臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1651號

原　　告　台中軟體園區文創數位3D示範基地管理委員會

000000000000000000

法定代理人　廖志強

訴訟代理人　鄭晃奇律師

被　　告　大買家股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張異昌

訴訟代理人　羅閎逸律師

　　田永彬律師

上列當事人間請求移交管理費等事件，本院於民國110年11月11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

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告於起訴時，請求被告給付原告新臺幣（下同）273萬3348元本息，嗣於民國110年10月22日具狀變更請求為被告應給付原告61萬681元（參本院卷二第83頁），經核原告上開訴之變更，屬減縮應受判決事項之聲明，核與前開規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：被告為台中軟體園區文創數位3D示範基地（下稱系爭基地）起造人，依公寓大廈管理條例第28條第3項之規定，為系爭基地之法定管理負責人，而原告於108年1月1日成立，被告即有依公寓大廈管理條例第20條第1項之規定，將所保管之公共基金移交予原告之義務，而被告雖主張支出

如附表所示款項，惟依公寓大廈管理條例第57條第1項之規定，被告身為系爭基地起造人，負有將水電、機械設施、消防設施及各類管線確認功能正常移交予原告之義務，而被告迄今仍未依該條規定完成移交義務，如附表所示費用均係發生於被告完成移交義務前，且未經原告之同意，相關維修保養之利益均係歸於被告，即應由被告自行負擔，不應由原告負擔相關費用，兩造間實無委任、無因管理等法律關係。為此，爰依公寓大廈管理條例第20條之規定，請求被告履行義務等語。並聲明：1.被告應給付原告61萬681元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

(二)對被告抗辯所為之陳述：

被告所稱之移交係指依買賣契約之點交，惟與公寓大廈管理條例第57條所規定之移交不同，水電、機械設備、消防設施等功能需正常才能移交給原告，檢測不合格要到檢測合格為止，目前既尚未檢測合格，仍應由被告負擔；且被告於原告向臺中市政府住宅發展工程處申訴前，未曾通知原告會同辦理公寓大廈管理條例第57條所規定之移交事宜，原告自無惡意阻擾之情等語。

二、被告則以：系爭基地公設包含機電設施，需聘請專業人員進行維護，編制1名機電主任、3名機電組員、2名燈光操作人員，但因原告於108年1月1日甫成立，且每月僅召開1次會議，無人事主管單位，於108年7月24日前亦未開立帳戶，無法發放薪資，原告曾於108年3月21日委託被告代為招募機電及燈光人員，被告為此需先行依系爭基地管理規約（下稱系爭規約）第30條委請訴外人北衛興業有限公司進行發電機維修，並聘用張汶傑、陳繹同，是如附表編號5至7所示款項係基於兩造間委任關係所支出；而如附表編號1至4所示款項，依民法第799條之1第1項、公寓大廈管理條例第10條第2項、系爭規約第5條第2項、第28條之規定，亦均應由原告負擔，被告自得以代墊之款項主張抵銷。而系爭基地區分所有權人

於原告成立前，現實上已對公寓大廈管理條例公設部分有實際支配管理權，公設之維護本應由區分所有權人與原告處理及負擔；且支出前開費用均係為原告及全體住戶之利益，亦應有無因管理之適用；又系爭基地共用部分業已移交原告使用，雖未依公寓大廈管理條例第57條之規定移交予原告，惟係因原告怠於受領，不可歸責於被告，且共用部分之修繕費用本應由原告負擔，與公寓大廈管理條例第57條無涉，依臺中市政府住宅發展工程處110年7月16日中市都住寓字第1100018852號函可知，原告以公共設施有瑕疵未改善為由認不得移交，與公寓大廈管理條例第57條之要件不符，足見原告有故意拒絕移交、遲延受領之不當行為，而應視為已移交。此外。原告於108年9月26日即已將財報資料交予原告第1屆財務委員，其後並於108年10月7日召開財報資料討論會，惟迄至109年9月29日前，原告未曾表示異議，應認原告對被告或第1屆財務移交資料無異議，而有同意之默示意思表示，原告現再為爭執，亦違反民法第148條之誠實信用原則等語資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、得心證之理由：

(一)原告主張被告為系爭基地起造人，而原告於108年1月1日成立，被告依公寓大廈管理條例第20條第1項之規定，有將所保管之公共基金移交予原告之義務，惟被告以支出如附表所示款項為由，未將此部分款項移交予原告，而被告迄今尚未依公寓大廈管理條例第57條第1項之規定，將水電、機械設施、消防設施及各類管線移交予原告等情，業據提出臺中市大里區公所108年1月21日里區農建字第1080002160號函、系爭基地109年9月29日中軟管字第109092901號函及附件、中軟園區管委會收支一覽表、被告110年8月5日大總字第110051號函、臺中市住宅發展工程處110年7月16日中市都住寓字第1100018852號函等件為證（參本院卷一第19至35、327至333頁），且為被告所不爭執，此部分事實應堪採信。

(二)原告主張如附表所示之款項為被告應負擔之費用等情，為被

告所否認，並以前詞置辯。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應有部分比例分擔之，為公寓大廈管理條例第10條第2項所明定。如附表所示費用分別為共用部分之發電機維修工程、系爭基地機電人員薪資等情，為兩造所不爭執，此部分費用顯均屬系爭基地共用部分之修繕、管理、維護，是依前開規定，所生之費用即應由系爭基地之公共基金支付或由區分所有權人負擔。原告雖主張被告既尚未依公寓大廈管理條例第57條之規定移交，即應自行負擔此部分費用，惟按公寓大廈管理條例第28條第3項僅規定起造人於召開區分所有權人會議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責人。並無起造人為管理負責人時，上述費用由起造人負擔之規定。準此，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，應由公共基金支付或由區分所有權人按其應有部分比例分擔，不因管理委員會成立與否而有差異（最高法院96年度台上字第2640號判決要旨參照）。依前揭說明，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用之負擔，與管理委員會成立與否並無差異，更與管理委員會成立後，公共設施已否依同條例第57條規定辦理移交無涉，系爭基地公設縱尚未依該條規定辦理移交，起造人即被告仍不因此即生負擔系爭基地公設維修保養費用之義務。原告以尚未移交為由，主張被告應自行負擔如附表所示之公設維修保養費用，而請求被告返還此部分費用，即屬無據。

四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第20條之規定，請求被告應給付原告61萬681元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。而其假執行宣告之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰毋庸一一論述，併此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　16　　日

民事第四庭　　法　官　蔡家瑜

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　16　　日

書記官　蔡秀貞

附表：（時間：民國；金額：新臺幣）

編號	項目	金額
1	G-2發電機維修工程第1期款	22萬4800元
2	G-2發電機維修工程第2期款（3月保養費）	1萬元
3	G-2發電機維修工程第2期款（4月保養費）	1萬元
4	G-2發電機維修工程第3期款（5月保養費）	1萬元
5	張汶傑108年1月至5月薪資	17萬3032元
6	陳繹同108年3月至108年6月16日薪資	18萬2849元