

01

臺灣高等法院民事判決

02

107年度上易字第719號

03 上 訴 人 大 陸 建 設 股 份 有 限 公 司

04 法 定 代 理 人 張 良 吉 住 同 上

05 訴 訟 代 理 人 李 宗 霖 律 師

06 江 如 蓉 律 師

07 陳 秋 華 律 師

08 李 天 惠 律 師

09 被 上 訴 人 李 憲 國

10 吳 佩 瑛

11 馮 潔

12 張 玉 青

13 許 慶 和

14 郭 倩 如

15 邱 瑞 敏

16 鞠 桂 屏

17 高 明 瑞

18 蔡 圓 圓

19 朱 怡 君

20 朱 惠 君

21 陳 勝 彥

22 陸 梨 玲

23 吳 廖 菊

24 秦 麗 緯

25 劉 天 生

26 林 超 鈞

27 林 彥 志

28 黃 慧 齡

29 柯 茂 全

30 林 育 民

31 費 瑋 以

32 李 敏 華

01 被 上 訴 人 嘉 業 國 際 股 份 有 限 公 司
02 法 定 代 理 人 李 麗 華
03 被 上 訴 人 吉 宣 投 資 股 份 有 限 公 司
04 法 定 代 理 人 高 新 明
05 被 上 訴 人 安 和 國 際 投 資 有 限 公 司
06 法 定 代 理 人 楊 清 改
07 被 上 訴 人 月 光 貿 易 股 份 有 限 公 司
08 法 定 代 理 人 王 挺 立
09 被 上 訴 人 亨 利 投 資 股 份 有 限 公 司
10 法 定 代 理 人 陳 完 鳳
11 被 上 訴 人 黃 大 可
12 楊 健 志
13 郭 銘 秀
14 陳 貴 英
15 王 燕 珠
16 曾 福 鄉
17 陳 文 進

18 上 三 十 六 人
19 訴 訟 代 理 人
20 被 上 訴 人 楊 慶 媛
21 兼 上 一 人
22 訴 訟 代 理 人 賴 欽 夫
23 被 上 訴 人 杜 慧 卿
24 上 一 人
25 訴 訟 代 理 人 王 稚 舜

26 上 列 當 事 人 間 請 求 給 付 管 理 費 事 件 ， 上 訴 人 對 於 中 華 民 國 107 年 4
27 月 13 日 臺 灣 臺 北 地 方 法 院 106 年 度 訴 字 第 3978 號 第 一 審 判 決 提 起
28 上 訴 ， 並 為 訴 之 追 加 ， 本 院 於 108 年 4 月 17 日 言 詞 辯 論 終 結 ， 判 決
29 如 下 ：

30 主 文

31 原 判 決 關 於 駁 回 上 訴 人 下 列 第 二 項 之 訴 部 分 ， 及 訴 訟 費 用 之 裁 判

均廢棄。

被上訴人李憲國以次三十二人應分別給付上訴人如附表四「本院准許」欄所示之金額，及均自民國一百零六年十月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴及追加之訴均駁回。

第一審及第二審含追加之訴部分訴訟費用，由被上訴人李憲國以次三十二人負擔三分之二，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

於第二審為訴之追加，非經他造同意，不得為之；但請求之基礎事實同一者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項但書第2款即明。上訴人於本院追加依民法第227條之2規定為請求權基礎，核屬請求基礎事實同一之追加，應予准許。

貳、實體部分

一、上訴人主張：伊係「青山鎮社區」如附表一至三所示公共設施區域（下稱大公）土地（以下合稱為系爭土地）所有權人，分別與被上訴人陳貴英以次3人及賴欽夫簽訂「房屋土地預定買賣契約書」（下稱預定契約書），與被上訴人陳文進以次2人及杜慧卿簽訂「獨棟別墅房地買賣契約書」（下稱房地契約書），約定由陳貴英以次7人負擔該土地之地價稅（以下通稱為系爭地價稅）。另被上訴人李憲國以次30人、訴外人沈立恆、葉麗鳳及林韋良（以下合稱為李憲國等33人）於民國102年1月間，與伊簽訂「青山鎮社區大公管理維護費繳交協議書」（下稱系爭協議書），同意繳付系爭地價稅，嗣被上訴人楊健志、郭銘秀各自承受沈立恆、葉麗鳳及林韋良該協議書之地位。詎被上訴人各積欠如附表四「請求金額」欄所示之地價稅，屢經伊催討，未獲置理等情。爰依預定契約書第28條第1項、房地契約書第13條第1項、青山鎮園林區住戶規約（下稱園林區規約）第11條第2項、第12條第2項，及系爭協議書第1條及附件一項次六、4約定、民法第

227條之2規定，求為命被上訴人分別給付如附表四「請求金額」欄所示金額，並均加計自起訴狀繕本送達翌日（106年10月17日）起算法定遲延利息之判決（原審為上訴人敗訴之判決，其提起上訴，另於本院為訴之追加如上壹所述）。於本院之上訴及追加聲明為：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應分別給付伊如附表四「請求金額」欄所示金額，及均加計自106年10月17日起至清償日止之法定遲延利息。

二、李憲國以次32人以：依系爭協議書第7條約定，伊僅須依社區大公管理規約繳交管理費於管理委員會，上訴人無請求伊給付系爭地價稅之權利。系爭土地部分非屬該協議書約定之範圍，且未供社區公共使用，伊毋庸負擔該部分之地價稅；陳貴英以次7人則以：預定契約書、房地契約書，均無關於伊應負擔系爭地價稅之約定，上訴人本件請求為無理由各等語，資為抗辯。

三、被上訴人為青山鎮社區園林區建物之所有權人。上訴人興○○○○區○○○○道路、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、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，為系爭土地所有權人之事實，係兩造所不爭執（見本院(一)卷第62頁），堪信為真實。上訴人請求被上訴人給付系爭地價稅，則為被上訴人否認，並以前開情詞置辯。

四、關於上訴人依系爭協議書第1條及附件一項次六、4約定，請求李憲國以次32人給付系爭地價稅部分：

（一）依系爭協議書第1條、附件一項次六、4分別約定：「乙方（即李憲國等33人）應負擔青山鎮社區大公管理維護費（下稱大公應納管理費）之項目及大公維護區域示意圖（下稱示意圖）詳如附件一所示；乙方應負擔之大公管理費比例詳如附件二」；「其他依房地買賣契約書或經甲方（即上訴人）認定屬青山鎮社區應負擔之費用（如供社區使用之土地房屋稅捐、地價稅等）」等內容以觀（見原審(一)卷第119頁、120頁背面），可知上訴人與李憲國等33人約定

，李憲國等33人應各按系爭協議書附件二所示比例，負擔大公應納管理費，該管理費之項目包含青山鎮社區大公土地之地價稅。易言之，李憲國等33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，可以確定。

（二）審諸系爭協議書第6條前段約定：「本協議書約定事項效力及於乙方之受讓人、使用人、繼承人、輔助人或管理人」（見原審（一）卷第119頁）；楊健志與沈立恆於103年2月24日簽立不動產買賣契約書，其第9條第3項約定：「如有使用現況之住戶規約、分管協議、大樓管理辦法、停車位使用辦法等文件，點交時賣方應一併交付買方，買方依約或相關規定繼受上開之權利義務」（見本院（一）卷第385頁）；郭銘秀與葉麗鳳、林韋良於103年3月20日簽立不動產買賣契約書，其第7條第3項約定：「賣方將本買賣標的點交買方後，相關之使用規範，例如依慣例使用之現況、住戶公約、大樓管理規章等，買方均應繼續承受遵守，不得另作主張」（見本院（一）卷第393頁）；系爭協議書涉及青山鎮社區大公應納管理費負擔之約定，性質屬社區大公使用現況約定之文件各等情，參互以考，可知楊健志、郭銘秀分別向沈立恆、葉麗鳳及林韋良購買青山鎮社區建物，應同意繼受該協議書之契約地位。職是，上訴人依系爭協議書第1條、附件一項次六、4約定，請求李憲國以次32人，各按系爭協議書附件二所示比例，負擔青山鎮社區大公土地之地價稅，即屬有據。

（三）解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實，交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值做全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。

1. 細繹系爭協議書之內容，其中第2條、第3條、第4條本文

、第7條分別約定：「乙方自97年1月1日起至101年11月30日積欠甲方之『大公應納管理費』，如乙方依附件三所示方案於簽訂本協議書同時（或最遲於102年1月31日前）一併以現金或匯款繳付甲方，甲方同意予收迄該費用後，甲乙方以本協議書為證明，雙方均同意就臺灣臺北地方法院100年訴字第2009號民事判決達成和解，並不得再對對方就該判決向臺灣高等法院提起上訴」；「自101年12月1日起至青山鎮青擘特區最後乙張建物使用執照取得時止之各期『大公應納管理費』，乙方應依甲方通知繳納之金額及期限以現金交付甲方或甲方指定之人，或匯款至甲方指定之帳戶內」；「乙方如依前條規定按時繳交『大公應納管理費』予甲方，且無違反本協議書約定時，甲方同意至青山鎮青擘特區最後乙張建物使用執照取得時止，就前條乙方應納之『大公應納管理費』僅收取70%」；「於甲方取得青山鎮青擘特區最後乙張建物使用執照後，乙方應依青山鎮大公管理組織之規定繳交全額之『大公應納管理費』，乙方絕無異議」等文字（見原審(一)卷第119頁），足悉上開約定之目的，僅就李憲國以次32人應負擔之「大公應納管理費」，區分不同時期，各自約定繳交期限、減免比例及繳款方式等履約細節，但始終未變更李憲國以次32人應給付青山鎮社區大公土地之地價稅予上訴人之約定，即該地價稅係屬李憲國以次32人應繳「大公應納管理費」之一部分，至為清楚。

2. 參以李憲國以次32人自承：上訴人為青山鎮社區大公土地之所有權人，依法為該土地地價稅之納稅義務人。伊於上訴人取得青山鎮青擘特區最後乙張建物使用執照之前，依系爭協議書第2條、第3條約定，負有向上訴人或上訴人指定之人繳納「大公應納管理費」之義務等語（見本院(二)卷第487、479頁），足悉李憲國以次32人，對於其依系爭協議書約定，負有給付「大公應納管理費」予上訴人之義務乙事，知之甚詳。而系爭協議書所指之「大公應納管理費

」，乃包含青山鎮社區大公土地之地價稅乙情，業如上述，可見李憲國以次32人依系爭協議書第2條、第3條約定，給付上訴人之「大公應納管理費」，應包含青山鎮社區大公土地之地價稅，可以確定。由是而論，上訴人於取得青山鎮青擘特區最後乙張建物使用執照後，既未變更或免除其就青山鎮大公土地地價稅之法定納稅義務，益徵其無可能同意自斯時起，變更或免除李憲國以次32人給付該地價稅予伊之義務，甚為明白。

3. 佐諸系爭協議書第8條後段約定：「本協議書或附件內容如有變更，雙方應以書面為之，並列為本協議書附件」等詞（見原審（一）卷第119頁）以觀，可知系爭協議書內容之變更，須由協議書雙方以書面方式為之，始生效力。上訴人與李憲國以次32人，未曾以書面方式變更系爭協議書內容乙情，為其所無異詞，則青山鎮大公管理組織規定，嗣縱更改其規定，即不再代上訴人收取青山鎮大公土地地價稅，然不影響李憲國以次32人依系爭協議書約定，仍負有給付該地價稅予上訴人之義務，至為明顯。

4. 基此，李憲國以次32人以系爭協議書第7條約定，上訴人於102年12月23日取得青山鎮青擘特區最後乙張使用執照後，伊僅負有依大公管理規約繳交管理費予管理委員會之義務，抗辯上訴人已無權向伊收取大公土地之地價稅云云，與系爭協議書之真意不符，並不可取。

（四）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。上訴人在公法上固有繳納青山鎮社區大公土地地價稅之義務，然另行與李憲國以次32人約定由其負擔該地價稅，該約定既未變更上訴人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。另上訴人依系爭協議書約定，請求李憲國以次32人履行該協議書之義務，核屬正當權利之行使，要非以損害李憲國以次32人為主要目的，難

謂有何權利濫用或違反誠信原則之情形。李憲國以次32人抗辯系爭協議書約定因違反強制或禁止規定而無效，上訴人屬權利濫用及違反誠信原則云云，均不可採。

(五) 參諸系爭協議書第1條約定：乙方應負擔大公應納管理費之項目及大公維護區域示意圖詳如附件一所示之意旨，其附件一分列「大公管理維護費項目」及「大公維護區域示意圖」二文件以察（見原審(一)卷第119至121頁），可知該協議書第1條已約明，李憲國以次32人應負擔之青山鎮社區大公之土地地價稅範圍，當以示意圖所標示黑色色塊區域之「大公維護區域示意區」範圍為限。系爭協議書附件一之「大公管理維護費項目」文件，既涉及大公管理維護費「項目」之約定，而非大公維護區域「範圍」之規範，自不能憑該文件之項次六、4所示內容，即謂李憲國以次32人應負擔之青山鎮社區大公之土地地價稅範圍，得以經上訴人認定者為準。以故，上訴人執上開約定，主張青山鎮社區大公之土地範圍，得以經其認定者為準云云，尚不可取。茲就上訴人請求如附表一至三所示土地之地價稅，分別准駁如下：

1. 如附表一所示之土地，屬示意圖所標示黑色色塊區域之大公維護示意區範圍內土地，現況為青山鎮社區大公之事實，為李憲國以次32人所不爭執（見本院(二)卷第313至321頁），並有上訴人提出之示意圖、地號標註圖可佐（見原審(一)卷第121頁、本院(一)卷第317頁），足見該土地為青山鎮大公之土地，可以確定。
2. 如附表二所示土地，屬示意圖所標示黑色色塊區域之大公維護示意區範圍內土地乙情，為李憲國以次32人所不否認（見本院(二)卷第315至319頁），且其現況為汗水廠旁道路、邊坡綠地、景觀溝渠、停車場、護欄、擋土牆、植栽景觀等情，有現況照片在卷可佐（見本院(一)卷第597至599頁、(二)卷第441至466頁），而道路、公園、停車場、景觀溝等設施、均屬青山鎮社區之公共設施乙情，為李憲國以次

32人所是認（見本院（一）卷第62頁）。另護欄、擋土牆之功能在於維護社區公共安全，亦屬社區公共設施，堪認該土地屬青山鎮大公之土地。李憲國以次32人以伊無法使用上開土地，抗辯該土地非屬青山鎮大公之土地云云，並不可取。又上訴人本件請求之地價稅，該稅賦所屬年度各為104及105年度，有卷附地價稅繳交通知單、繳款通知可憑（見原審店簡卷第23至27頁），則其縱於106年11月17日，公告如附表二編號⑧所示土地，為其私有產權，近日起將進行停車管制等詞（見本院（一）卷第597、601頁），然無礙該土地於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。準此，上訴人依系爭協議書第1條約定，請求李憲國以次32人，按該協議書附件二所示比例，負擔如附表一、二所示之土地之地價稅，核屬有據。

3. 如附表三所示土地，其中編號①至⑤、⑬至⑮、⑳至㉓、㉖至㉙、㉛至㉞部分土地，不在示意圖所標示之黑色色塊區域範圍內乙情，為上訴人所不否認（見本院（一）卷第330、332、421頁），另編號⑥至⑩、㉑至㉔、㉗至㉚，及編號㉟土地其中面積565平方公尺部分，該土地所坐落位置，已逸脫示意圖標示之黑色色塊區域範圍外，有卷附示意圖、地號標誌圖、新北市新店市地政事務所108年1月30日函可稽（見原審（一）卷第121頁、本院（一）卷第317頁、本院（二）卷第187頁），可見上開土地均不在示意圖所標示之黑色色塊區域範圍內，自非青山鎮大公之土地。況上揭土地縱在青山鎮社區大公住戶規約所附之「大公區域示意圖」標註範圍內，然該住戶規約並非系爭協議書約定內容之一部，無從據此即謂該土地屬該協議書約定之青山鎮大公之土地範圍。準此，上訴人請求李憲國以次32人，負擔如附表三所示土地之地價稅，為不可取。

4. 綜上，上訴人得請求李憲國以次32人，按系爭協議書附件二所示比例，給付如附表一、二所示土地之地價稅。又李

01 憲國以次32人，對上開土地於104、105年度各應繳納之地
02 價稅額，詳如附表一、二「應納地價稅」欄所示金額，另
03 園林區就青山鎮社區大公土地之地價稅，應負擔之比例為
04 7.08%等節，皆不爭執（見本院(二)卷第219至220頁）。依
05 此計算，上訴人請求李憲國以次32人，各自給付如附表四
06 「本院准許」欄所示之金額，為有理由，逾此部分，則無
07 理由。

08 五、關於上訴人依預定契約書第28條第1項、房地契約書第13條
09 第1項、園林區規約第11條第2項、第12條第2項約定，請求
10 陳貴英以次7人，給付系爭地價稅部分：

11 （一）解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
12 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探
13 求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。

14 （二）觀之預定契約書第28條約定：「乙方（即上訴人）同意本
15 社區依核准開發範圍內規劃之公園、湖泊、道路、污水處
16 理場、自來水加壓站、垃圾暫存場、休閒服務中心等提供
17 給本社區住戶使用，但甲方（即陳貴英以次3人、賴欽夫
18 ）如有違反其設置之用途時，乙方得收回禁止甲方使用，
19 另因使用產生之維護、管理費用均由甲方負擔之」（見原
20 審店簡卷第11頁）；房地契約書第13條約定：「乙方（即
21 上訴人）同意本社區規劃之公園、湖泊、道路（包括私設
22 道路）、污水處理場、自來水加壓站、垃圾暫存場、休閒
23 服務中心等提供給本社區住戶使用，但甲方（即陳文進以
24 次2人、杜慧卿）如有違反其設置之用途時，乙方得收回
25 禁止甲方使用，另因使用產生之維護、管理費用均由甲方
26 負擔之」（見原審店簡卷第15頁）等文字，可知該條約定
27 ，固約明陳貴英以次7人須負擔「因使用青山鎮公共設施
28 產生之維護管理費用」，但並未約定「青山鎮大公土地之
29 地價稅」應由其等負擔之內容，至為清楚。

30 （三）企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所
31 提出預先擬定之契約條款，為定型化契約條款，如有疑義

時，應為有利於消費者之解釋，此觀消費者保護法第2條第7款前段、第11條第2項之規定自明。預定契約書、房地契約書為上訴人一方擬製之定型化契約乙情，為上訴人所自陳（見本院(二)卷第601頁），則該條款如有疑義，自應為有利於陳貴英以次7人之解釋。上訴人以預定契約書第28條第1項、房地契約書第13條第1項約定，雖未約明陳貴英以次7人應負擔「青山鎮大公土地之地價稅」，然園林區規約第11條第2項、第12條第2項約定，管理費用途包含稅捐及其他徵收之稅賦，可見預定契約書第28條第1項、房地契約書第13條第1項約定所稱「因使用青山鎮公共設施產生之維護管理費用」，應包含「青山鎮大公土地之地價稅」，主張陳貴英以次7人應負擔系爭地價稅云云。惟細繹上開園林區規約之內容（見原審店簡卷第20頁），僅論及管理費可用於支付稅捐及其他徵收之稅賦，但未敘明收取管理費之項目，應包含「青山鎮大公土地之地價稅」在內。況園林區規約，乃該社區住戶內部決議之內容，要與上訴人無涉，尤難援引為陳貴英以次7人與上訴人間契約解釋之依憑。遑論地價稅為財產稅之一種，乃對於持有土地者之財產標的課稅，此觀土地稅法第3條第1項規定即明。據此，地價稅乃針對持有土地所產生之收益為課稅，而非對使用土地之利益進行課稅，足徵預定契約書第28條、房地契約書第13條約定所謂「因使用青山鎮公共設施產生之維護管理費用」，並不包含系爭地價稅在內，至為明確。職是，上訴人主張依預定契約書第28條、房地契約書第13條約定，陳貴英以次7人應給付伊系爭地價稅云云，即屬無據，為不可採。

六、關於上訴人依民法第227條之2規定，請求被上訴人給付系爭地價稅部分：

（一）契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果。民法第227條之2第1項定有明文。準此，

得聲請法院增加給付，必以契約成立後，發生情事變更者為限。

(二) 如附表三所示土地均不在示意圖所標示之黑色色塊區域範圍內，即非青山鎮大公之土地；另陳貴英以次7人依預定契約書第28條第1項、房地契約書第13條第1項約定，本不負有給付系爭地價稅之義務，皆析述如上，可見上訴人不得請求李憲國以次32人給付如附表三所示土地之地價稅、陳貴英以次7人給付系爭地價稅，乃導因於契約原有之約定，而與青山鎮住戶規約修正與否無關，自無情事變更原則之適用。職是，上訴人主張系爭協議書、預定契約書、房地契約書成立後，青山鎮住戶規約修正為不再代收大公地價稅，乃伊締約時未預見之情事變更，依民法第227條之2規定，得請求法院變更原有效果，命李憲國以次32人給付如附表三所示土地之地價稅、陳貴英以次7人給付系爭地價稅云云，均屬無據。

(三) 上訴人就如附表一、二所示土地之地價稅，係主張依系爭協議書第1條及附件一項次六、4約定、民法第227條之2規定，請求本院擇一為其有利之判決（見本院(二)卷第76頁）。本院既准其依系爭協議書第1條及附件一項次六、4為請求，至民法第227條之2規定，經核未能使其受更有利之認定，毋庸就該請求權再為論斷，併此敘明。

七、從而，上訴人依系爭協議書第1條及附件一項次六、4約定，訴請李憲國以次32人，各自給付如附表四「本院准許」欄所示之金額，及均加計自起訴狀繕本送達翌日即106年10月17日（見原審(一)卷第19至25、27至32、34、36至44、46至47、49、51、53、55、58至59、61頁）起，至清償日止之法定遲延利息部分，為有理由，應予准許。逾此部分，為無理由，不應准許。原審就上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄，並改判如主文第2項所示。至上開不應准許部分，原審駁回上訴人之請求，於法核無違

01 誤。上訴意旨仍執前詞，指摘原判決該部分不當，求予廢棄
02 改判，為無理由，應駁回該部分之上訴。另上訴人追加之訴
03 請求上揭不應准許部分，亦無理由，應併予駁回。

04 八、據上論結，本件上訴及追加之訴為一部有理由，一部無理由
05 依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第79條、第85條
06 第1項本文，判決如主文。

07 中 華 民 國 108 年 5 月 1 日

08 民事第十六庭

09 審判長法官 鍾任賜

10 法官 林政佑

11 法官 邱育佩

12 正本係照原本作成。

13 不得上訴。

14 中 華 民 國 108 年 5 月 1 日

15 書記官 林伶芳