臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

109年度重簡字第632號

原　　告　統一超商股份有限公司
法定代理人　羅智先
訴訟代理人　李建穎
被　　告　湯城園區12號大樓管理委員會
法定代理人　黃良和
訴訟代理人　王俊銘

上列當事人間請求返還不當得利等事件，於民國109年8月6日言詞辯論終結，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

一、原告起訴主張：

（一）被告為湯城園區12號大樓（下稱系爭社區）所屬管理委員會，原告前自民國100 年8 月15日起向訴外人吳速燕承租系爭社區之新北市○○區○○路○段000 巷00號1 樓之10房屋（下稱系爭房屋）其中38.58 坪（下稱系爭租賃部分），經營原告之湯城門市。查系爭社區繳納管理費之標準，係依所有權狀所載之坪數，一樓每坪收取66元，二樓以上每坪76元收取，惟依系爭社區大樓管理規約第6 條第2 項之約定：「收費標準：1F進駐戶64元/ 坪」，因系爭社區為商辦性質，一樓有各種商店、餐廳、服飾店等進駐，故其管理費之核定，多係以實際使用坪數計算，而原告所承租之系爭租賃部分坪數為38.58 坪，依前開收費標準，管理費應為每月2,546 元，惟因被告之計算錯誤，致原告自100 年9 月起自106 年1 月期間，每月均繳納6,242 之管理費，於前開65個月期間共計溢繳240,240 元【計算式：(6,242 －2,546)× 65】，被告顯無法律原因而受有前開溢收管理費之不當得利，並致原告受有損害，被告自應返還原告前開金額，惟屢經催討，並於108 年10月4 日寄

發存證信函，被告均置之不理，爰依民法第179 條前段提起本件，並聲明：⑴被告應給付原告240,240 元，及自108 年10月5 日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。⑵願供擔保，請求宣告假執行。

（二）對於被告抗辯之陳述：被告已於109 年5 月21日言詞辯論期間當庭自承原告於100 年9 月承租系爭房屋時，系爭房屋中早已有分租之他人（即服飾店）之事實，雖管理費原係由系爭房屋之屋主給付，惟嗣後屋主將系爭房屋另租予原告，被告在未有與屋主確認之情形，認定後續係由原告繼續給付系爭房屋全數管理費，顯有過失。

二、被告則以下情詞置辯，並聲明：原告之訴駁回。

（一）被告係依系爭房屋所有權權狀記載為94.58 坪，以一坪66元計算，被告每月得收取之管理費為6,242 元。

（二）被告係以門牌號碼之實際坪數收取管理費，一戶如果分開二間出租，屋主應通知被告分開計算管理費。系爭房屋之屋主通知被告由原告承租時，並未提到另一承租人，且原告承租時系爭房屋已有另一承租戶，原告亦未跟被告要求分開計算管理費，至106 年原告發現繳納金額有問題拒絕繳納，被告找屋主，屋主就委託被告把原告承租部分的管理費分開，106 年2 月之後就分開收取原告承租部分之管理費

（三）系爭社區之房屋有沒有出租，屋主會通知被告，通知出租後，被告即以權狀坪數通知承租戶每月應繳納多少管理費，如果所有權人未通知，被告就跟所有權人收管理費。系爭房屋之管理費原本都是屋主在繳納，屋主於系爭社區有二間房屋均欲出租，其中系爭房屋已有隔間，原由屋主出租給其他店面（服飾店）使用，嗣後屋主賣掉其中一間房屋，原告並就系爭房屋與屋主簽訂租賃契約，後來屋主通知被告其已出租予原告，所以被告向原告收取管理費，至於服飾店管理費的部分，屋主沒有交代被告要分開收取等語。

三、法院之判斷：

（一）原告主張其自100 年8 月15日起向吳速燕承租被告所屬系爭社區之系爭房屋其中38.58 坪，依系爭社區管理費收費標準，一樓為每坪66元，原告自100 年9 月起自106 年1 月期間，每月均繳納6,242 之管理費之事實，為被告不爭執，洵堪採信。

（二）又原告主張依其實際承租之坪數38.58 坪所應繳納之每月管理費僅為2,546 元，惟被告計算錯誤，向原告收取每月6,242 元管理費，致原告於前開65個月期間共計溢繳240,240 元，屬被告之不當得利，應返還原告等語，則為被告否認有不當得利，並辯稱：其係依系爭房屋之所有權狀記載94.58 坪，以一坪66元計算，收取每月管理費6,242 元等語，查：

1、按「以契約訂定向第三人為給付者，要約人得請求債務人向第三人為給付，其第三人對於債務人，亦有直接請求給付之權。」民法第269 條第1 項定有明文。又以契約訂定向第三人為給付（第三人利益契約），乃屬要約人與債務人間之契約，如要約人與第三人間存有原因關係（對價關係）時，債務人及第三人固係直接依債務人與要約人間之第三人利益契約而為給付及受領給付，惟第三人受領給付之原因，則係本於其與要約人間之對價關係。故要約人與債務人間之契約縱經解除，如第三人與要約人間之對價關係，仍然存在，第三人所受領之給付，即與無法律上之原因而受利益或雖有法律上之原因而其後已不存在之情形有別，不生不當得利之問題。最高法院著有87年台上字第61號判決要旨亦可參照。

2、次按公寓大廈管理條例第10條第2 項規定：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負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有權人按其共有之應有部分比例分擔之。」，及卷附系爭社區管理規約之大樓規約編第二章住戶之權利義務第6 條管理費收

繳及支用第2項規定：「收費標準．．．1F進駐戶64元/坪。」，管理組織章程編第三章經費第1條規定：「公共基金、管理費之繳納：一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交公共基金管理費（區分所有權人得於出租房屋之租賃契約內訂定由承租戶繳納）。」，管理經費收支管理辦法第6條逾期滯納及拒繳管理費之處理第6款規定：「拒繳戶如係租用者，欠繳款需由所有權人繳納，不得抗拒。」，並參以被告抗辯：其係以門牌號碼之實際坪數收取管理費，系爭社區之房屋有沒有出租，屋主會通知被告，通知出租後，被告即以權狀坪數通知承租戶每月應繳納多少管理費，如果屋主未通知，被告就跟所有權人收管理費，如果一戶分開二間出租，屋主應通知被告分開計算管理費等事實，亦為原告所不爭執，可知系爭社區管理費之繳納義務人實為區分所有權人，僅係區分所有權人得與承租人約定由承租人繳納，並通知被告後，由被告向其承租人收取應由區分所有權人繳納之管理費。

3、又原告向吳速燕承租系爭房屋中38.58坪使用，除約定應給付租金外，並應負擔大樓管理費、水電費及營業必須繳納之稅捐，此亦有不動產租賃契約第7條特約事項第2項約定在卷可參。

4、綜上可知，原告雖然按月給付系爭社區管理費予被告，惟其給付，無非係依其與吳速燕間就系爭房屋租賃契約之指示，直接支付予被告，其給付僅係履行其對吳速燕之契約上給付義務，被告雖得直接向原告請求給付，然此亦係基於系爭房屋所有權人之通知，是原告與吳速燕間就負擔管理費之約定，應屬典型縮短給付之第三人利益契約，在法律上有二個不同之給付，一為原告與吳速燕間之租賃關係，一為吳速燕與被告間基於公寓大廈管理條例、規約所生之法律關係，二者關係是各自獨立，亦即領取人即被告所受之利益，乃係本於系爭房屋所有權人之給付管理費，原

告與被告並無給付關係存在，自無從成立不當得利之法律關係，縱認原告依租賃契約僅須依實際承租系爭房屋面積38.58坪對吳速燕負擔管理費，吳速燕就逾越承租範圍外之管理費收取並無法律上之原因，亦屬原告得依不當得利向吳速燕請求返還所受之利益，原告對被告並無不當得利請求權。

（三）從而，原告本於不當得利之規定，請求被告給付240,240元，及自108年10月5日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴，既經駁回，其假執行之聲請，即失所附麗，應併予駁回之。

（四）本件判決事證基礎已臻明確，原告其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌後，認與判決結果已無影響，爰不再一一論述，併予敘明。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　27　　日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法　　官　葉靜芳

以上正本係照原本作成。

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，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　27　　日

書　記　官　林穎慧