最高法院民事判決

109年度台上字第1060號

上　訴　人　鄉林建設事業股份有限公司

法定代理人　賴正鎰

訴訟代理人　林錦隆律師

上　訴　人　鄉林皇居社區管理委員會

法定代理人　李玉青

訴訟代理人　林秀夫律師

上列當事人間請求給付代收款事件，兩造對於中華民國 107年11月13日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（107 年度重上字第44號），各自提起上訴，本院判決如下：

主　文

兩造上訴均駁回。

第三審訴訟費用由兩造各自負擔。

理　由

本件上訴人鄉林皇居社區管理委員會（下稱鄉林皇居管委會）之法定代理人已變更為李玉青，其具狀聲明承受為鄉林皇居管委會法定代理人續行訴訟，核無不合，先予敘明。

其次，上訴人鄉林皇居管委會主張：鄉林皇居社區（下稱系爭社區）係對造上訴人鄉林建設事業股份有限公司（下稱鄉林建設公司）所興建之公寓大廈，於民國104年4月11日召開第一次區分所有權人會議並成立伊為系爭社區之管理委員會。依鄉林建設公司與系爭社區住戶之買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第5條第2項約定，住戶（即買受人）向鄉林建設公司（即出賣人）預繳之 6個月管理費、車位清潔費、公共設施（下稱公設）使用費等費用（下稱系爭代收款），應屬公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第18條第1項第4款規定之「其他收入」，鄉林建設公司於伊成立後，應將系爭代收款之結餘（下稱系爭結餘款）新臺幣（下同）690萬1,640元，移交予伊。惟鄉林建設公司經伊催告移交公共財務，迄未移交，爰依管理條例第20條規定，求為命鄉林建設公司如數給付並加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決。

鄉林建設公司則以：依系爭買賣契約第 5條第2項、第3項約定，及其附件五管理規約第23條約定，伊於鄉林皇居管委會成立前，為系爭社區之管理負責人，有權代為聘用管理顧問公司，住戶預繳 6個月管理費（含車位清潔費），自得使用於伊管理期間之管理費用，且伊向住戶收取系爭代收款之結餘款，依系爭買賣契約第12條第 2項約定先移交公設，再辦理公共財務移交，惟鄉林皇居管委會迄仍拒絕公設點交，系爭結餘款之移交期限尚未屆至。伊未同意負擔鄉林皇居管委會成立前之管理費用，僅稱倘若兩造保持良好互動，社區公設經協商後能順利完成點交，伊方考慮同意吸收該部分費用，惟鄉林皇居管委會未配合完成點交，即逕主張伊應負擔管理委員會成立前之所有管理費用及原非伊應負擔104年4月（其中3分之2）至同年10月之公設維修保養費用209萬3,273元（下稱系爭公設維修保養費），自非有據。伊業於103年7月1日向台灣土地銀行西台中分行開立系爭社區管理費專戶（下稱系爭專戶），將向交屋戶所預收及伊未出售戶應負擔之6個月管理費、公設使用費及修繕準備金共3,633萬7,400元，存入系爭專戶專款專用，鄉林皇居管委會雖於104年9月4日自行開設獨立專戶，惟其自成立後所陸續核銷之管理費用，仍由伊自系爭專戶代付，嗣因不足支應，伊於104年11月27日匯款500萬元至系爭專戶，係不違反鄉林皇居管委會明示或可得推知之意思，為其支出所核銷之管理費用，屬適法之無因管理，鄉林皇居管委會應予償還，伊得以該無因管理債權與鄉林皇居管委會之請求為抵銷等語，資為抗辯。

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：鄉林建設公司為系爭社區建物之起造人，同意自100年間陸續交屋迄 103年6月30日止所發生之管理費用，由該公司自行負擔，鄉林皇居管委會於104年4月11日成立，其所主張系爭結餘款690萬1,640元，係以管理委員會成立前之所有管理費用均由鄉林建設公司負擔，經減除同年4月11日至同年12月3日支出之管理費用，且不計入系爭公設維修保養費，所得出數額之事實，為兩造所不爭執。依鄉林建設公司105年5月13日致鄉林皇居管委會函（下稱系爭函文）、兩造於

同年7月5日經臺中市政府消費者保護官協商所作成臺中市政府消費爭議案件申訴協調會議記錄之記載，鄉林建設公司自承系爭結餘款尚有480萬8,367元，而此金額即為690萬1,640元扣除系爭公設維修保養費209萬3,273元之餘額，堪認鄉林建設公司已同意自行負擔管理委員會成立前所發生之管理費用，僅不同意負擔系爭公設維修保養費，其應移交之系爭結餘款即為480萬8,367元。鄉林建設公司雖主張僅以公設順利完成點交為前提，才考慮同意吸收管理委員會成立前之管理費用，惟鄉林皇居管委會否認有該條件，而上開函文亦未記載附有公設順利點交為同意負擔之條件，鄉林建設公司復未能舉證證明，自難採信。又管理條例第10條第2項已明定共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護之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，系爭公設維修保養費屬上開規定之費用，應由系爭社區之公共基金或區分所有權人負擔，此與管理委員會成立與否無關，而同條例第57條規定共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之「移交」，與民法第373 條規定買賣標的物之「交付」，概念不同，且主管機關頒布「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」其中應記載事項第16項所稱「……自交屋日起，由買方按月繳付共有部分之管理費。」係指專用部分之交屋，非指共有部分之點交，鄉林皇居管委會以系爭社區之公設移交迄未完成，推論其利益及危險亦即系爭公設維修保養費應由鄉林建設公司負擔，即非可取。系爭買賣契約第12條第2 項雖約定鄉林建設公司應依照管理條例之規定，移交公共設備後，辦理公共財務移交手續予第一屆管理委員會，惟同條例第20條明定管理負責人解職、離職或管理委員會改組時，應將公共基金移交新管理負責人或新管理委員會，經催告於7 日內仍不移交時，得訴請法院命其移交，並於同條例第49條第1項第7款明定違反移交義務之處罰，依該條例制定係為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質之立法目的，上開法律規定自應優先適用。鄉林皇居管委會成立後，鄉林建設公司已喪失系爭社區管理負責人之地位，就所管理之公共基金，即應依法移交予鄉林皇居管委會，鄉林建設公司主張公設迄未完成移交

，其移交公共財務之履行期尚未屆至云云，亦非可採。鄉林皇居管委會以104年4月14日函催鄉林建設公司辦理公設及財務移交，距105年7月26日提起本件訴訟，已逾1 年，自得訴請法院命鄉林建設公司移交屬公共基金之480萬8,367元結餘款。鄉林建設公司雖於104年11月27日匯款500萬元至系爭專戶，惟該公司所應負擔鄉林皇居管委會成立前之管理費用，均由該專戶撥付，致系爭專戶款項不足支付，鄉林建設公司存入該500 萬元，係為回補自己應負擔之費用，對鄉林皇居管委會未有無因管理債權可得抵銷。從而，鄉林皇居管委會依管理條例第20條規定，請求鄉林建設公司給付480萬8,367元本息，應予准許；逾此所為請求，尚屬無據，不應准許，為其心證之所由得，並說明兩造其餘攻防及聲明證據為不足取與無須再予審酌之理由，因而將第一審所為命鄉林建設公司給付逾480萬8,367元本息部分廢棄，改判駁回鄉林皇居管委會該部分之訴，並駁回鄉林建設公司其餘上訴。

按取捨證據、認定事實及解釋契約屬於事實審法院之職權，若其取證、認事及解釋並不違背法令或有悖於經驗法則、論理法則與證據法則，即不許任意指摘其為不當，援為上訴第三審之理由。原審本於認事、採證及解釋契約之職權行使，綜合相關事證，合法認定鄉林建設公司為系爭社區建物之起造人，已同意負擔鄉林皇居管委會成立前所發生之管理費用，系爭結餘款為480萬8,367元，鄉林建設公司未有無因管理債權可得抵銷，應依管理條例第20條規定，將該款項移交鄉林皇居管委會，而系爭公設維修保養費209萬3,273元，屬同條例第10條第2 項規定之費用，應由系爭社區之公共基金或區分所有權人負擔，因以上揭理由為兩造部分勝訴、部分敗訴之判決，經核於法洵無違背。兩造上訴論旨，猶就原審採證、認事及解釋契約之職權行使暨其他與判決基礎無涉之理由，分別指摘原判決不利於己部分為不當，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件兩造上訴均為無理由。依民事訴訟法第 481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　17　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　鄭　傑　夫

法官　盧　彥　如

法官　吳　麗　惠

法官　林　麗　玲

法官　張　恩　賜

本件正本證明與原本無異

書記官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　30　　日