

臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度小上字第53號

上訴人 科藝有限公司
法定代理人 孟岱爾拉第利
訴訟代理人 林哲弘律師
被上訴人 澄峰大廈管理委員會
法定代理人 蕭淑珍
單文程律師
黃子浩律師

當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於民國109年7月16日
本院橋頭簡易庭109年度橋小字第631號第一審判決，提起上訴，
本院判決如下：

主 文
上訴駁回。

第二審訴訟費用新台幣壹仟伍佰元由上訴人負擔。

理 由

壹、程序部分：

一、被上訴人之法定代理人原為曾偉倫，嗣於本件審理中變更為
蕭淑珍，並具狀承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、按「小額程序之第二審判決，有下列情形之一者，得不經言
詞辯論為之：一、經兩造同意者。」，民事訴訟法第436條
之29第1款定有明文。本件兩造於本院準備程序中陳明同意
由本院合議庭，不經言詞辯論，依兩造之主張及舉證，逕為
判決（卷第113頁準備程序筆錄），爰不經言詞辯論，依兩
造之聲明陳述抗辯及提出之證據逕為判決。

三、次按，對於小額程序第一審判決之上訴，非以其違背法令為
理由，不得為之；又上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各
款事項：(一)原判決所違背之法令及其具體內容、(二)依訴訟資
料可認為原判決有違背法令之具體事實，民事訴訟法第436
條之24第2項、第436條之25分別定有明文。所謂判決違背法
令，乃指判決不適用法規或適用不當，為同法第468條所明
定，此亦為小額事件之上訴程序所準用（民事訴訟法第436

條之32第2項）。故對小額訴訟程序之第一審判決提起上訴時，其上訴狀或理由書應具體指摘原判決有何不適用法規或適用法規不當之情形，並揭示該法規之條項或其內容；若係成文法以外之法則，應揭示該法則之旨趣；倘為司法院解釋，則應揭示該判解之字號或其內容；如依民事訴訟法第469條第1款至第5款所列情形為理由時，其上訴狀或理由書應揭示合於該條款之事實（最高法院71年台上字第314號判決要旨參照）。如上訴人之上訴狀未依此項方法表明理由，其上訴即不合法，應駁回其上訴，同法第436條之32第2項準用第444條第1項前段亦有明文。次按，小額訴訟程序之當事人除有因原法院違背法令致未能提出者外，於第二審程序不得提出新攻擊或防禦方法，民事訴訟法第436條之28亦有明文。查，本件上訴人就原審判決是否有違背法令內容及其事實，已於上訴狀具體指摘，上訴人提起本件上訴，於程序上為合法。

貳、實體部分：

一、上訴人起訴主張：上訴人為澄峰大廈（下稱系爭大廈）之區分所有權人，上訴人自民國107年2月間起，因室內裝潢所需，向被上訴人提出裝修之申請，經被上訴人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。上訴人自107年2月起已依被上訴人要求陸續繳交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」，可知被上訴人應僅能收取保證金100,000元及一次性清潔費3,000元。詎被上訴人自行決議制定「澄峰大廈施工管理辦法」（下稱系爭施工辦法）作為向

上訴人收取系爭款項之依據，與系爭規約之上開規定牴觸，且未經區分所有權人會議決議，應屬無效，故被上訴人多收取之68,900元（下稱系爭爭議款。計算式：171,900-103,000=68,900）即屬無法律上原因受有利益，致上訴人受損害，上訴人自得民法第179條依不當得利之法律關係請求返還等語。並於原審聲明：被上訴人應給付上訴人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。

二、被上訴人則以：系爭規約第18條第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，保證金是為擔保將來可能對共用部分造成發生之損害（如因碰撞導致停車空間或電梯受損），清潔費包括公共環境清掃、使用公物造成之耗損及占用地下停車空間之租金等，此部分收取款項之性質為被上訴人因應住戶施工預作準備、規劃之必要費用，但裝修工程進行中會持續產生粉塵、木屑、泥灰等物體，亦會頻繁使用公物及占用地下停車空間，被上訴人按照施工期間長短，額外收取清潔費本屬必要，且系爭規約第23條第1項已授權被上訴人得就規約未規定之共用部分使用管理事項另定使用規則，被上訴人為於98年即開會決議制定系爭施工辦法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取方式之慣例，上訴人自有遵守之義務，被上訴人基於系爭規約及系爭施工辦法向上訴人收取系爭款項，並非無法律上原因。又系爭規約第11條第3款所規定之「各項費用」既未限縮於某特定性質之管理費，其範圍自應包含共用部分之所有管理、維護費用在內，此觀系爭規約第11條第4款及第12條第2款第8目即明，故被上訴人後續收取之清潔費用途為管理、維護共用部分，自屬系爭規約第11條第3款規定之管理費，又依系爭規約第11條第3款及第23條第1款規定之授權，針對後續收取之清潔費（即管理、維護費用）細節事項（如收繳、支付方法），另制定澄峰大廈裝潢施工管理辦法，實屬

有據，上訴人任意指摘原判決以系爭規約第18條第15款規定為授權依據，容有誤會等語置辯。並於原審聲明：上訴人之訴駁回。

三、原審認上訴人之訴為無理由，判決駁回上訴人之訴。上訴人不服提起上訴，於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人68,900元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。被上訴人則於本院聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事實：

(一)上訴人為系爭大廈之區分所有權人，自107年2月間起，因室內裝潢所需，向被上訴人提出裝修之申請，經被上訴人依被上訴人決議制定之「澄峰大廈施工管理辦法」規定，要求上訴人繳付保證金100,000元及清潔費，而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，並以此類推。上訴人因而自107年2月起已陸續依被上訴人之要求而繳交171,900元（其中保證金為100,000元、清潔費為71,900元，其中第一個月的清潔費為3000元）。

(二)系爭施工辦法第5條（原審卷第109頁）規定，施工清潔費前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。

五、本件爭點：

(一)被上訴人制定之系爭「澄峰大廈施工管理辦法」，是否合於系爭大廈規約及公寓大廈管理條例之規定？被上訴人以系爭施工管理辦法作為向上訴人收取系爭款項之依據，是否合法？

六、本院論斷：

(一)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

01 區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費
02 係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區
03 分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規
04 約另有規定者，從其規定。」，公寓大廈管理條例第10條
05 第2項定有明文。上訴人雖主張上開規定所稱之「其費用
06 」，依照體例解釋，係指同條項但書所稱「可歸責於區分
07 所有權人或住戶之事由所致之修繕費」為限（即以『修繕
08 費』為限），然本件之系爭款項乃係裝潢施工所衍生之清
09 潔費用，兩者性質並不相同，不得適用本條後段：「其費
10 用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」
11 之規定云云。惟查，上開規定已明文規定「共用部分、約
12 定共用部分之修繕、管理、維護」等之費用，均屬於「其
13 費用」，亦即舉凡與共用部分、約定共用部分有關之建物
14 、設備、區域之修繕、管理、維護等所生之費用，均屬之
15 （即均屬本條中段所稱之「其費用」）。而大廈之住戶於
16 大廈施工，因施工時須使用○○○區○○○道、停車場、
17 電梯等，均屬共用部分，且本件上訴人施工之貨車載運材
18 料需暫時停放於停車場，再運送材料至停車場電梯入口、
19 放置於電梯內部、由電梯至裝潢樓層、再電梯出口至施工
20 戶，故因上訴人施工因使用公共區域、停車場、走道、電
21 梯等共用部分所生之管理、維護費用（含清潔費用）等費
22 用，自均有本條後段：「其費用若區分所有權人會議或規
23 約另有規定者，從其規定。」之適用。故上訴人之上開主
24 張，自不足採。

25 （二）次按，系爭規約第11條：「公共基金、管理費之繳納」，
26 於第3款規定「各項費用之收繳、支付方法，授權管理委
27 員會訂定」；第18條：「社區住戶裝潢施工管理辦法」，
28 於第5款規定「各住戶如欲進行裝潢工作，應於預定施工
29 前一星期，向管理中心提出申請，填妥裝潢施工申請書、
30 相關切結書並提供施工負責人及施工工作人員名單，繳交
31 裝潢保證金每戶100,000元整及清潔費3,000元整，始得進

01 行裝修工程。」、於第15款規定「管理委員會得制定相關
02 罰則管理之」；第23條：「其他事項」，於第1款規定「
03 共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定
04 者，得授權管理委員會另定使用規則。」。查上開系爭規
05 約第18條第5款之規定之文義及內容，只就各住戶如欲進
06 行裝潢工作，於施工之前，應如何預先申請、應備何文件
07 、應預先繳交多少保證金及於最初開始施工應繳交之清潔
08 費為多少加以規定，但就住戶開始進行裝潢工作之後，如
09 何管理及後續如長期施工應如何收取清潔費、公共基金、
10 管理費等則未為規定（例如本件上訴人原申請施工3個月
11 ，但現施工期間已長達2年多之情形，見原審卷第89、91
12 -92、113頁被證1、5上訴人申請書、切結書等），此部分
13 依系爭規約之上開規定可知，自屬區分所有權人及系爭規
14 約授權理委員會得制定相關管理辦法規範之範圍及事項，
15 被上訴人自得制定系爭施工辦法；再參以，系爭施工辦法
16 自被上訴人98年3月制定實施以來，於99年、102年、105
17 年陸續修訂，迄今已10年，有系爭施工辦法修正沿革可參
18 （見原審卷第109頁），且系爭大廈之其他住戶均依系爭
19 施工辦法之規定繳交清潔費，有被上訴人提出之系爭大廈
20 裝潢施工戶別明細、系爭大廈其他住戶之裝潢施工切結書
21 、保證金存根聯等（原審卷第89、112、114頁以下）在卷
22 可稽亦可知，系爭大廈之區分所有權人亦已默示同意或承
23 認系爭施工辦法。故被上訴人依系爭規約之上開規定制定
24 系爭施工辦法規範如何收取清潔費、公共基金、管理費等
25 ，自屬合法有據，上訴人主張系爭辦法與公寓大廈管理條
26 例及系爭規約之規定牴觸，依公寓大廈管理條例第37條規
27 定應屬無效云云，不足採信。

28 （三）至上訴人於本院雖主張其已按月繳交管理費，而清潔費具
29 有管理費之性質，被上訴人收取之清潔費非屬必要費用且
30 違反比例原則云云。惟上訴人於裝修期間在搬運材料及施
31 工期間之過程中，勢必有諸多施工人員及機具頻繁搭乘電

01 梯，而施工人員往返停車場及施工戶之過程中，難免會有
02 粉塵、木屑、泥灰從施工人員身上或搬運之材料上掉落，
03 因此，於上訴人裝修期間所造成之環境髒亂（增加清潔人
04 員負擔）、額外消耗電費、頻繁使用電梯造成之機械設備
05 損耗等，此為一般住戶所不會產生之費用，顯非一般管理
06 費用之範圍，此開費用自應由裝修戶之上訴人負擔，始為
07 合理，及符合使用者付費之原則，故上訴人之此部分主張
08 ，亦不足採。

09 七、綜上所述，上訴人主張系爭施工辦法與公寓大廈管理條例及
10 系爭規約之規定牴觸，依公寓大廈管理條例第37條規定應屬
11 無效，被上訴人收取上訴人之清潔費中之68,900元（系爭爭
12 議款）為無法律上原因，不足採信。故上訴人之本件請求，
13 為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無違誤
14 。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應
15 予駁回。

16 八、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決
17 結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

18 九、又於小額訴訟之上訴程序，法院為訴訟費用之裁判時，應確
19 定其費用額，民事訴訟法第436條之19第1項、第436條之32
20 第1項定有明文。32第1項定有明文。本件第二審裁判費用為
21 新台幣1500元，應由上訴人負擔，爰併為確定如主文第2項
22 所示。

23 十、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436之32第1
24 項、第2項、第436條之19第1項、第444條第1項前段、第95
25 條、第78條，裁定如主文。

26 中 華 民 國 110 年 8 月 17 日
27 民 事 第 一 庭 審 判 長 法 官 朱 玲 瑤
28 法 官 許 慧 如
29 法 官 郭 文 通

30 正本係照原本作成。

31 本裁定不得上訴。

01 中 華 民 國 110 年 8 月 17 日
02 書記官 蔡淑貞