臺灣新北地方法院民事判決

109年度簡上字第396號

上　訴　人　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 上訴 人　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，上訴人對於中華民國109年8月27日臺灣新北地方法院三重簡易庭109年度重簡字第632號第一審判決提起上訴，經本院於110年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人方面：

㈠、原審起訴主張：被上訴人為湯城園區12號大樓（下稱系爭社區）所屬管理委員會，上訴人自民國100年8月15日起向訴外人吳速燕（下稱吳速燕）承租系爭社區之新北市○○區○○路0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），經營湯城門市。系爭社區繳納管理費之標準係依所有權狀所載之坪數，一樓每坪收取新臺幣（下同）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，而上訴人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，但被上訴人計算錯誤，致上訴人自100年9月起自106年1月期間，每月均繳納6,242元管理費，於前開65個月期間共計溢繳240,240元，被上訴人顯無法律原因而受有前開溢收管理費之不當得

利，並致上訴人受有損害。嗣後上訴人與吳速燕租約終止，並以存證信函定期催告被上訴人返還溢收管理費，被上訴人仍置之不理。爰依民法第179 條前段規定，請求被上訴人應給付上訴人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。

㈡、上訴除援引原審主張外，並補充：

1、依公寓大廈管理條例第3 條第8 款、第21條規定，負繳納社區大樓公共基金之義務人，非限於區分所有權人，而系爭社區規約第6 條第2 項規定管理費收費標準，及管理組織章程編第三章經費文第1 條規定區分所有權人得於出租房屋之租賃契約訂定由承租戶繳納公共基金管理費，而上訴人與吳速燕訂立租賃契約並約定上訴人依雙方約定租賃標的（附圖範圍）面積負擔相應管理費用，則不當得利既係向受領利益人請求歸還利益，上訴人按月繳付之管理費上既係向被上訴人，受領者即為被上訴人，而非吳速燕，本件上訴人自應向溢收對象即被上訴人為請求。

2、於第三人利益契約，債務人於契約解除後，以第三人約款業已失其存在為由，向第三人請求返還不當得利，自非法所不許。

3、被上訴人承認於100 年9 月起系爭房屋早已有分租其他服飾店，雖管理費應由房屋所有權人給付，惟所有權人將系爭房屋部分另租予上訴人，卻未與所有權人確認，即認定後續由上訴人繼續給付系爭房屋全數管理費，顯有過失。

二、被上訴人方面：

㈠、原審抗辯：被上訴人係依系爭房屋之所有權權狀記載94.58坪，以一坪66元計算，被上訴人每月得收取之管理費為6,242 元。一戶如果分開二間出租，屋主應通知被上訴人分開計算管理費，而系爭房屋之屋主通知被上訴人由上訴人承租時，並未提到另一承租人，且上訴人承租時系爭房屋已有另一承租戶，上訴人亦未跟被上訴人要求分開計算管理費，至106 年上訴人發現繳納金額有問題拒絕繳納，被上訴人找屋主

，屋主就委託被上訴人把上訴人承租部分的管理費分開，106年2月後就分開收取上訴人承租部分之管理費。系爭社區之房屋有沒有出租，屋主會通知被上訴人，通知出租後，被上訴人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，被上訴人就跟所有權人收管理費。系爭房屋之管理費原是屋主繳納，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，原由屋主出租給服飾店使用，嗣後屋主賣掉其中一間房屋，上訴人就系爭房屋與屋主簽訂租賃契約，後來屋主通知被上訴人其已出租予上訴人，所以被上訴人向上訴人收取管理費，至於服飾店管理費的部分，屋主沒有交代被上訴人要分開收取。

㈡、上訴之答辯援引上開抗辯。

三、原審以上訴人之訴為無理由而判決其敗訴，上訴人不服而以前開理由提起上訴，並聲明：㈠、原判決廢棄。㈡、被上訴人應給付上訴人240,240元，及自108年10月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。被上訴人仍為上開答辯，並聲明：㈠、上訴駁回。㈡、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

四、本院得心證之理由：

㈠、上訴人主張其自100年8月15日起向吳速燕承租被上訴人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，而被上訴人依系爭房屋之權狀全部坪數計算管理費，上訴人自100年9月起自106年1月期間，每月向被上訴人繳納6,242元管理費等情，此有系爭房屋租賃契約及管理費繳交明細表（見原審卷第17至19、23頁）為證，且為被上訴人不爭執，是上訴人上開主張，洵堪採信。

㈡、上訴人主張依其實際承租之坪數38.58坪所應繳納之每月管理費為2,546元，惟被上訴人計算錯誤，向上訴人收取每月6,242元管理費，致上訴人於前開65個月期間共計溢繳240,240元，爰依民法第179條規定，請求被上訴人返還上訴人

240,240 元等語，為被上訴人否認，並以前詞置辯。經查：

1、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。」（見原審卷第81至119 、123 至125 頁）至明，則被上訴人抗辯：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，屋主會通知被上訴人，通知出租後，被上訴人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，被上訴人就跟所有權人收管理費，如果一戶分開二間出租，屋主應通知被上訴人分開計算管理費等語，核於上開規定，亦為上訴人所不爭執，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，並通知被上訴人後，由被上訴人向其承租人收取應由區分所有權人繳納之管理費。

2、又按「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號判決要旨可資參照）。查，上訴人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，並依該契約第7 條第2 項約定，應負擔大樓管理費、水電費及營業必須繳納之稅捐（見原審卷第18頁），則上訴人雖然按月給付系爭社區管理費予被上訴人，惟其給付顯係依其與吳速燕間就系爭房屋租賃契約之指示，直接支付予被上訴人，其給付僅係履行其對吳速燕之契約上給付義務，被上訴人雖得直接向上訴人請求給付，然此亦係基於系爭房屋所有權人之通知，揆諸上開規定及說明，本件上訴人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，一為上訴人與吳速燕間之租賃關係，一為吳速燕與被上訴人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，亦即領取人即被上訴人所受之利益，乃係本於系爭房屋所有權人之給付管理費，上訴人與被上訴人並無給付關係存在，自無從成立不當得利之法律關係，縱認上訴人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，亦屬上訴人得依不當得利向吳速燕請求返還所受之利益，上訴人對被上訴人並無不當得利請求權。

3、至上訴人援引臺灣臺北地方法院102 年度簡上字第485 號判決意旨而主張其所繳納之管理費受領人為被上訴人，其自得向被上訴人請求不當得利返還云云，惟審酌個案及適用法條之情形不同，本無從遽以援用，且本院並不受該判決之拘束。另上訴人援引最高法院95年度台上字第1952號判決意旨而主張於第三人利益契約，債務人於契約解除後，以第三人約款業已失其存在為由，向第三人請求返還不當得利，自非法

所不許等語，但本件上訴人與吳速燕間租賃契約並無契約解除，而係雙方嗣後終止租約，自與上開最高法院判決意旨有異，顯於本件無援用之必要。

㈢、從而，上訴人依民法第179條前段規定，請求被上訴人返還溢收之管理費云云，即屬無據。

五、綜上所述，本件上訴人主張被上訴人受領溢收之管理費，為無法律上原因，致上訴人受有損害，依不當得利之法律關係，請求被上訴人給付其240,240元，及自108年10月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息等語，為無理由，不應准許。其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，至於兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　29　　日

民事第六庭　　審判長法　官　許瑞東

法　官　莊惠真

法　官　饒金鳳

以上正本證明與原本無異

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　29　　日

書記官　賴麗莎