

臺灣基隆地方法院民事判決

114年度訴字第861號

原告 城上城社區管理委員會

法定代理人 郭淑芳

訴訟代理人 陳學驊律師

孫皓倫律師

被告 甲山林建設股份有限公司

法定代理人 張瀛珠

訴訟代理人 林楷芳律師

鄭日婷律師

上列當事人間給付管理維護基金事件，本院於民國115年5月25日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告為門牌號碼基隆市○○區○○路000號城上城社區建物  
之起造人，其與各承購戶簽訂房屋預定買賣契約書之附件  
「代管公共設施暨社區休閒管理規劃委託書」（下稱系爭委  
託書），約定被告應自建物核發使用執照日起1年內，負責  
社區全部公共設施之規劃、設計、施作、經營管理。又系爭  
委託書第4條約定：「乙方（即被告）代管期間內之所有物  
業秘書、保全之人事費用由乙方支付；但公共水電費、清潔  
費、設備維修維護費及其他費用則由本買賣房屋所有住戶同  
分擔支付，甲方（即買方）並同意於乙方通知預繳時繳付，  
於代管期限結束後結算該管理維護基金，餘額無息移交管理  
委員會或選任之管理負責人統籌運用」，是被告自建物核發  
使用執照日起1年內，為原告社區代管管理維護基金，並負

01 有於代管期限結束後結算管理維護基金，餘額無息移交管理  
02 委員會即原告之義務。詎料，原告審視被告於代管期間製作  
03 之民國106年9、10月份收支明細表，其「本期支出」欄位，  
04 分別記載「電梯保養費用【106年9月-三菱電梯】（77台電  
05 梯）新臺幣（下同）450,000元」、「電梯保養費用【106年  
06 9月-三菱電梯】（77台電梯）450,000元」。然而，被告於1  
07 06年12月1日移交管理維護基金予原告後，於同年12月間，  
08 台灣三菱電梯股份有限公司（下稱三菱電梯公司）向原告請  
09 款106年9、10、11月份之電梯保養費用（各為450,000元、4  
10 50,000元、446,800元），並告知並無重複收取電梯保養  
11 費，故被告於代管期間，未支付106年9、10月電梯保養費，  
12 卻於收支明細表上將此金額列計「支出」，依系爭委託書第  
13 4條約定應返還原告900,000元。

14 (二)依系爭委託書第4條約定，可知被告代為保管之公共管理基  
15 金，性質上屬民法第269條第1項第三人利益契約，原告得依  
16 第三人利益契約之法律關係，向被告請求返還尚未移交之管  
17 理維護基金900,000元（最高法院29年上字第1409號判例要  
18 旨參照），並得依公寓大廈管理條例第20條規定，請求被告  
19 返還未移交之管理維護基金900,000元。

20 (三)綜上，依系爭委託書第4條、民法第269條第1項、公寓大廈  
21 管理條例第20條規定，請求擇一對原告為有利之判決。並聲  
22 明：被告應給付原告900,000元，及自起訴狀繕本送達翌日  
23 起至清償日止，按年息5%計算之利息。原告願供擔保，請  
24 准宣告假執行。

## 25 二、被告答辯：

26 (一)被告於代管期間結束後，業與原告就管理維護基金進行結  
27 算，並經原告確認無誤，已於106年12月1日將管理維護基金  
28 結餘款17,324,909元（即「未售戶管理維護基金」2,657,18  
29 4元、「已售戶結算管理維護基金」14,667,725元）匯入原  
30 告之銀行帳戶內，相關財務資料亦一併移交原告存查。

31 (二)被告代管原告之管理維護基金，乃包含「未售戶管理維護基

01 金」及「已售戶管理維護基金」，其中「未售戶管理維護基  
02 金」為2,657,184元、「已售戶管理維護基金」為22,362,37  
03 2元。被告代管期間，原告應付之款項是由被告處理，是  
04 「已售戶管理維護基金」應扣除被告代管期間為原告支付之  
05 費用。本件代管期間，原告收支淨值為-7,694,647元【計算  
06 式：管委收入1,257,054元－支出8,951,701元＝-7,694,647  
07 元】，而被告保管之「已售戶管理維護基金」為22,362,372  
08 元，扣除代管期間管委會收支淨值7,694,647元後，尚餘14,  
09 667,725元【計算式：22,362,372元－7,694,647元＝14,66  
10 7,725元】，此金額即被告應返還予原告之「已售戶結算管  
11 理維護基金」款項，加計「未售戶管理維護基金」2,657,18  
12 4元，被告應返還原告之管理維護基金總額為17,324,909元  
13 【計算式：14,667,725元＋2,657,184元＝17,324,909  
14 元】，被告已將17,324,909元移交予原告。

15 (三)觀被告代管期間所列支出明細，被告僅列計至106年8月之電  
16 梯保養費用，並未列計同年9、10月之電梯保養費用，可證  
17 被告未將上揭2個月電梯保養費900,000元支付予三菱電梯公  
18 司，亦未於管理維護基金中扣除上揭2個月之電梯保養費，  
19 是被告並無原告所稱「未移交900,000元管理維護基金」之  
20 情事，原告提出之收支明細表所列支出106年9月電梯保養費  
21 是誤植，不足為採。

22 (四)並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決願供擔保，請准宣告  
23 免為假執行。

### 24 三、本院判斷

25 (一)原告主張兩造簽訂系爭委託書，約定由被告自建物核發使用  
26 執照日起1年內，負責原告社區之全部公共設施之規劃、設  
27 計、施作、經營管理，被告前於106年12月1日將代管之管理  
28 維護基金餘款17,324,909元移交原告乙情，業據提出系爭委  
29 託書、城上城社區管理委員會收支明細表等件影本為證，且  
30 為被告不爭執，堪信屬實。

31 (二)原告主張被告交付原告之管理維護基金，已扣除106年9月、

01 106年10月之電梯保養費用共900,000元，然被告卻未實際繳  
02 付三菱電梯公司該2筆電梯保養費用，被告應將自管理維護  
03 基金扣除之106年9、10月之電梯保養費用900,000元返還原  
04 告，為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

05 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
06 民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告  
07 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，  
08 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，即令  
09 不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求  
10 （最高法院72年度台上字第4225號判決意旨參照）。原告主  
11 張被告於代管期間未給付106年9、10月之電梯保養費用，卻  
12 仍將該費用自管理維護基金中扣除，被告應返還106年9、10  
13 月之電梯保養費用900,000元等情，為被告所否認，是應由  
14 原告就此事實負舉證之責。

15 2.被告代管期間，關於原告之會計帳上之「各項收入（即借方  
16 金額欄）」合計（不含管理維護基金）1,257,054元，原告  
17 之「已售戶管理維護基金」為22,362,372元，上揭2項金額  
18 加計後，被告代管原告之收入合計23,619,426元，又原告之  
19 「各項支出（即貸方金額欄）」合計8,951,701元乙情，有  
20 被告之製作之轉帳傳票在卷可憑（見本院卷第195頁、第199  
21 至第223頁），並經本院核算轉帳傳票「借方金額」欄、  
22 「貸方金額」欄之各項明細確認無訛，堪信被告提出之轉帳  
23 傳票計算並無錯誤。再被告以上揭轉帳傳票之帳目為據，將  
24 代管之原告總收入23,619,426元扣除為原告支付之各項費用  
25 8,951,701元後，返還原告之「已售戶結算管理維護基金」  
26 餘款14,667,725元（算式：23,619,426元－8,951,701元＝1  
27 4,667,725元），有被告之轉帳傳票、台北富邦銀行帳戶明  
28 細在卷可憑（見本院卷第195、225頁），原告對於被告已移  
29 交「已售戶結算管理維護基金」餘款14,667,725元，亦不爭  
30 執，足認被告依上揭轉帳傳票之收入、支出核算後，返還原  
31 告「已售戶結算管理維護基金」14,667,725元，並無短少。

01 而觀被告之上揭轉帳傳票，被告於代管期間並未將106年9  
02 月、10月之電梯保養費列入轉帳傳票之支出項目，核無原告  
03 所稱「被告將106年9月至10月之電梯保養費自我管理維護基金  
04 中扣除」乙事，應堪認定。

05 3.原告雖主張收支明細表為被告指派之物業人員「藍雯靜」製  
06 作，其中9月、10月收支明細表已載明支出106年9月電梯維  
07 護費用450,000元（見本院卷第27至33頁），被告抗辯收支  
08 明細表與其無關，顯係卸責云云，並提出城上城社區管理委  
09 員會黏貼憑證用紙（見本院卷第261、263頁），證明收支明  
10 細表上之支出為真實。惟查，觀原告提出之106年10月份之  
11 收支明細表，其本期結餘分別為16,036,244元、1,476,371  
12 元，然106年11月份總收支明細表所載之上月結轉餘額卻為1  
13 7,324,909元、1,476,771元，顯不相符；再9月份收支明細  
14 表上記載電梯維護費用「106年9月-三菱電梯(77台電  
15 梯)」，與10月份收支明細表上記載「106年9月-三菱電梯(7  
16 7台電梯)」均為相同月份，而有重複列計之謬事，堪認原告  
17 提出106年9月、10月收支明細表之正確性有疑，要難採信。  
18 又證人即被告公司會計人員李沁穎證述：原告所提之收支明  
19 細表並非被告公司人員製作，而係物業管理秘書製作給原  
20 告，是原告內部作業之帳目，被告完全沒有經手，不清楚原  
21 告作帳的內容等語（見本院115年5月25日言詞辯論筆錄），  
22 本院核對原告所提106年9至12月份收支明細表，僅有主任委  
23 員、監察委員、財務委員、總幹事、製表人核章，核屬原告  
24 內部之帳目，可認證人李沁穎上揭所述可採。是原告以106  
25 年9月、10月內容可疑之內部收支明細表為憑，主張被告返  
26 還之管理維護基金曾扣除106年9月、10月電梯保養費，被告  
27 既未實際支付電梯保養費，自應返還該2個月之費用云云，  
28 要乏憑據。至原告提出城上城社區管理委員會黏貼憑證用  
29 紙，其上雖貼有三菱電梯公司開立之發票，惟此發票乃證明  
30 三菱電梯公司有開立106年9、10月之電梯保養款之發票予原  
31 告，仍無從證明被告返還原告之管理維護基金，有扣除106

01 年9、10月之電梯保養款900,000元之事實。此外，原告復未  
02 提出其他證據資料以實其說，是原告主張被告應返還900,00  
03 0元予原告，不足為採。

04 四、綜上，原告所提之證據資料，未能證明被告代管之管理維護  
05 基金有扣除106年9、10月之電梯保養款900,000元，是原告  
06 主張依系爭委託書第4條、民法第269條第1項，或公寓大廈  
07 管理條例第20條，擇一請求被告返還900,000元，核屬無  
08 據，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之  
09 聲請亦失所附麗，應併予駁回。

10 五、原告聲請傳喚當時之財務委員余鴻芬，證明被告於收支明細  
11 表列計106年9月、10月電梯保養費用支出、被告向原告提出  
12 三菱電梯公司106年9月、10月電梯保養費發票並表明支出、  
13 從未見過被告提出之轉帳傳票、請款單、從未聽聞被告於11  
14 5年1月12日答辯狀所稱「該等費用僅係依報表先行列計，實  
15 際上均尚未完成付款」之情事，然並無證據證明被告代管之  
16 管理維護基金有扣除106年9、10月之電梯保養款900,000  
17 元，業如前述，自無傳喚證人余鴻芬之必要。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證  
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
20 逐一論列，附此敘明。

21 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，  
22 判決如主文。

23 中 華 民 國 115 年 6 月 15 日  
24 民事第二庭 法 官 黃梅淑

25 以上正本係照原本作成。

26 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴  
27 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人  
28 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁  
29 判費。

30 中 華 民 國 115 年 6 月 15 日  
31 書記官 林逸宸