臺灣臺南地方法院民事判決

109年度重訴字第142號

原　　告　翡翠森林紫微區一期管理委員會

000000000000000000

法定代理人　蕭經鴻

訴訟代理人　王進輝律師

　　張培青

被　　告　威力國際開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　涂佩勳

訴訟代理人　王財原

　　陳榮豐

　　吳玉豐律師

上列當事人間請求給付代收款事件，本院於民國109年11月1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、程序方面：

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。查本件原告起訴時原訴之聲明係請求被告應給付原告新臺幣（下同）7,428,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷㈠第13頁），嗣於訴狀送達被告後，於民國110年9月7日本院言詞辯論時當庭變更訴之聲明為被告應給付原告480萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷㈡第279頁）。核原告所為係縮減應受判決事項之聲明，與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：被告為坐落臺南市○○區○○段00○0000○00地號等共99筆、總面積約77,479.53 平方公尺土地上「翡翠森林社區」（下稱系爭社區）之起造人，與系爭社區之承購戶簽訂「房屋土地買賣契約書」（下稱系爭契約），依系爭契約第11條第6項之約定，向各承購戶收取管理基本費，以支應維護系爭社區公設之保全、機電、清潔等人事服務費用，代管期間自被告第1次通知交屋日起代管系爭社區2年，俟系爭社區管委會成立且系爭社區公設與開發區會館區建物（下稱系爭會館）公設均完成點交後，如有剩餘之管理基本費，則由被告列冊無息移交予系爭社區管理委員會統籌運用，上開約定就尚未點交予承購戶之系爭社區公設部分，猶令原告負擔一切之管理維護費用，顯失公平，應屬無效。而被告自原告社區第一戶交屋日之民國105年3月19日至107年3月18日止，共向承購戶收取480萬元之管理基本費，嗣原告於107年10月22日向臺南市政府報備成立，惟關於公設部分尚有諸多缺失而無法點交，然因被告之「翡翠森林紫微區」第二、三期已經完工正在銷售中，第四期工程亦在興建中，從而持續使用系爭會館作為對外之銷售中心，並由被告與物業管理公司簽訂管理合約，由被告支付物業管理公司管理費。原告遂要求被告應將承購戶之代收款交付予原告，詎被告竟以代原告管理系爭社區，已用罄所收取之管理基本費，反係結算後，原告仍積欠被告4,579,293元。為此，爰依系爭契約第11條第6項之約定及民法第269 條第1項之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付原告480萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保請求准予宣告假執行。

二、被告則以：系爭契約之當事人為被告及承購戶，並非原告，系爭契約並非第三人利益契約，因此原告並無提起本件訴訟之實施權能；又系爭會館之所有權人既屬被告，則被告利用會館作為對外銷售翡翠森林紫微區預售屋之銷售中心使用，

並無不妥，而被告於代管期間，所支應之費用，已超出所收取之管理基本費，並無剩餘之管理基本費，因此原告請求被告給付代收款，並無理由等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利益之判決，請准提供擔保以免假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠被告為系爭社區之起造人，全區規劃共分四期開發，第一期為紫微區（即原告管理之社區，共計92戶），第二期為琉白區，第三期為金澤區，第四期為綠光區，另有「會館」及「會館區建物公設」。

㈡系爭契約為被告預定之定型化契約條款。

㈢原告社區第一戶交屋日為105 年3 月19日，計至107 年3 月18日交屋承購戶數為59戶，被告依系爭契約預收管理基本費合計為480 萬元。

㈣原告依公寓大廈管理條例之規定申報辦理管理組織報備，已經臺南市政府於107 年10月22日同意備查。

㈤系爭社區第二、三期於銷售時，被告有使用「會館」做為對外銷售系爭社區第二、三期工程預售屋之銷售中心。

㈥兩造就原告社區之公共設施及會館區建物公設迄今均尚未完全點交完畢。

㈦原告社區之區分所有權人已開始使用公共設施之小公部分（如社區內公設道路、路燈、監視錄影設備）及大公設備（會館區建物公設地下室機房）。

㈧被告代管系爭社區至109 年2 月29日止，惟被告未移交預收之管理費。

四、兩造爭執事項：

㈠原告就本件訴訟有無訴訟實施權？

㈡原告主張系爭契約第11條第6項有關「...乙方自通知本社區第一戶交屋日起代管本社區二年，代管期間甲方不得以任何理由終止本項契約，代管期間除本開發區之物業經理及秘書

薪資由乙方負擔外，本社區及依本契約第18條之會館區建物公設所支出之保全、機電、清潔等人事服務費用及公共水電瓦斯費、保養維護費、行政庶務管理雜支等所有支出費用均由本項之管理基本費中予以扣除...」之約定，依民法第247條之1第1 、2 款之規定，對於原告社區之承購戶有按其情形顯失公平而為無效之情事，有無理由？

㈢原告依系爭契約移交之約定及民法第269 條第1 項規定之法律關係，請求被告給付480萬元及法定遲延利息，是否有理由？

五、得心證之理由：

㈠原告就本件訴訟有無訴訟實施權？

1.按所謂「當事人適格」，係指具體訴訟可為當事人之資格，得受本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行為權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人與特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主體通常為適格之當事人。雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟標的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事人。又在給付之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，其為原告之當事人適格即無欠缺。查本件原告主張依系爭契約第11條第6項之約定，請求被告應將代管期間所收支之管理基本費餘額，於管理委員會成立後，均移交予原告，應有請求或受領之權限，並無當事人不適格之情形。

2.按契約訂定向第三人為給付者，要約人得請求債務人向第三人為給付，其第三人對於債務人，亦有直接請求給付之權。民法第269條第1項定有明文。次按甲與乙約明將款項匯交乙，乙收到後應向丙為給付者，丙對收受該款之乙，有直接請求給付之權（最高法院29年上字第1409號判例要旨參照）。經查，依系爭契約第11條第6項之約定：「基於日後成立之本社區管理委員會管理運作之需要，乙方（即被告）得於對保時向甲方（即各承購戶）收取○拾○萬○仟○佰○

拾元整之管理基本費，乙方自通知本社區第一戶交屋日起代管本社區二年，代管期間甲方不得以任何理由終止本項契約，代管期間除本開發區之物業經理及秘書薪資由乙方負擔外，本社區及依本契約第十八條之會館區建物公設所支出之保全、機電、清潔等人事服務費用及公共水電瓦斯費、保養維護費、行政庶務管理雜支等所有支出費用均由本項之管理基本費中予以扣除，如有剩餘管理基本費則俟本社區管委會成立且本社區公設與本開發區會館區建物公設均完成點交後，由乙方列冊無息移交，由本社區管理委員會統籌運用」中，關於「如有剩餘管理基本費則俟本社區管委會成立且本社區公設與本開發區會館區建物公設均完成點交後，由乙方列冊無息移交，由本社區管理委員會統籌運用」（見本院卷㈠第43頁），可認被告所收取之管理基本費，既係為「日後成立之本社區管理委員會管理運作之需要」，且應於代管期間結束後，將剩餘之管理基本費，無息移交予系爭社區管理委員會，則系爭契約前開約款已明定被告應向第三人即原告為給付，性質核屬民法第269條第1項所定第三人利益契約，洵堪認定，是原告以此作為請求權基礎向被告主張，尚屬有據。

㈡原告主張系爭契約第11條第6項之約定，依民法第247條之1第1 、2 款之規定，對於原告社區之承購戶有按其情形顯失公平而為無效之情事，有無理由？

1.按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者之約定，或加重他方當事人之責任者，按其情形顯失公平者，該部分約定無效，民法第247條之1第1款定有明文。所稱「免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者」，係指一方預定之該契約條款，為他方所不及知或無磋商變更之餘地，始足當之。所謂「按其情形顯失公平者」，則係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷，有顯失公平之情形

而言（最高法院102年度台上字第2017號判決參照）。

2.經查，系爭契約固屬被告單方預先擬定之契約條款，屬於定型化契約，而為兩造所不爭執，惟稽之系爭契約第11條第6項之約定，乃係為因應系爭社區第一戶承購戶交屋後，開始使用系爭社區公共設施，避免在系爭社區管理委員會尚未成立或運作前，預先向承購戶收取管理基本費，以利系爭社區安全維護、環境清潔及公共設施之水、電、保養之支出，並無不合理之處；原告固以被告利用系爭會館持續進行銷售行為，係利用承購戶所收取之管理基本費支應，且由承購戶所繳納之管理基本費支應全體系爭社區（包含尚未售出戶數）之公設維護或人力費用支出，有顯失公平或加重承購戶之責任云云，惟系爭會館除會館區建物公設外，其餘均為被告所有，已明定於系爭契約內，且被告於代管期間，所支出之費用，均已依已銷售戶、未銷售戶之戶數及面積比例計算，並無由承購戶所繳交之管理基本費中支應尚未銷售戶數之情，業據被告陳述在卷（見本院卷㈠第225頁、第578頁），亦有被告所提出之面積計算持分表、房屋土地買賣契約書、計算式表格在卷可稽（見本院卷㈠第235頁至第247頁、第341頁），可認被告既為系爭會館之所有權人，則其使用系爭會館作為銷售中心，並無不妥之處，且被告於支應系爭社區之支出費用時，既已依承購戶之戶數、面積比例加以計算，而非全數由承購戶所繳納之管理基本費支應系爭社區之所有支出，實難認系爭契約第11條第6項之約定及被告支應管理基本費之計算方式，有何顯失公平或加重承購戶責任之虞，是原告主張系爭契約第11條第6項有無違反民法第247條之1第1、2款之規定，而有無效之情事，洵屬無據。

㈢原告請求被告給付480萬元及法定遲延利息，是否有理由？

1.按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之，民法第172條定有明文。查系爭契約第11條第6項固約定，被告

代管期間，應自原告社區第一戶交屋日為105年3月19日代管系爭社區2年即至107年3月18日止，為兩造所不爭執，惟屆至107年3月18日時，系爭社區既尚未成立管理委員會，亦未合於系爭契約第11條第6項所約定系爭社區公設與系爭會館建物公設均點交之要件，因此被告自無從加以交付剩餘之基本管理費；原告對此雖主張被告於代管期間2年後，即不得再行代管事宜，縱行代管事宜，亦不得從所收取之基本管理費支出，而應由被告自行負擔云云，惟被告代管系爭社區，並針對社區之清潔、安全及公設進行維護之必要，屬有利於系爭社區之行為，倘容任系爭社區之管理委員會尚未成立、運作前，即於系爭契約第11條第6項所約定之2年代管期間後不再行代管事宜，不無可能發生安全、髒亂或系爭社區公設損壞無人聞問之情事，因此被告依民法第172條無因管理之規定，繼續進行代管事宜，尚屬適法，至關於後續代管事宜，既然屬有利於系爭社區之方法，亦對於居住於系爭社區內之承購戶有所利益，則被告持續依已承購戶之戶數、面積比例計算後，以基本管理費支應費用，並無不妥之處，是原告主張被告縱有代管行為，亦應自行負擔費用，難認符合事理之平；原告雖再依公寓大廈管理條例第28條第1項之規定，主張被告應於公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，於3個月內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，然被告未積極運作，顯有違規定云云，惟被告以因當時入住之住戶要成立之管理委員會之意願不高，始未召開區分所有權人會議為辯解（見本院卷㈡第421頁），本院認上開規定固有賦予起造人即被告此一義務，惟成立管理委員會確有可能因住戶之意願而有難以召開會議之虞，且被告縱有違反上開規定，亦難以此遽論被告不得基於無因管理之規定，續行代管之事宜或應由被告全數支應系爭社區公設費用支出之結論，是原告此部分之主張，難以採

為對其有利之認定。

2.原告復主張系爭社區之範圍面積不大，但被告卻分別設立南哨點、北哨點，無端支出龐大的保全人力費用，且於105年至106年間，有多次豪雨成災之紀錄，但斯時之水費支出卻出現異常高額之數值，另系爭社區亦無委請機電組長之必要云云，惟依系爭契約第11條第6項之約定：「…本社區及依本契約第18條之會館區建物公設所支出之保全、機電、清潔等人事服務費用及公共水電瓦斯費、保養維護費、行政庶務管理雜支等所有支出費用均由本項之管理基本費中予以扣除...」，因此保全、機電人員及水費，均屬被告得於所收取之管理基本費中扣除之項目，因此被告依上開約定扣除保全、機電組長之人事費及水費，於法有據；又被告於系爭社區設置2哨，分別做為裝潢期間施工住戶、訪客、仲介之人車出入動線，以為進出之管制，已於門禁管理辦法中明文約定，此有該交屋手冊在卷可查（見本院卷㈡第379頁至第381頁），則原告事後空言泛稱並無設置多點保全之必要，難認有理；再原告雖泛指水費有支出異常之情況，但迄至本院審理終結前，均無法具體指出高額水費之支出係出於何種原因而應可歸責於被告，是原告就此部分之主張，亦難憑採。

3.從而，原告既然對於被告所提出關於代管期間之各項支出金額，並無爭執（見本院卷㈡第424頁），則依該計算之結果，被告所收取之管理基本費確已用罄，而原告上開所主張支出之疑義，均難以採為對其有利之認定，因此，原告請求被告給付480萬元及法定遲延利息，應屬無理由。

六、綜上所述，原告依系爭契約第11條第6項之約定及民法第269條之規定，請求被告應給付原告480萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失其所據，應併予駁回。

七、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　30　　日

民事第一庭　　法　官　施志遠

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　　1　　日

書記官　李慈容