

# 臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

107年度重簡字第1254號

原告 喬旺開發股份有限公司

法定代理人 陳專祺 同上

訴訟代理人 丁俊文律師

被告 臻美大廈管理委員會

法定代理人 陳水名

訴訟代理人 李永福

訴訟代理人 陳俊言律師

上列當事人間請求給付代墊管理維護費事件，本院於民國108年5月29日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾貳萬捌仟柒佰貳拾捌元及自民國一百零七年七月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二十六，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如於執行標的物拍定、變賣或物之交付前，以新臺幣壹拾貳萬捌仟柒佰貳拾捌元為原告預供擔保或將請求標的物提存，得免為假執行。

## 事 實 及 理 由

一、本件原告於民國107年7月3日起訴時，其法定代理人為陳慶聰，被告之法定代理人為陳旺立。嗣於訴訟繫屬中，原告、被告之法定代理人分別變更為陳專祺、陳水名，兩造並具狀聲明由其2人分別承受訴訟，應予准許。

二、原告起訴主張：原告係坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○號○○號土地上14層樓臻美大廈（下稱臻美大廈）之原始起造人，後因信託關係，變更起造人為受託人即臺億建築經理股份有限公司（下稱臺億公司），因起造後臻美大廈尚未成立大廈管理委員會，依公寓大廈管理條例第28條第3項規定：「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。」原告即為臻美大廈之管理負責人，並依同條例第10條第2項規

01 定：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管  
02 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  
03 分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因  
04 可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有  
05 權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規  
06 定者，從其規定。」原告就臻美大廈之共用部分負有管理、  
07 維護之責，惟費用應由公共基金支付或由區分所有權人按其  
08 共有之應有部分比例分擔之。而原告為支付相關管理費用，  
09 在銷售臻美大廈房屋時，與每一購買房屋之住戶所簽訂之【  
10 臻美】房屋預售買賣契約書（下稱系爭契約書）均約定由原  
11 告向每戶預收管理費新臺幣（下同）10,000元，並約定於本  
12 大樓成立管理委員會後，扣除已支出之管理費用，如有剩餘  
13 時一併移交被告管委會，如所收之管理費不足時，應由被告  
14 管理委員會自起造人依法提撥之公共基金中轉付原告以補足  
15 差額，此觀系爭契約書第13條、第19條之約定甚明。嗣原告  
16 自104年9月至105年4月30日止，代管臻美大廈公用部分所支  
17 出之水電及保全費用共計916,403元（明細詳如卷附原證三  
18 預算表），然被告管委會於105年（起訴狀誤載為106年，下  
19 同）2月21日第1屆區分所有權人會議已成立，被告管委會成  
20 立後社區之開銷理應由被告管委會負責支出，原告考慮到住  
21 戶之權益，為避免被停水停電及無保全之狀態發生，一直代  
22 繳至105年4月30日，扣除原告所收到39戶共420,000元管理  
23 費後，尚差496,403元，應由被告管委會償還於原告，但被  
24 告管委會竟拒付上開費用予原告。為此，爰依民法第176條  
25 無因管理、第179條不當得利等規定及系爭契約書約定之法  
26 律關係，提起本件訴訟，請求鈞院擇一為有利於原告之判決  
27 ，並聲明請求：被告應給付原告496,403元及自起訴狀繕  
28 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息事  
29 實。

30 三、被告則求為判決駁回原告之訴及陳明如受不利判決，願供擔  
31 保請准免為假執行，並辯稱：

01 (一) 原告並非臻美大廈之起造人，依據原告所提出之新北市政府  
02 府使用執照（見卷附原證8）所載起造人是臺億公司，又  
03 被告管委會係於105年2月21日經區分所有權人會議通過成  
04 立，於105年4月15日經新北市五股區公所備查，而兩造間  
05 公設點交時間為106年5月11日，然原告自104年9月至105  
06 年4月30日止支付公用部分之水電及保全費用共計91,6403  
07 元，此支出費用之事實，被告雖於另案即臺灣臺北地方法  
08 院107年度北簡字第1523號給付管理費事件審理中不加爭  
09 執，惟依原告提出之水電費繳費收據，應繳款人分別有臺  
10 億公司、偉德水電工程行、達因，用水設備工程申請書之  
11 申請人為臺億公司、瑋格水電工程有限公司，保全費之統  
12 一發票則由大中華保全股份有限公司開給買受人達因工程  
13 股份有限公司，均與兩造無關，被告否認前開費用之支出  
14 與被告所屬之臻美大廈任何公共設施有關，被告管委會並  
15 非繳納義務人。

16 (二) 另原告與地主合建分屋39戶，其主張於104年9月18日過戶  
17 登記與點交地住戶29戶，及於104年10月2日至104年10月  
18 26日陸續點交給購買戶共23戶，原告如何於銷售房屋時簽  
19 訂之買賣契約書約定代收管理費10,000元，是原告與承買  
20 戶個人買賣契約之約定行為，僅約定住戶與原告間之權利  
21 義務關係，與被告管委會無關，且原告依據該契約書第13  
22 條向每一戶預收管理費10,000元，其主張收39戶管理費，  
23 為何1戶10,000元卻收到42萬元？而不是69戶收69萬元？  
24 為何原告於公共設施點交前不用分擔繳納相關費用？原告  
25 實際收到幾戶多少的管理費？是原告與其中部分住戶之私  
26 法契約，無法拘束代表全部住戶權益之被告管委會，是以  
27 被告基於原告未證明全部各住戶之交屋日及在被告社區為  
28 廣告銷售行為至107年1月31日始完成結案，特主張原告係  
29 前開水電之使用者，爭執該款項應由原告自行負擔。況查  
30 ，依據原告所提出之契約書第13條第1項最後一句約定，  
31 乙方（指原告）代管期間管理費與管理委員會接管後按月

01 所收之管理費不同，兩者不得扣抵，並依據原告所出具之  
02 證明書（見卷附被證四），原告係於106年11月28日完成  
03 臻美大廈交屋手續，並與該戶買受人於同日結清至交屋當  
04 日止之水電費，至水電費外之其他費用，雙方約定於106  
05 年12月1日起由該戶自行繳納，於此日期前之任何費用皆  
06 與該住戶無涉。

07 （三）又依原告所提出之合建契約書（見卷附原證16），細譯全  
08 部內容並無如系爭契約書第13條共有部分之點交約定所載  
09 ：.....，另應於辦理所有權移轉登記時預繳給乙方（即原  
10 告）代管期間之管理費1萬元」之約定，另依據合建契約  
11 書第15條第3項約定：乙方（指地主）辦理點交房屋後，無  
12 論遷入與否，均應負擔本大樓水電、瓦斯公共水電與管理  
13 費及遵守本大樓管理委員會所訂立之管理規則。是原告主  
14 張自辦理所有權登記完畢即應由全體住戶負責分擔其代墊  
15 之上開管理費費用，依約無據。況查，本件原告就31戶地  
16 主戶只提出104年12月11日陳信安共計8戶有交屋憑證證明  
17 書，其餘22戶均缺漏，而每住戶之交屋日並非相同，原告  
18 究係按何時開始可以請各住戶負擔代管之費用？各戶應負  
19 擔之金額為何？均不明，則原告請求被告管委會給付代墊  
20 之管理費，顯屬無據。

21 四、原告主張之前揭事實，業據其提出建照執照、臻美公寓大廈  
22 第一屆區分所有權人會議紀錄、支付費用計算表、水電費收  
23 據、保全收據、房屋預售買賣契約書（即系爭契約書）、使  
24 用執照、建物登記第一類謄本、建物所有權狀、公寓大廈共  
25 用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表、分得房屋  
26 表、合建契約書、不動產買賣契約書、交屋暨驗屋證明書、  
27 原地主戶與承購戶依面積坪數計算管理費之計算表及所有權  
28 登記移轉日期附表等為證。被告則對上開費用已支出之事實  
29 ，不加爭執，惟對於原告本件之請求，則上開情詞置辯。經  
30 查：

31 （一）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

01 及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月  
02 內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委  
03 員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報  
04 備；起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成  
05 立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負  
06 責人，公寓大廈管理條例第28條第1項、3項分別定有明文  
07 。又按「共有部分之點交：自通知辦理所有權移轉登記時  
08 起，乙方（指原告）或其指定之人應擔任本預售屋共有部  
09 分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交  
10 之。甲方（即臻美大廈房屋之買受人）自交屋日起，不論  
11 遷入與否，除應按月繳付共有部分管理費外，另應於辦理  
12 所有權移轉登記時預繳給乙方代管期間管理費新台幣1萬  
13 元整，（未售戶管理費由乙方先行墊付，惟於將來出售時  
14 得約定由買方吸收暨另行支付乙方），本管理費是為支應  
15 乙方擔任本預售屋共有部分管理人期間，為管理本大樓所  
16 支出之費用，其管理及運用依本約第19條第3項第3款辦理  
17 ，於本大樓成立管理委員會或選任管理人後，扣除已支出  
18 之管理費用，將剩餘款項一併移交管理委員會或選任管理  
19 人；甲方應按月繳付之管理費用，於大樓管理委員會成立  
20 並接管後，其收款標準由區分所有權人會議決議之。乙方  
21 代管期間管理費與管理委員會接管後按月所收之管理費不  
22 同，兩者不得扣抵。」「乙方依據公寓大廈管理條例第28  
23 條規定擔任管理負責人期間或依約代為管理期間，為維護  
24 全體住戶之公共權益，甲乙雙方同意下列約定：.....。（  
25 三）乙方於前述管理期間內，甲方及其他全體住戶應負擔  
26 常態性公共水電、管理及清潔等費用，並由本約第13條第  
27 1項所收之款項支付之。且因該段期間之管理維護屬於公  
28 寓大廈管理條例第18條第1項第1款規定之『領得使用執照  
29 一年內之管理維護事項』，甲方全體同意於本約第13條第  
30 1項所收之款項不足時，應由大樓管理委員會自起造人依  
31 法提撥之公共基金中轉付乙方補足差額；若有餘款則於大

樓管理委員會成立（需經主管機關報備核准）、點收公共設施及接管大樓並設立大樓公共基金專戶後無息移交之（甲方不得主張各戶進住使用期間不同而要求分別計算退還給各戶）。」系爭契約書第13條第1項及第19條第3項第3款分別約有明文。本件被告所屬之臻美大廈坐落於新北市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地，原告為起造人，此有原告提出之新北市政府工務局101股建字第00691號建造執照為證（見卷附原證一），且依據原告所提出之系爭契約書，可知臻美大廈房屋之出賣人為原告，且其第6條有關履約保證之第2項約定：「本建案之起造人之權利已信託予『臺億建築經理股份有限公司』（下稱「臺億建經」）辦理建築經理服務事項，協助『板信銀行』進行本案信託資金控管、辦理工程進度查核及估驗及監督信託資金依工程進度撥款專款專用。」可見本件原告因與臻美大廈房屋買受人間存有履約保證之約定，故將起造人之權利信託予臺億公司，自應認本件原告為臻美大廈之原始起造人甚明，臺億公司為受託之起造人，是以被告辯稱原告並非臻美大廈之起造人，起造人是臺億公司乙節，容有誤會，要非可採。而原告既為臻美大廈之原始起造人，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定：「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應有部分比例分擔之。」及系爭契約書前開第13條第1項及第19條第3項第3款之約定，原告就臻美大廈之共用部分即負有管理、維護之責，惟其費用應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，原告因而亦得為支付相關管理費用，向每戶預收管理費10,000元，並於臻美大廈成立管理委員會後，扣除已支出之管理費用，如有剩餘時一併移交管理委員會，如所收之管理費不足時，應由之後成立之管理委員會自起造人依法提撥之公共基金中轉付原告以補足差額。又本件被告管委會係由臻美大廈區分

所有權人會議於105年2月21日決議通過成立，並經新北市五股區公所於105年4月15日准予備查，此有原告提出之該次區分所有權人會議記錄（見卷附原證二）及被告提出之新北市五股區公所新北五工字第1052156267號公寓大廈管理組織報備證明（見卷附被證一）可稽，顯見被告係依系爭契約書約定經住戶成立之大樓管理委員會，自應承受全體買受臻美大廈房屋之住戶使用共用部分應負擔相關費用之義務，即如原告向住戶所收之管理費不足以支付原告代管公用部分期間所代墊之管理費時，被告管委會應自起造人依法提撥之公共基金中轉付原告以補足差額，故被告辯稱原告如何於銷售房屋時買賣契約書約定代收管理費10,000元，是原告與承買戶個人買賣契約之約定行為，僅約定住戶與原告間之權利義務關係，與被告管委會無關，無法拘束代表全部住戶權益之被告管委會等情，亦有誤會，不足採信。

（二）次按「乙方依據公寓大廈管理條例第28條規定擔任管理負責人期間或依約代為管理期間，為維護全體住戶之公共權益，甲乙雙方同意下列約定：.....。（二）乙方得委託管理服務公司或管理服務人員負責本大樓共同使用部分之管理及清潔維護等諸事宜。」「乙方於通知甲方交屋前，應已完成本契約房屋一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施。」系爭契約書第19條第3項第2款、第12條第4項分別約有明文。又按「原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。」（最高法院18年上字第2855號判例意旨參照）本件原告既為臻美大廈之原始起造人，並為管理委員會成立前該大廈共用部分之代為管理人，自應於交屋前完成臻美大廈內之水電設施、公有部分管理等相關事項，且

原告本可委託管理服務公司或管理服務人員負責本大樓共同使用部分之管理及清潔維護等事項，且查臻美大廈於104年7月6日取得使用執照，並於104年9月18日開始陸續辦理交付予地主戶及購買戶事宜，此有原告提出之新北市政府工務局104股使字第00295號使用執照、建物與土地登記謄本、所有權狀、點交表、地主戶交屋暨驗屋證明書及購買戶交屋暨驗屋證明書等（見卷附原證8至11、19、20），再依原告所提出之台灣電力公司電費通知單、台灣自來水公司各項費款收據、請款單、用水設備工程申請書名冊、中華保全股份有限公司統一發票、付款支票及收執聯等資料（見卷附原證三），原告係於交屋前將接通自來水、電力、保全等共同用部分之管理事項，分別委託臺億公司、偉德水電工程行、達因工程股份有限公司（保全事項再轉由大中華保全股份有限公司為之）、瑋格水電工程有限公司等單位負責，且依此等單據所載之支出名目，顯與臻美大廈公用部分之管理相關，足見原告對於自己主張代管臻美大廈公共部分期間已支出相關水電及保全費用之事實已盡證明之責，而被告就其反對之主張即辯稱原告提出之預算表、水電費繳費收據，應繳款人分別有臺億公司、偉德水電工程行、達因，用水設備工程申請書之申請人為臺億公司、瑋格水電工程有限公司，保全費之統一發票則由大中華保全股份有限公司開給買受人達因工程股份有限公司，均與兩造無關，被告否認前開費用之支出與被告所屬之臻美大廈任何公共設施有關，被告管委會並非繳納義務人等情，並未提出其他證據證明之，則被告此部辯解，亦非可信。

（三）至於被告引用原告所出具之證明書（見卷附被證四），辯稱係原告於106年11月28日完成臻美大廈交屋手續，並與該戶買受人於同日結清至交屋當日止之水電費，至水電費外之其他費用，雙方約定於106年12月1日起由該戶自行繳納，於此日期前之任何費用皆與該住戶無涉等情 似在陳

明於106年12月1日（不含）前管理臻美大廈公用部分之相關費用，住戶毋庸負擔，被告管委會自亦毋庸負擔，然此證明書旨在約明原告與住戶間就住戶專有部分及約定專用部分交屋前後相關費用如何分擔之利義務關係，與臻美大廈共用部分之管理無涉，被告管委會自不得援引為毋庸補足原告代墊管理費差額之依據。

（四）另被告依原告所提出之合建契約書（見卷附原證16）第15條第3項約定：「乙方（指地主）辦理點交房屋後，無論遷入與否，均應負擔本大樓水電、瓦斯公共水電與管理費及遵守本大樓管理委員會所訂立之管理規則。」辯稱原告主張自辦理所有權登記完畢即應由全體住戶負責分擔其代墊之上開管理費，依約無據等情，然細繹該合建契約書內容，此約定旨在約明合建地主於分配房屋後，亦應分擔臻美大廈公用部分之水電、瓦斯電及管理費，而非在規範地主戶應負擔交屋前臻美大廈公用部分全部之管理費，以致其他住戶或之後成立之管委會毋庸分擔相關費用，故被告辯稱原告請求被告管委會給付代墊之管理費費用，依約無據乙節，同樣不足採信。而本院以此約定對比系爭契約書上開第13條第1項、第19條第3項第3款約定，足認臻美大廈相關地主戶就原告代管公共部分期間所支出之相關水電及保全費用，亦應如同其他購買戶一樣，向原告繳納10,000元管理費，用以支應原告代管公用部分期間之費用，始符公平原則。

五、本件原告就代管臻美大廈公用部分期間所繳納之水電費、保全費用，被告依前開公寓大廈管理條例相關規定及系爭契約書相關約定，負有自起造人依法提撥之公共基金中轉付原告以補足差額之義務，已如前述，且被告不否認原告已依法（指公寓大廈管理條例第18條第1第1款規定）提撥公共基金予被告，則被告自應補足前開管理費用之差額予原告。茲就原告請求之差額多少？說明如下：

（一）本件原告不爭執計算代墊管理費之期間應自104年9月18日

01 日起算（參見本院108年5月29日言詞辯論筆錄第2頁），  
02 則依原告所提出之前開預算表、台灣電力公司電費通知單  
03 、台灣自來水公司各項費款收據、請款單、中華保全股份  
04 有限公司統一發票、付款支票及收執聯等單據（總金為91  
05 6,403元），可知104年9月10日起至10月12日（共33日）  
06 公設電費中之104年9月10日至17日（共8日）間支出之費  
07 用6,675元（計算式： $27,535 \text{元} \div 33 \times 8 = 6,675 \text{元}$ ，元以下四捨五入）、代付104年9月份（共30日）水費中之104  
08 年9月1日至17日（共17日）間支出之費用19,833元（計算  
09 式： $35,000 \text{元} \div 30 \times 17 = 19,833 \text{元}$ ）及104年9月份（共30  
10 日）保全費用中之104年9月1日至17日（共17日）間支出  
11 之費用31,167元（計算式： $55,000 \text{元} \div 30 \times 17 = 31,167 \text{元}$   
12 ），非屬原告代管公用部分期間之支出，應予扣除，經扣  
13 除後，原告代墊之費用應為858,728元（ $916,403 \text{元} - 6,675 \text{元} - 19,833 \text{元} - 31,167 \text{元} = 858,728 \text{元}$ ）。

16 （二）另依系爭契書第13條第1約定及本院推認臻美大廈相關地  
17 主戶就原告代管公共部分期間所支出相關水電及保全費用  
18 ，亦應如同其他購買戶一樣，向原告繳納10,000元管理費  
19 ，用以支應原告代管公用部分期間之費用，亦如前述，則  
20 被告應先向住戶（含購買戶及地主戶）各收取10,000元後  
21 ，如有不足，被告管委會始有補足差額予原告之義務，而  
22 本件原告不爭執已收到39戶購買戶共420,000元之管理費  
23 ，另有31戶地主戶共310,000元之管理費尚未收取，經扣  
24 除後，其代墊之管理費差額為128,728元（ $858,728 \text{元} - 420,000 \text{元} - 310,000 \text{元} = 128,728 \text{元}$ ），應由被告管委會自  
25 原告提撥之公共基金中轉付原告補足之。

27 六、綜上所述，本院擇依原告主張之系爭契約書第13條第1項、  
28 第19條第3第3款約定之法律關係，認其請求被告給付128,72  
29 8元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年7月19日起至清償日  
30 止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；  
31 逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

01 七、本判決原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判決  
02 爰依職權宣告假執行；另被告陳明願供擔保請准免為假執  
03 行，經核無不合，爰併宣告如主文第4項但書所示。

04 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院  
05 逐一斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無詳予論駁  
06 之必要，併此敘明。

07 中 華 民 國 108 年 6 月 19 日

08 法 官 趙 義 德

09 以上正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
11 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 中 華 民 國 108 年 6 月 20 日

14 書 記 官 莊 雅 萍