臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第421號

上　訴　人　楓林小鎮社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　徐詠樣

訴訟代理人　洪志勳律師

　　詹祐維律師

被　上訴人　王克

訴訟代理人　王理

被　上訴人　羅森盛

上列當事人間請求確認區分所有權人身分不存在事件，上訴人對於中華民國112年8月3日臺灣臺中地方法院112年度訴字第891號第一審判決提起上訴，本院於113年5月14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、程序部分：

按法定代理人其代理權消滅者，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，應即為承受訴訟之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查上訴人之法定代理人原為黃吳玲珍，嗣變更為徐詠樣，其並於民國113年1月26日當庭、113年3月25日具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第275、425、431、451至452頁，本院卷三第5頁），經核尚無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：坐落臺中市○○區○○段000地號土地暨其上同段00、00建號建物（門牌號碼：○○○○○000○00

號；以下敘及同段地號土地、同段建號建物時，僅略稱其地號數、建號數）為王克所有，坐落000地號土地暨其上00、00建號建物（門牌號碼：○○○○○000○00○；上開土地、建物下合稱被上訴人建物、被上訴人房地）為羅森盛所有，且均為楓林小鎮社區（下稱系爭社區）內之透天式臨街別墅型建築物，並非集合住宅，亦非區分所有建築物。系爭社區各住戶就其房地之產權完整，無共用部分之使用執照，無公寓大廈管理條例之適用。系爭社區之圍牆係由各住戶自行興建；出入口之警衛室、電動拉門及大門牌樓均係違章建築；車道為既成道路，非屬封閉性之私設道路，且其坐落土地之所有權人非系爭社區住戶；電線桿係由台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）管理，且有分電給鄰近區域使用；路燈均由臺中市○○○公所設置、維修及支付電費；建商並未規劃垃圾場，且垃圾場坐落土地之租用未經系爭社區全體住戶同意，垃圾係由臺中市政府環境保護局（下稱環保局）派員處理，系爭社區並未雇用清潔人員。上訴人對於上開設施均無所有權，上開設施均非公寓大廈管理條例所稱之共用部分。詎上訴人主張伊等為系爭社區之區分所有權人，而應受楓林小鎮社區住戶共同規約（下稱系爭規約）暨其施行細則所拘束，且向伊等收取計算方式不合理之管理費，致伊等是否為系爭社區之區分所有權人之法律關係不明確。爰求為確認伊等非系爭社區之區分所有權人之判決（原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊係依公寓大廈管理條例第53條規定成立並依第55條申請報備之組織，負責系爭社區公共設施之管理及提供服務（包括：代收郵件、垃圾場及社區道路之清潔、投保公共意外責任險等）。系爭社區係以集合住宅方式整體規劃設計，外圍設有共用圍牆，圍牆損壞時，由系爭社區住戶集資修復；各住戶均由一私設道路（下稱系爭道路）對外聯繫，系爭道路坐落土地之所有權人皆同意提供系爭社區出入

通行使用；出入口設有警衛室、電動拉門及大門牌樓，社區監視器之主機螢幕放置於警衛室，晚間會關閉電動拉門，需使用配發給各住戶之遙控器開啟鐵捲門進出，非社區人員出入皆須登記管制；路燈係由系爭社區自行管理維護並支出電費；電線桿需用之土地即000-0地號土地，係由系爭社區決議以公共基金購買後，交由伊管理使用；垃圾場坐落之土地係以公共基金租用，並向改制前之臺中縣○○市公所（下與改制後之臺中市○○○公所均稱○○○公所）申請垃圾子母車，供系爭社區住戶使用。依系爭規約暨其施行細則，上開共同設施之使用與管理具有整體不可分性，與產權之歸屬無涉。被上訴人均同意受系爭規約暨其施行細則之拘束，且長期使用系爭社區內之公共設施及服務，卻主張其非系爭社區之區分所有權人，有違誠信原則等語置辯。並上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人在第一審之訴駁回。

三、本院經爭點整理及協議簡化爭點之結果如下：（見本院卷二第163至168頁、第278至283頁）

㈠兩造不爭執事項：

1.楓林小鎮社區（即系爭社區）共有57戶，各住戶之建物門牌、坐落土地地號、使用執照字號均如上證9所載（見本院卷二第43至49頁），共有17張使用執照，無共用部分之使用執照（不含不爭執事項14.之000-0地號土地），各住戶產權獨立，均為透天式臨街別墅型之建築物，無按區分比例所有之共用部分。系爭社區北側鄰臺中市立○○國民中學（下稱○○國中），交界處設有磚石牆，東側鄰○○○○，再過去為坪林路，與坪林路交界處設有RC擋土牆及鐵絲網（見本院卷一第347頁），該RC擋土牆為經濟部水利署就○○○○護岸整治工程之範圍（見本院卷一第367至389頁）。地籍圖上所示000、000地號土地上之建物有於建物周圍自設圍牆，該圍牆與東側RC擋土牆間尚有通路存在（見本院卷一第391至399頁）。

2. 坐落000地號土地暨其上00、00建號建物（門牌號碼：○○○○○000○00號）為王克所有；坐落000地號土地暨其上00、00建號建物（門牌號碼：○○○○○000○00○）為羅森盛所有，均為透天式臨街別墅型之建築物；被上訴人建物均有各自之使用執照。

3. 系爭社區於00年12月21日制定「楓林小鎮社區住戶共同規約」（即系爭規約）及「楓林小鎮社區住戶共同規約施行細則」（見原審卷第00至00頁、第000至000頁），於97年12月27日區分所有權人會議（下稱區權會）第一次修訂系爭規約第10條，嗣於110年3月21日區權會中就「5.修訂楓林小鎮社區住戶共同規約施行細則，第貳章第二條管理費收費標準」之議案，提案人主張將每月管理費之計算標準自原「按戶計算」改為「按每戶登記之土地坪數計算」，決議：本案擱置（見原審卷第200頁）。

4. 系爭社區於110年12月11日區權會中臨時動議決議：每月公布欠繳管理費之戶數、金額，並每戶發給財務收支表（見原審卷第73頁）。

5. 被上訴人2人及訴外人○○○曾委請律師寄發111年1月14日（111）謙瀚字第1號函給上訴人，表示系爭社區成立以來區分所有權人會議通過之管理費收費方式有違民法第799條之1第3項、第000條規定，建請上訴人提出符合公平誠信原則之方案以為表決；該函於111年1月17日送達上訴人（見原審卷第99至102頁、第331至339頁）。

6. 上訴人前以羅森盛積欠管理費新臺幣（下同）27,000元為由，向原審法院聲請支付命令，經原審法院於112年1月18日核發111年度司促字第37411號支付命令（見原審卷第137至141頁、第345頁）。

7. 上訴人前以羅森盛積欠自110年3月1日起至110年10月31日止之管理費21,600元為由，提起請求給付管理費之訴，經原審法院臺中簡易庭於111年8月30日以111年度中小字第2446號

判決羅森盛應給付上訴人21,600元本息確定（見原審卷第135至136頁），此部分與上開不爭執事項6.是同一事件。

8.被上訴人前以系爭社區於110年12月11日區權會通過之管理費調漲案，以私有坪數大小區分管理費高低，未審究系爭社區每戶皆產權獨立，及上訴人之房屋坪數較大，但並未使用較多之社區資源，該收費標準實不合理為由，依民法第799條之1第3項規定提起請求撤銷區權會決議等訴訟，經原審法院於111年12月30日以111年度訴字第900號判決認定系爭社區並非區分所有建築物，並無民法第799條之1第3項規定適用之餘地，駁回被上訴人之訴（見原審卷第103至105頁）。

9.上訴人第一屆主任委員即訴外人○○○○前持不爭執事項3.之00年制訂之系爭規約暨其施行細則向○○○公所申請公寓大廈管理組織報備（見本院卷一第83至123頁），其申請之社區範圍僅為本院卷一第62頁配置圖（下稱系爭配置圖）中之Ａ、Ｂ、Ｃ部分，不包含Ｄ部分，並標示有共同使用各建物間之道路（見本院卷一第87至88頁），但未敘明其報備依據；經○○○公所於00年9月19日核發00.3.19太市工字第0000000000號公寓大廈管理組織報備證明（見原審卷第373頁）。

10.臺中市政府都市發展局（下稱都發局）於112年10月31日以局授都住寓字第0000000000號函（見本院卷一第343至345頁）、112年10月17日以局授都住寓字第0000000000號函（見本院卷二第51至52頁）表示，因上訴人申請報備時未敘明報備依據，按其資料推斷應係以公寓大廈管理條例第53條作為報備成立之依據，並依同條例第55條第1項成立管理組織並完成報備在案。

11.系爭社區原始購入00、000住戶之契約書（見本院卷一第55至65頁），其第一條均約定：「甲方委建之房屋其類型為高級別墅、店舖標示如下…」，第二條均約定：「土地面積以地政機關分割複丈面積為準約73.81（00住戶部分）/86.52（000住戶部分）坪（包括道路地）」，第八條

約定各期付款期限，其中第十三期之付款期限均為：「圍牆完成時交付」。契約後並附有「配置圖」（見本院卷一第62頁之系爭配置圖）。

12.上訴人所稱之系爭社區範圍內，現況有柏油路面道路、電線桿、圍牆、路燈、牌樓及警衛室（兩造就「垃圾場」仍有爭執）。

13.上訴人所稱之系爭社區範圍內所設之柏油路面道路，係坐落000、000、000地號土地之範圍，為私人土地，非系爭社區住戶所有；上訴人前向都發局申請查詢000、000及000地號土地（重測前：○○○000-00、000-00及000-0地號）有無建築物套繪，經都發局於106年12月25日以中市都建字第0000000000號函回覆：上開土地有臺中市政府69建都營字第27號建築執照套繪在案，係屬該執照之私設道路。上開私設通路土地所有權人業已出具同意提供本社區做出入通行使用之同意書，故有供上開執照建築基地出入通行之權利等語（見本院卷一第67至68頁）；羅森盛於109年間擔任上訴人之主任委員，並於109年12月20日召開區權會，決議國防部補助社區道路鋪設柏油費用只能鋪設000巷之道路，社區全面鋪設需自行負擔不足費用，而決議不足部分由公共基金支付（見本院卷二第79頁）。

14.上訴人所稱之系爭社區範圍內所設之電線桿，其電線杆下方土地（即000-0地號土地）係系爭社區於102年區權會決議以公共基金購買（見上證11，本院卷二第53頁），購入後將該土地全部範圍登記給部分住戶（53戶）分別共有，嗣後有部分住戶將其應有部分賣出。

15.上訴人所稱之系爭社區範圍內所設之路燈共有9盞（兩造就「燈桿上有無○○○公所路燈維護編號」、「路燈電費由何人支付」仍有爭執）。

16.上訴人所稱之系爭社區範圍內所設之警衛室，並無建造執照，係屬違章建築；警衛室與大門牌樓、電動拉門所坐落土地為000地號土地、大門牌樓北側的柱子坐落土地為000-0地

號土地，該2筆土地均為他人私有土地（000-0地號土地嗣經上開不爭執事項14.所載102年區權會後，產權關係如不爭執事項14.所載）。

17.上訴人所稱之系爭社區範圍內所設之垃圾場，坐落土地為財政部國有財產署（下稱國產署）管理之國有土地，系爭社區每2年向國產署承租1次；其中曾於106年8月6日召開區權會，決議由上訴人代為向國產署申租國有非公用不動產（申租標的：0-0地號土地，面積19.98平方公尺），該次會議王克有出席；置放於上開垃圾場之垃圾子車為環保局所提供（系爭社區住戶於88年10月11日曾開會決議向○○○公所申請垃圾子母車，見本院卷二第63頁），其內垃圾由環保局每週2次清運，系爭社區並未付費給環保局。

18.被上訴人提起本件訴訟後，上訴人於112年8月11日於垃圾場之垃圾子車上及警衛室門旁牆上張貼「未繳管理費者不得使用」之公告。

19.上訴人於99年4月19日以楓林管字第0000000000號函給○○○公所，要求配合施工，說明二記載：「楓林小鎮社區東側圍牆：請依社區目前地面往上4.7公尺高度恢復為原來鋼筋水泥土牆」；說明三記載：「圍牆內電線桿：請考慮不妨礙社區車輛出入為原則遷移至適當地點」（見本院卷二第67頁）；○○○公所於99年4月22日以太市工字第0000000000號函知承包廠商，就上開函文說明第三、四、五點，請於工程施工時確實配合（見本院卷二第68頁）。

20.系爭社區財務收支表在3月、9月會支出「土地使用補償金」，其用途係因使用屬○○國中之土地作為垃圾場，故而支付補償金予國產署（原係支付予○○國中，106年決議向國產署承租後，改為支付予國產署）。

□被上訴人為系爭社區之住戶。

㈡本件爭點：

1.系爭社區是否符合公寓大廈管理條例第53條規定？

2.被上訴人是否為系爭社區之區分所有權人？

四、得心證之理由：

㈠按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係存在與否不明確，原告主觀上認其法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態能以確認判決將之除去者言（最高法院52年度台上字第1240號判決意旨參照）。查系爭社區共有57戶，共有17張使用執照，無共用部分之使用執照（不含不爭執事項14.之000-0地號土地），各住戶產權獨立，均為透天式臨街別墅型之建築物，無按區分比例所有之共用部分。被上訴人為系爭社區之住戶。被上訴人建物均為透天式臨街別墅型之建築物，且均有各自之使用執照。上訴人前以羅森盛積欠自110年3月1日起至110年10月31日止之管理費21,600元為由，提起請求給付管理費之訴，經原審法院臺中簡易庭於111年8月30日以111年度中小字第2446號判決羅森盛應給付上訴人21,600元本息確定。被上訴人前以系爭社區於110年12月11日區權會通過之管理費調漲案，以私有坪數大小區分管理費高低，未審究系爭社區每戶皆產權獨立，及上訴人之房屋坪數較大，但並未使用較多之社區資源，該收費標準實不合理為由，以民法第799條之1第3項規定提起請求撤銷區權會決議等訴訟，經原審法院於111年12月30日以111年度訴字第900號判決認定系爭社區並非區分所有建築物，並無民法第799條之1第3項規定適用之餘地，駁回被上訴人之訴等情，為兩造所不爭執（不爭執事項1.、2.、6.、7.、8.、□參照），堪信為真。依上可知，兩造因系爭社區管理費收費方式變更而致生齟齬，被上訴人遂以本件起訴狀繕本之送達，向上訴人為退出系爭社區之意思表示，上訴人則主張系爭社區之共同設施具有整體不可分性，應受公寓大廈管理條例所拘束，被上訴人不得退出系爭社區（見原審卷第21頁，本院卷三第150頁），兩造間就被上訴人是否為系爭社區之區分所有權人乙節既有爭執，致被上訴人是否受系爭規約暨

其施行細則所拘束之法律上地位產生不安狀態，且此不安之狀態得以確認判決將之除去，則被上訴人提起本件確認之訴，自有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

㈡系爭社區不符合公寓大廈管理條例第53條規定：

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「共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區」，依公寓大廈管理條例施行細則第12條規定，係指具有以下三種情形之一者而言：1.依建築法第11條規定之一宗建築基地。2.依非都市土地使用管制規則及00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。3.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。準此，多數獨立建築物所組成之集居地區，須符合公寓大廈管理條例施行細則第12條所規定之三種情形之一，且以該「集居地區」有共同使用之設施，而該共同設施之使用與管理具有整體不可分性為限，始可準用公寓大廈管理條例第三章管理及組織之規定。次按建築法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地，建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗，建築法第11條第1項定有明文。建築法第11條所稱一宗土地，指一幢或二幢以上有連帶使用性之建築物所使用之建築基地，建築技術規則建築設計施工編第1條第1款亦有明定。再按確認法律關係不存在之訴，如被告主張其法律關係存在時，應由被告負舉證責任（最高法院112年度台上字第1351號判決意旨參照）。查本件被上訴人請求確認被上訴人就系爭社區之區分所有權人身分不存在，其性質屬消極確認之訴，上訴人既主張被上訴人為系爭社區之區分所有權人之積極事實，自應由上訴人就此主張負舉證責任。

2.上訴人固主張：伊係依公寓大廈管理條例第53條、第55條規定成立及申請報備之組織云云，並提出都發局112年10月17

日局授都住寓字第0000000000號函為證（見本院卷二第51至52頁）。惟按公寓大廈管理委員會之成立，係依公寓大廈管理條例第28條第1項（或第26條第1項、第53條、第55條第1項）規定，經由召集區分所有權人會議，並依同條例第31條所定人數及區分所有權比例之出席、同意而決議為之，屬於私權行為，其依公寓大廈管理條例施行細則第8條及公寓大廈管理報備事項處理原則第3點、第4點規定程序申請報備（報請備查），係為使主管機關知悉，俾便於必要時得採行其他監督方法之行政管理措施，核與管理委員會是否合法成立無涉。故申請案件文件齊全者，由受理報備機關發給同意報備證明，僅係對管理委員會檢送之成立資料作形式審查後，所為知悉區分所有權人會議決議事項之觀念通知，對該管理委員會之成立，未賦予任何法律效果；同理，主管機關所為不予報備之通知，對於該管理委員會是否合法成立，亦不生任何影響（最高行政法院103年9月份第1次庭長法官聯席會議決議意旨參照）。經查，上訴人第一屆主任委員○○○○前持系爭規約暨其施行細則向○○○公所申請公寓大廈管理組織報備，經○○○公所於00年9月19日核發00.3.19太市工字第0000000000號公寓大廈管理組織報備證明；因上訴人申請報備時未敘明報備依據，按其資料「推斷」應係以公寓大廈管理條例第53條作為報備成立之依據，並依同條例第55條第1項成立管理組織並完成報備在案等情，為兩造所不爭執（不爭執事項9.、10.參照），並有都發局113年4月26日局授都住寓字第0000000000號函暨所附資料在卷可稽（見本院卷三第41至53頁）。依上可知，上訴人之成立依據是否確為公寓大廈管理條例第53條規定，○○○公所就此並未進行實質認定。○○○公所就上訴人之報備申請同意備查，並核發公寓大廈管理組織報備證明，僅係對上訴人檢送之資料作形式審查後，所為知悉區分所有權人會議決議事項之觀念通知，並不生任何法律效果，尚難逕以○○○

公所同意發給上開報備證明一節，即謂系爭社區符合公寓大廈管理條例第53條規定。上訴人上開主張，為不可採。

3.上訴人雖主張：被上訴人建物與系爭社區其他建物均係同時規劃興建，該等建物基地自符合公寓大廈管理條例施行細則第12條第1款所稱「依建築法第11條規定之一宗建築基地」云云。惟查，系爭社區共有57戶，共有17張使用執照，包括69建都營字第00、00、00、00、00、00、00號等（見本院卷二第43至49頁，另參不爭執事項1.）；被上訴人建物之使用執照字號為70建都營使字第0000、0000、0000、0000號，重測前建號為○○○0000、0000、0000、0000建號，其坐落土地重測前地號為○○○000-00、000-000地號（見原審卷第25至41頁之土地及建物登記第一類謄本，本院卷二第000頁附表）；且據都發局113年4月26日局授都住寓字第0000000000號函（見本院卷三第41至42頁）所附之70建都營字第0000、0000、0000、0000號建造執照資料（置於卷外），上開建築物使用執照係於71年8月12日提出申請，其建築名稱為「新建住房」，建築地點為「○○鄉○○○○○000○00、00、00、00○」，坐落地號為「○○○000-00地號」（即被上訴人建物坐落之土地原均為000-00地號，上訴人所提本院卷二第45頁地號、建號及使用執照一覽表亦同此記載）；而「○○○000-00地號」，係由○○○000-00地號分割出，地籍圖重測後新編為「○○○000地號」，亦有臺中市○○地政事務所113年4月15日平地二字第0000000000號函暨其所附相關謄本在卷可稽（見本院卷三第25至40頁），則「○○鄉○○○○○000○55、57、00、00○」建物應係有連帶使用性之建築物。再對照都發局113年4月26日局授都住寓字第0000000000號函（見本院卷三第41至42頁）所附之69建都營字第27至34號使用執照資料，其配置圖所示「申請建築」部分（即紅色部分）並未包括「○○○000-00地號」，足見「坐落○○○000-00地號土地上之建物」與「上開配置圖所

示申請建築部分建物」並非一同興建（兩造就此無爭執，見本院卷三第000頁），自難認該二者間係有連帶使用性之建築物，則「○○○000-00地號土地」與系爭社區其他住戶建物所坐落之基地即非建築法第11條所稱之「一宗建築基地」。基上，被上訴人建物與其他「非」坐落○○○000-00地號土地之建物間不具連帶使用性，則其等所坐落之土地即非屬一宗建築基地。上訴人上開主張，亦不可採。

4.上訴人復主張：系爭社區設有圍牆、警衛室、監視器、大門牌樓、電動拉門、系爭道路、路燈、電線杆及垃圾場等共同設施，並供系爭社區全體住戶共同管理使用，符合公寓大廈管理條例施行細則第12條第3款所稱「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」之情形云云。惟查：上訴人遽以支持其主張之都發局112年10月31日局授都住寓字第0000000000號、112年10月17日局授都住寓字第0000000000號函（見本院卷一第343至345頁，卷二第51至52頁），僅表示因上訴人申請報備時未敘明報備依據，而推斷上訴人應係以公寓大廈管理條例第53條作為報備成立之依據。經本院函詢該局上開函文是否已認定系爭社區符合公寓大廈管理條例第53條要件乙節，該局未予肯認，並稱其係依區權人會議資料辦理，且僅作形式審查，實質效力之認定應由法院就具體個案自行審酌等語，有該局113年4月26日局授都住寓字第0000000000號函在卷可憑（見本院卷三第41至42頁）。足見都發局並未認定系爭社區符合公寓大廈管理條例第53條規定，則系爭社區縱有共同設施，仍非屬業經主管機關認定其具有整體不可分割之地區，尚與公寓大廈管理條例施行細則第12條第3款規定不符。況就上訴人主張之共同設施部分，茲分述如下：

⑴關於圍牆部分：

上訴人主張：建商基於整體規劃而在系爭社區外圍，即本院卷一第87頁黑色簽字筆框列處興建圍牆云云。然為被上訴人否認，並辯稱：系爭社區的圍牆是各住戶自行出資興建等

語。查系爭社區北側鄰○○國中，交界處設有磚石牆，東側鄰○○○○，再過去為坪林路，與坪林路交界處設有RC擋土牆及鐵絲網，該RC擋土牆為經濟部水利署就○○○○護岸整治工程之範圍。地籍圖上所示000、000地號土地上之建物有於建物周圍自設圍牆，該圍牆與東側RC擋土牆間尚有通路存在。上訴人於99年4月19日以楓林管字第0000000000號函給○○○公所，要求配合施工，說明二記載：「楓林小鎮社區東側圍牆：請依社區目前地面往上4.7公尺高度恢復為原來鋼筋水泥土牆」等情，為兩造所不爭執（不爭執事項1.、19.參照）。而觀諸本院卷一第87頁內容，僅僅上訴人自行在地籍圖上以黑色簽字筆框列一區域，尚難據此認定有整體性「圍牆」之裝設。而系爭社區原始購入00、000住戶之契約書，其中第八條雖有記載第十三期之付款期限為：「圍牆完成時交付」等語（見本院卷一第57、65頁），惟該上開契約所附之系爭配置圖並未標示圍牆位置（見本院卷一第62頁），則縱認上訴人主張建商有在系爭社區外圍興建圍牆等情為真，該圍牆之位置及範圍為何，亦無從認定。況以系爭社區均為透天別墅型建築物而言，上開00、000住戶契約書約定「圍牆完成時交付第13期款」所稱之圍牆，通常指該戶之圍牆，方為常情，基此實無從認定建商有興建封閉型社區圍牆之規劃。復參系爭社區之總配置圖（見本院卷二第245頁）及被上訴人於地籍圖謄本上標示「000○○住戶所築圍牆」處之紅色標線（見本院卷一第391頁地籍圖與第300頁照片對照），顯見該000○○土地右上角之圍牆並非原始建商興建時所規劃設置，而本應為通路供住戶及不特定人出入使用，雖上訴人表示：系爭社區週邊圍牆位置即如本院卷一第87頁黑色線條描繪位置等語（見本院卷一第296頁），然該000○○右上角本無圍牆設置，系爭社區實無可能為上訴人所稱由週邊圍牆圍繞之獨立社區。至上訴人所陳：部分圍牆於88年間因001地震而受損，嗣經系爭社區決議集資修復；原有之東側圍牆，於99年間配合政府工程而拆除重建等情，

縱認為真實，亦僅能證明系爭社區於88年間即建有圍牆，仍無從證明該圍牆係由何人興建、於何時興建及其範圍為何。上訴人既未就其所主張建商基於整體規劃而在系爭社區外圍興建圍牆一節舉證以實其說，系爭社區現存之圍牆亦係在不同時期，由住戶各自出資或集資修建，自難認系爭社區現存圍牆之使用與管理具有整體不可分割性。

⑵關於警衛室、監視器、大門牌樓及電動拉門暨其坐落基地部分：

上訴人雖主張：警衛室、牌樓是建商所興建，嗣移交給伊，000地號土地業經所有權人同意提供系爭社區使用云云，然為被上訴人所否認，且未見上訴人有何舉證，已難認定。再警衛室並無建造執照，係屬違章建築；警衛室與大門牌樓、電動拉門所坐落土地為000地號土地、大門牌樓北側的柱子坐落土地為000-0地號土地，該2筆土地均為他人私有土地；000-0地號土地係經102年區權會決議以公共基金購買，並登記給部分住戶分別共有，嗣後有部分住戶將其應有部分賣出等情，為兩造所不爭執（不爭執事項12.、14.、16.參照）。則以000-0地號土地購入後僅登記予系爭社區部分住戶分別共有，並已有部分住戶事後將其應有部分賣出給非系爭社區住戶之人，則縱認目前有經部分土地所有權人同意將該土地提供系爭社區使用，日後仍可能產生無權占有之爭議。從而，警衛室為違章建築並非合法設施，大門牌樓及電動拉門因坐落他人私有土地，其設置之合法性亦有疑義，縱經系爭規約約定作為系爭社區共用部分（見本院卷一第00至96頁），亦不能使其成為合法設施，而有隨時遭拆除之可能，自難認該等設施之使用與管理具有整體不可分割性。又被上訴人主張：本件經原審法院判決伊第一審勝訴後，上訴人即禁止警衛室幫伊等收取郵件；伊等之建物是臨街型透天別墅，可以自行收取郵件等語，並提出張貼於警衛室外牆之公告照片為證（見本院卷一第267頁），可見系爭社區警衛室可「拒絕

處理未繳管理費者之信件及包裹」，其所提供之服務自無整體不可分割性可言。

⑶關於系爭道路部分：

系爭道路坐落000、000、000地號土地，現況為柏油路面道路，為私人土地，非系爭社區住戶所有；上訴人前向都發局申請查詢坐落000、000、000地號土地（重測前：○○○000-00、000-00、000-0地號）有無建築物套繪，經都發局於106年12月25日以中市都建字第0000000000號函回覆：上開土地有臺中市政府69建都營字第27號建築執照套繪在案，係屬該執照之私設道路。上開私設通路土地所有權人業已出具同意提供本社區做出入通行使用之同意書，故有供上開執照建築基地出入通行之權利等語；羅森盛於109年間擔任上訴人之主任委員，並於109年12月20日召開區權會，決議國防部補助社區道路鋪設柏油費用只能鋪設000巷之道路，社區全面鋪設需自行負擔不足費用，而決議不足部分由公共基金支付等情，為兩造所不爭執（不爭執事項12.、13.參照）。可見系爭道路為私人土地，經土地所有權人同意供作臺中市政府69建都營字第27號建築執照之私設道路。對照上訴人向○○○公所申請報備所檢附之系爭道路位置圖（見本院卷一第87至88頁）與000、000、000地號土地之地籍圖（見本院卷一第391頁），及被上訴人所繪警衛室位置圖（見本院卷二第245頁，此圖並繪有楓林小鎮共分一至三期建案配置圖）、上訴人所提警衛室、大門牌樓、電動拉門照片（見本院卷二第457頁），足認系爭社區所設之警衛室、大門牌樓及電動拉門係位於系爭道路西側對外聯繫之出入口，且系爭規約施行細則定有第肆章「人員進出、門禁管制辦法」、第陸章「楓林小鎮社區車輛進出管制規定」等門禁規定（見本院卷一第117、118、121、122頁），可知系爭社區在系爭道路西向出口處設置門禁管制。則以上開地籍圖及建案配置圖以觀，建商所推楓林小鎮三期建案，係在整合之土地上開設私有巷道供東西及南北向通行，本屬開放性之通

行巷道，以利三期建案之銷售。因系爭社區位在整合土地之最北側（建案第三期），在系爭社區設置上開門禁管制後及000○○土地上加設圍牆阻斷東側堤岸邊南北向通路後，將原本開放型之楓林小鎮三期建案，另外劃設出系爭社區，同時使原本應開放供不特定人通行之系爭道路，變成社區內私設巷道，其適法性本有疑義，核屬違法之任意行為。加以警衛室、大門牌樓及電動拉門，甚至住戶違法加蓋之圍牆，均非合法設施，均有隨時遭拆除之可能，倘若上開設施日後遭拆除，系爭道路之對外通行即不再受限制，而回復為原本可供不特定人通行之狀態，自難認系爭道路之使用與管理具有整體不可分割性。

⑷關於路燈部分：

上訴人雖主張：系爭社區設有門禁，故系爭社區範圍內之路燈係由系爭社區自行管理維護，○○○公所依臺中市公有路燈管理及認養辦法規定不派員處理等語，並舉○○○公所113年1月30日太區公字第0000000000號函為證（見本院卷二第453頁）。惟按本辦法所稱公有路燈，係指建設局及區公所裝設或接管其他機關、團體、公司行號或個人設置於臺中市道路之公用照明設備；公有路燈應裝設於供公眾通行，未設門禁管制之道路，且有臺灣電力股份有限公司供給電源之地點，但封閉性之私設通路、社區中庭、宅院、防火巷、私有車道，不得裝設；公有路燈之管理、維修及清潔等，由建設局或區公所辦理，並應經常巡檢，臺中市公有路燈管理及認養辦法第3條、第6條但書第1款、第11條分別定有明文。系爭社區範圍內，現況有路燈共9盞等情，為兩造所不爭執（不爭執事項12.、15.參照），則依上規定，該等路燈於設置時，應符合臺中市公有路燈管理及認養辦法第6條規定，而無不得裝設之情形，並由建設局或區公所辦理公有路燈之管理、維修及清潔等事宜。縱因系爭社區嗣後設有門禁而發生情事變更，致○○○公所不再派員維護管理，仍不影響其公有路燈之性質。從而，系爭社區住戶僅因該等路燈之設置而

享有公有路燈照明之利益，尚難逕以其設置地點在系爭社區範圍內，即謂該等路燈僅供系爭社區所使用而具整體不可分割性。

⑸關於電線杆部分：

系爭社區範圍內所設電線桿，其坐落土地即000-0地號土地乃系爭社區於102年區權會決議以公共基金購買，購入後將該土地全部範圍登記給部分住戶（53戶）分別共有，嗣後有部分住戶將其應有部分賣出等情，為兩造所不爭執（不爭執事項12.、14.參照）。上訴人並自陳：當初有詢問系爭社區住戶有無意願購買000-0地號土地，並未強迫無意願的住戶購買，有出資的人才登記為所有權人，購買的住戶也願意提供給未購買的住戶使用等語（見本院卷一第200至200頁）。則縱認該土地部分所有權人同意提供該土地供系爭社區使用，日後仍可能產生無權占有之爭議，致其上所設置之電線杆有隨時遭遷移之可能，自難認該等電線杆之使用與管理具有整體不可分割性。且按台電公司在全國各地設置之電桿，係相互連結架構線路為全國整體供電網路之利用，並為各該附掛其上之有線電視系統、中華電信等電信系統或路燈、道路監測系統之使用，是台電公司設置之電桿所欲達之經濟上目的及價值，不能由整體連結架構抽離，而單獨以設置成本或其他單一因素予以評價（最高法院106年度台上字第828號判決意旨參照）。從而，設置於系爭社區範圍內之電線杆須與其他線路相互連結，始能達到其供電之目的，尚難逕以其設置地點在系爭社區範圍內，即謂該等電線杆僅供系爭社區所使用而具整體不可分割性。

⑹關於垃圾場部分：

系爭社區範圍內所設之垃圾場，坐落土地為國產署管理之國有土地，系爭社區每2年向國產署承租1次；其中曾於106年8月6日召開區權會，決議由上訴人代為向國產署申租國有非公用不動產（申租標的：0-0地號土地，面積19.98平方公尺）；置放於上開垃圾場之垃圾子車為環保局所提供，系爭

社區住戶於88年10月11日曾開會決議向○○○公所申請垃圾子母車，其內垃圾由環保局每週2次清運，系爭社區並未付費給環保局。系爭社區財務收支表在3月、9月會支出「土地使用補償金」，其用途係因使用屬○○國中之土地作為垃圾場，故而支付補償金予國產署（原係支付予○○國中，106年決議向國產署承租後，改為支付予國產署）等情，為兩造所不爭執（不爭執事項17.、20.參照）。足見該垃圾場並非建商自始規劃之公共設施，而係系爭社區住戶基於使用上之便利，自原先占用他人土地傾倒垃圾，改為向他人租用土地集中管理垃圾，且其內垃圾係由環保局清運，系爭社區並未付費給環保局。被上訴人亦主張：上訴人於112年8月11日於垃圾場之垃圾子車上張貼「禁止未繳管理費者，在本社區傾倒垃圾及廚餘」之公告後，伊等即未再使用垃圾場等語，並提出上開公告及被上訴人倒垃圾於沿街垃圾車之照片為證（見本院卷一第261至265頁），可見系爭社區可拒絕未繳管理費者在該垃圾場傾倒垃圾及廚餘，亦徵該垃圾場之使用及管理不具整體不可分割性。

5.綜上，被上訴人建物坐落之土地與系爭社區坐落之其他部分土地間非屬建築法第11條第1項之一宗建築基地；上訴人所主張之系爭社區所設圍牆、警衛室、監視器、大門牌樓、電動拉門、系爭道路、路燈、電線杆及垃圾場等設施，其使用與管理亦無整體不可分割性，核與公寓大廈管理條例施行細則第12條第1款、第3款規定不符。從而，被上訴人房地與系爭社區間自非屬公寓大廈管理條例第53條所定共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區。上訴人依公寓大廈管理條例第53條規定，主張被上訴人為系爭社區之區分所有權人，於法未合。是被上訴人請求確認伊等非公寓大廈管理條例之系爭社區區分所有權人，自有理由。

㈢被上訴人前雖有同意加入系爭社區住戶成立之社團，但已於本件起訴狀繕本送達時退出該社團，現已非該社團成員：

1.不符公寓大廈管理條例之系爭社區，倘有一定之辦事處及獨立之財產，並設有代表人或管理人者，應屬非法人團體。查，系爭社區因不符合公寓大廈管理條例第53條規定之要件，故不得適用公寓大廈管理條例第三章管理及組織之規定。惟系爭社區住戶於00年以名為「楓林小鎮區分所有權人會議」之決議制定系爭規約暨其施行細則，依系爭規約第3、5至7、9條規定（見本院卷一第00至106頁），系爭社區以區權人會議為一切業務最高議決機關，並由區權人會議就系爭住戶中選任管委5名，管委組織管委會，並互選主委、副主委、監察委員、財務委員、總務委員各1人，主委綜理一切會務，對外代表系爭社區，負責召集管委會及區權人會議。系爭社區確有依系爭規約內容成立管理委員會，設有代表人（即主任委員）及對外表彰之名稱（楓林小鎮社區公寓大廈管理委員會），且有前述之警衛室、監視器、大門牌樓、電動拉門等財產，可認係決議由系爭社區之住戶組成一非法人團體，且由上訴人之法定代理人（即主任委員）擔任對外代表。而系爭社區於00年12月21日制定系爭規約暨其施行細則，上訴人第一屆主任委員○○○○前持系爭規約暨其施行細則向○○○公所申請公寓大廈管理組織申請報備，經○○○公所於00年9月19日核發00.3.19太市工字第0000000000號公寓大廈管理組織報備證明等情，為兩造所不爭執（不爭執事項3.、9.參照）。且被上訴人於系爭社區持以向○○○公所申請管理組織報備文件中之「楓林小鎮社區九十二年度區分所有權人會議出列席單位及人員附冊00年12月21日」（見本院卷一第91頁）確有簽名及蓋印（見本院卷二第163頁），嗣後亦有持續出席名為區權會之會議，及使用系爭社區所提供之公共設施及服務，羅森盛並於109年擔任上訴人之主任委員並召開會議，此有住戶掛號郵件、包裹、貨件、快遞登記簿、會議記錄在卷可稽（見本院卷一第131至000頁、第000頁，卷二第79頁，並參不爭執事項13.、17.），且被上訴人於系爭社區成立後均歷年按期繳納管理費

予上訴人，直至110年3月21日因管理費計算爭議而不再繳納（不爭執事項3.、6.、7.參照），顯見被上訴人雖非公寓大廈管理條例之區分所有權人，但被上訴人均同意成為系爭社區住戶組成之非法人團體之成員，並受系爭規約暨其施行細則所拘束。

2.系爭社區為非法人團體，以全體住戶組成之會議（系爭規約以「區分所有權人會議」稱之），為最高議決機構，具有社團法人性質，其法律關係之相關事項，應類推適用民法之社團法人規定。按社員得隨時退社，但章程限定於事務年度終，或經過預告期間後，始准退社者，不在此限；前項預告期間，不得超過6個月，民法第54條定有明文。而退出社團之程序，應認為係「有相對人之單獨行為」，只要社員發出意思表示到達社團後，與社團間之法律關係即解消而發生退社之效力。查，被上訴人前雖有同意加入名為「楓林小鎮社區區分所有權人」之系爭社區，然因嗣後發生管理費計算爭議如前，經被上訴人以本件起訴狀繕本之送達做為退出系爭社區之意思表示（見本院卷三第150頁），系爭規約暨其施行細則亦無關於退出系爭社區之特別規定，再本件起訴狀繕本已於112年3月20日送達上訴人，有送達證書在卷可參（見原審卷第179頁），而上訴人之法定代理人即為系爭社區依系爭規約所選任之主任委員，為系爭社區之代表人，對外具有為系爭社區代為或代受意思表示之能力，是被上訴人退出系爭社區之意思表示於112年3月20日送達上訴人時，即生被上訴人退出系爭社區之效力。被上訴人自已非系爭社區之成員。

五、綜上所述，系爭社區顯非區分所有建物，既不符公寓大廈管理條例第53條規定，被上訴人即非系爭社區之區分所有權人，而被上訴人前同意加入之「楓林小鎮社區區分所有權人」社團組織，業據被上訴人於112年3月20日退出，則被上訴人請求確認其等就系爭社區之區分所有權人身分不存在，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有

不同，結論並無二致，自應予維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、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，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　4　　日

民事第五庭　　審判長法　官　黃綵君

法　官　高士傑

法　官　楊珮瑛

正本係照原本作成。

上訴人20日內得上訴。

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（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　金珍華

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　4　　日