

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第1017號

上訴人 佳鋹建設股份有限公司

法定代理人 陳柏宏

訴訟代理人 沈志成律師

施懿哲律師

被上訴人 樂河郡京河社區管理委員會

法定代理人 沈文彥

訴訟代理人 王維立律師

賴邵軒律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年6月13日臺灣新北地方法院111年度訴字第2988號第一審判決提起上訴，本院於113年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣壹佰零捌萬柒仟貳佰肆拾柒元本金部分，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人係興建門牌號碼新北市○○區○○街0巷0○○00號至125號建物即樂河郡京河社區（下稱系爭社區）之起造人，上訴人依其與承購戶簽訂之房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約）預收每戶新臺幣（下同）1萬元、合計281萬元之管理基金（下稱系爭管理基金），伊於民國104年12月22日成立，上訴人怠於110年8月30日移交公共設施，竟依系爭契約第19條第5項第3款（下稱系爭條款，詳附表一）前段約定，將系爭管理基金扣除其自104年2月至同年12月代管期間（下稱系爭代管期間）所支出如附表二所示172萬2753元管理費用（下稱系爭管理費用）。惟系爭條款前段

約定違反民法危險負擔法則、預售屋買賣定型化契約應記載事項（下稱應記載事項）第16條第1款及消費者保護法第17條第4項規定，依民法第247條之1規定應屬無效等情。爰依系爭條款後段約定，求為命上訴人應給付被上訴人281萬元，及自105年1月起至清償日止，按年息5%計算法定遲延利息之判決。【原審判決上訴人應給付被上訴人281萬元，及自110年8月31日起算法定遲延利息，駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就逾108萬7247元本金敗訴部分提起上訴，被上訴人未就其敗訴部分聲明不服，未繫屬本院部分，不予贅述】並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊自104年2月起陸續交屋如附表二「已交屋戶數」欄所示，交屋時併將系爭社區共用部分現實交付社區住戶使用，系爭條款前段約定由住戶負擔系爭代管期間之系爭管理費用，並得自系爭管理基金扣除，符合契約自治精神，無違相關法令規定，亦無顯失公平之情，當屬有效，伊僅須支付被上訴人扣除後餘額108萬7247元，並已於110年8月13日簽發同額支票以為給付，被上訴人無端拒絕受領，伊不負遲延責任等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決關於命上訴人給付逾108萬7247元本金部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷230至231頁）：

(一)上訴人為系爭社區之起造人。

(二)上訴人與承購戶簽訂系爭買賣契約時，已依系爭契約第15條第2項約定預收每戶1萬元之管理基金，系爭社區承購戶為281戶，上訴人已收取系爭管理基金281萬元。

(三)系爭社區自104年2月至同年12月已交屋之承購戶數如附表二「已交屋戶數」欄所示（原審卷121頁被證3）。

(四)系爭社區於104年12月22日成立被上訴人管理委員會。

(五)上訴人於000年0月間依公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第18條第1項第1款規定提列系爭社區之公共基金395萬5648元，被上訴人已於110年8月26日領畢（原審卷127頁）。

01 (六)上訴人於110年8月30日依管理條例第57條規定，將系爭社區
02 公共設施移交予被上訴人（原審卷219頁、本院卷251頁）。

03 四、法院之判斷：

04 (一)上訴人抗辯系爭管理基金應扣除其自104年2月至同年12月代
05 管期間所支出系爭管理費用172萬2753元後，僅須給付被上
06 訴人108萬7247元乙節，要屬可採；是被上訴人依系爭條款
07 後段約定，請求上訴人給付108萬7247元本金部分，為有理由；
08 逾此範圍之請求，則無理由：

09 1.經查，上訴人為系爭社區之起造人，其與承購戶所簽訂系
10 爭契約第15條第2項約定：「買方應…預繳每戶1萬元之管理
11 基金…管理基金於本社區公設點交完成時由賣方與社區
12 管理委員會依本約第19條第5項第3款結算…」（原審卷91
13 頁），第19條第5項第3款即系爭條款約定：「五賣方依據
14 管理條例之規定擔任管理負責人期間或依約代為管理期
15 間…依下列約定辦理：(三)賣方於前述代管期間內，買方及
16 其他全體住戶應負擔常態性公共水電、管理及清潔等費用…
17 買方全體同意賣方得由本約第15條第2項所收管理基金（屬
18 管理費及公共基金之性質）支用，至管理委員會合法成立且
19 公共設施點交完成之日止，扣除賣方管理期間支出之所有
20 管理維護費用（含公水、公電、管理服務、清潔或其他相關
21 必要費用等均屬之）後，該筆基金之餘額（若有）始無息
22 移交予管理委員會依法管理及運用之」（原審卷94至95頁），
23 系爭社區於103年12月9日取得使用執照，被上訴人第1屆第1
24 次臨時會決議上訴人代管期間至104年12月31日止等事實，
25 有系爭契約、新北市政府工務局110年8月26日函、上訴人
26 111年7月25日函、被上訴人第1屆第1次臨時會議紀錄（原
27 審卷83至99、127、219、231頁）及公設點交協議書（本院
28 卷251頁）可稽，堪予認定。

29 2.次查，被上訴人為系爭契約之第三人，其依系爭條款後段
30 約定直接請求上訴人給付系爭管理基金，固合於民法第26
31 9條第1項後段關於利益第三人契約之第三人得直接請求債

務人給付之規定。惟上訴人抗辯其於系爭代管期間為系爭社區支出系爭管理費用，應由社區住戶負擔，並自系爭管理基金扣除乙節，有系爭條款前段約定為據，且與管理條例第28條第3項（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）及第10條第2項（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）等規定並無違悖。是上訴人抗辯其依系爭條款前段約定，僅須將系爭管理基金扣除系爭管理費用之餘額交付被上訴人乙節，應屬可採。

3.再查，上訴人抗辯其於系爭代管期間委託訴外人寶佳物業公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱寶佳公司）派遣總幹事（或社區秘書）1人、安管人員3人、清潔人員1人進駐系爭社區提供管理維護服務，其已支付寶佳公司如附表二所示管理費用等情，業據證人即上訴人員工湯士浩、證人即寶佳公司派駐之社區秘書李宜謹具結證述綦詳（本院卷291、295至296頁），並有上訴人與寶佳公司所簽訂「委任管理維護業務契約書」、寶佳公司請款單及統一發票（原審卷27至39、101至120頁）、寶佳公司銀行帳戶交易明細（本院卷154、160、162、165、167、169、171、173、175、177、180頁）、上訴人帳戶交易明細（本院卷233頁）為證；復依104年11月22日被上訴人第1屆第1次臨時會議紀錄記載（原審卷231頁），該會議記錄為證人李宜謹製作，列席人員包括寶佳公司人員謝榮順，管理委員會並責成社區秘書辦理社區事務及請寶佳公司配合改善住戶反應問題，可見寶佳公司派遣人員確有於系爭代管期間提供系爭社區管理維護服務甚明；又寶佳公司派遣人力核與被上訴人111、112年自行委請物業管理及保全公司所提供服務人力（原審卷187至207頁）大致相同，堪認上訴人委託寶佳公司派遣上開人力核屬必要且相當。從而，上訴

人依系爭條款約定，抗辯其於系爭代管期間所支出管理維護費用，依交屋戶數比例計算社區住戶應分擔之系爭管理費用總額為172萬2753元，應自系爭管理基金扣除，其僅須將扣除後餘額108萬7247元（2,810,000-1,722,753=1,087,247）無息交付被上訴人乙節，要屬可採。是被上訴人空言否認上訴人有支付寶佳公司上開管理維護費用，且無端爭執不須依約負擔系爭管理費用云云，均非可採。

4.又查，上訴人抗辯其於系爭代管期間已將房屋專有部分及共用部分（包含電梯、樓梯間、停車場、大廳、健身房、兒童遊戲間、交誼廳、閱覽室、中庭花園、照明設備、公用水塔、污水設備等）現實交付予社區住戶占有使用等情，業據提出系爭社區之健身房、兒童遊戲間、交誼廳、閱覽室、廊道、中庭花園等公共設施於104年間之照片為證（本院卷255至283頁），並經證人湯士浩、李宜謹具結證述點交過程及社區住戶使用情形明確（本院卷290至295頁），參以被上訴人105年1月13日函知上訴人儘速派員清理公設環境等語（本院卷75頁）、105年5月23日函知上訴人地下停車場之汽車道鐵捲門無故下降致社區住戶汽車受損應速維修等語（本院卷77頁），可見105年間系爭社區住戶已實際使用公設、停車場及車道，益徵上訴人抗辯共用部分連同房屋專有部分早已一併現實交付予社區住戶使用一事，應屬實在。是系爭社區住戶於系爭代管期間受領房屋專有部分及共用部分後，既已能實際使用公共設施，則上訴人依系爭條款前段約定抗辯住戶於交屋後應開始負擔系爭社區之管理維護費用，並自系爭管理基金支用，符合使用者付費原則，堪認公允。至被上訴人主張上開公共設施於110年8月30日依管理條例57條移交時始交付社區住戶使用，社區住戶毋須負擔系爭代管期間之管理維護費用乙節，要與事實不符，已難採信，其雖又提出代號「vict or」及「孟潔」之人於105年12月16日關於兒童遊戲區何時開放之通訊軟體對話紀錄為證（本院卷379頁），惟上

01 訴人否認該對話紀錄之形式及實質真正，被上訴人亦陳明
02 無法提出原本以供核實（本院卷385頁），委無可採。

03 5.另查，上訴人依系爭條款後段約定，應於110年8月30日公
04 共設施點交完成之日，將系爭管理基金扣除系爭管理費用
05 後之餘額108萬7247元無息交付被上訴人，已如前述，上
06 訴人抗辯其已於110年8月13日簽發面額108萬7274元支票
07 （下稱系爭支票）以為給付，並於同日通知被上訴人領
08 取，惟遭被上訴人拒絕受領，兩造嗣於110年9月28日簽署
09 系爭社區公設點交協議書，其再次提出系爭支票，被上訴
10 人仍拒絕受領，並在公設點交協議書上將系爭支票相關記
11 載畫線刪除等情，業經證人湯士浩具結證述綦詳（本院卷
12 292頁），並有系爭支票（原審卷123頁）、公設點交協議
13 書、被上訴人110年12月24日函（本院卷251、253頁）、
14 上訴人111年7月25日函（原審卷221頁）可稽，被上訴人
15 既拒絕受領上訴人提出之給付，上訴人依民法第234條、
16 第238條規定並無遲延責任，則被上訴人請求上訴人給付
17 自110年8月31日起算之法定遲延利息，為無理由。從而，
18 被上訴人依系爭條款後段約定，請求上訴人給付108萬724
19 7元本金部分，為有理由；逾此範圍之請求，則無理由。

20 (二)被上訴人主張系爭條款前段約定違反民法第373條危險負擔
21 法則、應記載事項第16條第1款及消費者保護法第17條第4項
22 規定，依民法第247條之1規定應屬無效等情，並不可採：

23 1.按民法第373條前段規定：「買賣標之物之利益及危險，
24 自交付時起，均由買受人承受負擔」，乃在規範有關買賣
25 之危險負擔，因不可歸責於雙方當事人之事由，致給付不
26 能者，應如何分配其風險之問題（最高法院103年度台上
27 字第1617號判決要旨參照）。查上訴人自104年2月至同年
28 00月間，已陸續將房屋專有部分及共用部分現實交付社區
29 住戶受領使用，業如前述，此與上訴人於110年8月30日依
30 管理條例第57條規定將共用部分、約定共用部分與其附屬
31 設施設備「移交」被上訴人接收管理，要屬二事。系爭條

01 款前段約定管委會成立前，由上訴人任管理負責人，上訴
02 人於系爭代管期間將房屋交付住戶使用後，即由住戶開始
03 負擔系爭社區之管理維護費用，並自系爭管理基金支用，
04 核與管理條例第28條第3項及第10條第2項之規定無違，符
05 合使用者付費原則，尚屬公允，亦如前述，並無不當免除
06 或減輕上訴人依民法第354條、第373條規定應負物之瑕疵
07 擔保及危險負擔移轉之責任，復未不合理加重被上訴人或
08 社區住戶之責任，亦無使被上訴人拋棄或限制其權利行
09 使，或有其他對被上訴人重大不利益之情形。是被上訴人
10 主張系爭條款前段約定違反民法危險負擔法則，有民法第
11 247條之1規定之無效事由云云，難認可採。

12 2.次按應記載事項第16條第1款規定：「其共有部分之點
13 交：(一)賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管
14 理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日
15 起，由買方按月繳付共有部分管理費。」所稱「交屋」，
16 係指賣方將買方承購之房屋專有部分及共用部分所為點
17 交，非指建設公司將公共設施依管理條例第57條規定「移
18 交」予管理委員會接收管理，系爭條款前段約定並無違反
19 應記載事項第16條第1款之情形，被上訴人主張有消費者
20 保護法第17條第4項規定之情形（違反第1項公告之定型化
21 契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依
22 前條規定定之），應認無效云云，亦非可採。

23 3.又上訴人抗辯一般預售屋買賣實務，建商於點交房屋後至
24 管委會成立前之代管期間，大多約定社區公設之管理維護
25 費用應由社區住戶負擔乙節，亦據提出新北市地政局於11
26 2年5、6月間依平均地權條例第47條之3第1項、不動產成
27 交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法第7
28 條規定（本院卷344至345頁）核準備查之9筆建案之預售
29 屋買賣契約書節本為憑（本院卷45至73頁，資料來源：新
30 北市政府地政局-新北市預售屋買賣契約查詢；[http://www.
31 land.ntpc.gov.tw/News.aspx?n=11769&sms=9679&page](http://www.land.ntpc.gov.tw/News.aspx?n=11769&sms=9679&page)

=5&PageSize=20)，益徵系爭條款前段約定為實務所常見，並無顯失公平之情。至被上訴人所舉本院105年度上易字第1096號判決之事實為承購戶於建設公司第1次通知交屋日起，不論專有部分是否點交，即須負擔社區管理維護費用（本院卷129至134頁），與本件事實不同，難以比附援引。此外，本院既認被上訴人主張系爭條款前段約定無效乙節並不可採，則上訴人依民法第111條規定，所為被上訴人不得主張系爭條款一部無效之抗辯，即無審究必要，併此敘明。

五、綜上所述，被上訴人依系爭條款後段約定，請求上訴人給付108萬7247元本金，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。從而原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，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，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 3 月 12 日
民事第四庭

審判長法 官 傅中樂

法 官 陳彥君

法 官 廖慧如

附表一

系爭契約第19條第5項第3款約定【系爭條款】
五賣方依據公寓大廈管理條例（下稱管理條例）之規定擔任管理負責人期間或依約代為管理期間…得依下列約定辦理： (三)賣方於前述代管期間內，買方及其他全體住戶應負擔常態性公共水電、管理及清潔等費用，且因該段期間之管理維護屬於「管理條例」第18條第1項第1款所規定之「領得使用執照1年內之管理維護事項」，買方全體同意賣方得由本約第15條第2項所收管理基金

01

(屬管理費及公共基金之性質) 支用, 至管理委員會合法成立且公共設施點交完成之日止, 扣除賣方管理期間支出之所有管理維護費用 (含公水、公電、管理服務、清潔或其他相關必要費用等均屬之) 後, 該筆基金之餘額 (若有) 始無息移交予管理委員會依法管理及運用之。【原審卷94至95頁】	
【系爭條款後段約定】 被上訴人主張約定有效部分	【系爭條款前段約定】 被上訴人主張約定無效部分
(三) …買方全體同意賣方… (依) 本約第15條第2項所收管理基金 (屬管理費及公共基金之性質) … (應於) 管理委員會合法成立且公共設施點交完成之日…無息移交予管理委員會依法管理及運用之。【見本院卷228頁】	(三) 賣方於前述代管期間內, 買方及其他全體住戶應負擔常態性公共水電、管理及清潔等費用…賣方得由本約第15條第2項所收管理基金 (屬管理費及公共基金之性質) 支用, 至管理委員會合法成立且公共設施點交完成之日止, 扣除賣方管理期間支出之所有管理維護費用 (含公水、公電、管理服務、清潔或其他相關必要費用等均屬之) …。【即除左列約定有效部分外, 其餘關於上訴人未將社區公設點交予被上訴人前, 即應由承購戶負擔管理維護費用部分均無效, 見本院卷228頁】

02

附表二

03

期間	全戶數 (a)	已交屋 戶數	累計交屋 戶數(b)	上訴人支出 管理費用(c)	社區應分擔 比例 (d)=(b)/(a)	社區應負擔費用 (c)×(d) 【系爭管理費用】
104年2月	281	77	77	190,650元	27%	51,476元
104年3月	281	59	136	190,650元	48%	91,512元
104年4月	281	53	189	194,250元	67%	130,148元
104年5月	281	60	249	212,269元	89%	188,919元
104年6月	281	10	259	203,910元	92%	187,597元
104年7月	281	6	265	183,750元	94%	172,725元
104年8月	281	5	270	183,750元	96%	176,400元
104年9月	281	3	273	183,750元	97%	178,238元
104年10月	281	2	275	183,750元	98%	180,075元
104年11月	281	3	278	183,750元	99%	181,913元
104年12月	281	2	280	183,750元	100%	183,750元
總 計				2,094,229元	-----	1,722,753元
《備註》社區應分擔比例、社區應負擔費用均為小數點以下4捨5入。						

04

(原本以下空白)

05

正本係照原本作成。

06

上訴人不得上訴。

07

被上訴人如不服本判決, 應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀, 其未表明上訴理由者, 應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀 (均須按他造當事人之人數附繕本), 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀; 委任有律師資格者, 另應

08

09

10

01 附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條
02 之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
03 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 3 月 12 日

05 書記官 呂 筑