

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1365號

原告 上品苑A區管理委員會

法定代理人 許惠婷

原告 上品苑B區管理委員會

法定代理人 趙凰紋

共同

訴訟代理人 張績寶律師

共同

複代理人 王妤文律師

黃汶茜律師

被告 總圓建設股份有限公司

法定代理人 蔡尚文

訴訟代理人 徐啟銘

上列當事人間請求返還管理基金事件，經本院於民國114年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告上品苑A區管理委員會新臺幣96萬元，及自民國113年5月18日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告上品苑B區管理委員會新臺幣75萬元，及自民國113年5月18日起至清償日止，按週年利率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55，餘由原告負擔。

本判決原告上品苑A區管理委員會勝訴部分，於原告以新臺幣32萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣96萬元為原告上品苑A區管理委員會預供擔保，得免為假執行。

本判決原告上品苑B區管理委員會勝訴部分，於原告以新臺幣25萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣75萬元為原告

01 上品苑A區管理委員會預供擔保，得免為假執行。

02 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序事項：

05 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
06 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
07 訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴
08 訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦
09 得聲明承受訴訟；承受訴訟之聲明有無理由，法院應依職權
10 調查之，民事訴訟法第170條、第175條、第177條第1項分別
11 定有明文。查，本件原告之法定代理人原為林佳倩，於訴訟
12 進行中變更為許惠婷、趙鳳姁，有彰化縣政府函文在卷可
13 參，並據原告具狀聲明承受訴訟（本院卷第305頁、第311至
14 317頁），核與前開規定相符，應予准許。

15 貳、原告主張：

16 一、原告代表之區分所有權人與被告簽訂房屋預定買賣契約書
17 時，一併簽立住戶規約，被告依規約於交屋前向上品苑A
18 區、B區（下分稱A區、B區，合稱系爭社區）各區分所有權
19 人收取每戶新臺幣（下同）1萬元之管理基金（A區96戶；B
20 區75戶），並預先收取6個月份之管理費用，總計收得管理
21 基金171萬元（A區96萬元、B區75萬元）及預繳管理費用140
22 萬8,458元（A區86萬7,077元、B區54萬1,381元）。依住戶
23 規約，被告應於本社區之管理委員會成立或選任管理負責人
24 時，結算該管理基金及管理維護費後移交管理委員會，或選
25 任之管理負責人統籌運用。被告迄今仍未移交，爰依住戶規
26 約訴請被告返還之。

27 二、並聲明：

28 （一）被告應給付原告上品苑A區管理委員會182萬7,077元及自起
29 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

30 （二）被告應給付原告上品苑B區管理委員會129萬1,381元及自起
31 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

01 (三)願供擔保，請准宣告假執行。

02 參、被告則以：管理基金171萬元依公寓大廈管理條例（下稱管
03 理條例）第18條、57條應於系爭社區縣市政府辦理公共設施
04 見證點交之同時移交。另預繳管理費用140萬8,458元已用於
05 代管期間之支出（如附表所示）後已無剩餘等語，並聲明：
06 原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准免為假執
07 行。

08 肆、本院之判斷：

09 一、原告主張原告代表之區分所有權人與被告簽訂房屋預定買賣
10 契約書時，一併簽立住戶規約，住戶規約第八章第1條：

11 「各區分所有權人應於交屋前，每戶繳交新臺幣（下同）壹
12 萬元之管理基金，款項委由總圓建設股份有限公司（以下稱
13 總圓公司）代收。」，第2條：「為維護本社區之良好品質
14 及全體區分所有權人之共同權益，本社區住戶應於交屋前預
15 繳依本約房屋坪數計算每月每坪肆拾元管理費用，預收六個
16 月；車位使用人按平面停車位每月貳佰元、機械停車位每月
17 參佰元管理維護費，預收6個月。該管理維護費用以支付代
18 管期間之管理維護費用，如經催告仍無故拒繳則每日應繳交
19 百分之一罰金。（如：樓管人員薪資、清潔費用、設備維護
20 及耗材之費用等）；該管理維護基金及管理維護費於總圓公
21 司擔任本社區之管理人期間，由總圓公司負保管之責，總圓
22 公司並應於本社區之管理委員會成立或選任管理負責人時，
23 結算該管理基金及管理維護費後移交管理委員會或選任之管
24 理負責人統籌運用」，有房屋預定買賣合約書之附件十六住
25 戶規約在卷可參（本院卷第23至34頁），堪信屬實。

26 二、管理基金部分：

27 原告主張依住戶規約第2條被告應移交管理基金，為被告所
28 否認。查，系爭社區管理委員會已於民國112年8月11日成
29 立，有彰化縣彰化市公所同意備查函各一份可稽（本院卷第
30 17至19頁），原告依上開規定請求被告移交管理基金171萬
31 元，核屬有據。被告抗辯管理基金應於公共設施經見證點交

之時移交，惟按「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。三、本基金之孳息。四、其他收入。」、「公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理」，管理條例第18條第1項、第3項定有明文。故公寓大廈所設置之公共基金來源，依法即應為起造人提列、區分所有權人會議決議繳納、基金之孳息及其他收入，且應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。上開管理基金與管理條例第18條規定不符，非屬公共基金，被告自行附加結算移交之條件，所辯自非可採。從而，原告請求被告應移交管理基金171萬元（A區96萬元、B區75萬元），為有理由。

三、管理維護費部分：

(一)原告主張A區代管期間自112年1月11日至112年8月11日、B區代管期間自112年1月13日至112年8月11日，被告則抗辯代管期間自111年8月20日至112年8月11日（本院卷第261頁）。

查：

- 1.按代管期間係指建商將區分所有權建物完成點交後，應由區分所有權人負擔管理維護費用，是於管委會成立前由起造人所為管理這段期間，實務上稱「代管期間」，亦符合公寓大廈管理條例第28條第3項規定，起造人於管委會或管理負責人尚未產生之前，為公寓大廈之臨時管理負責人，對公寓大廈共有、共用部分有管理維護之責。關於本件代管期間之起算，因被告當時於領得使用執照後，尚需與各個買受人就專有部分進行點交，點交後依公寓大廈管理條例第28條第1項規定，當區分所有權人數及所有權比例達半數以上時，起造人必須於3個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，並成立管理委員會或推選管理負責人，是本件代管期間，應以被告與買受人就專有部分完成點交，至區分所有權人數及所有權比例達半數以上，即依公寓大廈管理條例第28

條第1項有召開區分所有權人會議，成立管理之可能時起算，並截至兩造所不爭執之112年8月11日止。

2.查，A區共計96戶，第一批產權移轉完成發狀日為111年12月20、21、22日計50戶，第二批產權移轉完成發狀日為112年1月11日計31戶，至此所有權人產權移轉81戶，已達半數(48戶)。B區共計75戶，第一批產權移轉完成發狀日為111年12月20、21日計7戶，第二批產權移轉完成發狀日為112年1月12、13日計53戶，至此所有權人產權移轉60戶，已達半數(38戶)，此為兩造所不爭執（本院卷第326頁），從而原告主張A區自112年1月11日、B區自112年1月13日起算代管期間，自屬有據。

(二)被告抗辯112年1月至8月代管期間支出費用如附表所示共計142萬5,381元，除編號2原告有爭執外，其餘原告均不爭執（本院卷第291、326頁），堪信屬實。附表編號2部分，被告業已提出請款發票為證（本院卷第148頁），且依被告所提出之112年7月份委員會議紀錄（本院卷第295至298頁），決議中記載：「本會同意，請建商協助以代管費項下支付警光國際保全6月份管理服務費用如后：（1）社區經理：自112.06.19至112.06.30日止，服務費用。」，足認確有社區秘書（社區秘書、社區經理僅是稱謂用語不同而已）一個月2萬2,400元之支出，原告否認此項費用確有支出，即非可採。從而，被告抗辯112年1月至8月代管期間支出費用如附表所示共計142萬5,381元，堪予採信。

(三)原告另主張代管期間，被告工班並未撤離，仍持續進行公設施作，期間材料、設備及雜物均堆置於原告社區公共環境，同享受保全看管、維安之服務；又工程施作期間所產生垃圾、廢棄物等等顯無從避免，被告亦應有享受社區清運垃圾之服務，是被告於其主張之代管期間，既有共享社區保全、清運垃圾(清潔)服務等相當利益之事實，則因此所生費用，性質上亦屬被告應支出之建築成本，基於衡平法則、使用者付費原則，被告應與原告共同均分上開必要費用之支出，始

01 為公允，為被告所否認，辯稱：社區保全人員只提供社區住
02 戶安全維護門禁管理、住戶裝潢施工管制等事項，並無原告
03 所說與工程施工或材料等相關事務，另被告定期派工打掃維
04 護社區清潔直至管委會接管止，期間所生費用並未向原告索
05 求。查，原告主張上開情事，業據被告否認，原告並未提出
06 證據證明被告工班確有享受保全看管、維安、清運垃圾(清
07 潔)之服務，原告主張被告共享利益應負擔一半管理維護
08 費，即非可採。

09 (四)綜上，被告抗辯其收取預繳管理費用140萬8,458元，已用於
10 附表所示支出142萬5,381元後，並無剩餘，足堪採信。原告
11 請求被告應移交預繳管理費用140萬8,458元，即屬無據。

12 四、綜上所述，原告依住戶規約請求被告給付原告上品苑A區管
13 理委員會96萬元、給付原告上品苑B區管理委員會75萬元，
14 核屬有據，逾此部分之請求即屬無據。未按給付無確定期限
15 者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，
16 自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，
17 或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催
18 告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權
19 人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其
20 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民
21 法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明
22 文。從而，原告併請求被告給付自起訴狀繕本送達被告之翌
23 日即113年5月18日（見本院卷第69頁之送達回證）起至清償
24 日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，為有理
25 由，應予准許。

26 五、綜上所述，原告上品苑A區管理委員會請求被告給付原告上
27 品苑A區管理委員會96萬元、原告上品苑B區管理委員會請求
28 被告給付原告上品苑B區管理委員會75萬元，及均自113年5
29 月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為
30 有理由，應予准許。原告逾此部分之請求，則無理由，應予
31 駁回。

六、原告勝訴部分，兩造陳明願供擔保，請准為假執行或免為假執行之宣告，核均屬有據，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分之假執行聲請，即失其附麗，應併駁回之。

伍、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 114 年 12 月 24 日

民事第二庭 法官 顏銀秋

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（須附繕本），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 114 年 12 月 24 日

書記官 賴恩慧

附表：

編號	項目	小計	證據及出處
1	112年1月至7月社區保全由警光國際保全公司派駐，1至2月24小時保全2哨點，每月22萬元，3月15日起減少一名日班哨，當月費用17萬2,097元，4至7月減為24小時保全1哨，費用降至每月11萬元。	105萬2,097元 (計算式：22萬元×2+17萬2,097元+11萬元×4=105萬2,097元)	警光國際保全請款發票 (本院卷第147至151頁)
2	6月份為辦理第一次住戶大會臨聘社區祕書一名（一個月2萬2,400元）。	2萬2,400元	警光國際保全請款發票 (本院卷第148頁)

3	社區垃圾清運： 由仁和環保工程有限公司承接，112年2、3、4月，每月1萬2,000元，另因4月份入住住戶日增，垃圾量大增及堆積裝潢廢棄物，額外加清運一次，費用1萬8,354元，5至8月起每月增加清運數，費用增為每月2萬4,000元，另於112年6月購入垃圾子車4個共3萬元。	18萬0,354元 (計算式：1萬2,000元×3+1萬8,354元+2萬4,000元×4+3萬元=18萬0,354元)	仁和環保工程有限公司請款發票、擎達環境科技有限公司請款發票 (本院卷第153至155頁)
4	召開第一屆第一次區分所有權人會議，委託警光保全公司代為籌備會議，第一次會議開會日為112年5月27日，支出：會議通知書、會議手冊印刷、選票、海報、紅布條等印刷費1萬1,822元，郵寄郵資4,284元，音響設備租用2,100元，警光國際保全會場工作人員7,088元。	2萬5,294元 (計算式：1萬1,822元+4,284元+2,100元+7,088元=2萬5,294元)	請款明細 (本院卷第157至161頁)
5	112年6月10日召開第一屆第二次區分所有權人會議，仍委由警光保全公司續籌備，支出會議通知書、會議手冊、選票、海報等印刷、會議記錄影印裝訂費7,364元，郵寄郵資4,284元，音響設備租用2,100元，警光	2萬0,836元 (計算式：7,364+4,284元+2,100元+7,088元=2萬0,836元)	請款明細 (本院卷第163至165頁)

	國際保全會場工作人員7,088元。		
6	上開會議分別向玉觀公司租用帆布棚架、桌椅、電扇、水冷扇等，二次費用共計2萬7,200元。	2萬7,200元	租用明細影本（本院卷第167頁）
7	電梯保養每月3萬2,400元（112年6至8月），三個月共計9萬7,200元。	9萬7,200元	電梯發票（本院卷第169頁）