

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上易字第433號

上訴人 圓頂20e3管理委員會

法定代理人 蔡煒志

訴訟代理人 趙志強

林筆章

被上訴人 圓頂建設股份有限公司

法定代理人 陳靜玫

訴訟代理人 廖健智律師

複代理人 王寶明律師

王靖宜

上列當事人間請求給付共同基金事件，上訴人對於民國110年4月7日臺灣臺中地方法院109年度訴字第958號第一審判決提起上訴，並減縮起訴聲明，本院於民國111年12月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、上訴人之法定代理人原為詹前廣，嗣於本院審理中，先後變更為林淑珍、蔡煒志，此有臺中市西屯區公所109年12月21日公所建字第0000000000號函、圓頂20e3社區（下稱系爭社區）109年度第7屆區分所有權人會議紀錄、109年11月份管理委員會委員職能互推暨交接會議紀錄、臺中市西屯區公所110年11月19日公所建字第0000000000號函（本院卷一第123至131頁、本院卷四第45頁）為證，且經其等分別具狀聲明

01 承受訴訟（本院卷一第119至121頁、本院卷四第41頁），核
02 與民事訴訟法第170條、第175條規定相符，應予准許。

03 二、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
04 但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法
05 第446條第1項、第255條第1項第3款規定即明。上訴人於原
06 審聲明請求被上訴人給付新臺幣（下同）95萬7,570元本
07 息；嗣於本院審理中變更聲明請求被上訴人給付94萬7,070
08 元本息（本院卷四第299頁），屬減縮應受判決事項之聲
09 明，核與上開規定相符，應予准許。

10 貳、實體方面：

11 一、上訴人主張：上訴人為系爭社區管理委員會，被上訴人為系
12 爭社區房屋起造人，系爭社區屬封閉型社區，設有管理室及
13 管理員為門禁管制，周圍有圍牆環繞，出入口僅社區大門1
14 處，並設有多項共同設施，該等共同設施之使用及管理均具
15 有整體不可分性，屬公寓大廈管理條例第53條之集居地區，
16 被上訴人依公寓大廈管理條例第18條第1項第1款、同條例施
17 行細則第5條第1項規定，負有按系爭社區全部房屋總工程造
18 價7,383萬8,000元比例提繳公共基金115萬7,570元之義務，
19 被上訴人僅就系爭社區1幢2棟房屋合計6戶部分提繳公共基
20 金21萬500元，尚短少94萬7,070元。爰依公寓大廈管理條例
21 第53條準用第18條第1項第1款規定，或類推適用同條例第18
22 條第1項第1款規定，求為命被上訴人應給付上訴人94萬7,07
23 0元本息之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，
24 提起上訴，並減縮起訴聲明，已如前述，減縮部分非本院審
25 理範圍，不另贅述）。並上訴聲明：(一)原判決（減縮部分除
26 外）廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人94萬7,070元，及自起
27 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

28 二、被上訴人則以：系爭社區未經臺中市政府依公寓大廈管理條
29 例施行細則第12條第3款規定認定屬集居地區，自無公寓大
30 廈管理條例第53條規定之適用。又公寓大廈管理條例第53條
31 準用之範圍，僅有同條例第3章管理組織，並不包括同條例

第2章住戶權利義務，縱使系爭社區屬公寓大廈管理條例第53條之集居社區，被上訴人就系爭社區1幢1棟房屋部分，亦無依公寓大廈管理條例第18條規定提繳公共基金之義務。公寓大廈管理條例第53條既已明定準用範圍不包括同條例第18條，自不得再行類推適用公寓大廈管理條例第18條規定等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷四第300、301、345頁）：

(一)上訴人係坐落臺中市○○區○○段000○○000○○00○○地號土地上、門牌號碼臺中市○○區○○巷0○○0號至0○○0號等47戶所組成之管理委員會。

(二)被上訴人為系爭社區房屋之原始起造人，包括上訴人所屬47戶及其等共有之社區會館1戶，以及非上訴人所屬、位在社區大門外編號SS保留戶1戶，總工程造價為7,383萬8,000元；其中，編號SS保留戶之工程造價為311萬6,000元。

(三)系爭社區設有管理室及管理員為門禁管制，周圍有圍牆環繞，出入口僅社區大門1處，並設有大門至各戶房屋之道路、社區警衛室、通道、路燈、信箱、機車停車棚、監視錄影機、垃圾子母車、水塔、圍牆、大門等公共設施。門牌號碼臺中市○○區○○巷0○○0號之7樓透天建物，屬社區住戶所共有，為社區公共設施之會館，1樓為迎賓大廳、3樓為多功能瑜珈教室、4樓為多功能藝文教室、5樓為戶外用餐區之饗食天堂、6樓為宴會廳、7樓為視聽室。

(四)臺中市政府都市發展局110年1月14日局授都住寓字第0000000000號函說明四記載：「旨揭社區報備資料僅103中都使字第00000號、103中都使字第00000號、103中都使字第00000號等3張使用執照為1幢2棟2戶，分別須提列公共基金：61,800元、60,460元、88,240元，餘使用執照均為1幢1棟1戶，依條例規定無須提列公共基金。」

(五)被上訴人於取得系爭社區使用執照時，已依公寓大廈管理條例第18條規定，提繳公共基金21萬500元至公庫。

(六)如法院審理後，認為上開社區符合公寓大廈管理條例第53條

規定，且有同條例第18條之適用，則包括上訴人所屬47戶及其等共有之社區會館1戶，以及編號SS保留戶1戶，被上訴人應提繳之公共基金為115萬7,570元；上訴人同意請求金額扣除編號SS保留戶應提繳之公共基金部分。

四、本院之判斷：

(一)系爭社區有公寓大廈管理條例第53條之適用：

1.按多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定，公寓大廈管理條例第53條定有明文。而所謂其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，公寓大廈管理條例施行細則第12條固規定，係指下列情形之一：一、依建築法第11條規定之一宗建築基地。二、依非都市土地使用管制規則及中華民國92年3月26日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之地區。三、其他經直轄市、縣（市）主管機關認定其共同設施之使用與管理具有整體不可分割之地區。然公寓大廈管理條例第53條之立法理由既明定「整體不可分性之集居地區，其管理及組織準用本條例之規定，以利共同事務之推展及自主性管理」，則對於多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施在使用上與管理上是不是具有整體不可分性，而有共同推展及管理相關事務之必要，自應依個案具體、客觀情事加以認定，始不致偏離實際需求，非必然以公寓大廈管理條例施行細則第12條所定情形為限。

2.經查，系爭社區係以區分所有權人會議決議合併成立之方式，共同成立管理委員會即上訴人，而非依公寓大廈管理條例第53條及該條例施行細則第12條第3款規定辦理，且臺中市政府未曾受理有關係爭社區是否符合公寓大廈管理條例第53條集居地區之認定申請，亦未曾就該事項作成認定，此經證人即臺中市政府都市發展局承辦人陳○宏於本院證述在卷（本院卷四第206、208頁），並有臺中市政府都市發展局111年5月2日局授都住寓字第0000000000號函（本院卷四第10

01 3、104頁) 為證，則系爭社區並不符合公寓大廈管理條例施
02 行細則第12條第3款之要件，固堪認定。然系爭社區設有管
03 理室及管理員為門禁管制，周圍有圍牆環繞，出入口僅社區
04 大門1處，並設有大門至各戶房屋之道路、社區警衛室、通
05 道、路燈、信箱、機車停車棚、監視錄影機、垃圾子母車、
06 水塔、圍牆、大門等公共設施，門牌號碼臺中市○○區○○
07 巷0○○0號之7樓透天建物，屬社區住戶所共有，為社區公共
08 設施之會館，1樓為迎賓大廳、3樓為多功能瑜珈教室、4樓
09 為多功能藝文教室、5樓為戶外用餐區之饗食天堂、6樓為宴
10 會廳、7樓為視聽室，既為兩造所不爭執，足認系爭社區係
11 以共同圍牆與外界區隔，並設有管理室對進出社區為門禁管
12 制，復有諸多供全體住戶共同使用之設施，如不共同推展及
13 管理相關事務，將影響系爭社區共同設施之管理維護及全體
14 住戶之居住品質，堪認系爭社區之共同設施在使用上及管理
15 上確有整體不可分性，依照前揭說明，系爭社區應符合公寓
16 大廈管理條例第53條所定之集居地區，而有該條規定之適
17 用。

18 (二)公寓大廈管理條例第53條準用範圍不包括同條例第18條規
19 定：

20 1.公寓大廈管理條例第53條之立法理由載明「整體不可分性之
21 集居地區，其管理及組織準用本條例之規定，以利共同事務
22 之推展及自主性管理」，因而該條所稱「多數獨立使用之建
23 築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分
24 性之集居地區」，並非對公寓大廈管理條例之規定為全面性
25 之準用，只在「管理」及「組織」之範圍予以準用而已，其
26 他關於所有權、相鄰關係等規定，由於建築物、公寓大廈是
27 屬各自獨立使用，仍應回歸適用民法及土地法等相關規定。
28 又公寓大廈管理條例第18條關於公共基金之設置及來源，係
29 規定在第2章「住戶之權利義務」，而非第3章「管理組
30 織」。而該條文規定，公寓大廈應設置公共基金，此公共基
31 金即為支應公寓大廈各項管理維護業務而設立之經費，其來

源有四：(1)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。(2)區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。(3)公共基金之孳息。(4)其他收入。其中，關於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部分，乃法律基於一定目的而課以起造人於契約責任以外之義務，起造人如未提列，即無法領得使用執照。雖起造人提列之公共基金，是用來支應公寓大廈領得使用執照1年內之管理維護費用，與公寓大廈之管理息息相關。惟非屬公寓大廈之集居住宅，其管理及組織所以準用公寓大廈管理條例之規定，目的著重在如何使集居地區之住戶能定期召開住戶大會、成立管理委員會，以推展及管理社區共同事務，進而提昇集居地區全體住戶之居住品質。而公寓大廈管理條例第18條課以公寓大廈起造人提列公共基金之規定，既非規定於第3章「管理組織」中，若僅因公寓大廈之起造人提列之公共基金是供作公寓大廈之管理維護費用而予以準用，即課予非公寓大廈之集居地區住宅起造人契約責任以外之義務，與公寓大廈管理條例第53條之立法目的，並不相符。臺中市政府都市發展局於111年5月2日以局授都住寓字第0000000000號函復本院詢問時，在說明三(二)表示：「條例第18條第1項公共基金之提列係以建築執照於申請核發時是否屬於公寓大廈來認定，與條例第53條所稱『多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者…』，分屬不同性質之規定，故旨揭社區公共基金提列依據仍應以條例第18條規定為準。」等語（本院卷四第104頁）；於111年6月13日以局授都住寓字第0000000000號函復本院詢問時，在說明三表示：「綜上，1棟1戶之透天型建築物，雖非屬條例規定應繳納公共基金之建物，惟各建築物仍得於領得使用執照後就共同管理、維護之需求，依規定合併成立公寓大廈管理組織，是以，公共基金之提列與是否符合條例第53條規定無涉，前業經本局110年1月14日局授都住寓

字第0000000000號函復臺灣臺中地方法院在案」等語（本院卷四第159頁）；所採見解，揆諸前揭說明，即屬可採。

2. 至於內政部營建署雖於109年9月28日以營署建管字第0000000000號函復原審詢問時，在說明二表示：「……公寓大廈管理條例第53條及條例施行細則第12條第3款所明定，其立法目的，係就集居地區之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性者，為利共同事務之推展及自主性管理，準用條例有關管理及組織之規定，當非僅限於條例第3章之管理組織規定」等語（原審卷三第101、102頁）；再於111年5月11日以營署建管字第0000000000號函復本院時，在說明三表示：「有關依本條例第53條所定其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區是否適用本條例第18條規定1節，按『……倘集合住宅如經地方主管建築機關依上揭規定認定係屬公寓大廈者，起造人應依條例第18條第2項規定，於該公寓大廈使用執照申請時，提出已於金融業者設立專戶儲存之證明（註：第18條第2項已修正為『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……』）。反之，倘旨揭所列示臨接透天型態建築物如經主管機關依上揭規定認定，應非屬公寓大廈者，即無條例第18條第1項、第2項規定之適用。』為本署92年12月23日營署建管字第0000000000號函所明示。」等語（本院卷四第105、106頁）；復於111年6月2日以營署建管字第0000000000號函復本院詢問時，在說明二表示：「有關依公寓大廈管理條例第53條所定其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區是否適用本條例第18條規定1節，前經本署111年5月11日以營署建管字第0000000000號函引述92年12月23日營署建管字第0000000000號函復貴院，宜由地方主管機關依本條例第53條規定認定，如屬公寓大廈者，應依本條例第18條規定辦理；反之，如非屬公寓大廈者，即無本條例第18條第1項、第2項規定之適用」等語（本

院卷四第143頁）。惟依內政部營建署92年12月23日營署建管字第0000000000號函說明二記載：「……分別為公寓大廈管理條例第3條第1款、第2款及第18條第1項第1款所明文。又按本部92年5月15日台內營字第0000000000號函示說明『公寓大廈之定義公寓大廈管理條例第3條第1款定有明文，依該條款規定，在構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線加以認定，惟其是否為公寓大廈尚需同時具有『得區分為數部分之建築物及其基地』之要件。至建築物之登記型態，如為同一建號，屬同一權利主體所有，已非區分所有建物，自無共同使用部分者，即無區分數部分之情形，應非屬公寓大廈，自無公寓大廈管理條例之適用。』」等語（本院卷四第107至109頁）。可見內政部營建署92年12月23日上開函文，係指經地方主管機關依公寓大廈管理條例第3條第1款規定認定屬公寓大廈之情形，與經地方主管機關依公寓大廈管理條例第53條及該條例施行細則第12條第3款規定認定屬集居地區之情形，顯然有間。內政部營建署函復原審及本院之上開內容，並未辨明公寓大廈管理條例第3條第1款所定適用該條例之公寓大廈，與依同條例第53條所定其管理及組織準用該條例之集居地區，其本質及法規適用上之差異，即依該署92年12月23日就公寓大廈管理條例第3條第1款關於公寓大廈所為函示而為上開函復，自無可採。

3.因此，上訴人主張被上訴人應按系爭社區全部房屋總工程造價7,383萬8,000元比例提繳公共基金115萬7,570元等語，並不可採。上訴人依公寓大廈管理條例第53條準用第18條第1項第1款規定，請求被上訴人給付短少提列之公共基金，即屬無據。

(三)本件不得類推適用公寓大廈管理條例第18條第1項第1款：

1.按類推適用，係就法律未規定之事項，比附援引與其性質相類似之規定，加以適用，為基於平等原則及社會通念以填補法律漏洞的方法，倘無法律漏洞，自不生類推適用而補充之問題。又所謂之法律漏洞，乃指違反法律規範計劃、意旨的

01 不完整性，法律所未規定者，並非當然構成法律漏洞，端視
02 其是否違反法律規範意旨、計劃及立法者之是否有意沉默而
03 定（最高法院108年度台上字第1850號判決意旨參照）。

04 2.依公寓大廈管理條例第3條第1款規定，公寓大廈係指構造上
05 或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數
06 部分之建築物及其基地。而公寓大廈管理條例第18條第1項
07 亦規定，公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：一、起造
08 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
09 程造價一定比例或金額提列。二、區分所有權人依區分所有
10 權人會議決議繳納。三、本基金之孳息。四、其他收入。可
11 見起造人應依公寓大廈管理條例第18條第1項第1款規定提列
12 公共基金者，係以公寓大廈為限，倘非屬公寓大廈管理條例
13 第3條第1款所定之公寓大廈，起造人即無依公寓大廈管理條
14 例第18條第1項第1款規定提列公共基金之義務。而公寓大廈
15 管理條例第53條復明定，多數各自獨立使用之建築物、公寓
16 大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地
17 區者，亦僅於管理及組織準用公寓大廈管理條例之規定。公
18 寓大廈管理條例既已明文規定起造人應提列公共基金者，以
19 公寓大廈管理條例第3條第1款之公寓大廈為限，顯係立法者
20 有意區分，非屬法律漏洞，自無類推適用之餘地，否則無異
21 於藉由類推適用創設起造人提列公共基金之義務。至於公寓
22 大廈管理條例相關規定，是否符合當前建築物起造態樣，以
23 及社區共同事務推展與管理之需求，應由立法機關權衡比例
24 原則後，循立法程序以法律定之，尚非司法機關超越立法者
25 之權限從事法之續造，依類推適用所得補充，以維法治國家
26 權力分立之體制，並免造成法秩序之紊亂。

27 3.因此，上訴人主張類推適用公寓大廈管理條例第18條第1項
28 第1款規定，請求被上訴人給付短少提列之公共基金，亦屬
29 無據。

30 (四)至於系爭社區含社區會館合計49棟房屋，被上訴人就其中S
31 1、S2戶（103中都使字第00000號使用執照、101府授都建建

字第00000號建造執照）、C1、C2戶（103中都使字第00000
號使用執照、101府授都建字第00000號建造執照）、C1
0、C11戶（103中都使字第00000號使用執照、101府授都建
字第00000號建造執照），採1張使用執照1幢2棟2戶，其
餘43棟房屋則採1張使用執照1幢1棟1戶，此為兩造所不爭
執，並有使用執照（原審卷二第39至435頁）為證。參諸系
爭社區基地之地籍圖謄本（原審中司調卷第29頁）及上開使
用執照（原審卷二第23至34頁），S1、S2戶之基地為臺中市
○○區○○段000000○000000地號等4筆土地，C1、C2戶之
基地為同段0000000、0000000至0000000地號等4筆土地，C1
0、C11戶之基地為同段0000000、0000000、0000000地號等3
筆土地，分別位在系爭社區之入口處、迴車道轉角、最末
端，基地形狀均較不規則。惟縱如上訴人所指被上訴人係藉
由合併申請建築執照，以增加興建及銷售戶數，然系爭社區
房屋既均符合建築法令而得以取得建築執照及使用執照，則
被上訴人為發揮土地最大效用及獲取最高利益，依據各筆土
地現況，分別採取1張使用執照1幢1棟1戶或1張使用執照1幢
2棟2戶之方式申請建築執照及使用執照，自難認為有何刻意
規避法律規定之情事。再依卷附房屋預定買賣合約書第2條
（原審中司調字卷第131頁）所示，被上訴人與系爭社區房
屋買受人簽訂買賣契約時，業已明白標示房屋坐落基地之地
號，並將基地之全區配置圖、建照申請圖、交屋完成圖作為
契約附件，堪認房屋買受人對於所買受房屋係採1幢1棟1戶
或1幢2棟2戶申請建造執照，難以諉為不知，亦難認為被上
訴人有何故意隱瞞之情事。上訴人主張被上訴人以迂迴方式
逃避提撥公共基金，構成脫法行為等語，亦不可採。

五、綜上所述，上訴人依公寓大廈管理條例第53條準用第18條第
1項第1款、類推適用同條例第18條第1項第1款規定，請求被
上訴人給付短少之公共基金94萬7,070元，為無理由，不應
准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴意旨指摘
原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
02 項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一
03 論述，附此敘明。

04 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
05 項、第78條，判決如主文。

06 中 華 民 國 111 年 12 月 14 日

07 民事第四庭 審判長法官 林慧貞

08 法官 莊嘉蕙

09 法官 鄭舜元

10 正本係照原本作成。

11 不得上訴。

12 書記官 賴淵瀛

13 中 華 民 國 111 年 12 月 14 日