高雄高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第一庭
115年度訴字第129號
民國115年10月7日辯論終結

原　　告　市政阿曼大樓管理委員會

代　表　人　李秝潾
訴訟代理人　林錫恩　律師
被　　告　臺南市政府
代　表　人　黃偉哲
訴訟代理人　翁順衍
　　劉建豪
參　加　人　龍騰建設股份有限公司

代　表　人　黃學藤
訴訟代理人　黃冠霖律師

上列當事人間公法上財產請求事件，原告提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、事實概要：

參加人為門牌號碼○○市○○區○○○0段000號等「市政阿曼社區大樓」（下稱系爭建物）之起造人，其於民國110年10月27日向被告所屬工務局（下稱工務局）申請核發系爭建物之使用執照，並於110年11月15日依公寓大廈管理條例第18條第2項規定繳納公共基金新臺幣（下同）4,289,740元，且經工務局於110年12月13日核發（110）南工使字第04300號使用執照在案。嗣參加人發現前述公共基金計算基礎有誤，向被告申請退還溢繳款項，經被告重新查核結果，依

（103）南工造字第02328-05號建造執照所載，系爭建物工程造價為282,649,317元，且依公寓大廈管理條例施行細則第5條第1項所定之標準計算，參加人應繳納之公共基金為2,463,247元，是其原繳納公共基金確屬誤算而有溢繳情形，乃於112年7月20日同意退還參加人溢繳之款項1,826,493元。原告不服，認為上述溢繳款亦屬系爭建物之公共基金，應為全體區分所有權人所共有，參加人無從申請退還，被告未經全體區分所有權人同意，擅自退還參加人1,826,493元，於法有違，遂提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

(一)主張要旨：

1、參加人於112年7月5日以規費溢繳為理由，申請退還公庫專戶保管之公共基金1,826,493元，再申請將110年12月13日（110）南工使字第04300號使用執照加註事項第4點公共基金之金額由4,289,740元更正為2,463,247元，被告同意退還及更正，顯然違反行政程序法第8條規定之誠信原則及信賴保護原則：

(1)工務局於110年12月13日核發之（110）南工使字第04300號使用執照，其中加註事項第4點載明系爭建物公共基金之金額為4,289,740元。根據上揭信賴基礎，參加人於111年6月25日以起造人兼區分所有權人身分與其他區分所有權人簽訂「市政阿曼住戶管理規約」，其中第17條規定起造人即參加人依法提撥公共基金總金額為4,289,740元，而前述住戶管理規約依照房地買賣契約第30條規定，與買賣契約有同等之效力，且尚未被撤銷。又參加人縱有增額提列公共基金之事實，區分所有權人並不構成不當得利，司法上已有前例（臺灣高等法院臺南分院109年度消上易字第2號民事判決可資佐證），故系爭建物區分所有權人並無行政程序法第119條各款所列信賴不值得保護之情形。

(2)參加人依公寓大廈管理條例第18條第2項規定提列之公共基金交由被告公庫代收之後，依照民法第761條第3項規定，參

加人已經將對於被告之返還請求權讓與系爭建物全體區分所有權人，以代交付，參加人自不得再就公共基金對被告主張有任何返還請求權。又參加人既已將系爭建物區分所有權移轉完畢，依據公寓大廈管理條例第19條規定，其對於公共基金之權利即隨之移轉，自不得再請求返還公共基金。故被告將公共基金移用作為規費退還給參加人，違反民法第761條、公寓大廈管理條例第19條、中央政府各機關專戶管理辦法第8條，第9條暨臺南市政府及所屬各機關學校專戶及保管品管理要點第10點等規定。

(3)依據92年12月31日修正公布前之公寓大廈管理條例第18條第2項規定，公共基金是由起造人提出已於金融業者設立專戶儲存之證明，該規定是依照民法第761條第2項規定設計。起造人向銀行開戶提列公共基金時，該基金即屬購買該公寓大廈之當時全體承購戶公同共有，其後，因為起造人侵占公共基金之問題不斷，才修法改由起造人提出繳交公庫代收之證明。因此，原告主張修法以後，於起造人提列公共基金後，該公共基金之所有權應仍屬全體區分所有權人公同共有，始符合修法之目的。

(4)被告明知公共基金之誤算係參加人自己行為所致，並非處分機關之計算錯誤等在客觀上明白可知之顯然錯誤，依法應不得更正，卻將使用執照加註事項第4點公共基金之金額4,289,740元更正為2,463,247元，違反行政程序法第101條第1項之規定。退步言之，縱認上述更正為合法，被告亦未依行政程序法第101條第2項規定，以書面通知已知之利害關係人即原告及系爭建物區分所有權人，有損利害關係人之信賴，對於利害關係人自不生效力。

(5)工務局謝姓副工程司明知原告早於111年6月間已經成立，竟然於臺灣臺南地方法院（下稱臺南地院）114年度國字第2號事件114年2月20日開庭時，以被告訴訟代理人身分向該院謊稱參加人於112年7月5日申請退還公共基金1,826,493元時，

原告尚未成立，否認住戶管理規約之存在，其行為顯然違反誠實信用原則。

2、參加人自107年1月26日起，為提升買氣，針對○○市○○路各大建案，自願性增額提列公共基金，是參加人於另案主張其於107年7月4日與一田設計工作室簽立營造代辦之契約，因為一田設計工作室之計算基礎錯誤，造成其溢繳公共基金等語，根本係子虛烏有，純粹是因為疫情結束後，房地產景氣大好，參加人眼見其建案大多銷售完畢，始起意欲將增額提列之公共基金收回。

(二)聲明：被告應給付原告1,826,493元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止按年利率5%計算之利息。

三、被告答辯及聲明：

(一)答辯要旨：

1、依公寓大廈管理條例第18條及同條例施行細則第5條規定，公寓大廈公共基金之來源，其中之一為起造人提列，並由工務局代收，俟公寓大廈成立管理委員會，並完成公共設施點交後，由管理委員會向工務局申請由公庫代為撥付該管理委員會，且該基金金額係以工務局核發建造執照載明之工程造價計算之，並非以實際工程造價計算。

2、依工務局核發之（103）南工造字第02328-05號建造執照，系爭建物之工程造價為282,649,317元，依公寓大廈管理條例施行細則第5條第1項所定之標準計算，參加人應繳納之公共基金為2,463,247元，是其原先繳納公共基金4,289,740元，確屬誤算而有溢繳情形，被告乃於112年7月20日核准同意退還溢繳之款項1,826,493元，並於同年8月1日退還予參加人，並無違誤。又被告辦理退還溢繳款項程序時，系爭建物尚未完成公共設施點交（系爭建物係於113年1月12日完成公共設施點交），是參加人向被告反映溢繳公共基金，被告予以退還，尚屬適法。

3、另原告代表人李秝潾前以相同事由向臺南地院提起民事訴訟，請求確認李秝潾及系爭建物全體區分所有權人對系爭溢

繳之公共基金1,826,493元之公同共有權存在，並請求被告及參加人應將溢繳之公共基金1,826,493元給付李秝潾及系爭建物全體區分所有權人，遭該院以114年度國字第2號民事判決駁回；其後李秝潾再向本院提起行政訴訟，請求確認被告准予退還參加人1,826,493元之行為是無效的行政處分，經本院以114年度第232號裁定駁回，李秝潾不服，提起抗告，亦經最高行政法院以114年度抗字第392號裁定駁回其抗告確定。

(二)聲明：原告之訴駁回。

四、參加人陳述要旨：援引被告答辯之理由。

五、爭點：

(一)參加人有無溢繳公共基金1,826,493元？被告將系爭溢繳之公共基金退還參加人，是否適法？

(二)原告請求被告給付系爭溢繳之公共基金1,826,493元，有無理由？

六、本院的判斷：

(一)前提事實：

如事實概要欄所載事實，業經兩造分別陳述在卷，並有工務局110年12月13日（110）南工使字第04300號使用執照（第17-19頁）、自行收納款項統一收據（第21頁）、110年3月30日（103）南工造字第02328-05號建造執照第5次變更設計（第183頁）及原告行政訴訟更正起訴狀（第85-88頁）附本院卷可以證明。

(二)參加人超額繳納之1,826,493元不具法定公共基金之性質，被告將該款項退還參加人，並無違誤。

1、應適用的法令：

(1)公寓大廈管理條例：

①第18條第1項、第2項：「（第1項）公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：一、起造人就公寓大廈領得使用執照1年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。三、本基

金之孳息。四、其他收入。（第2項）依前項第1款規定提列之公共基金，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣（市）主管機關公庫代收之證明；於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依第57條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣（市）主管機關報備，由公庫代為撥付。同款所稱比例或金額，由中央主管機關定之。」

②第19條：「區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。」

(2)公寓大廈管理條例施行細則第5條第1項、第2項：「（第1項）本條例第18條第1項第1款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，依下列標準計算之：一、新臺幣1千萬元以下者為千分之二十。二、逾新臺幣1千萬元至新臺幣1億元者，超過新臺幣1千萬元部分為千分之十五。三、逾新臺幣1億元至新臺幣10億元者，超過新臺幣1億元部分為千分之五。……。（第2項）前項工程造價，指經直轄市、縣(市)主管建築機關核發建造執照載明之工程造價。」

(3)民法第761條第3項：「讓與動產物權，如其動產由第三人占有時，讓與人得以對於第三人之返還請求權，讓與於受讓人，以代交付。」

2、判斷理由：

公寓大廈管理條例第18條第1項第1款所稱由起造人提列之公共基金，其數額係由中央主管機關依同條第2項授權所定標準計算；同條例施行細則第5條第2項並明定，前項所稱工程造價，係指主管建築機關核發建造執照所載之工程造價。超過法定標準所繳納的金額，欠缺該條例第18條第1項第1款之法定提列依據，並不因主管機關事實上代收，即當然轉變為法定公共基金之性質。公寓大廈管理條例第19條所稱「對於公共基金之權利」，其客體應以已經依同條例第18條成立之公共基金為限；並非凡起造人匯入主管機關公庫之款項，均

因其外觀上以公共基金名義繳納，即取得公共基金之法律性質。經查，參加人於110年11月15日依公寓大廈管理條例第18條第2項規定繳納公共基金4,289,740元，且經工務局於110年12月13日核發（110）南工使字第04300號使用執照在案，嗣經參加人發現前述公共基金計算基礎有誤，向被告申請退還溢繳款項，經被告重新查核結果，依（103）南工造字第02328-05號建造執照所載，系爭建物工程造價為282,649,317元，且依公寓大廈管理條例施行細則第5條第1項所定之標準計算，參加人應繳納之公共基金為2,463,247元（計算式：1,000萬元以下：10,000,000 × 20‰＝200,000元，超過1,000萬元至1億元：90,000,000 × 15‰＝1,350,000元，超過1億元部分：182,649,317 × 5‰＝913,247元，合計：2,463,247元），是參加人原繳納公共基金確屬誤算而有溢繳情形，乃於112年7月20日同意退還參加人溢繳之款項1,826,493元（計算式：4,289,740元－2,463,247元＝1,826,493元）等情，有工務局110年12月13日（110）南工使字第04300號使用執照（第17-19頁）、自行收納款項統一收據（第21頁）、110年3月30日（103）南工造字第02328-05號建造執照第5次變更設計（第183頁）及參加人民事答辯狀（一）所附計算式（第145頁）附本院卷可以證明。足見參加人原繳納之4,289,740元中，有1,826,493元係超過其依法應提列之數額；該超額繳納款既不具法定公共基金之性質，被告將其退還參加人，並無違誤。原告主張參加人將款項繳交被告公庫後，即已依民法第761條規定將其對被告之返還請求權讓與全體區分所有權人，且依公寓大廈管理條例第19條規定，參加人嗣後亦已喪失對該公共基金之權利。惟公寓大廈管理條例第18條第1項第1款所定起造人應提列之公共基金，係依同條第2項授權所定之比例或金額計算，其法定數額既為2,463,247元，則參加人超過該法定數額所繳納之1,826,493元，即非其依該條例所負提列義務之標的，自不因主管機關一度代收，即當然轉化為同條例所稱之公共基金。又民法第761

條第3項係動產物權讓與之交付方法規定，本身並非債權讓與之原因或依據。則原告並未證明參加人曾就系爭溢繳款對被告之返還請求權，與區分所有權人間成立讓與之合意，自難僅因該款項曾由被告公庫代收，即認上述返還請求權已移轉予區分所有權人。是原告以該溢繳款亦屬公共基金為前提，主張其權利已依民法第761條或公寓大廈管理條例第19條移轉予全體區分所有權人，尚乏依據。

(三)原告請求被告給付系爭溢繳款1,826,493元，為無理由。

1、應適用的法令：

(1)公寓大廈管理條例第18條第1項、第2項：內容同前。

(2)行政程序法：

①第8條：「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。」

②第101條第1項：「行政處分如有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤者，處分機關得隨時或依申請更正之。」

2、判斷理由：

本件原告係請求被告給付1,826,493元及其遲延利息，故本院所應審究者，在於原告是否具有公法上得請求被告給付系爭款項之權利。依公寓大廈管理條例第18條第1項第1款、第2項及同條例施行細則第5條規定，起造人依法應提列之公共基金，其數額應依建造執照所載工程造價及法定比例計算。本件參加人依法應提列之公共基金為2,463,247元，其超額繳納之1,826,493元並非該條例所定之法定公共基金，已如前述。至住戶管理規約或房地買賣契約如另約定參加人應提撥4,289,740元作為公共基金，核屬參加人與區分所有權人間是否另有私法上給付義務之問題，不能因此使參加人誤繳於被告之款項轉變為公寓大廈管理條例第18條所定公共基金，亦無從據此使被告負有以公庫財產向原告給付同額款項之義務。至於使用執照加註事項所載公共基金金額之更正，是否符合行政程序法第101條規定，與原告是否享有系爭款項之公法上給付請求權，係屬二事。縱認該更正有原告所指

程序或實體上之違法，所生法律效果至多涉及該更正行為本身之效力，尚不能據此創設法律所未規定之公法上金錢給付請求權。因此，原告徒以該更正違法為由，請求被告給付1,826,493元，仍屬無據。又使用執照原加註之金額及住戶管理規約之記載，縱使讓區分所有權人對公共基金數額產生一定期待，亦不足以創設法律所未規定之公法上給付請求權。原告所主張之前述事實及法律依據，均不足以使其取得對被告請求給付系爭款項之公法上權利，其援引行政程序法第8條所定誠信原則及信賴保護原則，亦不足為其請求之依據。

七、綜上所述，原告主張均不足採。原告訴請被告應給付1,826,493元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。

八、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提訴訟資料，經斟酌後均核與判決結果不生影響，爰不逐一審論，併予敘明。

九、結論：原告之訴無理由。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　28　　日

審判長法官　林　彥　君

法官　吳　文　婷

法官　李　協　明

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造人數附繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，逕以裁定駁回。

四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。

得不委任律師為	所需要件

訴訟代理人之情形	
(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1.上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2.稅務行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。 3.專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
(二)非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1.上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2.稅務行政事件，具備會計師資格者。 3.專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4.上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　28　　日

書記官　黃　怡　禎