臺灣基隆地方法院基隆簡易庭小額民事判決

109年度基小字第2351號

原　　告　張淑苓
訴訟代理人　李浩
被　　告　甲山林建設股份有限公司
法定代理人　張瀛珠
訴訟代理人　蔡宗佑
被　　告　城上城社區管理委員會
法定代理人　顧美齡
訴訟代理人　陳建菖

上列當事人間返還預繳款項事件，本院於民國109年9月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

理由要領

一、原告起訴主張：

（一）先位之訴

1、原告於民國99年6月間與被告甲山林建設股份有限公司（下稱甲山林公司）承購其城上城建案之E1棟5樓及G6棟12樓兩戶房屋，並分別簽訂房屋預定買賣契約（下稱E1棟5樓契約、G6棟12樓契約），嗣原告依被告甲山林公司要求，並按E1棟5樓契約第14條第1項第4款及G6棟12樓契約第16條第1項第6款之規定（下合稱系爭約款），預繳新臺幣（下同）2萬1,000元及1萬1,000元之6個月管理維護費。嗣因被告甲山林公司至108年4月5日始完成交屋，同時重新按登記權狀面積計算應收之管理維護費，並退還溢收金額5,322元、1,664元予原告，並稱其餘管理維護費已移轉予被告城上城社區管理委員會（下稱被告城上城管委會），因而原告已合計預繳2萬5,014元（下稱系爭管理維護費）【計算式：2萬1,000元＋1萬1,000元－5,322元－1,664元＝2萬5,014元】。

2、按E1棟5樓契約第14條第1項第4款、G6棟12樓契約第16條第1項第6款之規定，自交屋日起，原告始應負擔按月繳付共有部分管理費之責，但後段約定原告尚未交屋前，被告甲山林公司於社區管理委員會成立前之代管期間之社區公共區域之管理維護費，亦應由原告負擔之約定，該條款後段特別約定抵觸民法第247條之1第1款、第2款之規定（下稱定型化契約之限制），應屬無效之約定。

3、次按民法第 348條第1項、第373條本文、第234條、第240條之規定（下稱危險負擔移轉之規定），被告甲山林公司將房屋點交予承購戶原告前，卻約定各該標的物之利益及危險均約定應由原告負擔，該等約定顯已違民法危險負擔法則。複按公寓大廈管理條例第10條第2項之規定（下稱公寓大廈管理、維護費用分擔規定），是被告甲山林公司依民法第373條規定，理應依債務本旨將約定共用部分移交予原告後，使原告成為管理負責人後始須負擔管理維護責任及費用，從而被告甲山林公司將房屋點交予原告前，自得要求由原告負擔管理維護費用。

4、末按消費者保護法第2條第7款、第11條第2項、第17條第1項、第4項前段、第5項之規定（下稱相關消費者保護法規定），並且參內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項中之應記載事項」（下稱系爭記載事項）第16條第1款，可知關於承購戶繳納共有部分管理費之時點，係於共有部分點交之條款中約定，則該條款所指「交屋」，解釋上自應包含共有部分之點交。被告甲山林公司108年4月5日始完成交屋，在此之前，原告自無負擔共用部分管理維護費用之義務。被告甲山林公司之定型化契約已逾越系爭記載事項中之應記載事項，該約定應為無效。

5、因被告甲山林公司收取系爭管理維護費之契約約款已屬無效，其受領系爭管理維護費即無法律上理由，依據不當得利請求被告甲山林公司返還。

（二）備位之訴

原告於108年4月5日交屋後即辦理入住，被告城上城管委會即要求按月支付社區共有部分之管理維護費。原告依先位之訴請求被告甲山林公司將系爭預繳款共計2萬5,014元全額返還，如被告甲山林公司提出證明已依約將預收之6個月管理維護費移轉予被告城上城管委會，並指示作為抵銷原告入住後之管理維護費之用，則原告主張被告城上城管委會應返還重複收取之上開管理費。

（三）基於上述，聲明：

1、先位請求：被告甲山林公司應給付原告2萬5,014元。

2、備位請求：被告城上城管委會應給付原告2萬5,014元。

二、被告等答辯略以：

（一）被告甲山林公司部分

承認收取系爭管理維護費，由預約買受人支付管理維護費為業界慣例，並無顯失公平可言，管理維護費之結餘已全數移交予管委會，然未指定抵銷個別各住戶應繳納給管委會之管理費。基此聲明：原告之訴駁回。

（二）被告城上城管委會部分

被告甲山林公司移交結餘管理維護費，係作為被告城上城管委會之公共基金，非用以抵充各房屋買受人登記為所有權人後，按月應繳納管理費。基於前述，聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷

（一）先位之訴：

1、原告雖主張系爭約款牴觸「定型化契約之限制」、「相關消費者保護法規定及系爭記載事項第16條第1款」，應屬無效之約定。然民法第247條之1關於定型化契約效力之規定，須定型化契約之條款係由一方預定用於同類契約而作成，他方當事人僅按該預先之一般契約條款與提出人（契約利用人）訂立契約，並未就其內容進行磋商，始有其適用；如當事人之一方基於與特定相對人訂立契約之目的，

預先擬就相關條款，作為商議之張本，嗣經雙方當事人對其內容為個別磋商而合意議定者，即非該條規定適用之範圍（最高法院106年度台上字第1166號民事判決意旨參照）。經查，系爭約款有別同契約其他條款，於下方均有原告之簽名，其性質應屬「個別磋商條款」，自不受前開定型化契約之限制；再者定型化契約之限制之規定，必以按其情形顯失公平為前提，縱認系爭約款屬定型化契約約款，亦僅係規範社區共有部分於代管期間之管理維護費用由何方預納支付，而該等費用性質亦屬利於社區相關設備管理維護、清潔等，非不利於買受人，亦難謂有何顯失公平。另原告所提「相關消費者保護法規定」及「系爭記載事項第16條第1款」，所規範之對象僅限於「定型化契約」，而不及於性質屬「個別磋商條款」之系爭約款，當無牴觸該等規定可言。

2、原告另以「危險負擔移轉規定」、「公寓大廈管理、維護費用分擔規定」為由，主張系爭約款屬無效之約定。然民法第373條危險負擔移轉之規定，所稱危險乃指價金危險，利益則指使用利益，且依同條但書之規定，當事人得以契約合意排除「交付時」方移轉予買受人負擔之規定，從而，既得以合意排除，且公寓大廈管理、維護費用亦非此所指之價金危險，原告主張亦無理由。

3、綜上，原告主張被告甲山林公司向其收取系爭管理維護費之約定無效，於法無據，則被告甲山林公司依據有效之契約約款受領系爭管理維護費，並不構成不當得利，原告請求被告甲山林公司返還，顯無理由，應予駁回。

（二）備位之訴：

原告主張被告甲山林公司將其繳付之系爭管理維護費，交付予被告城上城管理委員指定抵充原告應繳納之管理費，業據被告2人否認，原告亦未提出證據證明，原告主張顯無可信。原告自108年6月以後為城上城社區之區分所有權人，為其所自承，依法應向被告城上城管委會繳納管理費

，被告城上城管委會收取原告繳納管理費2萬5,014元，於法有據，顯不構成不當得利，原告請求返還已繳納之管理費，並無理由，應予駁回。

（三）綜上所述，原告先位之訴及備位之訴，均無理由，均應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認均與本件判決結果無影響，毋庸再予一一審酌，附此敘明。

五、本件第一審裁判費為 1,000元，此外核無其他費用支出，是其訴訟費用額確定為1,000元，爰依職權確定前開訴訟費用，由敗訴之原告負擔。

六、據上論結，本件原告之訴均無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　9　　日

基隆簡易庭法　官　王翠芬

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載上訴理由，表明下列各款事項：

㈠原判決所違背之法令及其具體內容。

㈡依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

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　　109　　年　　9　　月　　9　　日

書記官　陸清敏