圍為何？第10屆區
11 分所有人權會議決議中就約定共用部分，所稱門禁管制範圍
12 內所涵蓋之範圍是否包括系爭社區第1區、第2區及第7區當
13 中非屬旅館區之部分？(二)兩造是否就光電哨門禁管制所支出
14 之保全人事費用由各區共同負擔一事達成共識？(三)原告代被
15 告簽約執行光電哨門禁管理事務並墊付之費用，是否屬有利
16 於被告所為之管理行為？是否違反被告3人明示或可得推知
17 之意思？茲分述如下：

18 (一)光電哨保全之服務內容及範圍為何？第10屆區分所有人權會
19 議決議中就約定共用部分，所稱門禁管制範圍內所涵蓋之範
20 圍是否包括系爭社區第1區、第2區及第7區當中非屬旅館區
21 之部分？

22 1.原告主張，系爭社區分為住宅區及旅館區，而住宅區之進出
23 僅有光電哨或後哨兩處出入口，並無其他出入口，而兩處哨
24 所之範圍包括系爭社區第1、2、3、4、5、6區及第7區之42
25 戶住宅區(非屬旅館區範圍)，光電哨亦設有24小時駐衛保
26 全，服務項目包括固定哨位、門禁管制登記、車輛引導、標
27 的物通行管制，因此系爭社區第1、2、3、4、5、6區及第7
28 區之42戶住宅區，皆屬於門禁管制範圍內，業據原告提出豐
29 達保全股份有限公司駐衛警保全服務契約書、系爭社區之門
30 禁管制示意圖(見本院卷第101-111、303頁)為證，堪以認
31 定。顯見，因系爭社區僅有單一出入口，光電哨保全有站

01 哨、門禁管制等功能，以維護系爭社區第1、2、3、4、5、6
02 區及第7區之42戶住宅區之安全。綜觀被告社區所屬之第1、
03 2區及第7區之42戶住宅區之部分，既然均位於兩哨所之範圍
04 內，自然應認為屬於門禁管制範圍內。

05 2.被告雖抗辯：依據豐達保全股份有限公司駐衛保全服務契約
06 書(下稱駐衛保全服務契約)中，第2條駐衛保全服務之所屬
07 標的物：「三、範圍：…其他3、4、5、6區」；第4條駐衛
08 保全服務作業：「一、乙方受甲方(即原告)之要求或指示，
09 執行門禁管制…。」可知，光電哨保全之服務範圍僅為原告
10 所管理之3、4、5、6區，以及第4條之甲方僅指簽約原告，
11 而不及於被告所在之區域等語。惟查，駐衛保全服務契約第
12 2條之駐衛保全服務之所屬標的物記載：「三、範圍：…其
13 他3、4、5、6區，中控哨與光電哨及後哨無人柵欄機等。」
14 等語(見本院卷第101頁)，足見，被告故意忽略第2條亦載有
15 光電哨亦屬駐衛保全服務之所屬標的物範圍，以及原告確有
16 要求光電哨保全負責被告住戶通行之事實。況且，衡諸常
17 情，被告所處之社區既係位於兩處哨所之間，若光電哨保全
18 之服務內容及範圍，皆與被告社區無涉，那被告社區之住戶
19 又該如何進出？住戶之安全又由誰來把關？被告不斷稱光電
20 哨保全服務範圍不包括被告住戶，卻又不否認系爭社區僅有
21 單一通行出入口之封閉型社區之事實(見兩造不爭執事項之
22 編號5所示)，足見，被告社區住戶確係利用光電哨為通行使
23 用。故被告僅以上揭駐衛保全服務契約之條文推論光電哨保
24 全服務範圍並不包括被告社區所為之抗辯，並不足採。

25 3.又被告抗辯：原告於111年4月27日所發布東公字000000000
26 號公告(見本院卷第273-277頁)第二點，就111年5月1日起保
27 全及門禁管理變更說明中，有關駐衛保全及門禁管理工作重
28 點：「c)為維護社區整體居家安全，1、2、7區沒有eTag可
29 驗證通行的住戶需在保全查驗身分後方可進入社區，並不會
30 影響住戶的通行權；至於1、2、7區的訪客，則不在本社區
31 保全人員服務或查驗範圍…；d)或者1、2、7區可自聘光電

01 哨保全，由自聘的保全自行驗證住戶身分及車型車號後放
02 行，也可以自行查核通報這三個區住戶的訪客…；j)駐衛警
03 保全由本社區(即原告)自費聘僱…所以只服務本社區的231
04 戶…。」亦證光電哨保全之服務內容及範圍並不包含被告社
05 區等語。惟查，依原告之補充理由狀及於本院113年4月11日
06 言詞辯論期日所述，可知，系爭社區設有中控室、光電哨與
07 後哨，後哨僅設有e-Tag柵欄，保全人員則平均設置於中控
08 室與光電哨，光電哨只能分辨通行人員是否為住戶，遇到住
09 宅區的任何住戶，皆一律放行；而中控室負責訪客查驗及確
10 認後通報住戶，惟因被告並無負擔中控室保全之費用意願，
11 故中控室保全之服務範圍及內容均僅有原告社區之住戶等語
12 (見本院卷第293至301頁、第323至324頁)。上開情形，亦與
13 上揭被告所提111年5月1日公告之內容相符(見本院卷第273
14 至277頁)，即不影響兩造社區住戶通行光電哨之權利，僅就
15 訪客查驗部分，只服務原告社區住戶；又就公告內容中所稱
16 被告自聘光電哨保全部分，亦是提出一可能之方案，仍無礙
17 現行狀況下，光電哨保全負責兩造全體住戶進出門禁之情
18 事。故被告以此抗辯：光電哨保全服務內容及範圍，不包含
19 被告社區等語，不足為採。

20 4.綜上，就光電哨保全之服務內容而言，包含固定哨位、門禁
21 管制登記、車輛引導、標的物通行管制，系爭社區僅有單一
22 出入口，凡位於光電哨與後哨之間，皆應屬於門禁管制範圍
23 內，故光電哨保全之服務範圍當然包含被告社區，因此被告
24 所屬第1區、第2區及第7區當中非屬旅館區之部分，均屬於
25 光電哨門禁管制範圍內，並無疑問。

26 (二)兩造是否就光電哨門禁管制所支出之保全人事費用由各區共
27 同負擔一事達成共識？

28 1.觀110年10月2日東森山莊社區第10屆110年度區分所有權人
29 會議紀錄(見本院卷第29-35頁)所載，門禁管制範圍內，所
30 需支出之設備及人員費用，按區權比例(議定建坪)共同分擔
31 費用；110年11、12月份東森山莊第9屆管理委員會例會會議

紀錄(見本院卷第307-311頁)，則就保全物業契約延展3個月達成共識；又於111年4月9日東森山莊社區公共事務協調會第4次會議記錄(見本院卷第93-98頁)，被告均表示意見認為光電哨應以人力管控方式，另於附件一門禁管制提案，被告東森一區社區管理委員會提案內容中記載：「前哨(光電哨)固定保全人員1個月12.5萬，1年150萬：7區共同負擔。」(見本院卷第98頁)就此部分之內容，並於後方特別註明為，出席人員有共識的地方，並由兩造代表所簽名。由上開證據可見，就光電哨需配置保全，所生之費用應由門禁範圍內之7區共同負擔一事，為兩造間長久之共識。

2.被告雖抗辯：111年4月9日東森山莊社區公共事務協調會第4次會議記錄上之簽名，僅為出席者之簽名，非為對於結論的肯認，並提出被證4及5所示之111年3月13、20日之東森山莊社區公共事務協調會第1、2次會議紀錄，主張兩造之間根本就是是否要聘僱保全及是否共同負擔一事有所爭議，且依被證6及7所示之被告東森一區社區管理委員會的提案，應為建置無人保全的門禁模式等語。惟查，111年4月9日東森山莊社區公共事務協調會第4次會議之時間點，係於113年3月13日、20日之第1、2次會議之後，對於事件的討論，本來就會隨著會議的召開，而逐漸明朗，前面會議中，是否就光電哨保全一事達成共識，根本並不重要，僅需審視究竟兩造有無在第4次會議中，就保全一事達成共識。細觀被告於第4次會議紀錄中均表示意見光電哨採取人力管制的方式，於附件提案內容中更提及共同負擔光電哨保全費用外，甚至特別註明兩造間就此為有共識之事項(見本院卷第98頁)，該會議之主席亦為被告麗多森林社區之代表，可認該會議記錄具有較高之可信性。衡諸常情，若僅為出席者之簽名，應也是於首頁出現，而非會議記錄最後出現，況關於保全設置及費用負擔，那麼重要之事項，記載於會議記錄當中，被告卻完全不表示意見，甚至於上面同意簽名，於訴訟中始反過來稱不承認該會議紀錄所記載之事項等語，此顯然與常情有違，實不

01 可採。又被告稱被告東森一區社區管理委員會之提案應為無
02 人保全的門禁模式，惟觀被告所提之證據即被證6及7，均僅
03 係電腦繕打之文字，其上根本未見任何簽章，亦不知是於何
04 時所提出。故被告以此去否認111年4月9日東森山莊社區公
05 共事務協調會第四次會議紀錄附件所記載，載有兩造簽名之
06 人力管制費用共同分擔之方案，顯無理由。

07 3.綜上，就光電哨門禁管制所支出之保全人事費用，係由門禁
08 管制範圍內之各區共同負擔一事，堪認應為兩造最終所達成
09 之共識。

10 (三)原告代被告簽約執行光電哨門禁管理事務並墊付之費用，是
11 否屬有利於被告所為之管理行為？是否違反被告3人明示或
12 可得推知之意思？

13 1.按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依
14 本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之；管
15 理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思
16 者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或
17 受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或
18 清償其所負擔之債務，或賠償其損害，民法第172條、第176
19 條第1項分別定有明文。經查，系爭社區為封閉型社區，光
20 電哨與後哨構成系爭社區唯二之出入口，而被告位於其中之
21 第1區、第2區及第7區當中非屬旅館區部分，當然屬門禁管
22 制範圍內之區域，而同受光電哨保全所提供之站哨、門禁管
23 制登記、車輛引導、標的物通行管制服務之利，又光電哨門
24 禁管制所支出之保全人事費用，由門禁管制範圍內之各區共
25 同負擔，為兩造間之共識，已如前述。顯見原告代被告委由
26 專業保全公司執行光電哨門禁管理事務，應符合被告明示或
27 可得推知之意思，且係以有利於被告之方法為之，符合適法
28 無因管理之要件。

29 2.被告雖抗辯：被告東森一區社區管理委員會、東森山莊第二
30 社區管理委員會，於111年4月6日，分別以東一管字第11100
31 03號函、111年4月6日東二區壹屆發字第11100002號函(見本

院卷第279-281頁)通知原告，表明：「三、凡有關本區之大公事務應經本區同意始得行使，如若未經協商，而冒然延約(物業、保全、弱電、清潔、園藝)，本區斷不承認，亦無由支付任何費用。」故原告執意與豐達保全公司簽約，顯然違反被告本人明示之意思，且光電哨保全之業務尚包括巡邏業務，而巡邏範圍根本不包含被告所屬之社區範圍，故亦非有利於被告之管理等語。惟查，如前所述兩造於111年4月9日東森山莊社區公共事務協調會第4次會議，已就光電哨採取保全人力管控，且費用由各區共同分擔一事達成共識，被告所主張其於111年4月6日通知原告，未經被告同意，不得冒然延長保全契約一事，顯已為之後即111年4月9日所達成之共識取代，甚至應解釋為已經被告所同意，方與保全公司簽約，故並無違反被告明示之意思表示。再者，被告稱光電哨保全尚有巡邏業務，而其巡邏範圍不包含被告社區，姑不論原告表示巡邏業務是中控室保全之工作內容，即便認定被告所述為真，此也僅僅是光電哨保全業務中之一環，仍無礙光電哨需24小時有人，管制通行出入，並守護系爭社區安全之事實。故被告執此稱原告代被告與保全公司簽約一事，並非有利於被告之管理行為，實屬無據。

3.原告未受委任，並無義務，而代被告委由專業保全公司執行光電哨門禁管理事務而簽訂契約，並按月支付光電哨保全部分之金額，無違反被告明示或可得推知之意思，並有利於被告，有適法無因管理之適用。從而，原告依民法第176條第1項規定，請求被告分別依兩造110年10月2日東森山莊社區第10屆110年度區分所有權人會議所達成，按議定建坪比例負擔保全費用之共識，償還如附表所示必要及有益之代墊費用為有理由。

五、未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者，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件，被告應依議定建坪之比例，分別給付原告如附表二所示之代墊保全費用，已經認定如前，且原告於起狀內已將如附表二所示之代墊保全費用予以詳為計算並製作附表(見本院卷第19頁)，並提出原告繳付111年5月至112年7月保全服務費之憑證為據(見本院卷第125至191頁、第229至235頁)，且被告對於原告附表二計算之金額亦不爭執，是堪認被告應分別給付原告如附表二所示之代墊保全費用。又原告請求被告給付如附表所示之代墊保全費用，係屬於未定給付期限之金錢債權，揆諸前揭規定，本件民事起訴狀繕本分別於112年10月23日寄存送達被告東森一區社區管理委員會、麗多森林社區設籍所在地之警察機關(見本院卷第251、255頁)，依法於112年11月2日發生送達及催告之效力；於112年10月19日送達被告東森山莊第二社區管理委員會(見本院卷第253頁)，原告請求被告東森一區社區管理委員會、東森山莊第二社區管理委員會、麗多森林社區，分別自起訴狀繕本送達翌日即112年11月3日、112年10月20、112年11月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬有據。

六、綜上所述，本件原告依民法第176條第1項規定，請求被告分別按議定建坪之比例，償還原告自111年5月至112年7月所代為支出之保全費用，金額如附表二所示，及如上揭五所示之遲延利息，均為有理由，應予准許。

七、法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用，民事訴訟法第87條第1項、第78條、第85條第1項前段分別定有明文。本院既為被告前開全部敗訴之終局判決，則依前開規定，本件訴訟費用應命由被告平均負擔。

八、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核均與判決結果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

十、據上論結：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第85條第1項前段、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 6 月 28 日
民事第二庭 法 官 黃漢權

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 6 月 28 日
書記官 黃忠文

附表一：兩造不爭執之事項(見本院卷第322-323、327-329、334-335頁)：

編號	兩造不爭執事項之內容
1.	110年10月2日東森山莊社區第10屆110年度區分所有權人會議紀錄內容。
2.	系爭社區第1、2、7、8、9區脫離原社區，另成立管委會，分別為東森一區社區管理委員會(第1區)、東森山莊第二社區管理委員會(第2區)、麗多森林社區(第7、8、9區)。原告東森山莊社區管理委員會，則為第3、4、5、6區之管理委員會。
3.	110年10月2日東森山莊社區第10屆110年度區分所有權人會議紀錄中，就門禁管制所需支出之設備及人員費用，區分為門禁管制範圍內或外，就門禁管制範圍內，按區權比例(議定建坪)共同分擔費用。
4.	第7、8、9區當中屬於旅館區的部分，屬於門禁管制範圍之外。
5.	系爭社區屬於單一出入口之封閉型社區，光電哨保全人員為24小時值班。
6.	111年4月6日，東森一區社區管理委員會、東森山莊

01

	第二社區管理委員會，分別以東一管字第1110003號函、111年4月6日東二區壹屆發字第11100002號函，通知原告。
7.	111年4月9日公共事務第4次協調會，原告及被告均有出席會議並就光電哨門禁管理費用一事為意見陳述。
8.	原告與永達保全公司(嗣後契約主體變更為同集團之豐達保全股份有限公司，自111年5月1日至112年4月30日，就光電哨門禁管理部分每月12萬7,575元)、衛東保全股份有限公司(自112年5月1日至113年4月30日，每月14萬1,750元)簽訂駐衛保全服務契約書，並支出如附表所示之費用。

02

附表二：本件原告請求被告分擔光電哨門禁管理之費用一覽表：

03

名稱	議定建坪	區權比例	111年5月至 112年4月應 分擔之費用	112年5月至 同年7月應 分擔之費用	合計
東森一區社區管委會	2,687.6坪	13.4134%	153萬900元 *13.4134%= 20萬5,346 元	42萬5,250 元*13.413 4%=5萬7,04 0元	26萬2,386 元
東森山莊第二社區管委會	3,051.42坪	15.2292%	153萬900元 *15.2292%= 23萬3,144 元	42萬5,250 元*15.229 2%=6萬4,76 2元	29萬7,906 元
東森山莊社區管委會 (原告)	1萬3,164.1 8坪	65.7006%	153萬900元 *65.7006%= 100萬5,810 元	42萬5,250 元*65.700 6%=27萬9,3 92元	128萬5,202 元
麗多森林社區	1,133.44坪	5.6568%	153萬900元 *5.6568%=8	42萬5,250 元*5.6568%	11萬656元

(續上頁)

01

			萬6, 600 元	=2 萬4, 056 元	
--	--	--	-----------	-----------------	--