臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第915號

原　　告　大陸建設股份有限公司
法定代理人　張良吉
訴訟代理人　江如蓉律師
　　陳秋華律師
　　李天惠律師
　　李宗霖律師
被　　告　青山鎮二期一區管理委員會
法定代理人　張仲
被　　告　青山鎮二期二區管理委員會
法定代理人　林光中
被　　告　徐文
共　　同
訴訟代理人　洪銘徽律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國108年6月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告青山鎮二期一區管理委員會應給付原告新臺幣（下同）117,930元，及自民國107年1月26日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。

二、被告青山鎮二期二區管理委員會應給付原告497,196元，及自107年1月26日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。

三、被告徐文應給付原告13,753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。

四、訴訟費用由被告青山鎮二期一區管理委員會負擔18%，由被告青山鎮二期二區管理委員會負擔80%，由被告徐文負擔2%。

五、本判決第一項原告以4萬元為被告青山鎮二期一區管理委員會供擔保後，得假執行。但被告青山鎮二期一區管理委員會以117,930元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、本判決第二項原告以17萬元為被告青山鎮二期二區管理委員會供擔保後，得假執行。但被告青山鎮二期二區管理委員會以497,196 元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第三項原告以5,000 元為被告徐文供擔保後，得假執行。但被告徐文以13,753元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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。本件原告起訴時聲明主張：㈠被告青山鎮二期一區管理委員會（下稱一區管委會）應給付原告376,130 元，暨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。㈡被告青山鎮二期二區管理委員會（下稱二區管委會）應給付原告517,836 元，暨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。嗣於本院審理中將上開聲明㈠、㈡之本金分別減縮為117,930元、497,196 元（見本院卷二第9 頁），核與上開規定相符，自應允許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告為青山鎮社區之開發、興建業者，乃就開發計畫內提〇〇〇區〇〇住〇道路（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、崗哨及休閒會館等公共設施予社區住戶使用，其為如附表一所示青山鎮社區公共設施區域（下稱大公）土地（以下合稱為系爭土地，因系爭土地皆坐落於新店市〇〇段，故以下就系爭土地均以坐落小段及地號簡稱）所有權人。又原告分別於99年2 月9 日、100 年1 月1 日與被告一區管委會、二區管委會（下合稱被告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）」，約定被告2 人應負擔青山鎮社區大

公土地之地價稅，然被告2人現仍分別欠繳104年、105年青山鎮社區大公土地（即系爭土地）之地價稅（被告一區管委會欠繳共117,930元、被告二區管委會欠繳共497,196元），是原告爰依系爭協議書第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2之約定，請求被告2人為給付。又被告徐文為青山鎮社區二期三區之區分所有權人，依原告與被告徐文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，被告徐文負有按比例繳納大公土地地價稅費用之義務，則原告爰依上開約定，請求被告徐文給付系爭土地104年及105年地價稅共13,753元等語，並聲明：㈠如主文第1項至第3項所示。㈡原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則抗辯：

㈠關於系爭協議書，並無任何經全體區分所有權人授權代理處理或同意簽立系爭協議書之文件或會議紀錄，自難謂系爭協議書已生法律上之效力。又原告既係依系爭協議書第1條為主張，則有關被告2人所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）所示範圍為限。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，並未將原告所述之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雖有繳納大公土地地價稅費用直至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被告2人代理處理及同意簽立系爭協議書。再對比本院106年度訴字第3978號事件（下稱另案），原告於另案所提出之與他人間類似協議書，可知系爭協議書所約定之「土地房屋稅捐」顯不包括原告所主張之大公土地地價稅。又本件系爭土地所有權人均為原告，相關土地既未移交供社區使用，自不符合系爭協議書附件一、項次十一、4之約定。

㈡系爭買賣契約第28條所稱之「稅捐」，並非如原告所指為大公土地地價稅。又縱認包括地價稅，系爭買賣契約第28條約定由被告徐文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，而被告徐文之產權登記為下五十六分小段112-127 、112-125 土地，且均已繳納104 年度及105 年度之地價稅，則本件原告所主張系爭土地地價稅，不應由被告徐文負擔。

㈢原告以系爭協議書及系爭買賣契約之約定，請求被告給付104 年度及105 年度地價稅，顯無依據且違反法令強制及禁止之規定而屬無效，更有權利濫用或權利失效之情形。且系爭土地部分非屬系爭協議書示意圖約定範圍內，且非為供青山鎮社區使用之土地等語。

㈣並聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。2.如受不利益之判決，被告願提供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第298至301頁）：

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、四季特區及青擘特區，上開各區均各自成立管理委員會在案。被告徐文為二期三區之區分所有權人。

㈡原告大陸建設股份有限公司係由大陸工程股份有限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股份有限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原告（即原告之前身「大陸工程股份有限公司」）為青山鎮社區之開發、興建業者，乃就開發計畫內提○○○區○○住○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本件原告所主張之大公部分之土地（即系爭土地）所有權人均為原告。

㈤被告一區管委會原名為「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日與大陸工程股份有限公司簽訂「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。被告二區管委會係於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日與原告簽訂「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原告（即原告前身大陸工程股份有限公司）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、被告徐文及原告簽訂協議書，將系爭買賣契約轉讓予被告徐文。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。

㈧被告未繳納本件原告所請求之104年度及105年度地價稅費用予原告。

㈨關於系爭土地兩造不爭執如下（見本院卷二第298至299頁）：

1.被證17所示土地（見本院卷二第105頁）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.被證18所示土地（見本院卷二第107頁）除安坑段下城小段333-2、251-24土地外，在協議書示意圖及大公規約示意圖之情形如原證28（見本院卷二第271頁）所示。

3.被證17、18以外之土地均在協議書示意圖範圍內。

4.安坑段下城小段251-24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：

原告請求被告給付系爭土地地價稅，為被告所否認，並以前開情詞置辯，茲敘述如下：

㈠關於原告依系爭協議書請求被告2人給付系爭土地地價稅部分：

1.被告2人確有與原告簽訂系爭協議書，系爭協議書為真正，為被告2人所不爭執（見本院卷二第413頁反面及不爭執事項㈤），則系爭協議書對被告2人自屬有效。被告2人以並無任何經全體區分所有權人授權代理處理或同意簽立系爭協議書之文件或會議紀錄留存，而主張系爭協議書不生法律上之效力等語，並無可採。

2.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（田園特區、莊園特區）、二期二區（藍天特區、綠水特區、向陽特區）、二期三區（明園特區、秀水特區）、四季特區及青擘特區（見不爭執事項㈠及本院卷一第20頁反面、卷二第123、149、252頁）。

3.系爭協議書第1條、附件一項次十一、4分別約定：「乙方（即被告2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（即原告）或甲方指定之人，乙方應自行向區分所有權人收取」；「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）」之內容以觀（見本院卷一第25至27、31至33頁），可知原告與被告2人約定被告2人應給

付其等社區所應負擔比例之青山鎮社區大公管理維護費，而該大公管理維護費之項目包含「供社區使用之土地房屋稅捐」。而地價稅係屬於「土地之稅捐」，則「青山鎮社區大公土地之地價稅」自應包含在上開範圍內，應屬明屬。是以，被告2 人依上開約定，應各自按約定比例負擔青山鎮社區大公土地之地價稅。

4.被告2 人雖辯稱：系爭協議書附件一項次十一、4 所記載屬青山鎮社區應負擔之費用，應以「供社區使用之土地房屋稅捐等」為限，並無言明係指「地價稅」，而原告於另案所提出與青山鎮社區其他住戶類似協議書之附件一項次十一、4 ，明確記載「地價稅」之文字（見本院卷一第217 至218 頁），可見系爭協議書約定之「土地房屋稅捐」，顯不包括原告所主張之「大公地價稅」等語。惟查，被告2 人所抗辯之另案協議書（見本院卷一第217 至218 頁），係原告與他人間契約之用語，並非原告與被告2 人間之系爭協議書內容中之用語同時有使用不同之文字，本難以比附援引或援用解釋。況且，另案之協議書係約定：「其他依房地買賣契約書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、地價稅…等）」（見本院卷一第218 頁反面），也僅是以「例示性」方式為約定，而「地價稅」本屬「土地稅捐」之一種，原告主張另案協議書之「地價稅」僅是「贅語」，實非無據。是被告2 人以另案協議書之內容抗辯系爭協議書之約定不包含地價稅，並無可採。

5.再依系爭協議書之名稱為「青山鎮大公管理費繳交協議書」及前言記載：茲為青山鎮區分所有權人負擔並給付青山鎮社區全區大公管理維護費用，為繳交本大公管理維護費用事宜，雙方特協議如下等語（見本院卷一第25、31頁），可知系爭協議書係在處理關於青山鎮社區「大公」管理維護費用之問題。再依系爭協議書第1 條：「乙方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」，以及附件一項次十一、4 已清楚約明：「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）」（見本院卷一第25至36頁），則自上開約定：「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」觀之，雙方約定之真意應係在於「供青山鎮社區使用之大公土地房屋稅捐」由被告2人負擔（始為出現上開契約用語）；再搭配系爭協議書示意圖，已表明係「示意圖」。而所謂「示意圖」係為了便於說明事物所繪成之簡明略圖，並非精細、比例正確之圖面。且系爭協議書示意圖未逐筆標示地號，亦無比例尺，且係以整個區塊塗黑之方式，亦無法視別各個地號土地間之地界線（見本院卷一第27頁反面、33頁反）。稽上各情，原告主張：須繳納地價稅之系爭土地為130餘筆，實際上無法將該130餘筆土地精確標示於圖面上，系爭協議書示意圖並非以地籍圖為底繪製，原告當時係為了使住戶瞭解大公維護區域範圍大致輪廓，始有示意圖等語，實非無據。衡諸上情，則尚難認系爭協議書約定被告2人須給付之大公地價稅僅限於系爭協議書示意圖之部分。其一，與系爭協議書之契約文義不相合，此部分已如上述，其二，若限於該「示意圖」之範圍，系爭協議書直接約定被告2人需給付如示意圖所示之土地稅捐即可，而無需以系爭協議書附件一項次十一、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）」之方式而為約定。

6.據上，依系爭協議書第1條、附件一項次十一、4之約定，被告2人應負擔地價稅之土地，應係供青山鎮社區所使用之土地（大公土地）。而系爭協議書示意圖之部分，僅係示意，尚難以土地不在示意圖內即認為被告2人無庸負擔地價稅，仍應視該土地是否為供青山鎮社區使用而為論斷。

7.被告另又辯稱：系爭土地所有權人均為原告，相關土地既均未移交供社區使用，自不符合系爭協議書附件一、項次十一、4所記載：「供社區使用之土地房屋稅捐等」之約定等語

。惟查，系爭土地「所有權」為何人與「使用者」為何人，誠屬二事。被告以原告主張之大公土地「所有權人」均為原告一事，而認其未移交「供青山鎮社區使用」，實屬誤會。系爭協議書之約定，係在於是否為供青山鎮社區使用之土地，並不是約定青山鎮社區「所有」之土地。且自卷附青山鎮社區之系爭買賣契約第28條第1項、第3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，…」、「第一項房地甲方（即買方住戶）並無所有權，日後乙方（即原告）得有償或無償處分予青山鎮社區管理委員會、法人團體、政府機關等，…」（見本院卷一第54頁），亦可知青山鎮社區之開發規畫，原告係將名下所有土地約定提供予青山鎮社區作為公共設施、設備使用，但並無移轉所有權，此更證大公土地之「所有權移轉」與「提供使用」本屬二事。

㈡關於原告依系爭買賣契約請求被告徐文給付系爭土地地價稅部分：

1.原告於98年12月5日與馮潔簽訂系爭買賣契約，並於100年間由馮潔、被告徐文及原告簽訂協議書，將系爭買賣契約轉讓予被告徐文。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（見不爭執事項㈦）。而依系爭買賣契約第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（即被告徐文）如有違反其設置之用途時，乙方（即原告）得回收禁止甲方使用，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。」（見本院卷

一第54頁），則被告徐文依上開約定負有繳納供青山鎮社區使用之大公土地地價稅之義務，實屬明確。

2.被告徐文雖辯稱：本件原告所主張之地價稅，依系爭買賣契約第23條稅費負擔約定：「一、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（即原告）負擔，產權移轉登記完竣後由甲方（即被告徐文）負擔。…」（見本院卷一第124 頁），則系爭買賣契約第28條所稱之「稅捐」，應非如原告所指為「大公地價稅」之內容及項目。又縱系爭買賣契約第28條所約定之「稅捐」包括地價稅，系爭買賣契約第28條約定，由被告徐文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，而被告徐文之產權登記除系爭買賣契約第3 條第1 項第1 款所指之下五十六分小段112-127 土地外，另包括同段112-125 土地，而被告徐文已繳納上開土地104 年度、105 年度地價稅，是本件原告所主張系爭土地之地價稅，不應由被告徐文負擔等語。惟查：依系爭買賣契約第28條「產權約定」其中第1 項、第3 項已明文約定：「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（即被告徐文）如有違反其設置之用途時，乙方（即原告）得回收禁止甲方使用，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。三、第一項房地甲方並無所有權，日後乙方得有償或無償處分予青山鎮社區管理委員會、法人團體、政府機關等，甲方不得異議；另因處分產生之稅費負擔依處分當時法令處理」（見本院卷一第126 頁），則關於青山鎮社區使用大公土地，已約定如上，甚為明確。且自上開第28條之約定可知，青山鎮社區大公土地之所有權人自始至終均為原告，僅是提供予青山鎮社區居民使用，實無原告需將「

產權移轉登記」予被告之問題。是以原告主張：系爭買賣契約第23條第1項約定：「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負擔，移轉登記完竣後由甲方負擔。土地產權登記時應繳納之土地增值稅，依第13條之規定由乙方負擔之（見本院卷一第124頁）」，其中「產權移轉登記」所稱「產權」並非指大公土地，而係指系爭買賣契約第2條「買賣標的物」約定所標示之各住戶向原告購買之土地及房屋，第23條約定與大公土地之稅費由何人負擔完全無關等語，實屬有據，應為可採。是被告徐文援引系爭買賣契約第23條之約定，稱應由原告負擔大公地價稅費用等語，實有誤會，顯無可採。又依系爭買賣契約第28條，「大公土地之稅捐」由被告徐文按買賣標的物登記面積與青山鎮社區建物總面積比例負擔之，係在規定關於大公土地稅捐之負擔比例之計算方式。至於被告徐文援引之系爭買賣契約附件六：基地分管同意書第2條及附圖一「土地平面圖」（見本院卷一第263至264頁），實非本件大公土地範圍，而屬於二期三區之小公範圍之土地，亦為原告陳明在卷。被告徐文抗辯其所繳納104年度、105年度地價稅之標的土地即下五十六分小段112- 127、112-125土地（見本院卷一第267、268頁），係在被告徐文名下之土地（見本院卷一第265、266頁），實與本件在原告名下之大公土地之地價稅費之負擔完全無關。

㈢被告又抗辯：原告既為系爭土地所有權人，依法繳納地價稅為其公法上義務，不得任由當事人間之約定變更履行義務或轉嫁，原告依系爭協議書附件一項次十一、4 或系爭買賣契約之約定，請求被告繳納地價稅，顯然違反法律之強制及禁止規定。再原告於銷售青山鎮社區建案時，於廣告中對消費者稱「零公設持分」，並提供相關設施服務，原告嗣後向被告要求給付地價稅，違反誠實及信用原則及方法。自原告銷售青山鎮社區自86年至101 年長達16年期間，原告從不曾向被告主張應給付青山鎮社區地價稅，足使被告信任權利人已不欲行使其權利，則原告於103 年後要求被告應繳納地價稅

，有違誠信而權利失效等語。惟按土地所有權人在公法上固有繳納地價稅之義務，然基於私法自治之原則，另行約定由使用之一方負擔，該約定僅在該當事人間發生效力，未變更公法上之納稅義務人，仍為有效。原告在公法上固有繳納青山鎮社區大公土地地價稅之義務，然另行與被告約定由其負擔該地價稅，該約定既未變更原告在公法上就該地價稅之納稅義務，自無違反強制或禁止規定。另關於大公地價稅之給付，已經兩造於系爭協議書及系爭買賣契約中約明；又青山鎮社區建案銷售廣告所載「零公設持分」（見本院卷一第271頁），係原告將所有權屬於原告之休閒會館予社區使用；所指「零公設」係指青山鎮社區房屋多為獨棟別墅，故消費者所購買本區房屋不像購買公寓大廈需與其他區分所有權人共同持分大樓公設之意，亦為原告陳述在卷；且原告依系爭協議書、系爭買賣契約之約定，請求被告履行契約上之義務，核屬正當權利之行使，要非以損害被告為主要目的，難謂有何權利濫用或違反誠信原則或權利失效之情形。被告抗辯系爭協議書或系爭買賣契約約定違反強制或禁止規定而無效，或屬權利濫用、權利失效及違反誠信原則等語，均無可採。

㈣原告所得請求系爭土地之地價稅：

1.系爭土地其中被告有爭執者（見本院卷二第147、252頁）如附表二所示（即被證20、被證21，見本院卷二第125至131、229至231頁）。附表二所示土地之外之系爭土地，屬系爭協議書示意圖所標示黑色色塊區域範圍內土地，且現況為供青山鎮社區使用之大公土地之事實，為被告所不爭執（見本院卷二第148、252頁）。

2.就被告有爭執之附表二土地分別述敘如下：

①青山鎮社區全體區分所有權人，於102年4月21日召開「青山鎮社區第一屆大公區分所有權人會議」，被告一區管委會、二區管委會及被告徐文所在之二期三區均有住戶代表出席，經青山鎮社區全體區分所有權人決議通過大公規約。又當

時通過大公規約第2條第1項第3款即記載：「大公：供青山鎮社區全體住戶共同使用之公共設施、設○○區○○○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（不含康橋所有之沉砂滯洪池）、崗哨及本開發計劃內之公共設施、設備等，詳如附圖大公區域示意圖」等節，有該次會議紀錄、大公規約及所附大公規約示意圖在卷可佐（見本院卷二第53、64、373至380頁），則可知當時就大公規約示意圖範圍內之土地，青山鎮社區住戶亦肯認係為「供青山鎮社區所使用之土地」。且該大公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」，且附件之大公規約示意圖亦未變更，亦有原告提出之106年6月4日修訂之住戶規約在卷可佐（見本院卷一第181至187頁）。而就被告所抗辯之土地，其中如下所示在大公規約示意圖範圍內之情形，為兩造所不爭執（見本院卷二第298、299頁，不爭執事項㈨），先予敘明：

⑴附表二項次1至5之土地，係在大公規約示意圖內。

⑵附表二項次6、7、13、16、17之土地，均在大公規約示意圖之範圍內。另項次7之土地，其中一部分亦係在系爭協議書示意圖範圍內，亦為兩造所不爭執（見本院卷二第298、299頁，不爭執事項㈨）。

⑶附表二項次18、19、20之土地，均在大公規約示意圖範圍內。另項次19之土地，亦係在系爭協議書示意圖範圍內，亦為兩造所不爭執（見同上卷頁）。

㈡附表二項次1至5：

附表二項次1至5共5筆土地，在大公規約示意圖範圍內，為兩造所不爭執，已如上述。且該部分土○○○區○○○道路旁之邊坡綠地、T1蓄水池及蓄水池旁道路，業據原告提出照片為證（見本院卷二第355至357頁照片），自屬供青山鎮社區使用之土地。被告雖抗辯有欄桿阻絕等語，然據原告

陳明係擋土措施，且另有設置蛇籠以維社區安全等語，而衡酌邊坡綠地本具有景觀美化綠化、水土保持、邊坡穩定功能，確屬供青山鎮社區所使用，被告所抗辯設有欄桿一事，並不影響仍屬於供「青山鎮社區」所用一事。查所謂供社區使用必須以社區整體之觀點為考量，景觀美化綠化、水土保持養護、邊坡穩定、安全維護、通排水等不同功能，均用以增加社區整體利用價值及生活品質，均為社區不可分割之一部分，並非係以青山鎮社區居民可否行走於「土地之上」或「進入土地」一事，而為認定是否供青山鎮社區所使用土地。況且，原告主張上開5 筆土地鄰近莊園區（屬二期一區），由於曾發生社區外人士自上開5 筆土地入侵社區之事件，經青山鎮社區管理委員會聯誼會（即係青山鎮社區各小區管委會成立之組織，其為大公管委會之前身）於100 年4 月19日發函檢附「青山鎮社區安全防護規劃報告」（下稱安全防護報告）予原告，請原告建置青山鎮社區外圍安全防護。是上開5 筆土地之圍籬，係依社區住戶要求而為社區安全防護所建置，並非如被告所稱係原告刻意阻隔被告使用等情，亦據原告提出青山鎮社區管理委員會聯誼會於100 年4 月19日以青（公）字第000000000 號發函原告之函文（副本予被告2 人及青山鎮社區其他區之管委會及原告公司售後服務部）及該函文所附之安全防護報告為證（見本院卷二第175 至200 頁），而函文內容以：為此提出安全防護報告，要求原告重視與盡快建置社區整體安全防護等語（見本院卷二第175 頁），附件之安全防護報告第9 頁即標註16.2及16-1.2「2 期運動公園大公停車場後方」等處為「易闖入點」（見本院卷二第184 頁），於報告第16頁建議於該處「增設圍籬」及增設監視器，說明記載：「2 期運動公園大公停車場後方無阻絕設施與外界區隔，易導致外力進入」（見本院卷二第191 頁），該安全防護報告附圖三「青山鎮社區安全防護設施配置圖（增設圍籬部分）」，亦標明應於上開5 筆土地與莊園區交界處設置圍籬（見該圖中莊園區左側之紅色粗線部分，

見本院卷二第197頁）等語。則原告上開主張上開5筆土地之圍籬係依社區住戶要求而為社區安全防護所建置，並非阻隔被告使用等語，確屬有據。被告以圍籬之存在而抗辯上開5筆土地非供青山鎮社區使用等語，實難採認。

③附表二項次6、7：

附表二項次6、7之土地，均在大公規約示意圖範圍內，為兩造所不爭執，已如上述；另項次7之土地，其中一部分亦係在系爭協議書示意圖範圍內（見不爭執事項㈨）。而項次6土地，係社區內之大公停車場，位於大公道路旁，可供各住戶及訪客停車（見本院卷二第125、358頁照片）；項次7土地，係社區內之邊坡綠地、景觀步道等（見本院卷二第125、358頁照片），均屬供青山鎮社區使用之土地。至被告雖辯稱為陡峭樹叢，社區居民無法上去、無法使用等語（見本院卷二第150頁），然如前述，既為社區內邊坡及景觀美化綠地一部分，自屬供青山鎮社區使用之土地，並不以社區居民能否進入活動為判斷。

④附表二項次8：

附表二項次8土地，在協議書示意圖內（見不爭執事項㈨）；且為社區內之邊坡綠地、排水溝、植栽景觀等（見本院卷二第125、359頁照片），自屬供青山鎮社區使用之土地。至於被告所辯稱有圍籬、圍牆或係陡坡，並不影響該土地為供青山鎮社區使用之用途。

⑤附表二項次9：

附表二項次9土地在協議書示意圖內（見不爭執事項㈨）；○○○區○○○路（臨大門哨）與頂城二街（環山區道路）間邊坡及擋土牆、排水溝、植栽景觀等（見本院卷二第127、359頁照片），自屬供青山鎮社區使用之土地。至於被告所辯稱有石牆阻隔、陡坡等，並不影響其仍屬於青山鎮社區使用一事。

⑥附表二項次10：

附表二項次10土地被告雖辯稱為青水特區專有停車場等語，

然原告主張該部分土地係社區內停車場前與人工湖間之環湖步道之一部分等情，據原告提出地籍圖與步道及人工湖照片為佐證（見本院卷二第207頁照片），應可採信。而步道應屬供社區全體居民使用，自屬供青山鎮社區使用之土地。

⑦附表二項次11、12：

附表二項次11、12土地係青○鎮○區○○區○○街角公園（見本院卷二第127、360、361頁照片），自屬供青山鎮社區使用之土地。

⑧附表二項次13至16：

附表二項次13、項次16土地均在大公規約示意圖內，為兩造所不爭執，已如上述；且與項次14、15之土地，皆位於濱湖區內，為青山鎮社區內通往人工湖步道入口及步道（社區公共景觀聯絡步道）（見本院卷二第127、209、361至362頁照片），自屬供青山鎮社區使用之土地。

⑨附表二項次17：

附表二項次17土地在大公規約示意圖範圍內，為兩造所不爭執，已如上述；且○○○區○○街角公園（見本院卷二第363頁照片），自屬供青山鎮社區使用之土地。

⑩附表二項次18、19：

附表二項次18、19土地，均在大公規約示意圖範圍內，為兩造所不爭執，已如上述。另項次19土地，亦係在系爭協議書示意圖範圍內（見不爭執事項㈨）。項次18土地，係青山鎮社區內之綠地景觀，其上並設有路燈及台電變電箱等社區公共設施（見本院卷二第129、363頁照片）。項次19土地，為社區內通往北污水處理廠（大門）道路及其邊坡綠地（見本院卷二第129、364頁），自屬供青山鎮社區使用之土地。至於被告所辯稱有圍牆一事，並無影響供社區使用土地之用途。

⑪附表二項次20、21：

附表二項次20土地係在大公規約示意圖內，為兩造所不爭執，已如上述，另與項次21土地，係青山鎮社區內二期中控室

、花圃，為二期全區主要入口（見本院卷二第129 、365 頁照片）；而中控服務室係掌管社區全區之公共機電服務系統，中控服務室內並設有保全人員、中控、監視、對講、廣播終端線路整合及系統設備等。二期中控服務室係供二期一區（田園區、莊園區）、二期二區（向陽區、藍天區、綠水區）、二期三區（明園區）及四季區等區共同使用等情，亦為原告陳明在卷（見本院卷二第365 頁），自屬供青山鎮社區使用之土地。

⑫附表二項次22至25：

附表二項次22至25土地，均在系爭協議書示意圖內（見不爭執事項㈨）；而項次22土地，係社區內通往五號景觀溪之六米步道（社區公共景觀聯絡步道），項次23土地，係青山鎮社區明園區圍牆外縱深之灌木植栽綠〇〇〇區〇道路旁綠帶景觀植栽），項次24土地，係青山鎮社區明園區圍牆外縱深之大公道路旁灌木植栽綠帶及社區後門景觀區，並設有限速交通標誌，項次25土地〇〇〇區〇〇〇道路旁之綠地，並設有路燈、交通標誌（以上見本院卷二第366 至368 頁照片），自屬供青山鎮社區使用之土地。至於被告雖抗辯係圍牆，而圍牆無法供社區用，是非屬供社區使用之土地等語（見本院卷二第151 頁），然縱認上開部分土地有圍牆坐落其上，仍屬於青山鎮社區構成之一部分，並不因土地上有圍牆，而認為圍牆坐落部分即不屬於供青山鎮社區使用之土地。

⑬附表二項次26、27、30、31、32：

附表二項次26、27、30、31、32土地，均在系爭協議書示意圖內（見不爭執事項㈨）。項次26、27土地，屬社區內之綠帶、喬灌木、地被植栽及景觀溝等（見本院卷二第229 、368 頁照片）。項次30土地〇〇〇區〇〇道旁之綠帶、喬灌木、地被植栽及景觀溝。項次31、32土地〇〇〇區〇〇道、綠帶、喬灌木、地被植栽、景觀設施（以上見本院卷二第231 、370 、371 頁照片），自均屬於供青山鎮社區使用之土地。至於被告以因為邊坡雜草溝渠，無法使用上開土地，而抗

辯不須給付地價稅等語，並無可採。

⑭附表二項次28、29：

附表二項次28、29土地，均在系爭協議書示意圖範圍內（見不爭執事項㈨）；○○○區○○○○道路（青山路）旁停車場（見本院卷二第229、369頁照片），自屬供青山鎮社區使用之土地。被告雖抗辯：原告於上開地號土地上張貼公告，並載明為原告私有產權並將進行停車管制，而不欲令被告使用等語，然為原告所否認，並主張：依照公告內容可知，僅擬進行停車管制，例如在入出口設置感應設備等，並未阻止全體居民使用，仍為供社區使用之大公設施等語（見本院卷二第253頁）。查依被告所提出之公告係記載：「停車場為大陸建股股份有限公司私有產權，近日起即將進行停車管制，相關執行細則將另行公告」等語（見本院卷二第233頁），僅表示要進行停車管制，被告以此抗辯不欲令被告使用等語，尚難遽採。又原告本件請求之地價稅為104年度及105年度，而上開公告之日期為106年11月17日（見本院卷二第233頁），則原告縱然於106年11月17日公告上開土地不再供青山鎮社區使用，亦無礙上開土地於104、105年間，仍為青山鎮社區公共停車場，屬該社區大公土地範圍之事實認定。

⑮被告又抗辯：原告前向新北市政府就原「新店頂城新鎮山坡地整體開發建築計畫」提出「變更新店頂城新鎮整體開發建築計畫」（見本院卷一第250至255頁），其中「變5」之變更案（見本院卷一第252頁），總共涉及9筆地號土地，其中為原告本件請求地價稅之土地為安坑段一股坡小段47-1、93、93-30（即附表二項次1至3）及下城小段242-14、370-36、370-37號（即附表二項次6至8）、251-49土地，該等土地現況記載為未開發素地或綠地，未作其他使用等語，故非屬供社區使用之土地等語。然查，原告所提出之「變更新店頂城新鎮整體開發建築計畫」之「變5-住宅區變綠地」（見本院卷一第252頁）中，上開土地現況記載為：「未

開發素地或綠地，未作其他使用」（見本院卷一第252 頁），僅是表示該土地現況為素地或綠地之情形，此與該土地是否供作「青山鎮社區使用」實無直接關係。被告以「未開發素地或綠地，未作其他使用」之現況記載，逕主張即「非屬供社區使用之土地」，亦難採認。

3.綜上，被告上開有爭執之土地已經本院認定均屬於供青山鎮社區所使用之大公土地，已如上述；其餘部分被告則無爭執係供青山鎮社區使用之大公土地。而依系爭協議書及系爭買賣契約之約定，被告應負擔供青山鎮社區所使用之大公土地之地價稅，已如上述。是以，原告依系爭協議書第1 條及附件一項次十一、4 及系爭買賣契約第28條第1 項之約定，請求被告給付系爭土地104 年度、105 年度之地價稅，為有理由。

4.被告2人應給付之地價稅計算：

原告本件所請求系爭土地之104 年、105 年之地價稅之應納稅額之數額（見本院卷二第35至42頁），以及原告所計算出被告應繳金額之數字（被告一區管委會為117,930 元，被告二區管委會為497,196 元，即原證9-1 號及原證9-2 號所示被告欠繳金額，見本院卷一第144 頁反面、148 頁），為被告2 人所不爭執（見本院卷二第148 頁），則原告本件依系爭協議書第1 條及附件一項次十一、4 約定，請求被告一區管委會給付117,930 元，被告二區管委會給付497,196 元，及均自起訴狀繕本送達翌日即107 年1 月26日（見本院卷一第66、67頁，送達回證上「送達時間」雖記載為107 年1 月26日，然受僱人簽收係手寫記載1 月25日。旁邊所蓋「青山鎮」之戳章亦蓋印107 年1 月25日，則應係107 年1 月25日送達，「送達時間」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。

5.被告徐文應給付之地價稅計算：

①依系爭買賣契約第28條第1 項約定，被告徐文應負擔之地價稅，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。又青山鎮社區全區建物總面積為85145.28坪（見本院卷一第137 頁反面），為兩造所不爭執（見本院卷一第274 頁反面），被告徐文所有之建物面積為395.64平方公尺（見本院卷一第59頁建物所有權狀，計算式：355.55平方公尺+26. 48 平方公尺+13.61平方公尺＝395.64平方公尺）即119.6811坪（計算式：395.64× 0.3025坪=119.6811 坪），則被告徐文所有建物面積與青山鎮社區建物總面積之比例為0.1406%（計算式：119.6811坪÷ 85145.28坪=0.14056%，最末位四捨五入，以下均同）。

②又系爭土地104 年度及105 年度地價稅分別為3,729,616 元、6,054,873 元（見本院卷二第38、42頁），為兩造所不爭執（見本院卷二第148 頁），則以上開比例為計算，被告徐文應負擔之104 年度及105 年度大公地價稅費用分別為5,242 元、8,511 元（計算式：3,729,616 元x 0.14056 %=5,242元；6,054,873 元x 0.14065 %=8,511元），合計為13,753元。

③是以，原告依與被告徐文間之協議書及系爭買賣契約第28條第1 項之約定，請求被告徐文給付13,753元，暨自起訴狀繕本送達翌日（即107 年1 月27日，見本院卷一第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。

五、綜上所述，原告依系爭協議書第1 條及附件一項次十一、4之約定，請求被告2 人給付如主文第1 項、第2 項所示之金額；以及依與被告徐文間之協議書及系爭買賣契約第28條第1 項之約定，請求被告徐文給付如主文第3 項所示之金額，均為有理由，應予准許。兩造陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經斟酌後於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、據上論結：原告之訴為有理由，判決如主文所示。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　13　　日

民事第七庭　　法　官　黃愛真

以上正本係照原本作成。

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　　108　　年　　8　　月　　13　　日

書記官　王曉雁

附表一：青山鎮社區大公土地

附表二：被告爭執土地