

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度簡上字第385號

上訴人 賢德開發股份有限公司

法定代理人 葛世祥

訴訟代理人 簡詩家律師

被上訴人 劉秋英

上列當事人間請求債務人異議之訴事件，上訴人對於中華民國113年7月26日本院中壢簡易庭112年度壠簡字第2149號第一審判決提起上訴，於114年11月19日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、原判決關於：(一)主文第一項命撤銷本院112年度司執字第31035號清償債務強制執行事件程序，就超過「10萬6649元，及自民國112年2月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息」部分；(二)主文第二項確認上訴人執有本院111年度司促字第14356號支付命令所載超過「10萬6649元，及自民國112年2月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息」對被上訴人之債權請求權不存在部分；(三)訴訟費用之裁判；均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、其餘上訴駁回。

四、第一、二審訴訟費用由上訴人負擔百分之65，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

(一)上訴人持有鈞院民國111年度司促字第14356號支付命令(下稱系爭支付命令)所載之本金債權新臺幣(下同)29萬6761元，及自支付命令送達之翌日(112年2月6日)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息債權(下稱系爭債權)，並持

01 系爭支付命令暨確定證明書為執行名義，向鈞院聲請對伊就
02 系爭債權為強制執行，經本院以112年度司執字第31035號強
03 制執行案件(下稱系爭執行案件)受理在案，惟上訴人據以聲
04 請支付命令所主張之系爭債權，係主張伊積欠上訴人為福人
05 微笑社區【下稱系爭社區，即伊所有門牌號碼桃園市○○區
06 ○○路00巷00號建物(下稱系爭建物)所位於之社區】支付相
07 關公共管理維護費用(下稱系爭管理維護費)及伊通行上訴人
08 所有桃園市○○區○○段00000○00000○00000○00000地號
09 土地(下合稱系爭上訴人土地)所應給付之袋地通行權償金，
10 然伊先前已支付公積金2萬元予系爭社區之管委會(下稱系爭
11 管委會)，且上訴人並非興建系爭社區之建商，伊亦非向上
12 訴人購買系爭房屋，上訴人僅係承接購買系爭社區爛尾樓建
13 物後，為了銷售其所承接之建物而支出系爭管理維護費，並
14 非為伊利益為之，況系爭管理維護費係用於上訴人單獨所有
15 且作為會館使用之建物(下稱系爭會館，即門牌號碼桃園市
16 ○○區○○路00號1樓、76號1樓、76號2樓之1、76號3樓之1
17 建物)、造景水池、花園燈及福人路地所生，伊對於上揭設
18 施既無所有權，亦無使用權，是系爭管理維護費自與伊無
19 涉；上訴人更於102至111年長達9年期間進行拉皮、銷售，
20 接待中心及工務所均設於此，衍生之相關費用不斐，卻要求
21 住戶甚至是無持分之伊分擔，更無理由。上訴人就系爭會館
22 尚有百分之30幾所有權，卻要求管委會不得追究相關管理費
23 用，並無須繳交管理費用，顯為不當。故認上訴人並無無因
24 管理情事，伊亦未因此受有利益，並無不當得利。上訴人請
25 求伊支付系爭管理維護費，無理由。

26 (二)又系爭社區除了有172戶獨立透天住戶以外，系爭會館也有1
27 3筆建照，合計應為185戶，依建照所示，系爭會館原本規劃
28 有活動中心、超級市場、托兒所、商店等等，且系爭社區住
29 戶之每棟面積也不一樣，上訴人主張以172分之1計算並非合
30 理。對於原審認定之分擔費用則無意見。

31 (三)袋地通行權償金部分，伊確實有通行上訴人土地，並願給付

01 此部分所生之償金予上訴人，伊對於原審認定之通行權償金
02 數額沒有意見。是上訴人對伊所為強制執行已侵害伊權利，
03 爰依強制執行法第14條第2項、民事訴訟法第247條第1項前
04 段等規定提起本件訴訟等語。並於原審聲明：(一)系爭執行
05 案件之強制執行程序應予撤銷。(二)確認上訴人執有之執行
06 名義(即系爭支付命令)所載債權，對於伊不存在。

07 二、上訴人則以：

08 (一)系爭管理維護費部分：

- 09 1.被上訴人緣於102年11月27日始成為系爭建物之所有權人及
10 系爭社區之區分所有權人。而系爭社區於85年興建完成後因
11 歷時已久，社區相關共用部分多有不堪使用之情，伊於承接
12 系爭社區建物後，致力整頓社區公設並負擔相關公共管理維
13 護費(即系爭管理維護費，項目有鋪設瀝青路面、水電、園
14 藝、水塔修繕、鑿井、運水、聘僱物業、保全公司代管等，
15 詳如附表編號1至7號項目欄所示)，以維護系爭社區整體環
16 境及運作，直至系爭管委會成立，伊即將社區公設(含系爭
17 會館等)管理及管理基金移交予系爭管委會。
- 18 2.伊支出系爭管理維護費固然係對伊銷售系爭社區建案有益，
19 但同時也促進社區生活便利，亦屬對被上訴人有利，是兼有
20 為被上訴人管理之意；而被上訴人所有系爭建物非向伊購
21 買，兩造間並未成立買賣契約或其他法律關係，被上訴人因
22 伊之管理維護系爭社區行為受有利益，伊則因支出系爭管理
23 維護費而受有損害，伊自得依無因管理、不當得利之規定請
24 求被上訴人負擔系爭管理維護費。
- 25 3.又關於原審判決認定被上訴人應共同負擔之保全服務費1349
26 萬8336元、物業管理費370萬928元、公設修繕費193萬4175
27 元、鑿井工程費510萬9275元、水塔修繕工程費62萬6230元
28 等費用部分，伊並不爭執。然因系爭會館110年9月移交系爭
29 社區管委會管理使用，並經管委會制定相關使用規則，故屬
30 公共設施無疑；且設置有健身房、警衛室等社區公共設施，
31 在移交系爭會館給管委會之前，早已有開放閱覽區、兒童遊

戲區、露天休憩區供住戶使用，部分設施即KTV室、視聽室也提供住戶付費使用。且附表編號1所示電表雖設置於系爭會館，但用電範圍包含A區花園、大水塔、街道路燈、水池花園、警衛室(含會館)，範圍本不限於系爭會館本身，而包含所有公共設施；而00-0000000號電話設置於系爭會館，係由物業、保全用作聯繫使用，應屬物業、保全衍生之費用；既原審判決對於保全服務費、物業管理費均認屬全體住戶共同使用而應分擔之費用，則保全、物業人員所在之系爭會館包含警衛室以及電話費用，亦屬全體共用利益而生，並無排除之理。關於鑿井工程費其中為公共設施即系爭會館所支出油漆工程費用1萬3125元部分，亦應屬共益費用，並無排除之理。是被上訴人就上開費用均應分擔支出。

4.且系爭社區共有172戶，故分攤比例應按戶數比例(即172分之1)計算為當，除與管理費計算方式相同外，若按住戶各自應有部分比例計算，會產生其等應有部分比例加總小於1之情，即無作為計算之依據。原審判決以被上訴人所有系爭建物占575建號建物之權利範圍比例10000分之29為分攤比例，惟575建號為機房、水塔，而系爭社區全體住戶就575建號建物之權利範圍合計也僅有10000分之4674，故原審判決認定之比例顯有不當；或亦應以被上訴人就575建號建物之權利範圍占全體住戶就575建號建物權利範圍加總之比例(即4674分之29)為計算，始屬妥適。

(二)袋地通行權償金部分：

被上訴人所有之系爭建物坐落之251號土地，無對外通行道路，屬於袋地，需通行系爭上訴人土地始能到達道路，而被上訴人所有系爭房屋非向伊所承購，亦未得伊同意通行使用系爭上訴人土地，自應給付自102年11月27日起至111年11月30日止之通行償金，對於原審判決認定2萬3362元並不爭執。

(三)故認系爭管理維護費部分被上訴人應負擔17萬4857元，加上袋地通行權償金2萬3362元等語，資為抗辯。並於原審聲

01 明：被上訴人之訴駁回。

02 三、本件原審為被上訴人部分勝訴之判決，即判命(一)系爭執行
03 案件，上訴人請求被上訴人給付超過「9萬6041元，及自112
04 年2月6日起至清償日止，按年利率5%計算之利息」部分之
05 強制執行程序，應予撤銷。(二)確認上訴人執有系爭支付命
06 令暨確定證明書所載之債權，於超過「9萬6041元，及自112
07 年2月6日起至清償日止，按年利率5%計算之利息」部分，
08 對被上訴人之債權不存在。並駁回被上訴人其餘之訴（原審
09 判決被上訴人敗訴部分，因被上訴人未提起上訴；以及上訴
10 人未提上訴部分；均因而確定）。上訴人就敗訴部分不服，
11 提起上訴，並聲明：(一)原判決關於超過「(一)系爭執行案
12 件，上訴人請求被上訴人給付超過『19萬9089元，及自112
13 年2月6日起至清償日止，按年利率5%計算之利息』部分之
14 強制執行程序，應予撤銷。(二)確認上訴人執有系爭支付命
15 令暨確定證明書所載之債權，於超過『19萬9089元，及自11
16 2年2月6日起至清償日止，按年利率5%計算之利息』」部分
17 廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行
18 之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明則為：上訴駁回。

19 四、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
20 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
21 又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不
22 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
23 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經
24 法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確
25 認判決之法律上利益(最高法院52年台上字第1240號判例意
26 旨參照)。經查，本件上訴人主張對被上訴人有系爭支付命
27 令所載之系爭債權，而為被上訴人所否認，且上訴人前就上
28 述債權，業於112年3月28日向本院聲請對原告強制執行，經
29 本院以系爭執行案件受理在案等情，經本院調閱系爭執行案
30 件卷宗核閱無訛，是就系爭債權是否存在乙節，顯已處於不
31 安之狀態，且害及被上訴人之財產致有受強制執行之虞，而

01 此項不安之狀態得以本件確認判決予以除去，揆諸前開規定
02 及說明，被上訴人提起本件確認訴訟，請求確認上訴人對被
03 上訴人上揭債權不存在，自有即受確認判決之法律上利
04 益。

05 五、被上訴人於102年11月27日以買賣為原因，而登記為系爭建
06 物之所有權人，因而成為系爭社區之區分所有權人等情，有
07 系爭建物謄本在卷可參(見壜簡卷第198頁正反面)，且為兩
08 造所不爭執(見簡上卷第76頁)，上情首堪認定。

09 六、兩造對於上訴人對於被上訴人有無系爭債權，有所爭執，上
10 訴人提起上訴後，並以前詞置辯，是本件應審究者為：(一)
11 上訴人得向被上訴人請求給付系爭管理維護費之金額為何？
12 (二)被上訴人請求確認系爭債權不存在及撤銷系爭執行程
13 序，有無理由？經查：

14 (一)上訴人得請求被上訴人請求給付系爭管理維護費8萬3287
15 元。

16 1.被上訴人主張迄今均非系爭會館之所有權人，其就系爭會館
17 之相關費用均無庸分擔等語。經查：

18 (1)系爭會館於103年3月3日前為上訴人單獨所有，自103年3月3
19 日起始陸續移轉應有部分予他人，並由現登記共有人所共
20 有，而被上訴人自始迄今均非共有人(見壜簡土地登記謄本
21 卷)。另查上訴人於原審表示系爭會館於110年9月依管理基
22 金移交協議書(下稱系爭移交協議書)移交予管委會(見本院
23 卷第195頁)，並有系爭移交協議書在卷可參(見壜簡卷第58
24 至62頁)，而系爭社區於111年5月14日始制定系爭會館使用
25 管理辦法(見壜簡卷第110頁)。是系爭會館至少在110年9月
26 以後應屬系爭社區之公共設施無訛。

27 (2)上訴人表示其接手系爭社區後，當初規畫系爭會館所有權是
28 要移轉給所有住戶，但不是全部住戶都是向其購買房屋，所
29 以其還有保留一定的應有部分在上訴人等語(見簡上卷第110
30 至111頁)。然查，被上訴人係於102年11月27日買下系爭建
31 物時，上訴人應尚未接手系爭社區，故被上訴人即非向上訴

人購買，而未受系爭會館所有權之移轉；又依照被上訴人提出之系爭社區使用執照存根，除了住宅以外，H區部分包含地下1樓活動中心、1樓之超級市場、托兒所、辦公室、2樓之店鋪、會議室，以及3樓之交誼室、娛樂室、閱覽室，有系爭社區使用執照存根在卷可參(見簡上卷第119至121頁)；可見原本建商應有保留系爭會館所有權以出售或出租他人等其他規劃，故系爭會館於被上訴人購入系爭建物時，尚無從認定為系爭社區之公共設施。

(3)而上訴人雖表示在系爭會館移交管委會之前，系爭會館部分即作為警衛室、物業管理中心使用，並有提供1樓之電腦區、閱覽室、兒童遊戲區、咖啡區、咖啡閱讀區，2樓之視聽中心、餐廳，3樓之麻將區、卡拉舞台，地下室之按摩椅供社區住戶使用，並提出104年11月27日系爭會館之內部照片、微笑i-park社區視聽室、KTV室使用規定同意書、預約使用登記簿等件附卷為參(見簡上卷第141至156頁)；因微笑i-park社區視聽室、KTV室使用規定同意書、預約使用登記簿均無顯示日期或填寫紀錄，故依照片所示，上訴人並無從證明104年11月27日以前有開放系爭會館供住戶使用，而得認屬系爭社區公共設施；且依上訴人提出之104年11月27日系爭會館內部照片均為無人使用之空景，並還有堆放油漆桶、紙箱等雜物，且麻將桌、按摩椅還有未拆封之塑膠包膜(見簡上卷第143、146、151至152頁)，應係準備中而尚未開放予社區使用之狀態，故概估於104年12月底左右才正式開放予系爭社區住戶使用，系爭會館於斯時以後而得認屬系爭社區公共設施。

(4)至被上訴人表示其未曾使用系爭會館設施乙節，應屬社區住戶自行放棄使用權利，並不能以此否定系爭會館有供系爭社區住戶使用之事實。

2.上訴人於被上訴人為系爭建物所有人期間，為系爭社區支出費用經認定如下：

(1)公共區域用電費519萬9360元部分：

01 ①上訴人主張有給付如附表編號1項目欄所示電號於請求期間
02 欄所載期間支出公共區域用電費共519萬9360元，並於系爭
03 執行案件有提出繳費通知單在卷可參(見執行卷編號A部
04 分)。經查：

05 ①如附表編號1所示(1)至(5)所示電表均裝設於系爭會館，上訴
06 人雖主張用電範圍包含系爭社區A區花園、大水塔、街道路
07 燈、水池花園、警衛室(含會館)，範圍並不限於系爭會館本
08 身，系爭移交協議書內之管理維護費用總表也有記載電表供
09 電範圍(見簡上卷第168頁)。查系爭移交協議書內之管理維
10 護費用總表之備註欄記載附表編號1(3)係「會館B1F、A區花
11 園燈」，附表編號1(4)係「會館1F、大水塔、大門內之街道
12 路燈、水池花園、接待中心」，附表編號1(5)係「會館2F、3
13 F、92巷、120巷路燈(定時)」，有系爭移交協議書之管理維
14 護費用總表在卷可參(見壜簡卷第59頁反面)；但上述管理維
15 護費用總表係自行繕打之表格，並未說明其依據，且記載之
16 用電範圍也都包含系爭會館，則上述管理維護費用總表本難
17 作為附表編號(3)、(4)、(5)所示電表除了系爭會館以外尚有包
18 含系爭社區其他公用設施之用電。

19 ②而上訴人亦未提出附表編號1(1)、(2)所示電表有包含系爭社
20 區除系爭會館範圍以外之公共設施用電，且上訴人請求期間
21 均在104年12月底以前，故無從認定屬系爭社區住戶應分攤
22 之費用。

23 ③系爭會館至多僅能認定在104年12月底以後有開放系爭社區
24 住戶使用，已如前述。故附表編號1(3)所示電表之費用，參
25 照上訴人提出之電費明細表(見壜簡卷第27頁)，104年12月3
26 0日至110年12月26日之電費應為63萬3952元；附表編號1(4)
27 所示電表之費用，參照上訴人提出之電費明細表(見壜簡卷
28 第28頁)，104年12月30日至110年12月26日之電費應為300萬
29 6143元；附表編號1(5)所示電表之費用，參照上訴人提出之
30 電費明細表(見壜簡卷第29頁)，104年12月30日至110年12月
31 26日之電費應為16萬7409元。

01 ②是上訴人得請求被上訴人分擔之電費金額合計為380萬7504
02 元(計算式：633,952+3,006,143+167,409=3,807,504)

03 (2)保全服務費1373萬7736元、物業管理費370萬928元部分：

04 上訴人主張，為系爭社區支出自102年11月1日起至110年8月
05 31日止之保全服務費共1373萬7736元、自104年1月21日起至
06 110年8月31日止之物業管理費370萬928元，於系爭執行案件
07 並有提出齊家保全股份有限公司、富士康保全股份有限公司
08 開立之發票以及齊家公寓大廈管理維護有限公司、富士康公
09 寓大廈管理維護股份有限公司開立之發票在卷可參(見執行
10 卷編號B部分)，惟被上訴人係於102年11月27日始成為系爭
11 建物之所有權人，此前所生之保全服務費、物業管理費自與
12 其無涉，故於扣除102年11月1日至26日部分後，保全服務費
13 部分應認上訴人僅在1349萬8336元範圍內係屬有據(計算
14 式：1373萬7736—23萬9400=1349萬8336元)，至於物業管
15 理費則均係在被上訴人成為系爭社區區分所有權人之後所
16 生，故均屬有據；上開金額並經兩造表示不爭執(見簡上卷
17 第77頁)，堪認上訴人主張有支出上開金額俱屬有據。

18 (3)公用電話費3萬4039元部分：

19 查上訴人主張自104年4月10日起至110年8月31日止，為系爭
20 會館支出公用電話費共3萬4039元，有中華電信股份有限公
21 司(下稱中華電信公司)開立之繳費通知及收據為證(見執行
22 卷編號C部分)。惟查，經原審函詢中華電信公司得知上開電
23 話門號於上開期間係設置於被告所有之桃園市○○區○○路
24 00號(即系爭會館)，而本件足認系爭會館於104年12月底以
25 後為系爭社區公共設施，已如前述，故上開期間所生之電話
26 費，依照上訴人提出之電話費明細表(見壜簡卷第32頁)，上
27 訴人得請求被上訴人分擔105年1月1日至110年8月31日之電
28 話費共2萬9960元，逾此範圍之請求，則屬無據。

29 (4)公設修繕費193萬4175元、水塔修繕工程費62萬6230元部
30 分：

31 ①上訴人主張其支出系爭社區公設(含鋪設瀝青、花圃栽種修

01 剪、汙水池灌漿、更換抽水馬達等)修繕費193萬4175元，並
02 提出訴外人森進營造股份有限公司開立之證明書、盛功瀝青
03 工業股份有限公司、水棋工程行、金樹景觀園藝有限公司、
04 乙和企業有限公司、慶龍預拌混凝土股份有限公司及國際企
05 業社開立之發票等為證(見壜簡卷第126至149頁)；可認上訴
06 人有支出公設修繕費總計為206萬7945元，而上訴人僅請求1
07 93萬4175元，核屬有據，應予准許。

08 ②上訴人主張其支出系爭社區水塔修繕工程費共62萬6230元，
09 業據被告提出工程報價單及估價單為證(見執行卷編號F部
10 分)，是上訴人此部分請求，應屬有據。

11 ③且兩造對於該金額亦表示均不爭執(見簡上卷77至78頁)，故
12 堪以認定。

13 (5)鑿井工程費512萬2400元部分：

14 ①上訴人主張為系爭社區支出包含系爭會館油漆工程費用之鑿
15 井工程費共512萬2400元；其中鑿井工程費510萬9275元部
16 分，有訴外人統一鑿井工程有限公司、景隆通運有限公司、
17 水棋工程行、清德企業社、長業系統工程有限公司開立之發
18 票、請款估驗單為證(見壜簡卷第150至177頁)，是上訴人此
19 部分請求，應屬有據；且為兩造所不爭執(見簡上卷第77至7
20 8頁)，故堪以認定。

21 ②上訴人另請求於109年5月6日為系爭會館支出油漆工程費用1
22 萬3125元等語，並提出訴外人瑞琦油漆工程有限公司開立之
23 發票、請款估驗單為證(見壜簡卷第178頁)，系爭會館於104
24 年12月底後堪認屬系爭社區之公共設施，業認定如前，是此
25 部分請求亦屬有據。

26 (6)從而，上訴人為系爭社區支出之費用，得請求被上訴人分擔
27 者共計2871萬9533元(計算式：公共區域用電費380萬7504元
28 +保全服務費1349萬8336元+物業管理費370萬928元+公用
29 電話費2萬9960元+公設修繕費193萬4175元+鑿井工程費51
30 2萬2400元+水塔修繕工程費62萬6230元=2871萬9533元)。

31 3.上訴人得向被上訴人請求返還之有益費用為8萬3287元。

01 (1)按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依
02 本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之；管
03 理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思
04 者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或
05 受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或
06 清償其所負擔之債務，或賠償其損害；管理事務不合於前條
07 之規定時，本人仍得享有因管理所得之利益，而本人所負前
08 條第1項對於管理人之義務，以其所得之利益為限。前項規
09 定，於管理人明知為他人之事務，而為自己之利益管理之
10 者，準用之。無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，
11 應返還其利益。民法第172條、第176條第1項、第177條、第
12 179條分別定有明文。

13 (2)查上訴人於被上訴人為系爭建物所有權人期間，就上訴人為
14 系爭社區支出費用共計2871萬9533元，得請求被上訴人併為
15 分擔等情，已如前述。而上訴人固主張被上訴人應按系爭社
16 區戶數(即172戶)比例負擔上開金額之172分之1。惟查：

17 ①被上訴人提出系爭社區使用執照存根主張系爭社區應有185
18 戶，有系爭社區使用執照存根在卷可參(見簡上卷第119至12
19 1頁)；而上訴人亦自陳就仍保有部分系爭會館所有權，亦始
20 終未說明未售出給住戶之系爭會館所有權要如何處理(見簡
21 上卷第111、167頁)，堪認上訴人亦屬系爭社區區分所有權
22 人之一，卻主張以社區住戶戶數均分，而迴避自身亦屬系爭
23 社區區分所有權人應共同分擔相關費用之問題，顯見上訴人
24 主張以172分之1計算被上訴人應分擔之比例，本難認有據。

25 ②按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
26 責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所
27 有權人按其共有之應有部分比例分擔之。公寓大廈管理第10
28 條第2項前段定有明文。查上訴人所支出之費用既係用於得
29 共用之系爭社區公共設施修繕、管理、維護費用，則自應依
30 被上訴人所有之系爭建物，占系爭社區共用部分之比例核算
31 其應負擔之費用，始屬公平；而被上訴人所有之系爭建物就

共用部分之575建號建物之權利範圍為10000分之29，有系爭建物謄本在卷可參(見壙簡卷第198頁)；而575建號為社區之機房、水塔，有地政事務所測量成果圖在卷可參(見簡上卷第157頁)，確實應屬社區住戶共有部分；依照系爭建物之謄本所示，575建號建物之使用執照與系爭建物之使用執照相同，亦有系爭社區使用執照存根在卷可稽(見簡上卷第119頁)。堪認575建號建物確實為系爭社區區分所有權人所共有，故以此比例計算被上訴人應分攤之費用，應為可採。

③至上訴人主張以此主張系爭社區所有住戶就575建號建物之權利範圍相加亦僅有10000分之4674，故不應以此為計算比例等語。然575建號建物既為系爭社區之機房、水塔，得推認只要是系爭社區之區分所有權人亦應為575建號之共有人，故住戶就575建號建物之權利範圍相加不足全部，極有可能係因有住戶以外之人(如上訴人)亦為系爭社區之區分所有權人所致，既尚有其餘區分所有權人存在，則不應僅有要求系爭社區172戶住戶分攤此費用，上訴人此部所辯並非可採。

(3)上訴人支出前開費用雖部分係為利於自身銷售系爭社區建案，然依前述民法第177條規定，縱使上訴人係為獲取自己利益而為附表所示之費用支出，然該等費用亦均係作為社區公共使用或修繕社區公設，被上訴人作為系爭社區之區分所有權人，自仍享有上訴人管理之利益，故上訴人仍得準用民法第176條第1項之規定，並依不當得利之法律關係向被上訴人請求返還上開費用。

(4)從而，上訴人得請求被上訴人返還之費用應為8萬3287元(計算式： $2871萬9533元 \times 29 / 10000 = 8萬3286.65元$ ，元以下四捨五入)，逾此範圍之請求即屬無據。

(二)被上訴人請求確認系爭債權於超過10萬6649元及法定遲延利息部分不存在，並請求撤銷該部分之系爭執行程序，為有理由。

1.按執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，

如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人亦得於強制執行程序終結前提起異議之訴，強制執行法第14條第2項定有明文。

2.經查，上訴人依無因管理及不當得利之法律關係，僅得向原告請求返還之費用共計8萬3287元，業如前述；另上訴人亦得向被上訴人請求給付自取得系爭建物所有權時即102年11月27日起至111年11月30日止(合計6944日)，應給付被告之通行償金數額即為2萬3362元，業經原審判決認定無訛，且為兩造所不爭執，且均未上訴；故上訴人得請求被上訴人給付之金額合計為10萬6649元(計算式：83,287+23,362=106,649)。上訴人在此範圍內，聲請強制執行被上訴人之財產，並無不合，惟上訴人不得就超過10萬6649元部分，以系爭支付命令為執行名義，聲請強制執行，故被上訴人請求確認系爭債權於超過10萬6649元及法定遲延利息部分不存在，及系爭執行案件所為之強制執行程序，關於金錢給付部分於超過10萬6649元及法定遲延利息部分應予撤銷，為有理由，應予准許，至逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、綜上所述，被上訴人請求確認系爭債權於超過10萬6649元及法定遲延利息部分不存在，及系爭執行案件所為之強制執行程序，關於金錢給付部分於超過10萬6649元及法定遲延利息部分應予撤銷，為有理由，應予准許，被上訴人逾此範圍之請求，於法無據，應予駁回。原審判決超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨就上開部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄，改判如主文第二項所示。又原判決上開應准許部分，而為上訴人敗訴之判決，並無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴

01 訟法436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79條，判
02 決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日
04 民事第四庭 審判長法 官 謝志偉

05 法 官 孫健智

06 法 官 丁俞尹

07 以上正本係照原本作成。

08 本判決不得上訴。

09 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日

10 書記官 張禕行

11 附表

12 編號	項目	請求期間	被告支出金額
1	公共區域用電費用		
	(1)電號：00-00-0000-00-0 (福人路74號1樓)	(1)102年11月1日起至 103年2月16日止	(1)9,834元
	(2)電號：00-00-0000-00-0 (福人路74號邊)	(2)102年11月1日起至 103年4月16日止	(2)23萬5099元
	(3)電號：00-00-0000-00-0 (福人路74號1樓)	(3)102年11月19日起 至110年12月26日 止	(3)114萬6594元
	(4)電號：00-00-0000-00-0 (福人路76號1樓)	(4)103年8月13日起至 110年12月26日止	(4)354萬2496元
	(5)電號：00-00-0000-00-0 (福人路76號2樓之1、3樓 之1)	(5)103年11月3日起至 110年12月26日止	(5)26萬5337元
2	保全服務費用	102年11月1日起 至110年8月31日止	1373萬7736元
3	物業管理費用	104年1月21日起	370萬928元

01

		至110年8月31日止	
4	公用電話費	104年4月10日起 至110年8月31日止	3萬4039元
5	公設修繕費用	103年8月9日起 至108年2月2日止	193萬4175元
6	鑿井工程費用	109年1月2日起 至109年6月15日止	512萬2400元
7	水塔修繕工程費用		62萬6230元

02 依民事訴訟書狀規則第 5 條規定：

03 當事人未依格式或記載方法製作書狀，經法院定期間通知其補
 04 正，而未補正或未能補正符合規定之書狀者，法院得拒絕其書狀
 05 之提出，不列為訴訟資料；其嗣後再就同一事由提出未依格式或
 06 記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。

07 當事人於前項期間內補正者，視同於原書狀到院時已提出；逾期
 08 始提出符合規定之書狀者，為新提出之書狀。

09 當事人未依第一項規定補正前，法院得不將書狀分與法官辦理。