

臺灣橋頭地方法院民事小額判決

109年度橋小字第631號

原告 科藝有限公司
法定代理人 孟岱爾拉第利
訴訟代理人 許祖榮律師
許清連律師
被告 澄峰大廈管理委員會
法定代理人 曾偉倫
訴訟代理人 單文程律師
黃子浩律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國109年6月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文
原告之訴駁回。
訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由
一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第436條第2項準用同法第385條第1項規定，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
二、原告主張：原告為澄峰大廈（下稱系爭大廈）之區分所有權人，原告自民國107年2月間起，因室內裝潢所需，向被告提出裝修之申請，經被告要求繳付保證金新臺幣（下同）100,000元及清潔費，清潔費之計算方式為前3個月收取3,000元，第4個月開始每日收取100元，第5個月開始每日收取300元，第6個月開始每日收取400元，以此類推。原告自107年2月起已依被告要求陸續繳交171,900元（下稱系爭款項），惟依照澄峰大廈住戶規約（下稱系爭規約）第18條第5款規定「各住戶如欲進行裝潢工作，應於預定施工前一星期，向管理中心提出申請，填妥『裝潢施工申請書』、相關切結書並提供施工負責人及施工工作人員名單，繳交裝潢保證金每戶100,000元整及清潔費3,000元整，始得進行裝修工程」，可

01 知被告應僅能收取保證金100,000元及一次性清潔費3,000元
02 ,被告自行決議制定「澄峰大廈施工管理辦法」(下稱系爭
03 施工辦法)作為向原告收取系爭款項之依據,與系爭規約之
04 上開規定牴觸,且未經區分所有權人會議決議,應屬無效,
05 故被告多收之68,900元(下稱系爭爭議款,計算式:171,900
06 -103,000=68,900)即屬無法律上原因受有利益,致原告受
07 損害,原告自得依不當得利之法律關係請求返還等語,並聲
08 明:被告應給付原告68,900元及自起訴狀繕本送達翌日起至
09 清償日止,按週年利率5%計算之利息。

10 三、被告未於言詞辯論期日到場,惟具狀以:系爭規約第18條第
11 5款規定之保證金及清潔費係裝修工程申請施工之前提條件
12 ,保證金是為擔保將來可能對共用部分造成發生之損害(如
13 因碰撞導致停車空間或電梯受損),清潔費包括公共環境清
14 掃、使用公物造成之耗損及占用地下停車空間之租金等,此
15 部分收取款項之性質為被告因應施工預作準備、規劃之必要
16 費用,但裝修工程進行中會持續產生粉塵、木屑、泥灰等物
17 體,亦會頻繁使用公物及占用地下停車空間,被告按照施工
18 期間長短,額外收取清潔費本屬必要,且系爭規約第23條第
19 1項已授權被告得就規約未規定之共用部分使用管理事項另
20 定使用規則,被告為此於98年即開會決議制定系爭施工辦法
21 並陸續修訂施行至今,十餘年間並無任何區分所有權人表示
22 異議,足見系爭施工辦法業經區分所有權人同意為清潔費收
23 取方式之慣例,原告自有遵守之義務,被告基於系爭規約及
24 系爭施工辦法向原告收取系爭款項,非無法律上原因等語,
25 資為抗辯,並聲明:原告之訴駁回。

26 四、本院之判斷

27 (一)原告為系爭大廈之區分所有權人,原告自107年2月間起,因
28 室內裝潢所需,向被告提出裝修之申請,經被告要求繳付保
29 證金100,000元及清潔費,清潔費之計算方式為前3個月收取
30 3,000元,第4個月開始每日收取100元,第5個月開始每日收
31 取300元,第6個月開始每日收取400元,原告自107年2月起

已陸續依被告要求繳交171,900元（繳交之日期及金額如本院卷第8頁附表所示），而系爭規約第18條第5款僅規定住戶進行裝修工程前要繳交保證金100,000元、清潔費3,000元，始得進行裝修工程，被告向原告收取超過103,000元之系爭爭議款部分，是依據被告所制定之系爭施工辦法向原告收取，收取之金額與系爭施工辦法之規定相符等事實，有系爭規約、施工照片、系爭施工辦法在卷可參（本院卷第91至111頁），且為兩造所不爭執（本院卷第127頁、第129頁），堪以認定。至原告主張被告所制定之系爭施工辦法牴觸系爭規約而無效，被告依該辦法收取系爭爭議款為不當得利，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件應審酌者即為：被告是否有權制定系爭施工辦法，以此作為收取系爭爭議款之依據？

(二)按「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。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。又按「共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。」、「各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定」，系爭規約第23條第1款、第11條第3款分別定有明文。故系爭規約之上開規定，性質上即屬公寓大廈管理條例第10條第2項所規定「規約另有規定」之情形，故在符合系爭規約授權範圍之前提下，被告應得就共用部分使用管理及費用收繳事宜制訂規則。經查：

- 1、系爭規約第18條第5款規定「各住戶如欲進行裝潢工作，應於預定施工前一星期，向管理中心提出申請，填妥『裝潢施工申請書』、相關切結書並提供施工負責人及施工工作人員名單，繳交裝潢保證金每戶100,000元整及清潔費3,000元整，始得進行裝修工程」，要求住戶於進行裝潢前必須繳交保

證金100,000元及清潔費3,000元，以此為住戶申請施工之前提條件。然考量被告所辯住戶進行施工裝潢之過程中，可能持續產生粉塵、木屑、泥灰等物體，且會使用公物及占用地下停車空間，需要持續清潔維護等語，核與常情相符，且未為原告所爭執，應堪認定，而系爭規約上開規定並未就住戶後續裝潢期間，因影響共用部分所衍生之必要清潔維護費用有所規定，再參諸系爭規約第18條15款，就裝潢事宜規定「管理委員會得制定相關罰則管理之」，顯示系爭規約就住戶裝潢管理相關事宜，並無特別排除管委會介入、制定管理規則、對住戶課予財產上義務之意，則被告基於系爭規約第23條第1款、第11條第3款規定之授權，自得就規約未規定部分，依整體社區之公共利益、清潔之實際需求及社區財務狀況等因素，制訂管理辦法規範之。

2、又參諸系爭施工辦法第5條第1項後段所規定住戶依該辦法繳交之施工清潔費「僅含電梯清潔、停車場清潔」，及第7條規定如施工日期因特殊狀況須延期，可辦理停工申請，停工期間將不計施工清潔費，均顯示系爭施工辦法收取清潔費之目的，確是為因應住戶實際裝潢施工所生影響，對共用之電梯、停車場進行清潔維護所需，故系爭施工辦法依施工期間長短，制定清潔費收取標準，與前述被告依系爭規約第23條第1款規定之授權得另定使用規則之範圍，尚非不符。

3、依前揭說明，被告既經系爭規約授權，得就共用部分使用管理及費用收繳事宜制訂規則，而被告所制定之系爭施工辦法與上開授權範圍亦非不符，已見被告辯稱得依系爭施工辦法收取系爭爭議款項，並非無據。況系爭施工辦法自98年3月制定實施以來，於99年、102年、105年陸續修訂，迄今已逾10年，有系爭施工辦法首段修正沿革之記載可參（本院卷第109頁），再觀之被告提出之系爭大廈裝潢施工戶別明細、系爭大廈其他住戶之裝潢施工切結書、保證金存根聯等資料，顯示被告制定該辦法後，應已持續依照該辦法向施工裝潢住戶收取費用達相當期間，但本件並無事證顯示系爭大廈區

分所有權人會議對該辦法曾經表示否定或質疑，亦顯示系爭辦法之存在應符合系爭規約之授權範圍，且與系爭大廈區分所有權人就系爭大廈裝潢管理之意願無違，原告主張系爭辦法與系爭規約牴觸，應屬無效云云，尚難憑採。

五、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，主張被告應給付原告68,900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，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，經本院審酌後認與判決之結果不生影響，爰不再逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 7 月 16 日
橋頭簡易庭 法 官 呂維翰

以上正本與原本相符。

民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法令為理由，不得為之。

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，並須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實之上訴理由（須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 109 年 7 月 16 日
書 記 官 林禹丞

訴訟費用計算式：

裁判費（新臺幣） 1,000元

合計 1,000元