

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄小字第1490號

原告 三多三星大廈C棟管理委員會

法定代理人 林小凰

訴訟代理人 王勇福

被告 國泰三多三星大廈住戶聯合管理委員會

法定代理人 鄭光泉

訴訟代理人 彭先雄

羅先正

上列當事人間請求清償管理維護收益費用事件，本院於民國114年12月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,634元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按關於請求給付金錢或其他代替物或有價證券之訴訟，其標的金額或價額在新臺幣（下同）10萬元以下者，適用本章所定之小額程序；當事人為訴之變更、追加或提起反訴，除當事人合意繼續適用小額程序並經法院認為適當者外，僅得於民事訴訟法第436條之8第1項之範圍內為之，民事訴訟法第436條之8第1項、第436條之15分別定有明文。本件原告原起訴請求被告應給付25,816元，依民事訴訟法第436條之8第1項規定，原應適用小額訴訟程序。嗣於民國114年9月23日言詞辯論期日當庭擴張請求金額為104,247元（見本院卷二第288頁）。核原告變更後之聲明雖已逾10萬元，惟經兩造陳明合意繼續適用小額程序（見本院卷二第288頁），復審酌原告前開訴之變更係基於同一基礎事實所為擴張應受判決事項之聲明，堪認繼續適用簡速之小額程序，應屬適當，是原告

01 前開訴之變更，應予准許，本件仍以小額訴訟程序審理之。

02 二、原告起訴時之法定代理人為姚天時，於訴訟繫屬期間改由林  
03 小鳳擔任法定代理人，並經林小鳳具狀聲明承受訴訟，有聲  
04 明承受訴訟狀、高雄市苓雅區公所114年9月11日高市○區○  
05 ○○00000000000號函在卷可稽（見本院卷二第323至326  
06 頁），經核於法並無不合，應准許之。

07 貳、實體部分

08 一、原告主張：坐落於門牌號碼高雄市○○區○○路0號、三  
09 多三路218號之「三多三星大廈」（下稱系爭大廈）為可分  
10 為A、B、C三棟之相連建物，原告為C棟區分所有權人成立之  
11 管理委員會，被告則係由A、B兩棟區分所有權人成立之管理  
12 委員會，兩造並依公寓大廈管理條例第26條規定，就系爭大  
13 廈地下停車場之維護與管理簽立協議書（下稱系爭協議）。  
14 依系爭協議約定，系爭大廈地下停車場之收益與負擔，原告  
15 應分攤3分之1、被告應分攤3分之2。而依被告所提供112年  
16 度「系爭大廈A、B、C棟地下室共同收支分配表」（下稱系  
17 爭收支表），有如附表一所示不當支出經被告列入作為兩造  
18 共同支出項目，自應予剔除。是依此結算，針對112年度被  
19 告應依系爭協議分配予原告之收益款應為104,247元。惟經  
20 原告多次催告，未獲置理。為此，爰依系爭協議之法律關係  
21 提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告104,247元，  
22 及自民事準備書二狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利  
23 率5%計算之利息。

24 二、被告則以：對於原告主張112年度系爭收支表中屬不當支出  
25 之答辯如附表一所示。又縱認被告應給付原告112年度之收  
26 支分攤款，然系爭收支表亦有誤列如附表三所示本應由原告  
27 自行全額負擔費用之項目，該等費用既已由被告給付，自得  
28 請求原告返還不當得利，並得據以與原告所有債權主張抵銷  
29 等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

30 三、不爭執事項（見本院卷第479至480頁）

31 (一)兩造於88年3月16日就系爭大廈地下停車場之維護、管理簽

01 立系爭協議，其中第4條明訂：「地下室停車場（含公共設  
02 施維護保養等工作），全權委由甲方（即被告）統籌管理維  
03 護，維修管理費用支出及使用收益等，乙方（即原告）應分  
04 攤3分之1。」。

05 (二)關於系爭大廈112年1月起至12月止，原告應分得之3分之1管  
06 理維護收益費用，被告迄今尚未給付。

07 (三)系爭大廈112年度各月系爭收支表如本院卷一第13至33、217  
08 頁所示。

09 (四)系爭大廈112年度地下室維修管理收支費用，各月之總收入  
10 金額如本院卷二第383頁所示。

11 (五)系爭大廈112年6月之系爭收支表中，序號11「33號車位旁上  
12 方樓板裝導水盤」項目屬被告應自行全額負擔修繕費用之支  
13 出，故應自系爭收支表中剔除。

14 (六)系爭大樓112年11月之系爭收支表中，序號11「年度消防申  
15 報」項目屬被告應自行全額負擔修繕費用之支出，故應自系  
16 爭收支表中剔除。

17 (七)系爭大樓112年9月之系爭收支表中，序號11「地下室加裝LE  
18 D燈+文衡路巷弄三盞路燈更新」項目之修繕費用內，「文橫  
19 路巷弄路燈更新」費用屬被告應自行全額負擔修繕費用之支  
20 出，故應自系爭收支表中扣除。

21 (八)被告與台灣歐力士股份有限公司定有租賃契約書，約定租賃  
22 標的物如本院卷二第275頁所示。其中除了「室內槍型紅外  
23 線攝影機」8台、「室外槍型紅外線攝影機」2台、「室內型  
24 吸頂式紅外線攝影機」7台屬於系爭大廈A、B棟住戶自行使  
25 用之設備外，其餘設備均屬於系爭大廈地下室共用部份之監  
26 視設備。

27 (九)系爭大廈112年度各月系爭收支表之「車道辨識系統暨地下  
28 室車道新設監控攝影機共15支租金」項目之數額均應更正為  
29 16,614元。

30 (十)系爭大廈112年12月之系爭收支表，尚應列入「ABC棟公共電  
31 費」42,138元之支出項目，該項應由原告負擔3分之1支出額

01 即14,046元。

#### 02 四、得心證之理由

03 (一)按系爭協議第4條約定：「地下室停車場（含公共設施維護  
04 保養等工作），全權委由甲方統籌管理維護，維修管理費用  
05 支出及使用收益等，乙方應分攤3分之1。」（見本院卷一第  
06 93頁）。是關於系爭大廈地下室停車場之管理維護及收益費  
07 用，如於收支結算後尚有剩餘，原告應得分攤3分之1之餘額  
08 款項。原告主張112年度之系爭收支表有如附表一所示不當  
09 支出應予剔除，是經結算後，被告應給付分攤餘額104,247  
10 元予原告等節，為被告所否認，並以如附表一所示情詞為  
11 辯。茲就原告如附表一所示各項主張有無理由，分述如下：

##### 12 1.附表一編號1

13 原告主張附表一編號1支出項目與該月系爭收支表支出序號7  
14 「地下室專屬設備修繕及清潔人員」項目應有重複等情，無  
15 非係因該項目名稱記載「地下室專屬設備修繕」，並於系爭  
16 收支表上備註欄記載「僅針對地下室專屬相關設備修繕等，  
17 如車道鐵捲門、停車場監攝影、照明、遙控器等」等語（見  
18 本院卷一第19頁）為其論據，而認附表一編號1之修繕費用  
19 應已包含在序號7之13,000元支出範圍內。然查，觀諸系爭  
20 大廈自107年6月起至109年5月間之系爭收支表所示（見本院  
21 卷一第155至178頁），可見每月關於「清潔人員」支出項目  
22 金額均載為13,000元，且項目名稱上未有「地下室設備修  
23 繕」或相關備註內容之標示。直至109年6月起，系爭收支表  
24 始將該項目之名稱變更為「地下室專屬設備修繕及清潔人  
25 員」並加註上揭備註內容，惟支出費用金額仍為13,000元迄  
26 今。核以此項費用支出金額始終為13,000元，倘確有將地下  
27 室相關設備修繕支出加諸與清潔人員之薪資列為同一項費用  
28 之支出，其支出之費用金額理應有所提升或調整，尚非一概  
29 為13,000元，是被告辯稱系爭收支表中「地下室專屬設備修  
30 繕及清潔人員」項目僅有清潔人員之薪資支出而已，並不包  
31 含地下室相關設備的修繕支應等語（見本院卷二第289、397

01 頁)，應非無稽。再者，系爭大廈地下室停車場關於清潔人員  
02 人員之薪資，早於105年3月以前即以每月13,000元之數額為支  
03 出，原告除未有異議，且歷來均以此計算兩造間應分攤費  
04 用，亦有本院107年度雄簡字第2230號判決在卷可參（見本  
05 院卷二第369頁）。是系爭收支表支出序號7之支出項目名稱  
06 中雖有「地下室專屬設備修繕」之記載，然實則僅有清潔人  
07 員費用之支出，應無原告主張與附表一編號1支出項目重複  
08 之情形。又被告支出附表一編號1之費用，業據提出金額、  
09 項目均相符之宏亮通訊社收據、取款憑條存根聯附卷可佐  
10 （見本院卷二第95、97頁），自堪認有據。原告主張此項費  
11 用應自112年4月之系爭收支表中剔除，要無可採。

## 12 2.附表一編號2

13 被告既不爭執此項支出應從112年6月之系爭收支表中刪除  
14 （不爭執事項(五)），原告是項主張，即應認有據。

## 15 3.附表一編號3

16 查，附表一編號3之支出費用5萬元中包含「文橫路巷弄路燈  
17 更新」及「地下室公共吸頂照明燈具新設配線安裝」之工程  
18 施作，有春風工程行開立之收據附卷可稽（見本院卷二第19  
19 5頁），被告復不爭執其中「文橫路巷弄路燈更新」屬於被  
20 告應自行負擔之費用而應自系爭收支表中扣除（見本院卷二  
21 第290頁、不爭執事項(七)），兩造並同意以「文橫路巷弄路  
22 燈更新」為45,000元、「地下室公共吸頂照明燈具新設配線  
23 安裝」為5,000元為認定（見本院卷二第290頁）。是以，附  
24 表一編號3支出項目中之45,000元自應為扣除。至「地下室  
25 公共吸頂照明燈具新設配線安裝」費用5,000元，其屬地下  
26 室設備修繕相關工程，惟並不包含於該月支出序號7「地下  
27 室專屬設備修繕及清潔人員」項目內，業如前所述，故原告  
28 主張此部分亦應予剔除，亦非可採。

## 29 4.附表一編號4

30 查，附表一編號4之支出，屬系爭大廈地下室停車場設備修  
31 繕範圍，且有支出項目、金額相符之木白室內規劃設計工作

01 室估價單及取款憑條存根聯在卷可憑（見本院卷二第219  
02 頁），故被告將此項費用列入112年10月之系爭收支表，堪  
03 認有據。至原告主張此項費用亦與當月支出序號7「地下室  
04 專屬設備修繕及清潔人員」項目重複云云，則無理由。

05 5.附表一編號5

06 此項支出應自112年11月之系爭收支表中剔除，為被告所不  
07 爭（不爭執事項(六)），是原告此項主張，洵屬有據。

08 6.附表一編號6

09 原告主張被告未經召開系爭大廈區分所有權人會議決議，即  
10 擅自支出附表一編號6之費用，原告並不知情，自屬無效，  
11 被告不得向原告收取相關費用等語（見本院卷二第9頁）。  
12 然觀諸首開系爭協議第4條約定，除約定系爭大廈地下室停  
13 車場之管理收益結餘費用應如何分攤外，並約明委由被告統  
14 籌進行停車場之管理維護事宜，故被告為系爭大廈地下室停  
15 車場租賃、裝設車道辨識系統及監視器等設備，自得認屬其  
16 於系爭協議約定事務範圍內所為之管理行為，不以有無事先  
17 經原告或系爭大廈區權會決議通過為限。再被告為管理系爭  
18 大廈地下室停車場而與台灣歐力士股份有限公司締結租賃契  
19 約書，並約定於系爭大廈地下停車場裝設監視相關設備，為  
20 兩造所不爭（不爭執事項(八)），亦有租賃契約書、現場照片  
21 在卷可證（見本院卷二第273、275、309至322頁），是關於  
22 地下停車場車輛辨識及監視設備之租金，自應列入系爭收支  
23 表作為共同支出、分攤之範圍。又依台灣歐力士股份有限公  
24 司函覆上開租賃物之租金明細（見本院卷二第341頁）計  
25 算，兩造均不爭執系112年度各月系爭收支表之「車道辨識  
26 系統暨地下室車道新設監控攝影機共15支租金」項目之數額  
27 均應更正為16,614元（不爭執事項(九)），爰應依此作為計算  
28 結餘及分攤費用之基礎。

29 (二)承此，112年度各月系爭收支表之支出項目應依上開所述為  
30 扣除或金額之調整。另112年12月之系爭收支表尚有「ABC棟  
31 公共電費」42,138元之支出項目應列入（不爭執事項(九)）。

01 此外，112年7月之系爭收支表中支出序號10「66號汽車位旁  
02 污水泵控制盤更新移位工程」及112年12月之系爭收支表中  
03 支出序號8「20號機車位上方汙水管（右側）銹蝕修復」支  
04 出項目（見本院卷一第33、217頁），均屬應由原告自行全  
05 額負擔之支出內容，為原告所不爭（見本院卷二第397、398  
06 頁），是亦應自各該月收支表中剔除，不應由兩造共同分  
07 擔。至被告抗辯112年10月之系爭收支表中支出序號10「77  
08 號汽車位上方導水盤漏水修復」（見本院卷一第29頁）係屬  
09 原告應自行負擔之支出等節（見本院卷二第399頁），固據  
10 其提出春風工程行之維修單據為佐（見本院卷二第217  
11 頁）。惟經實際承攬施作之春風工程行負責人即證人林春風  
12 到庭證稱：會裝導水盤的原因是因為有時候大樓的管道間或  
13 是樓板有漏水情形，而漏水處的下方可能是機車位、汽車位  
14 或人行道等處，為避免漏水的水直接流到住戶的車位或是造  
15 成地面積水，就會裝設導水盤讓所產生的滴水流向其他地  
16 方。依照我寫的單據上所載，是寫「地下室大樓管理室門  
17 前」，然本件系爭大廈有3棟，且3棟有各自的通道前往樓上  
18 及地下室，因為時間久遠，我沒有辦法判斷確切安裝的導水  
19 盤是針對哪棟的漏水問題為修繕等語（見本院卷二第481  
20 頁）。核以證人與本件訴訟並無任何利害關係，並於審理中  
21 具結擔保其證言憑信性，所為上開證言應堪採信。是依證人  
22 之證述，尚難憑斷於系爭大廈地下室進行修繕之「77號汽車  
23 位上方導水盤漏水修復」支出與系爭大廈地下室停車場共用  
24 部分之使用無涉，而無從認定係屬原告應自行負擔之費用，  
25 故依系爭協議，仍應由兩造共同依約定比例分攤。

26 (三)綜上，依上述內容及金額調整後，各月支出總額應如附表二  
27 所示，合計支出金額共為1,254,962元。而將收入總額扣除  
28 支出總額後，原告應得依系爭協議約定向被告請求給付3分  
29 之1之結餘即21,803元（計算式： $(1,320,370\text{元}-1,254,962\text{元})\div 3=21,803\text{元}$ ，小數點以下四捨五入）。

31 (四)被告主張以其對於原告之37,000元不當得利債權為抵銷部

01 分：

02 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各  
03 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條前段  
04 定有明文。是以債務之抵銷，以雙方當事人互負債務為其要件，若一方並未對他方負有債務，則根本上即無抵銷之可言。次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，民法第179條前段亦有明文。

08 2.查，被告已於112年7月間支出「66號汽車位旁污水泵控制盤  
09 更新移位工程」費用27,000元、於112年12月間支出「20號  
10 機車位上方汙水管（右側）銹蝕修復」費用7,000元，有各  
11 該支出收據附卷為證（見本院卷二第163、253頁）。然上開  
12 修繕費用為原告應全額負擔之費用，為原告所不爭，業如前  
13 所述，被告自得請求原告返還上開給付。至原告主張其已將  
14 上開費用給付予被告等節（見本院卷二第397、398頁），則  
15 迄未能提出相關證據以實其說，尚難認有據。是被告抗辯伊  
16 對原告有不當得利債權在34,000元以內者，係屬可採；逾此  
17 範圍者，為不可採。

18 (五)從而，原告依系爭協議約定，針對112年度系爭收支表，固  
19 得向被告請求應分攤予原告之結餘收益款21,803元，惟此經  
20 與被告所有34,000元之不當得利債權抵銷後，本件被告所給  
21 付收益款債務已因抵銷而全部消滅（計算式：21,803－34,0  
22 00＝－12,197），原告對被告已無給付收益款債權存在。

23 五、綜上所述，原告依系爭協議之法律關係，請求被告給付104,  
24 247元本息，為無理由，應予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
26 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

27 七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日  
29 高雄簡易庭 法 官 游芯瑜

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 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  
02 判決有違背法令之具體事實之上訴理由。（均須按他造當事人之  
03 人數附繕本）。

04 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  
05 令為理由，不得為之。

06 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日  
07 書 記 官 林 勁 丞

08 附表一  
09

編號	系爭收支表月份	支出序號	項目	支出金額	原告主張	被告答辯	調整後之金額
1	112年4月	11	宏亮-更新車道柵欄遙控主機+遙控器+工資	7,650元	與該月支出序號7「地下室專屬設備修繕及清潔人員」項目重複。	支出序號7「地下室專屬設備修繕及清潔人員」項目僅支出清潔人員之薪水，並不包含地下室相關設備修繕支應。	無調整
2	112年6月	11	33號車位旁上方樓板裝導水盤	16,500元	非兩造共用部分支出，屬被告之住戶漏水修繕	不爭執應予剔除。	0
3	112年9月	11	地下室加裝LED燈+文衡路巷弄三盞路燈更新	5萬元	與該月支出序號7「地下室專屬設備修繕及清潔人員」項目重複	支出序號7「地下室專屬設備修繕及清潔人員」項目僅支出清潔人員之薪水，並不包含地下室相關設備修繕支應。惟不爭執「文橫路巷弄路燈更新」部分應予扣除。	5,000元
4	112年10月	11	地下室更新LED T5二尺、四尺層板燈各10組	3,400元	與該月支出序號7「地下室專屬設備修繕及清潔人員」項目重複	支出序號7「地下室專屬設備修繕及清潔人員」項目僅支出清潔人員之薪水，並不包含地下室相關設備修繕支應。	無調整
5	112年11月	11	年度消防申報	11,000元	每月已有收取年度消防申報費用	不爭執應予剔除。	0
6	各月份		車道辨識系統暨地下室車道新設監控攝影機共15支之各期租金（共36期）	13,964元	原告對於租賃契約之內容、項目及數量均不知悉，亦未曾同意被告支出此項費用。被告未經區分所有權人決議通過即為之，應屬無效。	依系爭協議約定係由被告就系爭大廈地下停車場統籌管理，被告為降低地下室停車場共同開支，以車道自動辨識系統及監視器取代人力管理，自列入系爭收支表共同分攤。	16,614元

01  
02

## 附表二

月份	收入總額 (不爭執事項(四))	系爭收支表原記載支出總額 (本院一第13至33、217頁)	依附表一調整後之支出總額	調整之內容
1	113,026元	87,203元	89,853元	附表一編號6
2	111,476元	154,712元	157,362元	附表一編號6
3	110,606元	84,114元	86,764元	附表一編號6
4	110,986元	97,433元	100,083元	附表一編號6
5	110,606元	90,396元	93,046元	附表一編號6
6	110,606元	109,463元	95,613元	附表一編號2 附表一編號6
7	110,606元	116,661元	92,311元	附表一編號6 及扣除「66號 汽車位旁污水 泵控制盤更新 移位工程」27, 000元支出
8	110,606元	89,467元	92,117元	附表一編號6
9	110,606元	221,024元	178,674元	附表一編號3 附表一編號6
10	111,146元	92,309元	94,959元	附表一編號6
11	105,050元	94,778元	86,428元	附表一編號5 附表一編號6
12	105,050元	49,964元	87,752元	附表一編號6 及加計「ABC棟 公共電費」42, 138元支出、扣 除「20號機車 位上方污水管 (右側)銹蝕 修復」7,000元 支出
合計	1,320,370元		1,254,962元	