

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第1200號

原告 綠景莊園社區管理委員會

法定代理人 廖志勳

訴訟代理人 蔡健新律師

複代理人 朱怡瑄律師

訴訟代理人 宋勇超

被告 景德勝股份有限公司

法定代理人 蔡定和

訴訟代理人 林雅芬律師

詹祐維律師

上列當事人間請求履行協議事件，本院於民國113年5月14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

一、原告起訴主張：

(一)、被告（原名景德建設股份有限公司）於民國00年0月間提出
「新豐仰德社區整體開發建築計畫」（下稱系爭開發計
畫），內政部業於85年10月7日以台（85）內營字第8584957
號函同意在案。系爭開發計畫書第參章第二節公共設施營運
計畫（五）公共設施管理維護基金提撥與支用計畫明載：
「開發單位將提撥新臺幣（下同）34,455,400元為本社區之
公共設施管理維護基金。」計畫書內並附有被告於85年9月1
6日簽署之「同意提撥切結書」（下稱系爭切結書），上載
被告保證於社區開發完成後社區管理委員會成立時，一次提
撥34,455,400元予社區管理委員會。

(二)、原告社區已開發完成，並於103年2月11日成立管理委員會，

符合系爭切結書被告應提撥基金之條件，且自103年管委會成立迄今尚未逾15年消滅時效期間，惟屢經原告催告，被告仍未給付。縱依被告所辯，其已將系爭開發計畫之土地出售並移轉登記予第三人，然被告並未證明其承諾之債務已移轉由第三人承擔，且經債權人即原告社區承認。況且被告並非將系爭開發計畫所包括開發之土地全數移轉予第三人，尚保留部分土地欲出售予原告社區（卷第217-219頁），可見被告尚未與系爭開發計畫逸脫關係。

(三)、爰依系爭計畫書第參章第二節（五）之記載及系爭切結書之法律關係（司促卷第14、17頁即原證8第164、167頁），提起本件訴訟，先為一部請求。並聲明：(1)被告應給付原告1,650,000元，及自支付命令聲請狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)願供擔保，請准宣告假執行（卷第205頁）。

二、被告則抗辯以：

(一)、原告未證明其係經合法選任之管理委員會，亦未證明得以自己名義提起本件訴訟，故本件起訴不合法。

(二)、不爭執被告曾於85年間就所有之新竹縣新豐鄉土地向主管機關申請原擬進行之系爭開發計畫，惟嗣後被告並未執行，並將主要建築用地出售及移轉登記予立鉅國際股份有限公司（下稱立鉅公司），由立鉅公司自行另為開發、建築，嗣後之新開發計畫或開發案均與被告無任何關係。系爭切結書並非對原告社區所為，且原告社區之區分所有權人是向立鉅公司或其他第三人買受該社區建物及土地，渠等就公共設施基金如何約定，均與被告無關。故原告社區住戶或原告對被告均不存在任何法律關係，無從對被告為任何請求。退步言，縱認原告得為請求，其請求權亦已罹於消滅時效，被告自得拒絕給付。

(三)、答辯聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

01 (一)、被告於00年0月間提出系爭開發計畫，內政部業於85年10月7
02 日以台（85）內營字第8584957號函同意在案，而系爭計畫
03 書第參章第二節公共設施營運計畫（五）公共設施管理維護
04 基金提撥與支用計畫明載：開發單位將提撥34,455,400元為
05 本社區之公共設施管理維護基金；系爭計畫書內並附有被告
06 於85年9月16日簽署之系爭切結書；原告社區之區分所有權
07 人購買原告社區建物、土地之賣方均非被告等節，為兩造所
08 不爭執，且有內政部營建署111年12月15日營署綜字0000000
09 000號函、系爭計畫書、系爭切結書等件在卷可查（司促卷
10 第9-17頁、原證8），此部分事實應堪先予認定。

11 (二)、原告係經合法選任之管理委員會，且得以原告名義提起本件
12 訴訟：

13 1.按公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主
14 任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委
15 員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行
16 方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有
17 規定者，從其規定；區分所有權人會議之決議，除規約另有
18 規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比
19 例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區
20 分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行
21 之；區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所
22 有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召
23 集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出
24 席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分
25 所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其
26 區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作
27 成決議，公寓大廈管理條例第29條第2項、第31條、第32條
28 分有明文。

29 2.經查，原告社區規約第3章第12條第2項第5款明載：管理委
30 員之選任，由管理委員會任期屆滿前二個月辦理，於區分所
31 有權人會議中辦理選任，有社區規約附卷可參（卷第165

頁)；原告社區於112年3月19日召開112年第1次區分所有權人會議雖然流會，已就同一議案於112年4月15日召集第2次會議，出席人數及區分所有權比例均已達上開法定人數及比例，第2次會議中依規約選舉出原告社區112年第11屆管理委員共11人，並向新竹縣新豐鄉公所申請主任委員變更及社區規約修改報備，業經新豐鄉公所同意備查等情，亦有原告社區上開第1次、第2次會議簽到簿、會議紀錄、新豐鄉公所112年5月23日新鄉建字第1120006899號函等件存卷可憑，會議紀錄亦記載召集人為「宋主委勇超先生」（卷第213、183-192頁、司促卷第21頁、原證6、原證7），足見原告係原告社區合法召集、選任之管理委員會，應屬明確。被告徒託空言否認原告之當事人能力，自無足採。

3.再查，管委會之職務，包含區分所有權人會議決議事項之執行，此觀公寓大廈管理條例第36條第1款規定自明。被告固抗辯原告所為本件請求非屬管理維護公寓大廈相關事務，而認原告無權以自己之名義提起訴訟等語。惟查原告社區上開第2次會議之會議紀錄捌、議案討論欄之議案七略以：仰德開發計畫，景德建設股份有限公司應提撥之「公共設施管理維護基金34,455,540萬元」追討訴訟討論…。附註：本案若決議通過，則由管委會及住戶共同擔任登記為本案代表人…。決議：同意208票；不同意45票；廢票6票；過半數同意本案通過，會議紀錄甚明（卷第190頁）。是以，原告依區分所有權人會議決議事項執行，所為起訴即屬合法。

(三)、惟按，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。本院基於下列理由，認原告主張被告對其負有給付公共設施管理維護基金之義務，所為舉證不足：

1.原告社區名稱並非仰德社區。原告所提系爭切結書（司促卷第17頁），其上固載：「本公司保證於社區開發完成後社區管理委員會成立時，一次提撥全數切結之公共設施管理維護金額34,455,400元予社區管理委員會，並履行一切承諾與附

帶規定，並將公共設施管理維護金額提撥及支用之範圍，明訂於買賣雙方房地買賣契約書中，恐口無憑，特立此切結書證明。切結人：景德建設股份有限公司。中華民國85年9月16日」之文字。惟本院細繹系爭切結書全文，僅有被告一方單獨用印，並無原告社區用印，亦未見類似於「此致○○社區」之對象名稱，已難遽認該社區即指原告社區。甚者，系爭切結書載明基金提撥及支用範圍將明訂於買賣雙方房地買賣契約中，然原告社區區分所有權人購買房屋土地之買賣契約書「賣方」均非被告，被告既非原告社區開發方亦非房地出賣方，有何提撥公共設施基金予原告社區之義務？

2.再觀諸原告提出之社區使用執照12筆，不論起造人、設計人、監造人、承造人、營造廠，均非被告，故原告社區之開發與被告原擬進行之開發，並非同一計畫，已屬明確。且各筆使用執照已記載提撥公共基金之具體金額（合計共762萬餘元），此有新竹縣政府（096）府使字第322、394、483、602、611、641號、（097）府使字第33、82號、（098）府使字第671號、（099）府使字第102、266、402號使用執照影本等件存卷可參（原證11-22），顯見原告社區之開發、建造均與被告無關，且起造人已提撥公共基金。原告徒以兩者之土地地號一部分相同，即指被告應按系爭開發計畫及系爭切結書提撥公共設施基金予原告，洵屬無據。

3.本院既認原告之請求權不存在，本件即無續論是否已消滅時效或有無債務承擔之問題，附此敘明。

四、綜上所述，原告依系爭計畫書、系爭切結書法律關係，請求被告給付1,650,000元，及自支付命令聲請狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失其附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 113 年 5 月 28 日
02 民事第二庭 法 官 陳麗芬

03 以上正本係照原本作成。

04 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。如
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 5 月 28 日
07 書記官 涂庭姍