

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第195號

原告 京茂River1大樓管理委員會

法定代理人 方筱詩

訴訟代理人 吳聖欽律師

複代理人 姜靜

被告 京茂建設股份有限公司

法定代理人 鄭秀勳

訴訟代理人 路春鴻律師

複代理人 陳慶禎律師

黃昌仁

上列當事人間請求給付管理費等事件，本院於民國112年3月28日
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰捌拾萬玖仟伍佰柒拾柒元，及自民國
一一一年三月二日起至清償日止，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六十八，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣玖拾參萬柒仟元為被告供擔保後，
得假執行。但被告如以新臺幣貳佰捌拾萬玖仟伍佰柒拾柒元為原
告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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；第168條至第172條及前條所定之承受訴
訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，
應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第

01 170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。本件原告之
02 法定代理人原為葉綉玲，嗣於訴訟程序進行中變更法定代理
03 人為方筱詩，復經原告具狀聲明承受訴訟，有原告提出民事
04 聲明承受訴訟狀、新竹縣竹北市公所民國111年7月7日竹市
05 工字第1110014566號函在卷可稽（見本院卷一第259至262
06 頁），揆之上開規定，核無不合，應予准許。

07 二、次按被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論
08 者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第2項定有明
09 文。查原告提起本件訴訟時，其訴之聲明原以：(一)被告應給
10 付原告新臺幣（下同）3,941,234元，及自110年6月12日起
11 至清償日止，按年息5%之利息；(二)訴訟費用由被告負擔；(三)
12 願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第9頁），最終確
13 認其聲明如訴之聲明欄所示。經核原告所為訴之變更，被告
14 並無異議而為本案之辯論，揆之上開規定，並無不合，應予
15 准許。

16 貳、實體方面：

17 一、原告主張：

18 (一)被告為「京茂River1大樓」（下稱京茂社區）之起造人，京
19 茂社區共99戶，使用執照於109年10月24日核發，京茂社區
20 第一屆管理委員會（下稱管委會）於110年3月28日成立，原
21 告已於110年4月9日申請備查，並由新竹縣竹北市公所於110
22 年4月14日准予備查在案，而被告於110年3月28日原告管委
23 會成立時，其名下尚有未售出餘屋28戶、58個汽車停車位、
24 28個機車停車位。此外被告並向已售出並交屋之71戶消費者
25 收取「管理基金」共1,420,000元（即每戶收取20,000
26 元）、預繳管理費1,685,080元、車位清潔費171,000元、裝
27 潢清潔費162,451元【即被告民事答辯(四)狀附表1所列151,15
28 1元+C12郭家妤短列5,900元+A6王婉瑄漏列5,400元），合
29 計3,438,531元。詎依被告110年6月6日所發編號000000000
30 號聯絡函，被告至110年5月31日止，已依照與區分所有權人
31 簽訂之預售屋買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第16條第6

項、第18條第2項約定，向已售出並交屋之71戶消費者收取「管理基金」共新臺幣（下同）1,420,000元（即每戶收取20,000元）、管理費1,685,080元、車位清潔費171,000元，總計3,276,080元（計算式：1,420,000元+1,685,080元+171,000元=3,276,080元），而依被告另於110年6月30日提交其擔任京茂社區共同使用部分管理人期間（下稱代管期間）之收入支出總表所示，不僅就收入部分竟縮水翻稱為2,976,628元，另就支出部分宣稱為2,311,654元，代管期間餘額則為664,974元，卻無可信之支出憑證，且迄今仍未移交公共基金。此外，上開費用僅係被告向已出售予消費者之71戶收取費用，就其自身名下28戶餘屋則完全未繳納任何費用。而原告於成立當日即向被告表示儘速移交區分所有權人預繳之管理基金及管理費，嗣後原告於多次會議中，向被告催促辦理前述費用移交，均未獲回應，直到被告於110年6月12日結束代管，原告無經費運作，通知區分所有權人繳納自110年7月1日起之管理費，被告始就名下28戶餘屋自110年7月1日起繳納管理費，是被告恣意擴張代管期間範圍，將自己為履行系爭買賣契約建築、修繕公共設施，甚至是維護其未出售28戶餘屋之費用，全部主張使用公共基金支付，等同轉嫁由已售戶負擔，被告自己卻未分攤分文，為此提起本件訴訟。

(二)關於被告代管期間之起訖日，應自110年5月1日起至110年6月12日止：

1.依臺灣高等法院105年度上易字第1096號判決、臺灣基隆地方法院96年度基簡字第82號判決意旨，公設完成點交之後，始由區分所有權人負擔管理維護費用，始符民法危險負擔法則，換言之，意即被告應於公設點交後始能動用區分所有權人預繳之管理費用於公用部分之管理維護，此參諸公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第10條第2項關於共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，其費用由公共基金支付或按共有人應有部分比例負擔之意旨，亦可佐證。而京茂社區

01 共用部分地下室於110年4月30日之前都在被告占有使用進行
02 施工之中，地下室堆滿建材、垃圾且地面髒污，可見就共用
03 部分仍屬被告工地而無從交屋，則110年4月30日前之共用部
04 分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用自應全數由被告
05 負擔，應以110年5月1日為代管期日首日，被告竟稱代管期
06 間自109年11月1日起算，等於欲使用住戶之管理費、管理基
07 金用於被告之工地，甚至於原告起訴後復主張代管期間自10
08 9年7月1日起算，然京茂社區大樓使用執照於109年10月24日
09 核發，被告竟稱在工地狀態之建物已可交屋而計算其代管期
10 間，至屬無理。

11 2.此外，系爭買賣契約第18條主旨為「共有部分之點交」，關
12 於買方即區分所有權人於「交屋時」預繳6個月社區管理費
13 則約定於第18條第2項。且第18條第2項後段亦約定上開管理
14 費由被告代收，用以支付代管期之管理及清潔費，待管委會
15 成立後，上述預繳之費用倘有剩餘，再由賣方無息轉入管委
16 會之合法帳戶。從上述契約條款文義可知，所謂「交屋」應
17 包含共有部分之點交，而區分所有權人於交屋時預繳6個月
18 管理費，即為預繳針對未來發生之管理維護費預為繳納，即
19 交屋後使用動用於管理及清潔費，是系爭買賣契約第18條所
20 謂代管期，應自交屋（含共有部分之點交）後起算。

21 3.再佐以被告於110年8月27日寄發茂字第110082701號函說明
22 欄第2項稱依系爭買賣契約第16條第6款、第18條第2款約
23 定，買方預繳6個月管理費用以支付代管期間之管理支出，
24 而被告將依各戶實際交屋日起算至110年6月30日，與各戶結
25 算返還，另與管理基金一併結算若有結餘再交予原告，可見
26 被告亦明知代管期間自實際交屋日（包含共有部分之點交）
27 起算，住戶預繳之管理費，只能用於支付實際交屋日以後共
28 用部分之維護、修繕費用。

29 4.又被告工務所於110年4月26日張貼公告，110年4月28日修補
30 B1停車格線全面管制車輛進入大樓地下室、4月30日全面管
31 制車輛進入因為車道口及B1停車場車道全面清洗，該公告未

01 經過管委會同意，也未以管委會名義而由被告工務所逕行公
02 告，顯見當時公共設施尚未移交仍為被告占有，故110年4月
03 30日前之費用不應由住戶所繳之管理費或每戶管理基金、或
04 裝潢清潔費中支付，自屬當然。

05 5.綜上，原告主張代管期間應自110年5月1日起算，而被告將1
06 09年7月1日起至110年4月30日止之保全公司服務費、清潔費
07 等列為代管期間之費用，於住戶預繳之管理費中扣繳，應非
08 有理。

09 (三)代管期間（自110年5月1日起至110年6月12日止）使用於共
10 用、約定共用部分修繕、管理、維護費用共290,528元，此
11 筆費用自被告已收取之3,438,531元中扣除，被告應移交原
12 告3,148,003元（請求權基礎：系爭買賣契約第18條第2項、
13 民法第269條第1項）：

14 1.被告所提與訴外人京鎂公寓大廈管理維護股份有限公司（下
15 稱京鎂公司）、訴外人良福保全股份有限公司（下稱良福公
16 司）有關之對象往來明細表、轉帳傳票、統一發票等文件，
17 經逐一檢視內容，與代管期間（即110年5月1日起至110年6
18 月12日止）完全無關，即完全沒有任何發生於代管期間內費
19 用之憑證。而對象往來明細表、轉讓傳票就訴外人京鎂公司
20 之費用，均載明為「在建費用—保全費」，訴外人良福公司
21 之每一張轉帳傳票甚至都已註明其保全管理勞務費是「工地
22 保全」，明顯是被告興建過程中之管理工地費用，不能以區
23 分所有權人所繳費用支付。

24 2.被告所提與訴外人業豐環保有限公司（下稱業豐公司）有關
25 之「對象往來明細表」、轉帳傳票、統一發票，經逐一檢視
26 內容，僅頁碼標示25傳票日期110/05/20之7,500元、頁碼標
27 示26傳票日期110/06/20之9,215元，或與代管期間（110年5
28 月1日起至110年6月12日止）有關，合計金額16,715元。其
29 餘轉帳傳票均已記載「在建外包—垃圾清運」字樣，明顯是
30 被告興建過程中之工地垃圾清運費，當然不能以區分所有
31 權人所繳費用支付。

- 01 3.被告所提與訴外人麒森環保有限公司（下稱麒森公司）有關
02 之「對象往來明細表」、轉帳傳票、統一發票，經逐一檢視
03 內容，轉帳傳票若非記載「在建外包一垃圾清運」，即是記
04 載「營建廢棄物清運」，且除附表三編號8號項目即110/05/
05 20轉帳傳票日期落在代管期間（110年5月1日起至110年6月1
06 2日止）內，其餘均非代管期間，然該轉帳傳票亦記載「營
07 建廢棄物清運」，顯然是被告興建過程中工地堆積之營建廢
08 棄物清運費，當然不能以區分所有權人所繳費用支付。
- 09 4.被告所提用戶號碼0000000號市話繳費證明單僅計費期間11
10 0/05/01至110/05/31部分與代管期間有關，但金額不詳。
- 11 5.被告所提電費單據疑似是指訴外人台灣電力公司提供之電
12 費，但下方有註記「臨時電已於110/01/21辦理廢止」字
13 樣，顯見是建築期間申請之臨時電表，專供建築使用，被告
14 竟將之提出認為該由區分所有權人所繳費用負擔，實屬無理
- 15 6.被告所提台灣自來水公司繳費憑證，用水期間都是代管期間
16 開始之前，且用戶名稱為被告公司法定代理人鄭秀勳，不應
17 由京茂社區區分所有權人所繳費用負擔。
- 18 7.被告所提電費核算表、水費核算表、瓦斯核算表均係被告自
19 行製作，不能認為是被告有代區分所有權人支出。退萬步
20 言，上開核算表縱使內容為真，也是專有部分之費用，而與
21 共用部分修繕、管理、維護費用無關。
- 22 8.被告所提與榮大工程商行（下稱榮大商行）有關之「對象往
23 來明細表」、轉帳傳票、統一發票，經逐一檢視內容，除附
24 表十編號10號項目兩紙重複之轉帳傳票、統一發票落在代管
25 期間（即110年5月1日起至110年6月12日止）內之外，其餘
26 均非代管期間發生，然而該轉帳傳票已載明「在建人工」、
27 「點工工程第9期請款」等字樣，榮大商行之發票品項甚至
28 已載明「粗工」、「打石」等字樣。另竣太工程有限公司
29 （下稱竣太公司）之發票及轉帳傳票亦同此，利和企業社之
30 「泥作點工」被告於轉帳傳票科目名稱也是記載「在建人
31 工」，福將開發工程有限公司（下稱福將公司）之「工資」

發票，被告於轉帳傳票科目名稱也是記載「在建人工」。以上明顯是被告興建過程中建築人工分期請款之費用，一般係延後請款，應為建築費用而與建物完工後共用部分修繕、管理、維護費用無關，不能以區分所有權人所繳費用支付。

9. 綜上，依被告所提單據，僅有附表二編號10、11號項目或與代管期間（110年5月1日起至110年6月12日止）有關，合計金額16,715元。另參照被告所提物業管理費用明細表所示，訴外人京鎡公司110年1月管理費197,400元，代管期間110年5月1日起至110年6月12日止，共43日之管理費為273,813元（計算式：197,400元÷31日×43日=273,813元，小數點以下四捨五入）。以上，代管期間之清潔費及管理費用共290,528元（計算式：16,715元+273,813元=290,528元）。

(四) 被告就餘屋28戶應繳納110年5月1日起至110年6月30日止之管理費405,154元（請求權基礎：管理條例第10條第2項、第18條第1項、住戶管理規約第9條第1項、第2項）：

1. 依行政院消費者保護處106年6月27日院臺消保字第1060179281號函釋及所援引之內政部營建署106年6月16日營署建管字第1061008642號函文意旨，被告係未售出之28戶餘屋之區分所有權人，應按其共有之應有部分比例分擔共用部分、約定共用部分之修繕、管理及維護費用。被告如欲將代管期間針對共用部分及公共設施中，移交給管委會前之相關修繕、清潔與維護項目等管銷支出，列入代管期間之必要公共管銷支出，而屬京茂社區全體區分所有權人之花費支出，因被告亦為28戶之區分所有權人，其自不能置身事外而對代管期間之管銷費用支出主張毋須依所有權狀面積比例分擔管理費。是被告謊稱其已依照管理條例第18條第1項第1款規定按工程造價比例提撥公共基金即得免繳，顯非有理。是被告就28戶餘屋、58個汽車停車位、28個機車停車位，每月應繳管理費用及汽、機車停車位清潔費用共202,577元，被告應繳納自110年5月1日起至110年6月30日止之管理費用405,154元。

2. 而被告辯稱原告於110年5月29日決議自110年7月1日開始收

取管理費，故包含被告餘屋在內各戶應自110年7月1日起始有繳納管理費之義務等語。惟原告管委會決議自110年7月1日起向住戶收取管理費係因110年5月1日起至110年6月12日為被告代管期間，除被告以外之住戶均已預繳6個月管理費（含汽、機車停車位清潔費）、每戶2萬元之管理基金，而代管期間之收支尚待兩造結算，原告當然是自代管期間110年6月12日結束後自110年7月起向住戶收取管理費，當然無免除任何住戶自110年7月以前繳納管理費之義務，被告竟因果相倒，辯稱其自110年7月1日起始有繳納管理費之義務，實屬無稽。

3.而被告為28戶區分所有權人，如依其所辯自110年7月1日起始有繳納管理費之義務，則同為區分所有權人之其他住戶，亦無義務繳納110年7月1日前之管理費，若被告以外之區分所有權人應繳納110年7月1日以前之管理費，被告同為區分所有權人，亦無依據可以有別於其他區分所有權人不必繳納管理費，被告所辯，無異以110年7月1日以前其他區分所有權人之管理費維護被告之共用部分，顯違前開106年6月27日函釋之意旨，被告所辯，應不足採。

4.且若被告所辯代管期間自109年7月1日起開始可採，或鈞院認為代管期間起始日應早於110年5月1日，則被告基於區分所有權人身分，也應自109年7月1日起或鈞院認定之代管期間起始日開始繳納管理費，即非原告所主張自110年5月1日起至110年6月30日止2個月而已。而109年7月1日被告所持有未售出之戶數更多，因原告不知詳細戶數，以起訴狀28戶每月202,577元計算，被告自109年7月1日起至110年6月30日止，共12個月，應繳2,430,924元管理費，依此類推。

(五)被告為餘屋28戶之區分所有權人，應繳交每戶20,000元，共560,000元之管理基金給原告（請求權基礎：管理條例第10條第2項、第18條第1項、住戶管理規約第9條第1項、第2項）：

1.各區分所有權人均依照系爭買賣契約第16條第6項規定繳交

01 每戶20,000元之管理基金給被告，是為預繳賣方代管期間管
02 理費之用，而代管期間自110年5月1日起至110年6月12日
03 止，已如前述，代管期間被告亦為28戶之區分所有權人。

04 2.又系爭買賣契約附件(十)「京茂River one」住戶管理規約第9
05 條第1項約定，公共基金、管理費之繳納義務人為區分所有
06 權人，且每戶20,000元之管理基金，其收取目的在充裕公用
07 部分在管理上必要之經費，被告為28戶餘屋之區分所有權
08 人，應無免繳之權利，否則，形同被告使用其他區分所有權
09 人繳交之管理基金以解免自己公平分擔公用部分維護費用之
10 義務。

11 3.另被告辯稱其於109年10月24日提列2,052,434元公共基金予
12 新竹縣政府部分，係依管理條例第18條第1項第1款規定起造
13 人之法定義務。至於每戶20,000元之管理基金，則係依住戶
14 管理規約第9條規定，二者無法相提並論，被告辯稱其有提
15 列公共基金2,052,434元，即無庸繳交每戶20,000元之管理
16 基金，方屬無稽。

17 (六)綜上，被告已收取3,438,531元，扣除代管期間之清潔費及
18 管理費共290,528元，應移交原告3,148,003元，另被告應繳
19 交自110年5月1日起至110年6月30日止之管理費405,154元、
20 28戶餘屋每戶20,000元共560,000元之管理基金，合計被告
21 應給付原告4,113,157元。

22 (七)綜上，爰聲明：

23 1.被告應給付原告4,113,157元，及其中3,941,234元自110年6
24 月12日起，其餘171,923元自112年3月23日起，均至清償日
25 止，按年息5%計算之利息。

26 2.訴訟費用由被告負擔。

27 3.願供擔保，請准宣告假執行。

28 二、被告則以：

29 (一)依管理條例第28條第3項規定，起造人於管委會或管理負責
30 人尚未產生之前，為公寓大廈之臨時管理負責人，對公寓大
31 廈共有、共用部分有管理維護之責，是於管委會成立前由起

01 造人所為管理這段期間，實務上稱「代管期間」。又於實務
02 建案銷售上，包含保全、清潔、行政服務、公共水電費用
03 等，亦會在這段代管期間發生，而這段代管期間費用，大多
04 於銷售階段由起造人（或建商）向各區分所有權人預收若干
05 管理費用作為管理維護事務支出之費用，並待代管期間結束
06 後，將剩餘款項移交給管委會，而本件京茂社區即為預售建
07 案，亦就被告擔任管理人及代管相關事務於系爭買賣契約中
08 予以明文約定，是關於代管期間之相關處理，基於私法自治
09 及契約自由原則，自應依照系爭買賣契約約定為準。又依系
10 爭買賣契約第17條第1項前段、第17條第6項、第18條第1
11 項、第18條第3項前段等相關約定，再佐以京茂社區買方黃
12 世豪（即區分所有權人之一）依買賣契約關於通知交屋等規
13 定，均可證明本件之代管期間應自黃世豪完成交屋之109年7
14 月30日起算，而非原告所稱完成公設點交之110年5月1日起
15 算。

16 (二)依最高法院96年度台上字第2640號判決意旨，共用部分、約
17 定共用部分之修繕、管理、維護費用之負擔，與管委會成立
18 與否並無差異，亦與公共設施是否辦理移交或點交無涉，公
19 設維修保養費用仍應依管理條例第10條第2項所定規定來負
20 擔。次依系爭買賣契約第18條第2項約定，區分所有權人預
21 繳6個月管理費用，是由被告代收並用以支付代管期間管理
22 及清潔費之權益，並不因公共設施是否點交或移轉而有不
23 同。且依系爭買賣契約第18條第5項約定，被告於擔任管理
24 負責人期間，依系爭買賣契約附件之管理規約，有運用管理
25 費用於「委任或僱傭管理服務人之報酬」、「共有部分、約
26 定共用部分之管理、維護費用或使用償金」…等管理事務之
27 權限，是原告稱被告只能於公設完成點交之後，始由區分所
28 有權人負擔管理維護費用、始能動用區分所有權人預繳之管
29 理費用等主張，誠與系爭買賣契約約定不符。又原告所指民
30 法第373條危險負擔移轉之規定，所稱危險乃指價金危險，
31 利益則指使用利益，且依同條但書之規定，當事人得以契約

01 合意排除「交付時」方移轉予買受人負擔之規定，而承前
02 述，被告於代管期間有代管權，且系爭買賣契約第18條已約
03 定被告於擔任管理負責人期間，就前述等管理事務費用之負
04 擔，是由區分所有權人預繳6個月管理費予以負擔，又公寓
05 大廈管理、維護費用亦非此所指之價金危險。再者，被告既
06 與區分所有權人另有合意約定，代管期間公共設施之管理維
07 護費用由區分所有權人負擔，已排除民法第373條危險負擔
08 之適用原則，則原告主張民法第373條規定於公設完成點交
09 後，始能由區分所有權人負擔之論證，即非屬的論。況依管
10 理條例第10條第2項之文義可知社區共用部分之維修、保養
11 費用，本應由社區之公共基金或區分所有權人負擔。且依被
12 告既與京茂社區區分所有權人於系爭買賣契約第18條第1
13 項、第3項、第5項約定中，另就規範社區共有部分於代管期
14 間之管理維護費用，由何方預納支付及負擔另有約定，且此
15 一就共同部分費用約定之性質，乃屬利於社區相關設備管理
16 維護、清潔等事務之約定，基於契約自由及私法自治原則，
17 自無就此共同部分之事務管理及費用分擔，再反適用民法第
18 373條規定之立論依據。

19 (三)承前述，被告依系爭買賣契約第16條、第17條、第18條約
20 定，就社區管理、清潔等公共事務擔任管理人，而被告依約
21 於代管期間就管理事務，支出如下款項：1.物業管理費：京
22 鎂公司1,333,559元＋良福公司603,750元＝1,937,309元；
23 2.環保清運費：業豐公司56,353元；3.社區清潔費：騏森公
24 司681,345元；4.電信費：3,226元；5.公設電費：492,294
25 元；6.公設水費：82,675元；7.代管期間社區各戶電費：8
26 7,067元；8.代管期間社區各戶水費：15,909元；9.代管期
27 間社區各戶瓦斯費：9,420元；10.公設維護、園藝清潔等費
28 用：榮大工程行1,972,692元＋竣太公司215,093元＋利和企
29 業社943,027元＋展宇工程有限公司（下稱展宇公司）167,5
30 80元＋福將公司723,779元＝40,022,171元，合計支出高達
31 7,387,769元。而被告本於服務社區及住戶，雖依系爭買賣

01 契約約定向京茂社區買受戶預收管理費及清潔費1,556,628
02 元、社區管理基金1,420,000元、裝修清潔費166,380元，且
03 縱於代管期間支付前述高達7,387,769元之管理事務費用，
04 仍僅就部分支用款項與71戶買受戶所預納之管理費及清潔費
05 進行結算，被告原盼以此部分結算方式，來減輕社區買受戶
06 於代管期間應為費用負擔上之壓力。惟被告之美意未遭原告
07 之體察，乃誤以為被告收受費用卻未使用於管理事務，致被
08 告遭原告訴請返還費用，實則被告實際負擔費用遠甚於向買
09 受戶預收款項，經扣抵部分結算後，並無有任何餘款可依買
10 賣契約之約定移轉予原告，是原告所為之請求，非屬有據。

11 (四)又原告是於110年3月28日成立，並於110年4月9日經主管機
12 關核備成立，而依系爭買賣契約第16條第6項後段約定，管
13 理費於社區管委會成立後，收款標準由社區各戶應繳多少管
14 理費及何時繳納，依110年5月29日原告第4次管委會會議決
15 議，京茂社區之收費標準、收費起始及期間為1.住宅每月每
16 坪80元；2.店鋪每月每坪70元；3.辦公室每月每坪90元；4.
17 汽車停車位管理清潔費每車位每月300元；5.機車停車位管
18 理清潔費每車位每月100元；6.每季度（3個月為1期）收
19 取；7.自110年7月1日開始收取，是依上開決議，被告名下
20 未出售之28戶應於110年7月1日起才有繳納前揭費用之義
21 務，然原告卻要求被告繳納110年7月1日以前之費用，顯屬
22 無據。

23 (五)又依系爭買賣契約第16條第6項前段之約定，買方於對保時
24 預繳賣方代管期間6個月管理基金每戶20,000元交予賣方，
25 是有繳納上開20,000元義務者，乃系爭買賣契約之買方，而
26 被告登記名下之28戶既未出售，自無原告所指須依系爭買賣
27 契約履行之義務。此外，被告為京茂社區之建商，自負有依
28 管理條例第18條第1項第1款規定按工程造價一定比例或金額
29 提列公共基金之義務，被告因此於109年10月24日提撥公共
30 基金2,022,830元及燈光照明費29,604元，是於被告提撥管
31 理基金後，自無需另繳交560,000元管理基金予原告。遑論

01 如原告稱被告所有未出售之28戶亦有依系爭買賣契約交付56
02 0,000元管理基金之義務，則被告於代管期間就公共事務所
03 為支出之費用，其中尚未結算部分，亦可主張與原告所稱56
04 0,000元予以扣抵，是扣抵後，仍無給付之義務。

05 (六)綜上，答辯聲明：

06 1.原告之訴駁回。

07 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 三、本院之判斷：

09 (一)原告主張被告為京茂社區之起造人，京茂社區共99戶，使用
10 執照於109年10月24日核發。而京茂社區第一屆管委會（即
11 原告）於110年3月28日成立，嗣於110年4月9日申請備查，
12 並由新竹縣竹北市公所於110年4月14日准予備查在案，又於
13 110年3月28日原告成立時，京茂社區尚有未售出餘屋28戶、
14 58個汽車停車位、28個機車停車位，而登記於被告名下。此
15 外京茂社區共用部分於110年4月30日完工，被告並依系爭買
16 賣契約第18條約定擔任京茂社區共同使用部分管理人至110
17 年6月12日，及自110年7月1日起就其名下28戶餘屋按月繳納
18 管理費及車位清潔費等情，業據提出京茂社區第一屆第一次
19 區分所有權人大會開會通知單、新竹縣竹北市公所110年4月
20 14日竹市工字第1100008566號同意備查函、系爭買賣契約
21 書、京茂社區地下室施工照片、被告110年8月27日茂字第11
22 0082701號函、新竹縣政府（109）府使字第00476號使用執
23 照等件為證（見本院卷一第21至26、35至85、209頁），復
24 為被告所不爭執，自堪信為真。至原告主張被告代管期間之
25 起訖日，應自110年5月1日起至110年6月12日止，且被告依
26 系爭買賣契約第16條第6項、第18條第2項約定向京茂社區買
27 受戶收取之管理基金等費用，於扣除已支出之修繕、管理、
28 維護費用後，被告應移交原告3,148,003元，此外被告就前
29 開餘戶及停車位尚積欠原告自110年5月1日起至110年6月30
30 日止之管理費405,154元，及應預繳之6個月管理基金560,00
31 0元（即每戶20,000元）等情，則為被告所否認，並以前詞

置辯。

(二)原告主張被告代管期間之起訖日，應自京茂社區共用部分地下室完工之翌日即110年5月1日起算至結束代管之110年6月12日止，是被告僅於上開期間內，始得動用京茂社區買受戶所預繳之管理費，以支付其代管京茂社區共用部分之支出等語。而被告雖對於其代管期間末日不予爭執，惟爭執代管期間之起始日應自京茂社區區分所有權人黃世豪完成交屋之109年7月30日起算，是被告最早自109年7月30日起即可動用上開預繳之管理費等語。經查：

1.依系爭買賣契約書第17條第1項前段、第3項前段約定：「賣方應於使用執照取得後六個月內通知買方進行交屋；買方應於收到通知交屋日起七日內配合辦理交屋手續，逾期則視為交屋完成，賣方不負保管責任」；第18條第3項約定：「買方同意授權賣方於依法召開本社區第一次區分所有權人會議前為本社區共同使用部分之管理人…除法令另有強制規定外，買方全體同意於本社區成立管理委員會後七日內，由賣方會同管理委員會針對共用（有）部分、約定共用部分、水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用（有）部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備清冊及廠商資料、使用執照影本、竣工圖說、水電、機械設施、消防等資料，移交之…檢測點交項目資料由賣方準備，如管理委員會逾期達十日或拒絕會同檢測點交（含檢測完成後拒絕於點交清冊上用印），視為檢測點交完成。自檢測點交完成（含視為檢測點交完成）之日起，由管理委員會接管及自行負責上述檢測點交部分之管理、維護、保養…」等語，有系爭買賣契約在卷可憑（見本院卷一第50至52頁）。綜此可知，被告與京茂社區買受戶間約定之交屋程序為：被告於領得使用執照後，先與各個買受人就專有部分進行點交，待原告管委會正式成立後，再由被告與原告辦理公共設施之點交。

2.本件被告為京茂社區之起造人，京茂社區共99戶，使用執照

於109年10月24日核發，為兩造所不爭執，而被告早於取得使用執照前之109年7月30日起至110年4月29日止，即陸續點交專有部分予京茂社區買受戶，有被告提出管理費、清潔費分擔表所載之各戶交屋日期可憑（見本院卷一第425至431頁）。又原告管委會係於110年3月28日成立，嗣於110年4月9日申請備查，並由新竹縣竹北市公所於110年4月14日准予備查在案，以及被告係於110年4月30日完成京茂社區共用部分之施工，並於110年6月12日結束代管，此亦為兩造所不爭執。而依系爭買賣契約第17條第6項約定：「買方於通知交屋日起，不論是否遷入，即應負擔本戶水、電、瓦斯費及社區管理費」；第18條第1項、第2項另約定：「賣方應擔任本預售屋共同使用部分管理人，並於成立管理委員會後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付管理費。買方同意於交屋時預繳六個月社區管理費…上述款項由賣方代收，用以支付代管期之管理及清潔費；待管委會成立後，上述預繳費用倘有剩餘，則由賣方無息轉入管理委員會合法帳戶，管理費如有不足，由各區分所有權人分攤補足差額，返還賣方」（見本院卷一第51頁），可知系爭買賣契約固約定被告於第1次通知京茂社區買受戶交屋之日起，不論被告是否已依前開契約第17條第1項前段、第3項前段約定點交專有部分予買受戶，亦不論被告是否已依前開契約第18條第3項約定移交公共設施予原告，被告即得動支其依前開契約第18條第1項、第2項約定所代收之金錢支付管理維護費用，買受戶亦應於交屋時預繳6個月之管理費【含按權狀登記面積（不含停車位）計算之管理費，及汽、機車停車位清潔費】，並於原告管委會成立後，應就代管期間所剩餘款交付原告，亦即買受戶自被告通知交屋日起即必須開始負擔共用部分之一切管理維護費用。

3. 惟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、2款定有明文。而系爭買賣契約係被告一方預定用於預售京茂社區區分所有建物之條款而訂定之契約，而按物之出賣人，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條亦有明文，是買賣標的物之危險（因管理維護買賣標的物所生費用屬之），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。而依系爭買賣契約第17條第6項約定被告於第1次通知買受戶辦理買賣標的不動產之專有部分交屋之日後，不論被告是否業依債之本旨交付買賣標的物之專有部分予承購戶，亦不論被告是否已依前開契約第18條第3項約定移交公共設施予原告，買受戶均須開始負擔共用部分之一切管理維護費用，致使買受戶尚未受領共用部分，卻需負擔共用部分之所有危險（包括負擔管理維護之費用），不啻減輕被告依據上開規定所應負之法定義務，並相對加重買受人之責任，對於買受人有失公平，此於共用部分移交作業非因可歸責於原告之事由而未完成之情形下，尤其顯著，是依民法第247條之1規定，解釋系爭買賣契約第17條第6項約定自被告第1次通知交屋日起算，即可開始動用所產生之管理費，即由承購戶負擔共用部分管理維護費用之約定，僅在原告遲延受領共用部分之前提下，始為有效，否則應屬無效。從而，被告抗辯民法第373條所謂之危險，僅包含價金危險，且其以與買受人以系爭買賣契約約定之方式，排除上開危險負擔之適用云云，自難認可採。

4. 至被告援引最高法院96年度台上字第2640號判決、管理條例第10條第2項規定，另抗辯共用部分之維修、保養費用，本

01 應由區分所有權人負擔，且系爭買賣契約第18條第1項、第3
02 項、第5項亦約定京茂社區共用部分於被告代管期間之管理
03 維護費用，亦由交屋後之買受戶負擔，是被告自其向各該買
04 受戶辦理交屋並收取預繳管理費時起，作為動用各該買受戶
05 預交管理費之基準日，並自該日起即得開始動用買方預交之
06 管理費等語。然承前所述，區分所有權人應自何時開始負擔
07 各該共用部分、約定共用部分之管理維護責任，應視起造人
08 是否已依民法第373條規定，依債務本旨將共用部分、約定
09 共用部分移交予管理委員會為判斷依據。被告於結束代管京
10 茂社區共用部分前，其點交專有部分予買受戶之時間係自10
11 9年7月30日起至110年4月29日止，期間長達9月餘，且第1戶
12 交屋日與公共設施之實際完工日（即110年4月30日）亦長達
13 相同之時間，若依被告上開所辯，不論此前已完成專有部分
14 點交手續之買受戶，是否因京茂社區共用部分尚未完成點交
15 而不得就公共設施為使用收益，卻須開始負擔共用部分之管
16 理維護費，亦非公平，遑論被告所援引之上開判決，該案原
17 告（即管委會）係依據規約請求被告繳付管理費，該案被告
18 則係嗣後向起造人購買部分房屋之買受人，於訴訟中以其曾
19 墊支社區之管理維護等費用為由主張抵銷。因該案之兩造當
20 事人並未爭執承購戶與起造人間，就買賣契約關於公共設施
21 管理維護費用應由賣方即起造人負擔至過戶完成當日為止之
22 約定，顯見該案爭執要點與本案不同，自不能全然比附援
23 引，故被告此等抗辯，亦無可採。

24 5.據此，本件被告將京茂社區之公共設施移交予原告前，京茂
25 社區之共用部分，應由被告自負管理維護之責任，又被告係
26 於110年4月30日完成京茂社區全部共用部分之工程，並至11
27 0年6月12日結束代管，已如前述。從而，原告主張被告就京
28 茂社區之共用部分代管期間係自110年5月1日起算至110年6
29 月12日止，並於上開期間內為管理維護社區公共設施所支出
30 之費用，始得動用京茂社區買受戶所預繳之管理費，應可採
31 信。

01 (三)又原告主張被告於代管期間使用於共用、約定共用部分修
02 繕、管理、維護費用共290,528元，而被告已向京茂社區區
03 分所有權人收取3,438,531元（含管理基金共1,420,000元、
04 預繳管理費1,685,080元、車位清潔費171,000元、裝潢清潔
05 費162,451元），扣除前開管理、維護費用後，依系爭買賣
06 契約第18條第2項約定、民法第269條第1項規定，被告應移
07 交原告3,148,003元等語，為被告所否認，並辯稱其已支付
08 7,387,769元之管理事務費用，遠高於其向區分所有權人收
09 取之金額，現無任何款項可以移交等語。經查：

10 1.依系爭買賣契約第18條第2項約定，京茂社區買受戶於交屋
11 時，應先繳納6個月之管理費【含按權狀登記面積（不含停
12 車位）計算之管理費，及汽、機車停車位清潔費】，用以支
13 付代管期之管理及清潔費，上述款項由被告代收，待原告管
14 委會成立後，被告應就代管期間所剩餘款交付原告，已如前
15 述，此外，該契約第16條第6項另約定：「買方於對保時預
16 繳賣方代管期間管理費預繳管理費陸個月及管理基金每戶新
17 台幣貳萬元整交予賣方」；第17條第5項亦約定：「買方交
18 屋後若欲裝潢者，每戶應繳納裝潢保證金新台幣壹拾萬元整
19 及清潔費100元/日（依施工日期計算）」等語（見本院卷一
20 第50頁）。而按以契約訂定向第三人為給付者，要約人得請
21 求債務人向第三人為給付，其第三人對於債務人，亦有直接
22 請求給付之權，民法第269條第1項定有明文。又甲與乙約明
23 將款項匯交乙，乙收到後應向丙為給付者，丙對收受該款之
24 乙，有直接請求給付之權（最高法院29年渝上字第1409號判
25 例意旨參照）。是依上開說明，可知被告依前開契約第16條
26 第6項、第17條第5項及第18條第2項約定所收取之管理費
27 【含管理基金（此仍屬管理費之一部，非屬管理條例第18條
28 規定之公共基金，理由後述）、預納管理費】及清潔費（含
29 裝潢及車位清潔費），並非由被告終局保有，而僅係由被告
30 受京茂社區買受戶委任代為收取，於原告管委會成立後，即
31 應將所代收之金錢移交原告，是前開契約約款既已明定被告

01 應向第三人即原告為給付，性質核屬民法第269條第1項所定
02 第三人利益契約，堪以認定。

03 2.而本件被告就京茂社區共用部分之代管期間係自110年5月1
04 日起算至110年6月12日止，已經本院認定如前，是依上開說
05 明，前開被告向京茂社區買受人收取之管理費及清潔費，經
06 扣除被告於代管期間內因墊付管理維護京茂社區共用部分所
07 必要之支出後，如有餘額，自應負將餘額移交予原告之責
08 任。又原告主張被告所收取之管理費及清潔費合計3,438,53
09 1元乙節，業據提出前開被告110年6月6日聯絡函、C12戶郭
10 家好及A6戶王婉瑄之清潔費繳納明細為證（見本院卷一第2
11 9、30、467、469頁），本院審酌系爭買賣契約第18條第4項
12 另約定：「為確保管理基金安全移交，買賣雙方同意依公寓
13 大廈管理條例第十八條及第五十七條規定由賣方依法提撥法
14 定公共基金至專戶儲存，於管理委員會與賣方完成前項移交
15 手續並向主管機關申請報備完成後，由公庫代為撥付法定公
16 共基金」等語。由此可知被告與京茂社區買受戶於簽訂系爭
17 買賣契約時，雖約定被告應將其依契約第16條第6項約定向
18 買受戶收取之管理基金提撥至專戶儲存，而作為原告社區之
19 公共基金，惟參被告所提出之公共基金繳交說明書及公庫送
20 款憑單所示（見本院卷一第183至187頁），顯示被告除僅有
21 前開依管理條例第18條第1項第1款規定提撥法定公共基金至
22 公庫之事實外，未見其提出其他已將上開預收之管理基金1,
23 420,000元一併提撥至公庫之證據，足見系爭買賣契約第16
24 條第6項約定之管理基金，仍屬管理費之一部。此外，被告
25 就上開收取之管理費及清潔費金額亦不爭執，僅辯稱上開費
26 用經用於墊付代管期間內管理維護京茂社區共用部分所支出
27 之費用後，已無餘額等情，堪認原告主張被告依系爭買賣契
28 約第16條第6項、第17條第5項及第18條第2項約定，已向京
29 茂社區買受戶合計收取管理費及清潔費3,438,531元，應屬
30 事實，至關於被告抗辯其於代管期間墊付之各項費用有無理
31 由，經認定如下：

01 (1)物業管理費：

02 ①被告雖抗辯其代管期間委託訴外人京鎂公司、良福公司，由
03 該2公司派員至京茂社區擔任保全及物業管理，並支出如附
04 表一所示各項金額，合計1,937,309元（計算式：京鎂公司
05 1,333,559元＋良福公司603,750元＝1,937,309元）等語。
06 惟參本件被告代管期間之起訖日係自110年5月1日起算至110
07 年6月12日止，已如前述，是被告於上開期間外所支出如附
08 表一編號1至9號所示之費用，均為被告將京茂社區共用部分
09 點交予原告前所支出之費用，依前開說明，應由被告自負管
10 理維護之責。

11 ②至其餘如附表一編號10至12號部分之費用，雖屬被告將京茂
12 社區共用部分點交予原告後所支出，惟除其中代管期間110
13 年5月1日起至110年6月12日止，共43日管理費273,813元
14 （計算式：以訴外人京鎂公司每月收取197,400元為基準計
15 算， $197,400\text{元} \div 31\text{日} \times 43\text{日} = 273,813\text{元}$ ，小數點以下四捨五
16 入）部分，原告不予爭執此部分費用與京茂社區共用部分管
17 理維護等事項有關外，其餘部分既經被告陳明屬於「在建費
18 用－保全費」（見本院卷一第481頁），可見該等費用應屬
19 被告興建京茂社區期間所支出之工地管理費用，且觀訴外人
20 京鎂公司就此等費用所開立之電子發票證明聯，亦僅記載屬
21 於「服務費」，而未具體說明其提供服務之業務範圍為何
22 （見本院卷一第487頁），此外，被告就此等費用是否屬於
23 代管期間為社區共用部分之物業管理及安全維護所支出等
24 節，即未再提出其他證據以實其說，自難認此等費用與被告
25 於代管期間暫代原告為社區共用部分管理維護等事項有關。

26 ③綜上，被告就附表一所支出之各項費用，其中編號1至9號部
27 分費用應由被告自負管理維護之責，而編號10至12號部分費
28 用，除其中原告不爭執之273,813元範圍內，可動用其代收
29 之管理費墊付外，其餘部分亦難認與社區共用部分管理維護
30 等事項有關。從而，被告抗辯其於代管期間代收之管理費，
31 應扣除上開273,813元部分之費用，核屬有據，應予准許。

01 至其抗辯上開代收管理費亦應扣除如附表一其餘各項支出費
02 用，則屬無據，不予准許。

03 (2)環保清運費：

04 ①被告雖抗辯其代管期間委託業豐公司處理京茂社區之生活垃
05 圾，並支出如附表二所示各項金額，合計56,353元等語。惟
06 參本件被告代管期間之起訖日係自110年5月1日起算至110年
07 6月12日止，已如前述，是被告於上開期間外所支出如附表
08 二編號1至9號所示之費用，均為被告將京茂社區共用部分點
09 交予原告前所支出之費用，依前開說明，應由被告自負管理
10 維護之責。

11 ②至其餘如附表二編號10、11號部分之費用，核屬被告將京茂
12 社區共用部分點交予原告後所支出，且觀被告就此等費用所
13 開立之轉帳傳票，均記載屬於「生活垃圾清運」項目（見本
14 院卷一第521、523頁），應屬社區日常管理維護所必要項
15 目，此外原告就此等費用屬於被告於代管期間為社區共用部
16 分管理維護所支出等節亦不爭執，堪信此等費用為社區共用
17 部分管理維護所必要。

18 ③綜上，被告就附表二所支出之各項費用，其中編號1至9號部
19 分費用應由被告自負管理維護之責，而編號10、11號部分費
20 用則屬與社區共用部分管理維護等事項有關，是被告就上開
21 部分費用之支出，僅就附表二編號10、11號部分費用，可動
22 用其代收之管理費墊付。從而，被告抗辯其於代管期間代收
23 之管理費，應扣除如附表二編號10、11號，合計金額16,715
24 元（計算式：7,500元+9,215元=16,715元）部分之費用，
25 核屬有據，應予准許。至其抗辯上開代收管理費亦應扣除如
26 附表二其餘各項支出費用，則屬無據，不予准許。

27 (3)社區清潔費：

28 ①被告雖抗辯其代管期間委託訴外人騏森公司處理京茂社區之
29 垃圾及廢棄物清運，以維護社區環境清潔，並支出如附表三
30 所示各項金額，合計681,345元等語。惟參本件被告代管期
31 間之起訖日係自110年5月1日起算至110年6月12日止，已如

01 前述，是被告於上開期間外所支出如附表三編號1至7號所示
02 之費用，均為被告將京茂社區共用部分點交予原告前所支出
03 之費用，依前開說明，應由被告自負管理維護之責。

04 ②至其餘如附表一編號8號部分之費用，雖屬被告將京茂社區
05 共用部分點交予原告後所支出，惟審酌此等費用既經被告陳
06 明屬於「在建外包一垃圾清運」、「營建廢棄物清運」（見
07 本院卷一第525、541頁），可見此等費用應屬被告興建京茂
08 社區期間，就工地廢棄物清運所支出之費用，且觀訴外人麒
09 森公司就此等費用所開立之電子發票證明聯，亦僅記載屬於
10 「廢棄物清運費」，而未具體說明其實際清運之項目為何
11 （見本院卷一第541頁），此外，被告就此等費用是否屬於
12 代管期間，為清運社區共用部分日常所生垃圾或廢棄物所支
13 出等節，即未再提出其他證據以實其說，自難認此等費用與
14 被告於代管期間暫代原告為社區共用部分管理維護等事項有
15 關。

16 ③綜上，被告就附表三所支出之各項費用，其中編號1至7號部
17 分費用應由被告自負管理維護之責，而編號8號部分費用亦
18 難認與社區共用部分管理維護等事項有關，是被告就上開部
19 分費用之支出，均不得動用其代收之管理費。從而，被告抗
20 辯其於代管期間代收之管理費，應扣除附表三所支出之各項
21 費用，應屬無據，不予准許。

22 (4)電信費：

23 ①被告雖抗辯其代管期間因有通信聯絡之必要，支出如附表四
24 所示各項金額之電信費，合計3,226元等語。惟參本件被告
25 代管期間之起訖日係自110年5月1日起算至110年6月12日
26 止，已如前述，是被告於上開期間外所支出如附表四編號1
27 至3號所示之費用，均為被告將京茂社區共用部分點交予原
28 告前所支出之費用，依前開說明，應由被告自負管理維護之
29 責。

30 ②至其餘如附表四編號4、5號部分之費用，核屬被告將京茂社
31 區共用部分點交予原告後所支出，且經審酌被告於代管期

間，為就京茂社區共用部分之管理維護，衡情仍因有管理上之需求，而與物業管理、廢棄物清運及公共設施設備維修等廠商聯絡之必要，並非全然無使用電話之可能，是此部分電信費用之支出，尚堪信屬社區日常管理維護所必要項目。

③綜上，被告就附表四所支出之各項費用，其中編號1至3號部分費用應由被告自負管理維護之責，而編號4、5號部分費用則屬與社區共用部分管理維護等事項有關，是被告就上開部分費用之支出，僅就附表四編號4、5號部分費用，可動用其代收之管理費墊付。從而，被告抗辯其於代管期間代收之管理費，應扣除如附表四編號4、5號，合計金額1,430元（計算式：607元+823元=1,430元）部分之費用，核屬有據，應予准許。至其抗辯上開代收管理費亦應扣除如附表四其餘各項支出費用，則屬無據，不予准許。

(5)公設電費：

被告雖抗辯其代管期間，就京茂社區之公共設施，已支出如附表五所示各項金額之電費，合計492,294元等語。惟參本件被告代管期間之起訖日係自110年5月1日起算至110年6月12日止，已如前述，經審酌上開費用既全為被告將京茂社區共用部分點交予原告前所支出之費用，依前開說明，應由被告自負管理維護之責。從而，被告抗辯其於代管期間代收之管理費，應扣除附表五所支出之各項費用，應屬無據，不予准許。

(6)公設水費：

被告雖抗辯其代管期間，就京茂社區之公共設施，已支出如附表六所示各項金額之水費，合計82,675元等語。惟參本件被告代管期間之起訖日係自110年5月1日起算至110年6月12日止，已如前述，經審酌上開費用既全為被告將京茂社區共用部分點交予原告前所支出之費用，依前開說明，應由被告自負管理維護之責。從而，被告抗辯其於代管期間代收之管理費，應扣除附表六所支出之各項費用，應屬無據，不予准許。

01 (7)代管期間社區各戶電費：

02 被告雖抗辯其代管期間，就京茂社區各戶專用部分，已先墊
03 付如附表七所示各項金額之電費，合計87,067元等語。惟觀
04 被告就此部分抗辯所提之證據，無非係其自行製作之電費核
05 算表（見本院卷一第559至563頁），而上開核算表既經原告
06 否認其形式上之真正，且觀其餘卷內資料，被告復未能提出
07 其有支出相關費用之憑據，足以證明其所列此等費用並非虛
08 假，則被告抗辯其有代墊上開費用云云，自難認有據，不予
09 採信。

10 (8)代管期間社區各戶水費：

11 被告雖抗辯其代管期間，就京茂社區各戶專用部分，已先墊
12 付如附表八所示各項金額之水費，合計15,909元等語。惟觀
13 被告就此部分抗辯所提之證據，無非係其自行製作之水費核
14 算表（見本院卷一第565至569頁），而上開核算表既經原告
15 否認其形式上之真正，且觀其餘卷內資料，被告復未能提出
16 其有支出相關費用之憑據，足以證明其所列此等費用並非虛
17 假，則被告抗辯其有代墊上開費用云云，自難認有據，不予
18 採信。

19 (9)代管期間社區各戶瓦斯費：

20 被告雖抗辯其代管期間，就京茂社區各戶專用部分，已先墊
21 付如附表九所示各項金額之瓦斯費，合計9,420元等語。惟
22 觀被告就此部分抗辯所提之證據，無非係其自行製作之瓦斯
23 費核算表（見本院卷一第571頁），而上開核算表既經原告
24 否認其形式上之真正，且觀其餘卷內資料，被告復未能提出
25 其有支出相關費用之憑據，足以證明其所列此等費用並非虛
26 假，則被告抗辯其有代墊上開費用云云，自難認有據，不予
27 採信。

28 (10)公設維護、園藝清潔等費用：

29 ①被告雖抗辯其代管期間委託榮大工程行、訴外人竣太公司、
30 利和企業社、訴外人展宇公司及福將公司，由該等工程行、
31 公司及企業社派員進行京茂社區公共設施之維護及園藝清

01 潔，並支出如附表十所示各項金額，合計4,022,171元（計
02 算式：榮大工程行1,972,692元＋竣太公司215,093元＋利和
03 企業社943,027元＋展宇公司167,580元＋福將公司723,779
04 元＝4,022,171元）等語。惟參本件被告代管期間之起訖日
05 係自110年5月1日起算至110年6月12日止，已如前述，是被
06 告於上開期間外所支出如附表十編號1至9、13至20、24至35
07 號所示之費用，均為被告將京茂社區共用部分點交予原告前
08 所支出之費用，依前開說明，應由被告自負管理維護之責。

09 ②至其餘如附表十編號10至12、21至23、36、37號部分之費
10 用，雖屬被告將京茂社區共用部分點交予原告後所支出「在
11 建人工」項目之支出（見本院卷一第573、603、633頁），
12 且觀該等費用對應之傳票及統一發票等單據，其項目記載為
13 被告根據工程進度按期數分期支付之粗工、打石工及泥作點
14 工工資，應與京茂社區公共設施之維護、修繕或園藝環境整
15 理等項目無關（見本院卷一第591、593、615至619、651、6
16 53頁），此外被告就此等費用是否屬於代管期間為社區公共
17 設施之修繕維護及園藝清潔項目所支出等節，即未再提出其
18 他證據以實其說，自難認此等費用與被告於代管期間暫代原
19 告為社區共用部分管理維護等事項有關。

20 ③綜上，被告就附表十所支出之各項費用，其中編號1至9、13
21 至20、24至35號部分費用應由被告自負管理維護之責，而編
22 號10至12、21至23、36、37號部分費用亦難認與社區共用部
23 分管理維護等事項有關，是被告就上開部分費用之支出，均
24 不得動用其代收之管理費。從而，被告抗辯其於代管期間代
25 收之管理費，應扣除附表十所支出之各項費用，應屬無據，
26 不予准許。

27 3.復按依債務本旨，向債權人或其他有受領權人為清償，經其
28 受領者，債之關係消滅，民法第309條定有明文。而被告另
29 抗辯其就前揭收取之管理費及清潔費，已向部分京茂社區買
30 受人辦理結算並退費，其退還之費用及金額如附表十一所
31 示，故原告就已退費部分，不得再向被告請求等情，並提出

已結帳及未結帳住戶明細表、退款單據及資料等件為證（見本院卷一第433至461頁）。本院審酌上開明細表與被告所提退款單據等資料之買受戶姓名相符，且觀其已退款之項目係記載「預繳管理費」及「預繳清潔費」，退款之金額亦與明細表所列金額並無出入，並為社區買受戶所受領，是上開受領退款之買受戶，就社區管理費及清潔費而言，雖係與被告簽訂將來原告管委會成立後，應移轉予原告之第三人利益契約，惟觀民法第269條第1項規定之文意，並未因此排除債權人之受領權，揆之同法第309條規定，堪信前開被告應移交予原告之管理費及清潔費，亦應扣除上開已退還部分買受戶之款項336,996元。

4. 綜上，被告抗辯其於代管期間為管理維護京茂社區公共設施所支出，及退款予部分買受戶後，而應自前揭收取之管理費及清潔費中扣除之金額，於628,954元（計算式：273,813元 + 16,715元 + 1,430元 + 336,996元 = 628,954元）之範圍內，核屬有據。從而，原告依系爭買賣契約第18條第2項約定、民法第269條第1項規定，就被告向京茂社區買受戶收取之管理費及清潔費，得請求被告移交之金額，於2,809,577元（計算式：3,438,531元 - 628,954元 = 2,809,577元）之範圍內，核屬有據，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，不予准許。

(四) 原告復主張被告就餘屋28戶應繳納110年5月1日起至110年6月30日止之管理費405,154元等語，為被告所否認，並辯稱其就上開餘屋28戶，應自110年7月1日始有繳納管理費之義務，故原告不得請求被告繳納110年6月30日前之管理費等語：

1. 又按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責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權人按其共有之應有部分比例分擔之，但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔，其費用若區分所有權人會議或規約另有規定

者，從其規定，管理條例第10條第2項定有明文。是依上開規定，關於公寓大廈共用部分修繕、管理及維護之費用來源，雖乃源自於該公寓大廈公共基金，或由全體區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔，或經區分所有權人另以區分所有權人會議決議定之，此外，另觀京茂社區住戶管理規約第9條第1項、第2項約定，雖亦約定全體區分所有權人應依區分所有權人會議決議之規定，向原告繳納管理費。

2. 惟審酌被告於代管期間向京茂社區買受戶收取之管理費用，係依系爭買賣契約第18條約定自行決定收取費用之計算方式，分別取得各住戶之同意後所收取，並非源自住戶管理規約第9條規定、區分所有權人會議決議或原告管委會會議決議為依據。此外，兩造亦不爭執原告係經110年5月29日第4次管委會會議決議後，於110年7月1日開始依管委會會議決議之計算標準，向京茂社區全體區分所有權人收取管理費，則原告依管理條例第10條第2項、住戶管理規約第9條第1項、第2項及管委會會議決議之結果，請求被告給付110年6月30日以前之管理費，自非屬區分所有權人或住戶於管委會成立後所積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，故難認有據。

3. 至原告另主張被告既為京茂社區之起造人，就未售出之餘屋28戶，仍為被告所有，故被告就該部分亦為區分所有權人，而應繳納管理費，否則京茂社區全體區分所有權人於被告代管期間，亦應無繳納管理費予被告之義務云云。惟參原告管委會成立前，被告之所以與住戶間發生權利義務關係，係源於系爭買賣契約之契約效力，故締約之買受戶對被告負有預繳納6個月管理費之義務，而被告對於買受戶則有管理維護社區公共設施之義務，概與前開管理條例及住戶管理規約無涉。是被告縱為未售出之餘屋28戶之所有權人，然其既無法與自己簽訂系爭買賣契約，而對自己負有預繳納6個月管理費之義務，何況縱使簽約後，其權利義務同屬一人，亦因混同而消滅，亦見原告主張被告應給付110年6月30日以前之管

01 理費，難認有據。

02 4.綜上，依系爭契約第18條、住戶管理規約第9條第1項、第2
03 項及管委會會議決議之結果，原告係自110年7月1日始能向
04 京茂社區全體區分所有權人收取管理費，則原告依上開規
05 定，請求被告給付110年6月30日前之管理費，自難認有據，
06 不予准許。

07 (五)另原告主張被告為餘屋28戶之區分所有權人，應繳交每戶2
08 0,000元，共560,000元之管理基金給原告等語，為被告所否
09 認，並辯稱其已依管理條例第18條第1項、第2項規定提撥公
10 共基金，應無再給付管理基金予原告之理：

11 1.再按公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：(1)起造人就公
12 寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價
13 一定比例或金額提列；(2)區分所有權人依區分所有權人會議
14 決議繳納；(3)本基金之孳息；(4)其他收入，依前項第1款規
15 定提列之公共基金，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，
16 應提出繳交各直轄市、縣（市）主管機關公庫代收之證明；
17 於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依第
18 57條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後
19 向直轄市、縣（市）主管機關報備，由公庫代為撥付；公共
20 基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管
21 理，管理條例第18條第1項、第2項前段、第3項前段定有明
22 文。而原告雖請求被告移交其應提撥之公共基金，惟參被告
23 所提出之公共基金繳交說明書及公庫送款憑單所示（卷一第
24 183至187頁），顯見被告已依管理條例第18條第1項提撥公
25 共基金，是依同條第2項規定，上開被告提撥之公共基金，
26 應由原告自行向新竹縣政府請求撥付，而非向被告請求移交
27 或給付，則原告此部分之請求，已難認有據，不予准許。

28 2.再者，縱認原告主張其向被告請求餘屋28戶管理基金560,00
29 0元非屬前開公共基金之一部，惟審酌被告向京茂社區買受
30 戶收取管理基金，係依系爭買賣契約第16條第6項約定自行
31 決定收取費用之計算方式，分別取得各住戶之同意後所收

01 取，並非源自住戶管理規約第9條規定、區分所有權人會議
02 決議或原告管委會會議決議為依據，非屬區分所有權人或住
03 戶於管委會成立後所積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他
04 應負擔之費用，遑論被告縱為未售出之餘屋28戶之所有權
05 人，然其既無法與自己簽訂系爭買賣契約，而對自己負有預
06 繳納6個月管理基金之義務，何況縱使簽約後，其權利義務
07 同屬一人，亦因混同而消滅，均如前述。從而，原告另依管
08 理條例第10條、住戶管理規約第9條第1項、第2項等規定，
09 請求被告給付餘屋28戶之管理基金560,000元，核屬無據，
10 不予准許。

11 (六)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
12 任；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
13 週年利率為5%，民法第229條第1項、第203條分別定有明
14 文。從而，原告就被告應移交之管理費及清潔費2,809,577
15 元部分，另請求自起訴狀繕本送達翌日（即111年3月2日，
16 見本院卷一第99頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，
17 為有理由，應予准許。

18 四、綜上所述，原告依系爭買賣契約第18條第2項約定、民法第2
19 69條第1項規定之法律關係，請求被告給付2,809,577元，及
20 自111年3月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有
21 理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

22 五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核
23 就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當金額准許之。
24 至原告敗訴部分，其訴既經駁回，假執行之聲請即失所附
25 麗，應併予駁回。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論列。

29 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
30 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
31 文。

01 中 華 民 國 112 年 4 月 28 日
 02 民事第一庭 法 官 蔡欣怡
 03 以上正本係照原本作成。
 04 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。
 05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
 06 中 華 民 國 112 年 5 月 1 日
 07 書 記 官 吳雅真

08 附表一：物業管理費
 09

編號	日期	對象名稱	在建費用－保全費	郵電費	進項稅額	合計	說明	被告所提證據
01	109.07.08	良福保全股份有限公司新竹分公司	115,000		5,750	120,750	工地保全第8期請款(管理勞務費)	卷一493
02	109.08.06		115,000		5,750	120,750	工地保全第10期請款(管理勞務費)	卷一495
03	109.09.08		115,000		5,750	120,750	工地保全第11期請款(管理勞務費)	卷一497
04	109.10.07		115,000		5,750	120,750	工地保全第12期請款(管理勞務費)	卷一499
05	109.12.20		115,000		5,750	120,750	工地保全第13期請款(管理勞務費)	卷一501
06	109.12.20	京鎰公寓大廈管理維護股份有限公司	242,467		12,123	254,590	109年12月管理維護費用(12月份服務費)	卷一483
07	110.01.20		188,000		9,400	197,400	110年01月管理維護費用(1月份服務費)	卷一485
08	110.03.20		188,000		9,400	197,400	服務費	卷一487
09	110.04.20		203,285	3,540	10,164	216,989	服務費	卷一487、489
10	110.05.20		188,000		9,400	197,400	服務費	卷一487
11	110.06.20		188,000		9,400	197,400	服務費	卷一487
12	110.07.20		68,933		3,447	72,380	服務費	卷一487

10 合計：1,937,309元

11 附表二：環保清運費
 12

編號	日期	對象名稱	在建外包－垃圾清運	進項稅額	合計	說明	被告所提證據
01	109.08.05	業豐環保有限公司	4,000	200	4,200	廢棄物清除	卷一505
02	109.09.05		4,000	200	4,200	廢棄物清除	卷一505
03	109.10.05		4,000	200	4,200	垃圾清運第31期請款(廢棄物清除)	卷一507
04	109.11.05		4,000	200	4,200	垃圾清運第32期請款(廢棄物清除)	卷一509
05	109.12.20		4,000	200	4,200	垃圾清運第33期請款(廢棄物清除)	卷一511
06	110.01.20		4,000	200	4,200	廢棄物清除	卷一513
07	110.02.20		4,000	200	4,200	生活垃圾清運第35期請款(廢棄物清除)	卷一515
08	110.03.20		4,000	200	4,200	生活垃圾清運第36期請款(廢棄物清除)	卷一517

(續上頁)

09	110.04.20		5,750	288	6,038	生活垃圾清運第37期請款(廢棄物清除)	卷一519
10	110.05.20		7,143	357	7,500	生活垃圾清運第38期請款(廢棄物清除)	卷一521
11	110.06.20		8,776	439	9,215	生活垃圾清運第39期請款(廢棄物清除)	卷一523

合計：56,353元

附表三：社區清潔費

編號	日期	對象名稱	在建外包—垃圾清運	進項稅額	合計	說明	被告所提證據
01	109.09.30	驛森環保有限公司	128,700	6,435	135,135	垃圾清運工程第14期工程	卷一527=534
02	109.10.31		67,500	3,375	70,875	廢棄物清運費	卷一529
03	109.12.20		107,100	5,355	112,455	廢棄物清運費	卷一529
04	110.01.20		98,100	4,905	103,005	營建廢棄物清運第17期請款(廢棄物清運費)	卷一531=533
05	110.02.20		83,700	4,185	87,885	營建廢棄物清運第18期請款(廢棄物清運費)	卷一535
06	110.03.20		15,300	765	16,065	營建廢棄物清運第19期請款(廢棄物清運費)	卷一537
07	110.04.20		99,900	4,995	104,895	廢棄物清運費	卷一539
08	110.05.20		48,600	2,430	51,030	營建廢棄物清運第21期請款(廢棄物清運費)	卷一541

合計：681,345元

附表四：電信費

編號	日期	電信費	說明	被告所提證據
01	110.03.29	357	110.03帳單(計費期間110.02.01-110.02.28)	卷一543、547
02	110.04.26	709	110.04帳單(計費期間110.03.01-110.03.31)	卷一543、547
03	110.05.25	730	110.05帳單(計費期間110.04.01-110.04.30)	卷一543、547
04	110.06.23	607	110.06帳單(計費期間110.05.01-110.05.31)	卷一545、547
05	110.07.21	823	110.07帳單(計費期間110.06.01-110.06.30)	卷一545、547

合計：3,226元

附表五：公設電費

編號	日期	電費	營業稅	合計	說明	被告所提證據
01	109.12.07	11,827	591	12,418	新設日期109.11.19，另110.01.14已辦理公設分攤	卷一549
02	110.01.07	30,091	1,505	31,596		卷一549
03	109.07.09	63,718	3,186	66,904	臨時電已於110.01.21辦理廢止	卷一549
04	109.08.06	73,271	3,664	76,935		卷一549
05	109.09.08	75,363	3,768	79,131		卷一549
06	109.10.07	66,579	3,329	69,908		卷一549
07	109.11.05	72,850	3,643	76,493		卷一549
08	109.12.04	52,508	2,625	55,133		卷一549
09	110.01.06	13,064	653	13,717		卷一549
10	110.02.04	9,580	479	10,059		卷一549

合計：492,294元

附表六：公設水費

編號	日期	水費	說明	被告所提證據
01	110.01.13	42,384	110.01帳單（用水期間109.12.16-110.01.13）	卷一551
02	110.01.13	25,809	110.01帳單（甲棟）（用水期間109.12.16-110.01.13）	卷一553
03	110.01.13	11,242	110.01帳單（乙棟）（用水期間109.12.16-110.01.13）	卷一555
04	110.03.09	3,240	110.03帳單（用水期間110.01.14-110.02.20）	卷一557

合計：82,675元

附表七：代管期間社區各戶電費

編號	戶別	戶名	交屋日	金額	計費期間	被告所提證據
01	A1			2,407	109.12.30-110.01.31	卷一559
02	店B			1,483		卷一559
03	店C	摩肯投資		379		卷一559
04	D1			568		卷一559
05	店E	孫志堅	110.03.09	482		卷一559
06	店F	摩肯投資		712		卷一559
07	電信室		110.06.11	101	109.12.02-110.01.31	卷一559

(續上頁)

01

08	A3	陳貞儒	109. 11. 20	930	卷一559
09	A4	鄭閩芝	110. 01. 08	772	卷一559
10	A5	許智明	110. 03. 04	719	卷一559
11	A6	王婉瑄	109. 12. 30	769	卷一559
12	A7	陳浩寧	110. 02. 04	750	卷一559
13	A8	傅翊婷	109. 12. 21	769	卷一559
14	A9	王淳瑋	110. 03. 08	824	卷一559
15	A10	葉綉玲	109. 11. 11	791	卷一559
16	A11	陳宗涵	110. 03. 05	719	卷一559
17	A12	柴仲和	110. 02. 26	719	卷一559
18	A13	鄭麗美	109. 12. 29	719	卷一559
19	A14	張蚊如	109. 12. 08	762	卷一559
20	A15	周煌智	109. 12. 17	719	卷一559
21	B3	蔡佳蓉	110. 01. 07	829	卷一559
22	B4			721	卷一559
23	B5	鄭君玟	110. 01. 11	791	卷一559
24	B6	劉名揚	110. 01. 29	726	卷一559
25	B7	羅玉緞	110. 02. 01	726	卷一559
26	B8	詹益禎	110. 01. 22	727	卷一559
27	B9	鄧婉貞	110. 01. 08	860	卷一559
28	B10	呂佳宸	109. 11. 21	757	卷一559
29	B11	游世傑	110. 01. 21	724	卷一559
30	B12	蕭舜元	110. 03. 02	732	卷一559
31	B13	翁翊齊	110. 03. 20	721	卷一559
32	B14	楊俊欽	110. 02. 19	723	卷一559
33	B15	陳家煦	110. 02. 24	733	卷一559
34	C3	傅國剛、芳筱 詩	110. 06. 24	719	卷一561
35	C4	唐維聰	110. 03. 05	728	卷一561
36	C5	鄭淑珠	110. 03. 03	1,052	卷一561
37	C6	王裕鋒	110. 01. 22	806	卷一561
38	C7	黃鳴煦、莊靜 宜	110. 01. 25	992	卷一561
39	C8	徐翊櫟	110. 01. 18	746	卷一561
40	C9	翁子宜	109. 11. 26	721	卷一561
41	C10	許祖聞	110. 01. 15	736	卷一561
42	C11	廖鏡忠	110. 02. 01	779	卷一561
43	C12	郭家好	109. 11. 13	845	卷一561
44	C13	陳侯招	109. 12. 25	718	卷一561
45	C14	陳郁翔	110. 04. 24	731	卷一561
46	C15	王星斐	110. 04. 29	724	卷一561
47	D3	王詩婷	110. 02. 25	719	卷一561
48	D4	侯俊宇	110. 01. 05	719	卷一561
49	D5	徐志銘	110. 02. 19	819	卷一561
50	D6	丘西梅	109. 12. 28	776	卷一561
51	D7	徐志翔	110. 02. 19	721	卷一561

(續上頁)

01

52	D8	周恒宇	109.12.25	718		卷一561
53	D9	陳乃建	110.01.19	804		卷一561
54	D10	林亨駿	109.12.02	764		卷一561
55	D11	王辰仔	109.12.31	752		卷一561
56	D12	林岳縉	109.12.02	791		卷一561
57	D13	林希亭	110.02.03	853		卷一561
58	D14	詹淑琄	109.12.10	801		卷一561
59	D15	張宜茶	110.03.16	725		卷一561
60	G16	曹惠旻	110.03.12	925		卷一561
61	G17	劉嫻婷	110.01.16	731		卷一561
62	G18	李曉慧	110.01.20	771		卷一561
63	H16	謝亞之	110.02.01	778		卷一561
64	H17	劉益逢	109.11.23	721		卷一561
65	H18	黃世豪	109.11.17	899		卷一561
66	K19			651	109.12.30-110.01.31	卷一561
67	E3	張碧雯	110.02.18	1,012	109.12.02-110.01.31	卷一563
68	E4			1,090		卷一563
69	E5	安雷科技		1,009		卷一563
70	E6	吳瑞雯	109.11.12	1,009		卷一563
71	E7			1,006		卷一563
72	E8			1,011		卷一563
73	E9			1,015		卷一563
74	E10			1,017		卷一563
75	E11			1,009		卷一563
76	E12			1,024		卷一563
77	E13			1,216		卷一563
78	E14			1,145		卷一563
79	E15	亨泰國際投資 控股有限公司	110.03.23	1,007		卷一563
80	E16			1,015		卷一563
81	E17	禧恩科技	110.01.13	1,147		卷一563
82	E18			1,051		卷一563
83	E19	吳東偉	110.03.25	1,061		卷一563
84	F3			1,048		卷一563
85	F4			1,037		卷一563
86	F5	吳駿逸	110.01.20	1,011		卷一563
87	F6	梨志明	109.11.12	1,007		卷一563
88	F7	銓智科通信	110.11.13	1,007		卷一563
89	F8	晶昊投資有限 公司	110.01.21	1,010		卷一563
90	F9			1,011		卷一563
91	F10			1,007		卷一563
92	F11			1,014		卷一563
93	F12			1,192		卷一563
94	F13			1,020		卷一563
95	F14			1,025		卷一563

(續上頁)

01	96	F15	亨泰國際投資 控股有限公司	110.03.23	1,022		卷一563
	97	F16			1,009		卷一563
	98	F17	禧恩科技	110.01.13	1,126		卷一563
	99	F18	陳婉群	109.11.24	1,071		卷一563
	100	F19	吳東偉	110.03.25	1,007		卷一563

02 合計：87,067元

03 附表八：代管期間社區各戶水費

04	編號	戶別	戶名	交屋日	金額	計費期間	被告所提證據
	01	A1			69	110.01.27-110.02.20	卷一565
	02	店B			206		卷一565
	03	店C	摩肯投資		150		卷一565
	04	D1			150		卷一565
	05	店E	孫志堅	110.03.09	289		卷一565
	06	店F	摩肯投資		136		卷一565
	07	管委會		110.06.11	3,240		卷一565
	08	A3	陳貞儒	109.11.20	150		卷一565
	09	A4	鄭閔芝	110.01.08	150		卷一565
	10	A5	許智明	110.03.04	178		卷一565
	11	A6	王婉瑄	109.12.30	150		卷一565
	12	A7	陳浩寧	110.02.04	192		卷一565
	13	A8	傅翊婷	109.12.21	136		卷一565
	14	A9	王淳瑋	110.03.08	150		卷一565
	15	A10	葉綉玲	109.11.11	150		卷一565
	16	A11	陳宗涵	110.03.05	164		卷一565
	17	A12	柴仲和	110.02.26	178		卷一565
	18	A13	鄭麗美	109.12.29	127		卷一565
	19	A14	張蚊如	109.12.08	196		卷一565
	20	A15	周煌智	109.12.17	140		卷一565
	21	B3	蔡佳蓉	110.01.07	140		卷一565
	22	B4			140		卷一565
	23	B5	鄭君玟	110.01.11	140		卷一565
	24	B6	劉名揚	110.01.29	140		卷一565
	25	B7	羅玉緞	110.02.01	154		卷一565
	26	B8	詹益禎	110.01.22	140		卷一565
	27	B9	鄧婉貞	110.01.08	127		卷一565
	28	B10	呂佳宸	109.11.21	127		卷一565
	29	B11	游世傑	110.01.21	127		卷一565
	30	B12	蕭舜元	110.03.02	182		卷一565
	31	B13	翁翊齊	110.03.20	127		卷一565
	32	B14	楊俊欽	110.02.19	140		卷一565
	33	B15	陳家煦	110.02.24	127		卷一565
	34	C3	傅國剛、芳筱 詩	110.06.24	694		卷一567

(續上頁)

01

35	C4	唐維聰	110. 03. 05	178	卷一567
36	C5	鄭淑珠	110. 03. 03	136	卷一567
37	C6	王裕鋒	110. 01. 22	164	卷一567
38	C7	黃鳴煦、莊靜宜	110. 01. 25	136	卷一567
39	C8	徐翊櫟	110. 01. 18	136	卷一567
40	C9	翁子宜	109. 11. 26	136	卷一567
41	C10	許祖聞	110. 01. 15	136	卷一567
42	C11	廖鏡忠	110. 02. 01	164	卷一567
43	C12	郭家好	109. 11. 13	206	卷一567
44	C13	陳侯招	109. 12. 25	150	卷一567
45	C14	陳郁翔	110. 04. 24	136	卷一567
46	C15	王星斐	110. 04. 29	136	卷一567
47	D3	王詩婷	110. 02. 25	140	卷一567
48	D4	候俊宇	110. 01. 05	127	卷一567
49	D5	徐志銘	110. 02. 19	140	卷一567
50	D6	丘西梅	109. 12. 28	127	卷一567
51	D7	徐志翔	110. 02. 19	140	卷一567
52	D8	周恒宇	109. 12. 25	140	卷一567
53	D9	陳乃建	110. 01. 19	127	卷一567
54	D10	林亨駿	109. 12. 02	154	卷一567
55	D11	王辰仔	109. 12. 31	127	卷一567
56	D12	林岳縉	109. 12. 02	140	卷一567
57	D13	林希亭	110. 02. 03	140	卷一567
58	D14	詹淑琄	109. 12. 10	127	卷一567
59	D15	張宜茶	110. 03. 16	237	卷一567
60	G16	曹惠旻	110. 03. 12	164	卷一567
61	G17	劉嫻婷	110. 01. 16	164	卷一567
62	G18	李曉慧	110. 01. 20	150	卷一567
63	H16	謝亞之	110. 02. 01	168	卷一567
64	H17	劉益逢	109. 11. 23	140	卷一567
65	H18	黃世豪	109. 11. 17	363	卷一567
66	K19			140	卷一567
67	E3	張碧雯	110. 02. 18	76	卷一569
68	E4			88	卷一569
69	E5	安雷科技	110. 04. 23	65	卷一569
70	E6	吳瑞雯	109. 11. 12	76	卷一569
71	E7			57	卷一569
72	E8			57	卷一569
73	E9			57	卷一569
74	E10			57	卷一569
75	E11			57	卷一569
76	E12			57	卷一569
77	E13			57	卷一569
78	E14			69	卷一569
79	E15	亨泰國際投資	110. 03. 23	57	卷一569

(續上頁)

01

		控股有限公司			
80	E16			57	卷一569
81	E17	禧恩科技	110. 01. 13	69	卷一569
82	E18			57	卷一569
83	E19	吳東偉	110. 03. 25	57	卷一569
84	F3			57	卷一569
85	F4			69	卷一569
86	F5	謝惠美	110. 01. 20	80	卷一569
87	F6	梨志明	109. 11. 12	69	卷一569
88	F7	銓智科通信	110. 11. 13	69	卷一569
89	F8	晶昊投資有限公司	110. 01. 21	57	卷一569
90	F9			57	卷一569
91	F10			57	卷一569
92	F11			57	卷一569
93	F12			57	卷一569
94	F13			57	卷一569
95	F14			57	卷一569
96	F15	亨泰國際投資 控股有限公司	110. 03. 23	69	卷一569
97	F16			69	卷一569
98	F17	禧恩科技	110. 01. 13	57	卷一569
99	F18	陳婉群	109. 11. 24	69	卷一569
100	F19	吳東偉	110. 03. 25	57	卷一569

02

合計：15,909元

03

附表九：代管期間社區各戶瓦斯費

04

編號	戶別	戶名	交屋日	金額	計費期間	被告所提證據
01	店A			150	110. 01. 04-110. 02. 17	卷一571
02	店B					卷一571
03	店C	摩肯投資				卷一571
04	店D			150		卷一571
05	店E	孫志堅	110. 03. 09			卷一571
06	店F	摩肯投資				卷一571
07	A3	陳貞儒	109. 11. 20	150		卷一571
08	A4	鄭閔芝	110. 01. 08	150		卷一571
09	A5	許智明	110. 03. 04	150		卷一571
10	A6	王婉瑄	109. 12. 30	150		卷一571
11	A7	陳浩寧	110. 02. 04	150		卷一571
12	A8	傅翊婷	109. 12. 21	150		卷一571
13	A9	王淳瑋	110. 03. 08	150		卷一571
14	A10	葉綉玲	109. 11. 11	150		卷一571
15	A11	陳宗涵	110. 03. 05	150		卷一571
16	A12	柴仲和	110. 02. 26	150		卷一571
17	A13	鄭麗美	109. 12. 29	150		卷一571

(續上頁)

01

18	A14	張蚊如	109.12.08	191	卷一571
19	A15	周煌智	109.12.17	150	卷一571
20	B3	蔡佳蓉	110.01.07	150	卷一571
21	B4			150	卷一571
22	B5	鄭君玟	110.01.11	150	卷一571
23	B6	劉名揚	110.01.29	150	卷一571
24	B7	羅玉緞	110.02.01	150	卷一571
25	B8	詹益禎	110.01.22	150	卷一571
26	B9	鄧婉貞	110.01.08	150	卷一571
27	B10	呂佳宸	109.11.21	150	卷一571
28	B11	游世傑	110.01.21	150	卷一571
29	B12	蕭舜元	110.03.02	150	卷一571
30	B13	翁翊齊	110.03.20	150	卷一571
31	B14	楊俊欽	110.02.19	150	卷一571
32	B15	陳家煦	110.02.24	150	卷一571
33	C3	傅國剛、芳筱 詩	110.06.24	150	卷一571
34	C4	唐維聰	110.03.05	150	卷一571
35	C5	鄭淑珠	110.03.03	150	卷一571
36	C6	王裕鋒	110.01.22	150	卷一571
37	C7	黃鳴煦、莊靜 宜	110.01.25	150	卷一571
38	C8	徐翊櫟	110.01.18	150	卷一571
39	C9	翁子宜	109.11.26	150	卷一571
40	C10	許祖聞	110.01.15	150	卷一571
41	C11	廖鏡忠	110.02.01	150	卷一571
42	C12	郭家好	109.11.13	150	卷一571
43	C13	陳侯招	109.12.25	150	卷一571
44	C14	陳郁翔	110.04.24	150	卷一571
45	C15	王星斐	110.04.29	150	卷一571
46	D3	王詩婷	110.02.25	150	卷一571
47	D4	侯俊宇	110.01.05	150	卷一571
48	D5	徐志銘	110.02.19	150	卷一571
49	D6	丘西梅	109.12.28	150	卷一571
50	D7	徐志翔	110.02.19	150	卷一571
51	D8	周恒宇	109.12.25	150	卷一571
52	D9	陳乃建	110.01.19	150	卷一571
53	D10	林亨駿	109.12.02	150	卷一571
54	D11	王辰仔	109.12.31	150	卷一571
55	D12	林岳縉	109.12.02	150	卷一571
56	D13	林希亭	110.02.03	150	卷一571
57	D14	詹淑琄	109.12.10	150	卷一571
58	D15	張宜茶	110.03.16	150	卷一571
59	G16	曹惠旻	110.03.12	150	卷一571
60	G17	劉嫻婷	110.01.16	150	卷一571
61	G18	李曉慧	110.01.20	160	卷一571

(續上頁)

62	H16	謝亞之	110.02.01	150		卷一571
63	H17	劉益逢	109.11.23	150		卷一571
64	H18	黃世豪	109.11.17	359		卷一571
65	K19			160		卷一571

合計：9,420元

附表十：公設維護、園藝清潔等費用

編號	日期	對象名稱	在建人工	進項稅額	合計	說明	被告所提證據
01	前期	榮大工程行	36,750	1,838	38,588	點工工程第1期請款(粗工)	卷一575
02	109.10.05		182,750	9,138	191,888	點工工程第2期請款(粗工、打石工)	卷一577
03	109.11.06		228,250	11,413	239,663	點工工程第3期請款(粗工、打石工)	卷一579
04	109.12.20		314,750	15,738	330,488	點工工程第4期請款(粗工、打石工)	卷一581
05	110.01.20		296,250	14,813	311,063	點工工程第5期請款(粗工、打石工)	卷一583
06	110.02.20		264,500	13,225	277,725	點工工程第6期請款(粗工、打石工)	卷一585
07	110.03.20		215,750	10,788	226,538	點工工程第7期請款(粗工、打石工)	卷一587
08	110.03.25		0	0	0		
09	110.04.20		82,500	4,125	86,625	點工工程第8期請款(粗工)	卷一589
10	110.05.20		116,750	5,838	122,588	點工工程第9期請款(粗工、打石工)	卷一591
11	110.06.20		74,750	3,738	78,488	點工工程第10期請款(粗工)	卷一593
12	110.07.20		65,750	3,288	69,038		
13	109.08.04	竣太工程有限公司	105,200	5,260	110,460	粗工、打石	卷一597
14	109.08.31		96,850	4,843	101,693	點工工程第4期請款(粗工、打石工)	卷一599
15	109.10.05		2,800	140	2,940	點工工程第4期請款(粗工)	卷一601
16	109.11.17	利和企業社	97,750	4,888	102,638	泥作點工第1期請款(泥作點工)	卷一605
17	110.01.20		112,500	5,750	118,250	泥作點工第2期請款(泥作點工)	卷一607
18	110.02.20		97,500	4,875	102,375	泥作點工第3期請款(泥作點工)	卷一609
19	110.03.20		148,750	7,438	156,188	泥作點工第4期請款(點工)	卷一611
20	110.04.20		162,500	8,125	170,625	泥作點工第5期請款(點工)	卷一613
21	110.05.20		119,000	5,950	124,950	泥作點工第6期請款(點工)	卷一615
22	110.06.20		48,750	2,438	51,188	泥作點工第7期請款(工資)	卷一617
23	110.07.20		111,250	5,563	116,813	泥作點工第8期請款(工資)	卷一619
24	109.08.31	展宇工程有限公司	38,220	1,911	40,131	點工工程第17期請款(粗工)	卷一623
25	109.09.30		36,000	1,800	37,800	點工工程第18期請款(粗工)	卷一625
26	109.10.31		38,640	1,932	40,572	點工工程第19期請款(粗工)	卷一627
27	109.12.20		37,740	1,887	39,627	點工工程第20期請款(粗工)	卷一629
28	110.04.20		9,000	450	9,450	點工工程第21期請款(粗工)	卷一631
29	109.09.30	福將開發工程有限公司	145,063	7,253	152,316	點工工程第14期請款(工資)	卷一637
30	109.10.31		95,500	4,775	100,275	點工工程第15期請款(工資)	卷一639
31	109.12.20		51,000	2,550	53,550	點工工程第16期請款(工資)	卷一641

(續上頁)

01

32	110.01.20		71,250	3,563	74,813	點工工程第17期請款(工資)	卷一643
33	110.02.20		76,000	3,800	79,800	點工工程第18期請款(工資)	卷一645
34	110.03.20		64,500	3,225	67,725	點工工程第19期請款(工資)	卷一647
35	110.04.20		91,500	4,575	96,075	點工工程第20期請款(工資)	卷一649
36	110.05.20		58,500	2,925	61,425	點工工程第21期請款(工資)	卷一651
37	110.06.20		36,000	1,800	37,800	點工工程第22期請款(工資)	卷一653

02

合計：4,022,171元

03

附表十一：已退費費用

04

編號	戶別	戶名	金額	被告所提證據
01	店E	孫志堅	8,689	卷一441
02	A4	鄭閨芝	1,820	卷一441
03	A5	許智明	9,348	卷一442
04	A6	王婉瑄	890	卷一442
05	A7	陳浩寧	4,969	卷一443
06	A9	王淳瑋	8,905	卷一443
07	A11	陳宗涵	9,462	卷一444
08	A12	柴仲和	7,527	卷一444
09	A13	鄭麗美	784	卷一445
10	B3	蔡佳蓉	1,704	卷一445
11	B5	鄭君玟	2,179	卷一446
12	B9	鄧婉貞	1,820	卷一446
13	B11	游世傑	3,331	
14	B12	蕭舜元	9,119	卷一447
15	B13	翁翊齊	11,158	
16	B14	楊俊欽	6,703	
17	B15	陳家煦	7,294	卷一447
18	C4	唐維聰	7,418	卷一448

19	C5	鄭淑珠	7, 223	卷一448
20	C6	王裕鋒	3, 076	卷一449
21	C7	黃鳴煦、莊靜宜	3, 372	卷一449
22	C8	徐翊傑	2, 680	卷一450
23	C10	許祖聞	2, 383	卷一450
24	C11	廖鏡忠	4, 064	卷一451
25	C13	陳侯招	408	卷一451
26	C14	陳郁翔	12, 246	卷一452
27	C15	王星斐	12, 735	卷一452
28	D3	王詩婷	6, 438	卷一453
29	D5	徐志銘	5, 844	卷一453
30	D6	丘西梅	693	卷一454
31	D7	徐志翔	5, 844	卷一454
32	D8	周恒宇	408	卷一455
33	D9	陳乃建	2, 779	卷一455
34	D11	王辰仔	988	卷一456
35	D13	林希亭	4, 262	卷一456
36	D15	張宜棻	8, 488	卷一457
37	G16	曹惠敏	15, 759	卷一457
38	G17	劉嫻婷	3, 968	卷一458
39	H16	謝亞之	7, 936	卷一458
40	E3	張碧雯	10, 287	卷一459
41	E5	安雷科技	23, 589	卷一459
42	E15	亨泰國際投資 控股有限公司	17, 817	卷一460

(續上頁)

01

43	E17	禧恩科技	3,380	
44	E19	吳東偉	18,174	
45	F5	吳駿逸	4,731	卷一460
46	F8	晶昊投資有限公司	5,823	卷一461
47	F15	亨泰國際投資 控股有限公司	17,817	
48	F17	禧恩科技	2,490	
49	F19	吳東偉	18,174	

02

合計：336,996元