

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度湖簡字第986號

原告 馥記山莊管理委員會

法定代理人 楊偉傑

訴訟代理人 李璇辰律師

被告 王嘉琪 住○○市○○區○○路000巷00號0樓
之0

訴訟代理人 許永昌律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年11月11日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由要領

一、按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；上開法條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。原告之法定代理人原為林樹農，於審理時變更為楊偉傑，而楊偉傑於民國113年9月12日具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第371頁），核與民事訴訟法第175條第1項規定並無不合，應予准許。

二、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及言詞辯論筆錄。

三、本院之判斷：

(一)原告主張其社區係屬於汐止首馥社區山坡地整體開發建築變更編定計畫修訂本（下稱系爭開發計畫）所載土地，且係由訴外人馥記建設開發股份有限公司為起造人並興建，進而成立社區管委會；而被告係自95年8月21日取得新北市○○區○○段000號、497號、498號、499號土地（下稱系爭土地）

01 之所有權，又原告社區於113年5月25日修正社區規約（下稱
02 系爭規約）第4條為：「本規約係依據公寓大廈管理條例擬
03 定（住戶公約曾於購屋時各自簽認），以及前條95筆土地中
04 尚未興建地上物之土地、或已有供社區使用地上物之土地，
05 均依照區分所有權人會議之特別決議而訂定之，故屬於本社
06 區所轄之土地所有權人（含共有人）、建物所有權人、建物
07 區分所有權人，或其他經權利人同意並依區分所有權人使用
08 之人（包括但不限於住戶、承租人等），均有遵行之義務與
09 責任，以及支持管理委員會對各項措施之推展及執行；如發
10 生不動產所有權移轉第三人，移轉人應將本規約列為買賣契
11 約附件之義務，並確認無欠繳管理費。」，業據原告提出系
12 爭土地第二類謄本、原告社區第28屆區分所有權人大會會議
13 記錄（見本院卷一第51至86頁），為被告所不爭執，此部分
14 堪信為真實。然原告主張被告雖未於系爭土地上興建地上
15 物，但仍具備原告社區區分所有權人身分，且依系爭規約有
16 繳納管理費之義務等語，惟被告則以其所有土地非於系爭開
17 發計畫範圍內，又其土地並未興建地上物，亦無公寓大廈管
18 理條例第53條適用等詞置辯。是本件應審酌者厥為：系爭土
19 地是否位於系爭開發計畫內？又本件是否適用公寓大廈管理
20 條例第53條？茲析述如下。

21 (二)系爭土地應係位於系爭開發計畫內：

22 稽之內政部81年11月24日台(81)內營字第0000000號函核准
23 系爭開發計畫，而經本院於113年9月18日函詢新北市政府城
24 鄉發展局系爭土地是否位在系爭開發計畫內，該局於113年9
25 月23日以新北城規字第1131879652號函覆：「旨揭土地（即
26 系爭土地）係屬非都市土地山坡地保留地區丙種建築用地，
27 經查屬於內政部81年11月24日台(81)內營字第0000000號核
28 准之『汐止首馥社區山坡地整體開發建築變更編定計畫修訂
29 本』範圍」，業據上開函文在卷足憑（見本院卷一第449
30 頁）。另徵諸系爭開發計畫書及系爭土地謄本，就表1-3-3
31 之申請土地清冊，可見有重測前汐止段街後小段717號、720

01 號、801號，與系爭土地亦具同一性，有系爭開發計畫書影
02 本、系爭土地第一類登記謄本在卷可稽（見本院卷一第162
03 至164頁），足徵系爭土地為系爭開發範圍內，被告抗辯系
04 爭土地未坐落於系爭開發計畫內，並不足採。

05 (三)原告請求被告給付管理費，應無理由：

- 06 1.按公寓大廈管理條例係為加強公寓大廈之管理維護，提昇
07 居住品質而制定（公寓大廈管理條例第1條第1項參照），
08 其適用之對象應為「公寓大廈」，受規範之主體應為「區
09 分所有權人」。同條例第53條則規定：「多數各自獨立使
10 用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整
11 體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規
12 定」，是以非公寓大廈而得準用公寓大廈管理條例之管理
13 及組織者，仍應僅限於包括多數「建築物」或「公寓大
14 廈」在內之集居地區，此方不逾該條例加強管理維護「公
15 寓大廈」、提升「居住」品質之立法本旨。至於公寓大廈
16 管理條例施行細則第12條規定：「本條例第53條所定其共
17 同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，指下
18 列情形之一：（一）依建築法第11條規定之1宗建築基地。
19 （二）依非都市土地使用管制規則及中華民國92年3月26日
20 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
21 之地區。（三）其他經直轄市、縣（市）主管機關認定其共
22 同設施之使用與管理具有整體不可分割之地區」，則僅在
23 就公寓大廈管理條例第53條所稱整體不可分性之集居地區
24 為定義，符合施行細則第12條集居地區定義者，仍應以多
25 數各自獨立使用之建築物、公寓大廈存在為前提，始得類
26 推適用公寓大廈管理條例規定。是如地主未於土地上興建
27 房舍，該地主與其他地主或建物所有人間，尚無從構成區
28 分所有關係，充其量僅成立民法上共有或相鄰等關係，尚
29 無適用該條例之餘地。
- 30 2.查被告為系爭土地所有權人，其並未於系爭土地上興建房
31 屋或地上物，揆諸前揭說明，系爭土地雖坐落於系爭開發

01 計畫內而屬原告社區範圍，但該集居地區內未有建築物之
02 土地所有權人，於興築建築物前，因欠缺共同生活之連結
03 緊密性、共有物管理之必要性，即難認係集居地區之區分
04 所有權人或住戶，應無公寓大廈管理條例第53條之適用或
05 準用。縱使原告社區修正系爭規約第4條，針對被告之尚
06 未興建房屋之土地所有權人，命其繳納管理費，惟系爭規
07 約僅就區分所有權人生拘束力，因被告非屬原告社區之區
08 分所有權人，自無受系爭規約約定之拘束，原告亦無從據
09 以請求被告繳納管理費。

10 3.另原告主張本件亦可類推適用公寓大廈管理條例第53條，
11 然類推適用，係就法律未規定之事項，比附援引與其性質
12 相類似之規定，加以適用等語。惟基於平等原則及社會通
13 念以填補法律漏洞的方法，倘無法律漏洞，自不生類推適
14 用而補充之問題。又所謂之法律漏洞，乃指違反法律規範
15 計劃、意旨的不完整性，法律所未規定者，並非當然構成
16 法律漏洞，端視其是否違反法律規範意旨、計劃及立法者
17 之是否有意沉默而定。衡酌公寓大廈管理條例第53條立法
18 理由為：「整體不可分性之集居地區，其管理及組織準用
19 本條例之規定，以利共同事務之推展及自主性管理。」是
20 以維護共同居住生活為主要目的，且居住生活乃建立在存
21 有獨立建築物或是數棟公寓大廈而共同維繫，就規範意旨
22 難認存有法律漏洞而得比附援引之情形。另原告亦主張部
23 分判決採取類推適用公寓大廈管理條例第53條之見解，惟
24 原告所列之相關判決對於本院並不具拘束力，則原告仍執
25 以主張被告應受系爭規約所拘束，尚無可採。

26 四、綜上所述，被告非屬原告社區區分所有權人，並不適用公寓
27 大廈管理條例第53條規定，故原告社區之系爭規約對被告不
28 生效力，原告無從據以向被告請求支付管理費253萬1,032
29 元，及自113年6月起至被告喪失系爭土地所有權時，按月於
30 每個月25日給付原告4萬2,184元。從而，原告請求為無理
31 由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行亦失所附

01 麗，應併予駁回。

02 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料，
03 經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不一一論
04 列，併此敘明。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日

07 內湖簡易庭 法 官 徐文瑞

08 本件為正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
10 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日

13 書記官 邱明慧