

臺灣基隆地方法院民事判決

113年度簡上字第50號

上訴人 坤潤建設股份有限公司

法定代理人 藍心悌

訴訟代理人 徐正坤律師

被上訴人 王芄馨

訴訟代理人 謝啓明律師

杜英達律師

上列當事人間請求返還代墊款事件，上訴人對於民國113年6月5日本院基隆簡易庭112年度基簡字第1133號第一審判決提起上訴，本院第二審合議庭於113年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴，及該訴訟費用負擔之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣伍仟貳佰貳拾元，及自民國一百一十二年十二月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之三，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國108年3月21日簽訂建物買賣契約書（下稱系爭契約），由被上訴人向上訴人買受「森美學」社區（下稱系爭社區）內門牌號碼基隆市○○區○○街000巷00○○號透天別墅（下稱系爭別墅），上訴人已於108年4月26日完成所有權移轉登記，並通知被上訴人於108年5月8日辦理交屋。但被上訴人以系爭別墅有諸多瑕疵為由，拒絕辦理交屋，於111年2月17日始完成交屋程序，依系爭契約第8條

01 第1項約定，被上訴人應自交屋日後負擔系爭別墅之水電
02 費、專有電梯維護費等，上訴人因被上訴人受領遲延，而為
03 被上訴人代墊系爭別墅之水費新臺幣(下同)2,633元(108年
04 5月1日至111年1月31日)、電費20,963元(108年5月1日至111
05 年1月31日)、專有電梯維護費56,700元(108年8月1日至111
06 年7月31日)；另系爭契約第17條約定系爭社區未成立管理委
07 員會前，由上訴人代為管理，上訴人遂聘請保全及物業管理
08 公司執行系爭社區之保全及管理維護工作，系爭社區於108
09 年3月9日召開第1屆第1次區分所有權人會議(下稱系爭會議)
10 決議成立管理委員會後，由上訴人採實支實付方式收取管理
11 費代管系爭社區至112年7月30日止，故上訴人為被上訴人代
12 墊系爭別墅之管理費109,530元(108年5月8日至111年2月28
13 日)，扣除上訴人應退還被上訴人之裝潢保證金30,000元，
14 合計159,826元，該代墊費用應由被上訴人償還，為此擇一
15 依民法第179條、第240條、第546條第1項規定，請求被上訴
16 人應給付上訴人159,826元，及其中109,530元自112年7月2
17 日起，其中50,296元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日
18 止，按週年利率5%計算之利息(原審為上訴人敗訴之判決，
19 上訴人聲明不服，提起上訴)。上訴聲明：(一)原判決廢棄。
20 (二)被上訴人應給付上訴人159,826元，及其中109,530元自11
21 2年7月2日起，其中50,296元自起訴狀繕本送達翌日起，均
22 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

23 二、被上訴人辯稱：系爭別墅因有諸多瑕疵，上訴人雖允諾修
24 繕，仍未能完全修復，經被上訴人於108年8月19日提起確認
25 部分價金尾款債權不存在訴訟，上訴人則反訴請求被上訴人
26 應受領系爭別墅(下稱另案訴訟)，經本院108年度訴字第475
27 號民事判決確認上訴人對被上訴人之價金尾款債權於超過42
28 11,550元部分不存在及被上訴人應受領系爭別墅，被上訴人
29 曾於另案訴訟第一審109年8月21日言詞辯論期日提出系爭別
30 墅瑕疵已經鑑定完畢，兩造可以約定點交日期，於另案訴訟
31 第一審判決後，亦先後於110年3月11日、同年月17日以律師

01 函請求上訴人交付系爭別墅，均遭上訴人以被上訴人未繳清
02 價金尾款為由拒絕，被上訴人並無受領遲延情事，系爭別墅
03 於111年2月17日交付以前之水費、電費、專有電梯維護費
04 等，依系爭契約第8條第1項約定，本即應由上訴人負擔，自
05 不得向被上訴人請求。又系爭社區管理委員會於108年3月9
06 日即已成立，依系爭契約第17條約定，系爭社區事務應移交
07 予系爭社區管理委員會管理，上訴人代管系爭社區所支出之
08 費用，屬於上訴人與系爭社區管理委員會間之債權債務關
09 係，與被上訴人無涉，被上訴人亦無不當得利可言，且上訴
10 人支出之水費、電費、專有電梯維護費、管理費等，均非民
11 法第240條所謂保管系爭別墅之必要費用等語。並答辯聲
12 明：上訴駁回。

13 三、上訴人主張兩造於108年3月21日簽訂系爭契約，約定由被上
14 訴人向上訴人買受系爭別墅，上訴人已於108年4月26日完成
15 所有權移轉登記，並通知被上訴人於108年5月8日辦理交
16 屋，直到111年2月17日才辦理交屋手續，由上訴人代墊系爭
17 別墅之水費2,633元、電費20,963元、專有電梯維護費56,70
18 0元、管理費109,530元等情，已提出系爭契約、建物登記第
19 一類謄本、水費通知單、電費繳費通知單、繳費收據、電梯
20 保養契約書、統一發票、國內匯款申請書等件（原審卷第27
21 頁至第49頁、第71頁至第133頁、第136頁至第154頁）為
22 證，且為被上訴人所不爭執，應為真實可採。

23 四、上訴人主張被上訴人遲延受領系爭別墅，故於111年2月17日
24 以前之水費、電費、專有電梯維護費、管理費等均應由被上
25 訴人負擔，為被上訴人所否認，並以前詞置辯，本院判斷如
26 下：

27 (一)債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出
28 時起，負遲延責任，民法第234條定有明文。又債權人拒絕
29 受領或於債務人履行債務前，已預示拒絕受領之意思表示，
30 或債務人之給付兼需債權人之行為而不行為，債權人即負受
31 領遲延之責任。債權人遲延後，須再表示受領之意思，或為

01 受領給付作必要之協力，催告債務人給付時，受領遲延之狀
02 態，始因滌除而告終了（最高法院87年度台上字第1416號判
03 決意旨參照）。經查：

04 1.上訴人通知被上訴人於108年5月8日交屋，惟被上訴人以系
05 爭別墅有諸多瑕疵未修復為由拒絕受領，上訴人便於另案訴
06 訟反訴請求被上訴人應受領系爭別墅，經本院108年度訴字
07 第475號民事判決認定系爭別墅之瑕疵可修復，並非重大，
08 依兩造所簽署價金信託履約保證契約第9條第1項第5款約
09 定：「點交時除有重大權利瑕疵或物之瑕疵（如凶宅、輻射
10 屋或海砂屋等）且經甲方（即被上訴人）對乙方（即上訴
11 人）提起民事訴訟者外，甲方不得無故拒絕點交或拒絕協
12 調，若經乙方定7日期限催告仍拒不配合點交，則乙方得免
13 除配合點交之義務，並由第一建經將履保專戶價金餘款依約
14 結清予乙方。」被上訴人不得拒絕點交，准許上訴人之反訴
15 確定等情，業據本院職權審閱108年度訴字第475號卷宗（下
16 稱系爭卷宗）屬實，則被上訴人於108年5月8日拒絕點交系爭
17 別墅，應屬受領遲延。

18 2.又被上訴人於另案訴訟第一審109年8月21日言詞辯論期日表
19 明系爭別墅瑕疵已經鑑定完畢，兩造可以約定點交日期，時
20 任上訴人之訴訟代理人陳稱：「有關點交部分今日才獲得訊
21 息，請讓我跟當事人轉達這樣的訊息後再行陳報。」等語
22 （系爭卷宗第405頁、第406頁），可見被上訴人已於109年8
23 月21日，再向上訴人表示受領系爭別墅之意，被上訴人受領
24 遲延之狀態已告終了，反觀上訴人經被上訴人表示受領意思
25 以後，不僅未再就點交之事有所表示，後來甚至以被上訴人
26 未給付價金尾款，抗辯同時履行而拒絕交付系爭別墅（原審
27 卷第585頁、本院113年11月4日言詞辯論筆錄第3頁），故上
28 訴人主張被上訴人於另案訴訟判決上訴人反訴勝訴確定後仍
29 拒絕受領系爭別墅，而有受領遲延情形云云，自不足採。

30 3.債權人遲延者，債務人得請求其賠償提出及保管給付物之必
31 要費用，為民法第240條所明定。所謂提出或保管之費用係

01 指債權人因受領遲延，致債務人無從清償，因為提出而支出
02 之費用，或因不能清償而收回給付，加以保管之費用。被上
03 訴人自108年5月8日起至109年8月21日止拒絕受領系爭別
04 墅，已如前述，致上訴人支付系爭別墅之水費1,245元【計
05 算式： $(235 \div 59 \times 37) + 200 + 141 + 157 + 132 + 157 + 132 + 1$
06 $70 + (133 \div 60 \times 4) = 1,245$ ，小數點以下四捨五入，下
07 同】、電費9,534元【計算式： $(1,388 \div 62 \times 6) + 1,312 + 1,$
08 $550 + 1,264 + 1,180 + 1,306 + 1,182 + 1,170 + (659 \div 59 \times 3$
09 $9) = 9,534$ 】、專有電梯維護費24,441元(計算式： $18,900 \div$
10 $365 \times 472 = 24,441$)，合計35,220元(計算式： $1,245 + 9,534$
11 $+ 24,441 = 35,220$)，自屬上訴人因不能清償而為提出及保
12 管給付物所生之必要費用，上訴人依民法第240條規定，請
13 求被上訴人賠償35,220元，即屬有據。

14 (二)共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責
15 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
16 權人按其應有部分比例分擔之，為公寓大廈管理條例第10條
17 第2項所明定。經查：

18 1.系爭契約第17條約定：「本社區尚未成立管理委員會前，茲
19 委由出賣之建設公司代為管理，管理之事務及協助維護之指
20 派廠商委由其處理，買受人充分瞭解，且絕無異議。」系爭
21 契約附件(三)住戶管理公約(下稱系爭公約，原審卷第39頁至
22 第43頁)第4條第1項則約定：「本社區公共管理服務，由全
23 體住戶組織管理委員會管理之。自交屋日起由本公司(即上
24 訴人)代為籌組第一屆管理委員會，於符合法令成立要件
25 時，移交各住戶自選之管理委員會接管。」核與公寓大廈管
26 理條例第28條第3項規定(起造人於召開區分所有權人會議
27 成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負
28 責人)相符，準此以言，於系爭社區管理委員會依法成立以
29 前，上訴人雖係負責管理共同使用部分及住戶共同事務之主
30 體，然於系爭社區管理委員會依法成立以後，依公寓大廈管
31 理條例第10條第2項規定，共用部分、約定共用部分之修

01 繕、管理、維護，應由管理委員會為之。

02 2.系爭社區已於108年3月9日訂定規約，並成立管理委員會，
03 有系爭會議紀錄(原審卷第315頁至第317頁)及系爭社區管理
04 委員會113年9月6日函文(下稱系爭函文)可參，依上開說
05 明，系爭社區之共用部分自108年3月9日起應由管理委員會
06 負責管理，兩造間已不存在由上訴人管理維護系爭社區共用
07 部分之委任關係，上訴人依民法第546條第1項規定，請求被
08 上訴人給付108年5月8日至111年2月28日止之管理費109,530
09 元，即屬無據。

10 3.上訴人雖主張系爭會議決議由上訴人代管系爭社區至112年7
11 月30日止，然系爭會議紀錄關於第二案社區管理費收費標準
12 討論案說明記載：「建商代管期間管理費採實支實付方式收
13 取，部分費用短絀部分均由坤潤建設支付，未來社區所有支
14 出須由全體住戶負擔。」等語，僅是說明上訴人代管期間管
15 理費之收取標準，依上開文義，不能認定系爭會議決議由上
16 訴人代管系爭社區至112年7月30日止。又所謂代管，依公寓
17 大廈管理條例第28條第3項規定，是在管理委員會依法成立
18 前，代為管理公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管
19 理、維護之意，且參照系爭公約第7條第4項約定：「為有效
20 管理服務及如期繳納公共水電費之週轉等起見，於管理委員
21 會成立以前，各住戶於辦理交屋手續之同時應先預繳一年份
22 之管理費，於管理委員會成立前各住戶應繳納之管理費，均
23 由坤潤建設股份有限公司代收、管理、代收之費用於管理委
24 員會成立後若有剩餘，應全數移交管理委員會。」之內容
25 (原審卷第41頁)，足見於系爭社區管理委員會成立前，由
26 上訴人管理期間，才由上訴人於辦理交屋手續時代收1年管
27 理費，支付系爭社區之常態性公共水電、管理及清潔費用。
28 申言之，系爭契約並未約定買方或住戶於管理委員會成立之
29 後，有再向上訴人繳付管理費之義務，上訴人自108年3月9
30 日起既非負責管理共同使用部分及住戶共同事務之主體，自
31 不得依系爭會議決議或系爭契約第17條約定向個別區分所有

01 權人收取管理費。其次，上開討論案決議：「各區分所有權
02 人應按其建物登記面積（不含停車位面積）計算以每坪柒拾
03 元每月定額分擔，垃圾清運費以每戶肆佰元每月定額分擔，
04 自108年6月1日起實施，預繳金額不足額須補繳差額。」而
05 依系爭社區規約第17條第1項規定，區分所有權人應遵照區
06 分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交管理費(原審
07 卷第336頁)，堪認系爭社區於108年3月9日成立管理委員會
08 之後，被上訴人係向管理委員會繳交管理費。至於系爭社區
09 共用部分縱然由上訴人實際負責管理至112年7月30日止，惟
10 此係上訴人與系爭社區管理委員會間之合意，有森美學大廈
11 公共施設點交紀錄(原審卷第59頁)及系爭函文可憑，因此系
12 爭社區管理委員會於112年7月30日實際接管前，就系爭社區
13 因共用部分所生之管理費用，應依系爭社區規約第17條、第
14 18條規定，由管理委員會以公共基金或所收繳之管理費支
15 出，系爭函文表示上訴人代管期間之收費方式依系爭會議第
16 二案之決議，每月向每位住戶收取管理費3,243元，由上訴
17 人直接向住戶收取，如有欠繳亦由上訴人催收等情，核與系
18 爭會議第二案說明及決議內容、系爭社區規約第17條第1項
19 規定不符，不足為有利上訴人之認定，上訴人尚不得據此請
20 求被上訴人繳納管理費。另上訴人係基於與系爭社區管理委
21 員會間之合意，實際負責管理系爭社區共用部分至112年7月
22 30日止，尚與被上訴人就系爭別墅是否受領遲延無涉，且共
23 用部分之修繕、管理、維護屬於系爭社區管理委員會之職務
24 範圍，系爭社區管理委員會為執行上開職務，委由上訴人實
25 際負責管理系爭共用部分至112年7月30日止，被上訴人縱受
26 有利益，亦非無法律上之原因，自不生不當得利之問題，故
27 上訴人主張被上訴人應依民法第179條、第240條規定給付自
28 108年5月8日至111年2月28日止之管理費109,530元，自乏依
29 據。

30 (三)準此，上訴人得依民法第240條規定請求被上訴人給付108年
31 5月8日起至109年8月21日代墊系爭別墅水費、電費、專有電

01 梯維護費合計35,220元，扣除上訴人應退還被上訴人裝潢保
02 證金30,000元，被上訴人應給付上訴人5,220元。

03 五、給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
04 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；遲延之債務，
05 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
06 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
07 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前
08 段、第203條分別定有明文。上訴人就前開請求有理由部
09 分，係屬不確定期限之債權，且以支付金錢為標的，惟上訴
10 人於112年6月26日寄發存證信函限期5日催告被上訴人償還
11 代墊管理費，於翌（27）日送達，有該存證信函、掛號郵件
12 收件回執可稽（原審卷第59頁至第66頁），並非請求被上訴
13 人償還水費、電費、專有電梯維護費等墊付款所為之催告，
14 則上訴人依前揭法條規定，併請求加計自起訴狀繕本送達翌
15 日即112年12月12日起（原審卷第177頁），至清償日止之法
16 定遲延利息，應屬有據。

17 六、綜上所述，上訴人依民法第240條規定，請求被上訴人給付
18 5,220元，及自112年12月12日起至清償日止，按週年利率5
19 %計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為
20 無理由，不應准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴
21 之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予
22 廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第2
23 項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗
24 訴之判決，理由雖略有不同，但結論並無二致，仍應駁回此
25 部分之上訴，並依民事訴訟法第79條規定，為訴訟費用負擔
26 之判決。

27 七、本件事證已經明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據資
28 料，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論述，一併說明。

30 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主
31 文。

01 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日

02 民事第二庭審判長法官 陳湘琳

03 法官 王慧惠

04 法官 曹庭毓

05 以上正本係照原本作成。

06 本判決不得上訴。

07 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日

08 書記官 洪儀君