

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第958號

原告 圓頂20e3管理委員會

法定代理人 詹前廣

訴訟代理人 江來盛律師

訴訟代理人 胡永裕

趙志強

被告 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

複代理人 陳佩瑜

上列當事人間請求給付共同基金事件，本院於民國110年2月24日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告於民國108年12月9日起訴時原聲明請求：「一、被告應給付原告新台幣(下同)000000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。二、願供擔保請准宣告假執行。」等情。嗣原告於109年5月11日具狀更正聲明第1項即請求給付金額為957570元，其餘不變等情，有該民事更正訴之聲明暨準備書一狀可憑(參見本院卷第1宗第83頁)。本院審酌原告上揭更正請求，其請求原因事實及訴訟標的法律關係均未變更，僅減少請求金額而已，核屬減縮應受判決事項之聲明，依首揭法條規定，並非訴之變更或追加，毋庸徵得被告同意，應予准許，先予敘明。

貳、得心證之理由：

一、原告方面：

(一)原告起訴主張：

1、被告為興建原告社區房屋即坐落台中市○○區○○段○○○
○○○○○○○○○○○○○○○○號土地，門牌號碼為台中市○○區○
○巷0○0號至2之48號等46戶(下稱原告社區)之起造人，
而被告興建原告社區房屋總工程造價為7383萬8000元。又
原告社區係封閉型社區，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，由社區大門
至各住宅之道路均為共同設施，且尚有水塔、圍牆、大門
共同設施之使用及管理均具有整體不可分之情形，符合公
寓大廈管理條例(下稱公寓條例)第53條規定，應可適用公
寓條例之規範。而依公寓條例第53條立法意旨，乃為使有
共同設施之使用與管理具有整體不可分性之非公寓大樓，
因其集居性質與公寓大樓相近且有其必要而可適用公寓大
廈管理條例之規範，且其管理及組織準用該條例規定。故
被告應提供之公共基金，性質屬原告社區足供為領得使用
執照1年內之管理維護事項所為之費用，當然為管理行為
所必要，自非僅限準用公寓條例第3章管理組織之相關規
定。

2、原告社區建物之基地地號、建築構造，雖各自獨立，然有
共同使○○○區○○○○○道、路燈、信箱、機車停車棚
、地下停車場、監視錄影機、垃圾子母車等公共設施，足
認原告社區建物在使用上及管理上具有相互關連之整體不
可分性，即屬公寓條例第53條所稱之集居地區。又社區之
管理及組織既應準用公寓條例規定，而土地所有人之土地
坐落在社區內，則土地所有人即應依公寓條例第10條第2
項規定、社區規約規定及區分所有權人會議決議等負擔應
分擔費用之義務。又原告社區共46戶住宅既以共同圍牆與
外界區隔，且設有管理室為進出社區之門禁管制，並有共
用車道之公共空間，自應認為原告社區共同設施在使用上

- 01 及管理上具有整體不可分性，而有公寓條例第53條適用。
- 02 3、又依公寓條例第18條第1項第1款及第2項規定，起造人就
- 03 公寓大廈領得使用執照1年內之管理維護事項，應按工程
- 04 造價一定比例或金額提列「公共基金」，並於成立管理委
- 05 員會或選任管理負責人後移交之。而前揭該條款課予起造
- 06 人設置公共基金，係因起造人因興建公寓大廈出賣予購屋
- 07 人而獲有相當利益，是在起造出賣獲利同時遂令其對未來
- 08 住戶負擔相對之義務。
- 09 4、另廣告乃企業經營者為招徠買主，尤其建商之廣告海報載
- 10 明各樓層面積、使用建材及周圍環境，一般房屋買賣商場
- 11 上交易習慣，與顧客洽談買賣事宜，自應確保廣告內容之
- 12 真實，雖雙方未將廣告列為契約內容，惟應視為買賣契約
- 13 之一部，為符合公平正義原則，企業經營者所負之義務不
- 14 得低於廣告之內容。而依消費者保護法第22條規定，企業
- 15 經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負義務不得
- 16 低於廣告內容；且依最高法院101年度台上字第246號民事
- 17 裁判意旨，企業經營者與消費者間所訂定之契約，雖無廣
- 18 告內容記載，消費者如因信賴該廣告內容，而與企業經營
- 19 者簽訂契約時，企業經營者所負契約責任應及於該廣告內
- 20 容。又當事人已明定契約中買賣契約義務者，亦成為契約
- 21 之給付義務，債務人有依約履行之義務。再「事業不得在
- 22 商品或其廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於商品
- 23 之價格、數量、品質、內容、製造方法、製造日期、有效
- 24 期限、使用方法、用途、原產地、製造者、製造地、加工
- 25 者、加工地等，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。」
- 26 「除本法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交
- 27 易秩序之欺罔或顯失公平之行為。」，為公平交易法第21
- 28 條第1項及第24條所明定。故刊登廣告之對象係針對不特
- 29 定消費者，具有一定之招徠效果，倘事業於商品或廣告上
- 30 ，對於商品之內容為虛偽不實或引人錯誤之表示者，即已
- 31 違反公平交易法第21條第1項規定。

01 5、依前述，被告興建原告社區房屋總工程造價為7383萬8000
02 元，而依公寓條例施行細則第6條第1項規定，同條例第18
03 條第1項第1款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基
04 金，依下列標準計算之：「一、1000萬元以下者為千分之
05 20。二、逾1000萬元至1億元者，超過1000萬元部分為千
06 分之15。三、逾1億元至10億元者，超過1億元部分為千分
07 之5。四、逾10億元者，超過10億元部分為千分之3。」，
08 則被告應按原告社區房屋工程總價比例提撥公共基金115
09 萬7570元，被告僅提撥200000元，尚有957570元未予提撥
10 ，原告屢次請求被告給付，均遭拒絕。

11 6、又公寓大廈管理委員會非僅在訴訟上有當事人能力，且具
12 有可為催繳受領(強制執行)管理費、管理基金，並可與他人
13 締結契約(管理顧問契約、修繕契約)，並有請求及負損害
14 賠償之能力，及受讓債權等表彰權利能力之行為，故依
15 公寓條例第18條第2項規定，原告均為該公共基金之最終
16 受領人。原告本於公共基金最終受領人地位，爰依公寓條
17 例第53條準用第18條規定，或類推適用條例第18條規定，
18 訴請被告給付該公共基金差額957570元等情。

19 7、並聲明：(1)被告應給付原告957570元，及自起訴狀繕本
20 送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(2)願
21 供擔保請准宣告假執行。

22 (二)對被告抗辯之陳述：

23 1、公寓條例對於建築物構造種類與規模範圍並無限定適用的
24 對象，僅從使用功能予以界定，無論是連棟式平房以至高
25 層鋼骨構造建築物，祇要「構造上或使用上或在建築執照
26 設計圖樣標有明確界限，得區分為數部分者」，(公寓條
27 例第3條第1款)其中除專有部分外，並且存在使用上具整
28 體不可分性之共用部分，凡此性質之建築物及其基地均應
29 適用公寓條例。換言之，各自獨立使用之建築物、公寓大
30 廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地
31 區者，其管理及組織準用公寓條例之規定。又依公寓條例

第18條第1項規定，公寓大廈應設置公共基金，該基金來源固有起造人按工程造價一定比例或金額提列，及區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納等，但係供公寓大廈執行管理、維護業務之經費，則屬同一。另為落實公寓大廈之管理維護，關於共用部分及約定共用部分之修繕、維護事項，需有公共基金做為經費來源，且依公寓條例第19條規定，公共基金係供公寓大廈「管理維護」之目的而存在，法律明文規定各區分所有權人不得直接按其應有部分比例就「公共基金」主張權利，即任一區分所有權人不得隨時請求就公共基金為共有物分割或主張按應有部分比例分配權利甚明。

2、公寓條例第53條規定：「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，其管理及組織準用公寓大廈管理條例之規定。」，而同條例施行細則第12條規定：「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，指下列情形之一：一、……。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、……。」，則依非都市土地使用管制規則及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集居地區，其共同設施之使用與管理具有整體不可分之性質者，其管理及組織即有公寓條例之適用，而不以公寓條例第3條第1款規定之「構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地」之公寓大廈為限。再公寓條例第18條規定公寓大廈應設置公共基金，其中起造人提撥公共基金，與住戶繳納管理費均屬社區管理維護經費，如被告抗辯稱系爭公共基金屬於住戶之權利義務，而不屬於公寓條例第53條所稱管理維護部分而不在準用之列，則被告者是否管理費部分亦不在準用之列？原告主張起造人公共基金及住戶管理費，攸關社區管理維護

，且依公寓大廈條例第1條規定：「為加強公寓大廈之『管理維護』，提昇居住品質，特制定本條例。」，即公共基金目的重在社區之管理維護，公共基金是建商依公寓條例必須提撥，要與住戶權利義務無涉，被告將公共基金限縮不在管理範圍，顯然與公寓條例之立法目的不合，被告所辯顯不可採。

- 3、依最高法院97年度台上字第1152號民事裁判意旨：「法律上所謂準用，係法律明定將關於某種事項(法律事實)所設之規定，適用於其相同或相類似之事項之上，倘法律未明文規定之事項，而與既有之法律所規範之事項相同或相類似者，只能加以類推適用，而非準用，此在法律適用之方法上須加以分辨。在實質上有牽連者，基於法律公平原則，亦非不許其準用或類推適用關於同時履行之抗辯。」，既然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，其管理及組織準用公寓條例之規定，不以公寓條例第3條第1款規定之「構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地」之公寓大廈為限，法律不能與現實脫節，更不能違反國民之法律感情，關於公共基金則應該一體適用，且依其性質屬於管理範疇，否則應屬於立法疏漏而得以類推適用。

- 4、被告固然提出內政部營建署「公寓大廈管理維護委託專業服務案」——公寓大廈管理Q&A彙編資料，於該資料Q85社區公共設施維護基金轉移，社區如符合條例定義之「公寓大廈」，起造人自應依照前揭條例第18條規定提列公共基金，惟社區如屬前揭條例第53條之情形者，則僅管理及組織準用條例之規定，同條例第18條規定並未準用云云。惟被告引用前揭彙編資料，僅是訴外人中華民國物業管理人協會之報告，該單位是否具有高度專業而經得起檢驗並讓人信服，實屬存疑？且該報告製作時間是96年12月，迄今超過10餘年，客觀環境已經劇烈大幅變遷，較之當時不可

同日而語，相信該協會因應現實情況改變與時俱進，見解可能大幅改觀，自不能與現實脫節。

- 5、原告對內政部營建署109年9月28日營署建管字第1091200700號函(下稱109年9月28日函)內容，認為依據公寓條例第53條及施行細則第12條第3款規定，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」，倘符合上述要件，即可適用全部公寓大廈管理條例。據此可知，依內政部營建署109年9月28日函意見，認為原告社區準用公寓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。」至明。又內政部營建署上揭函覆內容雖表示共同設施之使用與管理具有整體不可分割地區之認定，及本案否為施行細則第12條所稱之情形，涉及個案事實認定，宜由建築物所在地之直轄市、縣(市)政府說明為妥等語。惟為使有共同設施之使用與管理具有整體不可分性之非公寓大樓，因其集居性質與公寓大樓相近且有其必要，而可適用公寓條例之規範，且其管理及組織準用該條例規定，即公寓條例第18條第1項第1款規定課予起造人設置公共基金，乃因起造人興建公寓大廈出賣予購屋人，而獲有相當利益，是在起造人出賣獲利同時令其對未來住戶負擔相對之義務。至於台中市政府都市發展局(下稱台中市都發局)營造施工科在本案僅以「共同基地」(指兩建築物同1張建照)為判斷，其餘定義：共同空間(如原告社區公設會館)或設備(公共電信對講機)，因送審竣工圖並未標示，台中市都發局營造施工科無法得知，無法判斷47戶其實是1個實際使用上的「集合住宅」。
- 6、台中市都發局109年11月11日局授都住寓字第1090221690號函(下稱109年11月11日函)意旨，可知台中市都發局承辦人員僅係單純就公寓條例第18條第1項第1款、第2項及

01 施行細則第6條第1項等規定，於建商請領使用執照時，依
02 建商提供之使用執照審核而請建商提列公共基金，故台中
03 市都發局實際上並不瞭解原告社區是封閉社區型態，完全
04 受建商蒙蔽，該認定即與事實不符，無法憑採。

05 7、原告對內政部營建署109年12月14日營署建管字第1090082
06 339號函(下稱109年12月14日函)內容，無意見。

07 8、原告就台中市都發局110年1月14日局授都住寓字第110000
08 2964號函(110年1月14日函)表示意見如下：

09 (1)台中市都發局110年1月14日函說明欄二稱：「依公寓大廈
10 管理條例(以下簡稱條例)第3條第1款規定：『公寓大廈：
11 指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，
12 得區分為數部分之建築物及其基地。』，及公寓大廈管理
13 組織申請報備處理原則(註：已修正為公寓大廈管理報備
14 事項處理原則)第2點第1款：「適用範圍：(一)依建築法
15 第11條規定之一宗基地及其建築物為範圍所成立之公寓大
16 廈管理組織。」，另依內政部營建署98年5月4日營署建管
17 字第0980025792號函釋略以：「按『……各公寓大廈相互
18 比鄰合併成立一個管理組織時，雖未個別報備成立管理組
19 織，仍須經個別區分所有權人會議，做成決議同意合併後
20 ，再召開全體區分所有權人會議，成立一個管理組織。』
21 ，為本部96年10月23日內受營建管字第0960806537號函所
22 明釋，故2個以上之公寓大廈合併成立一個管理委員會時
23 ，仍應依上開規定辦理。……」等語。惟該段函文說明言
24 不及義，其論述關於社區管理委員會之組織型態，與公共
25 基金之提撥並無任何關連，該函顧左右而言他、答非所問
26 ，讓人不解其意？

27 (2)該函說明欄稱：三、「另依條例第18條第1項第1款規定：
28 「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：一、起造人就
29 公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程
30 造價一定比例或金額提列。」，及條例施行細則第5條第1
31 、2項規定：「本條例第18條第1項第1款所定按工程造價

一定比例或金額提列公共基金，依下列標準計算之……。」、「前項工程造價，指經直轄市、縣(市)主管建築機關核發建造執照載明之工程造價。」。四、查旨揭社區報備資料僅103中都使字第00316號、103中都使字第00344號，103中都使字第00351號等3張使用執照(下稱系爭3張使用執照)為1幢2棟2戶，分別須提列公共基金：61800元，60460元、88240元，餘使用執照1幢1棟1戶，依條例規定無須提列公共基金。」等語。惟建築法第11條第1項規定建築基地，係為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地，同條第3項規定應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用。又法定空地係由建蔽率而來，建蔽率成立之目的，乃為都市保留相當戶外空間，防止建築用地做過分稠密使用，故建造房屋依建築法令規定均應留設一定比例之空地。此從原證2即竣工圖編號2之S1、S2及編號30之C1、C2及編號37之C10、C11，2戶合併申請建築執照為例，依前揭建築法規定可知，其等坐落基地形狀並不規則，如果建商未合併申請建築，因涉及建蔽率及法定空地等法令問題，可能祇能興建1戶，建商為充分利用建物基地並增加銷售房屋戶數，所以在進行建蔽率及法定空地檢討時，將2個建築基地合併在一起，採取合併2戶申請建築執照規劃，而獲取更高利潤，根本與公共設施無涉。

- (3) 110年1月14日函又稱公寓大廈係指於構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之區分所有建築物及其基地等語，而原告社區房屋之公共基金提列僅前開3張使用執照符合，其餘獨照獨棟獨戶之建築物則無需提列，與是否符合公寓條例第53條「多數各自獨立使用之建築物，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」規定無涉乙節，令原告不服，因系爭3張使用執照均為1幢2棟2戶，係建商為符合建築法規建蔽率以增加房屋興建，與公共設施無關。而原告社區為封閉

型社區，社區內46戶住宅以共同圍牆與外界區隔，且設有共同使用之社區警衛室並聘任社區管理員，為進出社區之門禁管制，亦有共同使○○○區○道○路燈、信箱、機車停車棚、監視錄影機、垃圾子母車等公共設施，另原告社區門牌號碼台中市○○區○○巷0○00號之7樓透天建物（參見原證10），乃社區公設會館，3樓為多功能瑜珈教室、4樓為多功能藝文教室、5樓設有饗食天堂、6樓為宴會廳、7樓為視聽室，有會議室、交誼廳、影音視聽室等，足認系爭全部建物在使用上及管理上具有相互關連之整體不可分性，即係一完整社區型態等，完全符合「多數各自獨立使用之建築物，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」之定義。足見前揭110年1月14日函內容與事實不符，毫不可採。

- 9、被告於出售原告社區房屋時，在銷售廣告標榜社區有1800坪花園聚落，24H社區警衛、數位保全，全齡公設會館，彩色影像對講機系統連線社區警衛，社區中庭16-25米大棟距，並標榜光之迴廊、馥桂流域景觀花園、翠光綠植造型牆、一品閱竹景觀花園、星空之翼造型石牆、茉香盈盈景觀花園、綠色奇蹟垃圾回收室，庭園、公共設施（如圍牆、管理室、休閒設施、中庭植栽、消防設備、機電設備、管道間等……）。且原告社區之公設會館建築係由全體住戶共同持分，該公設會館規模較一般公寓大樓公共設施有過之無不及，更需要公共基金維護，豈有加以排除在外之理？且社區道路、社區中庭亦是由全體住戶共同持分，故「公共基金之設置是1種未雨綢繆的觀念」，於社區發生突發性重大修繕、或是有計劃性修繕時，由公共基金規劃支付，而建商預先提撥足供1年管理維護使用之「公共基金」，目的是讓社區居民立刻展開正常生活，提昇居住品質，不應拘泥於建築基地是否合併申請建築執照，否則即與公寓條例規定起造人應提撥公共基金之目的背道而馳。

01 二、被告方面：

02 (一)原告社區房屋坐落基地地號、建築構造均各自獨立，彼此
03 不同，則依公寓條例施行細則第12條第1款及建築法第11
04 條等規定，原告社區非屬依建築法第11條規定之1宗建築
05 基地，而不屬於公寓條例第53條規定共同設施之使用與管
06 理具有整體不可分性之集居地區，自無適用公寓條例第53
07 條之餘地。況依台中市都發局109年11月11日函亦就鈞院
08 109年10月29日函詢事項提及103中都使字第317號使用執
09 照建物是否屬於公寓條例第53條及該條例施行細則第12條
10 規定乙事，函覆稱：「旨揭使照建築物為地上4層1幢1棟1
11 戶，依該社區組織報備內容，『非』依公寓大廈管理條例
12 第53條及同條例施行細則第12條予以認定。」等語，亦未
13 就原告提出使用執造記載認定與公寓條例第53條及條例施
14 行細則第12條相符。至於如原告主張者係公寓條例施行細
15 則第12條其他條款事由，則應由原告負舉證責任。

16 (二)公寓條例第53條準用者，僅有同條例第3章「管理組織」
17 規定(即第25條至第40條)，而不包括同條例第2章「住戶
18 之權利義務」(即第4條至第24條)，此從公寓條例第53條
19 規定：「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同
20 設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管
21 理及組織準用本條例之規定。」即明，故原告主張公寓條
22 例第53條準用者應包括同條例第18條關於共同基金規定，
23 已逸脫法規文義範圍，原告此部分主張為無理由。況公寓
24 條例第18條第1項第1款規定：「公寓大廈應設置公共基金
25 ，其來源如下：一、起造人就公寓大廈領得使用執照1年
26 內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。
27 」，其規範對象為「公寓大廈」，而「公寓大廈」依照公
28 寓條例第3條定義為：「指構造上或使用上或在建築執照
29 設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基
30 地。」，即以單一建築執造設計圖、單一建築物及其基地
31 為限，可見公寓條例第53條規範適用之對象既與同條例第

01 18條第1項第1款規範適用之對象「公寓大廈」不同，自應
02 有準用之明文，否則如公寓條例第53條準用範圍包含同條
03 例第2章「住戶之權利義務」部分，則無異於全部適用，
04 而失其準用之立法目的。

05 (三)原告起訴狀主張廣告為契約之一部分，並援引消費者保護
06 法第22條、公平交易法第21條第1項及第24條等規定，均
07 與原告依公寓條例規定請求被告給付共同基金無涉，且原
08 告主張之共同基金係以原告社區房屋總工程造價7404萬
09 1000元為計算基礎，並製有原證2表格為依據，但該表格
10 編號1、3、4、13~16部分並未以實際竣工之總工程造價
11 為計算基礎，即有不當。

12 (四)原告於109年5月13日言詞辯論期日時雖主張：「(法官問
13 : 本件請求權基礎究竟是什麼?)公寓條例第53條準用第
14 18條，或是類推適用第18條規定。」，而就公寓條例準用
15 之範圍並未包含同條例第18條之說明，已如前述。另所謂
16 類推適用原則，係就法律未規定之事項，比附援引與其性
17 質相類似之規定，以為適用。法院為類推適用時，首須就
18 法律所未設之規定，確認其究係有意不規定，仰係立法者
19 之疏忽，未預見或情況變更所致，如係前者，不生補充之
20 問題，不得適用類推適用之原則。至於目的性擴張解釋，
21 係指由於立法者於立法之初，所制訂之法律條文文義所涵
22 蓋之類型過狹，以致於不能貫徹該規範之意旨，故解釋上
23 有越過該文義之必要，將其適用範圍擴張至該文義原不括
24 之類型，亦為法律補充之方法。」(參見臺灣高等法院臺
25 中分院105年度上易字第531號民事裁判意旨)。準此，類
26 推適用原則得適用者，係「法律未規定事項」，此為適用
27 之前提，則就「公寓條例第53條所示之集居地區，起造人
28 是否應提撥公共基金」乙事，既經該條明定「其管理及組
29 織準用本條例之規定」，而管理及組織並不包括同條例第
30 2章「住戶之權利義務」，業如前述，此與公寓條例之中
31 央主管機關即內政部營建署委託中華民國物業管理經理人

01 協會之「公寓大廈管理維護委託專業服務案」辦理，彙編
02 即「公寓大廈管理Q&A修訂」Q85意旨相同(參見被證1)。
03 至於內政部營建署109年12月14日函雖稱：「有關貴院函
04 詢本署網站公布之公寓大廈管理Q&A彙編是否仍具參考價
05 值乙節，查本彙編前係本署委託中華民國物業管理經理人
06 協會之『公寓大廈管理維護委託專業服務案』辦理，並於
07 100年時完成彙編，惟自公告迄今，公寓條例與相關子法
08 已多有修正，有關公寓大廈管理相關事宜，仍應以本條例
09 與相關子法條文、本部或本署函釋規定辦理。本彙編Q85
10 仍應以本署上開函示說明辦理。」，並未否認該彙編之效
11 力，且該案雖係委外服務案，但內容仍應受發包機關監督
12 驗收後方得公告，顯見內政部營建署業已對該彙編Q85所
13 涉法律適用表明其立場，其內容自仍有參考價值。又內政
14 部營建署固稱「本條例與相關子法已多有修正」云云，惟
15 公寓條例第18條規定自92年修正後即未再就主要內容為修
16 正，僅於105年間就第18條第3項設置專戶之技術問題為修
17 改，而公寓條例第53條更自92年修正迄今，條文內容未曾
18 變動，即無該函所稱法規修正之情形。是就「公寓條例第
19 53條所示集居地區，起造人是否應提撥公共基金」乙事，
20 法律既已規定，自不得再行類推適用至明。

21 (五)台中市都發局110年1月14日函稱：「查旨揭社區報備資料
22 僅系爭3張使用執造為1幢2棟2戶，分別需提列公共基金：
23 61800元、60460元、88240元，餘使用執照均為1幢1棟1戶
24 ，依條例規定無需提列公共基金。」等語，且敘明與是否
25 符合公寓條例第53條「多數各自獨立使用之建築物，與其
26 共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者」
27 規定無涉。則公寓條例之地方主管機關已明確表示原告社
28 區除依法需提撥公共基金之3張使用執照外(被告已提撥
29 200000元，不在本件原告請求範圍內)，其餘1幢1棟1戶部
30 分依法毋需提列公共基金，且與是否符合公寓大廈管理條
31 例第53條之規定無涉，足認原告起訴主張之法律適用，並

01 非可採。

02 (六)並聲明：1、如主文所示。2、如受不利判決，願供擔保請
03 准宣告免為假執行。

04 三、兩造不爭執事項：

05 (一)被告為原告社區房屋之起造人。

06 (二)被告興建原告社區房屋總工程造价為7383萬8000元。

07 (三)被告已就原告社區房屋系爭3張使用執照部分提列公共基
08 金200000元。

09 四、兩造爭執事項：

10 原告依公寓條例第53條準用第18條規定，或類推適用公寓條
11 例第18條規定請求被告給付公共基金差額957570元，是否有
12 據？

13 五、法院之判斷：

14 (一)查當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
15 ，民事訴訟法第277條前段設有規定。而民事訴訟如係由
16 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能
17 舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事
18 實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告
19 之請求。且請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債
20 權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負
21 舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，
22 始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則(參見最高
23 法院43年台上字第377號民事判例意旨)。是原告主張被告
24 為原告社區房屋之起造人，原告社區房屋為公寓條例第53
25 條規定之集居地區，被告應依公寓條例第53條規定準用第
26 18條第1項第1款規定，或類推適用同條例第18條第1項第1
27 款規定提列公共基金，而被告已就系爭3張使用執照部分
28 提列200000元，乃請求被告再提列公共基金差額957570元
29 等情，被告則不爭執其為原告社區房屋之起造人，及已依
30 同條例第18條第1項第1款規定提列公共基金200000元之事
31 實，其餘則為被告所否認，並以上情抗辯。是原告即應就

其主張原告社區房屋為公寓條例第53條規定之集居地區，及被告就系爭3張使用執照以外之原告社區房屋亦有提列公共基金之義務等有利於己之事實負舉證責任，倘原告無法舉證以實其說或舉證尚有不足，縱令被告就其抗辯事實亦無法舉證，法院仍無從為有利於原告之認定，而應駁回原告之請求。

(二)又公寓條例第53條規定：「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。」，而同條例施行細則第12條亦規定：「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，指下列情形之一：一、依建築法第11條規定之1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。」，又所謂「共同設施之使用與管理具有整體不可分性」，在非屬同一宗建築基地或非在同一申請許可開發範圍內之多數獨立使用之建築物，及應進一步審查其共同設施之使用與管理是否有具整體不可分性而言。再建築法第11條規定：「本法所稱建築基地，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(第1項)。前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之(第2項)。應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之(第3項)。」。據此可知，公寓條例第53條規定之集居地區，必須符合同條例施行細則第12條規定之3種情形，而依原告提出原證15即原告社區房屋使用執照相關資料(參見本院卷第2宗第39～435頁)，原告社區房屋顯然並非建築法第11

01 條規定之1宗建築基地，亦非依非都市土地使用管制規則
02 及92年3月26日修正施行前山坡地開發建築管理辦法申請
03 開發許可範圍內之地區，而是否屬於「經直轄市主管機關
04 認定其共同設施之使用與管理具有整體不可分割之地區」
05 部分，本院曾依原告聲請於110年1月6日向台中市都發局
06 函詢上情，經函覆稱：「……，旨揭社區報備資料僅系爭
07 3張使用執照為1幢2棟2戶，分別須提列公共基金：61800
08 元，60460元、88240元，餘使用執照1幢1棟1戶，依條例
09 規定無須提列公共基金。……，本案公寓大廈之公共基金
10 提列僅前開3張使用執照符合，餘獨照獨棟獨戶之建築物
11 則無須提列，與是否符合條例第53條『多數各自獨立使用
12 之建築物，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之
13 集居地區者』規定無涉。」等語，此有台中市都發局110
14 年1月14日函可稽(參見本院卷第3宗第199～201頁)，足認
15 原告社區房屋亦未經台中市都發局認定屬於公寓條例第53
16 條規定「多數各自獨立使用之建築物，其共同設施之使用
17 與管理具有整體不可分性之集居地區」，即與公寓條例施
18 行細則第12條規定之情形不合，故原告社區房屋應無公寓
19 條例第53條規定之適用，自無準用同條例第18條規定之餘
20 地，原告此部分主張即無可採。

21 (三)另「類推適用」，係就法律未規定之事項，比附援引與其
22 性質相類似之規定，加以適用，為基於平等原則及社會通
23 念以填補法律漏洞的方法，倘無法律漏洞，自不生類推適
24 用而補充之問題。又所謂之法律漏洞，乃指違反法律規範
25 計劃、意旨的不完整性，法律所未規定者，並非當然構成
26 法律漏洞，端視其是否違反法律規範意旨、計劃及立法者
27 之是否有意沉默而定(參見最高法院93年度台上字第1718
28 號、95年度台上字第2309號等民事裁判意旨)，而未經法
29 律規範之事項，得否類推適用某項法律規定，應先探求某
30 項法律規定之規範目的即立法理由，其次再判斷得否基於
31 「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。又與法律漏洞有別者，乃立法政策上之考量，縱因立法政策錯誤而未為規範係屬不當，亦屬立法論上之問題，並無類推適用之餘地(參見最高法院101年度台上字第923號民事裁判意旨)。又「公寓大廈」之定義，依公寓條例第3條第1款規定，係指「構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。」，而公寓條例第18條第1項亦規定：「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：一、起造人就公寓大廈領得使用執照1年內之管理維護事項，應按工程造价價一定比例或金額提列。二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。三、本基金之孳息。四、其他收入。」，可見起造人應依公寓條例第18條第1項第1款規定提列公共基金者，係以「公寓大廈」為限，並於起造人申請使用執照時提出繳交各直轄市、縣(市)主管機關公庫代收之證明，倘非屬公寓條例第3條第1款規定之「公寓大廈」，起造人即無依公寓條例第18條第1項第1款規定提列公共基金之法律上義務。是就原告社區房屋而言，除系爭3張使用執照所示之房屋外，其餘均屬獨棟獨照獨戶之建築物，並非屬於公寓條例第3條第1款規定之「公寓大廈」甚明，則被告即無依公寓條例第18條第1項第1款規定為系爭3張使用執照以外之原告社區房屋提列公共基金之必要。至原告固主張原告社區房屋得「類推適用」公寓條例第18條第1項第1款規定請求被告給付公共基金差額云云，惟依前揭最高法院93年度台上字第1718號及95年度台上字第2309號等民事裁判意旨，「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，而依上揭公寓條例第3條第1款及第18條第1項第1款等規定，法律既已明文規定起造人即被告應於何種情形為其興建之「公寓大廈」提列公共基金，在客觀上並無法律漏洞可言，即無以「類推適用

01 　　」填補法律漏洞之問題。再公寓條例第3條第1款及第18條
02 第1項第1款等規定是否符合社會現實，是否與國民法律感
03 情相契合，乃法律規定妥適性之立法形成問題，自非適用
04 法律裁判之法院得以置喙，故原告主張其社區房屋得以類
05 推適用公寓條例第18條第1項第1款規定請求被告給付公共
06 基金，亦嫌無憑，不應准許。

07 　　(四)至原告主張被告於興建原告社區房屋時銷售廣告為買賣契
08 約之一部分，並援引消費者保護法第22條、公平交易法第
09 21條第1項及第24條等規定，認為被告於申請使用執照時
10 有故意隱瞞原告社區房屋屬於公寓條例第53條規定「集居
11 地區」，而規避提列公共基金之法律上義務云云。惟原告
12 在本件訴訟係以「適用」或「類推適用」公寓條例第53條
13 、第18條第1項第1款規定為請求權基礎，請求被告給付共
14 同基金差額，此與原告社區房屋各承購戶與被告間之不動
15 產買賣契約無涉，是本件訴訟應無適用消費者保護法第22
16 條、公平交易法第21條第1項及第24條等規定之餘地，原
17 告此部分主張即屬無據。

18 六、綜上所述，原告社區房屋除系爭3張使用執照所示房屋屬於
19 公寓條例第3條第1款規定之「公寓大廈」，被告應依同條例
20 第18條第1項第1款規定提列公共基金，且已提列200000元外
21 ，其餘房屋均屬獨棟獨照獨戶之建築物，非屬於「公寓大廈
22 」，又原告社區房屋亦非台中市都發局認定屬於公寓條例第
23 53條規定之集居地區，被告即無依公寓條例第53條準用第18
24 條第1項第1款規定為系爭3張使用執照以外之原告社區房屋
25 提列公共基金之必要。詎原告不察，猶依公寓條例第53條準
26 用第18條第1項第1款規定，或類推適用條例第18條第1項第1
27 款規定，請求被告給付該公共基金差額957570元，及自起訴
28 狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，
29 均無理由，應予駁回。再原告之訴已經駁回，其假執行之聲
30 請亦失其依附，併駁回之。

31 七、再本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資

料，核與本判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述，併此敘明。

參、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條判決如主文。

中 華 民 國 110 年 4 月 7 日
民事第四庭 法官 林金灶

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 4 月 7 日
書記官 張隆成