

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第1025號

原告 楊慧真

訴訟代理人 林秉寬

被告 典藏家大樓管理委員會

法定代理人 李珮華

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國113年12月16日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認典藏家大樓於民國一一〇年九月十八日召開之區分所有權人會議，並無成立「將大樓公共基金與車位基金分開，機械車位與連接一樓出入口之車輛使用升降設備改為由機械車位使用權人自行修繕管理維護，被告不負修繕維護管理之責」之決議。
- 二、確認被告應修繕、管理、維護典藏家大樓地下室之共用部分：含照明設備、消防設備、監視設備及連接一樓出入口之車輛使用升降設備。
- 三、被告應履行修繕、管理、維護典藏家大樓地下室連接一樓出入口之車輛使用升降設備之義務。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

- 一、本件被告之法定代理人於訴訟繫屬中已由羅月霞變更為李珮華，有高雄市三民區公所函乙紙附卷可稽〔見112年度訴字第1025號卷（下稱訴字卷）第73-75頁〕，是原告聲明由新任法定代理人李珮華聲明承受訴訟（見訴字卷第69頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第2項及第176條規定相

01 符，應予准許。

02 二、原告主張：

03 (一)原告自民國103年10月23日起為門牌號碼高雄市○○區○○  
04 ○路000號6樓之2房屋（高雄市○○區○○段000○號，下稱  
05 系爭房屋）之所有權人，為門牌號碼高雄市○○區○○○路  
06 000號、439號之典藏家大樓（下稱系爭大樓）之區分所有權  
07 人。系爭大樓之地下一樓設有30個汽車機械停車位（以下合  
08 稱系爭機械車位），另設有照明、監視、消防設備、連接一  
09 樓出入口之車輛使用升降設備（下稱系爭升降設備）、機械  
10 室、發電機室、受電室。原告購買系爭房屋時，有一併買受  
11 3號機械車位之使用權，故就該機械車位具有約定專用權。  
12 系爭大樓有機械車位使用權之區分所有權人（下稱車位使用  
13 權人）於95年5月前，係按月繳納管理費及車位基金，95年5  
14 月後，被告將管理費與車位基金合併為一筆收取，且將先前  
15 累積之車位基金新臺幣（下同）60萬元併入系爭大樓公共基  
16 金，此後系爭機械車位、系爭升降設備、地下室之照明、監  
17 視、消防設備皆是由被告負責管理、維護、修繕，系爭機械  
18 車位及系爭升降設備後續之管理維護修繕費用亦由同一帳戶  
19 統一支出。詎被告竟以110年9月18日曾召開區分所有權人會  
20 議（下稱系爭區權會），作成「將大樓公共基金與車位基金  
21 分開，系爭機械車位與系爭升降設備改為由機械車位使用權  
22 人自行修繕管理維護，被告不負修繕維護管理之責」之決議  
23 （下稱系爭決議）為由，於111年9月13日公告：「110年9月  
24 18日典藏家大樓住戶會議，住戶已表決私用機械車位跟大樓  
25 公基金分開管理.....」，復於111年9月26日公告：「典藏  
26 家大樓管理委員會只管理本大樓公共事務.....公共事務不  
27 包含地下機械升降汽車位面積。111年9月18日開始，有地下  
28 室機械停車位的住戶，請自己管理」，而不再對系爭機械車  
29 位、系爭升降設備進行管理與維護、修繕，並認為地下室之  
30 照明、監視、消防設備與系爭升降設備均非共用部分，應由  
31 系爭機械車位使用權人共同繳納之車位基金支出，不再由系

01 爭大樓公共基金支出。然系爭區權會並未遵守公寓大廈管理  
02 條例第34條第1項關於作成會議紀錄、記載開會經過與決議  
03 事項、由主席簽名、會後15日內送各區分所有權人並公告之  
04 規定，當天亦無決議「將大樓公共基金與車位基金分開，系  
05 爭機械車位與系爭升降設備改為由機械車位使用權人自行修  
06 繕管理維護，被告不負修繕維護管理之責」，故系爭決議並  
07 無成立。且系爭升降設備係供車輛出入及維修系爭大樓公共  
08 設施使用，與地下室照明、監視、消防設備均屬系爭大樓之  
09 共用部分，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，被告負  
10 有管理、維護、修繕之義務。被告聲稱系爭區權會為系爭決  
11 議後，系爭升降設備為系爭機械停車位使用權人約定專用，  
12 並在111年11月30日被告與廠商之設備保養契約到期後，執  
13 該理由不再續約或與其他廠商簽訂設備保養契約，顯然就系  
14 爭升降設備之管理有不作為情形，自有確認系爭決議並未成  
15 立、被告應修繕、管理、維護系爭大樓地下室之共用部分：  
16 含地下室之照明、消防、監視設備與系爭升降設備之必要。  
17 又系爭決議既未成立，被告自仍應履行修繕、管理、維護系  
18 爭大樓地下室之照明、監視、消防設備、樓地板、系爭升降  
19 設備之義務。

20 (二)為此依民法第184條第1項前段、第2項、公寓大廈管理條  
21 例第3條第9項、第10條第2項，提起本訴，請求擇一為原  
22 告勝訴之判決，並聲明：1.確認系爭大樓於110年9月18日  
23 召開之區分所有權人會議，並無成立「將大樓公共基金與車  
24 位基金分開，機械車位與連接一樓出入口之車輛使用升降設  
25 備改為由機械車位所有人自行修繕管理維護，被告不負修繕  
26 維護管理之責」之決議。2.確認被告應修繕、管理、維護系  
27 爭大樓地下室之共用部分：含地下室之照明設備、消防設  
28 備、監視設備與系爭升降設備。3.被告應履行修繕、管理、  
29 維護系爭大樓地下室之照明設備、監視設備、消防設備、樓  
30 地板、系爭升降設備之義務。

31 三、被告則以：系爭區權會有召開，但並未製作會議記錄及公

01 告，亦無開會通知、簽名簿、委託書，相關資料只有前一屆  
02 之管理委員提供之當天錄音譯文、錄影光碟，時任主任委員  
03 陳立晨表示當天並無成立系爭決議。被告亦認系爭升降設備  
04 為共用部分，應由被告負責管理維護修繕，但目前許多區分  
05 所有權人認為系爭升降設備為車位使用權人約定專用，非共  
06 用部分，不應由被告負責修繕維護管理責任，亦不應以公共基  
07 金支付費用。被告前一屆之管理委員確主張系爭區權會已決  
08 議由車位使用權人專用系爭升降設備，由車位使用權人自行  
09 管理、維護、修繕，系爭升降設備之零件過於老舊而欠缺，  
10 維修困難，廠商建議更新，因此111年9月後系爭升降設備都  
11 沒有保養，又因有區分所有權人認為應由車位使用權人自行  
12 維護修繕，故被告亦停止尋找廠商保養。被告目前沒有收取  
13 車位基金，也沒有管理、維護系爭升降設備。另地下室之照  
14 明、監視、消防設備、樓地板，被告亦認屬共用部分，被告  
15 至今亦有持續以公共基金管理、維護、修繕，但被告前一屆  
16 之管理委員及部分區分所有權人認為地下室之照明、消防、  
17 監視設備應由車位使用權人自行管理維護修繕，由車位使用  
18 權人繳納車位基金來支出，而非公共基金支出，如車位使用  
19 權人不繳納車位基金，則被告毋庸管理維護修繕等語，資為  
20 抗辯。並聲明：原告之訴駁回等語，資為抗辯。並聲明：原  
21 告之訴駁回。

#### 22 四、兩造不爭執事項：

- 23 (一)原告自103年10月23日起為系爭房屋之所有權人，為系爭大  
24 樓之區分所有權人。原告購買系爭房屋時，有一併買受位於  
25 該大樓地下一樓之3號機械車位之使用權。
- 26 (二)被告為系爭大樓之區分所有權人選任委員設立之管理委員  
27 會。
- 28 (三)系爭大樓之地下一樓設有系爭機械車位30個，另設有照明、  
29 監視設備、連接一樓出入口之系爭升降設備、消防設備、機  
30 械室、發電機室、受電室。
- 31 (四)系爭機械車位是由車位使用權人專用。

01 (五)系爭大樓之共有部分係登記為高雄市○○區○○段000○  
02 號，依該建號之建物測量成果圖（見訴字卷第133頁）及原  
03 告提出之車位配置圖（見訴字卷第118頁），系爭機械車  
04 位、系爭升降設備、地下一層之走道、牆壁、通路均屬於共  
05 有部分之範圍。

06 (六)110年9月18日有召開區分所有權人會議，但並未製作會議紀  
07 錄。

08 (七)被告於111年9月13日在系爭大樓張貼載有「110年9月18日典  
09 藏家大樓住戶會議，住戶已表決私用機械車位跟大樓公基金  
10 分開管理.....」之公告〔見本院112年度審訴字第488號卷  
11 （下稱審訴卷）第221頁〕。又於111年9月26日在系爭大樓  
12 張貼載有「典藏家大樓管理委員會只管理本大樓公共事務、  
13 本大樓公共設施、騎樓、包含一樓門廳、樓梯間、電梯、屋  
14 頂突出物、地下室公共設施（消防、機械室、發電機室、受  
15 電室面積）。公共事務不包含地下機械升降汽車位面積。11  
16 1年9月18日開始，有地下室機械停車位的住戶，請自己管  
17 理」之公告（見審訴卷221頁）。

#### 18 五、兩造爭執事項：

19 (一)原告有無確認利益？

20 (二)原告訴請確認110年9月18日召開之區分所有權人會議，並  
21 無成立「將大樓公共基金與車位基金分開，機械車位與系爭  
22 升降設備改為由機械車位所有人自行修繕管理維護，被告不  
23 負修繕維護管理之責」之決議，有無理由？

24 (三)原告訴請確認被告應修繕、管理、維護系爭大樓地下室之照  
25 明、監視、消防設備、系爭升降設備，有無理由？

26 (四)原告依民法第184條第1項前段、第2項、公寓大廈管理條  
27 例第3條第9項、第10條第2項，請求被告履行修繕、管  
28 理、維護地下室之照明、監視、消防設備、樓地板、系爭升  
29 降設備之義務，有無理由？

#### 30 六、本院之判斷：

31 (一)原告有確認利益：

- 01 1.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  
02 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。  
03 所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係存在與否不  
04 明確，原告主觀上認其法律上之地位有不安之狀態存在，且  
05 此種不安之狀態能以確認判決將之除去者言（最高法院52年  
06 台上字第1240號判例意旨參照）。
- 07 2.次按公寓大廈管理委員會於執行法定職務、規約約定或區分  
08 所有權人會議決議事項之範圍內，有依公寓條例第38條第1  
09 項規定及訴訟擔當之法理，就涉及區分所有權人之法律關  
10 係，以自己名義為區分所有權人實施訴訟之當事人能力及當  
11 事人適格，且各區分所有權人均應受該訴訟確定裁判之拘  
12 束，而為既判力效力所及（最高法院110 年度台上字第 871  
13 號判決意旨參照）。又區分所有權人會議決議是否合法且有  
14 效、管理委員會負責管理維護修繕之範圍為何，對於公寓大  
15 廈內部秩序之維持、全體區分所有權人之權益，均有重大影  
16 響。如對區分所有權人會議決議之效力，或就涉及區分所有  
17 權人權益之事項發生爭執，並以管理委員會為被告提起訴  
18 訟，此際管理委員會係為其他全體區分所有權人而為訴訟擔  
19 當，惟被擔當者對主任委員在訴訟行為上之信任感，不如典  
20 型任意訴訟擔當，故管理委員會所為自認、認諾行為，有侵  
21 害被擔當者權益之可能，則對於事實及法律上之主張及爭  
22 點，基於公益之考量，自應於當事人處分權主義及辯論主義  
23 外，例外地認為法院得不受管理委員會所為自認或認諾效力  
24 之拘束（臺灣高等法院103年度上字第11號判決意旨參照，  
25 另參照學者黃健彰著，區分所有權人會議決議爭訟事件的特  
26 殊性—法院是否受自認、不爭執事項或協議簡化爭點的拘  
27 束？，月旦會計實務研究第70期，112年10月，頁60-65）。
- 28 3.原告主張系爭區權會並未成立系爭決議，系爭大樓地下室之  
29 照明、監視、消防設備、系爭升降設備應由被告負責管理維  
30 護修繕等情，雖為被告所不爭執（見訴字卷第251-252  
31 頁），但被告之前任管理委員曾主張並公告存在系爭決議，

01 有111年9月13日系爭大樓公告在卷可稽（見審訴卷第221  
02 頁），本院審理中更有多位區分所有權人具狀主張系爭決議  
03 存在，並提出系爭區權會當天錄影光碟、錄音譯文為證（見  
04 訴字卷第283-287、291-301頁），被告亦陳稱前任管理委員  
05 及部分區分所有權人確主張系爭大樓地下室之照明、監視、  
06 消防設備、系爭升降設備並非共用部分，應由車位使用權人  
07 自行管理、維護、修繕，或繳交車位基金支付相關費用，則  
08 關於系爭決議有無成立、被告是否應負維護、管理、修繕之  
09 責之法律關係即有不明確，顯將影響原告及其他區分所有權  
10 人之權益，導致原告認其法律上地位即產生不安狀態，且此  
11 不安之狀態得以確認判決將之除去，其提起本件確認之訴，  
12 自有受確認判決之法律上利益。

13 (二)系爭區權會並無成立「將大樓公共基金與車位基金分開，機  
14 械車位與系爭升降設備改為由機械車位所有人自行修繕管理  
15 維護，被告不負修繕維護管理之責」之決議：

16 1.按區分所有權人會議決議之瑕疵，與法律行為之瑕疵相近，  
17 有不成立、無效、得撤銷等態樣。所謂決議不成立，係指自  
18 決議之成立過程觀之，顯然違反法令，在法律上不能認為有  
19 區分所有權人會議召開或有決議成立之情形而言。因必須先  
20 有符合成立要件之區分所有權人會議決議存在，始有探究決  
21 議內容是否有無效或得撤銷事由之必要，故區分所有權人會  
22 議決議不成立應為區分所有權人會議決議瑕疵之獨立類型。  
23 又公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為  
24 其最高意思機關。區分所有權人會議之決議乃多數區分所有  
25 權人基於平行與協同之意思表示相互合致而成立之法律行  
26 為，如法律規定其決議必須有一定數額以上區分所有權人及  
27 其區分所有權比例出席，此一定數額以上之區分所有權人出  
28 席，為該法律行為成立之要件。欠缺此項要件，區分所有權  
29 人會議決議即屬不成立，尚非單純之決議方法違法問題（最  
30 高法院109年度台上字第502 號判決意旨參照）。

31 2.查公寓大廈管理條例第31條明定：區分所有權人會議之決

01 議，除規約另有規定外，應有區分所有權人 2/3以上及其區  
02 分所有權比例合計2/3以上出席，以出席人數3/4以上及其區  
03 分所有權比例占出席人數區分所有權3/4以上之同意行之。  
04 同條例第34條並明定：區分所有權人會議應作成會議紀錄，  
05 載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於會後15日內送達  
06 各區分所有權人並公告之；前項會議紀錄，應與出席區分所  
07 有權人之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。系爭大樓經  
08 核准報備之住戶規約第3條第9項亦明訂：「區分所有權人會  
09 議討論事項，除本條例第30條及第31條規定外，應有區分所  
10 有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出  
11 席人數過半數及其區分所有權比例合計占出席人數區分所有  
12 權合計過半數之同意行之」；同條第11項、第12項另約明區  
13 分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽  
14 名，於會後15日內送達各區分所有權人並公告之。會議紀錄  
15 應包括開會時間、地點、出席區分所有權人總數、出席區分  
16 所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例、討論事項之  
17 經過概要及決議事項內容（見訴字卷第145頁）。

18 3.兩造雖一致陳稱110年9月18日有召開區分所有權人會議，但  
19 被告自陳當天未製作會議紀錄，會後亦未公告，且無簽到紀  
20 錄、委託書、開會通知等資料（見訴字卷241、220頁），被  
21 告及系爭大樓之部分住戶於本院審理中固有提出當天會議錄  
22 影、被告前任主任委員自製之譯文（見審訴卷第109、121-1  
23 37頁、訴字卷第291-301頁），惟該錄影光碟內僅有播程序  
24 式，並無影片內容，經本院表明上情而命被告重新提出，被  
25 告仍表示已無法提出（見訴字卷第223頁），則前任主任委  
26 員自製之譯文因無當天之錄影或會議紀錄可核對，自無從確  
27 認其真實性。當天系爭區權會既未依法製作及留存會議紀  
28 錄、簽到紀錄、委託書，則當天出席之區分所有權人總數、  
29 出席區分所有權人之區分所有權比例總數當無從得知。又前  
30 揭譯文雖記載當天實到人數有30位（見審訴卷第121頁），  
31 但其真實性無法確認，縱認為真，此出席之30位是否確為區

01 分所有權人或有提出委託書之代理人、出席之區分所有權比  
02 例為若干，均乏資料可查對，自不足認系爭區權會出席之區  
03 分所有權人數、區分所有權比例，已達到公寓大廈管理條例  
04 第31條或系爭規約第3條第9項所規定成立決議之出席數額、  
05 比例。系爭區權會既欠缺此一定數額以上之區分所有權人出  
06 席，揆諸前揭說明，自無從成立決議。且觀諸前揭譯文內容  
07 （見審訴卷第121-137頁），及被告所陳報時任主任委員陳  
08 立晨告知之當天開會議案（訴字卷第241頁）、原告向陳立  
09 晨詢問當天開會內容之錄音及譯文內容（見訴字卷第53-5  
10 5、65頁），均可知當天系爭區權會僅有表決同意系爭升降  
11 設備限車位使用權人專用，其他住戶禁止使用，至系爭升降  
12 設備之修繕費用應由車位使用權人負擔或以公共基金負擔、  
13 機械車位使用權人繳納之車位基金是否自系爭大樓公共基金  
14 分離，當天僅有討論，尚未作成決議。從而原告主張當天系  
15 爭區權會並無成立「將大樓公共基金與車位基金分開，機械  
16 車位與系爭升降設備改為由機械車位所有人自行修繕管理維  
17 護，被告不負修繕維護管理之責」之決議，而訴請確認，為  
18 有理由。

19 (三)系爭大樓地下室之照明、監視、消防設備、系爭升降設備均  
20 為系爭大樓之共用部分：

- 21 1.按公寓大廈之共用部分，係指公寓大廈專有部分以外之其他  
22 部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；約定專用  
23 部分，則指公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使  
24 用者，為公寓大廈管理條例第3條第4款、第5款所明揭。又  
25 公寓大廈共用部分為下列各款者，不得為約定專用部分：  
26 一、公寓大廈本身所占之地面。二、連通數個專有部分之走  
27 廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防  
28 火巷弄。三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板  
29 及屋頂之構造。四、約定專用有違法令使用限制之規定者。  
30 五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不  
31 可或缺之共用部分。再規約除應載明專有部分及共用部分範

01 圍外，約定專用部分之範圍及使用主體非經載明於規約者，  
02 不生效力，同條例第7條、第23條第2項第1款亦有明文。

03 2.查系爭大樓之公共設施係登記為高雄市○○區○○段000○  
04 號，由全體區分所有權人共有，有建物登記謄本在卷可按  
05 (見訴字卷第129-131頁)，而依該建號之建物測量成果圖  
06 (見訴字卷第133頁)及被告提出之使用執照地下層平面圖  
07 (見訴字卷第243頁)、原告提出之車位配置圖(見訴字卷  
08 第118頁)、系爭大樓使用執照其中地下層平面圖(見訴字  
09 卷第243頁)，系爭機械車位、系爭升降設備、受電室、地  
10 下一層之走道、牆壁、通路均屬於共有部分之範圍，此部分  
11 先堪認定。

12 3.又原告當初向建商購買機械車位時，係與建商簽訂車位使用  
13 權買賣契約書，其中第1條約明係買賣系爭大樓地下層停車  
14 位之私有汽車停放使用權，有車位使用權買賣契約書在卷可  
15 稽(見審訴卷第38-40頁)，系爭大樓之住戶規約第2條第4  
16 項並訂明：「停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約  
17 書或分管契約書使用其約定專用部分.....」(見訴字卷第  
18 143頁)，足認系爭機械車位應屬系爭大樓共有，但約定供  
19 特定區分所有權人即車位買受人專用，且經載明於規約中而  
20 生效。

21 4.系爭升降設備為地下室連接一樓出入口之車輛使用升降設  
22 備，固為車位使用權人利用系爭機械車位必需之設備，惟公  
23 寓大廈管理條例第23條第2項第1款明定約定專用部分之範圍  
24 及使用主體非經載明於規約者，不生效力，而遍觀系爭大樓  
25 之住戶規約全文，並無系爭升降設備為約定專用之意旨(見  
26 訴字卷第139-157頁)。又依被告陳述：系爭升降設備是作  
27 為機械車位之車輛出入，及維修系爭大樓公共設施時，如需  
28 載送較重或體積較大之物品、工具，通常都會使用到系爭升  
29 降設備，因為大樓的樓梯轉折較多。從一樓要使用系爭升降  
30 設備到地下室，必須有遙控器才能使用，遙控器只有車位使  
31 用權人才有，管理員沒有遙控器，但從地下室要使用系爭升

01 降設備到一樓，只要到地下室按鈕就可以，不需要遙控器，  
02 所以也可以人先到地下室按鈕讓系爭升降設備上升到一樓再  
03 使用，這樣就不需要遙控器等語（見訴字卷第109、329  
04 頁），及兩造一致陳稱：系爭大樓一樓電梯到一樓平面還有  
05 5個階梯，反而系爭升降設備到一樓可以直接連接一樓平  
06 面，系爭大樓有兩棟，分別是439 號及441 號，439 號那棟  
07 電梯可以直達地下室，441那棟電梯只能到一樓，439 號那  
08 棟如有坐輪椅的人，會推輪椅坐電梯到地下室，再坐系爭升  
09 降設備到一樓，441 號那棟坐輪椅的人可以從頂樓繞到隔壁  
10 439 號那棟，用相同方式到一樓，所以升降設備實際上也有  
11 非機械車位使用權人在使用等語（見訴字卷第109頁），可  
12 知被告為維修地下室公共設施，亦有使用系爭升降設備載運  
13 工具或維修設備之需要，另車位使用權人以外之住戶，行動  
14 不便時亦會利用系爭升降設備連接一樓平面出入。被告提出  
15 之系爭區權會錄音譯文，亦顯示110年9月18日出席之人討論  
16 系爭升降設備是否限制僅能由車位使用權人使用，禁止其他  
17 住戶使用，最終表決過半數同意將來非車位使用權人禁止使  
18 用（見審訴卷第121-137頁），尤見系爭大樓實際上並未限  
19 制、禁止非車位權人使用系爭升降設備。且系爭升降設備在  
20 111年10月以前，均係由被告負責管理維護修繕，此經被告  
21 自承在卷（見訴字卷第218頁），並有廠商向被告請款之保  
22 養維修請款單、發票在卷可稽（見審訴卷第139-143頁、訴  
23 字卷第203-205頁），再參以被告稱：至今車位使用權人以  
24 外之住戶還是可以使用系爭升降設備，沒有真正實行禁止其  
25 他住戶使用（見訴字卷第222頁），自不足認全體區分所有  
26 權人有約定系爭升降設備僅供車位使用權人專用，或成立系  
27 爭升降設備僅供車位使用權人使用之分管契約。準此，系爭  
28 升降設備既非約定專用，亦不存在分管契約，且實際上未限  
29 制系爭大樓住戶自由使用，復為系爭大樓地下室之公共設施  
30 維修時所需利用之設備，自應屬系爭大樓之共用部分。

31 5.再地下室之照明、監視、消防設備，應係系爭大樓為整體大

01 樓建築之安全所必須設置，係地下室建築之必要附屬安全設  
02 施，縱有因應地下室設置系爭機械車位之設計，而必須選擇  
03 泡沫消防設備，或設置較多照明、監視設備，其目的仍係本  
04 於整體大樓建築使用安全所設置，不因其設置在約定專用之  
05 系爭車位上方，即變更其共用部分之本質。至無車位使用權  
06 之住戶對於地下室之照明、監視、消防設備使用率縱較車位  
07 使用權人顯然為低，但公寓大廈內之各區分所有權人，對共  
08 用部分之使用程度本難期一致，未必與其共用部分之應有部  
09 分比例或區分所有建物之專有部分權狀坪數比例成正比，舉  
10 例而言居住高樓層之住戶對於樓梯、電梯之使用頻率及依賴  
11 程度顯然高於居住低樓層之住戶，居住一樓之住戶縱極少經  
12 過、利用其他樓層之走廊，仍非可謂系爭大樓一樓以外其他  
13 樓層走廊之照明、監視、消防設備並非全體區分所有權人之  
14 共用部分，故地下室之照明、監視、消防設備應係系爭大樓  
15 之共用部分，亦堪認定。

16 (四)系爭大樓地下室之照明、監視、消防設備、系爭升降設備應  
17 由被告負責修繕、管理、維護：

18 1.按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負  
19 責人或管理委員會為之，公寓大廈管理條例第10條第1項定  
20 有明文。系爭大樓地下室之照明、監視、消防設備、系爭升  
21 降設備為共用部分，業如前述，系爭區權會亦無成立系爭升  
22 降設備改為約定專用之決議，亦如前述，則依前揭法文，自  
23 應由被告負責修繕、管理、維護。原告訴請確認被告應修  
24 繕、管理、維護系爭大樓地下室之照明、監視、消防設備及  
25 系爭升降設備，洵屬有據。

26 2.復按公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護  
27 費用，原則上由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之  
28 應有部分比例分擔之，惟區分所有權人會議或規約另有規定  
29 者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項規定甚明。  
30 則共用部分之管理維護費用，以按區分所有權人共有之應有  
31 部分比例分擔為原則，惟區分所有權人會議或規約得依專有

01 部分及共用部分坐落之位置關係、使用目的及利用狀況等情  
02 事，就公寓大廈共用部分之修繕、管理及維護費用之負擔，  
03 為有別於共有之應有部分比例之分擔規定。且其訂定分擔之  
04 標準或嗣後為變更時，基於公寓大廈為多數生活方式不同之  
05 住戶群聚經營共同生活環境之團體，住戶間就共用部分之使  
06 用頻率及其相互影響具有複雜多樣且不易量化之特性，難以  
07 具體核算區分所有權人就共用部分之各別使用利益，倘其分  
08 擔標準之設定或變更已具備客觀上合理的理由，且其區別程  
09 度亦不失相當性者，即難認為無效（最高法院109 年度台上  
10 字第1025號民事判決意旨參照）。故被告及系爭大樓之區分  
11 所有權人倘考量非車位使用權人使用地下室照明、監視、消  
12 防設備之使用率，及其維護修繕費用甚高，由全體區分所有  
13 權人依共有之應有部分比例分擔有失公平，此部分費用之負  
14 擔，亦非不得透過區分所有權人會議或規約而另訂或變更分  
15 擔之標準，附此敘明。

16 (五)原告固依民法第184 條第1 項前段、第2 項、公寓大廈管理  
17 條例第3 條第9 項、第10條第2 項，請求被告履行修繕、管  
18 理、維護地下室之照明、監視、消防設備、樓地板、系爭升  
19 降設備之義務，惟原告自承：目前只有系爭升降設備被告沒  
20 有管理維護，其他共用部分被告都有管理維護（見訴字卷第  
21 254頁），核與被告陳稱：113年6、7月被告有修繕地下室照  
22 明設備，監視設備一直都是被告在維護修繕，目前被告沒有  
23 不維護照明、監視、消防設備、樓地板，系爭升降設備則是  
24 沒有在管理，因為沒有廠商願意保養，且住戶認為是車位使  
25 用權人要自行管理維護，被告就暫停尋找廠商保養等語相符  
26 （見訴字卷第250、277、275頁），堪認除系爭升降設備之  
27 外，被告並無消極不履行管理、維護、修繕責任之情形，而  
28 系爭升降設備若持續不為管理、維護、修繕，將導致使用上  
29 有安全疑慮，甚至損壞不能使用，而不法侵害全體區分所有  
30 權人對該共有物之使用權益，故原告依民法第184 條第1 項  
31 前段、公寓大廈管理條例第10條第2 項，請求被告履行修

01 繕、管理、維護系爭升降設備之義務，為有理由，其訴請被  
02 告履行修繕、管理、維護地下室照明、監視、消防設備、樓  
03 地板部分，則尚無權利保護必要，應予駁回。

04 七、綜上所述，原告訴請確認系爭區權會並無成立系爭決議，及  
05 被告應修繕、管理、維護系爭大樓地下室之照明、監視、消  
06 防設備及系爭升降設備，暨請求被告履行修繕、管理、維護  
07 系爭升降設備之義務，均有理由，應予准許，其請求被告履  
08 行修繕、管理、維護地下室照明、監視、消防設備、樓地板  
09 義務部分，則無權利保護必要，應予駁回。

10 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民  
11 事訴訟法第79條，判決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日  
13 民事第一庭 法 官 陳筱雯

14 以上正本係照原本作成。

15 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  
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 1 月 6 日  
18 書記官 何秀玲