

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度重上字第194號

上訴人

即被上訴人 日南紡織股份有限公司

日南建設股份有限公司

共 同

法定代理人 林銘崇

共 同

訴訟代理人 林銘德

徐文宗律師

上 一 人

複代理人 李涵律師

被上訴人即

上訴人 大將軍社區管理委員會

（即大將軍山莊管理委員會及大將軍社區第五期
住宅管理委員會之承受訴訟人）

法定代理人 劉國政

訴訟代理人 袁述芳

蔡侑芳律師

上列當事人間辦理移交公共設施等事件，日南紡織股份有限公司、日南建設股份有限公司、大將軍社區管理委員會對於中華民國109年6月20日臺灣苗栗地方法院109年度重訴字第28號第一審判決提起上訴，並均為訴之追加，本院於112年9月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回日南紡織股份有限公司、日南建設股份有限公司後開第二項之訴部分，暨訴訟費用（除確定及減縮部分外）之裁判，均廢棄（原判決主文第□項之利息起算日應更

正為民國109年5月9日）。

二、上開廢棄部分，大將軍社區管理委員會應再給付日南紡織股份有限公司、日南建設股份有限公司新臺幣439,464元及自民國109年5月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、日南紡織股份有限公司、日南建設股份有限公司之其餘上訴及追加之訴，均駁回。

四、大將軍社區管理委員會之上訴及追加之訴，均駁回。

五、第一審訴訟費用（除確定及減縮部分外），由大將軍社區管理委員會負擔百分之56，餘由日南紡織股份有限公司、日南建設股份有限公司負擔。第二審訴訟費用（含追加部分；除確定及減縮部分外），關於日南紡織股份有限公司上訴部分，由日南紡織股份有限公司負擔；關於日南紡織股份有限公司、日南建設股份有限公司共同上訴部分，由大將軍社區管理委員會負擔百分之10，餘由日南紡織股份有限公司、日南建設股份有限公司負擔；關於大將軍社區管理委員會上訴部分，由大將軍社區管理委員會負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按法人因合併而消滅者，訴訟程序在因合併而設立或合併後存續之法人，承受其訴訟以前當然停止；當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；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169條第1項、第170條、第175條第1項分別定有明文。經查，日南紡織股份有限公司（下稱日南紡織公司）、日南建設股份有限公司（下稱日南建設公司，與日南紡織公司合稱日南紡織等2公司）係對大將軍山莊管理委員會（下稱山莊管委會）及大將軍社區第五期住宅管理委員會（下稱第五期管委會，與山莊管委會合稱山莊等2管委會）提起本件訴訟，嗣於本院審理時，山莊等2管委會合併為大將軍社區管

理委員會（下稱大將軍管委會），並經苗栗縣政府同意備查，大將軍管委會（法定代理人陳昌源）並聲明承受本件訴訟等事實，有該委員會提出之山莊等2管委會聯合區分所有權人民國110年8月14日第二次會議記錄、大將軍管委會110年8月19日會議記錄、苗栗縣政府110年9月15日函文可佐（本院卷二第211-219頁、223頁、233頁）。又大將軍管委會法定代理人於本院審理時，由陳昌源變更為許譯心（本院卷四第65-71頁），又變更為李明洲（本院卷四第411-419頁），再變更為劉國政（本院卷六第401-407頁），均已具狀聲明承受訴訟，核無不合。

二、日南紡織公司在原審係依公寓大廈管理條例第57條第1項規定，請求大將軍管委會應同意日南紡織公司辦理變更經苗栗縣政府環境影響評估委員會審查通過之「日南大將軍社區第七期開發案環境影響說明書」即苗栗縣政府環綜字第1050038627號函文之開發單位及負責人為大將軍管委會。嗣於本院審理時，追加依民法第172條、第173條第2項準用第541條、類推適用公寓大廈管理條例第57條第1項規定為請求權基礎，並擇一為有利之判決（本院卷六第199、396頁）。大將軍管委會在原審係依公寓大廈管理條例第57條第1項、民法第767條等規定，請求(一)日南建設公司應將重測前苗栗縣○○市○○段0000○號房屋（重測後苗栗縣○○市○○段000○號，即門牌號碼苗栗縣○○市○○里00鄰○○○○00○0號，下稱系爭房屋）應開放與社區住戶使用，並移轉登記予大將軍管委會所有；(二)日南紡織公司應將重測前苗栗縣○○市○○段0000000 地號土地（重測後苗栗縣○○市○○段0000地號土地，下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）移轉登記予大將軍管委會所有；嗣於本院審理時，追加依民法第348條第1項規定及大將軍管委會所屬大將軍社區區分所有權人與日南紡織等2公司間之房屋買賣契約（下合稱系爭買賣契約法律關係）為請求權基礎，並擇一為有利之判決（本院卷六第199頁）。上開日南紡織公司追加請求權基礎部

01 分，與原訴請求變更日南大將軍社區第七期開發案環境影響
02 說明書之開發單位之基礎事實相同；而大將軍管委會追加請
03 求權基礎部分，則與原訴請求日南紡織等2公司交付系爭房
04 地之基礎事實相同，均得利用原主張之事實及證據資料，具
05 有事實上之共通性及關聯性，均核與民事訴訟法第466條第1
06 項、第255條第1項第2款規定相符，應予准許。

07 三、日南紡織等2公司在原審請求山莊管委會應給付日南紡織等2
08 公司新臺幣（下同）4,889,749元，及自民事準備書(二)狀繕
09 本送達翌日（即109年5月6日）起至清償日止，按週年利率
10 百分之5計算之利息（下稱法定遲延利息）；暨第五期管委
11 會應給付日南紡織等2公司1,821,283元，及自民事準備書(二)
12 狀繕本送達翌日（即109年5月9日）起至清償日止之法定遲
13 延利息。嗣於本院審理時減縮上開訴之聲明之利息起算日為
14 109年5月9日（本院卷六第394頁），核與民事訴訟法第466
15 條第1項、第255條第1項第3款規定相符，應予准許。

16 四、日南紡織公司在原審請求大將軍管委會應同意日南紡織公司
17 辦理變更經苗栗縣政府環境影響評估委員會審查通過之「日
18 南大將軍社區第七期開發案環境影響說明書」即苗栗縣政府
19 環綜字第1050038627號函文之開發單位及負責人為大將軍管
20 委會部分，於本院審理時就上開聲明補充為大將軍管委會應
21 協同日南紡織公司向苗栗縣政府辦理變更附表一（即本院卷
22 三第113頁）所示日南大將軍社區第七期開發案環境影響說
23 明書環評開發案件（下稱系爭大將軍社區環境影響說明書）
24 之開發單位為大將軍管委會（本院卷六第394頁），並就本
25 項請求於本審並補充說明依公寓大廈管理條例第10條第2
26 項、第36條第1項第11款、第38項等規定為請求（本院卷六
27 第199頁第14-15行）；及日南紡織等2公司就後開主張欄所
28 載請求給付6,415,745元本息部分，日南紡織等2公司補充說
29 明依公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定為請求（本院
30 卷六第199頁第17-18行）。核日南紡織等2公司上開所為之
31 補充，並未變更訴訟標的，非訴之追加，而係補充更正事實

01 上或法律上之陳述，合於民事訴訟法第463條、第256條規
02 定。

03 貳、日南紡織等2公司對大將軍管委會之本訴部分：

04 一、日南紡織等2公司主張：

05 (一)日南紡織公司為大將軍山莊社區之起造人，於該社區成立管
06 理委員會前擔任管理負責人。日南紡織公司雖為苗栗縣政府
07 環境影響評估委員會審查通過之系爭大將軍社區環境影響說
08 明書之開發單位，大將軍山莊社區既已成立大將軍管委會，
09 即應由大將軍管委會承接該社區關於系爭大將軍社區環境影
10 響說明書之權利義務，且日南紡織公司未受委任而為大將軍
11 管委會就管理維護共用部分取得之系爭大將軍社區環境影響
12 說明書，屬於日南紡織公司為大將軍管委會取得之權利，依
13 民法第172條、第173條第2項準用第541條等規定應移交予大
14 將軍管委會。故依公寓大廈管理條例第57條，或追加依民法
15 第172條、第173條第2項準用第541條、類推適用公寓大廈管
16 理條例第57條等規定，請求大將軍管委會應協同日南紡織公
17 司向苗栗縣政府辦理變更系爭大將軍社區環境影響說明書之
18 開發單位為大將軍管委會。

19 (二)日南紡織等2公司於大將軍管委會成立前，持續先行墊付大
20 將軍社區如附表二所示之環境維護及清潔、污水廠代操作、
21 公共電費、保全服務費用、地下水過濾系統、沉水馬達等設
22 備費用等公共費用，合計6,415,745元。大將軍管委會負有
23 修繕、管理、維護大將軍社區共用部分及約定共有部分之義
24 務，大將軍管委會所屬之區分所有權人受有日南紡織等2公
25 司維持該社區運作而共同墊付上開公共費用之利益，應由大
26 將軍管委會自其管理之社區基金返還予日南紡織等2公司，
27 依民法第179條規定，請求大將軍管委會給付日南紡織等2公
28 司6,415,745元。

29 (三)日南紡織等2公司並聲明：(1)大將軍管委會應協同日南紡織
30 公司向苗栗縣政府辦理變更系爭大將軍社區環境影響說明書
31 之開發單位為大將軍管委會。(2)大將軍管委會應給付日南紡

01 織等2公司6,415,745元（含於原審請求山莊管委會給付之4,
02 594,462元；及請求第五期管委會給付之1,821,283元），及
03 自109年5月9日起之法定遲延利息。（日南紡織等2公司在原
04 審請求逾上開聲明部分，非本院審理範圍，不予贅載）

05 二、大將軍管委會抗辯：

06 (一)公寓大廈管理條例第57條第1項規定，並非私法請求權之依
07 據，且該規定並不包括變更環境影響說明書之開發單位，且
08 系爭大將軍社區環境影響說明書為日南紡織公司開發大將軍
09 社區時與主管機關間之約定，日南紡織公司應將系爭大將軍
10 社區環境影響說明書內容納入其銷售房屋之契約內，使購買
11 住戶知悉並同意本社區依環境影響評估法規定之義務與責
12 任，惟日南紡織公司均未告知，自不能強令將開發單位變更
13 為大將軍管委會。又日南紡織公司係為其自身開發及銷售利
14 益而負責系爭大將軍社區環境影響說明書之權利義務，非為
15 大將軍管委會之利益而管理及承擔系爭大將軍社區環境影響
16 說明書之權利義務，自不成立無因管理。

17 (二)大將軍管委會僅係因法律授予當事人能力而得為原告或被
18 告，並無實體法上之權利能力，並無不當得利可言，縱認日
19 南紡織等2公司有為大將軍社區支付公共費用，惟應以山莊
20 管委會在108年8月29日成立、第五期管委會在100年8月8日
21 成立後的部分，始須由大將軍管委會負擔，並依山莊管委會
22 所屬住戶247戶、第五期管委會所屬住戶92戶之比例計算
23 之；又部分費用係因可歸責於日南紡織等2公司事由致無法
24 完成移交手續，因此等事由而生之修繕等費用，應由日南紡
25 織等2公司自行承擔；另部分項目及費用非屬大將軍社區之
26 公共費用，而是日南紡織等2公司為銷售及建造成本或其他
27 私益費用，不應由大將軍管委會負擔，詳如附表二□欄所
28 示。

29 參、大將軍管委會對日南紡織等2公司之反訴部分：

30 一、大將軍管委會主張：

31 日南建設公司所有之系爭房屋，及日南紡織公司所有之系爭

01 土地，均係供作大將軍社區所共用之管理中心（警衛室）使
02 用，惟日南紡織等2公司於109 年1 月16日將系爭房屋封閉
03 上鎖，拒絕開放予大將軍社區住戶使用，造成維安漏洞。故
04 依公寓大廈管理條例第57條第1項、民法第767條、或追加依
05 依系爭買賣契約法律關係，請求將系爭房地移交予大將軍管
06 委會。並聲明：(一)日南建設公司應將系爭房屋移交予大將軍
07 管委會。(二)日南紡織公司應將系爭土地移交予大將軍管委
08 會。(三)願供擔保，請准宣告假執行（大將軍管委會在原審請
09 求逾上開聲明部分，非本院審理範圍，不予贅載）。

10 二、日南紡織等2公司抗辯：

11 系爭房屋位於系爭土地上之部分土地，系爭房屋是日南紡織
12 等2公司興建大將軍社區時，為工地管理之便而設置之暫時
13 性管理中心，非屬於大將軍社區所共用部分，亦非大將軍社
14 區區分所有權人共有之不動產，自無須移交予大將軍管委
15 會。

16 肆、原審僅判命山莊管委會、第五期管委會應分別給付日南紡織
17 等2公司361,398元本息、1,821,283元本息，駁回日南紡織
18 等2公司之其餘本訴請求；另駁回山莊管委會、第五期管委
19 會對日南紡織等2公司之反訴請求。兩造均不服上開判決，
20 均提出一部上訴，並為訴之追加，日南紡織等2公司並減縮
21 訴之聲明中關於金錢請求之利息起算日。兩造於本院聲明：

22 一、日南紡織等2公司對大將軍管委會之本訴部分：

23 (一)日南紡織等2公司上訴聲明：

24 1.原判決駁回日南紡織等2公司後開第2.項之訴部分，應予廢
25 棄。

26 2.上開廢棄部分：

27 (1)大將軍管委會應協同日南紡織公司向苗栗縣政府辦理變更附
28 表一所示大將軍社區環境影響說明書之開發單位為大將軍管
29 委會。

30 (2)大將軍管委會應再給付日南紡織等2公司4,233,064元，及自
31 109年5月9日起之法定遲延利息。

01 (二)大將軍管委會答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

02 二、大將軍管委會對日南紡織等2公司之反訴部分：

03 (一)大將軍管委會上訴聲明：

04 1.原判決本訴（除減縮部分外）不利於大將軍管委會及反訴部
05 分駁回後開第2.(2)(3)之訴部分廢棄。

06 2.上開廢棄部分：

07 (1)日南紡織等2公司在第一審之訴駁回。

08 (2)日南建設公司應將系爭房屋移交予大將軍管委會。

09 (3)日南紡織公司應將系爭土地移交予大將軍管委會。

10 (4)上開第(2)、(3)項部分，願供擔保，請准宣告假執行。

11 (二)日南紡織等2公司答辯聲明：

12 1.上訴及追加之訴均駁回。

13 2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

14 伍、本院之判斷：

15 一、日南紡織等2公司對大將軍管委會之本訴部分：

16 (一)日南紡織公司請求大將軍管委會協同辦理變更附表一所示大
17 將軍社區環境影響說明書之開發單位部分：

18 1.按人民營業之自由為憲法第15條工作權及財產權應予保障之
19 一項內涵（司法院釋字第514號解釋理由參照），惟國家對
20 於人民於特定場所從事特殊經濟活動，基於秩序、安全、財
21 政、建築、環保等不同目的，得進行必要之管制。在行政管
22 制之規範法制中，個別法規依其立法目的規範特定之公共利
23 益，對於人民相關活動進行事前之管制，各主管機關基於個
24 別法規範，皆有核發相關許可之權限，通常配置「許可保
25 留」（即未經同意不得為之）的管控機制。此時各主管機關
26 之核發許可程序，除法律針對審查順序等有特別規定（例如
27 具先後階段關係而形成多階段之程序關係）外，通常是基於
28 自身之法定職權範圍內為平行審查。又各主管機關所為管制
29 之決定，對當事人具規制效力，性質上屬行政處分。而行政
30 處分除非具有無效之事由而無效外，具有存續力，在未經撤
31 銷、廢止或未因其他事由失效前，其效力繼續存在（行政程

01 序法第110條第3項參照)。又一有效之行政處分，原處分機
02 關以外之國家機關，包括法院，除非是有權撤銷機關，均應
03 尊重該行政處分，並以之為行為之基礎，此即所謂「行政處
04 分之構成要件效力」(最高行政法院110年度上字第405號判
05 決意旨參照)。

06 2.環境影響評估法(下稱環評法)為預防及減輕開發行為對環
07 境造成不良影響，藉以達成環境保護之目的所制定之規範
08 (環評法第1條規定參照)。開發行為如對環境有不良影響
09 之虞，應實施環評，而所謂環評係指開發行為或政府政策對
10 環境包括生活環境、自然環境、社會環境及經濟、文化、生
11 態等可能影響之程度及範圍，事前以科學、客觀、綜合之調
12 查、預測、分析及評定，提出環境管理計畫，並公開說明及
13 審查(同法第4條第2款、第5條參照)。換言之，環評是對
14 於開發行為可能造成環境風險之預先評估、篩選的預防機
15 制，須於事前以科學及客觀之評估方法，審查開發單位所提
16 出之環境保護對策能減輕多少影響，再由全體環評委員衡量
17 自然生態、生活、社會文化與經濟等各項利害得失，透過多
18 數決做出審查結論。而開發行為之環評程序，分為第一階段
19 環評、第二階段環評及監督、追蹤考核程序。第一階段環
20 評，由開發單位自行預測開發行為可能引起之環境影響，依
21 環評作業準則製作環境影響說明書，向目的事業主管機關提
22 出，並由目的事業主管機關轉送環評法主管機關審查(同法
23 第6、7條參照)。主管機關審查結論若認為對環境有重大影
24 響之虞，應繼續進行第二階段環評程序，開發單位須踐行揭
25 示或陳列環境影響說明書、舉行公開說明會、界定評估範
26 圍、現場勘察及舉行公聽會等程序後，編製評估書，由目的
27 事業主管機關將前開現勘紀錄、公聽會紀錄及評估書初稿送
28 請主管機關審查。主管機關作成審查結論後送達目的事業主
29 管機關及開發單位，開發單位應依審查結論修正評估書初
30 稿，作成評估書，送主管機關依審查結論認可，並刊登公報
31 (同法第8條、第11條、第13條參照)。已通過之環境影響

說明書或評估書審查，非經主管機關及目的事業主管機關核准，不得變更原申請內容（同法第16條參照）。上開所稱之變更原申請內容，包括環評法第6條第2項第1款之開發單位之名稱及其營業所或事務所之內容有變更者，環評法施行細則第36條第1項定有明文。另開發單位應依環境影響說明書、評估書所載之內容及審查結論，切實執行。而開發行為進行中及完成後使用時，應由目的事業主管機關追蹤、並由主管機關監督環境影響說明書、評估書及審查結論之執行情形，必要時得命開發單位定期提出環境影響調查報告書，開發單位作成前項調查報告書時，應就開發行為進行前及完成後使用時之環境差異調查、分析，並與環境影響說明書、評估書之預測結果相互比對檢討。主管機關發現對環境造成不良影響時，應命開發單位限期提出因應對策，於經主管機關核准後，切實執行，俾瞭解開發行為之實施狀況，以確保評估之實效（同法第17、18條參照）。

- 3.我國就環評審查程序及開發許可程序，分別由環評主管機關、目的事業主管機關各司其職，環評主管機關負責環評審查及決定事項，各目的事業主管機關則依各該目的事業法令核發開發許可。而環評程序為開發行為許可程序之前階段程序，依法取得環評許可始得進行開發。且對於已經通過之環說書或環評書之原通過內容，如有變更必要時，開發單位應如何申請，及主管機關、目的事業主管機關踐行何等審查核准程序，其法制結構分為：開發單位於開發行為持續中，有變更已通過之環說書或環評書之原內容時，應依其情事對於環境可能產生危害之風險大小，而有重作環評（環評法施行細則第38條第1項）、提出環差報告（同細則第37條第1項本文）、提出變更內容對照表（同細則第37條第1項但書），及無涉環境保護之經主管機關核備（同細則第36條第2項）等不同之程序。因此，開發單位欲變更原經核准環評說明書關於開發單位之名稱及其營業所或事務所之內容者，開發單位應依上述規定申請變更，而由主管機關依環評法、環評法

施行細則等規定，裁量決定進行何種法定之環保評估措施，及應否准許變更或是否為有條件准許變更之處分。

4.查日南紡織公司為開發大將軍社區所在之基地，而向苗栗縣政府提出系爭大將軍社區環境影響說明書，並經苗栗縣政府有條件通過審查，所附條件內容共23項，有苗栗縣政府111年5月10日函文說明欄第二項、日南紡織公司提出之苗栗縣政府93年1月3日公告「日南大將軍社區第七期開發案環境影響說明書」審查結論資料為佐（本院卷三第183頁；本院卷一第253-257頁），堪認苗栗縣政府係對於日南紡織公司提出之開發案作成管制之決定，性質上即屬附有條件之行政處分，該行政處分內容所載之系爭大將軍社區環境影響說明書之開發單位即為日南紡織公司。

5.日南紡織公司雖主張大將軍社區已成立大將軍管委會，故應依公寓大廈管理條例第17條第1項規定，將系爭大將軍社區環境影響說明書權利義務移轉予大將軍管委會云云，惟系爭大將軍社區環境影響說明書既是苗栗縣政府所為之行政處分，並無無效之事由，具有存續力，在未經撤銷、廢止或未因其他事由失效前，其效力繼續存在（行政程序法第110條第3項參照），且日南紡織公司仍持續執行系爭大將軍社區環境影響說明書如附表一編號3至7所示之變更內容，有日南紡織公司提出之各該次變更內容對照表、環境影響差異分析報告等資料可佐（見外放之藍色及綠色書皮之環境影響說明書），足認苗栗縣政府對於日南紡織公司之附條件核准之開發單位為日南紡織公司之行政處分，係屬現存有效之行政處分。揆之上開最高行政法院判決意旨，本院並非有權撤銷該行政處分之機關，日南紡織公司自應受該行政處分之效力拘束。日南紡織公司欲變更上開行政處分內容之開發單位，自應依前揭環評法第16條、環評法施行細則第36條第1項等規定，向苗栗縣政府提出申請變更原申請內容（即原開發單位為日南紡織公司，申請變更新開發單位為大將軍管委會），而由苗栗縣政府依前揭(一)3.所示之法制規範，裁量決定進行

何種法定之環保評估措施，及應否准許變更、變更所附條件或負擔之行政處分，方屬適法。

6.日南紡織公司主張大將軍社區已成立管理委員會，故應適用或類推適用公寓大廈管理條例第57條第1項規定，應將系爭大將軍社區環境影響說明書之開發單位變更為大將軍管委會云云。惟查：

(1)按起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後7日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之，公寓大廈管理條例第57條第1項定有明文。

(2)依上開規定內容，起造人應移交予公寓大廈管理委員會者，有公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等；並未規定起造人依環境影響評估法所申請而審查通過之環境影響說明書，及該等因環境影響評估審查而須建置監測水質、空氣品質、噪音、震動、交通量、水土保持等設備，亦應移交予公寓大廈管理委員會。且依日南紡織公司提出之立法院第8屆第4會期第2次會議議案關係文書，其中公寓大廈管理條例第6條第3項之修正草案內容，則係規範公寓大廈坐落於山坡地者，起造人應將地質調查資料、水土保持計畫核定本及其竣工圖說、基地構造與水土保持設施安全管理維護手冊交付管理委員會或管理負責人保管（本院卷一第119頁），而未將公寓大廈係經環境影響評估法所申請而審查通過之環境影響說明書，及該等因環境影響評估審查而須建置監測水質、空氣品質、噪音、震動、交通量、水土保持等設備移交予管理委員會，亦無規範管理委員會應當然變更為環境影響說明書之開發單位，並負有環評法第17條規定應切實執行環境影響說明

書所載內容及審查結論之義務。此外，苗栗縣政府為公寓大廈管理條例第49條第1項第8款規定起造人或建築業者違反同條例第57條規定時，應予以裁處罰鍰及令改善限期改善或履行義務之主管機關，而苗栗縣政府亦分別於112年5月16日、6月6日發函並說明依公寓大廈管理條例第57條第1項規定，大將軍社區開發案環境影響說明書、第七期環境影響評估、開發案、開發案說明書，非該條例第57條所規範應移交項目，該條例各項條文內容亦無開發案環境影響說明書之開發單位及負責人應變更之規定等語（本院卷五第371-372頁、429-430頁）。則公寓大廈管理條例第57條第1項規定，及日南紡織公司提出之公寓大廈管理條例第6條之修正草案，既均未明定規範起造人、公寓大廈管理委員會有移交、接收關於依環評法所申請而審查通過之環境影響說明書及因執行環境影響而須建置監測之相關設備之權利及義務，亦無規範管理委員會應當然變更為環境影響說明書之開發單位，並負有環評法第17條規定應切實執行環境影響說明書所載內容及審查結論之義務，則公寓大廈所屬基地因環評法審查通過之環境影響說明書，並非屬於公寓大廈管理條例第57條第1項規範應移交予管理委員會之文件。故日南紡織公司於苗栗縣政府作成之系爭大將軍社區環境影響說明書之行政處分未經撤銷或變更前，逕依公寓大廈管理條例第57條第1項規定，請求大將軍管委會協同辦理系爭大將軍社區環境影響說明書之開發單位變更為大將軍管委會部分，並無理由。

(3)又所謂類推適用係指：未經法律規範之事項，得否類推適用某法律規定，應先探求某項法律規定之規範目的即立法理由，其次再判斷得否基於同一法律理由，依平等原則將該法律規定類推及於該未經法律規範之事項，最高法院101年度台上字第923號裁判意旨參照。日南紡織公司本應依環評法第16條、環評法施行細則第36條第1項等規定，按申請變更行政處分之行政程序，向苗栗縣政府提出變更系爭大將軍社區環境影響說明書之開發單位，由有權變更原行政處分內容

之行政機關為裁量應否准許變更之決定，倘日南紡織公司不服該准許變更與否之行政處分，即應循行政救濟之訴願、行政訴訟為之。則我國法制就變更環境影響評估說明書之開發單位部分，已有建置完整法規範及救濟程序，並無法律漏洞待填補，自不得任意類推適用，俾免破壞公法私法二元制而影響穩定之法秩序。故日南紡織公司主張類推適用公寓大廈管理條例第57條第1項規定，請求大將軍管委會協同辦理系爭大將軍社區環境影響說明書之開發單位變更為大將軍管委會部分，亦無理由。

- (4)日南紡織公司舉出改制前行政院環境保護署100年7月11日公告修正「苗栗縣頭份海岳山莊住宅社區開發環境影響評估報告書」審查結論第24項（本院卷六第409-410頁）、100年8月19日公告「清新財匯社區開發案環境影響說明書」審查結論第1項第3款（本院卷六第325頁）、99年4月29日公告「大臺北○○○○○社區南區規劃案環境影響說明書」審查結論第1項第6款（本院卷六第327頁、本院卷三第213頁）；臺南市政府環境影響評估審議規範第19條第1款規定（本院卷六第319頁）；臺北市政府100年9月30日公告「臺北市都會區大眾捷運系統南港機場交卅三、卅三之一、卅三之二用地聯合開發案（重新辦理環境影響評估）環境影響說明書」審查結論第1項第2款（本院卷六第323頁）等文件，欲證明起造人於社區成立管理委員會後，應將開發單位變更為管理委員會云云，惟查上開各該開發案審查結論或審議規範係規定：開發單位應參照公寓大廈管理條例相關規定，於社區成立管理委員會，並向主管機關申請變更管理委員會為新開發單位之意旨，乃是課以環境影響說明書之開發單位於所開發之社區成立管理委員會後，該開發單位應向主管申請變更開發單位為管理委員會之義務，此等審查結論所為之規範，合於環評法施行細則第36條第1項規定之環評法第6條第2項第1款關於開發單位之名稱及其營業所或事務所之內容有變更者，開發單位應依環評法第16條規定，向主管機關提出申請變更之

01 意旨。惟開發單位提出申請變更原申請核准之環境影響說明
02 書內容關於開發單位部分後，自應由該主管機關裁量決定進
03 行何種法定之環保評估措施，及應否准許變更、變更所附條
04 件或負擔之行政處分，並非原開發單位一經申請，即當然變
05 更開發單位為管理委員會。故日南紡織公司舉出上開環評法
06 審查開發案之實例及審議規範，不能據以課以大將軍管委會
07 應承受日南紡織公司就系爭大將軍社區環境影響說明書之開
08 發單位之執行義務之法源。

09 (5)日南紡織公司另提出附表一編號1所示之92年1月3日大將軍
10 社區第七期開發案環境影響說明書（下稱環評書）審查結論
11 第18項規定，本案開發完工後移轉至社區管理委員會時應將
12 環境影響說明書內容納入契約中，並訂定社區管理委員會為
13 環評書件之執行義務人，而主張大將軍管委會應承接並執行
14 系爭大將軍社區環境影響說明書內容云云。惟查，環評書審
15 查結論第18項屬於苗栗縣政府作成審查核准本件開發案有條
16 件行政處分之內容部分，係為確保開發單位即日南紡織公司
17 於營運期間切實執行環評書及審查結論內容之義務，上開第
18 18項所稱之「契約」，係為確保義務之雙方當事人對此項義
19 務移轉合致成立法律行為，至於該契約之訂定方式及格式均
20 未於相關審查會議紀錄提及，其中苗栗縣政府環境保護局在
21 91年11月21日召開專案小組第四次初審會議結論，日南紡織
22 公司回覆說明：「本案完工後及至社區管理委員會成立時，
23 會將環境影響說明書內容納入管理契約中，並訂定在社區管
24 理委員會為營運時的環評書件執行義務人」等語，有苗栗縣
25 政府111年5月10日函文可佐（本院卷三第183-184頁）。足
26 認環評書審查結論第18項規定，係苗栗縣政府課以日南紡織
27 公司應以契約方式訂定環評書件之執行義務人為大將軍管委
28 會之行政處分負擔，惟大將軍管委會是否負有與日南紡織公
29 司成立該契約之義務，因大將軍管委會並非該附條件行政處
30 分之對象，自不受該審查結論第18項效力之拘束，大將軍管
31 委會仍可本於其自主意思及契約自由原則，決定其是否與日

01 南紡織公司合意成立環評書件之執行義務人為大將軍管委會
02 之契約，而大將軍管委會依111年8月6日經111年第2屆第2次
03 區分所有權人會議決議，並不同意系爭大將軍社區環境影響
04 說明書之開發單位變更為大將軍管委會，有該次會議紀錄為
05 憑（本院卷四第29-30頁），則大將軍管委會既不同意與日
06 南紡織公司成立訂定環評書件之執行義務人為大將軍管委會
07 之契約後，日南紡織公司即應遵循環評法第16條規定，向主
08 管機關提出申請變更開發單位，由主管機關依環評法等規範
09 進行審查，自不能依上開審查結論第18項規範，逕使環評書
10 件之開發單位變更為大將軍管委會，而由大將軍管委會執行
11 系爭大將軍社區環境影響說明書及審查內容之義務。

12 7.日南紡織公司另主張其未受委任而為大將軍管委會就管理維
13 護共用部分取得之系爭大將軍社區環境影響說明書，依民法
14 第172條、第173條第2項準用第541條等規定，大將軍管委會
15 應協同辦理系爭大將軍社區環境影響說明書之開發單位變更
16 為大將軍管委會云云。惟查：

17 (1)按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依
18 本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之，民
19 法第172條定有明文。又受任人因處理委任事務，所收取之
20 金錢、物品及孳息，應交付於委任人。受任人以自己之名
21 義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人之規定，於無因
22 管理準用之，民法第173條第2項、第541條亦有明文。

23 (2)日南紡織公司申請開發大將軍社區所屬基地部分，其開發行
24 為主要將該社區所處之基地即山坡地保育區丙種建地作為住
25 宅社區，且日南紡織公司並於苗栗縣政府審查時，答覆稱其
26 承諾將來於銷售時，會於銷售契約中明定住戶應負擔之污水
27 處理費等情，有日南紡織公司提出92年7月23日日南大將軍
28 社區第七期開發案環境影響說明書定稿本第3頁審查意見第2
29 0項說明欄、第4-1、4-2頁開發行為名稱等文件可佐。足認
30 日南紡織公司係為其將大將軍所屬基地供作住宅社區用地，
31 並以之銷售獲利，而依環評法等規定向苗栗縣政府提出之申

01 請開發案，係屬於日南紡織公司為其本身管理開發利益而應
02 進行之事務，與當時大將軍社區之住戶之事務及利益均無關
03 聯。日南紡織公司主張其有為大將軍管委會事務而管理取得
04 之系爭大將軍社區環境影響說明書云云，核屬無據。故日南
05 紡織公司依民法第172條、第173條第2項準用第541條等規
06 定，請求大將軍管委會應協同辦理系爭大將軍社區環境影響
07 說明書之開發單位變更為大將軍管委會云云，要無足取。

08 8.從而，日南紡織公司依公寓大廈管理條例第57條，及追加依
09 民法第172條、第173條第2項準用第541條、類推適用公寓大
10 廈管理條例第57條等規定，請求大將軍管委會應協同日南紡
11 織公司向苗栗縣政府辦理變更系爭大將軍社區環境影響說明
12 書之開發單位為大將軍管委會部分，均無理由。

13 (二)日南紡織等2公司請求大將軍管委會給付不當得利金額6,41
14 5,745元部分：

15 日南紡織等2公司主張大將軍管委會應給付其於附表二□欄
16 所示時間墊付之附表二□欄所示金額；而大將軍管委會就日
17 南紡織等2公司上開各項請求及金額之意見，則彙整如附表
18 二□欄所載。茲就日南紡織等2公司所為之各項請求有無理
19 由，分述如下：

20 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
21 益，民法第179條本文定有明文；又共用部分、約定共用部
22 分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，
23 其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其應有部分比例
24 分擔之，為公寓大廈管理條例第10條第2項所明定，而同條
25 例第28條第3項僅規定起造人於召開區分所有權人會議成立
26 管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責
27 人，並無起造人為管理負責人時，上述費用由起造人負擔之
28 明文。準此，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護
29 費用，應由公共基金支付或由區分所有權人按其應有部分比
30 例分擔，不因管理委員會成立與否而有差異（最高法院96年
31 度台上字第2640號判決意旨）。又管理委員會成立前有關公

寓大廈之管理所生之權利義務，亦應認如同籌備中之法人，於法人成立後當然由其繼受，是管理委員會成立前所生之權利與義務，當得於管理委員會成立後主張之。

2.大將軍管委會雖辯稱關於其就附表二所示各項費用僅有部分不爭執為大將軍社區公共費用，其應僅負擔山莊管委會在108年8月29日成立、第五期管委會在100年8月8日成立後的部分，且應依山莊管委會所屬住戶247戶、第五期管委會所屬住戶92戶之比例計算之云云。日南紡織等2公司對於山莊管委會在108年8月29日成立、第五期管委會在100年8月8日成立之事實，雖無爭執，惟山莊管委會、第五期管委會既已於110年8月14日經區分所有權人會議而決議合併為大將軍管委會（本院卷二第211、217頁），並於110年9月15日經苗栗縣政府同意備查在案（本院卷二第233頁），則大將軍管委會即繼受管理委員會成立前之大將軍社區管理所生之權利與義務，無庸再予區分山莊管委會、第五期管委會或大將軍管委會成立時間以及山莊等2管委會所屬住戶比例分擔，故關於大將軍管委會在110年8月14日成立前，因大將軍社區管理所生之權利與義務，自應由大將軍管委會繼受之。故大將軍管委會上開抗辯，不足採認。

3.至於大將軍管委會抗辯部分項目費用非屬大將軍社區之公共費用，而是日南紡織等2公司為銷售及建造成本或其他私益費用；部分費用係因可歸責於日南紡織等2公司事由致無法完成移交手續而衍生之修繕等費用部分，茲就日南紡織等2公司是否得請求附表二所示之各項費用，說明如下：

(1)附表二編號1(1)、2(1)、3(1)、5(1)、6(1)、7(1)、8(1)、9(1)、9(3)、9(4)、10(1)、12(4)、12(5)、14(4)、14(5)、15(2)、16(3)、17(2)、17(3)、17(4)、18(3)、18(4)、19(2)、19(3)、21(1)、21(2)、22(3)、22(4)、24(3)、24(4)、24(5)、24(7)、26(3)、26(4)、26(5)、26(6)、26(7)、30(5)、30(6)、31(3)、31(4)、31(5)、31(6)、31(7)、32(4)、32(5)、35(3)、35(4)、35(5)（下合稱附表二編號1(1)以次）等項目及費用，合計1,138,909元部分：

01 ①附表二編號1(1)以次項目及費用係關於大將軍社區所屬污水
02 場代操作費用、年度定期申報分攤費用、水表校正費用、排
03 放許可展延費用、加藥機開關更換費用等，大將軍管委會並
04 不爭執日南紡織等2公司有支付上開項目費用之事實，亦不
05 爭執為所屬社區之公共費用，則該等費用既為辦理大將軍社
06 區之污水場相關費用，屬於大將軍管委會依公寓大廈管理條
07 例第36條第2款規定共有及共用部分之清潔、維護、修繕及
08 一切改良等職務範圍，自應由大將軍管委會自其管理之社區
09 基金予以支付。

10 ②大將軍管委會雖抗辯日南紡織等2公司墊付污水場代操作費
11 用過高，應以其聘僱廠商報價每期15,000元為計價云云。惟
12 日南紡織等2公司係委由台灣龍神股份有限公司操作大將軍
13 社區污水場，各期費用均已由該公司出具如附表二編號1(1)
14 以次項目之□欄所示統一發票或單據，因自由市場經濟及廠
15 商營業利潤不同，各代操作污水場之廠商收取費用不一，日
16 南紡織等2公司既已墊付此部分費用，大將軍社區區分所有
17 權人即獲有上開代操作污水場及墊付費用之利益，而非以大
18 將軍管委會提出之較低報價為受益範圍。

19 ③故日南紡織等2公司依民法第179條規定，主張其為大將軍社
20 區墊付上開公共費用1,138,909元，應由大將軍管委會自其
21 管理之社區基金返還予日南紡織等2公司，即屬有據。

22 (2)附表二編號2(2)、4(1)、6(2)、8(2)、10(3)、12(6)、14(3)、16
23 (4)、18(5)、20(3)、22(1)、24(6)、26(2)、28(3)、30(3)、32(3)、
24 34(2)（下合稱附表二編號2(2)以次），合計1,502,271元部分
25 （上開附表二編號2(2)以次總計金額雖為1,516,117元，惟日
26 南紡織等2公司在本審主張不請求其中後開所載關於H電表費
27 用13,846元，僅就其中1,502,271元部分為請求，故H電表之
28 費用應不計入，本院卷五第35頁）：

29 ①日南紡織等2公司雖主張上開項目及費用係關於大將軍社區
30 所屬公共用電所生費用，其為大將軍社區墊付，大將軍管委
31 會應予償還云云。惟日南紡織等2公司主張公共用電之電號

分別為000000000000號（下稱A電表）、000000000000號（下稱B電表）、000000000000號（下稱C電表）、000000000000號（下稱D電表）、000000000000號（下稱E電表）、000000000000號（下稱F電表）、000000000000號（下稱G電表）、000000000000號（下稱H電表）等8個，其中A、B、C、D電表部分，係關於大將軍社區之公共用電電費，且上開4個電表所生之電費依序為A電表之707,453元、B電表之165,352元、C電表之25,396元、D電表之119,441元（上開各電表之各期費用及證據出處，見本院卷五第33頁），合計1,017,642元，係由日南紡織等2公司所墊付等事實，為大將軍管委會所不爭執（本院卷三第299頁、本院卷四第441頁），則日南紡織等2公司依民法第179條規定，主張其就上開4個電號所墊付之電費合計1,017,642元，應由大將軍管委會自其管理之社區基金返還予日南紡織等2公司，亦屬有據。

②至於E、F電表部分，日南紡織等2公司主張E電表為大將軍社區之水塔用電、F電表為社區牌樓用電云云。惟大將軍管委會已否認該2個電表所生之電費係屬於大將軍社區之公共用電，並抗辯社區水塔已荒廢多年，不能使用，並無E電表；又大將軍社區並未設置景觀牌樓，且106年度至108年度之F電表繳費義務人為大將軍管委會，通知單地址載為日南紡織等2公司之臺中市○○區○○路00號地址，F電表與大將軍社區並無關聯性等語。查E電錶原登載之用電戶名為日南紡織公司，嗣由日南紡織等2公司所屬派駐社區之銷售人員何青樺於110年3月15日代辦而廢止用電，並結清電費，有日南紡織等2公司提出何青樺000年0月間之辭職單（本院卷五第123頁），及台灣電力股份有限公司苗栗區營業處（下稱台電苗栗營業處）112年3月21日函文檢附之用電登記單及承諾書可佐（本院卷五第233-235頁），可見E電表之電費合計290,602元（本院卷五第35頁）並非大將軍社區所屬公共設備或設施之用電。F電表部分，則係日南紡織等2公司為銷售大將軍社區房屋而建置之廣告設備用電，有大將軍管委會提出之街

01 景圖為證（本院卷五第431頁），故F電表所生費用合計15,0
02 00元，係屬於日南紡織等2公司為商業銷售之私益，並非大
03 將軍社區所屬公共設備或設施之必要費用。

04 ③又G電表部分，日南紡織等2公司主張該電表為守衛室用電，
05 且登記用戶名由日南紡織公司並變更為大將軍管委會變更等
06 節，雖為大將軍管委會所否認。惟依台電苗栗營業處112年3
07 月21日函文檢附之用電明細資料登記單及變更改用電戶名申請
08 單（本院卷五第171頁、239頁）顯示G電表之用電地址即為
09 系爭房屋，且係由大將軍管委會主動於111年2月23日向台電
10 苗栗營業處申請變更改用電戶名，堪信日南紡織等2公司上開
11 主張為真實，應予採信。故日南紡織等2公司主張G電表所生
12 費用179,027元（本院卷五第35頁編號G部分）為大將軍社區
13 之公共必要費用，堪予採認。從而，日南紡織等2公司依民
14 法第179條規定，主張其就G電表墊付之電費179,027元，應
15 由大將軍管委會自其管理之社區基金返還予日南紡織等2公
16 司，即屬有據。

17 ④綜上，日南紡織等2公司請求大將軍管委會給付如附表二編
18 號2(2)以次之電費（H電表部分除外）1,502,271元部分，其
19 中1,196,669元部分（即1,017,642元+179,027元），為有
20 理由；逾此部分之請求，則無理由。

21 (3)附表二編號1(2)、2(3)、3(2)、4(2)、5(2)、6(3)、7(2)、8(3)、9
22 (2)、10(2)、11(1)、12(2)、13(2)、14(2)、15(1)、16(2)、17(1)、
23 18(2)、19(1)、20(2)、21(4)、22(5)、23(1)、24(2)、25(1)、26
24 (1)、27(2)、28(2)、29(1)、30(2)、31(2)、32(2)、33(2)、34(1)、
25 35(2)（下合稱附表二編號1(2)以次），合計2,948,508元部
26 分：

27 ①日南紡織等2公司主張此部分費用均屬於社區保全費用，屬
28 於大將軍社區之公共必要費用，其已墊付該等保全費用，大
29 將軍管委會應償還該等費用云云，並提出如附表二編號1(2)
30 以次之□欄所示詮鈦保全股份有限公司（下稱詮鈦保全公
31 司）統一發票、及契約書、變更協議書（分見本院卷四第21

01 1-237頁、本院卷五第127頁）等文件為證。大將軍管委會則
02 抗辯上開保全費用係日南紡織等2公司為公司私益之支出，
03 且日南紡織等2公司承諾自行負擔而不向大將軍社區所屬住
04 戶收取，故無須償還此部分費用等語。查：依日南紡織等2
05 公司提出之契約書約定駐衛保全服務之標的有(一)日南紡織一
06 廠、二廠、(二)日南紡織三廠、(三)苗栗大將軍社區（含興建中
07 工地）部分（本院卷四第225頁），可見日南紡織等2公司所
08 聘僱之上開保全服務範圍(三)部分包含大將軍社區內之興建中
09 工地，惟關於該公司在大將軍社區內之住戶區域範圍內，是
10 否有執行該契約第4條約定之服務作業內容，如執行門禁管
11 制、管制車輛進出、提供防盜建議及防火防災應變處理建
12 議、設置巡邏哨點等勤務，依詮鈦保全公司112年4月13日函
13 覆說明欄第二項，該公司表示有在大將軍社區設置巡邏哨，
14 但巡邏哨位置圖因年份久遠已無留存等語（本院卷五第285
15 頁），則詮鈦保全公司在大將軍社區執行保全勤務有無涵蓋
16 該社區住戶範圍，尚有可疑；再分據下列住居於大將軍社區
17 住戶之證詞，其中：⊖證人周宏泉證稱：伊問帶伊看屋的劉
18 小姐「這個守衛是誰請的？是社區住戶還是建商？」，劉小
19 姐說當然是建商請的，因為還有很多房子要賣，伊當時買
20 的時候，社區第五期大概還賣不到一半，所以劉小姐就說還
21 有很多房子還要賣，所以當然是建商請的守衛等語（本院卷五
22 第399頁）、⊖證人張琇惠證稱：伊有問他是不是要繳交管
23 理費，他有講說因為還有八、九、十等三期要開發，所以這
24 個可能等這邊開發完，成立管委會之後，由管委會來開會決
25 定等語（本院卷五第404頁）、⊖證人禹耀東證稱：隨著時
26 程的發展，因為六期、七期、八期蓋上去以後，那個社區才
27 慢慢成形為一個封閉型的社區，當時伊買的時候那個封閉社
28 區並沒有成型，路人甲、乙可以隨時進出，很多入口可以進
29 去，警衛當時只聽日南的，不會聽住戶的，當時因為工地正
30 在施工，只要是工程車他都進去啊，不管任何工程車機械車
31 都可以進去等語（本院卷五第413、415頁）。暨日南紡織等

2公司係於109年1月15日撤出大將軍社區時，即於同日與詮
鈦保全公司合意終止上開契約書關於服務標的苗栗大將軍社
區（含興建中工地）部分，亦有詮鈦保全公司112年4月13日
函文可佐（本院卷五第285頁），而日南紡織等2公司於撤離
大將軍社區時，系爭房屋內之監視器線路已毀壞，系爭房屋
遭日南紡織等2公司封鎖，待至山莊管委會向法院聲請假
處分後，經原法院以109年度裁全字第1號裁定准許日南建設
公司應將系爭房屋交付山莊管委會使用後，方得以由該社區
自行聘僱保全管理該社區安全事務，則大將軍管委會主張日
南紡織等2公司上開主張之保全費用，主要係為其營運銷售
及興建工地安全等私益目的而支出，即非無據。

- ②日南紡織等2公司雖主張其僅同意大將軍社區住戶於99年10
月18日至104年10月31日之期間，免繳納清潔費及管理費，
相關費用由日南紡織公司負擔云云，並提出99年10月18日申
請用印資料表、公告等資料為證（本院卷六第35-37頁）。
惟查，依下列向日南紡織等2公司購買大將軍社區房地之人
之證詞，其中㊟證人賴淑甄證稱：日南紡織等2公司之售屋
人員向其承諾購買入住後無需繳納管理費，包括聘僱社區守
衛、保全人員費用，以及社區環境清潔費用等，該等費用均
由日南紡織等2公司負擔，且於其買得社區之房地所有權
後，日南紡織等2公司不曾向其收取上開費用（本院卷五第3
85、386、388、389頁）；㊞證人岳斯偉證稱：日南紡織等2
公司售屋人員向其承諾，其於簽約時繳納1萬元管理費基
金，之後直至社區管理委員會成立前，無須再繳納管理費，
所謂管理費，指管理整個社區的費用，包括廣告上標示管理
24小時完整的警衛、游泳池等各種費用，均由日南紡織等2
公司自行負擔，且於其買得社區之房地所有權後，日南紡織
等2公司不曾向其收取上開費用或任何其他費用（本院卷五
第390、391、393、394、396頁）；㊟證人周宏泉證稱：日
南紡織等2公司售屋人員劉小姐於銷售房地時向其承諾，因
社區還有許多房子在銷售中，日南紡織等2公司直至撤離大

將軍社區前，都不收取管理費，包括聘僱社區守衛、保全人員費用，以及社區環境清潔費用等，該名售屋人員劉小姐於其簽訂房屋買賣契約時亦全程在場，劉小姐代表日南紡織等2公司所為承諾為有效，且於其買得社區之房地所有權後，日南紡織等2公司不曾向其收取上開費用或任何其他費用（本院卷五第398-399、402、399-400頁）；(四)證人張琇惠證稱：日南紡織等2公司當時董事長林進湖向其承諾，因社區仍在開發中，直至社區管理委員會成立以前，均無須再繳納管理費，包括聘僱警衛的費用及各項行政費用等，且於其買得社區之房地所有權後，日南紡織等2公司不曾向其收取上開費用（本院卷五第404、405頁）；(五)證人徐偉勛證稱：日南紡織等2公司售屋人員曾小姐於銷售房地時向其承諾，直至社區房子售罄且社區管理委員會成立以前，都不收取管理費，包括聘僱警衛之費用，雙方簽訂之房屋買賣契約亦約定不預收管理費；該名售屋人員曾小姐為雙方簽訂之房屋訂購單代收人，其代表日南紡織等2公司所為承諾應屬有效，且於其買得社區之房地所有權後，日南紡織等2公司不曾向其收取上開費用或任何其他費用（本院卷五第407、408、410、411頁）；(六)證人禹耀東證稱：日南紡織公司法定代理人林銘德胞弟向其承諾，其於簽約時繳納一次管理費，之後均無須再繳納管理費，由日南紡織公司自行處理完畢，且於其買得社區之房地所有權後，日南紡織等2公司不曾向其收取上開費用或任何其他費用，因社區持續開發中，公設無法點交，第五期管委會成立後亦未能向住戶收取管理費（本院卷五第411-412、413、420頁）。並勾稽上開賴淑甄、岳斯偉、周宏泉、張琇惠、徐偉勛等5人係依序於105年7月、83年12月、92年10月、97年1月、105年6月向日南紡織等2公司購買大將軍社區所屬之房地，有該5人提出之買賣契約書、匯款單據、訂購單、交屋明細表等文件可佐（附於本院外放之證物袋內），其中賴淑甄、徐偉勛係在104年10月31日後方在該社區購買房地，而日南紡織等2公司所屬人員仍有向

01 該二人承諾直至社區房子售罄前，不收取包含聘僱警衛保全
02 人員之管理費，且日南紡織等2公司在104年10月31日後，亦
03 未向大將軍社區住戶要求分攤或收取聘僱保全人員之費用，
04 可見日南紡織等2公司除由日南紡織公司承諾自行負擔大將
05 軍社區99年10月18日至104年10月31日期間之清潔費及管理
06 費外，日南紡織等2公司亦有允諾社區住戶直至其等將社區
07 房子售罄前，不收取包含聘僱警衛保全人員之管理費。

08 ③從而，日南紡織等2公司支付上開附表二編號1(2)以次之保全
09 服務費用，僅能證明詮欽保全公司有為日南紡織等2公司提
10 供保全服務之事實，且依前開證人徐偉勛證述日南紡織等2
11 公司亦有承諾社區住戶直至其等將社區房子售罄前，不收取
12 包含聘僱警衛保全人員之管理費一節，而非僅限於負擔繳納
13 99年10月18日至104年10月31日期間之保全服務費用，縱然
14 大將軍社區住戶於附表二編號1(2)以次之106年1月至000年00
15 月間，因該保全服務人員設置於該社區內，而因地緣之便享
16 有保全服務所生之效益，亦僅是詮欽保全公司為日南紡織等
17 2公司提供保全服務之反射利益，並不能證明該等費用係大
18 將軍社區之必要公共事務費用，故日南紡織等2公司依民法
19 第179條規定，主張其所墊付附表二1(2)以次之保全服務費用
20 2,948,508元，應由大將軍管委會自其管理之社區基金返還
21 予日南紡織等2公司，核屬無據。

22 (4)附表二編號4(3)、22(2)，合計107,190元部分：

23 ①日南紡織等2公司主張附表二4(3)部分之監視器係為大將軍社
24 區更完備之安全考量而增設；附表二編號22(2)則係因監視器
25 主機設備遭雷擊受損而更換云云。大將軍管委會則抗辯上開
26 監視器設備為日南紡織等2公司於銷售社區房地時所允諾之
27 公共設施，為其2公司之銷售建造成本，不應由大將軍社區
28 負擔等語。查大將軍管委會提出日南紡織等2公司銷售大將
29 軍社區建案時，該銷售廣告有記載：「電腦連線、照景盤顯
30 示全社區之安全」、「保全100%」、「社區圍牆並裝置雙軌
31 式紅外線感應系統，與警衛管理中心連線」、「社區大門設

24小時警衛偵訪」等內容，有銷售廣告文件可佐（本院卷四第19-20頁）；復依日南紡織等2公司推出該社區第7、8期建案廣告內容稱：「竹苗地區唯一24小時城堡式嚴密安全管理」、「苗栗縣警民連線及監控錄影系統示範社區」等節，亦有廣告內容截圖為證（本院卷四第471-477頁）；此外，日南紡織等2公司就該建案之銷售契約內容並有約定提供保全警衛系統，亦有銷售契約文件附卷可參（本院卷四第21-22頁），則大將軍管委會主張附表二編號4(3)、22(2)等監視器設備為日南紡織等2公司銷售該社區建案時應提供之安全配備一節，即非無據。

②又日南紡織等2公司主張監視器設備因雷擊因素而受損云云，則未提出證據以實其說，自不能採認附表二編號22(2)監視器主機更換費用係因不可抗力因素而生，日南紡織等2公司應依銷售合約約定，提供保全警衛系統予社區住戶共同使用，故附表二編號4(3)、22(2)部分，大將軍管委會雖不爭執日南紡織等2公司有支付該等費用之事實，惟日南紡織等2公司既依銷售契約、廣告內容，負有提供保全警衛系統、紅外線感應系統、監控錄影系統等安全設備予大將軍社區共同使用之義務，則上開增設及更換監視器費用即應由日南紡織等2公司負擔為是，而不能認為是大將軍社區應支付之公共設施費用。

③從而，日南紡織等2公司依民法第179條規定，主張其所墊付附表二編號4(3)、22(2)之費用合計107,190元部分，應由大將軍管委會自其管理之社區基金返還予日南紡織等2公司，並無理由。

(5)附表二編號5(3)、12(1)、13(1)、14(1)、16(1)、18(1)、20(1)、24(1)、27(1)、28(1)、30(1)、31(1)、32(1)、33(1)、35(1)（除附表二編號5(3)外，其餘部分下合稱附表二編號12(1)以次），合計278,450元部分：

①日南紡織等2公司主張上開項目及費用係為美化社區景觀暨提升社區價值及居住品質而墊付，且社區公共區域部分有種

植花木、植被，而有必要進行維護必要云云。大將軍管委會則否認日南紡織等2公司所為之植栽在大將軍社區內，並抗辯日南紡織等2公司係為銷售建案餘戶而增設造景及整理植被，係屬於該2公司之銷售成本及私益，不應由大將軍社區負擔等語。經查，依大將軍管委會提出日南紡織等2公司推出大將軍社區第九期建案之廣告內容，係以「怡然自得的莊園歲月」、「植蘇州園林之美」為訴求，並強調「日安LaVie除了極其洗鍊、現代的建築外觀，更擁有難得一見的國際級園林景致，以私密莊園勝景為主要訴求的宏觀設計」、「一走進整個被鳥語花香溫柔環抱的寧靜社區，成列綠樹、繽紛花園及公園般綠地道路映入眼簾，徹底落實了『社區公園化』的綠生活議題」、「將自然與人工後製的木石山水、植栽花卉、特色建築融為一體...形塑四季皆宜的遊賞，休憩環境」，並配置湖亭公園照片，有大將軍管委會提出之廣告文件可佐（本院卷四第451頁、第479-483頁）；復有「香榭儷，綠林步道，用樹海、綠仙子恭迎閣下來到...在大門口排列兩道迎接主人、嘉賓，用綠意、芬多精健康地陪您走一段」、「凱薩花園～～您好，每天用不同的花香問候您，踏進社區大門第一個春天就在凱薩花園盪漾起來了；千百種花香、花蜜、花粉，讓蜂蝶忙的團團轉」等廣告內容可參（本院卷第四第19頁），則大將軍管委會主張附表二編號5(3)之植栽費用180,000元部分，係日南紡織等2公司為促進其銷售建案之利益而增設綠林植被及環境整理，即非無據。故附表二編號5(3)之180,000元部分，應為日南紡織等2公司為銷售大將軍建案餘戶而增設造景及整理植被，係屬於該2公司之銷售成本及私益，不應由大將軍社區區分所有權人負擔。

②至於附表二編號12(1)以次項目費用98,450元部分，均為日南紡織等2公司整理大將軍社區公共區域環境而墊付之費用，範圍包括大將軍社區之湖園、湖亭、第六、九期公園、圓環、守衛室旁公園，有附表二編號12(1)以次□欄之各出工明細表可佐；又大將軍管委會亦不否認該社區有上開綠化之公

共區域之事實，而大將軍管委會復未提出其於日南紡織等2公司為上開公共區域進行整理維護之時期，已有為該等公共區域進行維護整理之事證，則日南紡織等2公司為避免該等綠化公共區域部分成為荒煙蔓草之處，應認日南紡織等2公司為此等公共區域進行維護整理，實有必要；惟大將軍管委會主張日南紡織等2公司因尚有社區第八、九、十期建案餘屋待銷售，而於連接上開餘屋之路徑上，就所屬公共區域為整理，係屬於該2公司之私益等語，業據其提出現場照片及社區路徑圖為證（本院卷四第355-357頁），可見日南紡織等2公司所整理維護之社區公共區域，確實與該2公司尚待銷售之建案餘屋之路徑具有關聯性，則大將軍管委會此部分主張，亦非無憑。從而，日南紡織等2公司墊付附表二編號12(1)以次項目費用98,450元部分，兼含該2公司之銷售餘屋私益及維護社區公共區域環境整潔之利益，兩造均互蒙其利而同受該等維護費用之利益，應由兩造平均分擔此部分費用，始為合理。

③故日南紡織等2公司依民法第179條規定，主張其所墊付附表二編號5(3)、附表二編號12(1)以次項目，合計278,450元部分，其中49,225元部分，為有理由；逾此部分之請求，則無理由。

(6)附表二編號11(2)、11(3)、11(4)、12(7)、19(5)、20(4)、25(2)、30(4)、30(7)、34(3)（下合稱附表二編號11(2)以次），合計178,583元部分：

①大將軍管委會已不爭執上開附表二編號11(2)以次等項目及費用為大將軍社區之公共必要費用，並由日南紡織等2公司墊付之事實，且其抗辯應由山莊管委會或第五期管委會或山莊等2管委會比例分擔部分，亦無足採之理由，已如上述，則附表二編號11(2)以次等項目及費用既為該社區之公共必要費用，而由日南紡織等2公司予以墊付，日南紡織等2公司依民法第179條規定，主張其所墊付附表二編號11(2)以次等費用合計178,583元，應由大將軍管委會自其管理之社區基金返

還予日南紡織等2公司，即有理由。

(7)附表二編號5(4)、7(3)、12(3)、19(4)，合計203,075元部分：

①附表二編號5(4)：日南紡織等2公司自陳其因於湖園公園初期佈線配置雜亂，考量安全性而重新配線等語（本院卷四第201頁），則本項費用既係因日南紡織等2公司於建置之初，因佈線混亂而影響安全性，致重新配線更改線路而生，並不可歸責於大將軍社區各住戶，則日南紡織等2公司為改善修正建置之初所生之瑕疵，自應由該2公司支付本項費用，並非大將軍社區所屬公共設備或設施之必要費用。

②附表二編號7(3)、19(4)：日南紡織等2公司雖主張原煙花燈太小、太矮、不明顯且老舊，無法提升社區美觀而讓社區加分，故增設新的煙花燈，嗣該煙花燈故障而進行維修，因此該二項費用，均應由大將軍管委會負擔云云。惟大將軍管委會抗辯煙花燈僅是景觀燈，是日南紡織等2公司銷售建案之成本，並否認該煙花燈屬於社區必要之公共設施，並無增設及維修之必要等語，則依日南紡織等2公司自陳其係因社區美觀因素而增設新穎之較大型煙花燈（日南紡織等2公司提出之煙花燈現場照片，本院卷四第261頁），可見該煙花燈並非大將軍社區所必需之公共設施，且日南紡織等2公司並不否認大將軍管委會主張其2公司增設煙花燈時，未徵詢及經社區住戶同意一節，則該增設之煙花燈既非經當時大將軍社區住戶所同意而建置之設施，且非屬於該社區公共必要設施，則日南紡織等2公司自行增設及維修煙花燈費用，即非大將軍社區所屬公共設備或設施之必要費用，而應由該2公司自行負擔。

③附表二編號12(3)：日南紡織等2公司雖主張本項目之社區巡邏車係為加強社區安全，而有修復必要云云。惟大將軍管委會抗辯該車係日南紡織等2公司銷售人員帶看屋貴賓之用，否認有用於巡邏社區等語。查日南紡織等2公司提出附表二編號12(3)之□欄所示單據，至多僅能證明支付整修費用之事實，但不能證明日南紡織等2公司有以該巡邏車巡邏社區安

全之事實，此外，日南紡織等2公司並未提出其他事證證明有以該車進行社區安全巡邏之用，則本項費用不能認為是大將軍社區所屬公共設備或設施之必要費用，故日南紡織等2公司請求本項部分，即屬無據。

④綜上，日南紡織等2公司依民法第179條規定，主張其所墊付附表二編號5(4)、7(3)、12(3)、19(4)所示之費用合計203,075元，應由大將軍管委會自其管理之社區基金返還予日南紡織等2公司，均無理由。

(8)附表二編號19(6)、21(3)、27(3)、33(3)（下合稱附表二編號19(6)以次），合計58,759元部分（上開附表二編號19(6)以次總計金額應為61,900元，惟日南紡織等2公司在本審主張就附表二編號33(3)之17,100元部分，僅就其中13,959元部分為請求，本院卷四第207頁）：

①上開4項之設備及施作依序為大將軍社區十期公園魚池沈水馬達更換（現場照片見本院卷四第283頁）、過濾桶保養、湖園噴水馬達更換（現場照片見本院卷四第287頁，估價單見同卷第289頁）、社區路燈維修（現場照片見本院卷四第291-293頁，估價單見同卷第295頁），上開設備為該社區既有公共設施，為社區住戶共同使用，大將軍管委會雖否認該4項費用為社區之公共必要費用，惟日南紡織等2公司已提出附表二編號19(6)以次各項費用之單據及上開所載之現場施作照片，足以認定該4項費用係屬於對大將軍社區公共設施所為之修繕及保養。

②日南紡織等2公司依民法第179條規定，主張其所墊付附表二編號19(6)以次等4項費用合計58,759元部分，應由大將軍管委會自其管理之社區基金返還予日南紡織等2公司，即有理由。

(9)綜上，日南紡織等2公司依民法第179條規定，主張其所墊付如上開第(1)至(8)項即附表二編號1至35各項費用部分總計金額為6,415,745元，就其中有理由部分合計為2,622,145元（1,138,909+1,196,669+49,225+178,583+58,759=2,622,1

01 45)，應予准許；逾上開部分之請求，則無理由，應予駁
02 回。

03 二、大將軍管委會對日南紡織等2公司之反訴部分：

04 (一)關於大將軍管委會依公寓大廈管理條例第57條第1項、民法
05 第767條等規定，請求日南紡織等2公司應將系爭房地移交予
06 大將軍管委會部分：

07 1.公寓大廈管理條例第57條第1項規定，起造人應將公寓大廈
08 共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用
09 維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機
10 械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人
11 推選或指定後7日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員
12 會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類
13 管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。而同條例
14 第3條第1項第3、4、6款規定，專有部分指公寓大廈之一部
15 分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者；共用部
16 分指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建
17 築物，而供共同使用者；約定共用部分指公寓大廈專有部分
18 經約定供共同使用者。又同條例第9條第1項規定，各區分所
19 有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其
20 基地有使用收益之權。依上開規定，公寓大廈之區分所有權
21 人就共用部分係具有共有之應有部分比例，而得對建築物之
22 共用部分及其基地有使用收益之權；而約定共用部分，則是
23 公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。依上開規定，起造
24 人應移交設備予管理委員會者，係屬於依公寓大廈管理條例規
25 定之共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備為限。

26 2.查大將軍管委會對於系爭房屋為日南建設公司所有，而系爭
27 土地則為日南紡織公司所有之事實，並不爭執，並有系爭房
28 地登記謄本可佐（原審卷一第387-389頁），則大將軍社區
29 所屬之區分所有權人既非系爭房地之共有權人，自不能認為
30 系爭房地為大將軍社區共用部分；且系爭房屋係屬於構造
31 上、使用上均獨立之二層樓建物，並非區分所有之標的，有

01 本院調取之本案苗栗地院109年度裁全字第1號假處分卷第18
02 9-193頁之系爭房屋現場照片可佐（影印附於本院卷六第411
03 -421頁）可佐，則系爭房屋既非上開公寓大廈條例第3條第1
04 項第3款規定之專有部分，即無從依公寓大廈管理條例規定
05 而約定供共同使用。從而，大將軍管委會依公寓大廈管理條
06 例第57條第1項規定，請求日南紡織等2公司應將系爭房地移
07 交予大將軍管委會部分，即無理由。

08 3.又所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
09 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
10 者，得請求防止之。前項規定，於所有權以外之物權，準用
11 之，民法第767條定有明文。查大將軍管委會既非系爭房地
12 所有權人，且對系爭房地亦無所有權以外之物權權利，則大
13 將軍管委會依上開規定，請求日南紡織等2公司應將系爭房
14 地移交予大將軍管委會部分，亦無理由。

15 (二)關於大將軍管委會依系爭買賣契約法律關係，請求日南紡織
16 等2公司應將系爭房地移交予大將軍管委會部分：

17 1.按民法第348條第1項規定，物之出賣人，負交付其物於買受
18 人，並使其取得該物所有權之義務。

19 2.大將軍管委會於本審主張其基於所屬之大將軍社區區分所有
20 權人與日南紡織等2公司間之房屋買賣契約關係，而追加系
21 爭買賣契約法律關係為請求權基礎（本院卷六第199頁），
22 惟債權債務之主體應以締結契約之當事人為準，大將軍管委
23 會所主張之各該買賣契約之當事人既為各該區分所有權人與
24 日南紡織等2公司，則日南紡織等2公司依各該買賣契約是否
25 有移交系爭房地之義務，大將軍管委會既非各該買賣契約之
26 買受人，自無主張此權利餘地。又大將軍管委會雖主張其依
27 111年8月6日之111年第2屆第2次區分所有權人會議決議，經
28 授權以訴訟方式向日南紡織等2公司請求提供系爭房地予大
29 將軍社區住戶無償使用等語，並提出上開會議記錄為憑（本
30 院卷四第26頁），惟上開決議並未表明授權大將軍管委會依
31 區分所有權人與日南紡織等2公司間之房屋買賣契約而向日

01 南紡織等2公司請求移交系爭房地，縱認大將軍管委會依上
02 開決議而有經區分所有權人授權，依民法第528條規定，該
03 授權關係性質上屬於委任契約，上訴人處理該受委任事務
04 時，應以買賣契約之買受人之代理人身分，行使買受人對日
05 南紡織等2公司之民法第348條第1項規定之移交買受物請求
06 權，而不得自任為本人，以自己名義行使該請求權。故大將
07 軍管委會本於大將軍社區區分所有權人與日南紡織等2公司
08 間之房屋買賣契約關係，而依民法第348條第1項規定，請求
09 日南紡織等2公司應將系爭房地移交予大將軍管委會部分，
10 為無理由。

11 (三)從而，大將軍管委會依公寓大廈管理條例第57條第1項、民
12 法第767條、第348條第1項等規定，請求日南紡織等2公司應
13 將系爭房地移交予大將軍管委會部分，均無理由。

14 三、綜上，日南紡織等2公司請求大將軍管委會訴訟部分，及大
15 將軍管委會請求日南紡織等2公司訴訟部分，應予准許及上
16 訴有無理由範圍：

17 (一)日南紡織公司依公寓大廈管理條例第57條第1項規定，請求
18 大將軍管委會應協同日南紡織公司向苗栗縣政府辦理變更附
19 表一所示日南大將軍社區第七期開發案環境影響說明書環評
20 開發案件之開發單位為大將軍管委會，為無理由，不應准
21 許。原審駁回日南紡織公司此部分之訴，理由雖與本院不
22 同，但結論並無二致，日南紡織公司上訴意旨指摘原判決此
23 部分不當，求予廢棄改判，並無理由，應駁回此部分上訴。
24 又日南紡織等2公司於本審追加依民法第172條、第173條第2
25 項準用第541條、類推適用公寓大廈管理條例第57條第1項等
26 規定，為同一之請求部分，亦無理由，應駁回日南紡織公司
27 此部分追加之訴。

28 (二)日南紡織等2公司依民法第179條規定，請求大將軍管委會給
29 付日南紡織等2公司2,622,145元，及自109年5月9日起之法
30 定遲延利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，
31 則無理由，不應准許。原審就上開應予准許部分，僅判命大

將軍管委會應給付2,182,681元本息，尚不足439,464元本息，日南紡織等2公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。原審就上開不應准許部分，駁回日南紡織等2公司之請求；及就應予准許部分，判命大將軍管委會應給付合計2,182,681元本息，均無不合，日南紡織等2公司及大將軍管委會上訴意旨指摘原判決此二部分不當，求予廢棄改判，均無理由，應駁回此部分上訴。又日南紡織等2公司已於本院減縮前揭依不當得利請求給付金額之利息起算日為109年5月9日，爰併予更正如本判決主文第一項所示。

(三)大將軍管委會依公寓大廈管理條例第57條第1項、民法第767條等規定，請求日南建設公司應將系爭房屋移交予大將軍管委會，及日南紡織公司應將系爭土地移交予大將軍管委會部分，均無理由，不應准許。原審駁回大將軍管委會此部分之訴及假執行之聲請，理由雖與本院不同，但結論並無二致，大將軍管委會上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，並無理由，應駁回此部分上訴。又大將軍管委會於本審追加依系爭買賣契約法律關係，為同一之請求部分，亦無理由，應駁回大將軍管委會此部分追加之訴。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，不另論述。

柒、據上論結，日南紡織等2公司上訴為一部有理由、一部無理由，追加之訴為無理由；大將軍管委會上訴及追加之訴均無理由，爰判決如主文。

中	華	民	國	112	年	10	月	31	日
			民事第一庭		審判長法官		張瑞蘭		
					法官		鄭舜元		
					法官		林孟和		

正本係照原本作成。

兩造均得上訴。

01 上訴利益需逾新臺幣150萬元始得上訴第三審。
02 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
03 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
04 （均須按他造當事人之人數附繕本）。
05 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
06 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
07 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
08 如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。
09 書記官 郭蕙瑜
10 中 華 民 國 112 年 11 月 1 日