最高法院民事判決

109年度台上字第1023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　錢佳玉律師
　　吳家維律師
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
共　　同
訴訟代理人　洪大明律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國107年9月12日臺灣高等法院第二審判決（106年度重上字第771號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人其餘上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件被上訴人主張：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12人（下稱張淑惠等12人）及訴外人劉昱伶、彭歆茹、

朱智瑋、林良敏（下稱劉昱伶等4人），分別於民國101年至104年間與上訴人簽訂房屋預定買賣契約書（合稱系爭買賣契約），購買坐落新竹縣竹北市○○段○○○○號土地上「岱嵐I-LAND」大樓之建物（下稱系爭建物），如原判決附表（下稱附表）編號1至16所示之停車位（下稱系爭停車位）及房屋，劉昱伶等4人其後將契約上權利義務，分別轉讓予被上訴人林育慶、蔡明怡、王俊堯，轉讓後明細詳如附表編號5至18所示。上訴人依約應於104年7月2日領得使用執照後6個月內，交付系爭建物之共有部分及系爭停車位，詎其遲至105年8月15日始交付停車位而遲延給付。又上訴人向伊收取每戶新臺幣（下同）3萬元，共計39萬元之管理費，並未依約移交予岱嵐I-LAND社區管理委員會（下稱岱嵐管委會）等情。爰依系爭買賣契約第15條第1項第5款、第16條第1項、第22條第9項約定及民法第269條第1項規定，求為命上訴人：㈠給付伊各如附表編號5至18「車位遲延利息」欄所示之金額；㈡給付岱嵐管委會39萬元，及自起訴狀繕本送達日起算法定遲延利息之判決（被上訴人逾上述項目、金額之請求部分，經一、二審判決駁回後，未據聲明不服）。

上訴人則以：系爭停車位屬於共有部分，依系爭買賣契約第16條之約定，應於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之，伊因進行車道及地下室二次施工作業，展延交付停車位之時間，並無給付遲延或可歸責之事由，不負給付遲延利息責任。縱應負給付責任，該遲延利息為違約金性質，應予酌減。又岱嵐管委會之組織不合法，伊無法交付代收之管理費，且伊在管委會成立前，擔任共有部分之管理人，支出管理共有部分所需駐衛保全、廢棄物清理、社區經理服務之各項費用，金額超過代收之39萬元，並無餘額交付岱嵐管委會等語，資為抗辯。

原審就上開部分維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：張淑惠等12人及劉昱伶等4人分別向上訴人買受附表所示之房屋、停車位及共有部分，簽訂系爭買賣契約，劉昱伶等4人嗣將契約之權利義務分別轉讓予林育慶、蔡明怡及王俊堯。系爭建物於104年7月2日取得使用執照，區分所有權人於105年6

月18日召開區分所有權人會議，選任蔡明怡、洪益夫及林見信，分別擔任岱嵐管委會主任委員、監察委員及財務委員，為兩造所不爭。系爭買賣契約第2條、第5條，將買賣標的分為房屋、特定編號之停車位，分別計算其價款。依系爭買賣契約附件㈤「停車位使用及分管協議書」第3點第2款之約定，足認被上訴人購買之停車位，應屬公寓大廈管理條例第3條第5款所稱之約定專用部分，其性質與專有部分之性質雷同。該停車位之交付期限，應依系爭買賣契約第15條之約定，而非按該契約第16條之條款定之。被上訴人主張其等各自購買之車位，可由買受人驗收後交付，交付期限應依系爭買賣契約第15條第1項第5款之約定，於上訴人領得使用執照6 個月內進行點交，如有違反，應按已繳停車位價款依每日萬分之5單利計付遲延利息者，應堪憑採。系爭建物於104年7月2日取得使用執照，上訴人應於取得使用執照6個月內即105年1月2日前通知被上訴人交付系爭停車位；兩造不爭執上訴人於同年8 月15日交付進出停車場之遙控器予被上訴人，則上訴人應負遲延責任之期間，為自同年1月3日起至8月15日止共225日，遲延利息按已繳停車位價款依每日萬分之5 單利計算，金額各如附表「車位遲延利息」欄所示，其性質上係違約金契約，給付標準仍在內政部依法公告之範圍。審酌上訴人遲延交付系爭停車位所致被上訴人使用收益權能之減損，難認上開約定有過高應予酌減之情事。兩造於交屋結算時，每戶均已交付3 萬元管理費予上訴人，上訴人僅以岱嵐管委會之組織不合法，無法交付代收管理費予管委會，且僅提出自行製作之墊付費用明細表為據，辯稱前因管理系爭建物共有部分，支出駐衛保全、廢棄物清理、社區經理服務等管理費用，已超過代收之39萬元，無管理費餘額，亦無足採。上訴人遲未移交所代收39萬元予岱嵐管委會，被上訴人依民法第26 9條第1項前段、系爭買賣契約第22條第9項約定，請求上訴人將該款項本息移交予岱嵐管委會，洵非無據等詞，為其判斷之基礎。

本院之判斷：

按法院認定事實應依憑證據，而證據之證明力固由法院依其自由

心證斷定之，法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以判斷事實之真偽，惟取捨證據、認定事實固屬事實審法院之職權，然其認定須合於論理法則、經驗法則與證據法則，否則即屬違背法令。查：

一、張淑惠等12人及劉昱伶等4 人各向上訴人買受如附表所示之房屋及停車位，簽訂系爭買賣契約書，將買賣標的分為房屋、特定編號之停車位，分別計算其價款，為原審認定之事實。倘係無訛，依卷附系爭買賣契約所示，附表編號5 王俊堯買受之停車位價額似為151萬元（見一審卷㈠第204頁），並非336 萬元（其他停車位之買受價款並無錯誤），原審逕依336 萬元為基準，計算上訴人應給付王俊堯之遲延利息（即違約金）為37萬8,000元，已有認定事實未依憑證據之違法。

二、其次，卷附被上訴人簽署之「地下一～三層／二工現況同意書」，上載「同意於使用執照核發並複查完成後併同地下一層門廳、地下各層置物櫃、車道管制捲門交由上訴人委託之專業設計公司做整體規劃設計及佈置」，並以各樓層停車位之平面圖作為附件（見一審卷㈡第134-181 頁）。倘進行該二次施工作業，須占用地下一、二層之空間，勢必影響交付停車位之時程，上訴人於原審即一再主張上情（見原審卷㈠第146 頁），則被上訴人苟同意上訴人為二次施工，是否即有同意展延交付停車位期限之意？上訴人抗辯其因進行車道及地下室二次施工作業，致展延交付停車位之期限，攸關其未依期限交付停車位，有無可歸責事由？應否負遲延責任？自屬重要之防禦方法。原審未遑查明，僅以上訴人未於領得系爭建物使用執照6 個月內，通知被上訴人點交系爭停車位為由，遽為不利於上訴人之判斷，尚嫌速斷。

三、又，上訴人抗辯其在岱嵐管委會成立前，擔任共有部分之管理人，支出駐衛保全、廢棄物清理、社區經理服務之各項費用，金額超過代收之39萬元，並無餘額交付岱嵐管委會，除提出墊付費用明細表外，並有現場照片及廠商請款發票為憑（見一審卷㈡第234-243 頁）。被上訴人就請款發票之真正並不爭執（

見原審卷㈠第556頁），原審遽認上訴人並未提出支付憑證為證，已有可議；復以上訴人提出之上開明細表上所列費用項目，含粗工、廢棄物清理等，可能為施工之費用，惟就上訴人抗辯支出駐衛保全費用部分，則未說明其何以不足憑採之理由，遽為上訴人不利之論斷，並嫌疏略。本件事實未臻明確，本院尚無從為法律上之判斷。上訴論旨，就原判決上開不利於己部分指摘為不當，聲明廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　7　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　李　寶　堂

法官　陳　毓　秀

法官　林　玉　珮

法官　李　文　賢

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　14　　日