

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2311號

原告 鴻友印前數位整合股份有限公司

法定代理人 鄭玉章

訴訟代理人 魏平政律師

黃清海

複代理人 李鑫律師

被告 中正工業大樓管理委員會

法定代理人 劉士誠

訴訟代理人 林進鑫

上列當事人間請求確認管理費債權不存在等事件，經本院於民國113年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；但於有訴訟代理人時，訴訟程序不當然停止，民事訴訟法第170條、第173條前段分別定有明文。又第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，同法第175條第1項亦有明文。查，被告之法定代理人原為曹瑞光，於本院審理中變更為劉士誠，並由其具狀聲明承受訴訟等情，有民事聲明承受訴訟狀在卷可佐（見本院卷第197頁），核與上開規定相符，應予准許。

二、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。所謂即受確認判決之法律上利益，係因法律關係之存否不明

01 確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，原告主觀上認
02 其在法律上之地位有不安之狀態存在，而此項危險、此種不
03 安狀態，得以對於被告之確認判決除去之者，始為存在（最
04 高法院53年臺上字第1240號判決先例參照）。經查，原告主
05 張被告於其拍定坐落新北市○○區○○段0000地號土地及其
06 上同段2233建號建物（門牌號碼：新北市○○區○○路000
07 號7樓，下合稱系爭房地）後，要求原告繳納系爭房地前手
08 所積欠之管理費新臺幣（下同）280,884元（下稱系爭管理
09 費），並依中正工業大樓規約（下稱系爭規約）將原告坐落
10 新北市○○區○○路000號中正工業大樓（下稱系爭大樓）
11 地下室如本院112年度板司調字第207號卷第51頁所示平面配
12 置圖（下稱附圖）所示編號6停車位（下稱系爭停車位）收
13 回，惟原告否認系爭管理費之債權存在，並主張就系爭停車
14 位具有約定專用權，足認兩造就本件管理費之債權及系爭停
15 車位之約定專用權存在與否已發生爭執，是原告提起本件訴
16 訟，應認有確認利益存在，合先敘明。

17 貳、實體方面：

18 一、原告起訴主張：

19 (一)緣原告於民國111年7月12日經法院強制執行程序拍定系爭房
20 地，為系爭房地之所有權人，依系爭規約有權使用約定專用
21 之停車位。被告為系爭大樓之管理委員會（下稱管委會）於
22 原告拍定系爭房地後，要求原告繳納系爭房地之系爭管理
23 費，否則即依系爭規約收回系爭停車位，經原告通知被告說
24 明原告並無義務概括承受系爭管理費，被告亦不得限制原告
25 使用系爭停車位，仍為被告拒絕。

26 (二)就公寓大廈區分所有權人之繼受人應否繼受並繳交原區分所
27 有權人積欠管理費之爭議，原告曾函詢新北市政府工務局，
28 並經該局111年8月9日新北工寓字第1111475388號函覆，可
29 知公寓大廈區分所有權人之繼受人，除依民法第300條或第3
30 01條訂定債務承擔契約，願為原區分所有權人代為清償所欠
31 之管理費或公共基金外，應依公寓大廈管理條例（下稱管理

01 條例)第21條規定辦理，不得逕向該繼受人請求，同條例第
02 24條關於繼受前請求閱覽或影印規約等相關文件之規定，無
03 債權物權化效力，使該繼受人繼受原區分所有權人積欠管理
04 費之效力。原告自111年7月12日拍定系爭房地後，既未明白
05 表示承擔其前手即訴外人鴻際數位電子科技有限公司(下稱
06 鴻際公司)積欠之管理費或公共基金而訂定債務承擔契約，
07 僅繼受系爭規約之地位，不及鴻際公司已發生之債務給付義
08 務，兩造間自無債權存在，原告請求確認系爭管理費債權不
09 存在，洵屬有據。

10 (三)又系爭房地之鐵門上於110年2月4日僅張貼停水、電費繳費
11 及終止用電契約之通知單等3張公告，可見當時並無任何欠
12 繳或催繳通告，被告管委會復雖提出附件4之欠繳管理費通
13 告3紙，然被告有無按期催繳、何時張貼前開欠繳通告，均
14 有疑問，且亦無從由上開通告判斷出其被張貼之位置，如何
15 認定原告已知悉鴻際公司欠繳情事，況系爭房地之拍賣公告
16 亦未載明鴻際公司欠繳管理費數額，且無自系爭規約得知之
17 可能，原告自無從知悉鴻際公司欠款之情事。且姑不論上開
18 通告未記載拍定人須負擔前所有權人積欠管理費等文字，亦
19 未以法院裁定確認執行債務人究竟是否有積欠管理費、未記
20 載積欠管理費金額，上開通告僅係登載查封時房屋現況，旨
21 在提醒應買人注意標的物之相關情形，當無表示原所有權人
22 與應買人當然發生有關積欠費用之債務承擔之效力，更難認
23 拍賣程序強制應買人為此債務承擔之意思表示，何況此時應
24 買人亦非可得特定，要無遽認上開通告生債務承擔之效力，
25 則原告就鴻際公司已具體發生之管理費等債務，自不當然由
26 原告片面繼受之，遑論新北市政府警察局中和分局員山派出
27 所警員郭俊廷於110年2月4日下午2時前往查訪系爭房地時，
28 被告即已知悉及預見系爭房地將受拍賣，然其竟未聲請參與
29 分配向鴻際公司追償，堪認被告已放棄其權利，現竟向原告
30 請求清償系爭管理費，自難認無以損害原告公司權利為目
31 的，有違誠信原則，構成權利濫用之情事。

01 (四)縱認原告應承受鴻際公司債務（僅假設語，原告否認之），
02 依系爭規約第31條第2項、第34條第13項約定，亦應僅限於
03 管理費，而不含公共基金（廢棄物處理費、機車位租用費
04 等）、小公電費及懲罰性違約金，鴻際公司自109年9月至11
05 1年7月積欠被告管委會管理費113,100元，原告僅就上開積
06 欠之管理費負清償義務。又觀諸被告與訴外人東昇纖維實業
07 有限公司（下稱東昇公司）間簽立之停車位租賃契約書，被
08 告自109年11月1日壞，將系爭停車位出租東昇公司，每月收
09 取租金3,500元，迄至112年7月1日即本件起訴之後3日，合
10 計33個月，已收取115,500元（計算式：3,500元×33月＝11
11 5,500元），已逾鴻際公司欠繳之113,100元管理費，是被告
12 出租系爭停車位所收取租金已填補管理費損失，殊無再由原
13 告負擔之理。此外，系爭規約第34條第13項收回約定專用停
14 車位之約定旨在彌補因「該區分所有權人欠繳管理費」，致
15 「短收管理費」之損失，原告既未欠繳管理費，被告管委會
16 無從收回系爭停車位專用權。又鴻際公司欠繳管理費之損失
17 既已填補，業如前述，被告管委會迄今仍拒絕返還系爭停車
18 位，毋寧以多數決方式，無相當理由而形成原告公司無法使
19 用系爭停車位之不利決議，致生損害於原告公司，系爭規約
20 第34條第13項約定及該不利決議，恐有違公平正義之法理及
21 比例原則應屬無效，不得拘束原告。至被告所稱依系爭規約
22 第31條第3項計算之懲罰性違約金為140,300元，已逾管理
23 費、廢棄物清理費及小公電費之總和127,867元（已扣除原
24 告公司已繳納111年8至10月部分），顯已悖離「按應有部分
25 比例分擔」之原則，恐有權利濫用及違反誠信原則情事，亦
26 不符合公平法理。

27 (五)另原告於111年7月12日經法院強制執行程序拍定買受系爭房
28 地，為系爭房地之所有權人，亦係系爭大樓之區分所有權
29 人，並就系爭停車位具有約定專用權，惟被告無權收回系爭
30 停車位並將之出租他人，致原告無法使用，原告既就系爭停
31 車位具有約定專用權，自得依系爭規約第5條第4項，請求被

01 告管委會返還系爭停車位。又因被告管委會對系爭停車位之
02 占有並無正當權利，則其自原告拍定系爭房地後，仍繼續出
03 租系爭停車位而受有占有使用系爭停車位之利益，原告亦得
04 向其請求返還相當於租金之利益。

05 (六)為此，爰依系爭規約第5條第4項、民法第179條之規定，提
06 起本件訴訟，並聲明：1.確認被告對原告280,884元之管理
07 費債權不存在。2.確認坐落新北市○○區○○路000號系爭
08 大樓地下室如附圖所示系爭停車位之分管專用權屬於原告。
09 3.被告應將系爭停車位騰空返還予原告。4.被告應自111年7
10 月12日起至被告返還上開停車位之日止，按月給付原告4,00
11 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
12 之5計算之利息。

13 二、被告則以：

14 (一)原告雖主張其係經法院拍賣取得之新拍定人，因此無需繼受
15 原所有權人積欠管理費債務，然依公寓大廈管理條例第24條
16 第1項規定意旨，區分所有權之繼受人即原告本就應於繼受
17 前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印管理條例第35
18 條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或
19 規約所定之一切權利義務事項。原告既係經法院拍賣程序取
20 得系爭房地之產權，應明知鴻際公司本為負債累累，容有積
21 欠管理費債務之可能，且只要依法進行閱覽或影印，必能得
22 悉鴻際公司之管理費債務積欠狀態，又觀諸系爭規約第34條
23 第13項約定，區分所有權人之廠房，不論自行交易買賣或法
24 院拍賣（含任何形式產權轉移）若原所有權人積欠管理費未
25 繳清者，其後來以任何形式取得產權轉移者，均須概括承受
26 繳清前所有權人積欠之管理費，否則管理委員會可依系爭大
27 樓規約收回「約定專用」之汽/機車車位，同時亦可停止相
28 關管理服務項目，直至後承接產權轉移者繳清積欠費用為
29 止，則上開情事皆非原告所不能預見之情形，自無受有善意
30 第三人保護原則之必要。原告身為資本財力雄厚之股份有限
31 公司之組織體，且尚有常年法律顧問律師足供諮詢，於參與

01 拍賣所謂債權不良甚至倒閉之公司或工廠戶產權之際，豈會
02 不知前手容有積欠系爭大樓管理費之可能，且於作出重大經
03 濟投資參與競標購買不動產產權前，又如何不知將來要遵守
04 管理條例之相關規定，及系爭規約、中正工業大樓汽車管制
05 辦法（下稱系爭管制辦法）具有實質拘束力之可能。則原告
06 公司既非社會經濟弱勢而有明知上開情事之可能，被告管委
07 會又未拒絕所有新區分所有權人或即將成為區分所有權人之
08 廠戶登門查閱系爭規約抑或前手欠款狀況，且甚至相當積極
09 於明顯處張貼相關公告，故原告推諉陳稱不曾見過相關啟
10 事，也未曾於拍定前參看現場即行下標搶拍，並無從知悉前
11 手積欠多少管理費，應負擔多少懲罰性違約金等語，顯與常
12 情不符，洵不可採。準此，自應原告繼受前手積欠之管理費
13 債權。

14 (二)原告既為新繼受之區分所有權人暨住戶身份，依管理條例第
15 15條第1項規定，自應依規約使用約定專用部分，不得擅自
16 變更，又原告並不否認系爭停車位之本質實為「約定專用」
17 之使用權性質，而該「約定專用」之使用方式暨前提係規範
18 於系爭規約第34條第13項，則依前開管理條例規定，原告應
19 無不遵守規約之理。系爭大樓之汽機車車位並無個別獨立之
20 所有權，任何區分所有權人均無車位之獨立所有權權狀，參
21 其性質應為公有共用區域之「約定專用」類型，且依系爭規
22 約第5條第4項約定，對於違規使用者亦設有「收回」、「停
23 權」之規定，可知系爭大樓之汽機車車位僅具有「使用權」
24 而無「所有權」性質甚明，與一般大樓汽機車車位多具有所
25 有權之性質顯然有別，觀諸原告亦知其經法院拍定之產權範
26 圍並無包含汽機車車位之所有權在內，足見原告尚無從主張
27 相當於物上所有權之任何效用，至多僅有約定專用性質之使
28 用權，然此使用權自當受有系爭規約、系爭管制辦法等相關
29 規定共識決之管制拘束，與其他擁有獨立產權案例之情形顯
30 然迥異，則原告雖執內政部函釋與司法實務見解而為主張，
31 然其非可逕為一體援引適用，核屬當然。再者，縱令原告並

01 不認同其應概括承擔前手之積欠債務，惟鴻際公司積欠管理
02 費之情狀，確已形成該「約定專用」領域總體收益之經濟損
03 失，非不得藉由停止使用系爭停車位進而轉租他人以彌補損
04 失，作為補償回填之合理手段，此亦係現行系爭規約賦予被
05 告管委會「收回」、「停權」制度之目的。因此，被告將系
06 爭停車位停權收回而轉租他人，以彌補因該停車位致生之經
07 濟損失，尚非無據。

08 (三)原告雖主張系爭規約之條款有違比例原則暨公平法理而應屬
09 無效等語，惟系爭停車位之性質，本僅為約定專用之公共區
10 域權能性質，倘原告不願承擔前手之積欠費用，被告亦無興
11 訟強迫原告給付之行徑，為彌補被告受有經濟回收之損失，
12 被告僅能依據系爭規約停權，並以該停車位折抵取償，然此
13 既非永久停權，且係無可奈何之取償手段，衡諸其他手段應
14 已為最輕微之措施，無違反比例原則之虞，況原告公司本非
15 一般社會弱勢或無法律知識預見可能之普通民眾，於參與法
16 院拍賣競標價購債信不良之產權物件，本可預見前手積欠管
17 理費用且知悉應行探知義務，卻蓄意不為且不願承受理應預
18 判支出之成本，反而藉此主張系爭規約違反公平法理，顯係
19 意圖損害多數區分所有權人對於約定專用區域之管理暨經濟
20 收益，對此情形實無為其進行目的性保護限縮解釋之必要。
21 考量能夠承買系爭大樓之區分所有權人，通常均非一般智慮
22 淺薄或社會法律智能不足之弱勢民眾，而係具有相當或豐沛
23 之社會經濟實力暨工商常識知能之組織體，其並不可輕易謂
24 不知有管理條例等相關規定之存在，又觀諸本件積欠金額已
25 達280,884元之多，倘未來廠戶繼受人均循此例而欲豁免給
26 付義務，又不許大樓收回轉租以彌補損失，顯無從防免具有
27 社會經濟知能優勢且具有法令遵循義務之經濟部登記有案之
28 公司戶或工廠戶區分所有權人藉口裝傻或諉為不知，從而加
29 損害或令其他眾多區分所有權人承擔，其損失之巨大殊堪想
30 像。至原告復主張被告將系爭停車位出租，而已無短收公共
31 基金且收支平衡等語，惟就轉租他人之所得部份實已扣除而

01 尚餘280,884元，並無收支平衡之情事存在。

02 (四)原告雖主張被告就無權占有之系爭停車位，應給付原告相當
03 於租金之不當得利等語，惟原告拒絕繼受鴻際公司之管理費
04 債權，有違管理條例第15條第1項規定、系爭規約第34條第1
05 3項約定，業如前述，則被告依據管理條例及系爭規約，就
06 系爭停車位進行收回停權以彌補「約定專用」之經濟損失，
07 應無不合，況原告之使用權受有限制非可歸責於被告，其損
08 失與被告間並無因果關係，復原告亦未舉證證明相當於租金
09 之損害金額4,000元部分，故原告前開主張，於法無據，自
10 不足採等語資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

11 三、本院之判斷：

12 原告主張：原告於111年7月12日經法院強制執行程序拍定系
13 爭房地後，為系爭房地之所有權人，且依系爭規約有權使用
14 約定專用之系爭停車位。被告於111年10月1日於社區張貼催
15 繳通告，請求原告繳納鴻際公司積欠之管理費，否則將收回
16 系爭停車位，經原告說明依新北市政府工務局函文，原告不
17 須承受前手積欠之系爭管理費，被告亦不得限制原告使用系
18 爭停車位，仍為使告拒絕等情，業據原告提出建物所有權
19 狀、土地所有權狀、催繳通告、被告律師函、郵局存證信
20 函、中正工業大樓規約、新北市政府工務局111年8月9日新
21 北工寓字第111475388號函等件為證（見本院112年度板司調
22 字第207號卷〈下稱板司調卷〉第19至58頁），且為被告所
23 不爭執，此部分堪信為真實。原告復主張：原告並無義務概
24 括承受系爭管理費，且被告亦不得限制原告使用系爭停車位
25 等情，則為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點為：(一)
26 原告請求確認系爭管理費之債權不存在，有無理由？(二)原告
27 就系爭停車位請求確認是否有約定專用權，有無理由？，茲
28 論述如下：

29 (一)關於原告請求確認系爭管理費之債權不存在，有無理由之爭
30 議：

31 1.按區分所有建物所有人就其專有部分與其他區分所有人間所

01 締結約定共用之契約，係物權關係上就區分所有建物用益之
02 約定，非以發生區分所有建物之物權變動為內容，亦非區分
03 所有建物之物權負擔，應屬債權契約，基此所生之債權既已
04 表徵財產上的經濟利益，即應受憲法第15條財產權所保障。
05 至於就該區分所有建物之受讓人而言，如該約定共用契約得
06 拘束受讓人，即無法就該專有部分共用契約之「締結與
07 否」、「締約對象」及「締約內容」，依其意志自主決定，
08 應屬憲法所保障「私法自治」及「契約自由」範疇。因此專
09 有約定共用契約得否突破債之相對性而拘束該區分所有建物
10 之受讓人，即發生私人間「財產權」與「私法自治」及「契
11 約自由」的基本權衝突。如認債權人得以其債權對抗第三
12 人，某種程度上即發生債權不受第三人受讓取得物權影響而
13 繼續存在之效果，此即學理上所謂「債權物權化」，應係限
14 制人民受基本權保護之私法自治及契約自由，須符合憲法23
15 條規定之「法律保留原則」（最高法院113年度台上字第111
16 7號民事判決意旨參照）。

17 2.次按區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘
18 束；其依其他約定所生之權利義務，特定繼受人對於約定之
19 內容明知或可得而知者，亦同。98年7月23日修正施行之民
20 法第799條之1第4項定有明文，核其立法意旨，止規範區分
21 所有人相互間關於區分所有建築物及其基地之管理、使用等
22 事項，以增進共同利益，確保良好生活環境為目的，故區分
23 所有人及其繼受人就規約所生之權利義務，無論知悉或同意
24 與否，均應受其拘束，方足以維持區分所有人間所形成團體
25 秩序之安定。至區分所有人依其他約定所生之權利義務，其
26 繼受人固應承受，但因非由團體運作所生，基於交易安全之
27 保護，特定繼受人僅以明知或可得而知者為限，始受其拘
28 束。又所謂繼受人包括概括繼受與因法律行為而受讓標的之
29 特定繼受人在內；區分所有人依法令所生之權利義務，繼受
30 人應受拘束乃屬當然，無待明文。

01 3.原告主張：原告公司於111年7月12日拍定買受系爭房地時，
02 並無從知悉鴻際公司有欠繳管理費之情事等語，惟被告辯
03 稱：原告既於法院拍賣程序取得系爭房地之產權，應早已知
04 悉鴻際公司有積欠管理費之情，且亦明知應遵循系爭規約約
05 定，自應繼受系爭管理費等語。經查，本件原告係經本院民
06 事執行處拍賣取得系爭房地，觀諸本院民事執行處111年4月
07 18日拍賣公告附表之使用情形第1點記載：「民國109年12月
08 29日查封時，大門上貼有台北自來水事業處西區營業分處之
09 斷水最後通知…另經新北市警察局中和分局110年2月8日函
10 覆本院，不動產大門已因斷電無法開啟進入。110年10月20
11 日履勘時發現，屋內顯無人使用…110年12月3日至現場測量
12 頂樓增建（5325建號建物），經債權人代理人表示頂樓增建
13 部分塵埃遍布，顯無人居住使用已久。」；使用情形第3點
14 記載：「本件標的物原所有權人或使用人如有積欠工程受益
15 費及水電費、瓦斯或管理費等費用，應由拍定人自行與相關
16 單位洽商解決。」等語，有本院111年4月18日新北院賢110
17 司執協字第3103號公告（第一次拍賣）在卷可佐（見本院卷
18 第117頁），且經本院調取本院110年度司執字第3103號清債
19 票款強制執行卷宗核閱無誤，可知系爭房地於查封時即已斷
20 水斷電，且無人居住，而本院民事執行處前開拍賣公告亦敘
21 明就前手積欠之相關費用，應由拍定人自行與相關單位洽談
22 解決，則原告於應買時，當已知悉上開拍賣公告之內容，是
23 原告自得知悉系爭房地斯時即已斷水斷電且無人居住之情，
24 衡諸常情，一般強制執行拍賣程序，多係因債務人積欠債
25 務，經債權人取得執行名義而聲請法院強制執行而拍賣，因
26 此，既原告就系爭房地有應買意願，理應自行查明系爭房地
27 有無積欠管理費、水電費等費用，及系爭規約之約定，始符
28 一般交易常情，是原告主張：無從知悉前手鴻際公司有無積
29 欠管理費債務等情，要與一般常情有違，顯無可採。又觀諸
30 系爭規約第34條第13項約定事項約定：「區分所有權人之廠
31 房，不論自行交易買賣或法院拍賣（含任何形式產權轉移）

01 若原所有權人積欠管理費未繳清者，其後來以任何形式取得
02 產權轉移者，均須概括承受繳清前所有權人積欠之管理費，
03 否則管理委員會可依系爭大樓規約收回「約定專用」之汽/
04 機車車位，同時亦可停止相關管理服務項目，直至後承接產
05 權轉移者繳清積欠費用為止。」等語，有中正工業大樓規約
06 存卷可佐（見板司調卷第49至50頁），可見系爭規約就原所
07 有權人積欠之管理費應由後手繼受亦定有明文，則原告本得
08 於應買前向被告管委會查閱系爭規約，並非毫無方法可得知
09 悉系爭規約內容，卻不為之，自難逕謂不知悉前手鴻際公司
10 有積欠系爭管理費之情事，即不受系爭規約拘束。基此，原
11 告經由上開拍賣公告及系爭規約，應明知或可得而知系爭債
12 權存在，則依民法第799條之1第4項規定之法理，原告應受
13 系爭規約拘束，從而繼受前手債務，於法有據。至就本件系
14 爭管理費金額部分，被告辯稱：原告應繳納自109年9月起至
15 111年10月止，合計280,884元之費用等語，業據提出系爭大
16 樓管理費收費明細表、鴻際公司欠繳管理費明細表等件為證
17 （見本院卷第183至193、221頁），惟原告主張於111年7月
18 取得系爭房地後，同年8月至10月部分之管理費等相關費用
19 已繳納等語，並提出111年8月至10月之繳款紀錄證明為證
20 （見本院卷第249至253頁），且為被告所不爭執，故本件原
21 告實際積欠費用金額如附件所示應為268,167元，又原告雖
22 復主張其中懲罰性違約金140,300元，已逾管理費、廢棄物
23 清理費及小公電費之總和127,867元等語，然參以被告於本
24 院審理時陳稱：懲罰性違約金之計算方式係以當月管理費加
25 上廢棄物之費用乘以百分之10，累進計費等語（見本院卷第
26 227頁），則以此計算之懲罰性違約金如附件所示應為140,3
27 00元，是被告據此請求原告給付之，應屬有據，併予敘明。

28 (二)原告就系爭停車位請求確認是否有約定專用權，有無理由？
29 1.原告主張：其為系爭房地之所有權人，亦為系爭大樓之區分
30 所有權人，依系爭規約第5條第4項約定，應享有系爭停車位
31 之約定專用權等語，業據提出系爭規約暨附件一系爭大樓地

01 下室汽/機車平面配置圖、附件二區分所有權人約定專用汽
02 機車對照表等件為證（見板司調卷第37至52頁），可見原告
03 拍定取得系爭房地後，依系爭規約第5條第4項約定，就系爭
04 停車位原確有約定專用權之權利，而對系爭停車位有使用、
05 收益之權利，惟原告既應承擔前手之管理費、廢棄物處理
06 費、小公電費等債務，已如前述，然因原告拒絕繳納，自有
07 違反系爭規約之情事，則依前揭系爭規約第34條第13項約
08 定，被告收回原告就系爭停車位之約定專用權，自屬有據。
09 是原告請求確認就系爭停車位有約定專用權，尚無可採。

10 2.又原告雖主張：請求被告將系爭停車位返還，並主張被告就
11 無權占有系爭停車位應按月給付原告4,000元，及自起訴狀
12 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息之
13 不當得利等語，然既本件被告依約得收回系爭停車位，而原
14 告就系爭停車位不具約定專用權等情，業如前述，則被告基
15 於系爭停車位，自具有占有之正當權源，並無不當得利可
16 言，是原告對於系爭停車位實無所有權利，亦無處分、使
17 用、收益之權利，自無從請求被告將系爭停車位騰空返還，
18 亦不得主張依不當得利之法律關係，請求被告按月給付4,00
19 0元及利息，是原告上開主張，洵屬無據。

20 四、綜上所述，原告請求確認被告對原告之管理費債權不存在、
21 確認系爭停車位之分管專用權屬於原告，並請求被告應將系
22 爭停車位騰空返還予原告，又依民法第179條規定請求被告
23 自111年7月12日起至被告返還上開停車位之日止，按月給付
24 原告4,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
25 年息百分之5計算之利息，均無理由，應予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
27 據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐
28 一詳予論駁，併此敘明。

29 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
30 判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日

民事第五庭 法官 鄧雅心

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。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 12 月 18 日

書記官 賴峻權

附件：

編號	年份	月份	債務人	管理費	汽車	花園車位	地下室	廢棄物	小公電	懲罰性違約金	合計	
1	109年	9月	鴻際數位電子科技有限公司	7,200元	0元	0元	0元	400元	609元	0元	8,209元	
2		10月		7,200元	0元	0元	0元	400元	0元	0元	7,600元	
3		11月		7,200元	0元	0元	0元	400元	616元	760元	8,976元	
4		12月		7,200元	0元	0元	0元	400元	0元	1,520元	9,120元	
5	110年	1月		7,200元	0元	0元	0元	400元	594元	2,280元	10,474元	
6		2月		7,200元	0元	0元	0元	400元	0元	3,040元	10,640元	
7		3月		7,200元	0元	0元	0元	400元	460元	3,800元	11,860元	
8		4月		7,200元	0元	0元	0元	400元	0元	4,560元	12,160元	
9		5月		3,700元	0元	0元	0元	400元	480元	5,320元	9,900元	
10		6月		3,700元	0元	0元	0元	400元	0元	6,080元	10,180元	
11		7月		3,700元	0元	0元	0元	400元	422元	6,490元	11,012元	
12		8月		3,700元	0元	0元	0元	400元	0元	6,900元	11,000元	
13		9月		3,700元	0元	0元	0元	400元	357元	7,000元	11,457元	
14		10月		3,700元	0元	0元	0元	400元	0元	7,410元	11,510元	
15		11月		3,700元	0元	0元	0元	400元	446元	7,820元	12,366元	
16		12月		3,700元	0元	0元	0元	400元	0元	8,230元	12,330元	
17		111年		1月	3,700元	0元	0元	0元	400元	333元	8,640元	13,073元
18				2月	3,700元	0元	0元	0元	400元	0元	9,050元	13,150元
19				3月	3,700元	0元	0元	0元	400元	399元	9,460元	13,959元
20				4月	3,700元	0元	0元	0元	400元	0元	9,870元	13,970元
21			5月	3,700元	0元	0元	0元	400元	479元	10,280元	14,859元	
22			6月	3,700元	0元	0元	0元	400元	0元	10,690元	14,790元	
23			7月	3,700元	0元	0元	0元	400元	372元	11,100元	15,572元	
合計										140,300元	268,167元	
備考：懲罰金違約金計算方式：（當月管理費＋廢棄物費用）×10%，並採累進處罰。												