臺灣高等法院民事判決

107年度上易字第1408號

上　訴　人　岱倫建設有限公司
法定代理人　楊晴嵐
訴訟代理人　謝崇浯律師
被　上訴人　岱嵐iLand社區管理委員會
法定代理人　陳瑞祥
訴訟代理人　洪大明律師
上　一　人
複　代理人　潘和峰律師
訴訟代理人　鄭玉金律師
　　戴緯軒律師
被　上訴人　周雅萍
　　夏德殷
　　張淑惠
　　林見信
　　王慧靜
　　王墩溢
　　周志哲
　　陳斐筠
　　林珮慈
　　鄭恩仁
　　王俊堯
　　曾當貴
　　林育慶
　　蔡明怡
共　　同
訴訟代理人　洪大明律師
上　一　人
複　代理人　鄭玉金律師
　　戴緯軒律師

潘和峰律師
訴訟代理人　江慧敏律師

上列當事人間請求返還代墊款事件，上訴人對於中華民國107年8月17日臺灣新竹地方法院106年度訴字第500號第一審判決提起一部上訴，並為訴之追加，本院於110年1月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分及該部分假執行之聲請，暨該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人岱嵐iLand社區管理委員會應給付上訴人新臺幣柒拾玖萬柒仟肆佰叁拾貳元，及自民國一〇六年九月五日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人岱嵐iLand社區管理委員會應給付上訴人新臺幣叁拾壹萬捌仟壹佰玖拾貳元，及自民國一〇八年三月二十六日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴及追加之訴均駁回。

第一審廢棄改判部分訴訟費用由被上訴人岱嵐iLand社區管理委員會負擔；第二審訴訟費用，由被上訴人岱嵐iLand社區管理委員會負擔十分之七，餘由上訴人負擔；追加之訴訴訟費用，由被上訴人岱嵐iLand社區管理委員會負擔十分之三，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

(一)被上訴人岱嵐iLand社區管理委員會(下稱岱嵐管委會)法定代理人原為夏德殷，嗣於本院審理中先後變更為周雅萍、陳瑞祥，並迭經周雅萍、陳瑞祥具狀聲明承受訴訟，有聲明承受訴訟狀、新竹縣竹北市公所備查函在卷可稽(見本院卷二第377頁、第381-382頁、卷三第51-55頁、第59-60頁)，核與民事訴訟法第170條、第175條第1項及第176條規定相符，應予准許。

(二)按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者、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446條第1項、第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件上訴人於原審起訴，先位係請求被上訴人岱嵐管委會給付新臺幣(下同)124萬1,091元本息；備位則請求岱嵐管委會、被上訴人張淑惠、周雅萍、林見信、王慧靜、王墩溢、周志哲、夏德殷、陳斐筠、林珮慈、鄭恩仁、王俊堯、曾當貴、林育慶、蔡明怡(下稱張淑惠等14人)各給付如附件一上訴聲明欄所示金額本息。原審為上訴人敗訴判決，上訴人提起上訴，並上訴聲明：㈠先位聲明：岱嵐管委會、張淑惠等14人應各給付上訴人如附件一上訴聲明欄所示金額本息；㈡備位聲明：張淑惠等14人應各給付如附件二上訴聲明欄所示金額本息。另追加請求：㈠先位聲明：岱嵐管委會應給付上訴人109萬2,978元本息及張淑惠等14人應各給付如附件一追加聲明欄所示金額本息；㈡備位聲明：張淑惠等14人應給付如附件二追加聲明欄所示金額本息(見本院卷三第221-225頁)。核上訴人追加之訴與原訴之基礎事實同一，與前開規定相符，均應予准許，合先敘明。

貳、實體部分：

一、本件上訴人主張：伊係岱嵐iLand社區(下稱系爭社區)之起造人，張淑惠等14人分別與伊簽訂「房屋預定買賣契約書」(下稱系爭買賣契約)，購買系爭社區之房屋。依系爭買賣契約第16條第1項約定，由伊擔任系爭社區共有部分之管理人，伊自104年9月20日起陸續交屋，依前開約定，張淑惠等14人應分別自交屋日起，依比例分攤共有部分之管理費(詳如附件一上訴聲明欄所示金額)。嗣於105年6月18日岱嵐管委會成立，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，應由岱嵐管委會負責系爭社區共有部分之修繕、管理及維護事務，並由公共基金或區分所有權人按應有部分之比例分攤，而岱嵐管委會於成立後已按月向系爭社區住戶收取管理費，自應由岱嵐管委會支付共有部分之管理維護費用。伊先後於106

年8月15日、同年月25日、106年11月24日，陸續交付一樓後勤管理室、地下停車位、一樓儲藏室、閱覽室、健身房、一樓大廳、戶外庭園及設施、監控系統予系爭社區住戶使用，嗣於108年2月20日完成機電設備功能測試，系爭社區之共用部分即全部點交完畢。伊於前開期間，為張淑惠等14人及岱嵐管委會管理共有部分，墊付如附件三所示之各項費用等情，爰依系爭買賣契約第16條第1項約定、無因管理之法律關係，求為命岱嵐管委會、張淑惠等14人各給付上訴人如附件一上訴聲明欄所示金額本息，並願供擔保請准為假執行之宣告。並於本院追加請求㈠先位聲明：岱嵐管委會應給付上訴人109萬2,978元本息及張淑惠等14人應各給付如附件一追加聲明欄所示金額本息；㈡備位聲明：張淑惠等14人應給付如附件二追加聲明欄所示金額本息(未繫屬本院部分，不予贅述)。

二、被上訴人則以：系爭社區迄於105年10月中仍處施工狀態，上訴人至105年12月19日始撤離工務所及機具，應認該日以前之費用屬上訴人之施工費用。又上訴人於105年8月15日交付地下室空間，於106年11月24日移交閱覽室、健身房、一樓大同含廁所及垃圾間、戶外庭園及監控系統等部分共用部分，迄至108年2月20日方將系爭社區之機電設備點交予岱嵐管委會，此前伊等無法管理共用部分，自無負擔維護管理費用之理等語(詳如附表一被上訴人之抗辯欄所示)，資為抗辯。

三、原審判決駁回上訴人前揭之訴及假執行之聲請。上訴人不服提起上訴，上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴及該部分假執行之聲請，暨該部分訴訟費用之裁判均廢棄；(二)上開廢棄部分，1.先位聲明：岱嵐管委會、張淑惠等14人應各給付上訴人如附件一上訴聲明欄所示金額及岱嵐管委會自起訴狀繕本送達翌日起、張淑惠等14人自106年11月8日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息；2.備位聲明：張淑惠等14人應各給付如附件二上訴聲明欄所示

金額及均自106年11月8日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；(三)願供擔保請准宣告假執行。又上訴人於本院為訴之追加，聲明：(一)先位聲明：岱嵐管委會應給付上訴人109萬2,978元、張淑惠等14人應各給付如附件一追加聲明欄所示金額及均自本院民事準備二狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；(二)備位聲明：張淑惠等14人應給付如附件二追加聲明欄所示金額及均自108年3月26日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；(三)願供擔保請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

(一)岱嵐管委會於105年6月18日成立，於同年7月1日向新竹縣政府報備(見原審卷一第133頁)。

(二)上訴人先後於105年8月12日、8月15日交付一樓後勤管理室、停車場及遙控器供住戶使用，其餘公設仍由上訴人管理(見本院卷一第403頁、第409頁、第527頁)。

(三)105年8月25日交付一樓儲藏室(見本院卷一第463頁)。

(四)106年11月24日交付閱覽室、健身房、一樓大廳、戶外庭園及設施、監控系統(本院卷一第527頁)。

(五)系爭社區迄至108年2月20日前僅提供一臺電梯予住戶使用，另一電梯則上鎖限制住戶不得為使用(見本院卷三第199頁)。

(六)系爭社區之機電設備、公共設施鑰匙等於108年2月20日交付予岱嵐管委會，所有共用部分點交完畢(見本院卷一第575-589頁)。

五、按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，公寓大廈管理條例第10條第2項本文定有明文。依其文義可知系爭社區共用部分之維修、保養費用本應由系爭社區之公共基金或區分所

有權人負擔。而同條例第57條規定共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之「移交」，核與民法第373條規定買賣標的物之「交付」本屬不同概念，且參諸主管機關頒布「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」其中應記載事項第16條第1項所稱「……自交屋日起，由買方按月繳付共有部分之管理費」(見本院卷二第231頁)，係指專用部分之交屋，非指共用部分之點交，是被上訴人以系爭社區之共用部分迄於108年2月20日始全部完成移交，推論其利益及危險亦即系爭社區共用部分之修繕、管理、維護費用應由上訴人負擔云云，並無可取。再觀諸房屋預定買賣契約書第16條第1項約定「賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方一次繳清賣方代管期內自通知交屋日起應付之共同使用部分管理費(賣方代管期原則自通知交屋日起算六個月)。其後買方按月繳付共有部分管理費」(見原審卷一第49頁)，可認上訴人與系爭社區之區分所有權人約定於系爭社區管理委員會成立前，由上訴人擔任共用部分之管理人，區分所有權人則自交屋日起，除應先繳清代管期內之管理費予上訴人外，並應按月繼續繳付管理費。準此，系爭社區之共用部分於管理委員會成立前，固由上訴人擔任管理負責人，然於管理委員會成立後，即應由管理委員會負管理維護之責，且管理委員會管理、維護共用部分所需之費用，係由區分所有權人按月繳納之管理費支應。而岱嵐管委會係於105年6月18日成立，為兩造所不爭執，則系爭社區共用部分之管理、維護等事務，自105年6月18日起應由岱嵐管委會負責，且由區分所有權人按月繳納之管理費支應共用部分之修繕、管理、維護費用。至被上訴人辯稱因上訴人惡意遲延移交共用部分，岱嵐管委會始無法管理共用部分云云，上訴人固與岱嵐管委會就依公寓大廈管理條例第57條規定之功能測試方式屢多爭執，以致系爭社區之共用部分無法順利點交，有上訴人與岱嵐管委會往來之信函、新竹縣政府協調會議紀

錄在卷可憑(見本院卷一第393-395頁、第465-479頁、第511-517頁、第527頁、第547-573頁)。然系爭社區住戶現實上對所買受之標的物之共用部分除上訴人將之上鎖限制不得使用部分(例如：健身房、閱覽室、一臺電梯)外，其餘共用部分系爭社區之住戶已得為實際支配使用(例如：一臺電梯、一樓大廳、頂樓露臺、機電設備供應水電)，且依公寓大廈管理條第10條第2項規定，共用部分之修繕、管理、維護費用應由公共基金支付，被上訴人自不得以共用部分未經點交，岱嵐管委會無法管理云云，拒絕負擔共用部分之修繕、管理、維護費用。

六、又按未受委任，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；管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害，民法第172條、第176條第1項分別定有明文。本件上訴人自105年6月18日起即無管理維護系爭社區共用部分之義務，已如前述，且被上訴人自承系爭社區之共用部分係於108年2月20日始全部交由岱嵐管委會管理(見本院卷二第472頁)，足見上訴人主張其為岱嵐管委會管理維護系爭社區之共用部分，因而支付必要或有益費用，其得請求償還等語，堪可採信。茲就上訴人請求被上訴人償還之金額逐一認定如附表一本院得心證理由欄暨本院判斷欄所載。準此，上訴人主張岱嵐管委會應依無因管理之規定，償還共計111萬5,624元【上訴部分797,432(即附表一編號15至64所准許費用其中原審請求之金額)＋追加部分318,192(即附表一編號15至64所准許金額798,316-797,432＝884，加上編號65至91所准許金額317,308)，詳如附表二先位聲明本院准許部分】部分，為有理由，逾此範圍，即屬無據，不應准許。

七、綜上所述，上訴人依無因管理法律關係，請求岱嵐管委會給

付上訴人79萬7,432元及自起訴狀繕本送達翌日即106年9月5日(見原審送達證書卷)起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求(即岱嵐管委會成立前對各住戶先、備位請求部分)，則無理由，不應准許。上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決關此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至上開不應准許部分，原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，應予維持，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。又上訴人於本院追加請求岱嵐管委會給付上訴人31萬8,192元，及自本院民事準備二狀繕本送達翌日即108年3月26日(見本院卷二第591頁)至清償日止按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。又上訴人追加備位聲明部分，因先位對岱嵐管委會請求經駁回部分以及岱嵐管委會成立前之費用，均認定非屬管理共用部分之必要費用而不應准許，是上訴人就此部分追加備位之請求亦無理由，不應准許。

八、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。

九、據上論結，本件上訴人之上訴及追加之訴均為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　24　　日

民事第五庭

審判長法　官　賴劍毅

法　官　陳君鳳

法　官　楊雅清

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　24　　日

書記官　陳惠娟