

臺灣桃園地方法院小額民事判決

113年度桃小字第1464號

原告 游家閔

被告 宏國桃園新城管理委員會

法定代理人 劉蔓麗

訴訟代理人 羅政宏

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

理由要旨

壹、程序部分：

按小額訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，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436條之23準用第436條第2項適用第255條第1項但書第3款定有明文。經查，原告起訴時請求：「被告應給付原告新臺幣（下同）36,176元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」（本院卷第4頁），嗣於民國113年11月19日言詞辯論期日變更請求本金為25,404元（本院卷第126頁反面），核為減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：原告為桃園市○○區○○○街00號2樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，被告為系爭房屋所在社區管理委員會，負責收取管理費，系爭社區管理費向來有空屋管理費六折之規定（下稱系爭空屋折扣），系爭房屋自108年9月起至113年2月間均為空屋，應適用系爭空屋折扣收取六折管理

01 費（每月714元），惟被告故意隱匿不予告知，自108年9月
02 起仍持續按月向原告收取全額管理費1,090元，迄113年2月
03 止，原告總共溢繳管理費25,404元，屬不當得利，故被告應
04 將上述不當得利金額及遲延利息返還給付予原告。故原告依
05 不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應
06 給付原告25,404元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
07 止，按週年利率5%計算之利息。

08 二、被告則以：不爭執原告為系爭房屋所有權人及有按月繳交管
09 理費1,090元，被告社區確有就空屋管理費收取6折管理費之
10 規定，然系爭空屋折扣為被告社區住戶規約授權被告訂定公
11 告，被告業已於108年3月16日公告取消系爭空屋折扣，並自
12 公告之日立即實施，原告自不得再援引系爭空屋折扣主張被
13 告受有不當得利等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

14 三、得心證之理由：

15 (一)原告主張其為系爭房屋所有權人，被告負責收取管理費，且
16 自108年9月起至113年2月間系爭房屋均為空屋，且均有按月
17 繳交全額管理費一節，業據原告提出系爭房屋所有權狀、繳
18 費明細、收據、台灣電力公司桃園區營業處113年3月11日函
19 文在卷可稽（本院卷第8頁、第18至25頁、第29至36頁），
20 且為被告於本院審理中所不爭執，此部分事實應堪認定。

21 (二)原告主張被告有前揭不當得利情事，則為被告所否認，並以
22 前詞置辯，原告則另主張依公寓大廈管理條例第18條第1項
23 第2款規定可知公共基金應依區分所有權人會議決議繳納，
24 是被告僅以管理委員會決議即廢止系爭空屋折扣，與法未合
25 等語。是本案爭點在於，被告辯稱系爭空屋折扣業於108年3
26 月17日經被告公告停止適用等語，有無理由。經查：

27 1.按公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：區分所有權人依
28 區分所有權人會議決議繳納；有關公寓大廈、基地或附屬設
29 施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，
30 得以規約定之，公寓大廈管理條例第18條第1項第2款、第23
31 條第1項分別定有明文。

01 2.又查被告生活管理規約（下稱系爭規約）第15條為社區公共
02 基金及管理費之繳納約定，其中「各項費用之收繳、支付方
03 法，授權管理委員會訂定」。系爭規約第15條第3項訂有明
04 文（本院卷第70頁反面）。又系爭規約附件四「宏國桃園新
05 城社區管理費收支辦法」（下稱系爭收支辦法）第3條費用
06 計算方式中，確有約定電費單基本用電40度者認定為空屋，
07 且空屋每月房屋管理費按坪數打6折之系爭空屋折扣（本院
08 卷第83頁），並於系爭收支辦法第7條復約定「本辦法，如
09 有未盡事宜，管理委員會得隨時修訂增、刪內容，並公告實
10 施」（本院卷第83頁反面）。被告又於108年3月16日依被告
11 管理委員會決議公告取消管理費年繳、半年繳優惠與系爭空
12 屋折扣，有公告1紙在卷可稽（本院卷第54頁）。是依被告
13 規約、收支辦法與前揭公寓大廈管理條例規定可知，管理委
14 員會固可依公寓大廈管理條例收繳公共基金，除法令另有規
15 定者外，得以規約約定住戶間管理使用與相互關係。被告社
16 區將社區公共基金與管理費之收繳、支付方法等細節授權被
17 告訂定，約定被告得隨時修訂、增、刪，並公告實施。則被
18 告本於系爭規約之授權，就管理費之收繳方式訂定系爭空屋
19 折扣，並於108年3月16日基於被告例會決議內容，公告自10
20 8年3月17日起停止適用管理費減免優惠（含系爭空屋折
21 扣），與前揭公寓大廈管理條例與系爭規約約定並無不合。

22 3.準此，系爭空屋折扣自108年3月17日起即已停止適用，縱然
23 系爭房屋在108年9月起至113年2月間止均為空屋，亦均應全
24 額繳交管理費，被告按月收取全額管理費1,190元，要無不
25 當得利可言，原告前揭主張，難認有據。

26 五、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付原告
27 25,404元及遲延利息，為無理由，應予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
29 核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依同法第436
31 條之19第1項規定，確定訴訟費用額為1,000元。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

02 桃園簡易庭 法 官 陳愷璘

03 以上為正本係照原本作成。

04 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明
05 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
06 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日

09 書記官 吳宏明