臺灣苗栗地方法院民事判決

109年度重訴字第28號

原　　告
即反訴被告　日南紡織股份有限公司
　　日南建設股份有限公司
共　　同
法定代理人　林銘崇
共　　同
訴訟代理人　徐文宗律師
被　　告
即反訴原告　大將軍山莊管理委員會
法定代理人　浦漢龍
被　　告
即反訴原告　大將軍第五期社區管理委員會
法定代理人　羅以明
共　　同
訴訟代理人　陳尚敏律師

上列當事人間請求辦理移交公共設施等事件，經被告併提起反訴，本院於民國109 年6 月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

[被告大將軍山莊管理委員會應給付原告新臺幣361,398 元，及自民國109 年5 月6 日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。

) 被告大將軍第五期社區管理委員會應給付原告新臺幣1,821,283 元，及自民國109 年5 月9 日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。

(原告其餘之訴均駁回。

本訴訴訟費用由被告大將軍山莊管理委員會負擔百分之3 、被告大將軍第五期社區管理委員會負擔百分之16，餘均由原告負擔。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分

一、原告主張：原告日南紡織股份有限公司（下稱日南紡織）、日南建設股份有限公司（下稱日南建設）於民國82年間委請建築師於苗栗縣○○市○○段○○○○段00000000 地號土地上規劃分期開發並興建地上物，後取名為「大將軍山莊」，而大將軍山莊業已陸續交屋予住戶，原告並以起造人身分於管理委員會成立前擔任管理負責人。惟：

被告大將軍山莊管理委員會（下稱大將軍管委會）、大將軍第五期社區管理委員會（下稱第五期管委會）分別於108 年8 月29日、100 年8 月8 日成立，經原告依公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第57條第1 項規定請求被告就大將軍山莊共用部分等之設施辦理檢測及移交手續，被告均置之不理或藉詞拖延，爰依公寓條例第57條第1 項及民法第324 條規定，請求被告就如附表一所示大將軍山莊共有部分等設施進行檢測及辦理移交手續，並交付移交證明予原告（即訴之聲明第一項）。

又原告興建大將軍山莊，有申請附表二所示水污染防治許可證，被告成立後，本應由被告管理大將軍山莊污水處理系統，爰依公寓條例第57條第1 項、類推適用民法第761 條但書、第1 條規定，請求被告應協同辦理變更登記（即訴之聲明第二項）。

另因大將軍山莊位於經苗栗縣政府環境影響評估委員會審查通過之「日南大將軍社區第七期開發案環境影響說明書」（下稱系爭環境說明書）環評開發案件，被告既已成立，被告即為大將軍山莊之開發單位，應承接後續相關權利義務，爰類推適用公寓條例第57條第1 項規定，請求被告同意原告日南紡織辦理變更系爭環境說明書之開發單位及負責人為被告（即訴之聲明第三項）。

ŋ再被告於交屋後即持續先行墊付大將軍山莊之環境維護及清潔、污水廠代操作、公共電費、保全服務費用、地下水過濾

系統、沉水馬達等設備費用等公共費用如附表三所示，被告依公寓條例第10條第2項、第36條有修繕、管理、維護大將軍山莊共用部分及約定共有部分之義務，亦有統一保管社區住戶繳納之管理費，以用於公共費用支出，且被告係經區分所有權人設立並執行公寓大廈管理維護事務，故大將軍山莊住戶於被告成立前受有之維持社區運作公共費用之利益，應由被告以住戶繳納管理費之社區基金返還予原告，爰依民法第179條規定請求被告大將軍管委會、第五期管委會分別按戶數比例給付原告代墊之公共費用（即訴之聲明第四、五項）。

ē 並最終聲明（經被告同意變更訴之聲明，見卷二第512頁）：

被告應協同原告就如附表一所示「苗栗大將軍山莊」共用部分、約定共用部分及附屬設施設備，完成水電、機械設施、消防設施管線進行檢測及辦理移交手續，並交付移交證明文件予原告。

被告應協同原告辦理如附表二所示水污染防治許可證負責人變更登記為被告。

被告應同意原告日南紡織辦理變更系爭環境說明書即苗栗縣政府環綜字第1050038627號函文之開發單位及負責人為被告。

被告大將軍管委會應給付原告新臺幣（下同）4,889,749元，及自民事準備書　狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告第五期管委會應給付原告1,821,283元，及自民事準備書　狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：原告移交項目，除附表一所示外，尚應包括管理中心、幼稚園、會館及道路等，且附表一所列移交項目亦不完全，若擅自移交，恐衍生糾紛；又關於附表二所示水污染防治許可證及系爭環境說明書，涉及原告於開發或設置水污

染防治設施申請當時，與主管機關間約定改善義務是否完成，倘由被告貿然點收，即由被告概括承受，原告可因此免卻應盡之義務，顯不合理；再請求不當得利部分，被告並未因此受有利益，不符不當得利之要件等語，資為抗辯。並聲明：

原告之訴駁回、 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造協議簡化爭點如下（卷二第515至517頁）：

不爭執事項

原告有於774-121 地號等土地上，陸續興建「大將軍社區」第二至三、五至十期建物，並以原告日南建設為第二、三期之起造人，另由原告日南紡織擔任第五至十期之起造人（卷一第31、35頁），而第二至三期、第五至十期建物共用部分及機電等設備均係共用。

大將軍社區第二至三、第六至十期建物所有權人有於108 年8 月29日召開區分所有權人會議，成立被告大將軍管委會，並向苗栗縣政府報備，經該府於同年10月29日核發報備證明（卷一第43至53頁）；又第五期建物所有權人有於100 年8 月8 日成立被告第五期管委會。

原告有於108 年11月14日發函被告大將軍管委會請求辦理公共設施移交等語，經被告大將軍管委會於同年月15日收受（卷一第55至57頁）；原告又於同年12月4 日寄發存證信函予被告大將軍管委會，表示不再負責大將軍社區有關公共用電、公共設施等一切公共事務，請被告大將軍管委會自行處理等語，經被告大將軍管委會於同年月23日收受（卷一第59至65頁），並於同年12月4 日發函被告大將軍管委會檢送移交項目清單等語，經被告大將軍管委會於同年月23日收受（卷一第69至71頁）；原告又於108 年12月6 日發函苗栗縣政府說明大將軍社區行政管理移轉事宜，經該府收受（卷一第73至91頁）；其後被告大將軍管委會於108 年12月17日寄發存證信函予原告日南紡織，請原告日南紡織協助被告大將軍管

委會辦理移交等語，原告日南紡織有收受該函（卷一第93至97頁），原告日南紡織並於同年月20日寄發存證信函予被告大將軍管委會催促其辦理移交手續等語，被告大將軍管委會於同年月23日收受（卷一第99至103 頁），再經被告大將軍管委會於109 年1 月6 日寄發存證信函予被告日南紡織，表示對於移交清冊有意見，並請求原告日南紡織完成其他事項等語（卷一第107 至113 頁），原告日南紡織亦有收受該函。

苗栗大將軍山莊、苗栗大將軍山莊第五期污水下水道系統、大將軍社區第七期水污染防治許可證（即附表二）之負責人分別為林銘崇、林銘崇、林進湖（卷一第115 至119 頁）。系爭環境說明書之開發單位及負責人為原告日南紡織及林銘崇（卷一第123 至125 頁）。

原告有共同自106 年1 月1 日起至108 年11月30日止支出如附表三所示費用（卷一第41頁、第127 至195 頁、卷二第9至457頁）。

被告大將軍管委會所管理之戶數為247 戶、而被告第五期管委會所管理之戶數為92戶（卷二第493 至495 頁），兩造同意以戶數做為管理費用分擔之基準。

爭執事項

原告請求被告協同辦理公設及機電設備之檢測及移交並交付移交證明文件（依公寓條例第57條第1 項規定及民法第324條請求）、辦理水污染防治許可證負責人變更登記（依公寓條例第57條第1 項及類推適用民法第761 條但書及第1 條請求）及同意變更系爭環境說明書之開發單位及負責人為被告（類推適用公寓條例第57條第1 項請求），有無理由？

原告依民法第179 條不當得利規定，請求被告給付106 年1月1 日起至108 年11月30日止之費用，有無理由？

四、本院之判斷：

爭點一：

按起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設

施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後7 日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於1 個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續，公寓條例第57條定有明文；而該條立法意旨，係因公寓大廈區分所有權人與起造人間之各別房屋買賣法律關係具有集體性，為免區分所有權人各自與起造人就公共設施進行移交之繁瑣，故規定統由公寓大廈管理委員會或管理負責人代表區分所有權人與起造人進行移交，俾免於起造人與區分所有權人各自辦理易生混亂，是公寓大廈管理委員會或管理負責人就公共設施之所以得向起造人請求檢測及移交，係本於各區分所有權人與起造人間之買賣契約而生之請求權，透過法律規定由管理委員會或管理負責人統一行使；然而，除上揭法律明定列舉事項外，其餘雙方之權利義務，仍應依個別買受人即區分所有權人與起造人間之買賣契約關係定之，管理委員會或管理負責人並無法律依據可得代表各區分所有權人行使因買賣契約所生之權利，且依公寓條例第57條第2 項規定，倘起造人所交付之公共設施不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人僅能報請主管機關命起造人修復改善，管理委員會或管理負責人非得逕向起造人訴請修復改善或給付修復費用，顯見就移交及移交之公共設施發生瑕疵，應由起造人負責修繕或賠償有爭議時，仍應依各「區分所有權人」與「起造人」間之買賣契約關係為請求之依據，非得由管理委員會或管理負責人逕依公寓條例第57條規定請求。參以上揭主管機關裁處罰鍰、限期改善或履行、及得連續處罰等

行政處分之規定，則公寓條例第57條第1項之規定，顯非私法請求權之依據（臺灣高等法院臺中分院107年上字第40號判決意旨參照）。

則原告訴之聲明第一項請求被告就附表一所示大將軍山莊共有部分等設施辦理檢測及移交手續，係以公寓條例第57條第1項為請求權基礎，依上所述，該項規定不得作為私法請求權之依據，是原告據以請求，難認有據，應予駁回；又原告雖另依民法第324條規定請求被告交付移交證明予原告，然依原告主張，被告就大將軍山莊共有部分等公共設施既拒絕辦理檢測及移交手續，難認該等公共設施業已移交予被告，被告自無交付移交證明予原告之義務，且原告上開請求被告就共有部分等辦理檢測及移交手續之訴既經駁回，此部分請求亦屬無據，應一併駁回。

又原告訴之聲明第二項請求被告協同辦理附表二所示水污染防治許可證之變更登記，亦以公寓條例第57條第1項為請求，依上所述，亦屬無據；原告雖另主張類推適用民法第761條但書、第1條規定請求，然民法第761條規定乃規範動產物權讓與之方式，而同法第1條係規範民事事件適用法律、習慣、法理之順序，依該等規定，均難以推得原告得據以請求被告協同辦理水污染防治許可證變更登記，故原告主張類推適用該等規定請求，自屬無據，原告雖提出臺灣高雄地方法院98年度訴字第2246號判決佐證（卷一第337至342頁），然該事件判決結論係載明「被告自應依約履行協同辦理系爭污水處理設備之負責人變更登記」（卷一第342頁），並未採納該事件單純屬原告主張之「類推適用民法第761條、第1條」請求權基礎（卷一第338頁），原告顯有誤會。從而原告此部分請求所據之請求權基礎均屬無據，應予駁回。

再原告訴之聲明第三項請求被告同意原告日南紡織辦理系爭環境說明書之開發單位及負責人為被告，係以類推適用公寓條例第57條第1項為請求，依上所述，該項規定本非私法上請求權依據，縱為類推適用，亦無從改變其性質，是原告此

部分請求亦屬無據，應予駁回。

爭點二：

次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179 條本文定有明文；又共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其應有部分比例分擔之，為公寓條例第10條第2 項所明定，又同條例第28條第3 項僅規定起造人於召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人，並無起造人為管理負責人時，上述費用由起造人負擔之明文。準此，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，應由公共基金支付或由區分所有權人按其應有部分比例分擔，不因管理委員會成立與否而有差異（最高法院96年度台上字第2640號、108 年度台上字第1116號判決）。從而就公寓大廈之共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，均係由公共基金支付或由區分所有權人按其應有部分比例分擔，僅係負責支付之主體，於管理委員會成立前，係由起造人即管理負責人為之，而於管理委員會成立後，係由管理委員會為之，故起造人倘於管理委員會成立前，且公寓大廈尚未具有公共基金或收取管理費用前，支出修繕等費用，該等費用應屬區分所有權人應負責支付之款項，僅有於管理委員會成立後起造人所支出之修繕等費用，方屬管理委員會應負責支付之款項。

依不爭執事項　所示，被告大將軍管委會係於108 年8 月29日成立，而被告第五期管委會係於100 年8 月8 日成立，依上所述，渠等於成立後方需負責支付大將軍山莊共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用；而依不爭執事項　所示，原告既有共同支出如附表三所示費用，而該等費用均屬大將軍山莊之環境維護及清潔、污水廠代操作、公共電費、保全服務費用、地下水過濾系統、設備維修等共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用（卷二第9 至457 頁

），且依不爭執事項　所示，兩造亦同意依被告大將軍管委會管理戶數247 戶、被告第五期管委會管理戶數92戶作為管理費用分擔之基準，從而：

- 被告大將軍管委會於108 年8 月29日成立後，本應負擔108 年8 月29日起至8 月31日止修繕等費用14,794元（計算式：108 年8 月修繕等費用209,816 元x 3/31〈日數〉x 247/339 〈分擔比例〉≒14,794元，小數點後4 捨5 入，下同）及108 年9 月1 日起至108 年11月30 日止修繕等費用346,604 元（計算式：108 年9 至11月修繕等費用共計475,703 元x 247/339 〈分擔比例〉≒346,604 元），合計361,398 元，而經原告共同墊付，惟依上所述，渠等並無支付之義務，給付欠缺法律上原因，並使被告大將軍管委會因而受有債務消滅之利益，是原告依不當得利法律關係請求被告大將軍管委會給付於361,398 元之範圍內為有理由，應予准許。
- 又被告第五期管委會於100 年8 月8 日成立後，本應負擔106 年1 月1 日起至108 年11月30 日止修繕等費用1,821,283 元（計算式：106 年1 月至108 年11月修繕等費用共計6,711,032 元x 92/339〈分擔比例〉≒1,821,283 元），而經原告共同墊付，惟依上所述，渠等並無支付之義務，給付欠缺法律上原因，並使被告第五期管委會因而受有債務消滅之利益，是原告依不當得利法律關係請求被告第五期管委會給付1, 821,283元有理由，亦應准許。
- 至原告另請求被告大將軍管委會給付106 年1 月1 日起至108 年8 月28日止之修繕等費用，因斯時被告大將軍管委會尚未成立，其即無須負責支付該等修繕等費用，自無不當得利之可能，原告雖主張被告大將軍管委會係經區分所有權人設立並執行公寓大廈管理維護事務，故大將軍山莊住戶於被告大將軍管委會成立前受有之維持社區運作公共費用之利益，應由被告大將軍管委會以住戶繳納管理費之社區基金返還予原告等語（卷一第281 至283 頁），然被告大將軍管委會僅於成立後方有負責支付修繕等費用之義務，縱使其管理之住

戶於其成立後有繳納管理費並由其管理，其管理公共基金之事實，不因而使其負有返還其成立前，區分所有權人本應自行負責支付之款項，是原告此部分請求為無理由，應予駁回。

又原告行使對被告之不當得利債權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起本件民事訴訟，且民事準備書　狀繕本分別於109年5月5日、同年月8日送達被告大將軍管委會、第五期管委會（卷一第323、409頁），則被告迄未給付，應負遲延責任，是原告請求被告大將軍管委會就361,398元自民事準備書　狀繕本送達翌日即109年5月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，及請求被告第五期管委會就1,821,283元自民事準備書　狀繕本送達翌日即109年5月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許，逾此部分之請求亦應駁回。

五、本件本訴事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後核於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、本訴部分原告經本院准許之請求金額已超過50萬元，無依職權宣告假執行規定之適用，原告亦未請求供擔保宣告假執行，故被告雖請求如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行，亦無諭知之必要，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項（以卷一第245至246頁核定之訴訟標的價額為計算基礎）。

貳、反訴部分

一、反訴原告主張：反訴被告日南建設所有之苗栗縣○○市○○段○○○○段○0000○號建物（即門牌號碼苗栗縣苗栗市北龍岡53之1號），及反訴被告日南紡織所有之774-338地號土地，係屬大將軍山莊管理中心（警衛室），依公寓條例規定，為社區共用部分，本應移轉予反訴原告所有，並開放予社區住戶使用。詎反訴被告於109年1月16日晚上7時許，將上開建物封閉上鎖，拒絕開放予社區住戶使用，造成大將

軍山莊維安之嚴重漏洞，爰依公寓條例第57條、民法第767條規定，請求反訴被告應將上開建物及土地移轉登記予反訴原告所有等語。並聲明：　反訴被告日南建設應將6505建號房屋（即門牌號碼苗栗縣○○市○○里00鄰0000000 號）應開放與社區住戶使用，並移轉登記與反訴原告所有、反訴被告日南紡織應將774-338 地號土地移轉登記與反訴原告所有、　如獲勝訴判決，反訴原告願供擔保，請准予宣告假執行。

二、反訴被告未提出答辯理由，惟聲明：　反訴原告之訴應予駁回、　如受不利判決，請准供擔保免為假執行之宣告。

三、兩造協議簡化爭點如下（卷二第517至518頁）：

不爭執事項

引用本訴不爭執事項。

774-288 地號土地為反訴被告日南紡織單獨所有，有設定地役權予774-338 地號土地、6505建號建物及774-11地號土地（卷一第385 至389 頁），又6505建號建物為反訴被告日南建設單獨所有，該建物建於反訴被告日南紡織單獨所有之774-338 地號土地上（卷一第387 至389 頁）；苗栗縣苗栗地政事務所109 年5 月21日函文表示774-338 地號土地、6505建號建物為需役不動產（卷一第399 至403 頁）。

爭執事項

反訴原告依公寓條例第57條、民法第767 條規定，請求反訴被告將6505建號建物開放予社區住戶使用，並移轉登記該建物及774-338 地號土地予反訴原告，有無理由？

四、本院之判斷：

依上開壹、四、　、　所述，公寓條例第57條既非屬私法上請求權之依據，且民法第767 條乃所有權人之權能行使規範，惟依不爭執事項　所示，6505建號建物係屬反訴被告日南建設單獨所有，而774-338 地號土地則屬反訴被告日南紡織單獨所有，反訴原告既非上開建物、土地之所有權人，焉能以所有權人之地位請求反訴被告移轉登記，及請求反訴被告

日南建設將上開建物開放予大將軍山莊住戶使用。是反訴原告依該二條規定請求反訴被告日南建設、日南紡織分別移轉登記上開建物、土地，並請求反訴被告日南建設將上開建物開放予大將軍山莊住戶使用，俱屬無據，均應駁回。又反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予以駁回。

五、本件反訴事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後核於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　20　　日

民事第一庭　法　官　劉奕榔

【附表一】

甲：			
地號（均為苗栗縣苗栗市）	面　積（㎡）	住戶持分（/ ）	說　明
774-121	1,893	9,779/10,000	2 期道路
774-112	155	1/1	2 期道路
774-107	137	1/1	2 期道路
774-177	60	1/1	2 期道路
774-180	1,562	9,998/10,000	2.3 期道路及深水井及用電
774-11	9,594	1/1	7.8.9.10期道路
774-719	877	1/1	7.8.9.10期公園（湖亭）及噴泉二座
774-721	416	1/1	7.8.9.10期端景公園
774-723	314	1/1	7.8.9.10期公園

（續上頁）

774-726	882	1/1	7.8.9.10期公園（湖園）及噴泉乙座
774-255	3,364	9,998/10,000	5 期道路
774-478	443	1/1	5 期道路
774-221	1,253	9,278/10,000	6 期公園
774-568	511	9,338/10,000	6 期道路
774-574	703	9,338/10,000	6 期道路
774-728	205	1/1	7.8.9.10期公園
774-733	181	1/1	7.8.9.10期公園
774-757	561	1/1	7.8.9.10 期步道停車場
774-844	136	1/1	10期水塔及公共用電
774-836	186	1/1	10期道路
乙：			
一、苗栗大將軍山莊K0000000號第二、三期水污染防治設備及用電。 二、苗栗大將軍山莊第五期污水下水道系統K0000000號第五、六期水污染防治設備及用電。 三、苗栗大將軍社區第七期K0000000號地六、七、八、九、十期水污染防治設備及用電。一、苗栗大將軍山莊K0000000號第二、三期水污染防治設備及用電。			

【附表二】

許可證號	名稱	登記負責人	核發日期
苗縣環排許字第00000-00號	苗栗大將軍山莊	林銘崇	108.06.17
苗縣環排許字第00000-00號	苗栗大將軍山莊第五期汙水下水道系統	林銘崇	108.06.17
苗縣環排許字第00000-00號	大將軍山莊第七期	林進湖	107.12.17

【附表三】

代墊時間（民國）	支出金額（新臺幣、元）
106年1月	125,746
106年2月	205,854
106年3月	129,596
106年4月	286,294
106年5月	349,162
106年6月	195,986
106年7月	162,660
106年8月	220,810
106年9月	146,691
106年10月	221,944
106年11月	130,610
106年12月	379,896
107年1月	97,150
107年2月	250,660
107年3月	120,796
107年4月	194,468
107年5月	112,049
107年6月	237,356
107年7月	199,069

（續上頁）

107年8月	238,901
107年9月	148,676
107年10月	305,644
107年11月	102,871
107年12月	239,650
108年1月	129,071
108年2月	284,114
108年3月	97,109
108年4月	164,058
108年5月	88,571
108年6月	267,688
108年7月	192,363
108年8月	209,816
108年9月	108,421
108年10月	176,637
108年11月	190,645
合　計	6,711,032

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（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　江秋靜

01　　中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　20　　日