

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第5號

原告 希望城市社區管理委員會

法定代理人 曾垂馨

訴訟代理人 林淑娟律師

被告 捷運都會建築股份有限公司

法定代理人 吳樹泳

訴訟代理人 侯傑中律師

游文愷律師

上列當事人間請求返還費用等事件，經本院於民國113年12月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾捌萬肆仟伍佰伍拾柒元，及自民國一百一十二年十二月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣肆拾捌萬肆仟伍佰伍拾柒元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)緣被告為「希望城市社區」（下稱系爭社區）之起造人，與住戶簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約），而依系爭契約第8條第5項第2款約定，買方所預繳之12個月管理費，為被告代管期間支用於公用水、公用電、管理服務、清潔及其他相關必要費用，目的在於系爭社區公共設施之管理及維護，其性質應屬公寓大廈管理條例（下稱系爭條例）第18條第1項第4款規定之「其他收入」。且觀諸系爭條例第20條第

01 1項規定及新北市政府工務局新北工寓字第1120736114號函
02 文內容，可知系爭條例第20條第1項之規定為強制規定，倘
03 系爭契約第8條第5項第2款之約定違反前開規定，依民法第7
04 1條之規定應屬無效，原告自得向被告請求代管期之餘額應
05 移交之費用。

06 (二)原告得請求被告移交之項目及金額，詳述如下：

07 1.預收管理費餘額：

08 被告於代管期時每戶皆應繳12個月之預收管理費，收費標準
09 為每坪新臺幣（下同）70元、車位每格500元，代管期應收
10 管理費為4,390萬7,796元【計算式：總坪數44,656.9坪×70
11 元×12月）+（車位1,066格×500元×12月）=43,907,796
12 元】，而2年代管期之總支出為2,969萬3,297元，故代管期
13 之餘額為1,421萬4,499元應移交原告進行維護管理。

14 2.107年10月份管理費餘額：

15 被告收受代管期之費用為105年10月至107年10月，惟被告於
16 移交給新管委會之會議舉辦時所有費用僅結算至107年9月，
17 是被告尚未移交107年10月收受之管理費用193萬9,130元，
18 扣除被告已代付之保全費用及其他費用145萬4,573元後，尚
19 餘48萬4,557元亦應移交予原告。

20 3.短少支出費用：

21 被告於代管期所提出之總支出為2,969萬3,297元，然支出憑
22 證明細總計金額共計為2,547萬0,818元（即105年之支出為1
23 8萬5,440元、106年之支出為1,010萬6,637元、107年之支出
24 為1,517萬8,741元），是被告所報核之總支出與實際有憑證
25 之金額，兩者金額差距為422萬2,479元，而針對此短少憑證
26 之金額，被告無法提出憑證可供報銷，亦無任何單據證明該
27 費用之支出，此部分差額亦需移交予原告。

28 4.準此，以上金額共計為1,892萬1,535元（計算式：14,214,4
29 99元+484,557元+4,222,479元=18,921,535元）。

30 (三)又被告辯稱其僅收取264戶預繳之管理費，且已依系爭社區
31 第1屆管理委員會於108年2月15日召開之108年2月份管理委

01 員會例會決議，退款予預繳之住戶云云，惟依系爭條例第28
02 條之規定，應由第1次「住戶大會」來「選出管委會主委及
03 相關委員」及成立社區正式規約。管理委員會主要工作係協
04 助社區居民管理及解決社區事務，包括社區管理費收支、公
05 共設施管理、解決居民間之糾紛、組織社區活動等。而住戶
06 依系爭契約第8條第5項第2款約定所預繳之12個月管理費，
07 係屬系爭條例第18條第1項第4款所稱「其他收入」，已如前
08 述，則被告所收取之管理費確係為管理系爭社區而收取之費
09 用，該公共基金之發回竟於一般之管理委員會會議之例會作
10 成決議發還並未依區分所有權人會議表決，其程序顯未合
11 法。是以，被告未經區分所有權人會議之決議而擅自以管理
12 委員會例會之決議，發回代管期時收取之管理費，係屬違
13 法，故被告仍應依系爭條例第20條規定，移交代管期之餘額
14 予新的管理委員會，始為適法。

15 (四)再者，原告前已催告被告移交前揭款項，惟被告均置之不
16 理，系爭社區亦已於112年5月27日召開之第6屆第1次區分所
17 有權人會議，作成將本件管理費餘額爭議授權原告辦理之決
18 議（同意246票，占出席人數61.19%，比例13,555.01坪，
19 占出席區分所有權之比例60.49%，合於社區規約第7條第4
20 項之規定），原告現再以本件起訴狀繕本送達為催告之通
21 知，惟被告迄今仍未移交前揭款項。爰依系爭條例第20條規
22 定提起本件訴訟，並求為判決：被告應給付原告1,892萬1,5
23 35元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
24 之5計算之利息。並陳明願供擔保請准宣告假執行。

25 二、被告則以：

26 (一)系爭條例第18條第1項第1至3款所指之公共基金來源，均係
27 於第1次區分所有權人會議召開並成立管理委員會後才產
28 生，因此第4款所稱之「其他收入」，亦應係於第1次區分所
29 有權人會議召開並成立管理委員會後才會發生之收入。且對
30 照第2款之規定，「其他收入」應係指社區除了區分所有權
31 人繳納之金額以外之社區收入，例如停車租金收入、使用設

01 施之收入、罰款收入等等。系爭社區在未召開第1次區分所
02 有權人會議並訂定規約之前，區分所有權人固然無從依規約
03 或區分所有權人會議決議繳納管理費，但此期間，區分所有
04 權人依據民法第799條之1規定，仍須按應有部分分擔相關之
05 費用，對此被告乃於系爭契約中約定，在第1次區分所有權
06 人會議之前，先向區分所有權人預收應由區分所有權人應分
07 擔之費用，並於系爭契約第6條約定多退少補，再於系爭契
08 約第8條詳為約定，因此剩餘之款項並不屬於系爭條例第18
09 條第1項第4款所稱之「其他收入」。至於每坪為70元，係被
10 告依據過去之經驗，預估第1次區分所有權人會議前產生之
11 管理清潔維護等經常性支出而收取之暫收款，係以收支平衡
12 為基礎，並非係買方終局確定應繳納之金額，因此才會於系
13 爭契約中約定扣除期間支出費用後，再將餘額退還給買方，
14 此屬於買賣雙方意思表示合致之結果，而與所謂「其他收
15 入」無關。至於住戶應繳納多少管理費，應於第1次區分所
16 有權人會議，由全體區分所有權人以決議行之，始能拘束全
17 體區分所有權人。

18 (二)關於原告請求被告移交之項目及金額，表示意見如下：

19 1.預收管理費餘額部分：

20 (1)系爭社區係由被告與臺北市政府為聯合開發，被告約分得百
21 分之55，臺北市政府約分得百分之45，臺北市政府分得部分
22 並未與被告簽訂系爭契約，故未依系爭契約收取管理費。又
23 被告銷售期間，僅有264客戶與被告簽訂系爭契約並預繳1年
24 之管理費予被告，被告並未收取全部44,656.9坪，共計4,39
25 0萬7,796元之預繳管理費。又原告於108年2月份管理委員會
26 會例會決議，要求被告依照系爭契約之約定退款予各住戶，
27 被告之後乃依照系爭契約之約定並遵照原告之決議，通知有
28 預繳1年管理費之住戶辦理退款，除未辦理退款之7名客戶之
29 外，退款戶已達257戶，金額共計436萬2,905元。而該部分
30 住戶既已向被告領回管理費餘額，對於被告即無權利可言，
31 何能授權原告行使權利，且倘若原告可以向被告請求給付管

01 理費餘額，因被告僅有一次之給付義務，則前已領取管理費
02 餘額之住戶，即應將領取之退款返還予被告。況縱被告所預
03 收之費用確屬系爭條例第18條第1項第4款所謂之其他收入
04 （假設語氣，非自認），原告本有保管、運用公共基金之權
05 責，原告在決議後通知被告給付予原告指定之人（即原繳費
06 之客戶），被告亦已完成移交之義務，原告重複請求，並無
07 理由。

08 (2)又原告雖主張其於108年2月15日所為之決議無效，並稱出席
09 委員多為被告公司人員云云，惟該次會議共有10名委員出
10 席，其中被告僅佔4席，故無被告主導會議決議一事，且此
11 決議並無減輕或免除被告之責任，被告亦已按決議完成退
12 款，其後歷次之區分所有權人會議亦未對此一決議有任何爭
13 議，故該決議自為有效。

14 2.107年10月份管理費餘額部分：

15 被告代收107年10月份之管理費193萬9,130元，已用以代原
16 告支付保全費用予捷昌國際物業公司，以及代付系爭社區其
17 他款項，金額共計145萬4,573元。惟因此部分係屬被告與買
18 方簽訂買賣契約之內容，並不適用於全體區分所有權人，故
19 依照買賣契約約定及管理委員會決議亦應退還予買方，而非
20 退還予原告。

21 3.短少支出費用部分：

22 原告固主張代管期間共支出2,969萬3,297元，支出明細僅有
23 2,547萬0,818元，中間差距為422萬2,479元，惟相關單據均
24 按各年度之支出已收歸倉庫，因此單據分散十分嚴重，被告
25 又無法將已包含在2,547萬0,818元內之單據跟未包含在2,54
26 7萬0,818元內之單據予以區隔、分類，但因當時之承辦人員
27 已離職，故無法予以查明。況此部分亦為被告依買賣契約與
28 各住戶間之權利義務關係，且亦已將款項退給簽訂系爭契約
29 之客戶，原告自無權利再代客戶為請求。

30 (三)答辯聲明：原告之訴駁回。並陳明如受不利判決，願供擔保
31 請准宣告免為假執行。

01 三、兩造不爭執之事項：

02 (一)被告為系爭社區之起造人。

03 (二)被告有與住戶簽訂系爭契約，依系爭契約第8條第5項第2款
04 之規定向買受人收取「基於管理運作之需要，應預繳交交屋
05 日後12個月之管理費。」。

06 (三)107年10月收受之管理費金額為193萬9,130元，扣除被告已
07 代付之保全費用及其他費用145萬4,573元後，尚餘48萬4,55
08 7元。

09 (四)原告前已針對107年10月所收取之管理費用、預收管理費之
10 餘額及被告無憑證對應之短少支出費用向新北市公寓大廈管
11 理委員會申請調處，於112年8月2日開會時，該會議紀錄載
12 明：「雙方同意於3周內，由對造人將代管期應收款項、實
13 際支出帳目，以及退款費用明細等作成帳冊提供管理委員會
14 查核。另外，請對造人補充代管期400多萬缺漏之支出憑
15 證，以利帳目之釐清。有關代收107年10月份管理費移交部
16 分，請對造人提出交接期代收代墊之明細，與管理委員會互
17 相查核後找補。」。

18 (五)被證1之退款明細表、被證3之交屋結算明細表之形式上均屬
19 真正。

20 (六)被告退費257戶之總金額共計為436萬2,905元。

21 四、得心證之理由：

22 (一)原告請求被告給付預收管理費餘額1,421萬4,499元，是否有
23 據？

24 1.按起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管
25 理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人，
26 公寓大廈管理條例第28條第3項定有明文。又共用部分、約
27 定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員
28 會為之，其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其應有
29 部分比例分擔之，亦為同條例第10條第2項所明定。復按同
30 條例第18條第1項規定：「公寓大廈應設置公共基金，其來
31 源如下：一、起造人起造人就公寓大廈領得使用執照一年內

01 之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。二、
02 區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。三、本基金之
03 孳息。四、其他收入。」、第3項規定：「公共基金應設專
04 戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。」；第20
05 條第1項規定：「管理負責人或管理委員會應定期將公共基
06 金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、
07 保管及運用情形公告，並於解職、離職或管理委員會改組
08 時，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報
09 表、印鑑及餘額移交新管理負責人或新管理委員會。」。準
10 此，起造人於召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選
11 管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人，應負責共用部
12 分、約定共用部分之修繕、管理、維護，該等費用應由公共
13 基金支付或由區分所有權人按其應有部分比例分擔之，且須
14 待召開區分所有權人會議後，經區分所有權人會議決議，全
15 體區分所有權人始有依區分所有權人會議決議繳納管理費之
16 義務可言。

- 17 2. 查兩造對於被告於銷售系爭社區期間與買受人簽訂之系爭契
18 約第8條第5項第2款約定：「基於管理運作之需要，甲方
19 （即買受人）應預交交屋日後十二個月之管理費，預估每月
20 應繳：房屋每坪新臺幣柒拾元整，汽車停車位每位新臺幣五
21 佰元整。惟乙方（即被告）擔任本社區共用部分管理人時，
22 自第壹戶應為交屋日起，基於社區管理人必要之管理委員會
23 開辦費用及公共管理、公共水電、清潔維護及其他一切委外
24 執行或經常性之支出，由乙方統籌處理，俟管理委員會成立
25 或管理負責人產生後，乙方扣除前開管理期間支出費用後，
26 應即結算摺據，餘額無息移交予區分所有權人。」等內容
27 （見本院卷第79頁），並不爭執。而被告既為系爭社區之起
28 造人，在管理委員會成立前，乃為公寓大廈之管理負責人，
29 應負責共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，且該
30 等費用應由公共基金支付或由區分所有權人按其應有部分比
31 例分擔之，是被告在管理委員會成立前，僅向已交屋之區分

01 所有權人預收管理費以支付上開必要費用，自屬有據。

02 3.另原告固主張被告系爭社區總坪數44,656.9坪、車位1,066

03 格，依系爭契約第8條第5項第2款約定，被告預收管理費應

04 為4,390萬7,796元云云。被告則以前揭情詞置辯。經查，被

05 告就其抗辯於系爭社區管理委員會成立前，銷售簽約戶數僅

06 264戶，依系爭契約僅向該264戶收取管理費等情，業據提出

07 收退費明細、交屋結算明細表等件為證（見本院卷第173至

08 179頁、第403至626頁）；且就其對於管理委員會成立後之銷

09 售簽約戶數，並未預收管理費等情，亦據提出此部分之交屋

10 結算明細表為佐（見本院卷第629至802頁）。經核上開收退

11 費明細與管理委員會成立前銷售戶數之交屋結算明細表上所

12 載戶號、客戶名稱及預收管理費金額等項之記載均屬相符，

13 堪認屬實。而觀諸上開收退費明細之記載，被告在管理委員

14 會成立前之銷售戶數確實為264戶（其中編號50、120、

15 147，各有2戶），銷售車位數則為193個，所預收管理費共計

16 893萬9,908元（計算式：19,719,417－10,779,509＝

17 8,939,908）；另有關臺北市政府受分配部分，分得面積共

18 計19888.5坪，交屋日期為106年6月14日，經臺北市政府預

19 納管理費1,077萬9,509元予被告，亦與被告所提出臺北市政

20 府所交付臺北市公庫支票面額1,077萬9,509元，用途為支付

21 106年6月至12月管理費之記載內容相符（見本院卷第627

22 頁）。而該等預收管理費，既屬被告在系爭社區管理委員會

23 成立前，依系爭契約向買受人所收取，而非屬管理委員會成

24 立後經區分所有權人會議決議應繳納之管理費，尚難認被告

25 就其在管理委員會成立前之未銷售戶數部分，亦有依系爭契

26 約自行繳納管理費之義務。況參諸上開收退費明細之記載，

27 足見被告亦有依未銷售戶數所占比例分擔共用部分、約定共

28 用部分之修繕、管理、維護費用，則被告就未銷售戶數未預

29 付管理費，自無不當之處。從而，堪認被告僅預收管理費

30 1,971萬9,417元，對於逾上開數額部分，並未有代收之事

31 實，且亦無自行繳納之義務，則原告主張被告預收管理費應

01 為4,390萬7,796元，扣除已支出2,969萬3,297元部分，尚有
02 餘額1,421萬4,499元，被告應移交予原告云云，洵屬無據，
03 不應准許。

04 (二)原告請求被告給付107年10月份管理費餘額48萬4,557元，是
05 否有據？

06 查兩造對於被告於107年10月代收之管理費為193萬9,130
07 元，扣除被告已代付之保全費用及其他費用145萬4,573元
08 後，尚餘48萬4,557元等事實，並不爭執，復有原告提出之
09 收款報表代傳票及被告提出之原告簽呈、請款單及被告付款
10 發票等件在卷可稽（見本院卷第29至65頁、第161至169
11 頁），堪認為真正。被告固抗辯：此部分係屬被告與買方簽
12 訂系爭契約之內容，並不適用於全體區分所有權人，故依照
13 系爭契約約定及管理委員會決議亦應退還予買方，而非退還
14 予原告云云。然查，觀諸被告所提出上開收退費明細及原告
15 所提出收款報表代傳票之記載，足見被告依系爭契約預收管
16 理費及運用部分，僅結算至107年9月份，有關被告所代收
17 107年10月管理費193萬9,130元，乃屬各區分所有權人依區
18 分所有權人會議依每月每坪45元管理費所繳納，核與系爭契
19 約無涉，自無所謂應依照系爭契約約定及管理委員會決議將
20 餘額退還予買方可言，故被告前開抗辯，委不足採。又被告
21 既不爭執就107年10月份管理費代收代付部分，尚有代收差
22 額48萬4,557元，復未能舉證證明就該差額部分，亦已用於
23 支出系爭社區共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護
24 之費用。從而，原告依據公寓大廈管理條例第20條第1項規
25 定，請求被告給付107年10月份管理費餘額48萬4,557元，洵
26 屬有據，應予准許。

27 (三)原告請求被告給付代管期間預收管理費支出差額422萬2,479
28 元，是否有據？

29 1.按管理委員會之職務包括：收益、公共基金及其他經費之收
30 支、保管及運用，公寓大廈管理條例第36條第7款定有明
31 文。又按管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分

01 所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運
02 用情形公告；又管理委員會會議決議之內容不得違反本條
03 例、規約或區分所有權人會議決議；管理委員會應向區分所
04 有權人會議負責，並向其報告會務，同法第20條第1項前
05 段、第37條、第39條亦有明定。是管理委員會依上開規定，
06 負責管理公共基金，並應公告其收支、保管及運用情形，且
07 應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務。

08 2.經查，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護之費
09 用，除由公共基金支付外，亦得由區分所有權人按其應有部
10 分比例分擔之，此觀同法第10條第2項規定自明。查系爭社
11 區戶數共1,033戶（見本院卷第207頁），被告雖依系爭契約
12 第8條第5項第2款約定向系爭社區管理委員會成立前之買受
13 人共264戶預收管理費，惟被告本身就未銷售戶數部分，依
14 公寓大廈管理條例或系爭契約之約定，並無自行預納管理費
15 之義務，且其在代管期間僅有分擔共用部分、約定共用部分
16 修繕、管理、維護之費用，已如前述，再參諸被告另向聯合
17 開發之臺北市政府受分配戶數預收管理費之期數僅有6期，
18 則被告對於管理委員會成立前預收之管理費，既僅對於一部
19 區分所有權人收取，且收取標準不一，則渠等因需按交屋期
20 間及應有部分比例分擔修繕、管理、維護費用，而預納費用
21 予被告以為支付，倘認定係屬公共基金而不得返還餘額予預
22 納者，豈非僅由部分區分所有權人繳納超逾應分擔之修繕、
23 管理、維護費用以外之管理費且數額並非同一，且數額並非
24 同一，是被告預收之管理費能否認定係屬公共基金，尚非無
25 疑。況縱認該等預收管理費屬公共基金，惟原告第一屆管理
26 委員會於108年2月15日召開之108年2月份例行管理委員會
27 議，業於臨時會議題三代管期間支出費用協商討論案決議：
28 因支出部分雙方無法形成共識，為顧及所有住戶權益由建商
29 依買賣合約精神就代管期間收支核算後逕行退款予住戶等
30 情，有該次會議記錄在卷可稽（見本院卷第203至219頁），
31 而系爭社區公共基金之管理及運用，本屬管理委員會之職權

01 行使範圍，原告既未舉證證明第一屆管理委員會就當年度公
02 共基金之收支、保管及運用執行情形，於區分所有權人會議
03 為會務報告時，經區分所有權人會議為反對決議，自對全體
04 區分所有權人發生拘束力，則被告依據原告於108年2月15日
05 所為決議，將預收管理費之收支餘額，發還予預納者（見本
06 院卷第123至135頁），於法尚無不合。準此，縱認被告向原
07 告陳報代管期間總支出為2,969萬3,297元，經原告核對支出
08 憑證明細僅為2,547萬0,818元，尚有差額422萬2,479元，惟
09 揆諸前揭說明，預收管理費之收支餘額既已經原告於108年1
10 2月15日決議應發還予預繳之區分所有權人，原告自己非權
11 利人，則縱有支出差額，原告亦不得再向被告請求。從而，
12 原告請求被告應給付代管期間預收管理費支出差額422萬2,4
13 79元，應屬無據，不應准許。

14 五、綜上所述，原告依據公寓大廈管理條例第20條第1項規定，
15 請求被告給付48萬4,557元，及自起訴狀繕本送達翌日即112
16 年12月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為
17 有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁
18 回。

19 六、又本判決命被告給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389
20 條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，並依被告聲請酌
21 定相當之擔保金額准許被告供擔保後免為假執行。至原告敗
22 訴部分，其假執行之聲請失所依據，應併予駁回

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊或防禦方法及所提
24 之證據，經本院審酌後，認均核與本案判決結果不生影響，
25 爰毋庸逐一再加論述。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 17 日
28 民事第三庭 法官 王士珮

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 2 月 17 日
02 書記官 李依芳