

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第844號

上訴人即附

帶被上訴人 京茂建設股份有限公司

法定代理人 鄭秀勳

訴訟代理人 洪大明律師

被上訴人即

附帶上訴人 京茂River1大樓管理委員會

法定代理人 呂佳宸

訴訟代理人 吳聖欽律師

上列當事人間請求給付管理費等事件，上訴人對於中華民國112年4月28日臺灣新竹地方法院111年度訴字第195號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，本院於113年8月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

原判決關於駁回京茂River1大樓管理委員會後開第二項之訴部分，及訴訟費用之裁判均廢棄。

京茂建設股份有限公司應再給付京茂River1大樓管理委員會新臺幣壹拾壹萬伍仟捌佰壹拾捌元，及自民國一一一年三月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘附帶上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，關於上訴部分，由上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由附帶被上訴人負擔百分之二十八，餘由附帶上訴人負擔。

事實及理由

一、本件被上訴人即附帶上訴人京茂River1大樓管理委員會（下稱京茂管委會）之法定代理人，於本件上訴後，先後變更為王婉瑄、呂佳宸，有新竹縣竹北市公所函文2份為憑（見本院卷(一)第249、583至585頁、卷(二)第419至423頁），其具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

01 二、京茂管委會主張：上訴人即附帶被上訴人京茂建設股份有限  
02 公司（下稱京茂公司）為「京茂River1大樓」（共99戶，下  
03 稱系爭社區）之起造人。系爭社區於民國110年3月28日成立  
04 管委會，同年4月9日經主管機關核備，截至110年5月31日  
05 止，京茂公司依預售屋買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第  
06 16條第6項、第18條第2項約定，已向系爭社區之71戶買受人  
07 預收管理基金新臺幣（下同）142萬元、管理費168萬5,080  
08 元、車位清潔費17萬1,000元、裝潢清潔費16萬2,451元。京  
09 茂公司為伊代管系爭社區期間，應自110年5月1日住戶得自  
10 由使用公共區域時起，算至同年6月12日為止。京茂公司於  
11 代管期間在系爭社區內仍有28戶未售出餘屋（下稱系爭餘  
12 屋），應依公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第10條第2  
13 項、第18條第1項、住戶管理規約第9條第1、2項規定繳付管  
14 理費40萬5,154元，經扣除京茂公司於代管期間內為伊支出  
15 京鎂公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱京鎂公司）物業  
16 管理費27萬3,813元、業豐環保有限公司（下稱業豐公司）  
17 環保清潔費1萬6,715元、電信費1,430元及京茂公司已先行  
18 退還予部分買受人管理費及清潔費如原審判決附表（下稱附  
19 表）十一所示之33萬6,996元後，上訴人仍應依系爭買賣契  
20 約第18條第2項、民法第269條第1項、管理條例第20條第1  
21 項、第10條第2項、第18條第1項、系爭社區住戶管理規約第  
22 9條第1、2項規定，返還伊321萬4,731元。求為命：上訴人  
23 應給付被上訴人321萬4,731元，及自起訴狀繕本送達翌日即  
24 111年3月2日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決（未  
25 繫屬本院者，以下不贅）。

26 三、京茂公司則以：本件代管期間應自伊通知買受人交屋之日即  
27 109年10月27日起，算至110年6月12日止。伊不須交還管理  
28 基金142萬元及裝潢清潔費16萬2,451元，且因於伊代管系爭  
29 社區期間，業已支出如附表一至十所示物業管理費133萬3,5  
30 59元、60萬3,750元、環保清潔費5萬6,353元、社區清潔費6  
31 8萬1,345元、電信費3,226元、公設電費49萬2,294元、公設

01 水費8萬2,675元、各戶電費8萬7,067元、各戶水費1萬5,909  
02 元、各戶瓦斯費9,420元、公設維護及園藝清潔費402萬2,17  
03 1元，以上共計738萬7,769元，經扣除伊向住戶預收之管理  
04 費168萬5,080元及車位清潔費17萬1,000元後，伊尚有溢墊  
05 （下稱系爭墊費），京茂管委會自不得再請求伊返還。又伊  
06 依系爭社區110年5月29日第4次管委會決議，自110年7月1日  
07 起始就系爭餘屋負繳納管理費之義務，況依系爭買賣契約第  
08 16條第6項前段約定，系爭餘屋未經售出前，伊亦無繳納管  
09 理費之義務。倘認伊應返還向住戶預收之費用並就系爭餘屋  
10 繳納管理費，伊亦得就系爭墊費主張抵銷之，經抵銷後，被  
11 上訴人所請求之數額已無剩餘等語，資為抗辯。

12 四、原審為京茂管委會部分勝訴、部分敗訴之判決，即判命：京  
13 茂公司應給付280萬9,577元，及自111年3月2日起至清償日  
14 止，按年息5%計算之利息，並駁回京茂管委會其餘之訴及假  
15 執行之聲請。京茂公司就其敗訴部分不服，提起上訴，上訴  
16 聲明：(一)原判決關於命京茂公司為給付部分廢棄；(二)上開廢  
17 棄部分，京茂管委會在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。  
18 京茂管委會答辯聲明：上訴駁回，並提起附帶上訴，附帶上  
19 訴聲明：(一)原判決關於駁回京茂管委會後開第2項請求部分  
20 廢棄；(二)京茂公司應再給付40萬5,154元，及自111年3月2日  
21 起至清償日止，按年息5%計算之利息。京茂公司則答辯聲  
22 明：附帶上訴駁回（原判決駁回京茂管委會其餘之訴，未據  
23 其聲明不服，不在本件審理範圍內）。

24 五、兩造不爭執之事項（見本院卷(二)第329至330、355頁）：

- 25 (一)、京茂公司為系爭社區起造人，系爭社區並於109年10月24日  
26 經獲核發使用執照。
- 27 (二)、系爭社區住戶共99戶，其中預售屋之銷售起迄期間為106年1  
28 2月22日至109年10月24日。
- 29 (三)、京茂公司於109年7月30日至110年4月29日此段期間內陸續點  
30 交專有部分予系爭社區之買受戶。
- 31 (四)、京茂公司於110年3月6日寄發系爭社區第1屆第1次區分所有

01 權人大會開會通知單，通知區分所有權人開會時間為110年3  
02 月28日。京茂管委會並於110年3月28日成立，嗣於同年4月9  
03 日申請備查，由新竹縣竹北市公所於同月14日准予備查在  
04 案。

05 (五)、京茂公司於110年4月30日完成系爭社區共用部分之施工，兩  
06 造並已達成合意京茂公司係於110年6月12日結束系爭社區之  
07 代管業務。

08 (六)、京茂公司向系爭社區買受人收取管理基金142萬元、預繳管  
09 理費168萬5,080元、車位清潔費17萬1,000元、裝潢清潔費1  
10 6萬2,451元，合計343萬8,531元。

11 (七)、京茂公司自109年7月30日起陸續支付如附表一至十所示項目  
12 及金額，且已並先行退還如附表十一所示預收管理費及清潔  
13 費予部分之區分所有買受人共33萬6,996元。

14 (八)、系爭社區迄未完成公共設施點交。

15 (九)、本件兩造合意統一以110年1月15日為系爭社區專有部分之交  
16 屋日期，並以109年10月27日作為通知交屋日起。

17 六、京茂管委會主張系爭社區之代管期間應自其得以自由使用公  
18 共區域日起算，故此前所生費用均應由京茂公司自負其責，  
19 不得以向住戶預收之管理費等費用為支應。惟為京茂公司抗  
20 辯：伊為系爭社區代管期間應自其通知買受人交屋日之時起  
21 算。經查：

22 (一)、所謂「代管」，僅係以起造人觀點，依管理條例第28條第3  
23 項規定，在管理委員會依法成立前，代為管理公寓大廈共用  
24 部分、約定共用部分之修繕、管理、維護之意：

25 觀諸系爭買賣契約第16條第6項約定：「買方於對保時預繳  
26 賣方代管期間管理費預繳管理費陸個月及管理基金每戶新臺  
27 幣貳萬元整予賣方。管理費於社區管理委員會成立並接管  
28 後，其收款標準由區分所有權人會議決議或授權社區管理委  
29 會決定之。……」；第18條第1、2、3項則約定：「共有部  
30 分之點交：(一)賣方應擔任本預售屋共同使用部份管理人，並  
31 於成立管理委員會後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方

01 按月繳付管理費。(二)買方同意於交屋時預繳6個月社區管理  
02 費。……，上述款項由賣方代收，用以支付代管期之管理及  
03 清潔費；待管委會成立後，上述預繳之費用倘有剩餘，則由  
04 賣方無息轉入管理委員會合法帳戶，管理費如有不足，由各  
05 區分所有權人分攤補足差額，返還賣方。(三)買方同意授權賣  
06 方於依法召開本社區第一次區分所有權人會議前為本社區共  
07 同使用部份之管理人，得委託管理公司負責本社區共同使用  
08 部份之使用、管理及清潔維護等事宜。……」等語（見原審  
09 卷(一)第49至51頁），僅是就代管期間收取管理費及管理基金  
10 所為之約定，但上開所稱「賣方代管期間」之定義並未經兩  
11 造另為特約，參酌管理條例及其相關子法亦無所謂「建商代  
12 管期間」之名詞，公寓大廈起造人自係依管理條例第3條第1  
13 0款規定、第28條第3項、第40條規定以擔任管理負責人事  
14 宜，此據內政部國土管理署113年4月24日國署建管字第1131  
15 060679號函說明綦詳（見本院卷(二)第309至310頁）。準此以  
16 言，系爭買賣契約中所使用之「賣方代管期間」之文字，無  
17 非僅在表明有權管理公寓大廈共同使用部分之主體，於管理  
18 委員會依法成立前後確有不同而已。兩造各自就所謂「代管  
19 期間」之起始時間，或稱住戶得以自由使用公共區域日（見  
20 本院卷(二)第356頁）、或稱通知交屋日（見本院卷(二)第355  
21 頁），經核均與管理條例第28條第3項規定只要是在管理委  
22 員會依法成立或推選管理負責人前，一概均由起造人擔任管  
23 理負責人之體例不合，均無可取。

24 (二)、系爭社區之共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費  
25 用，不論起造人是否通知交屋或有無交付公設，均應由公共  
26 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  
27 之：

28 1.按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負  
29 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  
30 有權人按其應有部分比例分擔之，為公寓大廈管理條例第10  
31 條第2項所明定。又同條例第28條第3項僅規定起造人於召開

01 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  
02 公寓大廈之管理負責人。並無起造人為管理負責人時，上述  
03 費用由起造人負擔之明文。準此，共用部分、約定共用部分  
04 之修繕、管理、維護費用，應由公共基金支付或由區分所有  
05 權人按其應有部分比例分擔，不因管理委員會成立與否而有  
06 差異（最高法院108年度台上字第1116號判決、96年度台上  
07 字第2640號判決意旨可為參照）。

08 2.查系爭社區已於110年3月28日成立管理委員會，有京茂RIVE  
09 R1公寓大廈第1屆第1次區分所有權人大會開會通知單、委託  
10 書、議程、新竹縣竹北市公所110年4月14日竹市工字第1100  
11 008566號函可參（見原審卷(一)第21至26頁）。惟兩造既於本  
12 件合意主張系爭社區於110年6月12日以前均係由京茂公司負  
13 責實際管理共有部分，卷內並有京茂公司110年8月27日茂字  
14 第110082701號函足憑（見原審卷(一)第85頁、本院卷(二)第19  
15 1、329頁），堪認系爭社區之共用部分，係自110年6月13日  
16 起由京茂管委會實際接管，在此之前縱令京茂管委會已成立，  
17 仍係由京茂公司實際負責管理。然管理條例既無法明文  
18 規定起造人為管理負責人時，因管理共用部分、約定共用部  
19 分之修繕、管理、維護所生費用概由起造人負擔，自不能將  
20 京茂管委會於110年6月12日實際接管前，就系爭社區因共用  
21 部分所生之管理費用均令京茂公司單獨負擔，而應依管理條  
22 例第10條第2項規定，以公共基金支付或由區分所有權人按  
23 其共有之應有部分比例分擔費用。

24 3.京茂管委會雖主張：伊尚未受點交取得系爭社區公設前，無  
25 從使用系爭社區共用部分，伊根本無所謂管理義務發生之可  
26 言云云。惟京茂管委會所應負擔之管理維護義務，係因管理  
27 條例第28條第1、2項之法律規定而來，本與系爭社區公共設  
28 施是否點交完成無涉，而公設是否點交，復僅涉及京茂公司  
29 應否負擔給付遲延或瑕疵擔保責任之問題，非謂於公設點交  
30 前概由起造人負擔系爭社區之管理維護費用。京茂管委會就  
31 此主張，尚無可取。京茂公司另抗辯代管期間應自通知交屋

01 日起算云云，惟按管理條例第10條第2項既已明定共用部  
02 分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管  
03 理委員會以公共基金支付或區分所有權人按其共有之應有部  
04 分比例分擔之費用為之，已如前述，足見凡屬「共用部分、  
05 約定共用部分之修繕、管理、維護」，即應以「公共基金支  
06 付或區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔」，要與建  
07 商何時通知買受人交屋無涉。京茂公司就此所辯，亦非有  
08 據。

09 七、京茂管委會主張京茂公司依系爭買賣契約向買受人預先收取  
10 管理基金142萬元、預繳管理費168萬5,080元、車位清潔費1  
11 7萬1,000元、裝潢清潔費16萬2,451元，因為京茂公司所不  
12 否認，惟抗辯：伊無義務依系爭買賣契約第18條第2項約定  
13 交還已收取之管理基金及裝潢清潔費云云。經查：

14 (一)、按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定  
15 型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應  
16 記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之；違反上開  
17 公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。中央主管機關  
18 公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之  
19 內容，此觀消費者保護法第17條第1項、第4項前段、第5項  
20 規定即明。

21 (二)、關於管理基金部分：

22 查系爭買賣契約係京茂公司為與不特定多數消費者訂立同類  
23 契約之用，所提出預先擬定之契約條款，既為兩造所不否認  
24 (見本院卷(二)第193至194頁)，核屬同法所稱定型化契約。  
25 稽諸系爭買賣契約第16條第6項規定：「買方於對保時預  
26 繳……預繳管理費陸個月及管理基金每戶新臺幣貳萬元整交  
27 予賣方。管理費於社區管理委員會成立並接管後，其收款標  
28 準由區分所有權人決議……」，核與預售屋買賣定型化契約  
29 應記載及不得記載事項(下稱預售屋買賣定型化示範條款)  
30 第16條第1項約定：「賣方應擔任本預售屋共有部分管理  
31 人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方

01 同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費」不合，  
02 系爭買賣契約第16條第6項既要求買方應早於買賣對保時  
03 （而非交屋日起）即須預繳管理費，又同時要求買方須給付  
04 定義不明之「管理基金」，且將該管理基金排除於日後應受  
05 移交予管理委員會範圍內，甚不利於消費者，惟審酌該項買  
06 賣約定中已有同意移交管理費予京茂管委會，故僅認上開部  
07 分契約條款中未併將管理基金返還予京茂管委會部分，應屬  
08 違反預售屋應記載事項者，應為無效，是京茂公司仍應併將  
09 其所收取之管理基金返還予京茂管委會。

10 (三)、關於裝潢清潔費部分：

11 系爭買賣契約第17條第5項約定：「買方交屋後若欲裝潢  
12 者，每戶應繳納裝潢保證金新臺幣壹拾萬元整及清潔費100  
13 元/日（依施工日期計算）……」（見原審卷(一)第50頁），  
14 卷內並有京茂公司所提出並經京茂管委會更正之裝潢清潔費  
15 收取明細表可參（見原審卷(一)第311、669頁），固足認京茂  
16 公司確有向申請裝潢之買受人收取裝潢清潔費共計16萬2,45  
17 1元，此亦為京茂公司所不爭執。惟前述裝潢清潔費用既係  
18 因個別買受人為自己專有部分施作裝潢以致系爭社區之共用  
19 部分發生有清潔之必要，自與因一般普遍例常維護管理系爭  
20 社區之共有部分清潔所生之費用不同。京茂公司依系爭買賣  
21 契約第17條第5項約定收取裝潢清潔費，並提供清潔勞務之  
22 對價，與系爭買賣契約第18條約定所收取之清潔費不同。此  
23 外，京茂管委會復未能舉證證明上開裝潢清潔費用有何應併  
24 為移交之正當事由，則其請求京茂公司應併將所收受之裝潢  
25 清潔費16萬2,451元予以返還云云，即非有據。

26 (四)、按以契約訂定向第三人為給付者，要約人得請求債務人向第  
27 三人為給付，其第三人對於債務人，亦有直接請求給付之  
28 權，民法第269條第1項定有明文。查京茂公司既與系爭社區  
29 之買受人以系爭買賣契約第16條第6項、第18條第2項約定應  
30 將所預繳之社區管理費、車位清潔費移交由京茂管委會接  
31 管，其另以上開約定排除應將買受人所交付之管理基金返

01 還，因屬違反預售屋應記載事項者，應為無效，有如上述，  
02 堪認系爭社區買受人所繳付之管理基金、管理費、車位清潔  
03 費，依上開買賣契約之約定，均應移交於管理委員會，自屬  
04 以契約訂定向第三人即京茂管委會為給付，則京茂管委會依  
05 民法第269條第1項規定，請求京茂公司應返還所預收管理費  
06 142萬元、預繳管理費168萬5,080元、車位清潔費17萬1,000  
07 元，合計327萬6,080元（計算式：1,420,000+1,685,080+  
08 171,000=3,276,080），應屬有據；逾此範圍所為請求，則  
09 為無據。

10 八、京茂管委會又主張：京茂公司於110年5、6月期間持有系爭  
11 餘屋，應按當時收費標準，繳納自110年5月1日起至同年6月  
12 12日之管理費及車位清潔費共40萬5,154元等語。京茂公司  
13 固對上開期間內之費用計算結果不爭執，惟抗辯：被上訴人  
14 於110年7月1日才決議收取管理費之標準，不能據此回溯請  
15 求同年5、6月之費用，況該段期間所發生之費用屬系爭買賣  
16 契約第16條第6項所約定之代管期間費用，伊自無需支付管  
17 理、清潔費云云。經查：

18 (一)、按預售屋建商未售出餘屋（即建商居於區分所有權人地位）  
19 如何繳付共有部分管理費疑義，依內政部營建署106年6月16  
20 日營署建管字第1061008642號函意旨認為，建商尚有未出售  
21 之餘屋，應屬公寓大廈管理條例所稱之區分所有權人，應按  
22 其共有之應有部分比例分擔共用部分、約定共用部分之修  
23 繕、管理、維護費用，惟若區分所有權人會議或規約另有規  
24 定者，從其規定，此有行政院消費者保護處106年6月27日院  
25 臺消保字第1060179281號函可參（見原審卷(一)第87至88  
26 頁）。依是以言，建商既持有未售出之餘屋，即屬區分所有  
27 權人，如區分所有權人會議或規約並無特約，自須按其共有  
28 之應有部分比例分擔費用。從而，京茂公司抗辯：京茂管委  
29 會決議管理費收取標準前，屬系爭買賣契約第16條第6項所  
30 約定代管期間費用，伊既已實際代管，自無須繳納管理費云  
31 云，自無足採。

01 (二)、茲因兩造於本院已達成爭點簡化協議，同意以40萬5,154元  
02 計算京茂公司於110年5月1日起至同年6月12日就系爭餘屋所  
03 應給付管理費及汽車、機車車位清潔費（見本院卷(二)第330  
04 頁），是京茂管委會依系爭買賣契約第18條第2項，請求京  
05 茂公司給付系爭餘屋之管理費及清潔費40萬5,154元，應屬  
06 有據。

07 九、京茂公司抗辯其為京茂管委會墊付如附表一至十所示之系爭  
08 墊費，並已先行歸還附表十一所示之已退費用，而京茂管委  
09 會雖不否認京茂公司確有支出或退還上開金額，惟抗辯：附  
10 表一至十所示之費用，並非盡係京茂公司為伊代管系爭社區  
11 所生之費用云云（見本院卷(二)第275、329頁）。經查：

12 (一)、按原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主  
13 張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之  
14 主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則（最高法  
15 院18年上字第2855號判例意旨參照）。查兩造於本件已合意  
16 以京茂管委會實際接管系爭社區之110年6月12日為京茂公司  
17 代為管理系爭社區結束日，是京茂公司就所抗辯於109年10  
18 月27日（即通知交屋日）起至110年6月12日此段期間內所發  
19 生之費用，究否應由公共基金支付或由區分所有權人按其共  
20 有之應有部分比例分擔之，其判斷標準即應在於上開期間內  
21 所發生之費用，究係出於京茂公司基於賣方新建或修補公設  
22 瑕疵所生之費用，抑或係出於為系爭社區共用部分、約定共  
23 用部分之修繕、管理、維護所支出之必要及有益費用以為決  
24 定。依上說明，此部分事實應由對其有利之京茂公司負舉證  
25 責任。

26 (二)、茲就京茂公司所抗辯之系爭墊費，逐一說明如下：

27 1.物業管理費：

28 京茂公司抗辯其分別於109年7月8日至同年12月20日支付良  
29 福保全股份有限公司新竹分公司（下稱良福公司）物業管理  
30 費60萬3,750元，及於109年12月20日至110年7月20日支付京  
31 鎂公司物業管理費133萬3,559元，並提出明細表、轉帳傳

01 票、統一發票為證（見原審卷(一)第481至501頁，細目見附表  
02 一）。惟稽諸前述轉帳傳票上載會計科目，均載「在建費  
03 用-保全費」，堪認應係京茂公司就新建系爭社區尚未完工  
04 之工程支出，而與京茂公司因管理維護已完工之系爭社區共  
05 用部分無關。然因京茂管委會自認其中關於京鎂公司於110  
06 年5月1日至110年6月12日、共計43日之物業管理費27萬3,81  
07 3元【計算式：197,400（京鎂公司每月收費）÷31×43=273,  
08 813】應為京茂公司因管理系爭社區共用部分所支出之費用  
09 且同意扣除，是認京茂公司就此金額範圍內所為抗辯，尚屬  
10 有據，逾此範圍所為抗辯，則屬無據。

## 11 2.環保清潔費：

12 京茂公司抗辯其自109年8月5日起至110年6月20日止，支付  
13 業豐公司環保清運費共5萬6,353元，並提出明細表、轉帳傳  
14 票、統一發票為證（見原審卷(一)第503至523頁，細目詳見附  
15 表二）。就京茂公司所提出109年8月5日、同年9月5日、110  
16 年1月5日統一發票部分（見原審卷(一)第505、513頁），僅載  
17 「廢棄物清除一式」等文字，依外觀上難以區辨係因清運何  
18 種廢棄物所生，無從逕認與京茂公司管理系爭社區共用部分  
19 有關。而稽以此部分之轉帳傳票會計科目，固均載為「在建  
20 外包-垃圾清運」，然其中第31至32期請款部分摘要欄係  
21 載：「垃圾清運」（金額各為見原審卷(一)第507至509頁），  
22 第33期、第35至39期之請款摘要欄則記載為「生活垃圾清  
23 運」（見原審卷(一)第511、515、517、519、521、523頁，缺  
24 第34期），堪認業豐公司於在建期間各期受僱清運之內容不  
25 同，衡諸生活垃圾係指日常生活中產生之廢棄物，與一般因  
26 新造建物所生之營造廢棄物有別，京茂管委會復未能舉證證  
27 明第33期、第35至39期所清運之生活垃圾，何以與系爭社區  
28 住戶無關，則京茂公司抗辯其因管理系爭社區共用部分而支  
29 出第33期、第35至39期環保清潔費共計3萬5,353元【計算  
30 式：4,200+4,200+4,200+6,038+7,500+9,215=35,35  
31 3】，即屬有據，逾此範圍所為請求，則屬無據。

01 3.社區清潔費：

02 京茂公司抗辯其自109年9月30日起至110年5月20日止，支付  
03 騏森環保有限公司（下稱騏森公司）社區清潔費共68萬1,34  
04 5元，並提出明細表、轉帳傳票、統一發票為證（見原審卷  
05 (-)第525至541頁，細目見附表三），惟上開統一發票消費明  
06 細僅略載：「廢棄物清運費」（見原審卷(-)第541頁），無  
07 從確認與系爭社區共用部分之管理行為有關，另徵諸轉帳傳  
08 票上會計科目除均載為「在建外包-垃圾清運」外，摘要欄  
09 復可見「營建廢棄物清運請款」之文字註記（見原審卷(-)第  
10 531、533、535、537、541）），堪認應屬京茂公司就新建  
11 系爭社區尚未完工之工程支出。京茂公司抗辯其支付騏森公  
12 司之社區清潔費，亦為管理系爭社區共用部分所支出之費用  
13 云云，要無足取。

14 4.電信費：

15 京茂公司抗辯其自110年3月29日起至同年7月21日止，支付  
16 電信費共3,226元，並提出中華電信股份有限公司繳費證明  
17 單、電子發票證明聯為證（見原審卷(-)第543至547頁，明細  
18 見附表四）。參以京茂管委會於本件從未否認用戶號碼0000  
19 000確為系爭社區使用電話，堪認應屬京茂公司為管理系爭  
20 社區共用部分而支出之費用。京茂公司就此所為抗辯，應屬  
21 可採。

22 5.公設電費：

23 京茂公司抗辯其自109年12月7日起至110年2月4日止，支付  
24 系爭社區公設電費共49萬2,294元，並提出用戶繳費紀錄為  
25 證（見原審卷(-)第549頁，細目見附表五）。參以上開繳費  
26 紀錄已載明計費電表新設日期為109年11月19日，於110年1  
27 月14日辦理公設分離，並於同月21日則廢止臨時電，足見該  
28 計費電表所紀錄之公設電費內容，應自110年1月21日起始能  
29 確認全部均與系爭社區公設使用有關，因在此之前既有其他  
30 電路併計，京茂公司復未能舉證證明與系爭社區公設併列之  
31 其他電路用電情形為何，則其主張110年1月20日前之電費金

01 額亦屬系爭社區共用部分之管理費用云云，即無可信。從  
02 而，京茂公司主張其因管理系爭社區而支出公設電費23,776  
03 元【計算式：13,717（110年1月份）+10,059（110年2月  
04 份）=23,776】，尚屬有據，逾此範圍所為請求，則屬無  
05 據。

#### 06 6.公設水費：

07 京茂公司抗辯其自110年1月13日、同年3月9日，支付系爭社  
08 區公設水費合計共8萬2,675元，並提出台灣自來水公司各項  
09 費款繳費憑證、水費通知單為證（見原審卷(一)第551至557  
10 頁，細目見附表六）。參以上開繳費憑證業已載明裝水地址  
11 為「新竹縣竹北市鹿場里興隆路與自強五路交叉」，確與系  
12 爭社區地理位置相近，甚且110年3月水費通知單更直接標註  
13 用水地址為「新竹縣○○市○○里○○路0段000號（管委  
14 會）」等語（見原審卷(一)第557頁），堪認應屬京茂公司為  
15 管理系爭社區共用部分所支出之公設水費無誤。其就此所為  
16 主張，應屬可信。

#### 17 7.代管期間社區每戶電費：

18 京茂公司抗辯其自109年12月2日起至110年1月31日止，為系  
19 爭社區各別戶別支付電費共計8萬7,067元，並提出電費核算  
20 表為證（見原審卷(一)第559至563頁，細目見附表七）。惟上  
21 開電費顯然均係因社區個別住戶專有部分因使用電力所生之  
22 費用，核與系爭社區共用部分管理無關，京茂公司自不得據  
23 此主張為管理費用而請求予以扣抵，其就此所為抗辯，即無  
24 可取。

#### 25 8.代管期間社區每戶水費：

26 京茂公司抗辯其自110年1月27日起至同年2月20日止，為系  
27 爭社區各別戶別支付水費共計1萬5,909元，並提出水費核算  
28 表為證（見原審卷(一)第565至568頁，細目見附表八）。惟上  
29 開水費既係因社區個別住戶專有部分因使用自來水所生之費  
30 用，核與系爭社區共用部分管理無關，京茂公司自不得據此  
31 主張為管理費用而請求予以扣抵，其就此所為抗辯，並無可

01 採。

02 9.代管期間每戶瓦斯費：

03 京茂公司抗辯其自110年1月4日起至同年2月20日止，為系爭  
04 社區各別戶別支付瓦斯費共計9,420元，並提出瓦斯核算表  
05 為證（見原審卷(一)第571頁，細目見附表九）。惟上開瓦斯  
06 費既係因社區個別住戶專有部分因使用瓦斯所生之費用，核  
07 與系爭社區共用部分管理無關，京茂公司自不得據此主張為  
08 管理費用而請求予以扣抵，其就此所為抗辯，不足為取。

09 10.公設維護、園藝清潔費：

10 京茂公司抗辯其因社區之公設維護、園藝清潔，自109年10  
11 月5日起至110年7月20日止此段期間內，依序支付榮大工程  
12 商行197萬2,692元、竣太工程有限公司（下稱竣太公司）21  
13 萬5,093元、利和企業社94萬3,027元、展宇工程有限公司  
14 （下稱展宇公司）16萬7,580元、福將開發工程有限公司  
15 （下稱福將公司）72萬3,779元，並提出明細表、轉帳傳  
16 票、統一發票為證（見原審卷(一)第573至653頁），惟為京茂  
17 管委會所否認，查：

18 (1)榮大工程商行：

19 依京茂公司所提出關於榮大工程商行之轉帳傳票，其會計科  
20 目欄既已載明均係「在建人工」（見原審卷(一)第575至593  
21 頁），依其形式外觀顯係京茂公司為新建系爭社區尚未完工  
22 之工程支出，與管理系爭社區已完工之共用部分無關。

23 (2)竣太公司：

24 依京茂公司所提出關於竣太公司之統一發票，其上僅有記載  
25 「粗工工資」、「粗工加班」、「打石工」（見原審卷(一)第  
26 597至601頁），已無從確認與管理系爭社區共用部分有關。  
27 另依京茂公司所提出關於竣太公司之轉帳傳票，其會計科目  
28 欄又均記載為「在建人工」（見原審卷(一)第599至601頁），  
29 益徵此部分之費用應係京茂公司為新建系爭社區尚未完工之  
30 工程支出，與管理系爭社區已完工之共用部分無關。

31 (3)利和企業社：

01 依京茂公司所提出關於利和企業社之統一發票，其上各載  
02 「泥作點工」、「點工」、「工資」（見原審卷(一)第605至6  
03 19頁），無從確認是否與其因管理系爭社區共用部分有關。  
04 另依京茂公司所提出關於利和企業社之轉帳傳票，其會計科  
05 目欄均記載為「在建人工」（見同上頁），顯見此部分費用  
06 應係京茂公司為新建系爭社區尚未完工之工程支出，與管理  
07 系爭社區已完工之共用部分無關。

08 (4)展宇公司：

09 依京茂公司所提出關於展宇公司之統一發票，其上各載「細  
10 工」、「加班」（見原審卷(一)第623至631頁），無從確認是  
11 否與其管理系爭社區共用部分有關。另依京茂公司所提出關  
12 於展宇公司之轉帳傳票，其會計科目欄亦均記載為「在建人  
13 工」（見同上頁），可見此部分費用應係京茂公司為新建系  
14 爭社區尚未完工之工程支出，與管理系爭社區已完工之共用  
15 部分無關。

16 (5)福將公司部分：

17 依京茂公司所提出關於福將公司之統一發票，其上各載「工  
18 資」（見原審卷(一)第635至653頁），無從確認是否與其管理  
19 系爭社區共用部分有關。另依京茂公司所提出關於福將公司  
20 之轉帳傳票，其會計科目欄又均記載為「在建人工」（見同  
21 上頁），顯見此部分費用應係京茂公司為新建系爭社區尚未完  
22 工之工程支出，與管理系爭社區已完工之共用部分無關。

23 (三)、依上以言，京茂公司因擔任管理負責人代管系爭社區共用部  
24 分所墊支之系爭墊費項目及金額，應為：物業管理費27萬3,  
25 813元、環保清潔費3萬5,353元、電信費3,226元、公設電費  
26 2萬3,776元、8萬2,675元，合計41萬8,843元【 $273,813 + 3$   
27  $5,353 + 3,226 + 23,776 + 82,675 = 418,843$ 】，京茂公司自  
28 得請求以之與其已預收費用為扣抵，惟逾此範圍所為主張，  
29 則非有據，其進而執此主張與京茂管委會本件請求為抵銷，  
30 亦無理由。

31 (四)、關於京茂公司另抗辯其事後已有先行部分退還管理費及清潔

01 費予部分社區住戶，金額共計33萬6,996元，並提出已結算5  
02 4戶退款單據及資料、明細表為證（見原審卷(一)第433至43  
03 7、441至461頁，細目見附表十一），既為京茂管委會所不  
04 否認，並同意於本件扣除（見本院卷(二)第330頁），是京茂  
05 公司抗辯此部分費用應得為扣抵而不須交還京茂管委會，亦  
06 屬可採。

07 十、本件京茂管委會所得請求返還之金額計算：

08 查京茂管委會依民法第269條第1項規定，請求京茂公司返還  
09 管理費142萬元、預繳管理費168萬5,080元及車位清潔費17  
10 萬1,000元（此部分合計327萬6,080元）；並依系爭買賣契  
11 約第18條第2項約定、管理條例第20條第1項規定，請求京茂  
12 公司給付系爭餘屋管理費及車位清潔費共計40萬5,154元，  
13 有如前七、(四)及八、(二)所述，惟京茂公司既為京茂管委會管  
14 理系爭社區共用部分而支出41萬8,843元（即前九、(三)所  
15 述），又已先行歸還預收管理費及清潔費33萬6,996元（即  
16 前九、(四)所述），其請求均應予以扣抵，亦屬有據。是經扣  
17 抵後，京茂管委會得向京茂公司請求之金額，應為292萬5,3  
18 95元【計算式：3,276,080+405,154-418,843-336,996=  
19 2,925,395】。

20 十一、綜上所述，京茂管委會依民法第269條第1項、系爭買賣契約  
21 第18條第2項、管理條例第20條第1項規定，請求京茂公司給  
22 付292萬5,395元，及自111年3月2日起至清償日止（送達證  
23 書見原審卷(一)第99頁），按年息5%計算之利息，為有理由，  
24 應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就  
25 上開應准許部分，為京茂公司敗訴之判決，理由雖有不同，  
26 惟結論並無二致，仍應予維持。京茂公司上訴意旨指摘原判  
27 決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。  
28 另原審駁回京茂管委會請求京茂公司給付11萬5,818元（計  
29 算式：2,925,395-2,809,577=115,818）本息部分，尚有  
30 未洽，京茂管委會附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，求  
31 予廢棄改判，為有理由，爰廢棄改判如主文第3項所示；至

其餘不應准許部分，原審駁回京茂管委會此部分之訴及其假執行之聲請，並無不合，京茂管委會附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由。

三、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

三、據上論結，本件京茂公司之上訴為無理由，京茂管委會之附帶上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第450條、第78條、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 9 月 24 日

民事第二十五庭

審判長法 官 潘進柳

法 官 楊惠如

法 官 呂綺珍

正本係照原本作成。

京茂River1大樓管理委員會不得上訴。

京茂建設股份有限公司如不服本判決，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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 9 月 25 日

書記官 蔡宜蓁