

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2988號

原告 樂河郡京河社區管理委員會

法定代理人 沈文彥

訴訟代理人 王維立律師

賴邵軒律師

被告 佳鋆建設股份有限公司

法定代理人 陳柏宏

訴訟代理人 沈志成律師

施懿哲律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，經本院於民國112年5月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣281萬元，及自民國110年8月31日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴

01 法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第
02 1項、第176條分別定有明文。次按公寓大廈應成立管理委員
03 會或推選管理負責人，公寓大廈成立管理委員會者，應由管
04 理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員
05 會，公寓大廈管理條例第29條第1項、第2項亦分別定有明
06 文。經查，原告即樂河郡京河社區管理委員會（下稱京河管
07 委會）之法定代理人於本件訴訟進行中即民國112年1月16日
08 變更為沈文彥等情，有新北市三峽區公所112年1月16日新北
09 峽工字第1122580950號函、112年1月17日新北峽工字第1122
10 581848號函附卷可稽（見本院卷第137至139頁）。茲由沈文
11 彥於112年2月15日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第135
12 頁），核符規定，應予准許。

13 貳、實體事項：

14 一、原告主張：

15 (一)被告係興建門牌號碼新北市○○區○○街0巷0○○00號建物
16 即樂河郡京河社區（下稱系爭社區）之起造人，而當時京河
17 社區還未成立管理委員會，被告未將京河社區共同使用部分
18 及公共設施（下稱系爭公設）交付系爭社區住戶即承購戶。
19 就其仍占有管理之系爭公社與訴外人寶佳物業公寓大廈管理
20 維護股份有限公司（下稱寶佳公司）於104年2月1日簽訂委
21 任管理維護業務契約書，由寶佳公司負責管理。又被告與住
22 戶簽訂『樂合郡-京河』房屋預定買賣契約書（下稱系爭契
23 約）時，被告均向每戶住戶依系爭契約第15條第2項約定預
24 收管理基金新臺幣（下同）10,000元，合計281萬元（下稱
25 系爭管理基金），並於系爭契約第19條第5項第3款約定，在
26 被告將系爭公設移交予原告前，被告得動支前揭管理基金28
27 1萬元。然系爭契約為被告預定於銷售系爭社區房屋所製之
28 定型化契約，自應受民法第247條之1規定拘束。又依內政部
29 103年4月28日公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記
30 載事項中之應記載事項第16條第1款規定，可知關於承購戶
31 繳納共有部分管理基金費之時點，係於共有部分點交之條款

01 中約定，則該條款所指「交屋」，解釋上自應包含共有部分
02 之「點交」。而依公寓大廈管理條例第57條1項及2項規定，
03 在系爭公設點交予住戶或原告前該危險負擔本應由被告負
04 擔。故寶佳公司管理維護費用，在系爭公設完成點交予承購
05 戶或原告前，解釋上自應由被告負擔，始符民法危險負擔法
06 則。然系爭契約第19條第5項第3款約定，在被告未將系爭公
07 設點交予原告前，即由承購戶負擔寶佳公司之管理維護費
08 用，顯失公允。

09 (二)又被告既在原告成立後始於110年8月30日將系爭公設點交予
10 原告，故於110年8月30日系爭公設交付予原告前，承購戶自
11 無負擔系爭公設管理維護費用之義務，從而104年2至12月份
12 寶佳公司之管理維護費用，自應由被告負擔。又依民法第24
13 7條之1規定，系爭契約第19條第5項第3款關於被告可動支承
14 購戶依系爭契約第15條第2項預繳之系爭管理基金，應屬無
15 效。且被告本應依公寓大廈管理條例第18條第1項第1款規定
16 提列公共基金，而非由承購戶負擔。

17 (三)又一般物業管理公司派駐社區服務，皆會有相關執行勤務之
18 紀錄，諸如輪值表、巡邏簽到表等，然被告迄未提出，有無
19 實際支出不無疑問。且寶佳公司安管人員亦應隨系爭社區住
20 戶增加而增設人力配置，惟觀諸被告提出之請款單及發票，
21 安管人員均僅配置3名；總幹事費用於104年2、3月均列44,5
22 71元，且服務時間均列「2/3~2/28」，顯見被告提出之請款
23 單及發票與實際支出情形不符。

24 (五)綜上，被告片面免除系爭契約在系爭公設點交前危險負擔之
25 義務，且亦提出與實際支出情形不符之請款單及發票，不當
26 苛扣承購戶預繳之管理基金致原告依系爭契約第19條第5項
27 第3款約定請求被告移交管理基金受損。為此，提起本件訴
28 訟，求為命被告應返還281萬元予原告，及自105年1月起至
29 本件判決確定止之利息。

30 二、被告則以：

31 (一)依系爭契約第15條第2項、第19條第5項第3款約定，伊與系

01 爭社區之各區分所有權人即承購戶分別訂立系爭契約時，伊
02 已依約收訖系爭社區全體281戶所繳納之系爭管理基金。而
03 伊代管系爭社區期間為104年2月起至同年12月止（按伊係於
04 104年2月間陸續交屋予系爭社區承購戶，並代管至原告於10
05 4年12月成立止），依據系爭契約第15條第2項及第19條第5
06 項第3款等約定，伊於代管期間所支出之所有管理維護費用
07 自應由社區住戶負擔之，經伊依交屋之戶數比例計算後，系
08 爭管理基金扣除系爭社區住戶應支付之管理、清潔費用計17
09 2萬2,753元，餘額為108萬7,247元（計算式：281萬元－172
10 萬2753元，112年1月10日民事答辯狀答辯理由欄□誤載為10
11 8萬7274元）。伊於110年8月13日已開立面額108萬7,247元
12 支票，多次請原告領取未果。原告主張伊未於104年12月22
13 日原告成立前依債之本旨移交系爭公設予原告，未舉證以實
14 其說，自不可採。況內政部103年4月28日公告之預售屋買賣
15 定型化契約應記載及不得記載事項中之應記載事項第16條第
16 1款規定係指交屋日期是建商將房屋點交給住戶，就開始負
17 擔管理費，與本件原告請求無關，且伊在代管期間就把專有
18 部分、公共設施（包括電梯、停車場等）已現實交付給住
19 戶，否則其等無法使用系爭設施。至管理條例第57條規定，
20 至多僅行政程序，縱未踐行亦無法證明伊交付之物有瑕疵或
21 未依債之本旨給付，原告所請顯無理由。

22 (三)再者，寶佳公司係依管理條例第41條規定合法登記在案之公
23 寓大廈管理維護公司，故伊委由寶佳公司管理維護系爭社區
24 或安排社區管理員，自屬合法。又不論系爭社區住戶入住人
25 數多少，系爭公設範圍固定，而寶佳公司之請款單列至少配
26 置一名清潔人員及三名安管人員，無違常理。況伊對寶佳公
27 司之管理維護費用，亦需要負擔一部分，無虛偽列計必要。

28 (四)伊於103年9月間業依公寓大廈管理條例第18條規定提列395
29 萬5,648元，並經新北市政府工務局110年8月26日匯至系爭
30 社區之公共基金帳戶在案，故原告主張伊未自行提列系爭社
31 區之管理基金乙節，顯與事實不符等語，資為抗辯。並聲

01 明：原告之訴駁回。

02 三、兩造間不爭執之事項（見本院卷第133頁）：

03 (一)被告為門牌號碼新北市○○區○○街0巷0○000號建物即系
04 爭社區之起造人。被告與承購戶簽定系爭契約時，每戶已預
05 收1萬元之管理基金。被告依系爭契約已收取系爭管理基金
06 計281萬元。

07 (二)系爭社區於104年12月成立管理委員會。

08 (三)被告於103年9月間依管理條例第18條第1項第1款規定提列系
09 爭社區之公共基金共計395萬5,648元，原告已於110年8月26
10 日領畢。

11 四、本院得心證之理由：

12 (一)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
13 三人為給付，其第三人對於債務人，亦有直接請求給付之
14 權，民法第269條第1項定有明文。查原告與系爭社區承購戶
15 約定：承購戶須預繳1萬元之管理基金，至管理委員會合法
16 成立且公共設施點交完成之日止，扣除...後，該筆基金餘
17 額始無息移交與管理委員會依法管理運用之等情，有系爭契
18 約特別約定條款附卷可稽（見本院卷第94至95頁），稽其文
19 意可知原告成立後，被告應將系爭管理基金餘款移交原告，
20 足見被告與承購戶係以系爭契約訂定將系爭管理基金餘款向
21 第三人即原告為給付，是系爭契約確屬第三人利益契約，原
22 告自有直接請求被告給付系爭管理基金餘款之權利，合先敘
23 明。

24 (二)按「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事
25 項之執行。二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般
26 改良。…七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運
27 用。」公寓大廈管理條例第36條定有明文。是以系爭社區公
28 共基金主要乃在負擔共用或約定共用部分之支出，其權利係
29 屬全體區分所有權人。區分所有權人對於公共基金之權利應
30 並隨區分所有權之移轉而移轉（公寓大廈管理條例第19
31 條）。是區分所有權人繳交充作公共基金之管理費義務、及

其對公共基金之權利，均屬法定。

(三)又按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為免除或減輕預定契約條款之當事人之責任，或加重他方當事人之責任之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效，民法第247條之1第1款、第2款定有明文。又按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務；買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔；債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出時起，負遲延責任；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要費用，民法第348條第1項、第373條本文、第234條、第240條亦規定甚明。經查：

(1)依系爭契約所示，其上業將立契約書人：賣方佳鋹建設股份有限公司法定代理人：陳柏宏」；茲為「樂合郡-京河」（以下簡稱系爭社區房屋）之預定買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書……」等內容預先製作，堪認係被告用於銷售系爭社區房屋所預定之定型化契約，自應受上開民法第247條之1規定拘束。

(2)又依民法第348條第1項、第373條本文、第234條、第240條規定，買賣標的物之危險，在出賣人依債務本旨交付買賣標的物予買受人以前，原則上係由出賣人負擔，買受人受領交付以後，始由買受人負擔。出賣人係於買受人受領遲延時，始得請求買受人賠償因保管買賣標的物之必要費用。申言之，被告在未依系爭契約第18條約定，將專有部分點交予承購戶，及將系爭公設點交予原告前，各該標的物之利益及危險均應由被告負擔，而寶佳公司之管理維護費用既係基於管理系爭社區未點交之系爭公設維護事務所生費用，在系爭公設完成點交前，解釋上自應由被告占有管理系爭公設之被告負擔。準此以觀，被告於110年8月30日點交系爭公設前，被告辯以依系爭契約第十九條特別約定第五項第三款約定「賣方於代管期間內，買方及其他全體住戶應負擔常態性公共水電、管理及清潔等費用，且因該段期間之管理維護屬於「管

理條例第十八條第一項規定之「領得使用執照一年內之管理維護事項」，承購戶即應負擔系爭社區之管理維護費用，已非公平。然依被告與寶佳公司間簽訂之委任管理維護業務契約契約書、請款單、發票所示（見本院卷第27至45頁；第231至233頁），寶佳公司所負責為系爭公設安全維護安管服務，提供系爭公設環境清潔維護服務等事項，均係針對系爭公設所為，在被告未將系爭公設點交予原告前，若謂應由承購戶負擔寶佳公司之管理維護費用，顯失公允。基上，被告與承購戶約定被告自「賣方於代管期間內，買方及其他全體住戶應負擔常態性公共水電、管理及清潔等費用，且因該段期間之管理維護屬於「公寓大廈管理條例第十八條第一項規定之「領得使用執照一年內之管理維護事項」，即可動支系爭管理基金支付系爭社區之管理維護費用，不啻免除被告依據危險負擔法則應負之義務，亦加重承購戶須提前負擔系爭社區管理維護費用之責任，而有顯失公平之情形，依前揭民法第247條之1規定，系爭契約特別約定中關於被告自「於代管期間內，買方及其他全體住戶應負擔常態性公共水電、管理及清潔等費用，且因該段期間之管理維護屬於「管理條例第十八條第一項規定之「領得使用執照一年內之管理維護事項」起，即可開始動支系爭預繳管理基金支付系爭社區管理維護費用部分，應屬無效。是被告執系爭契約特別約定條款第五項第(三)款約定辯以104年2至同年12月份寶佳公司之管理維護費用應以系爭管理基金支付云云，並非可取。故系爭社區共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理委員會或管理負責人為之。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，固為公寓大廈管理條例第10條第2項所明定，惟系爭社區承購戶應自何時開始負擔系爭公設部分之管理維護費用，應視起造人即被告是否已依民法第373條規定，依債務本旨將系爭公設移交予原告為斷。

(3)被告雖辯以其已依公寓大廈管理條例第18條第1項第1款規

01 定，就系爭社區領得使用執照1年內之管理維護事項提列公
02 共基金，不應令其重複負擔管理維護費用云云。惟被告依公
03 寓大廈管理條例規定提列公共基金，係為盡其法定義務以利
04 取得使用執照，與其在將系爭公設點交予原告前，應依民法
05 危險負擔法則支付系爭社區之系爭公設管理維護費用之義務
06 無涉，是被告此部分辯解，亦無足取。

07 (四)末按當事人訂定之契約，其性質有所不明，致造成法規適用
08 上之疑義時，法院應為契約之定性，俾選擇適當之法規適
09 用，以解決當事人間之紛爭。此項契約之定性及法規適用之
10 選擇，乃對於契約本身之性質在法律上所作之評價，屬於法
11 院之職責，並不受當事人主張所拘束（最高法院110年度台
12 上字第1867號民事判決意旨參照）。從而，被告將系爭公設
13 移交予原告前，系爭公設部分應由被告自負管理維護之責，
14 被告既在110年8月30日後始將系爭公設移交予原告，則其於
15 移交前所支出104年2至同年12月份期間之管理維護費用，應
16 由被告負擔。是原告主張依據系爭契約之法律關係，請求被
17 告給付系爭管理基金281萬元本息，為有理由，應予准許。

18 (五)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
19 ，民事訴訟法第277條本文定有明文。被告雖辯以其已於104
20 年2月交屋予系爭社區住戶時，已將系爭公設包含電梯、停
21 車場、大廳等交付予系爭社區住戶使用，買賣標的物之利益
22 及危險，當於斯時起由系爭社區住戶負擔，否則系爭公設之
23 一切電費、管理費、清潔費、保全費均由被告負擔，顯失公
24 平云云，然查：依系爭契約第18條第二項約定，社區共同使
25 用部分及公共設施（即系爭公設），賣方自點交完成（含視
26 同點交完成）予社區管理委員會或管理負責人起負保固責
27 任。是以被告與系爭社區住戶約定系爭公設係由被告點交予
28 原告或管理負責人起始負保固責任，足見被告於將系爭公設
29 係由被告點交予原告前並未將系爭公設交付予系爭社區住
30 戶，此外，被告復未證明已將系爭公設交付予系爭社區住
31 戶；或因原告遲未成立或未選任管理負責人至未能交付而由

01 被告代為管理，則系爭公設於110年8月30日前既由被告占有
02 管理使用，寶佳公司之管理維護費用，自不應由系爭社區住
03 戶預繳之系爭管理基金支付，被告此部分之抗辯，亦不足
04 採。

05 (六)綜上，本件被告將系爭公設移交予原告前，系爭公設仍由被
06 告占有管領使用，自負管理維護之責任。被告既係在110年8
07 月30日以後始將系爭公設移交予原告，有被告111年7月25日
08 鉅字第1110725001號函附卷可稽（見本院卷第219至221頁）
09 則其於移交前所支出之104年2月起至同年12月止之期間之管
10 理維護費用（見本院卷一第101至120頁），應由被告負擔
11 之。是原告主張依據系爭契約第19條特別約定條款第五項第
12 3款後段約定之法律關係，請求被告返還代收之管理費281萬
13 元，為有理由，應予准許。

14 (七)末查，依系爭契約約定系爭管理基金應於系爭公設點交完成
15 後無息移交予原告依法管理，如前所述，被告係於110年8月
16 30日始點交完成（見本院卷第219頁），本件原告依系爭契
17 約請求被告給付，被告自110年8月30日點交完成翌日即應負
18 遲延責任，故原告請求自110年8月30日社區公設點交之翌日
19 即110年8月31日起，至清償日止，按法定利率即按年息百分
20 之5計算計付遲延利息，自屬有據，應予准許。逾此部分之
21 請求為無理由，應予駁回。

22 五、綜上所述，原告依系爭契約第10條第1項第5款約定末段，請
23 求被告給付281萬元及自110年8月31日起按年息百分之5計算
24 之遲延利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求為無理
25 由，應予駁回。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
27 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

28 七、按因下列行為所生之費用，法院得酌量情形，命勝訴之當事
29 人負擔其全部或一部：一、勝訴人之行為，非為伸張或防衛
30 權利所必要者。民事訴訟法第81條第1項第1款定有明文。本
31 件原告請求被告給付281萬元中108萬7,247元，被告雖曾簽

01 發支票欲交付原告（見本院卷第123頁），然原告係因被告
02 拒絕交付系爭管理基金計281萬元，始拒絕上開面額108萬7,
03 247元之支票，是以原告勝訴之行為仍為伸張權利所必要
04 者，爰依民事訴訟法第78條為訴訟費用負擔之諭知。

05 中 華 民 國 112 年 6 月 13 日
06 民事第一庭 法 官 朱慧真

07 以上正本係照原本作成

08 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。如
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 112 年 6 月 14 日
11 書記官 黃翊芳