

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

114年度中簡字第71號

原告 社團法人台中市仁化工業區廠商協進會

法定代理人 蔣國欽

訴訟代理人 張績寶律師

複代理人 楊孝文律師

被告 旭里實業開發股份有限公司

法定代理人 黃士恆

訴訟代理人 林世民律師

複代理人 李昀丞律師

上列當事人間請求給付維護費事件，本院於民國114年7月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾柒萬參仟貳佰伍拾壹元，及其中新臺幣參拾貳萬貳仟貳佰玖拾伍元自民國一一四年一月十五日起，暨其中新臺幣伍萬零玖佰伍拾陸元自民國一一四年五月二十四日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行；如被告願以新臺幣參拾柒萬參仟貳佰伍拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實與理由

一、按訴狀送達後，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者，不在此限，又此規定於簡易訴訟程序仍適用之。民事訴訟法第255條第1項第3款、第436條第2項定有明文。本件原告原訴之聲明請求被告應給付原告新臺幣（下同）322,295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；嗣於審理期間變更聲明為：被告應給付原告373,251元及其中322,295元自起訴狀繕本送達翌日起；其中50,956元自民事準備(二)狀送達被告翌日

01 起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。核原告上開訴之
02 變更，係屬擴張應受判決事項之聲明，合於上揭規定，應予
03 准許。

04 二、原告主張：

05 (一)原告為依據產業創新條例(前為促進產業升級條例，下稱系
06 爭條例)第50條第1項第2款之「管理機構」，前於民國96年
07 2月13日取得主管機關之設立許可，並於同年3月5日向鈞院
08 取得法人登記在案，依同條例第53條第1項第1款之規定，原
09 告得向廠區內各使用人收取「一般公共設施維護費」，據
10 此，原告前於97年12月17日以大會決議方式訂定「一般公共
11 設施維護費收取標準辦法」(下稱系爭辦法)，並經主管機
12 關臺中市政府於98年8月18日准予核定在案。而依系爭辦法
13 第2條之規定，凡承租或承購土地之廠商，應按月繳納依
14 「每坪土地10元」計算之公共設施維護費(下稱公設維護
15 費)，嗣於103年2月27日第5屆第2次會員大會決議，自104年
16 度起改以每坪9元計算維護費，後因疫情影響，於109年12月
17 18日第8屆第4次大會決議每坪以9折計價，迄至112年1月份
18 起取消9折優惠，回復原價計費。

19 (二)工業區內之坐落臺中市○里區○○段000○00地號土地(面積
20 2,339.45平方公尺〈約707.68坪〉、使用地類別：丁種建築
21 用地，下稱系爭土地)為被告於109年4月1日以買賣為原因成
22 為土地所有權人，而當然成為原告會員，自負有繳納公設維
23 護費之義務，被告自109年4月份起至114年2月底均未繳納，
24 積欠原告公設管理費共計新臺幣(下同)373,251元，屢經催
25 討，均置之不理，爰依系爭條例第53條第1項第1款及系爭辦
26 法之規定，請求被告給付原告公設維護費等情。

27 (三)並聲明：1.被告應給付原告373,251元，及其中322,295自起
28 訴狀繕本送達翌日起；其中50,956元自民事準備(二)狀送達
29 被告翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願供
30 擔保請准宣告假執行。

31 三、被告則以：

01 (一)被告並非廠商，亦非原告會員，而僅是住戶，系爭土地依其
02 變更計畫作為住宅社區用地使用，與系爭條例第1條第2項所
03 謂之「產業」無關，系爭土地應非系爭條例所得規範，原告
04 自不得向被告收取公設維護費。

05 (二)被告自購買系爭土地迄今，從未加入原告組織成為原告會
06 員，非受會員大會決議所拘束，且被告並無使用社區內其他
07 公眾設施，更未有任何營業行為，如廠區內發生事故，皆由
08 各土地所有權人連絡相關機關至現場處理，原告並未提出證
09 據說明有提供實質事故協助處理行為，所以被告無繳納公設
10 維護費之義務。且工業區內公共設施屬臺中市政府所有及管
11 理，自被告成為系爭土地所有人，包含道路修整、人行道修
12 繕、行道樹修剪等事宜皆由臺中市政府負責，所謂公共設施
13 維護根本與原告無關。

14 (三)依系爭辦法第2條第3項規定「住宅用地管理委員會成立後，
15 一般公共設施維護費收取歸零」之目的，可推知收取維護管
16 理費之對象係園區文創產業業者，與單純自住者或與文創產
17 業無關者，無需繳交公設維護費，原告罔顧人民財產權，實
18 有侵害之虞，原告無收取公設維護費之權利等語置辯。

19 (四)並聲明：原告之訴駁回。

20 四、本院之判斷：

21 (一)原告上開主張，業據其提出被告欠繳金額一覽表、原告法人
22 登記資料、臺中市政府103年6月26日中市經工字第10301215
23 52號函、原告一般公共設施維護費收取標準辦法即系爭辦
24 法、系爭土地第二類謄本、汗水處理系統使用費繳費單25
25 張、6次催告信函、存證信函、廠商位置圖、會員大會手冊
26 等件附卷可稽(見本院卷第25頁至第123頁、第355頁至第360
27 頁)。被告否認原告收取公設維護費之適法性及正當性，而
28 以上情答辯。

29 (二)依99年5月12日廢止前促產條例第63條第2項及第65條第1項
30 第1款規定：工業區應依規定設置管理機構，辦理工業區供
31 公共使用之土地及公共建築物與設施之管理維護及相關服務

01 輔導事宜；依前條項設置之管理機構，得向區內各使用人收
02 取一般公共設施維護費。而依99年5月12日公佈之產業創新
03 條例第50條第1項及第53條第1項第1款亦規定：產業園區應
04 依規定成立管理機構，辦理產業園區內公共設施用地及公共
05 建築物與設施之管理維護及相關服務輔導事宜；依前條項設
06 置之管理機構，得向區內各使用人收取一般公共設施維護費
07 。可知工業區或產業園區依規定成立之管理機構，得向區內
08 各使用人收取一般公共設施維護費。且臺中市政府經濟發展
09 局於106年7月11日函覆本院表示：原告為仁化工業區之管理
10 機構，得先後依廢止前促產條例第65條、現行產業創新條例
11 第53條規定，擬訂費率，並報請臺中市政府核定後，向區內
12 各使用人收取一般公共設施維護費等語，本院106年度沙訴
13 字第5號卷內有臺中市政府經濟發展局函文為憑（見本院卷第
14 233頁），依證據共通原則，堪認原告為仁化工業區之管理機
15 構，得先後依廢止前促產條例第65條、現行產業創新條例第
16 53條規定，擬訂費率，並報請改制後臺中市政府核定後，向
17 區內各使用人收取一般公共設施維護費甚明。

18 (三)原告主張其為依據廢止前促產條例第63條第2項第2款之「管
19 理機構」，得向廠區內各使用人收取「一般公共設施維護
20 費」，並訂定「一般公共設施維護費收取標準辦法」，凡承
21 租或承購土地之廠商，應按月繳納依「每坪土地9元」計算
22 之公共設施維護費。雖被告抗辯其並非廠商，亦非原告會
23 員，而僅是住戶，非屬產業創新條例第53條第1項第1款規範
24 園區內廠商，不須繳納一般公共設施維護費云云。然：

25 1.按中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關開發之產業園
26 區，除配售之社區用地外，其土地或建築物出售時，承購人
27 應按承購價額百分之一繳交開發管理基金予開發產業園區之
28 各該主管機關設置之產業園區開發管理基金，產業創新條例
29 第48條第1項固有明文。配售之社區用地固無須繳納產業園
30 區開發管理基金，惟其立法理由係為照顧被徵收或被價購之
31 土地或房屋所有權人，爰訂定免繳產業園區開發管理基金之

01 規定，此規定主要目的即在於一般非營業型之園區土地所有
02 權人與廠區內產業創新業者有所區別，避免侵害非營業廠商
03 之權利。惟原告所收取公設維護費，係有別於上開產業園區
04 開發管理基金，因為不論有無營業，只要是園區之居住者或
05 土地所有權人，則必定需要使用園區之公共設施，而園區公
06 共設施非被告辯稱僅有樹木認養、修剪、人行道修繕、道路
07 修整等事宜，尚包含多種其他之公共設施配套，諸如：給、
08 排水、電力設備、娛樂休閒、消防救災、防盜避險安全設
09 施、廢棄物處理、汙水排放處理(以上設備被告大部分均有
10 使用)等，甚至包含殘障人士之相關便利設備等。則在公共
11 設施部分，無論是產業創新之營業廠商或是一般住戶，均有
12 賴於完備公共設施，進而擁有便利、宜居之工作、生活環
13 境，而被告使用之公共設施，依使用者付費原則，自應繳納
14 維護費用，俾便公共設施定時測試維修。是被告上開所辯，
15 委無足採。

16 2.次按確定判決之既判力，固以訴訟標的經表現於主文判斷之
17 事項為限，判決理由並無既判力。但法院於判決理由中，就
18 訴訟標的以外當事人主張之重要爭點，本於當事人辯論之結
19 果，已為判斷時，其對此重要爭點所為之判斷，除有顯然違
20 背法令之情形，或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判
21 斷之情形外，應解為在同一當事人就該重要爭點所提起之訴
22 訟中，法院及當事人就該已經法院判斷之重要爭點法律關
23 係，皆不得任作相反之判斷或主張，始符民事訴訟法上之誠
24 信原則(最高法院87年度台上字第1029號判決意旨足參)。系
25 爭土地前手為訴外人李靜智，李靜智又移轉給允瑞富建設
26 (股)公司(訴外人陳金蘭、李靜智聯合興建之公司，下稱允
27 瑞富公司)，允瑞富公司曾於103年1月份至104年6月份拒不
28 繳納維護費，經原告在本院提起清償債務訴訟(106年度沙訴
29 字5號)，請求被告允瑞富公司繳納公設維護費共計574,638
30 元及法定遲延利息等情，該訴訟經本院判決被告允瑞富公司
31 應繳交公設維護費574,638元及法定遲延利息，經允瑞富公

01 司上訴臺灣高等法院臺中分院，經該院以107年度上字第348
02 號判決上訴駁回，嗣允瑞富公司再上訴最高法院，最高法院
03 亦以109年度台上字第2273號判決駁回上訴確定。揆其判決
04 意旨，只要是在園區居住或是土地所有權人，一律均應繳交
05 公設維護費，此為上開各判決理由載明，則本件自應受上開
06 各判決理由之拘束，不得為歧異之認定。是被告上開之抗
07 辯，洵屬無據。

08 3. 綜上，被告應給付原告自109年4月份起至114年2月份止，共
09 計373,251元(計算式：〈109年度共計57,325元【除4月份為
10 6,369元，其餘每2個月繳納12,739元】〉 + 〈110年度共計6
11 8,790元【疫情9折】〉 + 〈111年度共計68,790元【疫情9
12 折】〉 + 〈112年度疫情解除回復9元/坪計算共計76,434
13 元〉 + 〈113年度共計76,434元〉 + 〈114年度1、2月份共計
14 25,478元〉 = 373,251元) 之公設維護費(見本院卷第25頁、
15 第347頁)。

16 (四) 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
17 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
18 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
19 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
20 相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限
21 者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任，為民法第229條所
22 明定。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求
23 依法定利率計算之遲延利息。但約定利息較高者，仍從其約
24 定利率；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
25 據者，週年利率為5%，民法第233條第1項、第203條亦有明
26 文。本件原告依產業創新條例第53條第1項第1款之規定及系
27 爭辦法之規定向為使用人之被告收取一般公共設施維護費，
28 並未定有給付之期限，則原告分別請求其中373,251元，其
29 中322,295元自起訴狀繕本送達翌日即114年1月15日起，其
30 中50,956元自民事準備(二)狀送達被告翌日即114年5月24日
31 起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，核無不合。

01 五、綜上所述，原告依據產業創新條例第53條第1項第1款之規定
02 及系爭辦法之規定向為使用人之被告收取一般公共設施維護
03 費，並聲明：(一)被告應給付原告373,251元，及其中322,295
04 元自起訴狀繕本送達翌日即114年1月15日起，其中50,956元
05 自民事準備(二)狀繕本送達翌日即114年5月24日起，均至清
06 償日止按週年利率百分之5計算之利息，即有理由，應予准
07 許。本件訴訟費用由被告負擔。

08 六、本判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定適
09 用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1
10 項第3款之規定，應依職權宣告假執行。並依職權宣告免為
11 假執行擔保金額。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
13 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 114 年 7 月 22 日

16 臺中簡易庭 法 官 丁兆嘉

17 以上為正本係照原本作成。

18 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
19 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
20 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
21 應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 7 月 22 日

23 書記官 吳淑願