

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上易字第197號

上訴人 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

被上訴人 五權光河社區管理委員會

法定代理人 楊雅淳

訴訟代理人 賴淑惠律師

上列當事人間履行契約事件，上訴人對於中華民國111年2月17日臺灣臺中地方法院110年度訴字第2535號第一審判決提起上訴，本院於111年6月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、被上訴人主張：

五權光河社區公寓大廈（下稱光河大廈）係由上訴人興建出售，在光河大廈公共設施點交予被上訴人前係由上訴人管領，且上訴人管領期間之光河大廈1樓大廳地板因瑕疵而重作，上訴人於民國104年11月前之施工期間造成光河大廈公共電費支出，並影響住戶出入，導致住戶權益受損。上訴人乃承諾負擔104年11月管理費新臺幣（下同）58萬1,125元及104年9月15日至11月15日之大公電費21萬2,234元，合計79萬3,359元（下稱系爭費用），並於104年12月23日後之某日發函即附表編號（下稱編號）2之發文字號為104業字第00000000號函（下稱A函）予被上訴人，表示同意回饋系爭費用予被上訴人，並於雙方公設見證點交完成時給付予被上訴人

(下稱甲約定)。兩造已於108年11月12日經臺中市政府都市發展局委託臺中市不動產開發商業同業公會完成光河大廈公共設施見證點交，但上訴人拒絕給付系爭費用，被上訴人於110年4月15日函催給付，上訴人仍未給付。故依甲約定法律關係，請求上訴人如數給付。並聲明：(一)上訴人應給付被上訴人79萬3,359元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（下稱法定遲延利息）。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

貳、上訴人抗辯：

上訴人雖有於104年12月23日後之某日發給被上訴人A函，表示同意回饋系爭費用等語，但甲約定係兩造協議被上訴人應配合於105年5月20日前完成光河大廈公設見證點交事宜之停止條件成就時，上訴人才給付予被上訴人。因被上訴人藉故拖延公設點交時程而未於期限內完成點交，故A函所稱之回饋系爭費用因條件未成就而不生效力。嗣兩造另就光河大廈公設點交達成協議，並於108年10月24日簽訂並完成公設見證點交協議事項如附件所載（下稱乙協議事項），乙協議事項已取代甲約定。況且，甲約定性質上屬於贈與契約，上訴人於110年7月23日以110業字00000000號函即編號15函文（下稱B函）對被上訴人為撤銷贈與之意思表示，被上訴人不能依甲約定請求上訴人給付系爭費用。

參、原審判決被上訴人勝訴。上訴人不服，提出上訴。兩造於本院聲明：

一、上訴人上訴聲明：

(一)原判決廢棄。

(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

二、被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

肆、兩造不爭執事項（原審卷第229至231頁；本院卷第121-122頁、127頁、174頁）：

一、光河大廈由上訴人起造興建，並於108年11月12日完成點交予被上訴人。

- 01 二、原審卷附證物形式均真正。兩造函文往來歷程如附表所示。
- 02 三、上訴人於104年12月23日後之某日發給被上訴人A函，A函內
03 容為：「查依雙方買賣合約約定住戶自交屋日起應即負擔該
04 戶水電費、管理費等，來函有關104年11月管理支出計58萬
05 1,125元及104年9月15日至11月15日之大公電費計21萬2,234
06 元，本公司同意依104年12月23日貴我雙方於社區宴會廳說
07 明辦理，即本公司同意回饋給付此費用並於雙方公設見證點
08 交完成時交付貴會」等語。
- 09 四、被上訴人於110年4月15日發函請求上訴人給付系爭費用（即
10 編號12函文）。上訴人則於110年5月18日函（即編號13函
11 文）覆稱：甲約定已由乙協議事項內容取代等語。
- 12 五、被上訴人以108年9月12日（108）光河字第000000000號函
13 （即編號7函文）向上訴人稱：「108年8月22日去電佳茂建
14 設股份有限公司售後服務窗口-賴經理明確說明本社區針對
15 公設點交缺失項目中欲追加協議事項12至15項需協商並提出
16 改善方案。…」，其中協議事項第12點為依據甲約定支付79
17 萬3,359元。上訴人以108年9月18日108業字000000000號函
18 （即編號8函文）覆被上訴人稱：「一、貴我雙方曾於107年
19 9月18日協議確認『五權光河社區公設見證點交協議書（內
20 含附件一及附件二）』內容，此協議內容事項業經貴社區10
21 7年10月20日第四屆區分所有權人會議決議同意，然貴會卻
22 一再無視協議書內容遲未執行區分所有權人會議之決議，造
23 成貴社區法定應辦公設見證移交程序未完成，現又片面來電
24 及來函欲要追加協議事項，此已違反雙方協議誠信原則，現
25 再次敬請貴會於108年9月30日前完成公寓大廈管理條例第5
26 7條見證移交事宜…」等語。
- 27 伍、兩造爭執事項：
- 28 一、甲約定之性質為何？倘為贈與契約，上訴人以B函向被上訴
29 人為撤銷贈與之意思表示，有無理由？
- 30 二、甲約定有無以被上訴人應於特定期限105年5月20日前完成光
31 河大廈公設點交事宜，為上訴人付款之停止條件？

01 三、甲約定是否為乙協議事項所取代？[^]

02 四、被上訴人依甲約定請求上訴人給付系爭費用，有無理由？

03 陸、本院之判斷：

04 一、甲約定並非贈與契約，上訴人以B函向被上訴人為撤銷贈與
05 之意思表示，並無理由。

06 (一)稱贈與者，謂當事人約定，一方以自己之財產無償給與他
07 方，他方允受之契約，民法第406條定有明文。又契約是否
08 與其原因相分離，而分為要因契約及無因契約，前者係指契
09 約以其原因為要件，如買賣、消費借貸等；後者係指契約與
10 其原因分離，如處分契約、債務約束、債務承認契約等。若
11 當事人間不標明原因而約定負擔債務者，成立債務約束契
12 約，即發生獨立之給付義務，最高法院107年度台上字第125
13 7號判決意旨參照。

14 (二)上訴人雖抗辯甲約定性質上屬贈與契約，其已於110年7月23
15 日以B函對被上訴人為撤銷贈與之意思表示，被上訴人不能
16 依甲約定而請求系爭費用云云，並提出B函為證（原審卷第2
17 01-203頁）。惟查，甲約定之緣由，係因光河大廈社區第一
18 屆區分所有權人會議提出：「佳茂公司於11月7日才將1樓大
19 廳地板修護完成，按臺中市政府頒布之大樓管理條例之『新
20 建大樓於召開第一屆區分所有權人會議之後，將大樓移交給
21 管理委員會之後才得開始徵收管理費』，故佳茂公司應付至
22 11月份大樓之管理費，而住戶應從12月份才得繳交管理費」
23 之議案，該提案單說明記載：「管委會成立後與建設公司研
24 議辦理」，有光河大廈社區第一屆區分所有權人會議紀錄之
25 提案單為證（原審卷第47頁），而光河大廈社區第一屆區分
26 所有權人會議於104年11月21日召開並選舉第一屆管理委員
27 後，被上訴人即於104年12月18日發函（即編號1函文）予上
28 訴人，並向上訴人表示：「建設公司原定10月份召開第一次
29 區分所有權會議，因故延至11月份召開，委員會成立期程也
30 因此延後，管理委員會成立之前由貴公司代管，期間一樓大
31 廳地板工程已造成住戶嚴重進出不便，建設公司代管期間管

01 理委員會無法有效管制，造成住戶負擔高額公共用電費，實
02 為不合情理。請貴公司針對住戶意見及委員會決議惠予提供
03 社區12月1日以前管理費及公共用電費補償」等語（本院卷
04 第85頁）。而上訴人則於104年12月23日後之某日以A函表
05 明：「有關104年11月管理支出計581,125元及104年09月15
06 日至11月15日之大公電費計212,234元，本公司同意依104年
07 12月23日貴我雙方於社區宴會廳說明辦理，即本公司同意回
08 饋給付此費用並於雙方公設見證點交完成時交付貴會」等語
09 （原審卷第21頁），依上訴人上開A函表示內容，上訴人係
10 因前述事由而於A函表明同意回饋系爭費用予被上訴人（即
11 甲約定），可見上訴人已同意承擔系爭費用，應認甲約定性
12 質上為對上訴人之債務拘束契約，並非上訴人贈與財物而經
13 被上訴人允受之贈與契約。從而，甲約定既非贈與契約，則
14 上訴人以B函向被上訴人為撤銷贈與之意思表示，並不生撤
15 銷之效力。

16 二、甲約定並無以被上訴人應於特定期限105年5月20日前完成公
17 設點交事宜為上訴人付款之停止條件。

18 (一)民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之成就或
19 不成就，決定法律行為效力之發生或消滅之一種附款。倘當
20 事人就既已存在之債務，約定於預期不確定事實發生時履
21 行，則為清償期之約定，而非條件，最高法院110年度台上
22 字第1631號民事判決意旨參照。又當事人約定契約義務之履
23 行，繫於不確定之事實者，屬權利行使時期即清償期之約
24 定，並非條件或期限，應認該事實發生時，或其發生已不能
25 時，為清償期屆至之時，同院111年度台上字第351號民事判
26 決意旨參照。

27 (二)上訴人抗辯甲約定附有被上訴人應配合於105年5月30日前完
28 成光河大廈公設見證點交事宜之停止條件云云，並提出編號
29 4函文為證（原審卷第173-175頁）。惟被上訴人否認甲約定
30 附有停止條件等語。查編號4函文係上訴人發給被上訴人，
31 內容略以：被上訴人社區第一次區分所有權人會議已於104

01 年11月21日正式召開並成立第一屆管理委員會，上訴人曾於
02 105年3月23日函覆被上訴人，請被上訴人應於105年4月15日
03 前完成共用設施設備檢測事宜，但被上訴人來函均尚未排定
04 公設檢測時程，今再次請被上訴人於105年5月20日前完成共
05 用設施設備之檢測，以維雙方買賣誠信，若逾期上訴人則依
06 雙方簽訂買賣合約第17條第3項約定辦理即保固至106年1月2
07 0日止等語。而上訴人並自陳被上訴人於105年5月17日函覆
08 稱：就公設檢測事宜已定期於105年6月17日召開初勘前導會
09 議，於105年6月30日進行社區公共設備檢測作業等語（原審
10 卷第161頁倒數第5行至第2行）。依上開上訴人所陳情節，
11 編號4函文至多僅能證明上訴人有於105年5月5日函請被上訴
12 人於同年月20日前排定時程完成光河大廈社區公共檢測事
13 宜，並無記載上開函請辦理事項及期日為其發生負擔給付系
14 爭費用義務之停止條件；參以甲約定係以兩造就光河大廈公
15 設見證點交完成時，由上訴人交付被上訴人系爭費用為內
16 容，係指兩造就上訴人已承擔拘束之系爭費用債務，於光河
17 大廈公設見證點交完成時為上訴人給付之清償期，而非停止
18 條件。故上訴人抗辯甲約定係以被上訴人應於105年5月20日
19 前完成公設點交事宜為其付款之停止條件云云，即無足採。

20 三、乙協議事項並未取代甲約定。

21 (一)按所謂債之更改，乃當事人間互相同意以新債務替代舊債務
22 之契約。而債之更改中關於債之標的更改，係指債權人與債
23 務人約定，由債務人負擔新債務，以消滅舊債務為目的之契
24 約，最高法院79年度台上字第1618號、77年度台上字第778
25 號民事裁判意旨參照。又當事人主張有利於己之事實者，就
26 其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。

27 (二)上訴人雖主張兩造另於108年10月24日就光河大廈公設點交
28 達成協議，並簽訂乙協議事項，而乙協議事項已取代甲約定
29 云云，並提出乙協議事項為證（原審卷第199頁）。惟被上
30 訴人於上訴人發給A函後，因兩造仍就光河大廈公共設施移
31 交事宜進行協議，並就附件所示之乙協議事項達成共識；而

01 甲約定事項部分，被上訴人雖於108年9月12日發給上訴人編
02 號7函文，表示就公共設施點交缺失項目中欲追加協議事項
03 第12至15項即「依據A函覆，支付\$ 793,359元」（第12
04 項）、「住戶反映一樓後花園照明不足」（第13項）、「店
05 A旁羅漢松後方無支撐倒塌配套改善」（第14項）、「B1機
06 車區漏水區域修整」（第15項）（下合稱第12至15項協議事
07 項，原審卷第185-187頁），上訴人則於同年月18日以編號8
08 函文覆稱：來電及來函要追加協議事項，已違反協議誠信原
09 則等語（原審卷第189頁）；被上訴人再於同年月25日以編
10 號9函文表示：上訴人未回覆上開第12至15項協議事項，請
11 上訴人依先前雙方協議內容，秉持誠信原則辦理等語（原審
12 卷第193頁）；上訴人接續於同年10月18日以編號10函文覆
13 稱：被上訴人增列第12至15項協議事項，其中第12項為104
14 年12月23日被上訴人第一屆與上訴人雙方協議應於限期內完
15 成辦理公設見證移交事宜即同意回饋，但已屆期未辦，現此
16 協議由附件其他協議內容取代，故此項目上訴人不同意支付
17 等語（本院卷第109-113頁）。嗣被上訴人於108年10月24日
18 發給編號11函文及附件即乙協議事項予上訴人，而該附件之
19 當事人欄均未用印，經上訴人於附件之上訴人欄用印後寄回
20 予被上訴人，其後始由被上訴人用印等節，為上訴人所不爭
21 執（本院卷第129頁），被上訴人於編號11函文說明欄第三
22 項則載明：原公設見證移交協議書中第12條依A函覆的契
23 約協議內容，還需進一步另外協調處理，故不列入本次協議
24 事項執行等語（原審卷第147頁）。可見兩造於上訴人發給A
25 函後，尚進行諸多光河大廈公共設施移交協議事項，且被上
26 訴人於108年9月12日有再向上訴人表示追加第12至15項協議
27 事項之意見，但上訴人不同意給付第12項即「依據A函覆，
28 支付\$ 793,359元」部分，則兩造就甲約定之履行，即生爭
29 議而無共識，被上訴人乃製作未列入第12項內容之如附件之
30 乙協議事項交付與上訴人，並同時於編號11函文說明欄第三
31 項表明甲約定還需進一步另外協調處理，不列入乙協議事項

01 執行等語。上訴人並自承其同時收受乙協議事項及編號11函
02 文後，即在乙協議事項用印，交還被上訴人等情（本院卷第
03 127-129頁）。則依上開兩造歷次函文所述內容及簽訂乙協
04 議事項之過程，僅能證明被上訴人就甲約定曾有再向與上訴
05 人再為協商之表示，但因上訴人仍有爭執且拒絕給付，被上
06 訴人乃擱置此部分爭議，且將甲約定事項不列入乙協議事項
07 範圍內，而就兩造其餘協議事項簽訂附件即乙協議事項，上
08 訴人並同意簽訂乙協議事項等事實，故不能證明被上訴人有
09 同意以乙協議事項取代甲約定之表示。

10 (三)此外，上訴人並未舉出其他事證證明被上訴人有同意以乙協
11 議事項替代甲約定一情。從而，上訴人主張乙協議事項已取
12 代甲約定云云，即屬無據。

13 四、甲約定既非贈與契約，且兩造並未約定以被上訴人應於特定
14 期限前完成公設點交事宜為發生上訴人給付系爭費用義務之
15 停止條件，而兩造已於108年10月24日就光河大廈公設見證
16 點交完成，且簽訂如附件所示之乙協議事項並未取代甲約
17 定，已如前述，堪認上訴人依甲約定應給付系爭費用之義
18 務，並未消滅。又兩造既已完成公設見證點交事宜，則上訴
19 人給付系爭費用之清償期已屆至。從而，被上訴人依甲約
20 定，主張上訴人應給付系爭費用，核屬有據。

21 五、綜上，被上訴人依甲約定，請求上訴人給付79萬3,359元，
22 及自110年10月1日起之法定遲延利息，為有理由，應予准
23 許。原審判命上訴人如數給付，併為附條件之假執行宣告，
24 並無違誤。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無
25 理由，應駁回上訴。

26 柒、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，不另
28 論述。

29 捌、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

30 中 華 民 國 111 年 7 月 19 日
31 民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭

法 官 黃綵君

法 官 林孟和

正本係照原本作成。

兩造均不得上訴。

書記官 郭蕙瑜

中 華 民 國 111 年 7 月 19 日

附表

編號	發文者	發文日期	發文字號	完整資料出處
1	五權光河社區 管委會	104年12月18日	104光河字第121802號	本院卷第85頁
2	佳茂建設公司	104年12月23日後 之某日（本院卷第 174頁）	104業字00000000號	原審卷第21頁 （即A函）
3	佳茂建設公司	105年3月23日	105業字00000000號	原審卷第171頁
4	佳茂建設公司	105年5月5日	105業字第00000000號	原審卷第173-175頁
5	五權光河社區 管委會	106年7月14日	106光河字第00000000 號	原審卷第177-181頁
6	佳茂建設公司	106年8月28日	106業字第00000000號	原審卷第183頁
7	五權光河社區 管委會	108年9月12日	108光河字第00000000 號	原審卷第185-187頁
8	佳茂建設公司	108年9月18日	108業字第00000000號	原審卷第189-191頁 及本院卷第87-95、9 7-107頁
9	五權光河社區 管委會	108年9月25日	108光河字第00000000號	原審卷第193頁
10	佳茂建設公司	108年10月18日	108業字第00000000號	本院卷第109-113頁
11	五權光河社區 管委會	108年10月24日	108光河字第00000000號	原審卷第147、199頁
12	五權光河社區 管委會	110年4月15日	110光河字第00000000 號	原審卷第137頁
13	佳茂建設公司	110年5月18日	110業字110001號	原審卷第139頁
14	五權光河社區	110年5月25日	德衡惠字第00000000號	原審卷第141-143頁

(續上頁)

01

	管委會委請律師發函		律師函	
15	佳茂建設公司	110年7月23日	110業字第00000000號	原審卷第201-203頁 (即B函)