

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第2465號

原告 捷電系統工程有限公司

法定代理人 何錦忠

訴訟代理人 黃毓然律師

被告 晶棧公寓大廈管理委員會

法定代理人 吳寬永

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國108年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣（下同）200萬元，及自民國106年8月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決於原告以67萬元供擔保後，得假執行。但被告如以200萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，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255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴聲明原請求被告應給付原告200萬元，及自106年8月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；嗣於本院審理中即108年11月20日言詞辯論期日當庭變更法定遲延利息之起算日為106年8月16日等情，有民事起訴狀及言詞辯論筆錄附卷可考（本院卷第13頁、第113頁）。原告上開所為核屬減縮應受判決事項之聲明，依首揭規定，應予准許。

貳、實體方面

- 一、原告主張：原告自96年起即受晶棧社區之全部區分所有權人委任，負責出租房屋、服務房客及管理區分所有權人在晶棧社區的資產，晶棧社區管理委員會即被告之委員於原告管理晶棧社區期間係由各住戶輪流擔任，惟因各區分所有人平時

並未居住於社區，故管委會之實際運作，皆委由原告負責，而被告之帳戶亦委由原告管理使用。因此，原告於管理晶棧社區期間，除了負責各房東之房屋出租、管理事務外，被告亦委託原告管理晶棧社區之公共區域，而原告基於回饋社區之理念，有關公共區域之維護皆為無償。惟因原告代區權人出租房屋時自承租人處收取²個月押租金，每月流動押租金約達³⁰⁰多萬元，而收取押租金後通常暫時不會用到該筆款項，故原告規劃預留其中¹⁰⁰多萬元即足以應付每月的退租還押及水電預繳的需求，如有不足的部份再由原告先行墊支；其餘之²⁰⁰萬元（下稱系爭²⁰⁰萬元款項）則轉入被告帳戶並轉存定存，原告預計系爭²⁰⁰萬元款項所生之利息，得於原告受委託管理公共區域期間供維護社區公共區域使用，補貼原告維護社區之相關費用。嗣於¹⁰⁶年間，晶棧社區部分房屋所有人希望收回房屋自行管理，原告同時也終止服務社區公共事務，不再參與管委會之運作，兩造並於¹⁰⁶年⁸月間進行公共事務之交接，交接內容包括「原告應移交至被告者」及「被告應移交至原告者」，當時多數項目皆已移交，唯獨被告應移交至原告之押金定存單²⁰⁰萬元（定存單期間^{105.12.21-106.12.21}），尚未返還，當時被告之主委即被告法定代理人吳寬永聲稱為避免解約定存之損害，該筆款項將於定存期間到期後再返還予原告。詎料，業經原告多次口頭上催告並於¹⁰⁸年³月發存證信函，仍不獲置理等語。爰依民法第¹⁷⁹條及類推適用第²⁵⁹條之規定提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告²⁰⁰萬元，及自¹⁰⁶年⁸月¹⁶日起至清償日止，按週年利率^{5%}計算之利息。並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：晶棧社區自⁹⁶年¹⁰月完工起至¹⁰⁵年⁹月止長達⁹年時間之社區存摺及所有收支收據單據，全部由原告保管，蓋因當時晶棧社區全部房屋皆委由原告出租，雖晶棧社區有主任委員、財委，但因信任原告，所以並未清楚對帳，直至¹⁰⁶年間被告之現任主委及管理委員發覺原告可能涉嫌侵

占被告之公款，所以才下定決心接手社區事務，並終止委託原告房屋出租事宜，故於¹⁰⁶年⁸月與原告辦理交接事宜。然原告於交接時僅交付一本自¹⁰²年⁸月至¹⁰⁵年¹⁰月¹⁰日止之管委會收支流水帳簿，其上並無附任何單據憑證。又原告請求被告返還之系爭²⁰⁰萬元款項係於⁹⁷年⁹月¹⁸日自被告之樹林農會⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰帳戶上轉成定存單，而晶棧社區建商於⁹⁶年¹⁰月交屋手冊上記載：起造人提撥¹⁵²萬^{6,500}元為公共基金。管理費各區分所有權人預繳¹⁵²萬^{5,500}元。是晶棧社區建商移交給管委會帳戶之金額總計有³⁰萬^{2,000}元（當時只有¹本農會帳戶）。然被告於¹⁰⁶年⁸月交接後取得之⁴本管委會樹林區農會帳本，僅有一本封面註記管委會之帳戶內有餘額²⁰⁰餘萬元，其餘封面註記水電、違退沒收押金及押金之³本帳戶餘額全部由原告取走。審酌被告社區於原告管理之¹⁰年期間內並無重大之修繕、更新工程，且每年管理費、違退沒收押金等收入，仍大於管理費用支出，每月應尚有餘額，然兩造於¹⁰⁶年⁸月交接事務時，為何管委會農會帳戶內僅存餘額²⁰⁰多萬元，實有疑義。是系爭²⁰⁰萬元款項可能是晶棧社區之公共基金。再者，原告主張系爭²⁰⁰萬元定存係承租人押金，則並非原告所有，應屬各區分所有權人與承租人間承租房屋之保證金性質，原告並無請求權。又系爭²⁰⁰萬元定存若屬押金性質，晶棧社區目前區分所有權人也非全部委託原告管理，原告亦無權利請求給付存於被告所有帳戶內之系爭²⁰⁰萬元。若原告主張系爭²⁰⁰萬元款項是房客的押金，原告應該把歷年來相關存摺收據、房客的押金名單及相關資料公開供被告釐清等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

原告主張其因受被告委任管理晶棧社區公共區域，乃將代晶棧社區區分所有權人出租房屋所收取之押租金存放於以被告名義開設之樹林農會帳戶。然兩造已於¹⁰⁶年⁸月¹⁶日終止

委任關係，原告存放於被告樹林農會帳戶內系爭²⁰⁰萬元款項，已無法律上之原因，被告應提出返還原告等情，則為被告所否認，並以前詞置辯，茲就本件爭點析論如下：

、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第¹⁷⁹條定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第²⁷⁷條本文定有明文。是各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證；原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則（最高法院¹⁹年上字第²³⁴⁵號、¹⁸年上字第²⁸⁵⁵號判例意旨參照）。

、經查，兩造間因終止有關委任原告管理晶棧社區公共區域，而於¹⁰⁶年⁸月¹⁶日進行管理事務之交接，原告應將所持有以被告名義開設於樹林農會⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰號帳戶存摺、流水帳本、收據明細帳正本含收據明細、各項收入、未繳費水電費單據及管理費用明細表等共¹⁰項事務交付予被告；被告則需將套房租金存摺（帳號⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰）、水電存摺（帳號⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰）、違退沒收押金存摺（帳號⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰）、押金存摺（帳號⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰）等共⁴本樹林農會存摺帳戶內之餘額及存單期間為¹⁰⁵年¹²月²¹日至¹⁰⁶年¹²月²¹日，金額為²⁰⁰萬元之定期存款即系爭²⁰⁰萬元款項，全部提出返還原告等情，有兩造交接公共事務書面資料附卷可參（本院卷第²⁹頁）。且為被告迄今亦未爭執。是原告主張兩造有關於委任原告管理晶棧社區公共區域之委任關係於¹⁰⁶年⁸月¹⁶日合意終止，並進行相關事務之交接等情，應屬有據。次查，系爭²⁰⁰萬元款項係於⁹⁷年⁹月¹⁹日自被告樹林農會⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰號帳戶提出轉存為定期存款等情，有該帳戶交易明細表附卷可按（本院卷第¹³⁵頁）。又

01 原告受晶棧社區區權人委任代為出租管理房屋，承租人承租
02 房屋時需繳交²個月押金等情，有房屋租賃委任契約及租賃
03 契約書附卷可按（本院卷第²⁵頁、第²⁷頁）。復參以被告自
04 承上開帳戶是作為收取押租金使用，晶棧社區承租戶終止租
05 約時，不會請求被告返還押租金，因為押租金都是原告處理
06 等語（本院第¹¹⁷頁）。足認原告主張系爭²⁰⁰萬元款項係
07 其代系爭社區區分所有權人出租房屋向承租戶所收取之押租
08 金等情，應屬實情。基上，原告既受晶棧社區區權人委任出
09 租管理房屋，其因受委任而向承租戶收取之押金於承租戶不
10 再租賃房屋時負有返還之義務，又因受被告委託管理晶棧社
11 區之公共事務，始將押金性質之系爭²⁰⁰萬元款項存入以被
12 告名義之定期存款。兩造既已合意終止委任關係，原應由原
13 告保管之系爭²⁰⁰萬元款項仍存放於被告樹林農會帳戶，被
14 告受有支配系爭²⁰⁰萬元款項之利益，惟已失其法律原因，
15 致原告無法管理使用系爭款項而受有損害，二者間有直接因
16 果關係，核與不當得利之要件相符。故而，原告依據不當得
17 利之規定，請求被告應將系爭²⁰⁰萬元款項自樹林農會帳戶
18 領出返還原告，於法有據。

19 、被告雖抗辯系爭²⁰⁰萬元款項係晶棧社區建商移交之公共基
20 金，而非原告向承租戶所收取之押金等情。惟查，如上所述
21 ，系爭²⁰⁰萬元款項係於⁹⁷年⁹月¹⁹日自樹林農會⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰
22 ⁰⁰⁰⁰⁰⁰號帳戶提出轉存為定期存款，而觀諸上開帳戶自⁹⁶年
23 ¹¹月²⁷日開設日至⁹⁷年⁹月¹⁹日提出系爭²⁰⁰萬元轉為定期
24 存款日止，其存款來源並無建商所匯入¹⁵²萬^{6,500}元公共
25 基金等情，有該帳戶交易明細表附卷可參（本院卷第¹²⁹至
26 ¹³⁵頁）。被告亦自承樹林農會⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰號帳戶之存
27 摺沒有建商存入公共基金之資料（本院卷第¹¹⁶頁）。基上
28 ，被告所有之樹林農會⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰⁰號帳戶自設立起至⁹⁷
29 年⁹月¹⁹日提出系爭²⁰⁰萬元轉為定期存款止，甚或迄今，
30 均查無建商有匯入或存入上開帳戶之款項，自無從推論系爭
31 ²⁰⁰萬元款項係建商移交予管委會之公共基金。至於被告質

01 疑原告交付之被告樹林農會00000000000000號帳戶，於97年
02 9月18日提出100萬元轉為定期存款之最後去向不明。然原
03 告所請求被告交付系爭200萬元款項之來源為專供出租房屋
04 收取押金使用之被告農會00000000000000號帳戶，而被告質
05 疑去向不明之上開100萬元係於97年9月18日轉自被告樹林
06 農會00000000000000號帳戶提存後轉為定期存單，而非匯入
07 樹林農會00000000000000號帳戶，該款項之使用情形自與原告所
08 請求返還之系爭200萬元款項無涉。原告以該100萬元款項
09 最終使用情形不明而逕指系爭200萬元款項應為晶棧社區建
10 商所移交之公共基金乙節，自屬無據。被告雖又抗辯系爭
11 200萬元款項若為承租人所交付之押金，對於該押金有請求
12 權者應為出租人而非原告等語。然查，晶棧社區之區分所有
13 權人委任原告代為出租並管理房屋，雙方約定原告代收之租
14 金扣除必要費用後於15日內匯入出租人帳戶等情，有房屋租
15 賃契約委任契約附卷可稽（本院卷第25頁）。而被告亦自承
16 晶棧社區房屋承租人於租約屆期後，係向原告請求返還押金
17 等情。足認原告因受任處理晶棧社區房屋出租及管理事宜，
18 同時負有保管及返還押金之責。故原告雖非房屋之出租人，
19 然因受出租人之委任關係，自得向被告請求返還承租人所繳
20 納押金之權利。

21 10、末按，給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
22 責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
23 法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
24 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項
25 、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查，兩造
26 約定被告需於106年8月16日將系爭200萬元款項提出返還
27 原告，然被告迄今仍未將系爭200萬元款項提出交付予原告
28 ，揆諸前揭說明，原告自106年8月17日起須負給付遲延責
29 任，自得請求自106年8月17日起至清償日止，按週年利率
30 5%計算之遲延利息。

31 四、結論，兩造合意終止有關於原告管理晶棧社區公共區域之委

任關係後，被告就原告存放於被告樹林農會之定期存款即系爭²⁰⁰萬元款項即無法律上之原因而受有支配使用之利益，並致原告受有財產上之損失。從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告返還系爭²⁰⁰萬元款項，及自兩造協議移交日期翌日即¹⁰⁶年⁸月¹⁷日起至清償日止，按週年利率^{5%}計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，因此判決如主文。

中 華 民 國 109 年 1 月 20 日
民 事 第 六 庭 法 官 王 婉 如

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 1 月 20 日
書 記 官 鄔 琬 誼