

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壜簡字第2149號

原告 劉秋英
訴訟代理人 許麗紅
被告 賢德開發股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 葛世祥
訴訟代理人 簡詩家律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國113年6月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、本院112年度司執字第31035號清償債務強制執行事件，被告請求原告給付超過「新臺幣9萬6041元，及自民國112年2月6日起至清償日止，按年利率5%計算之利息」部分之強制執行程序，應予撤銷。
- 二、確認被告執有本院111年度司促字第14356號支付命令暨確定證明書所載之債權，於超過「新臺幣9萬6041元，及自民國112年2月6日起至清償日止，按年利率5%計算之利息」部分，對原告之債權不存在。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用新臺幣3,200元，由被告負擔新臺幣2,165元，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

- 一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益(最高法院52年台上字第1240號判例意旨參照)。

二、經查，本件被告主張對原告有本院民國111年度司促字第14356號支付命令(下稱系爭支付命令)所載之本金債權新臺幣(下同)29萬6761元，及自支付命令送達之翌日(112年2月6日)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息債權(下稱系爭債權)，而為原告所否認，且被告前就上述債權，業於112年3月28日向本院聲請對原告強制執行，經本院以112年度司執字第31035號強制執行案件(下稱系爭執行案件)受理在案等情，經本院調閱系爭執行案件卷宗核閱無訛，是就上揭債權是否存在乙節，顯已處於不安之狀態，且害及原告之財產致有受強制執行之虞，而此項不安之狀態得以本件確認判決予以除去，揆諸前開規定及說明，原告提起本件確認訴訟，請求確認被告對原告上揭債權不存在，自有即受確認判決之法律上利益。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)被告前持系爭支付命令暨確定證明書為執行名義，向本院聲請對原告就系爭債權為強制執行，經本院以系爭執行案件受理在案，惟被告據以聲請支付命令所主張之系爭債權，係主張原告積欠被告為福人微笑社區【下稱系爭社區，即原告所有門牌號碼桃園市○○區○○路00巷00號建物(下稱系爭建物)所位於之社區】支付相關公共管理維護費用(下稱系爭管理維護費)及原告通行被告所有桃園市○○區○○段00000○00000○00000○00000地號土地(下合稱被告土地)所應給付之袋地通行權償金，然原告先前已支付公積金2萬元予系爭社區之管委會(下稱系爭管委會)，且被告並非興建系爭社區之建商，原告亦非向被告購買系爭房屋，被告係承接購買系爭社區爛尾樓建物後，為了銷售其所承接之建物而支出系爭管理維護費，而非為原告利益為之，況系爭管理維護費係用於被告單獨所有且作為會館使用之建物(下稱系爭會館，即們埋號碼桃園市○○區○○路00號1樓、76號1樓、76號2樓之1、76號3樓之1)、造景水池、花園燈及福人路地所生，原告對於上揭設施既無所有權，亦無使用權，是系爭管理維護費自與原告無涉，被告並無因管理情事，且原告亦未

因此受有利益，並無不當得利。被告請求原告支付系爭管理維護費，無理由。

- (二)袋地通行權償金部分，原告確實有通行被告土地，並願給付此部分所生之償金予被告，惟數額應按原告所有桃園市○○區○○段000地號土地(下稱251號土地)之應有部分比例(即293/10000)計算為當，而本件被告對原告所為強制執行已侵害原告之權利，為此，爰依強制執行法第14條第2項、民事訴訟法第247條第1項前段等規定提起本件訴訟等語。並聲明：1.系爭執行案件之強制執执行程序應予撤銷；2.確認被告執有之執行名義(即系爭支付命令)所載債權，對於原告不存在。

二、被告則以：

(一)系爭管理維護費部分：

- 1.原告緣於102年11月27日始成為系爭建物之所有權人及系爭社區之區分所有權人。而系爭社區於85年興建完成後因歷時已久，社區相關共用部分多有不堪使用之情，被告於承接系爭社區建物後，致力整頓社區公設並負擔相關公共管理維護費(即系爭管理維護費，項目有鋪設瀝青路面、水電、園藝、水塔修繕、鑿井、運水、聘僱物業、保全公司代管等，詳如附表編號1至7號項目欄所示)，以維護系爭社區整體環境及運作，直至系爭管委會成立，被告即將社區公設(含系爭會館等)管理及管理基金移交予系爭管委會。
- 2.被告支出系爭管理維護費固然係對被告銷售系爭社區建案有益，但同時也促進社區生活便利，亦屬對原告有利，是兼有為原告管理之意；而原告所有系爭建物非向原告購買，兩造間並未成立買賣契約或其他法律關係，原告因被告之管理維護系爭社區行為受有利益，被告則因支出系爭管理維護費而受有損害，被告自得依無因管理、不當得利之規定請求原告負擔系爭管理維護費，且應按戶數比例(即1/172)計算為當，除與管理費計算方式相同外，若按住戶各自應有部分比例計算，會產生其等應有部分比例加總小於1之情，即無作為計算之依據。

(二)袋地通行權償金部分：

原告所有之系爭建物坐落之251號土地，無對外通行道路，屬於袋地，需通行被告土地始能到達道路，而原告所有系爭房屋非向被告所承購，亦未得被告同意通行使用被告土地，自應按同有通行需要之系爭社區住戶比例(即1/17)給付原告計算自102年11月27日起至111年11月30日止之通行償金共4萬4449元。

(三)系爭支付命令雖請求原告支付29萬6761元，惟重新計算後，被告得向原告請求給付21萬9943元等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告請求確認被告對原告之系爭債權不存在，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點厥為：(一)被告向原告請求系爭管理維護費，有無理由？(二)被告向原告請求通行被告土地之償金，有無理由？(三)原告請求確認系爭債權不存在及撤銷系爭執执行程序，有無理由？分述如下：

(一)被告向原告請求系爭管理維護費，有無理由？

1. 被告主張於原告為系爭建物所有人期間，為系爭社區支出費用若干？

(1)公共區域用電費519萬9360元部分：

①查被告請求如附表編號1項目欄所示電號於請求期間欄所載期間支出公共區域用電費共519萬9360元，有繳費通知單在卷可參(見執行卷編號A部分)。惟查，上開電表設置位置均在系爭會館，可知附表編號1電費為系爭會館所生電費，惟從本院調取之系爭會館建物登記謄本及異動索引可知上開系爭會館於103年3月3日前為被告單獨所有，自103年3月3日起始陸續移轉應有部分予他人，並由現登記共有人所共有，而原告自始迄今均非共有人(見土地登記謄本卷)，原告並無使用收益系爭會館之權利。另查系爭會館110年8月被告自陳系爭會館係於110年9月始移轉予系爭管委會(見本院卷第195頁)，而系爭社區於111年5月14日始制定系爭會館使用辦法(見本院卷第110頁)。是原告並非系爭會館之共有人，且系爭會館在被告於110年9月交付管委會供系爭社區全體住戶(含非向被告購買建物，而無系爭會館應有部分之住

戶)使用前，系爭會館非屬系爭社區共有部分或公共設施，原告自毋庸負擔上揭電費於110年9月前所生部分。

- ②復分別計算00-00-0000-00-0、00-00-0000-00-0、00-00-0000-00-0電號於被告與系爭管委會訂立管理基金移交協議書(見本院卷第73至75頁)之日即110年9月3日起至110年12月26日止，各支出電費2萬976元【計算式： $(1萬4854 \times 115 / 123) + 7,088 = 2萬976元$ ，元以下四捨五入】、15萬6755元【計算式： $(9萬3053 \times 115 / 123) + 6萬3702 = 15萬6755元$ ，元以下四捨五入】、1萬4953元【計算式： $(1萬800 \times 115 / 123) + 4,855 = 1萬4953元$ ，元以下四捨五入】，合計為19萬2684元，被告逾此範圍之請求，即屬無據。

(2)保全服務費1373萬7736元部分：

查被告主張自102年11月1日起至110年8月31日止，為系爭社區支出保全服務費共1373萬7736元，有齊家保全股份有限公司、富士康保全股份有限公司開立之發票在卷可參(見執行卷編號B部分)，惟原告係於102年11月27日始成為系爭建物之所有權人，此前所生之保全服務費自與其無涉，故於扣除102年11月1日至26日部分後，應認原告僅在1349萬8336元範圍內係屬有據(計算式： $1373萬7736 - 23萬9400 = 1349萬8336元$)。

(3)物業管理費370萬928元部分：

查被告主張自104年1月21日起至110年8月31日止，為系爭社區支出物業管理費共370萬928元，有齊家公寓大廈管理維護有限公司、富士康公寓大廈管理維護股份有限公司開立之發票在卷可參(見執行卷編號B部分)，被告此部分主張，應屬有據。

(4)公用電話費3萬4039元部分：

查被告主張自104年4月10日起至110年8月31日止，為系爭會館支出公用電話費共3萬4039元，有中華電信股份有限公司(下稱中華電信公司)開立之繳費通知及收據為證(見執行卷編號C部分)，惟查，經本院函詢中華電信公司得知上開電話門號於上開期間係設置於被告所有之桃園市○○

區○○路00號(即系爭會館)，而系爭會館既於110年9月始歸系爭管委會所有，已如前述，故上開期間所生之電話費，自與原告無涉，被告此部分主張，即屬無據。

(5)公設修繕費193萬4175元部分：

被告主張其支出系爭社區公設(含鋪設瀝青、花圃栽種修剪、汙水池灌漿、更換抽水馬達等)修繕費193萬4175元，並提出森進營造股份有限公司開立之證明書、盛功瀝青工業股份有限公司、水棋工程行、金樹景觀園藝有限公司、乙和企業有限公司、慶龍預拌混凝土股份有限公司及國際企業社開立之發票等為證(見本院卷第126至149頁)。復經本院逐一檢視核算前開單據，可知被告支出公設修繕費總計為206萬7945元，而被告僅請求193萬4175元，核屬有據，應予准許。

(6)鑿井工程費512萬2400元部分：

①查被告主張為系爭社區支出鑿井工程費共510萬9275元，有統一鑿井工程有限公司、景隆通運有限公司、水棋工程行、清德企業社、長業系統工程有限公司開立之發票、請款估驗單為證(見本院卷第150至177頁)，是被告此部分請求，應屬有據。

②被告雖另請求於109年5月6日為系爭會館支出油漆工程費用1萬3125元等語，並提出瑞琦油漆工程有限公司開立之發票、請款估驗單為證(見本院卷第178頁)，然被告係於000年0月間始將系爭會館移交予系爭管委會，前已述及，則被告向原告請求於109年5月6日為系爭會館支出之油漆費，自不可採。

(7)水塔修繕工程費62萬6230元部分：

被告主張其支出系爭社區水塔修繕工程費共62萬6230元，業據被告提出工程報價單及估價單為證(見執行卷編號F部分)，是被告此部分請求，應屬有據。

(8)是以，被告為系爭社區支出之費用，共計2506萬1628元(計算式：19萬2684+1349萬8336+370萬928+193萬4175+510萬9275+62萬6230=2506萬1628元)。

2. 被告得向原告請求返還之有益費用若干？

(1)按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之；管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害；管理事務不合於前條之規定時，本人仍得享有因管理所得之利益，而本人所負前條第1項對於管理人之義務，以其所得之利益為限。前項規定，於管理人明知為他人之事務，而為自己之利益管理之者，準用之，民法第172條、第176條第1項、第177條分別定有明文。

(2)查被告於原告為系爭建物所有權人期間，為系爭社區支出費用共計2506萬1628元，已如前述。而被告固主張原告應按系爭社區戶數(即172戶)比例負擔上開金額之1/172。惟參公寓大廈管理第10條第2項前段規定：「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共有之應有部分比例分擔之。」，故本件被告所支出之費用既係用於系爭社區公設，則自應依原告所有之系爭建物，占系爭社區共用部分之比例核算其應負擔之費用，始屬公平。次查，系爭建物就共用部分之權利範圍為29/10000，有系爭建物之查詢資料在卷可參(見本院卷第198頁)。是被告得向原告請求返還之費用即為7萬2679元(計算式：2506萬1628×29/10000=7萬2679元，元以下四捨五入)。

(3)又原告雖稱被告支出上開費用，係為利於被告銷售系爭社區建案，並非為原告利益等語。然依上開民法第177條規定，縱使被告係為獲取自己利益而為附表所示之費用支出，然該等費用亦均係作為社區公共使用或修繕社區公設，原告作為系爭社區之區分所有權人，自仍享有被告管理之利益，故被告仍得準用民法第176條第1項之規定，向原告請求返還上開費用。

3. 被告得否依不當得利法律關係向原告請求？

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條前段定有明文。查本件兩造間並無委任或其他法律關係存在，而被告為系爭社區支出2506萬1628元，依原告就系爭社區共用部分之比例計算，原告應負擔7萬2679元，均如前述。此亦為被告所受之損害，是被告依不當得利之法律關係，請求原告給付7萬2679元，亦屬有據。

(二)被告向原告請求通行償金，有無理由？

1. 被告得否向原告請求通行償金？

(1)按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路。前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之；對於通行地因此所受之損害，並應支付償金，民法第787條第1、2項分別定有明文。

(2)查系爭建物坐落於251號土地，有系爭建物登記謄本在卷可參(見本院卷第198頁)，而251號土地除通行系爭土地外，並無聯外道路可供通行，屬一袋地，為原告所不爭執，且其亦願意支付被告通行償金，僅辯稱應按其就251號土地應有部分比例負擔等語(見本院卷第71、195頁)。是被告請求原告給付通行償金，即屬有據。

2. 被告得向原告請求之通行償金數額若干？

(1)按償金之計算標準與支付方法，民法雖未設有規定，惟核定該給付，仍應先確定通行地之位置與範圍，並斟酌通行地所有人所受損害之程度，即按被通行土地地目、現在使用情形，以及其形狀、附近環境、通行以外有無其他利用價值、通行權人是否獨占利用、通行期間係屬永久或暫時等具體情況而定(最高法院94年度台上字第2276號判決意旨參照)。

(2)次按土地法第105條規定：「第97條第99條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用之。」同法第97條第1項規定：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限。」土地法施行法第25條規定：「土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價

額依法定地價。」土地法第148條規定：「土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價。」又依土地法第97條計算租金之規定，於損害賠償事件雖非當然一體適用，然未嘗不可據為計算損害之標準，而以年息百分之10為限，乃土地租金之最高限額，非謂必照申報價額百分之10計算，且尚斟酌基地位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事，以為決定(最高法院68年度台上字第3071號判決意旨參照)。再按袋地通行權之償金規定，係補償土地所有權人不能使用土地之損害，與損害賠償之性質相當，且衡之土地供人通行後，所有權人即不得自由使用、收益，而土地使用、收益之對價，應得以租金之數額核算。

- (3)查251號土地對被告土地有通行權存在，為兩造所不爭執。而查被告土地之登記謄本(見本院卷第35至37頁反面)，被告土地之使用分區為山坡地保育區，並非上開土地法所稱之城市地方土地，然被告土地之使用地類別為丙種建築用地，且周邊土地亦已供建築房屋使用，是應可類推適用上開土地法之規定。次查被告土地周邊為住宅區，並無商業活動，被告土地係專供聯外道路使用，有航照圖在卷可參(見執行卷)，本院斟酌上開情形，認應以申報地價之5%計算其每年相當於租金之償金數額。
- (4)而被告固主張有通行需要之戶數為17戶，故請求以此比例(即1/17)計算通行償金等語。然袋地通行權係需役土地所有權人對供役土地所有權人之權利，而土地上之建物所有權人對供役土地所有權人之權利，是應以需役土地即251號土地之所有權應有部分比例，核算原告應負擔之通行償金數額。查原告就251號土地之應有部分為293/10000，有251號土地登記謄本在卷可參(見執行卷)，是被告得請求之償金數額即應按此比例計算。
- (5)查被告土地登記謄本，被告土地面積各為565.04、295、313.62及28.83平方公尺，被告土地之申報地價均為每平方公尺1,440元，有被告土地登記謄本在卷可參，被告所行使訴外人徐志明就被告土地之權利範圍則均為

48398/100000(見本院卷第36至37頁反面)。再依上開申報地價比例及被告應有部分比例計算，被告每年得向原告請求之通行償金為1,228元【計算式： $(565.04 + 295 + 313.62 + 28.83) \times 1,440 \times 5\% \times (48398/100000) \times (293/10000) = 1,228$ 元，元以下四捨五入】。

(6)是被告主張原告自取得系爭房屋所有權時即102年11月27日起至111年11月30日止(合計6944日)，應給付被告之通行償金數額即為2萬3362元(計算式： $1,228 \times 6,944/365 = 2$ 萬3362元，元以下四捨五入)。

3.從而，被告得向原告請求返還之費用共計9萬6041元(計算式： 7 萬2679+2萬3362=9萬6041元)。至原告主張先前已支付公積金2萬元予系爭管委會等語，因原告並非給付給被告，自不得對被告主張扣除。

(三)原告請求確認系爭債權不存在及撤銷系爭執行程序，有無理由？

1.按執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人亦得於強制執行程序終結前提起異議之訴，強制執行法第14條第2項定有明文。

2.經查，被告依無因管理及不當得利之法律關係，僅得向原告請求返還之費用共計9萬6041元，業如前述，於此部分範圍內，被告聲請強制執行原告之財產，並無不合，惟被告不得就超過9萬6041元部分，以系爭支付命令為執行名義，聲請強制執行，故原告提起本件訴訟，請求確認系爭債權於超過9萬6041元及法定遲延利息部分不存在，及系爭執行案件所為之強制執行程序，關於金錢給付部分於超過9萬6041元及法定遲延利息部分應予撤銷，為有理由，應予准許，至逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

四、綜上所述，原告依強制執行法第14條第2項、民事訴訟法第247條第1項前段等規定，請求如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果

不生影響，不再一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，爰依職權諭知如主文第4項所示。

中 華 民 國 113 年 7 月 26 日
中壢簡易庭 法 官 張博鈞

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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。

中 華 民 國 113 年 7 月 26 日
書記官 黃建霖

附表

編號	項目	請求期間	被告支出金額	原告應負擔金額
1	公共區域用電費用			
	(1)電號：00-00-0000-00-0 (福人路74號1樓)	(1)102年11月1日起至103年2月16日止	(1)9,834元	(1)45元
	(2)電號：00-00-0000-00-0 (福人路74號邊)	(2)102年11月1日起至103年4月16日止	(2)23萬5099元	(2)1,146元
	(3)電號：00-00-0000-00-0 (福人路74號1樓)	(3)102年11月19日起至110年12月26日止	(3)114萬6594元	(3)6,666元
	(4)電號：00-00-0000-00-0 (福人路76號1樓)	(4)103年8月13日起至110年12月26日止	(4)354萬2496元	(4)2萬596元
	(5)電號：00-00-0000-00-0 (福人路76號2樓之1、3樓之1)	(5)103年11月3日起至110年12月26日止	(5)26萬5337元	(5)1,543元
2	保全服務費用	102年11月1日起至110年8月31日止	1373萬7736元	7萬9117元
3	物業管理費用	104年1月21日起至110年8月31日止	370萬928元	2萬1517元
4	公用電話費	104年4月10日起至110年8月31日止	3萬4039元	198元
5	公設修繕費用	103年8月9日起至108年2月2日止	193萬4175元	1萬1244元
6	鑿井工程費用	109年1月2日起至109年6月15日止	512萬2400元	2萬9781元
7	水塔修繕工程費用		62萬6230元	3,641元