

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

111年度竹北簡字第104號

原告 夏目漱石社區管理委員會

法定代理人 黃志忠

訴訟代理人 蔡甫欣律師

謝明志

被告 郭東暉

訴訟代理人 葉書任

上列當事人間給付管理費事件，本院於民國111年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾陸萬伍仟零柒拾伍元及自民國一一一年一月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟柒佰柒拾元由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾陸萬伍仟零柒拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項第3款定有明文。查，原告起訴聲明求為被告給付新臺幣（下同）16萬9,200元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第7頁），嗣減縮聲明求為被告給付16萬5,075元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（下稱最後聲明，見本院卷第69頁、第105頁），經核與前開規定相合，程序上應予准許。

二、原告主張：被告積欠夏目漱石社區（以下簡稱：系爭社區）關於新竹縣○○鎮○○段00○○地號土地（該2筆土地以下合併稱：系爭土地）管理費16萬5,075元，被告所有之系爭土地位於系爭社區區域內，且為住戶即被告利用，又其上興

建建物不問是否為合法建物，皆不影響被告應繳付管理費之本質，爰依公寓大廈管理條例第10條第2項共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定之規定，暨依系爭社區規約第17條第1款約定之管理費給付標準，提起本件訴訟求為積欠之管理費，聲明如最後聲明所示並願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：伊所有坐落於新竹縣○○鎮○○段00○○○○0000000000地號土地之同段314建號建物（門牌號碼為新竹縣○○鎮○○路00巷0號，下稱314建號建物）屬於系爭社區區分所有建物，被告對此未積欠原告管理費，而被告於314建號建物旁，另行向他人購買系爭土地，其上僅有未辦保存登記之玻璃屋（下稱系爭玻璃屋），非公寓大廈管理條例所規範之建物，不能歸類在314建號建物區權所在範圍或認定為314建號建物共同附屬設施，原告收取系爭土地管理費欠缺依據等語資為抗辯，爰答辯聲明求為駁回原告之訴，如受不利判決請准供擔保免為假執行。

四、按，多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定，公寓大廈管理條例第53條（按102年5月8日修正前條次為第41條）定有明文。參酌該條於84年6月28日制定時立法理由：「整體不可分性之集居地區，其管理及組織準用本條例之規定，以利共同事務之推展及自主性管理」。可知為利於有整體不可分性集居地區之共同事務推展及自主性管理，其管理及組織應準用公寓大廈管理條例之相關規定。另公寓大廈管理條例施行細則第12條亦明定：「本條例第53條所定其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，指下列情形之一：一、依建築法第11條規定之一宗建築基地。二、依非都市土地使用管制規則及中華民國92年3月26日修正施行前山坡地開發建築管理辦法申請開發許可範圍內之地區。三、其他經直轄市、縣（市）主管機關認定其共同設施之使用與管理具有整體不可分割之地區」。

01 五、查：

02 (一) 原告所管理之系爭社區現由黃志忠為主任委員，系爭社區
03 領用使用執照號碼包含 (092)工建字第173號、(093)工
04 使字第199號、(093)工使字第419號、(094)府使字第6
05 號、(093)府建字第1263號、(093)府建字第1358號、
06 (093)府建字第1371號、(094)府建字第273號、(093)
07 府建字第1089號、(093)工使字第1087號、(093)府建字
08 第1088號、(093)府建字第1080號、(093)府建字第1085
09 號、(093)府建字第1083號、(093)府建字第1079號、
10 (093)府建字第1297號、(093)府建字第1090號、(093)
11 府建字第1081號、(093)府建字第1082號、(093)府建字
12 第1084號、(093)府建字第1091號、(094)府建字第11
13 71號、(093)府建字第1298號(02)、(093)府建字第1299
14 號、(093)府建字第1085號、(097)府建字第112號、(09
15 7)府建字第111號、(093)府建字第1265號、(093)工建
16 字第1262號、(093)工建字第1266號、(093)工建字第12
17 61號、(093)府建字第1264號、(093)府建字第761號、
18 (093)府建字第1235號、(093)府建字第1225號、(093)
19 府建字第1237號、(093)府建字第1224號、(093)府建字
20 第1230號、(093)府建字第1231號、(093)府建字第1236
21 號、(093)府建字第1228號、(093)府建字第1227號、
22 (093)府建字第1443號、(093)府建字第1165號、(093)
23 府建字第1167號、(093)府建字第1168號、(093)府建字
24 第1169號、(093)府建字第1442號、(093)府建字第1172
25 號、(093)府建字第1171號、(093)府建字第《1173》
26 號、(093)府建字第《1173》號、(093)府建字第1175
27 號、(093)府建字第1174號、(093)府建字第1176號、(0
28 93)府建字第1260號、(102)府使字第457號、(102)府使
29 字第67號、(100)府建字第916號、(102)府使字第68號、
30 (101)府使字第701號、(104)府使字第748號，有新竹縣
31 新埔鎮公所110年9月14日新埔建字第1100011595號函影本

1件在卷可稽（見本院卷第23～24頁），被告復不爭執伊所有之314建號建物為系爭社區之一部並已向原告繳交管理費、之前系爭土地是有在社區規約第1頁第3至4行，就社區範圍明定為新竹縣○○鎮○○段○○○○段○○○號使用執照中所載之基地、建築物及附屬設施，其使用執照範圍所講的基地，分割完就沒有、系爭土地是被告「103年4月17日」登記所有、茲「103年4月8日」建築完成之314建號建物，圖面前方有系爭土地，再前方是同段71地號土地、71地號土地是社區的巷子，算是社區範圍，持分是住戶的、314建號建物與71地號土地之間之系爭土地，是被告圍起來使用，不圍起來的話會被入侵、【之前在開發的時候那邊是整塊地，把原本的地號申請建築線，分割後改90、91地號】等語（詳見本院卷第85頁地籍圖及第99、101頁照片經被告訴訟代理人以紅筆與藍筆標示、第107～111頁筆錄、第129頁被告提出之書狀及第133、135、137頁權狀影本、第139頁異動索引），可見系爭社區原本屬一體設計之集居地區，雖主管機關個別發給建造執照、使用執照，但系爭社區各戶其建築基地，非僅止於各自區分所有建物之投影框架內，詳細門牌號碼新竹縣○○鎮○○路00巷0號之314建號建物，其建築基地亦非限於被告書狀所列之重測後同段97、98、99、100、101、102地號此6筆，而係以一宗建案做整體不可割裂之建築規劃，原本屬於一體設計之集居地區。

（二）建築技術規則建築設計施工編第1條第1款明定：「本法第11條所稱一宗土地，指一幢或二幢以上有連帶使用性之建築物所使用之建築基地。但建築基地為道路、鐵路或永久性空地等分隔者，不視為同一宗土地。」、建築法第11條規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。」，此節經被告訴訟代理人在庭答稱：「之前在開發的時候那邊是整塊地，把原本的地號申

01 請建築線，分割後改90、91地號。」及「（法官跟您確
02 認，這個社區是每一戶獨立的，名字叫『墅自慢』，是訴
03 外人大郁開發股份有限公司出售的，而且從一開始規劃社
04 區申請建築線就有將現在的90、91地號包括在社區的基地
05 中？）被告訴訟代理人：開發的時候是。」等語在卷（見
06 本院卷第107頁筆錄第23～31行），本院審酌被告訴訟代
07 理人既表明其本人為「東興建設公司」人員，應無誤答情
08 形，且經本院檢視新竹縣○○鎮○○段00地號土地登記謄
09 本：「其他登記事項：分割自100-312地號；重測前：枋
10 寮段下枋寮小段100-369地號」（見本院卷第87頁），該
11 筆土地所有權狀則記載：「權狀註記事項：…597～609建
12 號建築基地地號：枋寮段下枋寮小段…100-366～100-370
13 地號…」（見本院卷第135頁）；新竹縣○○鎮○○段00
14 地號土地登記謄本：「其他登記事項：分割自100-209地
15 號；重測前：枋寮段下枋寮小段100-313地號」（見本院
16 卷第91頁）；該筆土地所有權狀則記載：「權狀註記事
17 項：…597～609建號建築基地地號：枋寮段下枋寮小段…
18 100-306～100-317地號…」（見本院卷第137頁），足見
19 系爭土地（90、91地號）與系爭社區其他建物（597～609
20 建號）原本設計上屬有一幢或二幢以上有連帶使用性之建
21 築物使用之建築基地，至於社區內土地分割後各自編號，
22 則係地政機關依土地法第40條地籍整理以市縣為單位，市
23 縣分區，區內分段，段內分宗，按宗編號，二者有別，系
24 爭土地確實屬於前述公寓大廈管理條例第53條所定其共同
25 設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區。

26 （三）至於被告抗辯：系爭土地地上無合法建物，僅有約占地兩
27 坪左右之玻璃屋、系爭土地前任地主蒲先生不具社區區權
28 人身分，後手之被告即無需遵守社區規約、『墅自慢』社
29 區建案分成第1、2、3、5期，1與2算一起，4不好聽跳
30 過，3與5算一起，還有第6期，不能通通併在一起來看云
31 云各語（見本院卷第108頁、第112頁筆錄、第129頁書

狀），惟依前開調查審理結果，可知系爭土地係被告「103年4月17日」登記所有、314建號建物係「103年4月8日」建築完成，系爭土地位於314建號建物與71地號社區巷弄之間，為被告所有別墅型住戶之私人庭院，且如合為整體不可分性之集居地區，其管理及組織即有公寓大廈管理條例之適用，並不以公寓大廈管理條例第3條第1款所規定「構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地」之公寓大廈為限，亦不以具有同條第3款所規定「數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權」之區分所有關係為必要。因此，被告以前開情詞抗辯，拒絕遵守後述社區規約第17條第1項之給付標準而給付管理費，即屬無據。

（四）社區規約，乃係公寓大廈所有之區分所有權人，為所居住的環境及使用上的相互關係，所達成共同利益的複雜意思表示，其間各區分所有權人或有意見不一致，但經溝通、協調後，終能獲致平行的同意，且對於不同意規約內容之少數區分所有權人仍有其拘束效力，此即民主原則中的少數服從多數的重要原則，因此其性質係屬合同行為，且無須經全體區分所有權人全體一致合意始能制定。所以社區規約應解釋為依法經一定成數區分所有權人之合同行為，而形成的自治規則或自治法規，若事後所加入之區分所有權人，不論因買賣、贈與或繼承等原因，自需受此協約或自治規章所拘束，公寓大廈管理條例第24條規定亦係基此原理而制定，其目的乃在於維持法律秩序之安定性。是公寓大廈之社區規約具團體規範性質，關係公寓大廈管理、維護職務之執行，進而影響群居生活之安全及品質。系爭規約係系爭社區依法召開區分所有權人會議後，並依法表決通過，包括被告在內之系爭社區所有區分所有權人，即應受其拘束。系爭社區就管理費已有特別約定，依公寓大廈管理條例第21條區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共

01 基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金
02 額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委
03 員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，暨依系
04 爭規約第17條第1項按【地坪與建坪】作為管理費之計算
05 標準（見本院卷第14頁），106年4月1日起由原先每坪10
06 元調整為每坪25元（見本院卷第80、83頁），系爭土地面
07 積總計398.37平方公尺，換算坪數為120.5坪（ 398.37×0.3025 ），被告即須遵守而為如數給付管理費，故本
08 件原告以訴滿足權利，為有根據。
09

10 六、綜上，原告依公寓大廈管理條例及系爭社區規約，請求附設
11 庭院之別墅型區權人即被告給付16萬5,075元（計算式：1、
12 民國106年2、3月： $120.5 \text{坪} \times \text{每坪} 10 \text{元} \times 2 \text{月} = 2,410 \text{元}$ ，請
13 求2,400元 + 2、106年4月～110年9月： $120.5 \text{坪} \times \text{每坪} 25 \text{元} \times 54 \text{月} = 16 \text{萬} 2,675 \text{元}$ ，見本院卷第71頁書狀）及自起訴狀
14 繕本送達翌日起即111年1月19日至清償日止，按年息5%計
15 算之利息（見本院卷第43頁送達證書，民法第229條第2項、
16 第233條第1項前段、第203條規定參看），當屬有據，應予
17 准許，爰判決如主文第1項所示。原告勝訴部分係就民事訴
18 訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民
19 事訴訟法第436條第2項、第389條第1項第3款，應依職權宣
20 告假執行，並依民事訴訟法第436條第2項、第392條第2項規
21 定，依聲請宣告被告如預供相當金額擔保後，免為假執行，
22 如主文第3項所示。至原告雖聲明願供擔保請准假執行，但
23 此僅在促請注意，本院毋庸為准駁之諭知。
24

25 七、本件判決基礎已臻明確，當事人其餘所提出之攻擊防禦方法
26 暨訴訟資料，經核與判決基礎不生影響，爰不一一論、駁，
27 附此敘明。

28 八、訴訟費用之負擔：原告減縮聲明其相應之裁判費，依民事訴
29 訟法第83條第1項規定暨參照臺灣高等法院暨所屬法院（8
30 1）廳民一字第16977號研究意見，應由原告負擔。本件訴訟
31 標的金額或價額16萬5,075元，應徵第一審起訴裁判費1,770

元，已由原告預納，有收據乙紙在卷（見本院卷第6頁），
因原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條定由被告負擔，
如主文第3項所示。

中 華 民 國 111 年 4 月 27 日
竹北簡易庭 法 官 周美玲

以上正本係照原本作成。

被告如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴
狀，應一併繳納上訴審裁判費新臺幣2,665元暨添具繕本1件。

中 華 民 國 111 年 4 月 27 日
書記官 林韋辰