

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第814號

原告 薔夢湖社區一期管理委員會

法定代理人 陳聖奇

原告 薔夢湖社區二期管理委員會

法定代理人 楊才毅

上列二人

訴訟代理人 林煊琪律師

訴訟代理人 趙培皓律師

被告 舜勳建設有限公司

法定代理人 顏辰憲

被告 良勳建設有限公司

法定代理人 顏嘉輝

上列二人

訴訟代理人 蘇清水律師

訴訟代理人 王嘉豪律師

訴訟代理人 蔡宜均律師

上列當事人間請求給付管理費等事件，經本院於民國110年3月25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、程序事項：

按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；前開規定，於有訴訟代理人時不適用之；前開承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之

01 聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達
02 於他造，民事訴訟法第170條、第173條前段、第175條第1項
03 及第176條分別定有明文。查原告蕾夢湖社區一期管理委員
04 會之法定代理人原為吳政修，嗣於本件訴訟繫屬中變更為陳
05 聖奇；原告蕾夢湖社區二期管理委員會之法定代理人原為王
06 莉雅，嗣於本件訴訟繫屬中變更為楊才毅，經其等具狀聲明
07 承受訴訟（見本院卷(一)第355頁），並提出臺南市政府工務
08 局同意備查函（見本院卷(一)第361頁、363頁），核與前揭規
09 定尚無不合，應予准許。

10 貳、實體事項：

11 一、原告起訴主張：

12 （一）被告舜勳建設有限公司（下稱舜勳公司）為位於臺南市善
13 化區蓮潭南街276 巷之蕾夢湖社區一期（下稱蕾夢湖社區
14 一期）之起造人；被告良勳建設有限公司（下稱良勳公
15 司）為位於同巷之蕾夢湖社區二期（下稱蕾夢湖社區二
16 期）之起造人。被告舜勳公司、良勳公司與蕾夢湖社區一
17 期、二期住戶成立「住戶公約」（下稱系爭公約，見本院
18 卷(一)第31-36 頁）。依系爭公約，被告成立臨時管理單位
19 代為管理，承購戶於交屋前應先預繳半年管理費，每月每
20 戶管理費新台幣（下同）1,800元。被告公司管理費的收
21 支期間至108 年12月為止。蕾夢湖社區一期、二期係於
22 108年間召開第一次區分所有權人會議並成立管理委員
23 會，並於108年11月27日向臺南市政府取得報備證明。被
24 告舜勳公司自106年11月至108年12月，依系爭住戶公約，
25 向蕾夢湖社區一期承購戶收取管理費1,335,600元（詳附
26 表一，見本院卷(一)第63-71頁）。一期承購戶共53戶。被
27 告良勳公司自107年1月至108年12月，依系爭住戶公約，
28 向蕾夢湖社區二期承購戶收取管理費1,454,400元（詳附
29 表二，見本院卷(一)第73-83頁）。二期承購戶共60戶。被
30 告舜勳公司依公寓大廈管理條例第28條第3項之規定，為
31 蕾夢湖社區一期管理負責人，其向住戶收取管理費

01 1,335,600元，支出668,863元，剩餘666,737元，依同法
02 第20條規定，應於蕾夢湖社區一期之管理委員會成立後，
03 移交予原告；被告良勳公司依公寓大廈管理條例第28條第
04 3項之規定，為蕾夢湖社區二期管理負責人，其向住戶收
05 取管理費1,454,400元，支出585,051元，剩餘869,349
06 元，依同法第20條規定，應於蕾夢湖社區二期之管理委員
07 會成立後，移交予原告。另被告舜勳公司、良勳公司其房
08 屋未出售部分，仍為被告所有，原告得依公寓大廈管理條
09 例第21條之規定，請求被告給付106年11月至108年12月止
10 之管理費1,144,800元（一期）、1,138,000元（二期）。

11 （二）並聲明：

- 12 1.被告舜勳建設有限公司應給付原告蕾夢湖社區一期管理委
13 員會1,016,222元，及自本訴狀送達翌日起至清償日止，
14 按年息百分之五計算之利息。
- 15 2.被告良勳建設有限公司應給付原告蕾夢湖社區二期管理委
16 員會1,176,434元，及自本訴狀送達翌日起至清償日止，
17 按年息百分之五計算之利息。
- 18 3.訴訟費用由被告負擔。
- 19 4.前三項請求，原告願供擔保，請准予宣告假執行。

20 二、被告抗辯：

21 （一）原告主張：被告二公司依公寓大廈管理條例第28條第3項
22 規定為蕾夢湖社區一期、二期之管理負責人，其向住戶收
23 取之管理費1,335,600元、1,454,400元，依同法第20條規
24 定，應於蕾夢湖社區一期、二期之管理委員會成立後，移
25 交予原告，是否有理由？

- 26 1.被告非以公寓大廈管理條例第28條第3項規定管理負責人
27 身分，向蕾夢湖社區一期、二期交屋之住戶每月每戶收取
28 1,800元：查被告之所以在蕾夢湖社區第二期工程尚未完
29 成及銷售尚未達到可成立管理委員會的戶數以前，成立臨
30 時管理單位，係依據各住戶與土地出賣人顏裕昌及房屋出
31 賣人即被告就住戶公約內容達成合意而簽署之住戶公約第

十五條約定，此由系爭住戶公約中約定的內容包含土地及房屋之使用可為佐證。依系爭住戶公約第十五點約定：「在第二期工程尚未完成及本社區銷售尚未達到可成立管理委員會之戶數以前，得由建設公司先成立臨時管理單位代為管理。」，進言之，此之「臨時管理單位」，可由被告支持入住住戶成立非正式的管理單位自負管理權責，或由被告支持房屋代銷公司成立臨時管理單位亦無不可，且依上開住戶約定，被告並無成立臨時管理單位之義務，被告亦得選擇不成立「臨時管理單位」，只是被告著眼於即將入住社區住戶之利益，有鑑於此種需墊付費用出錢出力出時間周旋社區管理之事，難期眾志成城，方自行涉入臨時管理之事。據上，被告雖為房屋/建物起造人，但被告成立「臨時管理單位」，並非基於起造人身分，而係根據各住戶與土地出賣人顏裕昌及房屋出賣人即被告合意的住戶公約，自與因公寓大廈管理條例第28條第3項規定起造人在成立管理委員會前為「管理負責人」之情形有別，當不能以公寓大廈管理條例課與管理負責人之權義相繩。

2. 被告於臨時管理期間向各住戶每月收取之1,800元管理費，與原告成立後向社區全體住戶每月收取之1,800元管理費，雖同稱「管理費」，但收費依據不同，前者係依據土地出賣人顏裕昌與房屋出賣人即被告分別與各住戶合意的「住戶公約」，後者係依據區分所有權人會議的「決議」。關於被告臨時管理期間，各住戶每月所繳交的1,800元，並非經蕾夢湖社區經區分所有權人會議決議通過的收費標準，雖同謂「管理費」，但意涵及法效力顯然不能等同視之，在原告成立之前，陸續交屋的住戶除非有簽署住戶公約，否則被告無權決定各個住戶一律有每月繳納1,800元的義務，被告係基於使用者付費原則，在代為管理期間，向同意簽署系爭住戶公約的住戶按月收取管理費以因應臨時管理期間之開支，待結束臨時管理期間再按

01 住戶使用期間比例多退少補。

02 3.原告據公寓大廈管理條例第20條規定，請求被告給付自售
03 出第一戶即開始收取之管理費云云，惟：

04 (1)依公寓大廈管理條例第20條規定，被告因起造人身分而
05 為管理負責人應移交之「公共基金」，乃被告依第18條
06 第1項第1款規定提列之公共基金，此部分被告業已移交
07 原告二管委會。

08 (2)至被告以臨時管理單位身分收取之管理費，如前所述，
09 並非出於管理負責人身分而為，設若今蕾夢湖社區係由
10 房屋代銷公司成立臨時管理單位而收取款項提供社區管
11 理服務，則原告可按公寓大廈管理條例第20條規定要求
12 房屋代銷公司移交剩餘款項嗎？有權利請求返還者，應
13 係繳納的各住戶，成立在後的管委會無權以決議去決定
14 成立前的各住戶權義，倘原告主張有理由，則被告收取
15 的款項若不足開支，成立在後的管委會是否應補足？如
16 此對管委會成立後甫承購的社區住戶是否公平？被告主
17 張應由臨時管理期間有使用管理服務的住戶按使用期間
18 比例回補較為合理。

19 (3)況公寓大廈管理條例第20條規定，依體系解釋，應係規
20 範公寓大廈成立管理負責人或管理委員會後之情形，
21 與本件情節不同，故原告據上開規定，訴請被告給付自
22 售出第一戶即開始收取之管理費，於法無據。

23 4.原告稱依住戶公約第15條約定，可推論出被告於原告成立
24 管委會後，有移交管理系爭共有部分而預收管理費之義務
25 云云。惟：

26 (1)如前所述，被告以臨時管理單位身分收取之管理費，並
27 非以公寓大廈管理條例第28條第3項之管理負責人身分
28 而為，而各住戶自交屋後按月繳交每月1,800元給被告，
29 係依據其與土地出賣人顏裕昌及房屋出賣人即被告
30 合意簽署之住戶公約第15條約定，有權利要求餘款返還
31 者，應係臨時管理期間有繳款的各住戶，而非嗣後方成

01 立的原告。

02 (2)被告陸續向交屋的住戶按月收取1,800元，係基於住戶
03 公約第15條約定，純為支應臨時管理期間管理社區事務
04 之費用，斯時，原告二管委會均未成立，被告並無為原
05 告預收管理費之意，且各住戶與土地及房屋出賣人達成
06 合意簽署住戶公約同意繳納管理費的當下，顯係出於進
07 住社區享用管理服務的利益，毫無為利益尚未成立的管
08 委會之意，故住戶公約第15條約定，非利益第三人契約
09 至為灼然。原告據此推論出被告於原告成立管委會後，
10 有移交自售出第一戶即開始收取之管理費，亦無理由。

11 5.縱認被告為管理負責人，向住戶收取之管理費1,335,600
12 元、1,454,400元，負有公寓大廈管理條例第20條第1項規
13 定之義務，然被告於臨時管理期間之收入合計279萬元
14 （為兩造不爭執事項），而支出（見被告附表1至更正後
15 附表5及被證1至被證5），包括：1. 24H保全收據，如被證
16 1。合計3,024,677元。服務範圍：代收信件與包裹、交通
17 管制、住戶交辦事項、協助清運垃圾、巡視社區入住者之
18 人身門戶安全。2. 管理室水費，如被證2。合計5475元。
19 3. 管理室電費，如被證3。合計78,808元。4. 管理室電信
20 費，如被證4。合計32,223元。5. 清潔工等之工資簽收
21 單，如被證5。合計265,260元。維護公共區域之清潔、衛
22 生、植栽景觀等事項。6. 統計以上被告支出金額為3,406,
23 443元。據上，被告在原告二管委會未成立前陸續向各住
24 戶收取之管理費收入279萬元顯已不敷支出3,406,443元。

25 6.原告主張106年8月至10月的保全費用，未有住戶交屋，無
26 雇請保全之必要云云。查薈夢湖社區一期於106年8月間已
27 陸續有住戶預備交屋，而第一戶交屋為106年8月22日（資
28 料目前找不到，此之事實可問該住戶即明），而第二戶交
29 屋為106年8月30日（被證6）。又系爭社區是封閉式社
30 區，被告為住戶雇請之社區保全，係駐守於住戶進出的蓮
31 潭南街出入口，保全提供的服務，包括代收信件與包裹、

交通管制、住戶交辦事項、巡視社區入住者之人身門戶安全等等，被告係自系爭社區有住戶預備交屋方開始雇請保全，工地及空屋均無使用24H社區保全服務之需求。蕾夢湖社區一期住戶陸續入住時，社區範圍尚有二期工程在進行，此參系爭住戶公約第15條即明。發票備註欄有「蕾夢湖工地」或「蕾夢湖工程」等字眼，或備註欄未有任何說明，應無礙於被告為臨時管理單位為住戶需求雇請保全，確有支付保全費用之事實。

7.原告主張106年11月以後之清潔費或施肥、澆花或健身器材維修費等費用，當時公設尚未點交，應由被告支出云云。經查，在上開公共設施點交前，社區住戶已有使用之事實，因此在被告擔任臨時管理人期間，由交屋的住戶共同負擔此部分之費用，合於使用者付費原則。

(二)原告主張：被告二公司其房屋未出售部分，原告得依公寓大廈管理條例第21條規定，請求被告給付106年11月至108年12月止之管理費1,144,800元（一期）、1,138,000元（二期），是否有理由？查原告二管委會據公寓大廈管理條例第21條，訴請被告給付管委會成立前，所謂「第18條第1項第2款規定之區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納的管理費」，於法不合：

1.公寓大廈管理條例第18條第1項第2款所定公共基金來源之一，乃經區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納的管理費，然被告按月向住戶收取1,800元之管理費，乃被告自行決定數額，分別取得各住戶之同意，並非源自區分所有權人會議決議。

2.經查，該筆每月每戶1,800元之管理費，乃被告在蕾夢湖二期工程尚未完成前及原告二管委會尚未成立前，因見社區尚有二期工程猶在進行，慮及社區安全管理及維護，因而與各住戶簽訂住戶公約第15條，在管委會成立前按月收取，用以支應被告於臨時管理期間請24小時保全為入住之住戶看管社區、交通管理、收受信件包裹等社區事務費

01 用，未經區分所有權人會議決議繳納。原告據同條例第21
02 條向被告請求給付之管理費，非屬區分所有權人或住戶於
03 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
04 負擔之費用，故無理由。

05 3.原告稱「被告分別為蕾夢湖一、二期社區之起造人，其房
06 屋未售出部份，仍為被告所有，故被告就該部分亦為區分
07 所有權人，原告自得依公寓大廈管理條例第21條規定，請
08 求被告給付管理費」云云。惟在原告二管委會成立前，被
09 告之所以與住戶間發生權利義務關係，係源於「住戶公
10 約」第15條之締結。故締約住戶對被告負有每月繳納
11 1,800元之義務，被告對締約住戶負有管理維護義務。被
12 告如何與自己締結住戶公約？況權利義務既同屬一人，因
13 混同而消滅。

14 4.原告訴請被告應給付管理費之期間，何以應自蕾夢湖一、
15 二期各該第一位住戶之106年11月、107年1月開始起算？

16 5.再者，在原告二管委會成立前，住戶未按月繳納之部分，
17 被告亦無理由代之補足，原告附表一、二僅能看出各該住
18 戶之繳納期間，並無法確定各該住戶之應繳納期間。

19 6.又原告按戶數比例計算蕾夢湖一、二期各應負擔之管理維
20 護費用，顯未慮及各住戶實際交屋時間（交屋前住戶始生
21 繳納管理費義務），有違使用者付費原則。

22 7.社區住戶的入住過程，由少到多事屬當然，原則上，從
23 106年8月間開始有承購戶入住開始（見被證6），縱只有
24 一戶入住，本於住戶公約，被告既自己成立臨時管理單
25 位，還是要提供管理服務，以因應住戶對於社區安全管
26 理、清運垃圾等需求，臨時管理單位自當有必要開支（成
27 本），而此開支種類是固定的，並不因住戶少或多而有影
28 響，並無以全體住戶平均攤提臨時管理期間全部開支之
29 意，此理就如同特定地區的工程受益費亦非由特定地區全
30 體受益人攤提為計算標準。因此，原告主張在臨時管理期
31 間，應按全體住戶數去攤提管理期間開支之計算方式，要

01 求被告補足臨時管理期間的空戶管理費，變相增加法無明
02 文的管理費義務，並無所據。被告於臨時管理期間向有使
03 用管理服務的住戶收取款項支應，應較符合系爭住戶公約
04 締約之真意。

05 (三) 並聲明：

06 1.原告之訴駁回。

07 2.訴訟費用由原告負擔。

08 3.如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

09 三、兩造不爭執之事實及爭執事項：

10 (一) 兩造不爭執事實：

11 1.被告舜勳公司為位於臺南市善化區蓮潭南街276 巷之蕾夢
12 湖社區一期之起造人；被告良勳公司為位於同巷之蕾夢湖
13 社區二期之起造人。

14 2.蕾夢湖社區一期、二期係於108年間召開第一次區分所有
15 權人會議並成立管理委員會，並於108年11月27日向臺南
16 市政府取得報備證明。

17 3.被告舜勳公司、良勳公司與蕾夢湖社區一期、二期住戶成
18 立「住戶公約」（見本院卷(一)第31-36 頁）。依系爭公
19 約，被告成立臨時管理單位代為管理，承購戶於交屋前應
20 先預繳半年管理費，每月每戶管理費1,800元。被告公司
21 管理費的收支期間至108年12月為止。

22 4.被告舜勳公司自106年11月至108年12月，依系爭住戶公
23 約，向蕾夢湖社區一期承購戶收取管理費1,335,600元
24 （詳附表一，見本院卷(一)第63-71頁）。一期承購戶共53
25 戶。

26 5.被告良勳公司自107 年1 月至108 年12月，依系爭住戶公
27 約，向蕾夢湖社區二期承購戶收取管理費1,454,400元
28 （詳附表二，見本院卷(一)第73-83頁）。二期承購戶共60
29 戶。

30 (二) 兩造爭執事項：

31 1.原告主張：被告舜勳公司、良勳公司其房屋未出售部分，

01 原告得依公寓大廈管理條例第21條規定，請求被告給付
02 106年11月至108年12月止之管理費1,144,800元（一
03 期）、1,138,000元（二期），是否有理由？

04 2.原告主張：被告舜勳公司依公寓大廈管理條例第28條第3
05 項之規定，為蕾夢湖社區一期管理負責人，其向住戶收取
06 管理費1,335,600元，支出668,863元，剩餘666,737元，
07 依同法第20條規定，應於蕾夢湖社區一期之管理委員會成
08 立後，移交予原告，是否有理由？

09 3.原告主張：被告良勳公司依公寓大廈管理條例第28條第3
10 項之規定，為蕾夢湖社區二期管理負責人，其向住戶收取
11 管理費1,454,400元，支出585,051元，剩餘869,349元，
12 依同法第20條規定，應於蕾夢湖社區二期之管理委員會成
13 立後，移交予原告，是否有理由？

14 四、得心證之理由：

15 （一）原告主張：被告舜勳公司、良勳公司其房屋未出售部分，
16 原告得依公寓大廈管理條例第21條規定，請求被告給付
17 106年11月至108年12月止之管理費1,144,800元（一
18 期）、1,138,000元（二期），是否有理由？被告則以前
19 揭情詞置辯。經查：

20 1.按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
21 負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區
22 分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係
23 因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分
24 所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約
25 另有規定者，從其規定。區分所有權人或住戶積欠應繳納
26 之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相
27 當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管
28 理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。公
29 寓大廈管理條例第10條第2項、第21條第1項固分別定有明
30 文。

31 2.查被告舜勳公司、良勳公司與蕾夢湖社區一期、二期住戶

成立系爭公約，依系爭公約第15條約定：「十五、在第二期工程尚未完成及本社區銷售尚未達到可成立管理委員會之戶數以前，得由建設公司先成立臨時管理單位代為管理，並制訂臨時管理規定，本社區全體住戶必須全力配合及遵守規定。於交屋前，應先預繳半年管理費，每月每戶新台幣1,800元整。【在第二期工程已完成及本社區於銷售達到可成立管理委員會之法定戶數時，住戶必須於一個月內成立管理委員會。】」等語（見本院卷(一)第34頁）；又原告薔夢湖社區一期、二期係於108年間召開第一次區分所有權人會議並成立管理委員會，並於108年11月27日向臺南市政府取得報備證明，為兩造所不爭執。由系爭公約第15條約定可知，薔夢湖社區一期、二期之住戶之所以於交屋前，預繳半年管理費，每月每戶1,800元，係基於與被告舜勳公司、良勳公司簽訂系爭公約之義務，並非經由薔夢湖社區一期、二期之住戶召開區分所有權人會議之決議，此未經區分所有權人會議決議通過之系爭公約，僅對與被告簽訂系爭公約之人有拘束力，並無對薔夢湖社區一期、二期之全體住戶有拘束力。因此，原告主張：被告舜勳公司、良勳公司其房屋未出售部分，原告得依公寓大廈管理條例第21條規定，請求被告給付106年11月至108年12月止之管理費1,144,800元（一期）、1,138,000元（二期）云云，自屬無據。

（二）原告主張：被告舜勳公司依公寓大廈管理條例第28條第3項之規定，為薔夢湖社區一期管理負責人，其向住戶收取管理費1,335,600元，支出668,863元，剩餘666,737元，依同法第20條規定，應於薔夢湖社區一期之管理委員會成立後，移交予原告薔夢湖社區一期管理委員會；被告良勳公司依公寓大廈管理條例第28條第3項之規定，為薔夢湖社區二期管理負責人，其向住戶收取管理費1,454,400元，支出585,051元，剩餘869,349元，依同法第20條規定，應於薔夢湖社區二期之管理委員會成立後，移交予原

告蕾夢湖社區二期管理委員會。被告則以前揭情詞置辯。
經查：

1.按管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交新管理負責人或新管理委員會。起造人於召集區分所有權人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。公寓大廈管理條例第20條第1項、第28條第3項分別固定有明文。

2.查被告舜勳公司、良勳公司均係基於系爭公約第15條，並非以公寓大廈管理條例第28條第3項規定之管理負責人身分，向蕾夢湖社區一期、二期之住戶收取管理費，已如前述。況依公寓大廈管理條例第20條第1項後段之規定，管理負責人負有移交之義務，須以所收取之公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用有「餘額」時，若無餘額，自亦無所謂移交之義務。經查：

(1)原告主張106年9月25日支出警衛勤務108,000元（見本院卷(一)第163頁）、106年10月25日支出警衛勤務108,000元（見本院卷(一)第165頁）、107年1月25日支出警衛勤務108,000元（見本院卷(一)第169頁）、107年2月25日支出警衛勤務108,000元（見本院卷(一)第169頁）、107年3月20日支出警衛勤務108,000元（見本院卷(一)第171頁）、107年4月20日支出警衛勤務108,000元（見本院卷(一)第171頁）、107年8月25日支出警衛勤務108,000元（見本院卷(一)第175頁）、108年1月20日支出警衛勤務108,000元（見本院卷(一)第181頁）、108年3月25日支出警衛勤務108,000元（見本院卷(一)第183頁）之發票備註僅記載「蕾夢湖工地」、或「蕾夢湖工程」等文字，或無任何說明，無法看出與原告有何關聯性，應予扣除云云。惟查，原告所指上開日期之警衛勤務費用，依被

告所提出臺灣興美保全股份有限公司之警衛勤務統一發票（見本院卷(一)第161-223頁）、被告製作之附表（見本院卷(二)第19頁、第21頁）觀之，此警衛勤務費用，係逐月支出，且每月金額均屬固定108,000元，縱備註欄記載「蕾夢湖工地」、或「蕾夢湖工程」等文字，然應可確認均係支出蕾夢湖社區一期、二期之警衛勤務。因此，原告主張上開費用應予扣除云云，自無可採。

(2)經查，被告舜勳公司為蕾夢湖社區一期管理負責人，其向住戶收取管理費1,335,600元，被告良勳公司為蕾夢湖社區二期管理負責人，其向住戶收取管理費1,454,400元，合計2,790,000元等情，為兩造所不爭執，自堪信為真實。又被告僅警衛勤務費用即已支出3,024,677元（見本院卷(一)第161-223頁、本院卷(二)第19頁、第21頁），顯然，被告所收取之費用已無餘額移交予原告。

3.因此，原告依公寓大廈管理條例第28條第3項、第20條第1項之規定，請求被告舜勳公司移交予原告蕾夢湖社區一期管理委員會666,737元、被告良勳公司移交予原告蕾夢湖社區一期管理委員會869,349元，自屬無據。

五、綜上所述，原告蕾夢湖社區一期管理委員會、蕾夢湖社區二期管理委員會依公寓大廈管理條例第21條之規定，請求被告舜勳公司、良勳公司給付106年11月至108年12月止之管理費1,144,800元（一期）、1,138,000元（二期）；另依公寓大廈管理條例第28條第3項、第20條第1項之規定，請求被告舜勳公司移交予原告蕾夢湖社區一期管理委員會666,737元、被告良勳公司移交予原告蕾夢湖社區一期管理委員會869,349元，均屬無據。從而，原告請求：被告舜勳建設有限公司應給付原告蕾夢湖社區一期管理委員會1,016,222元、被告良勳建設有限公司應給付原告蕾夢湖社區二期管理委員會1,176,434元，及均自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息云云，為無理由，應予駁

01 回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，因訴之駁回而失
02 所附麗，應併予駁回。

03 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
04 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，自無庸逐
05 一論述，併此敘明。

06 七、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
07 如主文。

08 中 華 民 國 110 年 4 月 22 日
09 民事第一庭 法 官 張麗娟

10 以上正本係照原本作成。

11 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。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 110 年 4 月 22 日
14 書 記 官 高培馨