

臺灣高等法院民事判決

107年度重上更二字第128號

上訴人 富貴重劃區管理委員會（原名富貴重劃區社區住戶管理委員會）

法定代理人 彭彥澄

訴訟代理人 林思銘律師

被上訴人 弘新建設股份有限公司

法定代理人 陳進財

訴訟代理人 許美麗律師

複代理人 古旻書律師

訴訟代理人 蔡麗雯律師

被上訴人 皇茂建設有限公司

法定代理人 曾登皇

上列當事人間請求給付社區管理維護基金事件，上訴人對於中華民國102年8月22日臺灣新竹地方法院101年度重訴字第101號第一審判決提起上訴，經最高法院第二次發回更審，本院於108年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

二、被上訴人弘新建設股份有限公司應給付上訴人新臺幣壹佰捌拾捌萬零肆拾元，及自民國一百年十一月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；被上訴人皇茂建設有限公司應給付上訴人新臺幣柒佰壹拾參萬壹仟貳佰玖拾捌元，及自民國一百年十月二十一起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、本件廢棄部分，第一審、第二審訴訟費用及發回前第三審訴訟費用，由被上訴人弘新建設股份有限公司負擔五分之一，餘由被上訴人皇茂建設有限公司負擔。

四、本判決所命給付，於上訴人各以新臺幣陸拾貳萬陸仟元為被上訴人弘新建設股份有限公司供擔保，以新臺幣貳佰參拾柒萬柒仟元為皇茂建設有限公司供擔保後，得假執行；但被上

訴人弘新建設股份有限公司以新臺幣壹佰捌拾捌萬零肆拾元為上訴人預供擔保，皇茂建設有限公司以新臺幣柒佰壹拾參萬壹仟貳佰玖拾捌元為上訴人預供擔保後，各得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人在二審程序不得提出新攻擊或防禦方法，但有對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限。民事訴訟法第447條第1項第3款定有明文。本件上訴人於原審依據「變更高速公路新竹交流道附近特定區計畫（部分農業區○住○區○○○區○道路用地）細部計畫」（下稱系爭計畫案）所附「十、社區經營管理計畫（下稱系爭管理計畫）」第1點、都市計畫農業區變更使用審議規範（下稱「審議規範」）第43點規定，與該附件「社區經營管理計畫內容」第5點與第8點前段規定請求被上訴人給付社區管理維護基金。嗣上訴人於最高法院第一次發回更審後及於本院審理時，主張被上訴人弘新建設股份有限公司（下稱弘新公司）、皇茂建設有限公司（下稱皇茂公司）應承受原地主之開發責任，負擔繳納社區管理維護基金之義務，核屬就第一審已提出之攻擊方法為補充，依上開說明，應予准許。

貳、實體部分：

一、本件上訴人主張：伊係依訴外人黃才丕等30人即系爭計畫案申請人所提出系爭管理計畫之規定，於民國99年6月6日召開重劃區內住戶區分所有權人會議，正式成立之第一屆社區住戶管理委員會。被上訴人弘新公司、皇茂公司均為系爭計畫案之開發單位，依系爭計畫案所附系爭管理計畫第(四)項第1點、審議規範第43點規定與其附件社區經營管理計畫第5點與第8點前段規定，其等負有一次給付伊2年社區管理維護基金之義務，且須承受原地主繳納該基金之責任。又伊成立前，建商代表及部分地主曾共同成立伊之前身即高速公路新竹交流道特定區計畫區社區發展臨時管理委員會（下稱臨

管會），由皇茂公司法定代理人曾登皇擔任主任委員，而曾登皇曾主導變更社區管理維護基金提撥標準之決議，並通知各開發單位繳交社區管理維護基金，弘新公司及皇茂公司因此分別繳納新臺幣（下同）16萬9,206元、64萬4,000元予曾登皇，自不可能不知或未承受原申請人就社區管理維護基金之提撥義務，弘新公司、皇茂公司並因此依序應繳納社區管理維護基金204萬9,246元、777萬5,298元，扣除其等已交付給曾登皇之上開款項，應分別再繳納188萬0040元、713萬1,298元，但其等均未繳納。爰依系爭計畫案所附系爭管理計畫第(四)項第1點、審議規範第43點與其附件社區經營管理計畫第5點、第8點前段之規定，及其等應承受原地主之開發責任，求為命弘新公司、皇茂公司依序給付188萬0,040元、713萬1,298元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息。

二、被上訴人弘新公司則以：伊係向地主買受土地之人，並非系爭計畫案之申請人或開發單位，並無提撥或承受開發單位提撥社區管理維護基金之義務，上訴人不得請求伊給付；且審議規範並非私法上之請求權基礎。伊係向地主買受土地之人，非系爭計畫案之申請人或開發單位，並無提撥或承受開發單位提撥社區管理維護基金之義務。縱認伊有繳納義務，伊亦已依上訴人前身臨管會決議之提撥標準，繳納社區管理維護基金16萬9,206元等語，資為抗辯。

三、被上訴人皇茂公司部分：系爭計畫案所有基礎建設，係皇茂公司出資、出力建設，並將汗水廠重新再造，公○○○區○○○道路亦係皇茂公司出資購地，均未向社區收取任何一筆費用。系爭計畫案所附系爭管理計畫、審議規範第43點規定與其附件社區經營管理計畫第5點與第8點前段規定，並非私法上之請求權基礎。況依審議規範第43點規定應檢具社區經營管理計畫者，為變更計畫之申請人，故系爭經營管理計畫也只能拘束申請人即黃才丕等30人。而伊非系爭計畫案之申請人，自無繳納社區管理維護基金之義務。皇茂公司應繳納

之公共管理基金及一切規費均已繳納完畢。皇茂公司雖曾繳納臨管會64萬4,000元，但目的用於社區公共設施之維護，並非社區管理維護基金。縱認皇茂公司有繳納之義務，惟有關建物之突出物梯間，不能認為是「樓地板」，不應列入計算範圍等語為辯。

四、原審就上開請求部分，為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，經本院102年度重上731號判決（下稱前審判決）駁回；上訴人不服，提起上訴，經最高法院廢棄發回，嗣經本院105年度重上更(一)23號判決（下稱更一審判決）上訴人全部勝訴。被上訴人不服，提起上訴，經最高法院將本院更一審判決廢棄發回【上訴人原起訴請求原審共同被告豐富建設有限公司、惠友建設股份有限公司、本祥建設有限公司（下稱豐富公司、惠友公司、本祥公司）分別給付社區管理維護基金及曾登皇前擔任臨管會主任委員時所代收之社區管理維護基金部分，除惠友公司在更一審審理中於106年7月28日與上訴人達成和解外，其餘原審共同被告豐富公司、本祥公司及曾登皇分別經前審判決及更一審判決應給付上訴人社區管理維護基金而告確定，不另贅述】。上訴人上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，弘新公司應給付上訴人188萬0,040元；皇茂公司應給付上訴人713萬1,298元，及均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。(三)願供擔保請准宣告假執行。被上訴人均答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

五、兩造不爭執事項（見本院卷第97至100頁）：

(一)「擬定高速公路新竹交流道附近特定區計畫（部分農業區○住○區○○○區○道路用地）細部計畫書」（下稱「原計畫案」）係經新竹縣政府於92年8月21日以府工都字第0000000000-0號公告實施在案，申請單位為訴外人士群建設股份有限公司（下稱「士群公司」）。

(二)惠友公司之董事黃才丕等30人申請變更原計畫案為系爭計畫

案，並經新竹縣政府於95年6月15日以府工都字第00000000
00B號公告實施在案。

(三) 弘新公司、皇茂公司均在上訴人所在富貴重劃區社區內建有
建物，其中弘新公司建築之住宅用面積為3,321.54平方公尺
、店鋪用面積為62.58平方公尺；皇茂公司：松荷逸境I，
建築之住宅用面積為4,459.8平方公尺，店鋪用面積為83.0
4平方公尺；松荷逸境II，住宅用面積為8,266.47平方公尺
，店鋪用面積為72平方公尺。

(四) 上訴人成立前，曾由建商代表及部分地主共同成立臨管會，
由皇茂公司董事長曾登皇擔任臨管會之主任委員，皇茂公司
、原審共同被告惠友公司、豐富公司、本祥公司及訴外人旭
嘉聯合科技股份有限公司、劉松志、劉宗楦、劉宗懋、劉范
樟等人則為臨管會之委員；曾登皇曾以臨管會名義寄發匯款
通知函予黃才丕等30人，請其等將應繳交之前置基金匯入曾
登皇設立於第一銀行東門分行、帳號：000000000000之帳戶
中，或簽發交付以曾登皇為受款人之支票；本祥公司、弘新
公司、皇茂公司、惠友公司、超然公司因此分別給付曾登皇
37萬1,955元、16萬9,206元、64萬4,000元、71萬3,810
元、14萬1,002元，合計共203萬9,973元。

(五) 臨管會曾於96年11月7日召開第一屆社區發展代表委員會第
一次會議（下稱「臨管會第一次會議」），會中並決議通過
：「○○○區○○○○路新竹交流道特定區計畫區）因變化
為開放式計畫區，運作經費需求減少，故將原計畫維護基金
由300元/平方公尺（建造樓地板面積計）降為50元/平方
公尺；一次繳費年期由2年改為1年」、「『竹中富貴段社
區發展委員會』名稱需修改為『高速公路新竹交流道特定區
（部分農業區為住宅區）計畫區社區發展臨時管理委員會』
」等事項。

(六) 上訴人係依據系爭管理計畫內容第(一)項第4點，於99年6月6
日召開重劃區內住戶區分所有權人會議正式成立之第一屆社
區住戶管理委員會，組織報備證明業經新竹縣政府於100年3

01 月16日以府產城字第1000027644號函及新竹縣竹東鎮公所於
02 100年7月11日以竹鎮建字第1000007381號函同意備查。
03 六、上訴人主張弘新公司及皇茂公司為系爭計畫案之開發單位，
04 且應承受原申請人依系爭管理計畫第(四)項社區管理維護基金
05 提撥及支用計畫第1點、審議規範第43點及其附件社區經營
06 管理計畫內容第5點、第8點前段規定之繳納社區管理維護
07 基金之義務等情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。茲分
08 述如下：

09 (一)原計畫案係由士群公司於86年間申請，經新竹縣政府於92年
10 8月21日以府工都字第0000000000-0公告實施在案，市地重
11 劃案業經新竹縣政府93年10月21日驗收完成；嗣由黃才丕等
12 30人申請變更而提出系爭計畫案，經新竹縣都市計畫委員會
13 94年5月6日第199次會、94年8月2日第201次會、94年
14 12月26日第204次會、95年4月12日第206次審議通過，經
15 新竹縣政府95年6月15日以府工都字第0000000000B號發布
16 實施在案，有新竹縣政府100年12月15日府產城字第000000
17 0000號、101年3月27日府產城字第1010030789號函在卷可
18 證（見臺灣新竹地方法院【下稱新竹地院】100年度審重訴
19 字第81號卷【下稱審重訴卷】(一)第175頁、審重訴卷(二)第73
20 頁）。黃才丕等30人並於系爭計畫案中之系爭管理計畫載明
21 ：「有關本案原申請人士群建設於92年10月21日辦理市地重
22 劃等事宜即未再續辦開發建築事宜，本變更案現由土地所有
23 權人黃才丕等30人共同提案申請變更，後續之捐贈回饋協議
24 書、社區經營管理計畫與其他相關事項配合變更為黃才丕等
25 30人。社區經營管理計畫之執行。開發主體改變且建築分區
26 發展已有變動，變更後內容如下：(一)執行策略：1.本社區為
27 追求社區之整體利益、提昇生活品質及提供永續的社區發展
28 ，乃由本開發單位依『公寓大廈管理條例』（以下簡稱本條
29 例）相關規定研擬『社區經營管理計畫』，並負責推動計畫
30 的執行。…4.社區開發完成前公共設施之管理維護，由開發
31 單位負責。在完工交屋後三個月內由開發單位召開第一次住

戶大會並成立管委會，成立後兩個月內社區管理的工作正式
交接予管委會，使社區各項管理步入正軌」，並於其後第(四)
項「社區管理維護基金提撥及支用計畫」第1點規定：「開
發單位應依開發許可之樓地板面積隨量提撥兩年之社區管理
維護基金。其中住宅及非營業用公共設施樓地板面積提撥標
準為每平方公尺300元；營業用樓地板面積每平方公尺450
元」（見新竹地院100年度司竹調字第165號卷【下稱司竹
調卷】第13至14頁）。可知系爭管理計畫之執行，因由士群
公司變更為黃才丕等30人，且建築分區發展已有變動而變更
，但其等依據系爭計畫案仍應依開發許可之樓地板面積隨量
提撥2年之社區管理維護基金，並於社區開發完成後社區住
戶管理委員會成立時，一次提撥全數之社區管理維護基金金
額予社區住戶管理委員會。是系爭管理計畫之內容，並非僅
規範重劃區申請變更時之細節性事項，已具體賦予社區住戶
管理委員會得請求系爭計畫案之開發單位給付依開發許可之
樓地板面積隨量提撥兩年社區管理維護基金。

(二)被上訴人雖辯稱：伊等僅係向系爭計畫案地主買受土地之人
，非系爭計畫案之申請人及開發單位，並非系爭計畫案當事
人，自無依系爭計畫案所附系爭管理計畫第(四)項第1點規定
提撥社區管理維護基金之義務等語。經查：

- 1.按民法上之法律行為，有債權行為與物權行為，除法律有特
別規定外，前者於特定人間發生法律上之效力，後者於以公
示方法使第三人得知悉之狀態下，對任何第三人均發生法律
上之效力。特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契
約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由他方依約
交付使用，此項事實為第三人所明知或可得而知者，縱未經
以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作
用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使
該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於債權物權
化法理所衍生之結果（最高法院97年度台上字第1729號、10
1年度台上字第1834號判決及101年度台上字第437號裁定

意旨參照)。

2. 黃才丕等30人前於94年間因申請變更原計畫案之都市計畫機關名稱或土地權利關係人，向新竹縣政府提出系爭計畫案，並於其中系爭管理計畫約定其等將負責推動該社區經營管理計畫的執行、負責公共設施之管理維護、召開第一次住戶大會並成立管委會，及提撥兩年之社區管理維護基金等義務，業如前述；且系爭計畫案業經94年2月23日府工字第0000000000-B號函公告公開展覽30天，刊登於民國94年2月23日民眾日報，並經新竹縣都市計畫委員會94年5月6日第199次會、94年8月2日第201次會、94年12月26日第204次會、95年4月12日第206次審議通過，經新竹縣政府95年6月15日以府工都字第0000 000000B號發布實施在案，有新竹縣政府101年3月27日府產城字第1010030789號函（見審重訴卷(二)第73頁）及系爭計畫案外放於本院卷後可參。

3. 又系爭計畫案中關於系爭管理計畫之法令依據為都市計畫法第27條之1之規定：「土地權利關係人依第24條規定自行擬定或變更細部計畫，或擬定計畫機關依第26條或第27條規定辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所。前項土地權利關係人提供或捐贈之項目、比例、計算方式、作業方法、辦理程序及應備書件等事項，由內政部於審議規範或處理原則中定之。」及審議規範第43點規定：「依本規範申請變更使用如為住宅社區者，應檢具社區經營管理計畫，其內容如附件」，另審議規範附件之社區經營管理計畫內容第5點即規定：「申請人應依開發許可之樓地板面積隨量提撥二年之社區管理維護基金。其中住宅及非營業用公共設施樓地板面積提撥標準為每年每平方公尺300元；營業用樓地板面積每年每平方公尺450元」，有審議規範暨附件可參（見司竹調卷第18至26頁）。可知系爭計畫案除經新竹縣政府審議通過，並公告公開展覽外，

且系爭管理計畫第(四)項關於社區管理維護基金提撥之計算基準為「兩年」、「住宅及非營業用公共設施樓地板面積為每年每平方公尺300元；營業用樓地板面積為每年每平方公尺450元」等內容，確均與審議規範第43點及其附件社區經營管理計畫內容第5點、第8點前段規定相同。

4.系爭計畫案及系爭管理計畫之規範，原則上雖僅對申請人黃才丕等30人發生法律上效力。惟皇茂公司、弘新公司分別係向申請變更系爭計畫案之黃才丕及劉范樟、劉福安等人購買土地後，得以在富貴重劃區社區內據以開發及建有建物之建商，且皇茂公司、弘新公司均為取得開發許可而實際參與開發之建商，有使用執照在卷可參（見審重訴卷(一)第41至43頁），其等所營事業亦均包括住宅及大樓開發租售業，弘新公司所營事業尚有特定專業區開發、新市鎮新社區開發、不動產買賣及租賃等，有其等公司變更登記表各1件附卷可稽（見審重訴卷(一)第29至33頁），可知被上訴人均為從事投資、開發不動產之建設公司。對於為促進土地利用將農業區土地依法變更為住宅區以進行開發，須擬定細部計畫及社區經營管理計畫，經縣市政府核定後，並應依據所提出之細部計畫及社區經營管理計畫實施，始得合法依前述都市計畫法等規定將其等農業區土地變更為住宅區使用、開發等情，被上訴人實難諉為不知。況由皇茂公司法定代理人曾登皇擔任主任委員之臨管會曾於96年11月7日第一次會議時決議：「○○○區○○○○路新竹交流道特定區計畫區）因變化為開放式計畫區，運作經費需求減少，故將原計畫維護基金由300元／平方公尺（建造樓板面積計）降為50元／平方公尺；一次繳費年期由2年改為1年。」等語，此有該次會議紀錄附卷可稽（見審重訴卷(一)第156至157頁），皇茂公司亦因此給付64萬4,000元，可認皇茂公司對其須繳納社區管理維護基金乙情，早已知悉。弘新公司則係於97年5月3日向原地主劉范樟、劉福安購買土地，此有不動產買賣契約書存卷可稽（見審重訴卷(一)第148至155頁）。復依證人劉范樟於本院

更審前證稱：「當初我在賣出這筆土地時，有告訴買方此地是一個富貴段的重劃區，與一般土地不同，因為有很多條文，有很多規定，所以當初在買賣時，我們有特別告知他們，我們把權利義務賣斷給他們，也就是我們把土地賣給他們，以後這筆土地的相關費用，就要由他們負責。我就是告訴他們要遵守富貴段細部計畫的規定，在買賣時，代書說不可能每一條規定都呈現出來，所以在買賣當中有標註這是富貴段的重劃區跟一般土地不同」等語（見本院105年度重上更(一)23號卷(二)第14頁）。可證弘新公司於購地時，即已知悉該土地為重劃區內之土地，自得以知悉該等土地應受都市計畫法及審議規範之規範，故縱系爭管理計畫所定應繳納社區管理維護基金此項法律事實，未經地政機關登記於土地謄本上作為公示之方法，然系爭計畫案均經公告公開展覽在案，且於都市計畫法及審議規範中均已明文訂定，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並已具備使第三人明知或可得而知該狀態之公示作用，而為申請人黃才丕等30人後手之被上訴人所明知或可得而知，則被上訴人應繼受其前手有關系爭管理計畫之權利義務，即應依系爭管理計畫第(四)點之規定提供社區管理維護基金，以維該社區全體住戶之利益。

5. 從而，被上訴人雖非系爭計畫案當事人，亦應認系爭計畫案對於被上訴人仍然繼續存在，被上訴人應受系爭計畫案及系爭管理計畫之拘束，始足以維持法律秩序之安定性與公共利益。被上訴人抗辯其非為系爭計畫案件之當事人，而無庸給付社區管理維護基金云云，自無可採。

(三) 上訴人依據系爭管理計畫第(四)項社區管理維護基金提撥及支用計畫第1點規定，請求弘新公司及皇茂公司依開發許可之樓地板面積隨量提撥兩年之社區管理維護基金，既屬有據；而其中住宅及非營業用公共設施樓地板面積提撥標準為每年每平方公尺300元，店面即營業用樓地板面積提撥標準為每年每平方公尺450元，是依上開規定，上訴人得請求之社區管理維護基金如下：

01 1. 弘新公司建築之住宅用面積為3,321.54平方公尺、店鋪用面
02 積為62.58平方公尺，合計應繳納之社區管理維護基金為204
03 萬9,246元【 $3321.54 \times 300 \times 2 + 62.58 \times 450 \times 2 = 2,049,246$
04 】, 惟弘新公司曾經臨管會通知繳納社區管理維護基金16萬
05 9,206元予曾登皇，此有收款證明書1紙存卷可稽（見審重
06 訴卷(一)第158頁、第158-1頁），並為兩造所不爭執，自應
07 予扣除。故上訴人請求弘新公司給付社區管理維護基金188
08 萬40元（計算式： $2,049,246 - 169,206 = 1,880,040$ ），
09 即屬有據。弘新公司雖辯稱上訴人之前身臨管會於96年11月
10 7日召開臨管會第一次會議時，因認系爭計畫案運作經費需
11 求減少，故將社區管理維護基金調降為每平方公尺50元，一
12 次繳費年期由2年改為1年，上訴人自應受其前身即臨管會
13 變更提撥標準決議之拘束，而不得再以原本之提撥標準訴請
14 繳納等語。而臨管會96年11月7日第一次會議決議事項決議
15 將原計畫維護基金由300元／平方公尺（建造樓板面積計）
16 降為50元／平方公尺；一次繳費年期由2年改為1年，固如
17 前述。惟系爭計畫案係經新竹縣政府審議通過，並於系爭管
18 理計畫第(四)項社區管理維護基金提撥及支用計畫第1點、審
19 議規範第43點及其附件社區經營管理計畫內容第5點、第8
20 點前段規定，課予開發單位依開發許可之樓地板面積隨量提
21 撥2年之社區管理維護基金，並明訂住宅及非營業用公共設
22 施樓地板面積提撥標準為每年每平方公尺300元，營業用樓
23 地板面積提撥標準為每年每平方公尺450元，已將社區管理
24 維護基金提撥之標準加以明訂，臨管會自無從另行決議變更
25 。此亦經新竹縣政府以102年2月6日府產城字第10200187
26 28號函載明：「說明二(一)有關『變更高速公路新竹交流道附
27 近特定區計畫（部分農業區○住○區○○○區○道路用地）
28 細部計畫』係依都市計畫法第24、27條暨都市計畫農業區變
29 更使用審議規範辦理變更，前開細部計畫書第(四)項社區管理
30 維護基金提撥及支用計畫第1點規定：『…其中住宅及非營
31 業用公共設施樓地板面積提撥標準為每平方公尺300元；營

業用樓地板面積為每平方公尺450元…』之提撥標準，係依『都市計畫農業區變更使用審議規範』之附件『社區經營管理計畫內容』五辦理，再依『社區經營管理計畫內容』八所規定『申請人於社區開發完成後社區住戶管理委員會成立時，一次提撥全數之社區管理維護基金金額予社區住戶管理委員會，並將社區管理維護基金金額提撥及支用之範圍，明定於買賣雙方房地買賣契約書』，依此，該社區管理維護基金繳納標準及提撥時間已有法明定在案，該法查無法定程序得由社區管理委員會變更其繳納標準」等語（見新竹地院101年度重訴字第101號卷第27頁），並經證人即新竹縣政府城鄉發展科職員鄭香辰於原審證稱：「依照都市計畫法的程序，規定社區管理基金須提撥，住宅及非營業用公共設施樓地板面積提撥標準為每平方公尺300元，營業用樓地板面積提撥標準為每平方公尺為450元，如需辦理變更，程序仍須依都市計畫法24條規定辦理，24條是有關土地所有權人自行擬定細部計畫的規定，要將計畫循公開展覽程序30天後，新竹縣都市計畫委員會審議通過，始能變更實施，富貴重劃區僅有95年申請變更計劃，之後從來沒有辦理變更。管委會不得自行決議變更前開提撥標準。管委會只可決定公寓大廈管理條例所規定繳交的公共基金」、「重劃區社區管理維護基金與公寓大廈管理條例規定並不相同，被告（按：即被上訴人）稱於重劃區施作之公共設施費用可抵銷維護基金，於法不行，因重劃區的公共設施是土地所有權人依土地重劃辦法變更土地應負擔義務及費用。因土地所有權人土地重劃後土地價值提高相對應負擔之開發費用。95年計劃書係由黃才丕等30人提出申請，並附有同意書於計畫書附錄，社區提撥基金係計畫書之一部分，且由聲請人等參加計畫書審議過程及內容應為參與建商所知悉」、「土地所有權人所提撥之基金，係依都市計畫法農業區變更使用開發所載明應負擔之義務，因該土地係由農業區非建築用地變更為可建築用地，故與土地重劃規定公共設施開發費用是不同目的。本案係循開發許

可辦理變更，故提撥基金是屬開發許可的義務，開發許可的土地開發方式另依市地重劃辦法辦理」、「一般我們會依照審議標準作最低下限為準，低於這部份通常我們會提出審查意見，經公開程序及委員會審議通過」、「本案當初應無對此提撥標準及執行方式提出其他意見，如先函詢標準是否有其他的執行案例可以往下修正或往上的解釋空間，最後縣政府可依職權來變更執行計畫」等語（見新竹地院101年度重訴字第101號卷第128頁反面至第129頁反面）。足見社區管理維護基金之提撥標準，係經新竹縣政府依據都市計畫審議通過所決定，且審議規範及都市計畫法均未規定社區管理維護基金繳納標準及提撥時間，得由社區管理委員會變更其繳納標準，臨管會並無權限可變更社區管理維護基金之提撥標準。是臨管會於96年11月7日第一次會議調降維護基金之決議，因未依法定程序辦理變更，其該決議應屬無效。故弘新公司辯稱上訴人應受其前身即臨管會變更提撥標準決議之拘束，而不得再以原本之提撥標準為請求等語，即非可採。

2.另皇茂公司松荷逸境I 建案建築之住宅用面積為4,459.8 平方公尺，店鋪用面積為83.04 平方公尺；松荷逸境II建案，住宅用面積為8,266.47平方公尺，店鋪用面積為72平方公尺，合計應繳納之社區管理維護基金為777 萬5,298 元【計算式： $(4459.8 + 8266.47) \times 300 \times 2 + (83.04 + 72) \times 450 \times 2 = 7,775,298$ 】。皇茂公司雖辯稱有關松荷逸境I 建案之非住宅之突出物梯間342 平方公尺，及松荷逸境II突出物梯間631.79平方公尺，均不能認為是「樓地板」，不應列入計算等語，並提出新竹縣政府使用執照2 紙為證（見審重訴卷(一)第42、46頁、卷(二)第7 頁）。然該使用執照亦將梯間面積包含於樓地板面積計算，且梯間亦應管理維護，故皇茂公司辯稱梯間突出物不應包含入樓地板面積計算，實非有理。又皇茂公司曾繳納64萬4,000 元予曾登皇，此為兩造所不爭執。雖皇茂公司辯稱該64萬4,000 元之目的用於社區公共設施之維護與建設等語；惟社區開發完成前公共設施之管

理維護費用，應由建商共同分擔，業如前述，尚無從由社區管理維護基金支付，故皇茂公司此部分所辯並非可採。況皇茂公司依據臨管會決議而給付予曾登皇該64萬4,000元部分，業經更一審判決均為曾登皇所代收之社區管理維護基金而應返還給上訴人，經曾登皇提起上訴後，經最高法院駁回上訴而確定，故此部分64萬4,000元應屬社區管理維護基金，自應予扣除。故上訴人請求皇茂公司給付社區管理維護基金713萬1,298元（計算式：7,775,298－644,000＝7,131,298），亦為有據。

七、綜上所述，上訴人依據系爭計畫案及系爭管理計畫，主張被上訴人應繼受系爭管理計畫第(四)項第1點繳納社區管理維護基金之義務，請求弘新公司給付188萬40元，皇茂公司給付713萬1,298元，均各加計自起訴狀繕本送達翌日即100年11月1日、100年10月21日（見審重訴卷(一)第13頁、第14頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示，並依兩造聲請為於供擔保後分別准、免為假執行之宣告。

八、兩造其餘之攻擊或防禦方法及已經提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中華民國 108 年 2 月 12 日

民事第十七庭

審判長法官 黃雯惠

法官 石有為

法官 林佑珊

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀

（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

中華民國 108 年 2 月 12 日

書記官 張永中

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其他法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。