

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第2535號

原告 五權光河社區管理委員會

法定代理人 劉字芳

訴訟代理人 賴淑惠律師

被告 佳茂建設股份有限公司

法定代理人 高有孝

訴訟代理人 宋永祥律師

複代理人 鄭志誠律師

林官誼律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國111年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒拾玖萬參仟參佰伍拾玖元，及自民國一百一十年十月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾陸萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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，民事訴訟法第170條定有明文。查原告之法定代理人原為劉字芳，於本院審理時變更為楊雅淳，有臺中市南屯區公所民國110年12月14日公所農建字第1100034588號備查函文可稽（見本院卷第235至237頁），並經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第239頁），核無不合，應予准

01 許。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：五權光河社區公寓大廈（下稱系爭大廈）係由被
04 告興建出售，在系爭大廈公共設施點交給原告前仍由被告管
05 領，期間因被告1樓大廳地板施工瑕疵重作，遲至104年11月
06 間始將系爭大廈1樓大廳地板修復，被告施工期間造成電費
07 支出並影響住戶出入，是被告當時就修復施工瑕疵造成住戶
08 權益之損失，允諾負擔104年11月管理費新臺幣（下同）58
09 萬1,125元及104年9月15日至11月15日之大公電費21萬2,234
10 元，被告遂於104年12月18日依104業字第000000000號函同意
11 給付上開款項予原告，並承諾於雙方公設見證點交完成時交
12 付。系爭大廈於108年11月12日由臺中市政府都市發展局委
13 託臺中市不動產開發商業同業公會完成公設見證點交，被告
14 竟拒絕給付上開費用合計79萬3,359元，經原告於110年4月1
15 5日函催被告給付，被告回函稱恕難照辦，爰依兩造104年12
16 月18日達成之契約法律關係，請求被告如數給付等語。並聲
17 明：(一)被告應給付原告79萬3,359元，及自起訴狀繕本送達
18 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔
19 保，請准宣告假執行。

20 二、被告則以：被告於104年12月18日函文同意回饋原告社區79
21 萬3,359元，係依據兩造協議原告應配合於特定期限內完成
22 公設見證點交事宜，再由被告於移交完成後始回饋款項予原
23 告，然原告藉故拖延公設點交時程而未於期限內完成點交，
24 故該回饋約定因條件未成就而取消；嗣兩造又針對公設點交
25 另達成協議，取代原先之回饋約定，而兩造最終於108年10
26 月24日達成公設見證點交協議事項及點交事宜，新協議事項
27 並未包含被告要回饋79萬3,359元，被告已依最終之協議履
28 行完畢，是原告依據條件未成就且為新協議取代之回饋約
29 定，請求被告給付79萬3,359元，即屬無據。況被告於104年
30 12月18日函文之回饋款項約定，性質上屬於贈與契約，被告
31 已於110年7月23日以110業字000000000號函對原告為撤銷贈

01 與之意思表示，原告自無從依該回饋約定請求被告給付上開
02 款項等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

03 三、兩造不爭執事項（見本院卷第229至231頁，本院依判決格式
04 修正文句，或依爭點論述順序整理內容）：

05 (一)系爭大廈由被告起造興建，並於108年11月12日完成點交予
06 原告。

07 (二)被告以104年12月18日104業字00000000號函文向原告稱：

08 「查依雙方買賣合約約定住戶自交屋日起應即負擔該戶水電
09 費、管理費等，來函有關104年11月管理支出計58萬1,125元
10 及104年9月15日至11月15日之大公電費計21萬2,234元，本
11 公司同意依104年12月23日貴我雙方於社區宴會廳說明辦
12 理，即本公司同意回饋給付此費用並於雙方公設見證點交完
13 成時交付貴會」（下稱系爭函文）。

14 (三)原告於110年4月15日發函請求被告給付104年11月管理支出
15 計58萬1,125元及104年9月15日至11月15日之大公電費計21
16 萬2,234元，被告則於110年5月18日函覆稱「系爭函文已由
17 『五權光河公設見證移交協議事項紀錄』內容取代，本公司
18 亦曾於108年10月18日發函字號108業字00000000號向貴會說
19 明，來函恕難照辦」。

20 (四)原告以108年9月12日（108）光河字第108091201號函向被告
21 稱：「108年8月22日去電佳茂建設股份有限公司售後服務窗
22 口-賴經理明確說明本社區針對公設點交缺失項目中欲追加
23 協議事項12至15項需協商並提出改善方案。…」，其中協議
24 事項第12點為依據系爭函文支付79萬3,359元。

25 (五)被告以108年9月18日108業字00000000號函覆原告上開(四)之
26 函文稱：「一、貴我雙方曾於107年9月18日協議確認『五權
27 光河社區公設見證點交協議書（內含附件一及附件二）』內
28 容，此協議內容事項業經貴社區107年10月20日第四屆區分
29 所有權人會議決議同意，然貴會卻一再無視協議書內容遲未
30 執行區分所有權人會議之決議，造成貴社區法定應辦公設見
31 證移交程序未完成，現又片面來電及來函欲要追加協議事

01 項，此已違反雙方協議誠信原則，現再次敬請貴會於108年9
02 月30日前完成公寓大廈管理條例第57條見證移交事宜…」。

03 (六)卷附證物形式均真正。

04 四、得心證之理由：

05 (一)系爭函文是否為贈與契約？倘為贈與契約，被告於110年7月
06 23日以110業字00000000號函向原告為撤銷贈與之意思表
07 示，有無理由？

08 1.按稱贈與者，謂當事人約定，一方以自己之財產無償給與他
09 方，他方允受之契約，民法第406條定有明文，故當事人一
10 方有以財產為無償給與他方之要約，經他方承諾者，即足當
11 之。又解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所
12 用之辭句，民法第98條定有明文；所謂探求當事人之真意，
13 應審視當事人為該意思表示所由來之原因事實，及當事人所
14 欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵
15 攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則。

16 2.被告固稱系爭函文性質上屬贈與契約，被告已於110年7月23
17 日以110業字00000000號函對原告為撤銷贈與之意思表示，
18 原告無從依系爭函文請求被告給付款項云云，並提出110年7
19 月23日函文為證（見本院卷第201至203頁）。惟細譯系爭函
20 文內容，說明二開頭載明依買賣合約約定住戶自交屋日起應
21 負擔該戶水電費、管理費，是交屋日前之水電費、管理費非
22 由住戶負擔；又依卷附原告社區第一屆區分所有權人會議提
23 案單彙整記載「佳茂公司於11月7日才將1樓大廳地板修護完
24 成，按臺中市政府頒布之大樓管理條例之『新建大樓於召開
25 第一屆區分所有權人會議之後，將大樓移交給管理委員會之
26 後才得開始徵收管理費』，故佳茂公司應付至11月份大樓之
27 管理費，而住戶應從12月份才得繳交管理費」之提案內容，
28 說明欄則載「管委會成立後與建設公司研議辦理」（見本院
29 卷第47頁），而原告社區第一屆區分所有權人會議於104年1
30 1月21日召開並選舉第一屆管理委員，經與被告協議後，被
31 告乃於104年12月18日出具系爭函文，同意給付104年11月管

01 理費58萬1,125元及同年9月15日至11月15日之大公電費21萬
02 2,234元，核與原告主張因被告遲至104年11月間始將系爭大
03 廈1樓大廳地板修復，就被告施工期間造成電費支出及影響
04 住戶權益，被告允諾負擔上開費用等情，應屬可採。從而，
05 系爭函文之性質並非贈與契約，則被告依民法第408條第1項
06 規定撤銷贈與，即屬無據。

07 (二)系爭函文有無以原告應於特定期限105年5月20日前完成公設
08 點交事宜為被告付款之停止條件？

09 被告於104年12月18日以系爭函文向原告表示：「查依雙方
10 買賣合約約定住戶自交屋日起應即負擔該戶水電費、管理費
11 等，來函有關104年11月管理支出計58萬1,125元及104年9月
12 15日至11月15日之大公電費計21萬2,234元，本公司同意依1
13 04年12月23日貴我雙方於社區宴會廳說明辦理，即本公司同
14 意回饋給付此費用並於雙方公設見證點交完成時交付貴會」
15 等語，有系爭函文在卷可稽（見本院卷第21頁），該函文僅
16 稱被告於系爭大廈公設見證點交完成時交付款項，並未以原
17 告應於特定期限前完成公設移交為付款之停止條件，故被告
18 辯稱：原告應於特定期限內完成公設見證點交事宜，被告始
19 於移交完成後回饋款項予原告，因原告拖延公設點交時程而
20 未於期限內完成點交，故該回饋約定因條件未成就而取消云
21 云，尚無可採。

22 (三)系爭函文是否為108年10月24日五權光河社區公設見證移交
23 協議所取代？

24 1.兩造於系爭函文後，陸續就公寓大廈管理條例第57條所規定
25 起造人移交共用部分之義務及移交期限發函討論，針對系爭
26 大廈公設檢測事宜之時程多次發函確認（見本院卷第171至1
27 97頁被證1至8函文），最終於108年11月12日將系爭大廈共
28 用部分完成點交予原告，此有臺中市公寓大廈共用部分、約
29 定共用部分與其附屬設施設備見證移交紀錄附卷可參（見本
30 院卷第23至135頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第210、
31 229頁）。

01 2.被告抗辯：兩造針對公設點交另達成協議，取代原先系爭函
02 文之回饋約定，新協議事項並未包含被告應回饋79萬3,359
03 元云云，為原告所否認。查被告所謂之新協議係指108年10
04 月24日五權光河社區公設見證移交協議事項（見本院卷第19
05 9、210頁），該協議事項與108年8月之五權光河社區公設點
06 交協議事項說明除項次12外其餘均相同，而項次12即為「依
07 據系爭函文支付79萬3,359元」（見本院卷第187頁），又原
08 告已於108年10月24日以（108）光河字第1081024號函向被告
09 表示：「原公設見證移交協議事項中第12條依貴公司於10
10 4年12月18日104業000000000號函覆的契約協議內容，還需進
11 一步另外協調處理，故不列入本次協議事項執行」，有該函
12 存卷足憑（見本院卷第147頁），如依被告所辯，兩造已另
13 達成新協議，新協議事項不包含被告回饋上開款項之約定，
14 何以原告於新協議事項達成同日之108年10月24日仍須發函
15 稱系爭函文之內容不列入本次協事項。堪認被告此部分所
16 辯，並無可採。

17 (四)原告依系爭函文請求被告給付79萬3,359元，有無理由？

18 系爭函文既非贈與契約，又無以原告應於特定期限前完成公
19 設點交事宜為被告付款之停止條件，且未為108年10月24日
20 五權光河社區公設見證移交協議所取代，均如前述，而系爭
21 大廈已於108年11月12日完成公設見證點交事宜，則原告依
22 系爭函文之法律關係，請求被告給付104年11月管理支出58
23 萬1,125元及同年9月15日至11月15日之大公電費21萬2,234
24 元，合計79萬3,359元，即屬有據。

25 (五)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
26 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
27 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
28 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
29 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
30 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
31 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項本文及第203

01 條定有明文。經查，本件被告所負之債務屬未定期限之金錢
02 債務，雙方就利率並無約定，亦無其他可據之利率計算規
03 範，而原告之起訴狀繕本於110年9月30日送達被告（見本院
04 卷第157頁），從而，原告請求自起訴狀繕本送達翌日即110
05 年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬
06 有據，應予准許。

07 五、綜上所述，原告依系爭函文之法律關係，請求被告給付79萬
08 3,359元，及自110年10月1日起至清償日止，按週年利率5%
09 計算之利息，為有理由，應予准許。

10 六、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核於法尚無不合，
11 爰酌定相當之擔保金額准許之。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
13 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 111 年 2 月 17 日
16 民事第一庭 法 官 廖欣儀

17 正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 111 年 2 月 17 日
21 書記官 李俊毅