

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第867號

原告 尤宏宇
訴訟代理人 楊明勳律師
陳全正律師
張媛筑律師

被告 玉璽社區管理委員會
法定代理人 吳堂煌
訴訟代理人 施玉玲

上列當事人間請求返還社區代墊款等事件，本院於民國109年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣82萬4704元，及自民國108年3月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決第1項於原告以新臺幣28萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣82萬4704元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序上事項：

- 一、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；承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。查本件被告之法定代理人原為施玉玲，於民國109年2月5日變更法定代理人為吳堂煌，業據被告具狀陳報本院，並聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。
- 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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2、3款定有明文。經查，本件原告起訴時聲明原係：（一）被告應給付原告新臺幣（下

同) 82萬7964元整，及自本狀送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)原告願供擔保，請准予宣告假執行。嗣變更為：(一)被告應給付原告82萬4704元整，及自本狀送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)原告願供擔保，請准予宣告假執行。經核原告請求之基礎事實同一，且屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

貳、原告主張：

一、被告玉璽公寓大廈(原名御璽公寓大廈)為一住辦大樓，內多為補習班等經營業者。原告前曾於100年2月6日起至101年2月5日止擔任被告管委會之100年度主任委員。嗣於原告任期屆至卸任後至106年12月止，系爭社區因故未能選任出新任管理委員，在為維繫系爭社區之正常及必要運作下，原告仍於事實上協助處理系爭社區之庶務，以保障全體住戶之權益。

二、原告甫接任系爭社區管委會主任委員時，於100年5月27日獲前屆管委會交接之公共基金為41萬8,742元。而於原告接任系爭社區主任委員起至106年12月為止，因系爭社區之部分住戶及頂樓鐵架之承租人並未完全依約定繳納管理費及租金，故系爭社區於上述期間所載收入紀錄，僅分別收到管理費22萬8,228元及租金14萬4,000元。由上可知，原告於擔任系爭社區主任委員起至106年12月止之期間內，僅有受移交之公共基金加計管理費及租金收入共計79萬0,970元(計算式：公共基金418,742元+管理費228,228元+租金144,000元=790,970元)，可茲作為處理系爭社區事務之運作費用。

三、原告擔任系爭社區主任委員起至106年12月止之期間(即100年2月6日起至106年12月31日止)，原告為系爭社區處理之庶務項目及支出之公共費用，彙整現有支出憑據如下：

(一)定期月費，共計109萬0,340元：

1、自99年12月起至106年12月止共85期，每月4,000元之定期「電梯保養費」，共計34萬元。

- 01 2、自100年1月起至106年12月止共84期，每月5,860元之定期「
02 汽車升降機保養費」，共計49萬2,240元。
03 3、自100年3月起至106年12月止共82期，每月1,050元之定期「
04 中興保全門禁服務費」，共計8萬6,100元。
05 4、自100年5月起至106年12月止共80期，除101、102、103及
06 104年1月份及105、106年2月份共計6期為4,000元外，其餘
07 月份共計74期為2,000元之定期「大樓清潔費」，共計17萬
08 2,000元。

09 (二)定期年費，共計22萬2,760元：

- 10 1、自100年起至105年止共6期，每年1,260元之定期「代辦電梯
11 許可證費」，共計7,560元。
12 2、自100年起至106年止共7期，除100年度為7,000元，其餘每
13 年均為5,000元之定期「年度消防檢測申報費」，共計3萬7,
14 000元。
15 3、自100年起至104年止之「消防檢修費」，共計17萬8,200元
16 。明細詳如附表一所示。

17 (三)非定期費用及雜支，共計30萬2,574元。

- 18 1、非定期費用——水電部分。共計92,290元。明細詳如附表二所
19 示。
20 2、非定期費用——停車位部分。共計165,285元。明細詳如附表
21 三所示。
22 3、非定期費用——電梯部分。共計21,662元。明細詳如附表四所
23 示。
24 4、非定期費用——雜支部分。共計23,337元。明細詳如附表五所
25 示。

26 (四)以上總計之支出為161萬5,674元（計算式：定期月費1,090,
27 340元＋定期年費222,760元＋非定期費用及雜支302,574元
28 ）。

29 四、綜上可知，原告自擔任系爭社區主任委員起至106年12月為
30 止，在獲前屆管委會交接之公共基金加計管理費及租金收入
31 僅79萬0,970元，期間支出則為161萬5,674元，顯已入不敷

01 出。原告卸任100年度系爭社區主任委員後，為繼續維持系
02 爭社區之正常運作，實已為全體住戶墊付達82萬4,704元（
03 計算式：支出1,615,674元－交接之公共基金及收入790,970
04 元）。現系爭社區既於去年度已選任新主任委員，原告遂委
05 請律師於107年10月22日發函促請被告返還原告代墊之款項
06 ，亦發函通知系爭社區住戶協助確認期間是否繳交管理費與
07 頂樓廣告租金，以及提出對於原告墊付收據與記錄之意見，
08 以期儘速處理本事件。惟兩造雙方對於款項核對等仍有爭議
09 ，尚無共識，為保障原告之財產權益，原告依法提起本件民
10 事訴訟，以彰權益。

11 五、原告為被告墊付之82萬4,704元為系爭社區共用部分管理、
12 維護之費用：

13 （一）按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
14 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
15 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
16 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
17 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
18 者，從其規定。」、「管理委員會之職務如下：…二、共有
19 及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。」分別為公寓
20 大廈管理條例第10條第2項、第36條第2款分別定有明文。又
21 按「管理費用途如下：（二）共用部分、約定共用部分之修
22 繕、管理、維護費用或使用償金…（七）其他基地及共用部
23 分等之經常管理費用」可見於御璽公寓大廈大樓管理規約第
24 11條第2項第2、7款之規定。是以，公寓大廈共用部分之維
25 護，原則上應由管理委員會負責，其費用並由全體區分所有
26 權人共同分擔。

27 （二）依前揭規定及御璽公寓大廈管理規約，可見御璽公寓大廈之
28 電梯保養費、汽車升降機保養費、中興保全門禁服務費、大
29 樓清潔費、代辦電梯許可證費、年度消防檢測申報費、消防
30 檢修費、水電部分、停車設備復用整修、電梯修理、公共設
31 施之雜支（如系爭社區清潔所用垃圾袋、水塔清洗等）係屬

01 系爭社區共用部分管理、維護之費用，應從管理費中提供支
02 應，而系爭社區自107年5月31起選出107年度管理委員會並
03 由被告擔任，自應由被告向系爭社區住戶收取管理費後用以
04 支付前述共用部分管理、維護之費用，而非由特定住戶代為
05 墊付。

06 (三)是以，前述由原告為被告所墊付費用總計82萬4,704元為系
07 爭社區共用部分管理、維護之費用，故依前揭規定及御璽公
08 寓大廈管理規約下，原告對於共用部分費用之支出並無直接
09 負擔之義務，而係應由被告負責支付之。

10 六、原告得依民法無因管理之規定向被告請求給付82萬4,704元
11 之墊付共用部分之費用：

12 (一)原告擔任系爭社區主任委員期間及卸任後至106年12月為止
13 ，系爭社區之財務狀況，顯已入不敷出，且前述期間接任之
14 管理委員會成員因遲遲無法成功召集區分所有人會議，而無
15 法順利選出主任委員組成管理委員會。然而，為維繫○○○
16 區於○段期間之正常運作，使系爭社區住戶享有合法且安全
17 使用公共設施，原告仍自行墊付系爭社區公共基金與管理費
18 不足支應公共設施運行所需費用，並截至系爭社區管委會選
19 出新主任委員並得正常運作為止，原告卸任100年度系爭社
20 區主任委員後，與系爭社區間並無委任關係，而屬無因管理
21 。

22 (二)再查，細觀原告所提出之支出項目及憑證收據，核其內容客
23 觀上均屬有利於系爭社區全體住戶，顯係為系爭社區之共用
24 部分及其周圍之安全與環境維護盡公益上之義務，即均屬為
25 被告所支出必要或有益之費用。是原告卸任系爭社區主任委
26 員後，雖未受委任，原並無任何管理被告庶務之義務，惟原
27 告仍基於為被告管理之意思，而為被告完成上開公共項目。
28 且上開完成之公共項目於客觀上均屬有利於系爭社區，則衡
29 諸常情，仍應認於主觀上並不違反被告明示或可得推知之意
30 思。又，被告既無得拒不清償前述共用部分管理、維護費用
31 之情由，原告代償行為應解為利於本人且不違反本人明示或

01 可得推知之意思，而屬適法管理。縱使該為被告管理之意思
02 　，因原告於此期間亦於系爭社區經營補習班，為維護學童安
03 全而同時兼具為自己利益之意思，惟此亦不妨害無因管理之
04 成立。

05 (三)從而，就原告代墊款部分，即82萬4,704元，既均屬原告為
06 被告所支出必要或有益之費用，原告爰依民法第172條及第
07 176條第1項無因管理之法律關係，向被告請求給付82萬4,70
08 4元，及自本狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分
09 之5計算之利息，自屬有據。

10 七、訴之聲明：(一)被告應給付原告82萬4704元整，及自本狀送
11 達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(
12 二)原告願供擔保，請准予宣告假執行。

13 參、被告方面：

14 一、依公寓大廈管理條例第25條第1項規定，發生重大事故有及
15 時處理之必要，於107年5月召開區分所有權人臨時會議，選
16 任本人施玉玲為御璽管委會主任委員，緊急處理大樓因「未
17 申報消防安全檢修」被罰一事，故對106年以前大樓管理事
18 務均無所知悉。又依公寓大廈管理條例第36條規定，管理委
19 員會之職務無「返還社區代墊款等事」，故本主任委員(被
20 告法定代理人)無權也未被授權代表大樓全體區分所有權人
21 及住戶處理此代墊款一事。

22 二、依民法債權債務關係，100年至106年代墊款項應就這段期間
23 的區分所有權人或住戶為對造人，釐清債務債權關係並找出
24 解決方法，怎會要求107年新管委會新區分所有權人與住戶
25 所繳的公共基金代償前區分所有權人與住戶的代墊款。再則
26 大樓規約有明文，管委會只能執行「區分所有權人會議決
27 議事項」，無權代替區分所有權人做任何決議，法有規定，
28 只能依法辦事。

29 三、法有「干涉他人事務乃屬違法」，縱有正當的無因管理，仍
30 受民法第172條「未受委任，並無義務，而為他人管理事務
31 者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人

之方法為之。」所保護。107年7月31日原告訴代民事陳報狀要求被告詳實說明爭執理由，實乃無知無理的要求，現今管委會所處理事務均是107年後的事，對106年的人與事均不知，如何對不知的事物憑空想像說明理由。

四、前主委尤宏文、尤宏宇兄弟將管委會的主委權力私相授受，把持管委會多年，帳目不清，更甚是107年5月尤氏兄弟阻止區分所有權人與住戶開區分所有權人緊急會議，6月開會也不出席，這種種現象都必須要尤宏宇先生出面跟全體區分所有人及住戶清楚交代原因，尤其是管委會的現金流動進出的帳務更是必須提出真實出入帳簿，以解尤氏兄弟以主委身分掩飾未繳管理費之疑。

五、原告所主張社區代墊款爭議點陳述如下：

(一)107年初，消防局開立107年3月31日前安全設備限改單，然原告請津成消防工程已做消防安全檢查申報並請款，何以還被消防局連續開以上罰單；直至107年7月18日新管委會成立並委托遠威消防工程陳威廷完成檢修申報後，連續開罰停止。此項目有重覆請款之嫌。

(二)原告自永大機電取得106年度代辦電梯許可證費1,260元證明，與夏朵補習班吳堂煌107年1月8日代付款發票支出雷同，此項目有重覆請款之嫌。

(三)94年8月至101年合計7年5月頂樓廣告鐵架租賃金，每月租金15,000元與12,000元，共計1,248,000元，金額流向不明。104年7樓所有權人林進義對御璽社區管理委員會主委尤宏文提起「請求修復頂樓漏水等事件」訴訟事前，林進義先生委託代理人林淑麗多次與主委尤宏文提及「頂樓專款專用款」，被告訴因多人未繳管理費，修繕有困難，林淑麗小姐要求交出會計帳冊，由其出面處理，多次反應，主委尤宏文仍置之不理且從未告訴林淑麗小姐因何故現已無管委會與主委，更遑論有召開區分所有權人會議及選任下屆新主委與委員的行動。

(四)100年至106年共7年，每月應收管理費20,627元，共1,732,

668元之管理費應收而未收。160號1樓君悅牙醫、162號2樓高明補習班、160號7樓夏朵補習班，均多次至160號2樓根基補習班處，找尤宏宇主委要繳交管理費，均被告知不須繳交給他，會派人去收取管理費等等，從未提及他不是主委已無管委會與存在。

(五) 94年11月至99年12月共5年2月，每月應收管理費20,627元，共1,278,874元，御璽管委會主委尤宏文管理費收入流水明細帳冊至今仍不交出，去向不明。95年至99年御璽管委會主委尤宏文掌握管委會收支帳冊達5年之久，至今5年管委會收入與支出帳冊仍未依區分所有權人所要求，提供閱覽。此事也已行文並舉發給新北市政府公寓大廈使用課處理。

(六) 94年11月至106年底共12年2月，每月應收車位管理費6,500元，共949,000元。御璽管委會車位管理費應收而未收或流向不明之金額。107年安停機械停車場之保養與維修經費，新管委會與之議價，由原每月5,860元降為5,000元，一年所收車位管理費足以支應安停公司例行保養費還有年餘10,320元，如妥善定存也供未來機械更新。101年5月3日尤主委花7,000元於車庫門口裝防撞柱2隻及上網狀漆，本主委108年9月，則情商安停公司在維修同時免費施工，於車道口右邊裝設舊4隻防撞柱，支支節節地節省支出，事在人為。

六、現有停車位所有權及使用現實如下：

(一) 地下停車場13個機械車位，前主委尤宏宇占有6個停車位，並以每月2,900元出租停車位，收取年租金額208,800元。其中15號車位為160、162號6樓教會所有，尤宏宇以自己名義出租並將租金匯入自己私人銀行帳戶，此事件已告訴教會負責人張至恆處理。

(二) 停車場管理規約有名列應收取每月500元管理費，7年車位可收管理費總計有546,000元，可專款專用於機械停車場保養維修，前主委尤宏宇不依大廈管理條例繳交收取管理費支應，卻花大把他人錢財維修自己私人的6個機械停車位，而出租租金收入卻納入自己私人口袋，其私心與動機不言可喻

- 01 。
- 02 (三) 160號1樓與地下一樓共有坪數147.6坪，每月繳交管理費4,
- 03 428元，擁有機械停車位1個。162號2樓有坪數40.53坪，每
- 04 月繳交管理費1,216元，未購買機械停車位。160、162號6樓
- 05 共有坪數90.55坪，每月繳交管理費2,717元，擁有機械停車
- 06 位1個。
- 07 (四) 尤宏宇提供安停股份有限公司收款證明單均是不實偽造的單
- 08 據，區分所有權人請求提出金錢出帳記錄。
- 09 (五) 100.06.22安停停車設備復原支出金額135,135元有爭議，95
- 10 年開區分所有權人會議時，不動產買賣公司為順利出脫御璽
- 11 大樓屋產，即提及由不動產買賣公司出錢修繕地下機械停車
- 12 場，5年後，為何又會有所謂設備復原支出款。
- 13 七、這7年來，本社區區分所有權人、住戶、清掃人員與廠商都
- 14 有與原告連繫管理費繳交事及大樓修繕、維護、清潔等事項
- 15 ，原告都未告知他不是主委，管委會也不存在了，表示原告
- 16 尤宏宇一直還是對外以管委會主委自居，掌管社區管委會一
- 17 切事務，如此尤主委自然應將代墊款事項依法做報表並在大
- 18 樓張貼公告，讓住戶知曉並處理，但社區代墊款事是在消防
- 19 局開立罰款裁處書之前，既然會公告「法務部行政執行署通
- 20 知」消防局裁處書罰金，為什麼不公告社區代墊款與催繳未
- 21 繳管理費之住戶。
- 22 八、104年7樓區分所有權人對當時管理委會提起頂樓漏水修繕
- 23 訴訟事，原告全然知情，卻放任不管，使前御璽管委會被法
- 24 院判決敗訴需償還巨額債務，說到底也是大樓全體區分所有
- 25 權人的債務，如今新管理委員會努力運作，對不繳管理費者
- 26 ，積極從107年8月催告、寄存證信函到向法院提起管理會費
- 27 支付命令一連串程序執行時，然原告為了不想繳納管理費，
- 28 107年先阻止開區分所有權人會議，也不參加區分所有權人
- 29 會議，又拒繳管理費，且108年出租160、162號5樓給聯成電
- 30 腦補習班，竟要承租戶不要繳管理費，享受大樓權利卻不履
- 31 行繳管理費義務人，藐視大樓規約法律，108年1月原告提起

01 返還社區代墊款訴訟事，目的乃不想繳納管理費，新管理委
02 員會無法正常運作，其用意為何。

03 九、原告提供的收據都是同一時間收集來的，看不到支出憑證。
04 安停收款證明日期均是107年8月10日收集而來的，用印與現
05 今安停給的統一發票專用章不一樣。洪惠珍收據也是收集而
06 來的，收據專用章蓋的是御璽社區管理委員會章。永大電機
07 106年9月5日統一發票，一張發票竟有2位支付款人。對於收
08 據取得過程，原告應請證人出庭說明。原告100年至106年12
09 月止，故意不選任新管理委員，正常運作收取管理費支出大
10 樓的管理開銷，卻用不受監督之代墊款名義而生之債務，屬
11 於故意侵權行為而生之債，其債務人依法不得主張抵銷。又
12 出於受損人侵權行為時，受損人是否能以不當得利之規定，
13 而向受益人主張不當得利請求權，此稱之為「強迫得利」，
14 即表面上受益人，看似有利，然實質上確係侵害受益人之權
15 利及讓管委會正常運作，無法律上之原因而受利益，致他人
16 受損害者，應返還其利益；又不當得利之受領人，不知無法
17 律上之原因，而其所受之利益已不存在者，免負返還或償還
18 價額之責任。民法第179條前段、第182條第1項規定甚明。

19 十、答辯聲明：（一）原告之訴及其假執行之聲請均駁回。（二）
20 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 肆、本院之判斷：

22 一、按管理委員會有當事人能力。公寓大廈成立管理委員會者，
23 應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理
24 委員會。公寓大廈管理條例第38條第1項、第29條第2項前段
25 分別定有明文。是以公寓大廈管理委員會有民事訴訟當事人
26 能力，惟須以主任委員為法定代理人，始為適法。又按「管
27 理委員會之職務如下：二、共有及共用部分之清潔、維護、
28 修繕及一般改良；七、收益、公共基金及其他經費之收支、
29 保管及運用。」公寓大廈管理條例第36條第2款、第7款亦有
30 明文。被告辯稱其對106年以前大樓管理事務均無所知悉；
31 又依公寓大廈管理條例第36條規定，管理委員會之職務無「

返還社區代墊款等事」，主任委員無權或未被授權處理代墊費用云云，顯有誤會，核先敘明。

二、原告主張其自100年2月6日起至106年12月31日止，支付系爭社區各項費用，總計161萬5,674元，是否有據：

(一)原告主張玉璽公寓大廈（原名御璽公寓大廈）為一住辦大樓，內多為補習班等經營業者。原告前曾於100年2月6日起至101年2月5日止擔任被告管委會之100年度主任委員。嗣於原告任期屆至卸任後至106年12月止，系爭社區因故未能選任出新任管理委員，在為維繫系爭社區之正常及必要運作下，原告仍於事實上協助處理系爭社區之庶務，以保障全體住戶之權益。自原告擔任系爭社區主任委員起至106年12月止之期間（即100年2月6日起至106年12月31日止），原告墊付定期月費，共計109萬0,340元（包含電梯保養費34萬元＋汽車升降機保養費49萬2,240元＋中興保全門禁服務費8萬6,100元＋大樓清潔費17萬2,000元）；定期年費，共計22萬2,760元（包含代辦電梯許可證費7,560元＋年度消防檢測申報費3萬7,000元＋消防檢修費17萬8,200元）；非定期費用及雜支，共計30萬2,574元（包含非定期費用——水電部分92,290元＋非定期費用——停車位部分165,285元＋非定期費用——電梯部分21,662元＋非定期費用——雜支部分23,337元）。總計墊付161萬5,674元（計算式：定期月費1,090,340元＋定期年費222,760元＋非定期費用及雜支302,574元）。並提出100年度御璽大樓管理委員會移交清冊（內含99年度御璽大樓管理會運用明細表、御璽大樓100年度大樓管理費收款對照表、御璽大樓99年度管理費收款對照表）、100至106年御璽大樓管理委員會管理費及租金收入明細表（內含廣告鐵架租賃合約書）、每月定期費用——電梯保養費單據、每月定期費用——汽車升降機保養費單據、每月定期費用——門禁服務費單據、每月定期費用——大樓清潔費單據、每年定期費用——代辦電梯許可證費單據、每年定期費用——消防檢測申報費單據、每年定期費用——消防設備改善工程費單據、非定期費用——水電

部分單據、非定期費用——停車位部分單據、非定期費用——電梯部分單據、非定期費用——雜支部分單據、100年御璽大樓管理費運用明細表、100年御璽大樓收支總表、101年2月6日至106年12月御璽大樓管理費收支表、100年至106年各項支付明細清單、107年10月22日眾律明字第1071022001號律師函、原告發予系爭社區全體住戶各戶之律師函節錄本（以107年11月2日眾律明字第1071102001號律師函為例）、御璽公寓大廈大樓管理規約等影本各1件為證（見108年度重司調字第62號卷23至147頁原證1至17）（其中原證3至9依序編號後重新提出如原證23至29，見本院卷一169至229頁）。

(二)原告所提原證11、12及23至29單據，經本院函查各廠商結果，永大機電工業股份有限公司、安停股份有限公司、中興保全科技股份有限公司、泰興消防工程有限公司、全球消防工程股份有限公司、津成消防工程有限公司等均函覆證實上開單據為真正，且為系爭社區所開立之收據。此有安停股份有限公司109年3月9日安停字第109030901號函、永大機電工業股份有限公司109年3月9日永管字第15號函、全球消防工程股份有限公司109年3月16日函、津成消防工程有限公司109年3月18日第0000000000號函、泰興消防工程有限公司函、中興保全科技股份有限公司109年4月24日中興總字第10900777號函附卷可證（見本院卷二9、11至47、49至51、53、65至75、79頁）。

(三)證人林錫雄本院審理中證稱：「是否曾於100年至106年間維修玉璽社區（即原御璽社區）水電設備？服務項目是否有更換燈管燈具、維修汗水馬達等設備、抽機坑積水？」有。服務項目也有。」「（原證10，所列的100年5月至106年12月收據，上面記有維修項目及您的印章，是否是你開立？）（提示）都是我本人開的。」「（你是否收到這些單據各次記載的維修費用？）有。」「（是誰聯絡你去處理玉璽社區（即原御璽社區）水電等問題？）尤宏宇先生」。另證人洪惠珍證稱：「（你是否於100年5月至106年12月間提供玉璽

01 社區（即原御璽社區）清潔服務？）有。」「（尤宏宇是否
02 是這段期間跟你聯繫玉璽社區打掃及付款的人？）對。」「
03 （提示原證26，所列的100年5月至106年12月收據，上面寫
04 有「大樓清潔費」及您的簽名及電話，是否是你開立？）（
05 提示）名字是我簽的。收據不是我開的，收據是尤宏宇開好
06 給我簽名的。」「（你是否有收到這些單據各期的大樓清潔
07 費款項？）是。」「（原證26的收據是否是你補開的單據？
08 補開原因為何？）是補開的。補開的原因我不知道。每個月
09 5號我去尤宏宇的補習班那邊拿錢。」「（一個月的費用多
10 少？）一個月2千元。因為只有掃樓梯而已。」「（請提示
11 原證26的單據，有無看過這些單據？）我看過，簽的時候我
12 有看過。」「（請看例如102年1月5日的這張單據，載明101
13 年1月到12月大樓清潔費總額為2萬6千元，你每月只有2千元
14 ，為何收取2萬6千元？）有過年紅包2千元，所以總共2萬6
15 千元。」「（尤宏宇有請你打掃，除了公共區域外，有無打
16 掃私人部分？）沒有。我是打掃整棟從頂樓到地下室的樓梯
17 。另外在一樓有一張桌子我也會擦。」各等語。

18 （四）綜上所述，原告主張其自100年2月6日起至106年12月31日止
19 ，支付系爭社區各項費用，總計161萬5,674元，應屬有據。

20 三、原告依民法無因管理之規定向被告請求給付82萬4,704元墊
21 付共用部分之費用，是否有理由：

22 （一）原告主張其甫接任系爭社區管委會主任委員時，於100年5月
23 27日獲前屆管委會交接之公共基金為41萬8,742元。而於原
24 告接任系爭社區主任委員起至106年12月為止，因系爭社區
25 之部分住戶及頂樓鐵架之承租人並未完全依約定繳納管理費
26 及租金，故系爭社區於上述期間所載收入紀錄，僅分別收到
27 管理費22萬8,228元及租金14萬4,000元。故原告於擔任系爭
28 社區主任委員起至106年12月止之期間內，僅有受移交之公
29 共基金加計管理費及租金收入共計79萬0,970元（計算式：
30 公共基金418,742元＋管理費228,228元＋租金144,000元＝
31 790,970元），可茲作為處理系爭社區事務之運作費用。業

01 據原告提出100年度御璽大樓管理委員會移交清冊（內含99
02 年度御璽大樓管理會運用明細表、御璽大樓100年度大樓管
03 理費收款對照表、御璽大樓99年度管理費收款對照表）、
04 100至106年御璽大樓管理委員會管理費及租金收入明細表（
05 內含廣告鐵架租賃合約書）各1件為證（見108年度重司調字
06 第62號卷23至31頁原證1、2），堪信為真實。

07 （二）依前所述，原告自擔任系爭社區主任委員起即自100年2月6
08 日起至106年12月31日止，支付系爭社區各項費用，總計為
09 161萬5,674元，扣除前屆管委會交接之公共基金加計管理費
10 及租金收入79萬0,970元後，原告墊付費用為82萬4,704元（
11 計算式：1,615,674元－790,970元）。

12 （三）按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
13 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
14 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
15 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
16 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
17 者，從其規定。」、「管理委員會之職務如下：…二、共有
18 及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。」分別為公寓
19 大廈管理條例第10條第2項、第36條第2款分別定有明文。又
20 按「管理費用途如下：（二）共用部分、約定共用部分之修
21 繕、管理、維護費用或使用償金…（七）其他基地及共用部
22 分等之經常管理費用」可見於御璽公寓大廈大樓管理規約第
23 11條第2項第2、7款之規定（見108年度重司調字第62號卷13
24 9至147頁原證17）。是以，公寓大廈共用部分之維護，原則
25 上應由管理委員會負責，其費用並由全體區分所有權人共同
26 分擔。

27 （四）次按「未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理
28 應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之
29 」、「管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知
30 之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債
31 務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利

息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害」，民法第172條及第176條第1項分別定有明文。又「民法第176條第1項所謂『利於本人』，係指客觀利益而言，至於本人是否認為有利，並非決定標準。」（最高法院86年度台上字第1820號判例、78年台上字第1130號判決意旨參照）。觀之原告所提出之支出項目及憑證收據，核其內容客觀上均屬有利於系爭社區全體住戶，顯係為系爭社區之共用部分及其周圍之安全與環境維護盡公益上之義務，堪認係屬為被告所支出必要或有益之費用，應認於主觀上並不違反被告明示或可得推知之意思，應成立無因管理。則原告依無因管理之規定向被告請求給付82萬4,704元墊付共用部分之費用，洵屬正當。

(五)有關被告質疑永大機電106年度代辦電梯許可證費1,260元，有重覆請款之嫌部分，業據原告扣除此部分之請求。被告指稱原告所提安停股份有限公司收款證明單均為不實偽造的單據云云，已據安停股份有限公司函覆證實上開單據為真正。有關津成消防工程有限公司107年3月12日請款單5,000元，亦據該公司函覆上開單據真正，被告質疑有重複請款之嫌，尚屬無據。至於被告指稱94年8月至101年合計7年5月頂樓廣告鐵架租賃金，共計1,248,000元，金額流向不明；100年至106年共7年，每月應收管理費，共1,732,668元之管理費應收而未收；94年11月至99年12月共5年2月，每月應收管理費，共1,278,874元，去向不明；94年11月至106年底共12年2月，每月應收車位管理費，共949,000元，應收而未收或流向不明；車位管理費可專款專用於機械停車場保養維修云云。惟查，原告僅曾於100年2月6日起至101年2月5日止，擔任被告管委會100年度主任委員，其餘時間並非主任委員，並無收取該等費用之職權，原告已否認其有收取該等費用，且被告亦自承不知原告有無收取，則被告以此費用流向不明或應收未收指摘原告，尚嫌無據。此等費用區分所有權人繳納或有人收取，自應由現今之管理委員會查明後依法辦理。

(六)是原告依民法無因管理之規定向被告請求給付82萬4,704元

墊付共用部分之費用，為有理由，應予准許。

四、從而，原告主張為被告支出必要或有益之費用，依民法第172條、第176條第1項無因管理之法律關係，請求被告給付82萬4,704元，及自起訴狀繕本送達之翌日即108年3月17日起（見108年度重司調字第62號卷155頁）至清償日止，按年息百分之5計算之利息，自屬有據，應予准許。兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及所提之證據，經審酌後認於本院上開判斷無涉或無違，爰不一一論述，附此敘明。

六、結論：本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

中華民國 109 年 6 月 29 日
民事第三庭 法官 毛崑山

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 6 月 29 日
書記官 喻誠德

附表一：消防檢修費

日期	品項	金額 (新台幣)	原證9頁次
100.04.01	消防設備改善工程暨發電機設備修繕工程	28,500	1-2
101.04.17	消防改善工程	11,750	3
102.05.27	消防安全設備改善工程	91,550	4-5
103.05.26	消防安全設備改善工程	24,900	6-7
104.01.15	消防安全設備改善工程	11,350	8-9

(續上頁)

104.11.26	消防安全設備改善工程	10,150	10-11
總計		178,200元	

附表二：非定期費用——水電部分

日期	品項	金額 (新台幣)	原證10 編號
100.05.05	修一樓走道燈	300	1
102.05.18	換揚水馬達逆止閥	4,500	2
102.06.05	4樓公共區域電燈	200	3
103.01.28	大樓換輕鋼架燈組	1,640	4
103.03.19	換大樓燈管	550	5
103.03.25	水塔出水管	600	6
103.04.29	換大樓定時器	1,900	7
104.01.06	抽地下2樓機坑積水	3,600	8
104.06.30	換2無聲逆止ST，2雙 球防震軟管ST	20,000	9
104.08.22	換污水馬達，抽污水池 及機坑污水，換3HP電磁 開關，B2燈管	39,000	10
104.11.10	換污水法式水位控制開 關，抽機坑積水	3,800	11

(續上頁)

105.01.27	換一樓燈管5支，輕鋼架燈1套	1,600	12
105.04.16	抽機坑積水，換水位控制開關	3,800	13
105.05.19	換B2污水馬達，電磁開關3HP	900	14
105.08.26	抽機坑積水，查修控制箱線路	2,500	15
105.11.20	修4樓電梯口燈	300	16
106.12.14	換污水馬達逆止，開配管另件，抽機坑積水	7,100	17
總計		92,290元	

附表三：非定期費用——停車位部分

日期	停車設備復用整修細部 品項	金額 (新台幣)	原證11 編號
100.06.22	設備復原	135,135	1
101.05.03	防撞柱及上網狀漆	7,000	2
101.05.03	遙控器	550	3
101.06.25	遙控器2個	1,100	4
101.12.24	遙控器	550	5

(續上頁)

102.08.14	車梯換培林	10,500	6
103.09.23	遙控器	550	7
104.08.20	防撞柱及油漆	7,500	8
106.12.18	淹水修護費用	2,400	9
總計		165,285元	

附表四：非定期費用——電梯部分

日期	電梯修理料工費細部品項	金額 (新台幣)	原證 ¹² 編號
103.01.15	電梯地板	3,423	1
104.07.06	更換穩壓器	4,841	2
105.07.29	七月修迴路板	13,398	3
總計		21,662元	

附表五：非定期費用——雜支部分

日期	品項	金額 (新台幣)	原證 ¹³ 編號
100.04.09	廣告輸出	480	1
100.04.10	燈管及雙面膠	366	2

(續上頁)

100.04.12	廣告輸出	400	3
100.05.08	電蚊香組及電蚊香片	264	4
100.06.08	垃圾袋	42	5
100.08.23	樓梯扶手修護	4,000	6
100.11.07	垃圾袋	42	7
100.12.27	水塔樓梯清潔	9,000	8
101.04.09	垃圾袋	42	9
101.05.09	停車位帆布條	1,600	10
101.06.24	捕蚊燈、燈管、清潔袋	914	11
101.12.19	大樓燈管	500	12
102.11.04	垃圾袋	40	13
103.01.29	洗水塔	4,000	14
103.04.08	垃圾袋	40	15
103.05.02	垃圾袋	304	16
103.12.09	垃圾袋	40	17
104.02.02	大樓掃把	65	18
104.05.07	垃圾袋	40	19

(續上頁)

104.10.05	垃圾袋	38	20
105.01.05	大樓燈管	150	21
105.04.06	大樓燈管	640	22
105.05.02	開鎖(1樓大門被鎖住)	200	23
105.07.10	垃圾袋	40	24
105.11.02	垃圾袋	30	25
105.11.02	垃圾袋	30	26
105.11.02	垃圾袋	30	27
總計		23,337元	