

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第609號

原告 富邦物業管理顧問有限公司

法定代理人 朱淑靜

訴訟代理人 陳鏡明

林詠喬

被告 翡翠天下社區管理委員會

法定代理人 黃進龍

訴訟代理人 徐紹維律師

上列當事人間請求返還管理費事件，於民國113年6月6日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；惟前開規定，於有訴訟代理人時不適用之，民事訴訟法第170條、第173條本文規定甚明。故在當事人有委任訴訟代理人之情形，法人之代表人有異動而法定代理權消滅時，除非法院認有停止訴訟程序之必要外，訴訟程序並不當然停止。查本件原告之法定代理人於起訴時為鄭一鳴，於本院言詞辯論終結前之民國113年5月22日變更登記為朱淑靜，此有經濟部商工登記公示資料查詢服務及有限公司變更登記表等件為憑，惟原告於113年4月25日業已委任訴訟代理人，有其委任狀在卷可查（本院卷第107頁），依上開說明，本件訴訟程序不適用當然停止之規定，縱應承受訴訟之新任法定代理人尚未承受訴訟，亦可進行言詞辯論及本於

01 該言詞辯論而為判決，合先敘明。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：原告為桃園市○○區○○段000○號建物之共有
04 人，該建物係作為停車場（下稱系爭停車場）使用，並劃有
05 38個獎勵停車位可單獨買賣且擁有獨立之持份權狀，原告已
06 出售多個停車位予第三人。嗣桃園市政府消防局（下稱消防
07 局）認系爭停車場為公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第
08 3條第5款所稱之約定專用部分，並認定原告為系爭停車場之
09 管理權人，應負責約定專用部分之修繕、管理及維護，於11
10 2年8月30日以系爭停車場之滅火器、泡沫、緊急廣播等設備
11 違反消防法為由，要求原告需於同年9月29日前改善完畢。
12 系爭停車場非原告單獨所有，而消防安全設備之修繕管理維
13 護顯屬被告之責，但既被認為屬約定專用部分，依管理條例
14 第10條第1項之規定，被告應不得就系爭停車場向原告收取
15 管理費，而被告自106年5月起至112年10月止，按月向原告
16 收取新臺幣（下同）7,000元之管理費，共計546,000元，即
17 屬無法律上之原因而受利益，原告自得依民法第179條之規
18 定，請求被告返還等語。並聲明：(一)被告應給付原告546,00
19 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
20 5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告則以：

22 (一)系爭停車場無獨立進出口，原告之工作人員、承租人、借用
23 人於進出系爭停車場時，均需使用系爭社區（包括但不限
24 於）之進出車道、電梯等共用部分，且系爭停車場所使用之
25 消防泡沫、消防水加壓泵、灑水泵、緊急發電機照明等主機
26 房內之設備及共用污水泵、化糞池清理、停車場之清潔及垃
27 圾清運均係由被告委請人員管理、維護、清理，相關費用亦
28 係由被告收取之管理費支付。縱系爭停車場為約定專用部
29 分，被告仍得依管理條例第10條之規定及翡翠天下社區規約
30 （下稱系爭規約）第3條第14項之約定，向原告收取每月管
31 理費7,000元。

01 (二)另原告經營系爭停車場，除收取臨時停車費外，亦會向承租
02 人、借用人每月收取清潔費300元，且原告自認系爭停車場
03 設有38個車位，每月可向月租或買受車位之車主收取清潔費
04 1萬1,400元，扣除每月應繳納之管理費7,000元後，仍有4,4
05 00元之收入。又原告既為系爭停車場之所有權人及管理權
06 人，並以該處作為商業使用，本應遵守消防法第6、9條之規
07 定，修繕消防設備及定期檢查、申報，而非將此部分責任轉
08 嫁予社區全體住戶及被告，且原告因被告之管理而能安心使
09 用其專用或約定專用部分，並因此賺取利益，是被告向原告
10 收取管理費，並非無法律上之原因，令被告受有利益而造成
11 原告之損害，原告依民法第179條之規定，提起本件訴訟，
12 應屬無據。退步言之，縱原告得依民法第179條之規定，請
13 求返還管理費，惟原告得請求之範圍僅限於起訴前5年，超
14 過5年之部分應已罹於時效而不得請求等語資為抗辯。

15 (三)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利判
16 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 三、原告主張其為系爭停車場之共有人，自106年5月起至112年1
18 0月止，按月給付管理費7,000元，共計546,000元予被告；
19 又消防局以系爭停車場屬約定專用部分，應由原告負責管理
20 維護，於112年8月30日就系爭停車場因滅火器、室內消防
21 栓、泡沫設備、火警自動警報設備、緊急廣播設備有缺失而
22 發出限期改善通知單，原告已遵期改善完畢等情，業據原告
23 提出與所述相符之桃園市○○區○○段00地號土地登記第二
24 類謄本及土地所有權狀、同段426建號建物登記第二類謄本
25 及建物所有權狀、消防局於112年8月30日發出之消防安全檢
26 查不合規定限期改善通知單（一）、原告112年11月2日邦法
27 字第20231025號函、消防局112年11月27日桃消預字第11200
28 39201號函、消防局112年12月19日桃消預字第1120042046號
29 函、106年5月至112年10月份翡翠天下大樓管理費收據等件
30 影本為憑（本院卷第15至67頁），且為被告所不爭執（本院
31 卷第105頁），堪信屬實。

01 四、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
02 民事訴訟法第277條定有明文。再按無法律上之原因而受利
03 益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段亦
04 有明文。如受利益人係因給付而得利時，所謂無法律上之原
05 因，係指給付欠缺給付之目的。又公寓大廈管理條例第10條
06 第1、2項規定：專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維
07 護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並
08 負擔其費用（第1項）。共用部分、約定共用部分之修繕、
09 管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公
10 共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔
11 之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致
12 者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人
13 會議或規約另有規定者，從其規定（第2項）。是就公寓大
14 廈之修繕、管理、維護及費用分擔，專有部分及約定專用部
15 分係由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之並負
16 擔費用，共用部分、約定共用部分修繕、管理、維護之費用
17 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
18 分擔之，但若區分所有權人會議或規約另有規定者，應優先
19 從其決議或規定。

20 五、本件原告主張系爭停車場既被消防局認定為約定專用部分，
21 修繕、管理、維護由原告負擔，即無庸向被告繳納該部分管
22 理費，被告應返還不當得利等語，為被告否認，並以前詞置
23 辯，則主張不當得利請求權存在之原告，對於不當得利請求
24 權之成立，應負舉證責任，應舉證證明該給付欠缺給付之目
25 的，被告係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。經
26 查：依翡翠天下大樓住戶規約定三條第14項規定：「住戶應
27 按時繳納管理費，每月每戶1450元...，另外私人產權收費
28 （B1收費5,000元，B3收費7,000元），B2有車位者，每車位
29 加收150元，以維持管理委員會會務之運作。」，有該份規
30 約在卷可稽（本院卷第93頁），上開管理費係作為含共用部
31 分之修繕、管理、維護等社區公共事務之支出，而原告為該

01 社區地下三樓系爭停車場之區分所有權人，且該系爭停車場
02 並非獨立於社區之外，進出當需使用社區之共用部分，應分
03 擔共用部分修繕、管理、維護等公共事務支出費用，又地下
04 三樓建物雖為共有，但原告稱：向車位所有人按月收取300
05 元，連同公司之停車位，統一繳給管委會7,000元等語，則
06 被告稱係依據規約向原告收取管理費用以支應社區公共事務
07 之支出，原告所為給付有其法律上之原因，並非欠缺給付目
08 的，所辯可採，原告本於不當得利之法律關係請求被告返還
09 管理費共546,000元，尚屬無據。至於原告因依消防局及消
10 防法相關規定而就系爭停車場支出消防設備之費用，非本件
11 請求標的，其他共有人應否分擔非於本案中審究論斷，附此
12 敘明。

13 六、綜上，原告本於不當得利之法律關係請求被告返還自106年5
14 月至112年10月已受領之管理費共546,000元，為無理由，應
15 予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，
16 併予駁回。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與本
18 件判決結果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

19 八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日

21 民事第一庭 法官 許曉微

22 正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日

26 書記官 郭力瑜