

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度重訴字第515號

原告 龍馨建設股份有限公司

法定代理人 陳美龍

訴訟代理人 陳柏任律師

被告 君頂會社區管理委員會

法定代理人 林語涵

訴訟代理人 華奕超律師

複代理人 彭聖倫律師

訴訟代理人 郭宜函律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國115年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴暨假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求所主張之利益在社會生活上可認係屬同一或關連之紛爭，並就原請求之訴訟及證據資料，於繼續審理時，在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求得在同一程序中一併解決，以避免重複審理者，即屬之。查原告起訴時訴之聲明第2項原為：「被告應給付如起訴狀附件一所示移交證明文件」（見本院卷第9、93頁），嗣於民國115年6月17日具狀變更上開聲明為：「被告應給付如本書狀附件一所示移交證明文件」（見本院卷第312、317頁）。其變更前、後之聲明，均係依民法第324條規定，基

於同一公設點交事項請求被告給與受領證書，僅是請求給與之文件項目略有不同，主要爭點及證據資料仍屬相同，核屬請求基礎事實同一，應予准許。

二、原告主張：

(一)伊為址設桃園市○○區○○○路0段000號「君頂會」公寓大廈（下稱系爭社區）之起造人，並以預售屋方式銷售，於民國100年間取得建造執照，並於103年間竣工取得使用執照。系爭社區於103年5月起開始陸續有承購戶完成交屋入住，系爭社區之管理委員會（即被告，下稱被告管委會）則係於112年10月間決議成立，伊於113年2月29日結束代管並將公設移交被告管委會。伊於被告管委會成立前，依法為系爭社區之管理負責人，伊為管理、維護、修繕本社區之公設，自103年5月即第1批承購戶交屋後，至113年2月被告管委會自行委請物業公司管理時止之代管期間，共支出費用達新臺幣（下同）32,332,050元（下稱系爭費用）。

(二)依伊與承購戶間簽立之房屋預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第18條第5項約定，伊得向承購戶收取房屋管理基金，用以支付代管期間之管理維護相關費用，並應於管委會成立後結算之；且系爭社區管理規約亦規定公設之修繕費用應由公共基金支付。伊依前揭約定向承購戶收取之房屋管理基金為8,439,328元；另依公寓大廈管理條例第18條規定提列2,203,477元至桃園市政府之專戶，作為系爭社區之公共基金使用。伊於被告管委會成立後，為辦理代管期間相關費用款項之結算作業，先行於113年2月間移交房屋管理基金8,439,328元予被告，嗣伊結算確認代管期間所支出之系爭費用共32,332,050元，系爭費用本應由房屋管理基金及公共基金支出，故房屋管理基金8,439,328元及提列之2,203,477元公共基金應已無餘額，被告管委會保有上開給付，即無法律上原因，應返還予伊。又被告管委會於113年1月開始收取管理費，自該時起自應由公共基金負擔公設相關費用，惟被告管委會拒絕負擔，伊自113年1月後仍代墊費用達654,157

元，被告管委會亦應返還該等利益。

(三)另伊已依公寓大廈管理條例第57條第1項規定，將如附件所示之圖說、文件、公設等設施移交予被告管委會受領，應得請求被告管委會給與受領證書。

(四)為此，爰依系爭買賣契約第18條第5項、公寓大廈管理條例第10條第2項、民法第179條、第324條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：1.被告應給付原告11,296,962元，及自113年12月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.被告應給付如附件所示項目之移交證明文件予原告；3.願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：

(一)依系爭買賣契約第18條第5項約定，房屋管理基金係由住戶預繳，作為系爭社區公共基金之一部，並非原告所有，原告不得請求伊交付。且原告之代表陳鴻文於系爭社區第1屆第1次區分所有權人會議（下稱系爭區權會議）中已表示代管期間並未向系爭社區住戶收取任何費用，並承諾歸還住戶繳交之房屋管理基金，自不得再請求伊返還房屋管理基金。且原告匯款予伊之數額為8,439,328元，其金額龐大且精確至個位數，恰與住戶繳交之房屋管理基金數額完全相符，顯見原告清楚知悉其匯款之緣由，亦知悉該筆款項確應歸屬被告，始可能為該數額之匯款。縱認原告之匯款無法律上原因，原告於匯款時已知悉無給付之義務，卻仍為給付，依民法第180條第3款規定，不得請求返還。

(二)依公寓大廈管理條例第18條第1項第1款、第2項前段規定，公寓大廈之起造人依法應提列公共基金，並於成立管委會後移交公共基金予管委會。原告為系爭社區之起造人，依法本須提列公共基金2,203,477元至公庫專戶，於系爭社區成立管委會後即應移交予伊，故伊受領房屋管理基金8,439,328元、提列之公共基金2,203,477元，均有法律上原因。

(三)且原告迄今遲未交付系爭社區之公設，於完成移交前，其利益及危險均應由原告承受、負擔，原告應自行負擔維護費

01 用。況原告所提支出單據，均為其自行委託業者提出，不足
02 證明其確有支出費用。縱認原告確有支出系爭費用，係因原
03 告本為系爭社區之建商，於114年前尚有諸多房屋未銷售，
04 其為求銷售順利而支出系爭費用，係為原告自身利益而為，
05 而與被告無涉。又原告已承諾負擔113年2月29日前之所有維
06 護費用，自不得請求伊支付。

07 (四)請求給與受領證書係以已經移交檢測功能正常之公設為要
08 件，惟系爭社區之公設經辦理初驗，發現有1,575項缺失，
09 其中原告僅修正352項，故公設迄今未能點交係可歸責於原
10 告，原告未移交檢測功能正常之公設，不得請求給與受領證
11 書等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴暨假執行之聲請均
12 駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

13 四、經查，原告曾於113年2月1日匯款房屋管理基金8,439,328元
14 予被告管委會，且曾依公寓大廈管理條例第18條第1項第1款
15 規定提列公共基金2,203,477元至桃園縣政府（現桃園市政
16 府）公庫等節，為兩造所不爭執（見本院卷第166至167
17 頁），堪信為真。

18 五、本院之判斷：

19 (一)原告收取之房屋管理基金8,439,328元及提列之公共基金2,2
20 03,477元，均為系爭社區公共基金之一部，於被告管委會成
21 立後，應由被告管委會管理：

22 1.按公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：一、起造人就公
23 寓大廈領得使用執照1年內之管理維護事項，應按工程造價
24 一定比例或金額提列。二、區分所有權人依區分所有權人會
25 議決議繳納。三、本基金之孳息。四、其他收入；公共基金
26 應設專戶儲存，並由管理負責人或管委會負責管理，公寓大
27 廈管理條例第18條第1項、第3項前段定有明文。

28 2.再依系爭買賣契約第18條第5項約定：為維護本社區之良好
29 品質及全體區分所有權人之權益，甲方（即買受人）應於接
30 獲乙方（即原告）通知時預繳本約房屋管理基金（每戶按10
31 0,000元計）及公共水電費、管理維護、清潔費用（每戶按2

00元計），用以支付代管期間之社區管理維護清潔相關費用（如：物業管理人員薪資、清潔費用、代理購置相關設備及設備維護與耗材…之費用）；並於乙方擔任本社區之管理負責人期間由乙方負保管運用之責，乙方並應於本社區之管委會成立或選任社區管理負責人後結算之（見本院卷一第38至39頁）。系爭買賣契約附件之社區管理規約第10條第1款〈管理費之繳納〉則規定：為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人除於交屋前應依照房屋預定買賣契約書之相關約定預繳費用外，日後並應遵照區分所有權人會議決議之規定向管委會繳交管理費（見本院卷一第48頁）。

3.系爭買賣契約既約定買受人所預繳之房屋管理基金係用以支付代管期間之社區管理維護清潔相關費用，並於管委會成立後結算；系爭買賣契約附件之社區管理規約亦明定預繳之房屋管理基金即屬管理費，足見原告依系爭買賣契約所預收之房屋管理基金8,439,328元，性質上屬於系爭社區公共基金之一部，於原告代管期間由原告負保管運用之責，於被告管委會成立後，即應結算餘額，並移交予被告管委會。

4.又原告依公寓大廈管理條例第18條第1項第1款規定提列至公庫之2,203,477元，依該規定亦屬系爭社區公共基金之一部，於被告管委會成立後，同應移交予被告管委會。

(二)系爭社區之代管期間為103年5月起至113年2月29日止：

按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，起造人應於3個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管委會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備；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委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28條第1、3項定有明文。依前揭規定，起造人於管委會成立前，依法為公寓大廈之管理負責人，起造人擔任管理負責人之期間即所謂「代管期間」。查系爭社區自103年5月開始第1批交屋，而被告管委會遲至112年底始決議成立，足

見系爭社區之銷售速度甚慢，於第1批住戶交屋後9年餘，始銷售至得成立管委會之過半門檻。再被告管委會成立後，原告同意將代管期間延長至113年2月29日，亦有原告113年4月3日龍馨建字第1130403001號函在卷可稽（見本院卷一第209頁），堪認系爭社區之代管期間係自103年5月起至113年2月29日止。

(三)原告係自願負擔代管期間之公設維護費用，其主張房屋管理基金及提列之公共基金已於代管期間使用完畢，為無理由：

1.按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管委會為之，其費用由公共基金支付或由區分所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區分所有權人會議成立管委會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人。並無起造人於區分所有權人會議成立管委會後，仍為公寓大廈之管理負責人，亦無起造人為管理負責人時，上述費用應由起造人負擔之明文。準此，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，應由公共基金支付或由區分所有權人按其應有部分比例分擔，不因管委會成立與否或起造人移交共用部分予管委會與否，而有差異（最高法院108年度台上字第1116號判決意旨參照）。故代管期間共用部分修繕、管理、維護所須費用，原則上固應由公共基金支付，惟起造人倘為求建案順利銷售，或因其他財務上考量，於代管期間未收取管理費，而承諾自行負擔代管期間公設維護費用者，則其支付維護費用後，自不能再主張應由公共基金負擔，始符誠信原則。

2.查系爭社區於112年10月28日召開系爭區權會議，由原告之經理陳鴻文擔任會議主席，有會議紀錄可稽（見本院卷一第195頁），陳鴻文於會中表示：「每一戶都有預收6個月的管理費和100,000元的管理基金，這個都在公司…我們目前跟各位住戶報告一下，這些年來，公司都還沒有扣掉客戶的，也沒有收客戶的管理費嘛，那個錢雖然我們有預收了，可是

01 我們都沒有從裡面扣一塊錢，所以當初可能每一戶住戶繳交
02 的社區管理基金跟預收6個月的管理費用的部分，到時候這
03 邊社區管委會的帳號出來之後，我們會把那筆錢直接全部匯
04 到管委會的帳戶裡面…」等語，有當日錄影暨譯文在卷可憑
05 （見本院卷一第187、193頁）。陳鴻文既稱「我們都沒有從
06 裡面扣一塊錢」、「會把那筆錢直接全部匯到管委會的帳戶
07 裡面」等語，且完全未提及須先扣除、結算任何支出後始匯
08 款，顯見原告係自願承擔代管期間之系爭費用，而不自公共
09 基金支出。

10 3.且原告於代管期間並未收取管理費，為其自承在卷（見本院
11 卷一第169頁），又系爭社區銷售速度甚慢，直至第1批交屋
12 後9年餘始銷售至足以成立管委會之過半門檻，已如前述。

13 倘原告不願承擔代管期間之維護費用，理應於代管期間即開
14 始收取管理費納入公共基金，並由公共基金支出維護費用。
15 惟原告若收取代管期間管理費，其自身持有尚未售出之大量
16 餘屋，亦須按餘屋坪數繳納鉅額費用。原告既選擇不收取代
17 管期間之管理費，而直接自行支付系爭費用，並享有無須繳
18 納餘屋管理費之利益，顯見其係在衡量繳納餘屋管理費與直
19 接支付維護費用之利弊後，選擇直接負擔公設之維護費用。
20 再者，原告若非自願承擔系爭費用，其面對被告管委會請求
21 移交房屋管理基金時，理應待結算完畢後，再將扣除系爭費
22 用後之餘額匯款予被告管委會，以杜爭議，惟原告卻於113
23 年2月1日逕將房屋管理基金8,439,328元如數匯入被告管委
24 會之帳戶（見不爭執事項），益徵原告係自願承擔系爭費
25 用，而不得再主張應由公共基金支出。

26 4.原告雖主張：陳鴻文並非原告之財務人員，不知悉系爭社區
27 公設費用之具體負擔狀況，其於系爭區權會議所為陳述不足
28 表示原告有承擔費用或拋棄對被告管委會權利之意思，縱認
29 陳鴻文之陳述有此意思，亦屬無權代理，對原告不生效力云
30 云。惟陳鴻文身為原告之經理，受原告指派擔任系爭區權會
31 議主席，對系爭社區代管期間維護費用負擔狀況，當有一定

之瞭解，其在系爭區權會議所為發言，應可採信。且原告於系爭區權會議後，果依陳鴻文所言，將房屋管理基金8,439,328元如數匯入被告管委會帳戶，更足徵陳鴻文於系爭區權會議之陳述確屬事實無訛。又原告於支出系爭費用之際，即是以自願承擔之意思支付，並非因陳鴻文在系爭區權會議之發言始承擔費用或拋棄權利，是原告主張陳鴻文為無權代理云云，並無足取。

5.原告另主張：系爭社區之大公電費於代管期間已由全體住戶分攤，顯見公設維護費用應由全體住戶或公共基金負擔，並非由原告負擔云云。惟全體住戶於代管期間既僅分攤大公電費，而未分攤其他公設維護費用，恰可認定其餘維護費用均由原告承諾負擔，否則豈有僅要求住戶分攤大公電費，而不要求分攤其餘維護費用之理？是原告此部分主張，亦無足取採。

6.原告既已承諾負擔代管期間之公設維護費用，自不得再請求由公共基金支付。從而，原告主張房屋管理基金8,439,328元及提列之公共基金2,203,477元均已於代管期間使用完畢，依民法第179條規定請求被告管委會返還上開給付，即屬無據，應予駁回。

(四)原告應負擔公設維護費用至113年2月29日止，其請求被告管委會給付113年1月後之公設維護費用654,157元，為無理由：

1.原告主張：被告管委會於113年1月開始收取管理費，自該時起應由公共基金負擔公設維護費用，伊自113年1月後尚代墊達654,157元，被告管委會應返還該等利益云云。

2.惟系爭社區之代管期間係至113年2月29日止，且代管期間之公設維護費用應由原告負擔等節，業經認定如前，是113年2月29日前所發生之費用，本應由原告給付，而不得向被告管委會請求。查原告所主張113年1月後支出之項目，分別列於原證8編號642至653（見原證8之1卷第23頁表格）及原證9編號60（見原證9卷第11頁表格）。但細繹原證8編號642至651

01 所示項目，皆為113年2月前發生之費用；原證8編號652社區
02 清潔用品1,018元雖記載為113年3月25日支出，惟發票開立
03 日期實為113年1月5日（見原證8之2卷第502頁）；原證9編
04 號60電梯基板維修費用雖記載為113年5月22日支出，惟實為
05 支付112年12月19日電梯損壞之維修費用（見原證9卷第109
06 頁）；足認上開項目均為113年2月29日代管期間結束前所發
07 生之費用，本應由原告負擔。

08 3.至原證8編號653電梯保養費用42,400元部分，其發票係於11
09 3年3月25日開立（見原證8之2卷第503頁），而原告曾發函
10 承諾負擔電梯保養費至113年3月結束，有原告113年4月2日
11 龍馨建字第1130403001號函可憑（見本院卷一第209頁），
12 是該筆費用亦應由原告承擔，而不得向被告管委會請求。

13 4.從而，原告所主張113年1月後支付之公設維護費用654,157
14 元，或為代管期間所發生，或為原告承諾支付，其請求被告
15 管委會返還，為無理由，不能准許。

16 (五)原告尚未移交經檢測功能正常之公設，其請求被告管委會給
17 與附件所示之受領證書，為無理由：

18 1.按起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設
19 施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄
20 本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管委
21 會成立或管理負責人推選或指定後7日內會同政府主管機
22 關、公寓大廈管委會或管理負責人現場針對水電、機械設
23 施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤
24 後，移交之；前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及
25 各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管委會或
26 管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機
27 關命起造人負責修復改善，並於1個月內，起造人再會同管
28 委會或管理負責人辦理移交手續，公寓大廈管理條例第57條
29 第1、2項定有明文。次按依債務本旨，向債權人或其他有受
30 領權人為清償，經其受領者，債之關係消滅；清償人對於受
31 領清償人，得請求給與受領證書，民法第309條第1項、第32

01 4條亦有明文。依前揭公寓大廈管理條例之規定，起造人負
02 有會同管委會檢測公設並確認功能正常後，將公設及其相關
03 資料、圖說移交管委會之給付義務。倘公設經檢測仍存有缺
04 陷，即難認起造人已依債之本旨提出給付，自不得請求管委
05 會給與受領證書。

06 2.查原告雖已將系爭社區公設之相關資料及圖說交付予被告管
07 委會，惟系爭社區之公設經被告管委會委託國霖機電管理服
08 務股份有限公司辦理初驗，查驗缺失共計1,575項，其中原
09 告已修正項目僅352項，有總檢缺失統計報告在卷可稽（見
10 本院卷一第290頁），堪認原告尚未移交檢測功能正常之公
11 設，難認其已依債之本旨提出給付，應不得請求被告管委會
12 給與受領證書。

13 3.原告雖主張：伊僅請求給與「相關圖說、文件、公設」之受
14 領證書，並未請求出具「公設經檢測功能正常」之受領證書
15 云云。惟交付相關資料、圖說，與移交檢測功能正常之公
16 設，為一整體而不可割裂之給付義務，原告既尚未移交檢測
17 功能正常之公設，即未依債之本旨履行完畢，不得請求給與
18 受領證書。是原告此部分請求，為無理由，不應准許。

19 六、綜上所述，原告依系爭買賣契約第18條第5項、公寓大廈管
20 理條例第10條第2項、民法第179條、第324條規定，請求被
21 告給付11,296,962元，及自113年12月3日起至清償日止，按
22 週年利率5%計算之利息，及給與如附件所示之移交證明文
23 件，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之
24 聲請亦失所依附，併予駁回。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與本
26 案事實及判決結果不生影響，爰不予一一審究，併此敘明。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

29 民事第三庭 審判長法 官 游智棋

30 法 官 卓立婷

31 法 官 林宇凡

01 正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

05 書記官 吳昕蘅