臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第1056號

上　訴　人　青山鎮二期一區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　宋狄翰

上　訴　人　青山鎮二期二區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　陳君沛

上　訴　人　徐文

上三人共同

訴訟代理人　洪銘徽律師

被　上訴人　大陸建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張良吉

訴訟代理人　陳秋華律師

　　李天惠律師

　　吳宜璇律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國108年8月13日臺灣臺北地方法院107年度訴字第915號第一審判決提起上訴，本院於111年1月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用，由上訴人青山鎮二期一區管理委員會、青山鎮二期二區管理委員會、乙○依序負擔百分之十九、百分之七十九、百分之二。

事實及理由

壹、程序方面

一、上訴人二期一區管理委員會、二期二區管理委員會（以下分稱一區管委會、二區管委會，合稱管委會2人）之法定代理人前分別變更為焦茜茜、王樂生，有新北市新店區公所民國109年7月23日新北店工字第1092375515號函、109年7月9日

新北店工字第1092372890號函可稽（見本院卷一第315至318頁），2人已具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第309至310頁）；其後又變更為甲○○、丙○○，有新北市新店區公所110年8月11日新北店工字第1102375884號函、110年7月13日新北店工字第1102371179號函可憑（見本院卷二第432至435頁），新任法定代理人均已於110年11月16日具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第426至427頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條規定並無不合，應予准許。

二、按第168條至第172條關於訴訟程序當然停止之規定，於有訴訟代理人時不適用之，民事訴訟法第173條定有明文。查被上訴人之法定代理人已於111年1月13日變更為欣陸投資控股股份有限公司，有經濟部商工登記公示資料查詢結果可佐（見本院卷二第531頁），新任法定代理人雖尚未具狀聲明承受訴訟，然因被上訴人前已出具委任書，委任陳秋華律師、李天惠律師、吳宜璇律師為訴訟代理人並賦予特別代理權進行訴訟（見本院卷一第115至116頁、第353至354頁），依上開說明，訴訟程序不當然停止，本院仍得進行言詞辯論及裁判。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：伊為青山鎮社區之開發、興建業者，亦為如附表一所示土地（下合稱系爭土地，因系爭土地皆坐落於新店市安坑段，以下均以坐落小段及地號簡稱）之所有權人，系爭土地均係提供青山鎮社區全體住戶共同使用之公共設施區域（下稱大公）。伊分別於99年2月9日、100年1月1日與上訴人管委會2人簽訂「青山鎮大公管理費繳交協議書（下合稱系爭協議書）」，約定上訴人管委會2人應負擔青山鎮社區大公土地之地價稅，然管委會2人現仍欠繳104年、105年之大公土地地價稅，上訴人一區管委會欠繳共新臺幣（下同）11萬7930元、上訴人二區管委會欠繳共49萬7196元，爰依系爭協議書第1條、第3條、第11條及系爭協議書附件一項次十一、4及附件二之約定，請求上訴人管委會2人為給付。

又上訴人乙○為青山鎮社區二期三區之區分所有權人，依伊與上訴人乙○、前手馮潔間之協議書及房地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第28條第1項約定，上訴人乙○負有按比例繳納大公土地地價稅之義務，爰依上開約定請求上訴人乙○給付系爭土地104年及105年之地價稅費用共1萬3753元，就前述金額均請求併計自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息等語（原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：

㈠上訴人管委會2人抗辯：系爭協議書並無任何經全體區分所有權人授權代理處理或同意簽立之文件或會議紀錄，自難謂系爭協議書已生法律上之效力。又被上訴人既依系爭協議書第1條為主張，則有關管委會2人應負擔青山鎮社區全區大公管理維護費之範圍，至多亦應以系爭協議書附件一大公維護區域示意圖（下稱協議書示意圖）所示黑色區塊範圍為限，而就附表二編號1至7(部分)、10至18、20至25及29所示地號土地非位於黑色區塊範圍內，另附表二編號8、9、19、26至28、及30至32所示地號土地雖位於黑色區塊範圍內，但實際上無法供社區住戶使用。另青山鎮社區大公住戶規約（下稱大公規約）第六章：管理經費、第29條有關大公公共基金預備金、管理費之繳納及相關管理事宜之約定，並未將地價稅列為管理費應支出項目。青山鎮社區大公管理委員會（下稱大公管委會）雖有繳納大公土地地價稅直至103年，然不能以此認為二期一區及二期二區之全體區分所有權人有授權上訴人管委會2人代理處理及同意簽立系爭協議書。鈞院107年度上易字第719號（下稱另案）確定判決亦僅以協議書示意圖黑色區塊範圍內土地認定應繳納地價稅。系爭土地所有權人均為被上訴人，未移交供社區使用，不符系爭協議書附件一、項次十一、4之約定。地價稅應由土地所有權人繳納，前述約定已違反強制禁止規定而無效，更有權利濫用或權利

失效情形。於本院上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

㈡上訴人乙○抗辯：系爭買賣契約第28條所稱「稅捐」非如被上訴人所指為大公土地地價稅。縱認包括地價稅，該條約定由伊按買賣標的物登記面積與青山鎮社區建物總面積之比例負擔，而伊就登記所有之○○○○○小段000-000、000-000地號土地及依系爭買賣契約附件六第2條約定之共用範圍，均已繳納104年及105年之地價稅，系爭土地地價稅不應由伊負擔。地價稅應由土地所有權人繳納，被上訴人以系爭買賣契約之約定請求伊給付地價稅，違反強制禁止規定而無效，更有權利濫用或權利失效情形。於本院上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷一第330至331頁準備程序筆錄，並依判決格式增刪修改文句）：

㈠「青山鎮社區」係指依「新店頂城新鎮山坡地整體開發建築計畫」內所示之開發範圍，採取分期開發，共計有一期一區（濱湖區及園林區）、一期二區（環山特區及靜園特區）、凌雲特區、環湖特區、青水特區、二期一區、二期二區、二期三區、四季特區及青墅特區，上開各區均各自成立管理委員會在案。上訴人乙○為二期三區之區分所有權人。

㈡被上訴人大陸建設股份有限公司係由大陸工程股份有限公司（下稱大陸工程公司）之建設業務分割新設成立之公司，分割基準日為99年6月2日，並已於99年6月10日完成設立登記，依企業併購法之規定承受大陸工程公司於買賣契約書及協議書等之當事人地位與全部之權利義務。

㈢被上訴人（即被上訴人之前身「大陸工程公司」）為青山鎮社區之開發、興建業者，乃就開發計畫內提供該社區全體住戶道路（含步道）、橋樑、公園、兒童遊戲區、廣場、停車場、人工湖、景觀溝、蓄水池、污水廠（含污水抽水站）、垃圾暫存場、沉砂滯洪池、崗哨及休閒會館等設施。

㈣本件被上訴人所主張之大公部分之土地（即系爭土地，如本

判決附表一所示）所有權人均為被上訴人。

㈤上訴人一區管委會原名為「青山鎮二期管理委員會」，係於97年10月13日成立並經主管機關准予備查，並於99年2月9日與大陸工程公司簽訂「青山鎮大公管理費繳交協議書」（即系爭協議書），其嗣於99年9月23日變更名稱為「青山鎮二期一區管理委員會」並經主管機關准予備查。上訴人二區管委會係於99年10月22日成立，當時名稱為「青山鎮二期管理委員會」並經主管機關准予備查，並於100年1月1日與被上訴人簽訂「青山鎮大公管理費繳交協議書」（即系爭協議書），其嗣於106年7月6日變更名稱為「青山鎮二期二區管理委員會」並經主管機關准予備查。

㈥青山鎮二期一區建物面積為9,988.41坪、青山鎮二期二區建物面積為12,668.62坪，分別占青山鎮建物總面積之比例為11.73％及14.88％。

㈦被上訴人（即被上訴人前身大陸工程公司）於98年12月5日與訴外人馮潔簽訂「房地預定買賣契約書」（即系爭買賣契約），並於100年間由馮潔、上訴人乙○及被上訴人簽訂協議書，將系爭買賣契約轉讓予上訴人乙○。兩造對於上開協議書及系爭買賣契約上所載之契約條文內容並不爭執。上訴人乙○並無另與被上訴人簽立「青山鎮大公管理費繳交協議書」。

㈧上訴人尚未繳納本件被上訴人所請求之104年度及105年度地價稅費用予被上訴人。

㈨關於系爭土地（如附表一所示），兩造不爭執如下：

1.被證17所示土地（見原審卷二第105頁，即附表二編號1至5之土地）不在協議書示意圖，但在大公規約之大公區域示意圖（下稱大公規約示意圖）內。

2.○○段○○小段000-00土地不在協議書示意圖，亦不在大公規約示意圖內。

四、得心證之理由：

查被上訴人主張如附表一所示132筆地號土地係大公土地，

均供青山鎮社區共同使用，請求上訴人就如附表一所示系爭土地給付地價稅，上訴人則否認應負給付義務在卷。兩造之爭點為：㈠被上訴人依系爭協議書得請求上訴人管委會2人給付地價稅之土地範圍為何？得請求金額為何？㈢被上訴人依系爭買賣契約第28條約定，請求上訴人乙○負擔大公土地之地價稅，有無理由？茲析述如下：

㈠、關於上訴人管委會2人之部分：

1.上訴人管委會2人確實有與被上訴人簽立系爭協議書，有被上訴人所提系爭協議書可參（見原審卷一第25至30頁、第31至36頁），經上訴人管委會2人承認為真正（見不爭執事項㈤），堪認系爭協議書於立約當事人間已成立生效，立協議書之締約雙方均應受拘束。上訴人管委會2人雖抗辯未查得經全體區分所有權人授權代理處理或同意而簽立系爭協議書之文件或會議紀錄，質疑系爭協議書不生效力云云，惟系爭協議書第4條係明定「……乙方（指管委會）保證業經乙方社區全體區分所有權人授權代理處理及同意簽立本協議書內容，並收取繳交『大公應納管理費』。如乙方未經乙方社區全體區分所有權人授權上開事宜……甲方得隨時終止本協議書……」，顯然未以「經全體區分所有權人授權代理處理或同意」為系爭協議之成立或生效要件。況且，被上訴人主張上訴人管委會2人以往曾依系爭協議書之內容，透過青山鎮社區大公管理委員會（下稱大公管委會）繳納102年度及103年度之大公地價稅等情，亦經被上訴人提出收據即統一發票為證（見原審卷一第180頁正、反面），堪認被上訴人主張上訴人管委會2人以往因承認系爭協議書效力而曾依約履行一節，係屬有據，被上訴人主張系爭協議書確已成立及生效等情，足堪認定。

2.查系爭協議書第1條約定「乙方（包含乙方社區內區分所有權人）應負擔青山鎮社區全區大公管理維護費之項目及大公維護區域示意圖詳如附件一所示。乙方社區內每一區分所有權人及乙方社區內全部區分所有權人應負擔之比例詳如附件

二（以下簡稱「大公應納管理費」）。『大公應納管理費』由乙方負責交付甲方或甲方指定之人，乙方應自行向區分所有權人收取。」於協議書之附件一有表格1份及示意圖1份，表格之首記載「各管理委員會及區分所有權人應負擔之大公管理維護項目」，且於該表格項次「十一、其他」記載「4.其他依房地買賣契約書約定或經甲方認定屬青山鎮社區應負擔之費用（如供社區使用之土地房屋稅捐…等）」，顯見依前述約定應負擔之範圍包含「供社區使用之土地之稅捐」在內。前述表格名稱既謂「大公管理維護費項目」，羅列：一、物業管理費用（含管理中心人事費用、保全費用、清潔維護費用、景觀維護費用）、二、公共用電、三、公共用水費用、四、行政管理費、五、設備、設施維護費用（含污水處理廠、水池、人工湖、緊急發電機、馬達等、監控、對講弱電設備、車道感應設備、揚水、減壓設備、人工湖閘門、木作設施、電梯設備等維護費用）、六、設備、設施修繕費用（含燈具、機電耗材、木作、泥作、鐵件、油漆、道路、設施物等修繕費用）、七、重大清潔、八、分攤華城八大公設施維護費用、九、社區監測費用、十、社區設施改善費用、十一、其他等，可知表格中均係關於公共使用範圍之管理維護事項所生費用。又同為附件一之「大公維護區域示意圖」，繪出青山鎮社區大致之輪廓，下方以備註文字記載「一、黑色色塊區域為大公維護示意區；二、TR水池及三期山泉水攔砂壩（人工湖進水）位於社區之外，亦歸屬大公維護區域」等語，已表達大公維護區域非僅以黑色色塊區域為限，再將協議書示意圖與上訴人所提附表二土地地籍圖謄本（見本院卷二第99至191頁）及被上訴人就附表一土地地籍圖謄本合併拼出之全圖（見原審卷二第221頁），互為比對，可知協議書示意圖部分線條與地籍圖謄本所示地界線不合，難認係以地籍圖謄本作底稿而繪製，且協議書示意圖中既無地號記載、亦無比例尺可參，縱有部分線條輪廓與地籍圖謄本相似，亦難僅憑肉眼即可確認黑色區塊之外緣均係地界線（或係在非地界線處），進而

辨認黑色區塊範圍所含精確地號及坐落範圍。又上述附件一有表格1份及示意圖1份，合稱「大公管理維護費項目及大公維護區域示意圖」，可知示意圖應係在輔助說明表格中項目所指大公管理維護區域之範圍，則該表格內各費用項目所指之大公管理維護範圍理應一致。上訴人管委會2人抗辯附表二編號1、2、3、4、5、6、7（部分）、10、11、12、13、14、15、16、17、18、20、21、22、23、24、25、29之土地以肉眼觀察不在協議書示意圖黑色區塊範圍內，即非應付擔費用之範圍等情，惟對照前述地籍圖謄本合併拼出之全圖與青山鎮社區全圖（見本院卷二第341頁），可知上訴人管委會2人所指未在黑色區塊範圍內之土地幾乎均在青山鎮社區範圍內（少數乃邊坡、社區外緣），客觀上實難認上開附件一所指大公管理維護範圍係有意以示意圖將前述土地（管委會2人質疑不在黑色區塊範圍內之土地）排除在外，造成倘前述土地上公共設施、設備毀損時是否無庸管理維護或無庸負擔費用之契約解釋疑慮。被上訴人主張僅係為使住戶瞭解大公維護區域範圍大致輪廓，始以簡明略圖示意等語，實非無據。是以針對公共使用範圍之管理維護既不應將前述土地剔除在外，則依上開表格項次十一第4項「其他經甲方（被上訴人）認定屬青山鎮社區應負擔之費用（如供社區使用之土地稅捐）」之範圍亦同。被上訴人與物業管理及保全公司簽訂之委任管理維護業務契約書，所約定應管理維護範圍中之社區共用範圍亦非僅以黑色區塊為限（見本院卷二第33至81頁），對照上開表格項次一即為物業管理費用，更徵附件一之表格內各項目確實並非僅以協議書黑色區塊範圍為限。上訴人管委會2人抗辯依系爭協議書約定應僅就示意圖黑色區塊範圍內土地負擔地價稅等情，應無可採。被上訴人提出變更開發計劃書圖節本（見本院卷二第19至32頁），主張因系爭協議書係擬由青山鎮社區各區住戶負擔大公管理維護費，締結協議書時社區內所有地目尚未完全確定，伊持續在申請變更地目，倘道路用地毋庸繳付地價稅，故於協議書未

明列地號，以「經甲方認定」方式約定等語，尚非無稽。

3.另參被上訴人所提於102年4月21日第一屆大公區分所有權人會議決議通過之青山鎮社區大公住戶規約（見原審卷二第53至64頁、第373至380頁），於第29條第2項明定大公管理費用途包括大公設施相關不動產稅捐，規約附有大公區域示意圖（見原審卷二第64頁），於第2條名詞定義之第1項第3款明定「大公：供青山鎮社區全體住戶共同使用之公共設施、設備、區域。如道路（含步道）、橋樑、公園、兒童遊戲區、廣場、停車場、休閒會館、人工湖、景觀溝、蓄水池、污水廠（含污水抽水站）、垃圾暫存場、沉砂滯洪池（不含康橋所有之沉砂滯洪池）、崗哨及本開發計畫內之公共設施、設備等，詳如附圖大公區域示意圖」，亦表達「大公」係指供青山鎮社區全體住戶共同使用之範圍，且大公管委會曾統籌繳納102年度及103年度之大公土地地價稅費用，惟於104年後因住戶意見分歧，大公管委會不再統籌向被上訴人繳付大公土地地價稅，改由被上訴人向各區管委會收取。而大公住戶規約內容雖歷經數次修正，惟就「大公」之定義並未改變，即「供青山鎮社區全體住戶共同使用之公共設施、設備、區域」，大公規約示意圖亦未變更，亦有被上訴人所提106年6月4日修訂住戶規約在卷可佐（見原審卷一第181至187頁），堪認被上訴人主張大公規約示意圖土地係經青山鎮社區住戶肯認「供青山鎮社區全體住戶共同使用之土地」等情，係屬有據，再參酌大公規約示意圖與協議書示意圖之黑色區塊範圍略有不同（附表二編號1至5之土地即為明例，參兩造不爭執事項㈨1.），益徵被上訴人所稱示意圖係簡明略圖、並未精確，關於大公土地地價稅費用之認定，係以供青山鎮社區共同使用之大公土地範圍為據等情，係屬有理。

4.查上訴人管委會2人就附表一所示132筆地號於扣除附表二所列地號後所餘土地，均承認有在協議書示意圖黑色區塊範圍內（故依協議書應由管委會2人負擔地價稅），就附表二所示編號1、2、3、4、5、6、7（部分）、10、11、12、13、1

4、15、16、17、18、20、21、22、23、24、25、29之土地均否認在協議書示意圖黑色區塊範圍內（故爭執不負擔地價稅），就編號8、9、19、26、27、28、30、31、32之土地雖承認在協議書示意圖黑色區塊範圍內，但否認可供社區使用而不負擔地價稅等情（見本院卷一第350頁）。查系爭協議書確已成立及生效，且大公土地範圍不應僅以協議書示意圖黑色區塊範圍為限等情，業經本院論述如前。本院受命法官於110年5月6日、110年9月9日均會同兩造訴訟代理人至現場勘驗結果，上訴人管委會2人爭執否認可供社區使用之附表二編號8、9、19、26、27、28、30、31、32所示土地，顯然均在青山鎮社區全區範圍內，編號8（370-37）土地上種植樹木，編號9（373-8）是斜坡，其上有草地、樹木及溝渠，編號19（115-4）是污水廠旁之綠帶樹林及曝氣池，編號26（245、245-1）是現場所見溝渠盡頭之更深遠處（被上訴人稱係作沉砂池之用，人工池排水需經沉砂後方能排至社區外），編號27（344）是斜坡、溝渠及小橋，編號28（329-10）係作停車場使用，兩側各有四季區斜頂別墅，亦有青山鎮社區供電用之變電箱坐落在該地號上，編號30（347-1）是斜坡、溝渠，且斜坡上埋設排水管及孔蓋，編號31（344-7）上有擋土牆、步道、排水管線、溝渠、照明設施、安全圍籬，編號32（353-1）是步道及邊坡等情，有勘驗筆錄及現場所攝照片在卷可參（見本院卷二第255至282頁、第293至340頁），足資顯示附表二編號8、9、19、26、27、28、30、31、32所示土地，均係提供青山鎮社區住戶共同使用之公共設施、設備、區域。此外，依勘驗結果尚可知，編號10（333-2）是停車場旁之步道，夾在停車場與青山湖之間，編號22（112-36）是在木質階梯旁圍欄與建物旁柵欄之間，其上有樹木植物，編號23（112-275至112-283）是多筆建物擋土牆與社區道路之間所夾綠帶，編號24（326-91至326-101）是多筆建物擋土牆與社區道路之間所夾綠帶，編號29（333-7、333-8）是圓形廣場旁之草地，有天然氣設備、樹木

坐落其上等情，有前述勘驗筆錄及現場所攝照片足憑，且均與被上訴人就附表二所示土地於原審所提照片及現況說明核無不符（見原審卷二第355至371頁原證29）。依上開履勘時目視及照片內容可知，社區內之步道、綠地、溝渠、小橋、邊坡等各設施相連，並無界限，社區內各小區間亦無阻隔。就附表二其餘編號，比對兩造各於原審書狀所提照片及現況說明（見原審卷二第125至131頁、第355至371頁），可知均屬青山鎮社區共用範圍，部分範圍雖屬邊坡綠地，惟仍具有景觀、水土保持、邊坡穩定等功能，縱有設置欄杆，亦與為維護社區安全之目的息息相關。所謂「供社區使用」，須以社區整體之觀點為考量，景觀之美化綠化、水土保持、邊坡穩定、安全維護、通排水等不同功能，均係用以增加社區整體利用價值及生活品質。況且，青山鎮社區腹地廣大，建案特色本即在強調山野森林、綠地、流水之社區環境，有大量綠色植物、自然生態景觀，自無從如上訴人管委會2人所指僅侷限於青山鎮社區居民可否「行走」於土地之上一事而認定是否供社區所使用土地。上訴人管委會2人抗辯附表二之土地或有未在協議書示意圖範圍內、或有因過陡或欄杆圍起等原因而無法供社區使用、或未交付供社區使用為由，不在應給付費用範圍云云，均無可採。至於另案即本院107年度上易字第719號確定判決（見本院卷一第269至289頁），係訴外人園林區住戶與被上訴人間之訴訟，與本件訴訟之當事人不同，無任何既判力或爭點效可言，該確定判決所為判決理由之認定，於本件訴訟自不生任何拘束力，上訴人管委會2人憑另案確定判決所載內容要求於本件訴訟應為相同認定云云，自無理由。

5.被上訴人於本件所請求系爭土地之104年度、105年度之地價稅之應納稅額之數額（見原審卷二第35至42頁），及依分擔比例11.73%、14.88%（亦即二期一區建物面積、二期二區建物面積分別占青山鎮建物總面積之比例，參不爭執事項㈥），分別計算出上訴人管委會2人應繳總數額，扣除本件

訴訟進行期間由部分住戶逕向被上訴人繳納之數額後，得出一區管委會尚應繳納11萬7930元、二區管委會尚應繳納49萬7196元（即原證9-1號及原證9-2號所示欠繳金額，見原審卷一第144頁反面、第148頁），為上訴人管委會2人所不爭執（見原審卷二第148頁、本院卷一第333頁），則被上訴人於本件依系爭協議書第1條及附件一項次十一、4之約定，請求一區管委會給付11萬7930元、二區管委會給付49萬7196元，及均自起訴狀繕本送達翌日即107年1月26日（見原審卷一第66、67頁，原審法院送達證書「送達時間」欄雖載為107年1月26日，然受僱人簽收係手寫記載1月25日、「青山鎮」圓戳章亦蓋印107年1月25日，應認係於107年1月25日送達，「送達時間」欄之107年1月26日應屬誤載）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

㈡、關於上訴人乙○之部分：

1.查被上訴人於98年12月5日與馮潔簽訂系爭買賣契約，馮潔承購二期三區戶號C013之房地，100年間馮潔、上訴人乙○及被上訴人簽訂三方協議書，由馮潔將系爭買賣契約轉讓予上訴人乙○等情，有系爭買賣契約及協議書足參（見原審卷一第52至58頁），上訴人乙○因此承擔馮潔與被上訴人所簽系爭買賣契約之一切權利義務。依系爭買賣契約第28條第1項約定：「青山鎮社區規劃之公園（如二期運動公園、五號景觀溪、外圍健行步道、區內兒童遊憩公園…等）、湖泊、道路（包括私設道路）、污水處理場、自來水加壓站、垃圾暫存場、休閒會館等提供給青山鎮社區住戶使用，但甲方（即乙○）如有違反其設置之用途時，乙方（即被上訴人）得收回禁止甲方使用，另本款所述設施、設備之維護、管理費用及『稅捐』等均由甲方按本買賣標的物登記面積與青山鎮社區建物總面積（尚未興建竣工區域暫以乙方預估之建物銷售面積計之）比例負擔之…」，同條第3項並明定「第1項房地甲方並無所有權」（見原審卷一第54頁），堪認前述「稅捐」應指提供給青山鎮社區住戶使用之各項設施、設備

所坐落土地之稅捐，非指上訴人乙○所承購房屋坐落基地（而登記取得房地所有權）之稅捐。是被上訴人主張依前開約款，上訴人乙○應負有繳納供青山鎮社區使用之大公土地地價稅之義務等情，實屬明確。

2.上訴人乙○雖以系爭買賣契約第23條「稅費負擔之約定」第1項所載「有關地價稅、房屋稅等各項稅捐，產權移轉登記完竣前由乙方（即被上訴人）負擔，產權移轉登記完竣後由甲方（即乙○）負擔。…」（見原審卷一第124頁），抗辯前述第28條所稱「稅捐」應非「大公地價稅」。然查，上開第23條第1項以「產權移轉登記完竣」為基準，區別應負擔稅捐之人，顯見該項提及之稅捐應係指系爭買賣契約所買受牽涉需辦理所有權移轉登記予上訴人乙○之房屋及土地，至於附表一所示132筆大公土地既仍以被上訴人為所有權人，並無辦理所有權移轉登記予上訴人乙○，可知上開第23條第1項所稱地價稅應與「大公土地地價稅」無關。上訴人乙○又以系爭買賣契約之附件六「基地分管同意書」第2條提及「ＯＯ段ＯＯＯＯ分小段000-000、000-000、000-000、000-000、000-000等5筆地號（面積約214平方公尺）係屬附圖一本建築基地全體所有權人共同持分所有，並依甲方本約依附圖一紅色部分所示部分面積與上述土地面積比例共同持分之…」（見原審卷一第263至264頁），辯稱上述第28條所載依比例負擔之約定已於前述基地分管同意書明定云云。然查，上述第28條第1項既明示「『本款所述設施、設備』之稅捐」，顯見應指同項首揭青山鎮社區內之「公園、湖泊、道路、污水處理場、自來水加壓站、垃圾暫存場、休閒會館等」提供社區全體住戶共同使用之設施、設備，與前述基地分管同意書第2條針對之範圍並不相同，該第2條提及之地號係登記由數戶所有權人共同持分（第2條地號均不在附表一所列地號之內），益徵上述第28條係就大公土地稅捐之負擔比例計算方式，與該第2條係針對小公範圍有所不同，上訴人乙○憑其已繳納名下持分地號之104年及105年地價稅轉帳

繳納證明（見原審卷一第267至268頁），辯稱其已就屬共用範圍之土地繳納地價稅完畢，無須就被上訴人所指大公土地繳納地價稅，或持另案確定判決理由辯稱其無繳付義務云云，尚無可採。

3.系爭買賣契約第28條第1項約定，上訴人乙○應負擔之地價稅，按其買賣標的物登記面積與青山鎮社區建物總面積比例計算之。青山鎮社區全區建物總面積為85145.28坪，為兩造不爭執（見原審卷一第137頁反面、第274頁反面），上訴人乙○所有之建物面積為395.64平方公尺（見原審卷一第59頁建物所有權狀，355.55+26.48+13.61＝395.64）即119.6811坪（395.64×0.3025＝119.6811），則上訴人乙○所有建物面積與青山鎮社區建物總面積之比例為0.14056%（119.6811÷85145.28＝0.0000000）。又系爭土地於104年及105年地價稅分別為372萬9616元、605萬4873元，亦為兩造所不爭（見原審卷二第38、42頁、第148頁），依上開比例計算，上訴人乙○應負擔之104年及105年大公地價稅費用分別為5242元、8511元（0000000×0.14056%≒5242、0000000×0.14056%≒8511），合計為1萬3753元。

4.是以，被上訴人依與上訴人乙○間之協議書及系爭買賣契約第28條第1項之約定，請求上訴人乙○給付1萬3753元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年1月27日（見原審卷一第68頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

㈢、上訴人雖共同抗辯地價稅應由土地所有權人繳納，被上訴人所憑約定違反強制、禁止規定而無效，更有權利濫用或權利失效等情。然查，土地所有權人在公法上固有繳納地價稅之義務，惟於系爭協議書及系爭買賣契約上開約定，由使用之一方負擔，而使上訴人對於被上訴人負給付大公土地地價稅費用之義務，係基於私法上契約之約定而來，僅在契約當事人間發生效力，並未變更公法上納稅義務之主體，尚無違反強制或禁止規定。被上訴人對上訴人提起本件訴訟請求給付

大公土地地價稅，係本於「使用者付費」原則，並非以損害上訴人為主要目的，自難謂有何權利濫用或違反誠信原則之情形。上訴人抗辯兩造間上開約定係違反強制或禁止規定而無效，被上訴人所為屬權利濫用及違反誠信原則云云，均不可採。

五、綜上所述，被上訴人依系爭協議書第1條、第3條、第11條及附件一項次十一、4及附件二之約定，請求上訴人管委會2人給付104、105年度尚欠之大公土地地價稅費用，一區管委會應給付其11萬7930元、二區管委會應給付其49萬7196元，另依三方協議書及系爭買賣契約第28條第1項約定，請求上訴人乙○給付104、105年度應分擔之大公土地地價稅費用共1萬3753元，均為有理由。原審判命上訴人二期一區管委會應給付11萬7930元，上訴人二期二區管委會應給付49萬7196元，及均自107年1月26日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，另判命上訴人乙○應給付1萬3753元，及自107年1月27日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，並分別為供擔保准、免假執行之宣告，於法核無不合。上訴意旨仍執前詞，指摘原判決不當，求予廢棄改判，均為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項後段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　16　　日

民事第十九庭

審判長法　官　魏麗娟

法　官　郭佳瑛

法　官　張婷妮

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　16　　日

書記官　張英彥