

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第3086號

原告 劉獅鳴

林岳讀

林偉

賴瑞暖

上列四人共同

訴訟代理人 謝勝隆律師

被告 中友生活家管理委員會

法定代理人 謝孟翰

訴訟代理人 傅美頤

上列當事人間請求確認管理費債權存在事件，本院於民國112年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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。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（最高法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。原告4人分別為附表所示建物之所有權人，為中友生活家公寓大廈（下稱系爭社區）之區分所有權人，原告主張如附表所示之建物自民國11

01 1年6月1日起，每月管理費應以主建物面積換算為「坪」
02 後，按2月1期以每坪新臺幣（下同）35元計算繳交管理費，
03 惟遭被告否認，原告就此法律上之地位有不安之狀態存在，
04 且此種不安之狀態，能以確認判決除去，堪認原告有受確認
05 判決之法律上利益存在，先予敘明。

06 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
07 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。不變更訴訟標的，
08 而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追
09 加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條定有明文。原
10 告起訴時原聲明：「(一)先位聲明：確認原告所有如附表所示
11 建物自111年6月1日起，每月管理費應以主建物面積平方公
12 尺換算為「坪」後乘35元/坪，按兩月一期計算，繳交予被
13 告之每期管理費。(二)備位聲明：被告應將坐落如附表露台上
14 所示建物上之附著物（即共同管路排氣孔、公用排氣孔及發
15 電機排氣孔等設施；其面積、位置以地政機關實測為準）移
16 除並回復原狀予各該原告。」（見本院卷一第13頁），嗣於
17 112年6月7日具狀變更聲明為：「(一)先位聲明：確認被告對
18 原告劉獅鳴、林岳讀、林偉、賴瑞暖於111年6月至000年0月
19 間各逾830元、830元、825元、825元之管理費債權不存在。
20 (二)備位聲明：1.被告應將坐落附表露臺上如臺中市中興地政
21 事務所112年5月4日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示A1
22 （面積1平方公尺）、A2（面積1平方公尺）、A3（面積2平
23 方公尺）之出風口（含水泥基座）移除並回復原狀返還予原
24 告劉獅鳴。2.被告應將坐落附表露臺上如附圖所示A4（面積
25 2平方公尺）及A5（面積1平方公尺）之出風口（含水泥基
26 座）移除並回復原狀予原告林岳讀。3.被告應將坐落於附表
27 露臺上如附圖所示B1（面積1平方公尺）、B2（面積1平方公
28 尺）、B3（面積1平方公尺）之出風口（含水泥基座）移除
29 並回復原狀予原告賴瑞暖。4.被告應將坐落附表露臺上如附
30 圖所示C1（面積1平方公尺）及C2（面積1平方公尺）之出風
31 口（含水泥基座）移除回復原狀予原告林偉。」（見本院卷

一第397至398頁），原告所為聲明之變更，均係不變更訴訟標的，僅為補充事實上之陳述，依上開規定，並無不合，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告4人分別為如附表所示房屋之所有權人，均為系爭社區之住戶，85年3月24日所舉行之系爭社區第一屆第一次分所有權人會議(下稱第一次區權會)，已決議就管理費收取標準訂於下一次區分所有權人會議中決議之，嗣於85年6月30日舉行之第一屆第二次區分所有權人會議(下稱第二次區權會)中，決議有關管理費收取標準委由第一屆管理委員會審慎評估決議，會議紀錄並附有「附件：『中友生活家管理費【坪數】收取標準』」，依該附件之收取標準所示，並未將「頂樓露臺」部分計入收取管理費之面積，且迄至110年8月28日第25屆管理委員任期屆滿前，露臺均未另計管理費。而110年8月18日舉行之系爭社區第26屆防疫型區分所有權人會議中並未將「收取頂樓12戶區分所有權人之露臺管理費」列入討論議題，亦未授權被告逕行通知頂樓12戶區分所有權人加徵露臺部分之管理費，被告竟在無法律授權下，分別於111年3月17日被告111年3月例行會議「議題十」及111年5月12日被告111年5月例行會議節錄111年4月12日會議記錄「議題十一」，討論並決議收取「頂樓露臺」管理費，顯有違誠信原則。又露臺屬頂樓12戶區分所有權人之專有部分，依中友生活家房地預定買賣契約書(下稱系爭買賣契約)關於露臺或全棟公共設施之圖式，均無「共同管路排氣孔」、「公用排氣孔」及「發電機排氣孔」(下稱系爭公用設施)存在，亦未曾受告知露臺上有系爭公用設施存在，甚至辦理保存登記時，測量成果圖亦無系爭公用設施，然現況露臺內卻有如附圖符號A1至A5、B1至B3、C1至C2所示之系爭公用設施，確已侵害持有露臺之權利人其「專有部分」財產權益，系爭社區第一屆管理委員會應是考量系爭公用設施侵害露臺區分所有權人專有部分，又散發惡臭氣體、喧囂噪

音及震動等長期侵害露臺區分所有權人生活品質及健康，而決議未將露臺面積納入管理費收取之計算標準，爰請求確認原告所有如附表所示建物自111年6月1日起，每月管理費如後述聲明所示；又如認原告先位請求無理由，系爭公用設施占用原告所有之露臺，侵害原告之所有權，爰依民法第767條第1項中段規定，請求被告除去系爭公用設施，並回復原狀返還各該原告等語。並聲明：(一)先位聲明：確認被告對原告劉獅鳴、林岳讀、林偉、賴瑞暖於111年6月至000年0月間各逾830元、830元、825元、825元之管理費債權不存在。(二)備位聲明：1.被告應將坐落附表露臺上如附圖所示A1（面積1平方公尺）、A2（面積1平方公尺）、A3（面積2平方公尺）之出風口（含水泥基座）移除並回復原狀返還予原告劉獅鳴。2.被告應將坐落附表露臺上如附圖所示A4（面積2平方公尺）及A5（面積1平方公尺）之出風口（含水泥基座）移除並回復原狀予原告林岳讀。3.被告應將坐落於附表露臺上如附圖所示B1（面積1平方公尺）、B2（面積1平方公尺）、B3（面積1平方公尺）之出風口（含水泥基座）移除並回復原狀予原告賴瑞暖。4.被告應將坐落附表露臺上如附圖所示C1（面積1平方公尺）及C2（面積1平方公尺）之出風口（含水泥基座）移除回復原狀予原告林偉。5.願供擔保請宣告假執行。

二、被告則以：系爭社區留存之第一次區權會及第二次區權會並未決議露臺不收管理費，各該會議記錄亦無管理費收取標準之附件。又系爭社區住戶規約(下稱系爭規約)第29條第1項本即約定區分所有權人應依地政機關登記持份面積繳交管理費，並於同條第2項授權由管理委會訂定管理費收費標準，系爭社區歷年來就露臺戶以外之住戶均依上開規定以被告所訂定之收費標準計收管理費，原告林岳讀擔任主任委員20餘年，就此並無不知之理，嗣經其他住戶反映不公平後，被告即邀請露臺住戶進行溝通，並提議由露臺住戶自行研擬方案後交由區分所有權人會議提案修改規約，然至區分所有權人

會議召開前1個月，露臺住戶表示無法取得共識而放棄提案權，故於111年8月23日第26屆第2次區分所有權人會議中，於議案五決議通過增訂系爭規約第29條之1管理費收費標準第1款：「管理費依各戶於地政機關登記之面積（含專有部分及共用部分），以每坪80元計算之。」故依上述規定對全部住戶計收管理費，並無違法。再臺中市政府都市發展局111年3月30日局授都住寓字第110068134號函明白揭示敷設於建築物屬共用部分之電氣、煤氣、給水、排水等，係屬固定使用方法，區分所有權人生活上利用不可或缺之共用部分之建築物設備，雖有部分管線位於專有部分，然依公寓大廈管理條例第7條第5款規定，此等管線乃不得為約定專用部分，原告備位聲明與此規定相違。況依系爭買賣契約第11條第2項、附件四工程變更約定第5條第4項均已明定，公共設施之各種管道依實際需要，由出賣人即中友開發建設股份有限公司、中欣開發建設股份有限公司(下稱建商)指定位置設置，又如需增設時，買受人應無條件同意提供位置，不得異議，且於工程變更時，管道間整體位置不得要求變更，是原告備位之訴即屬無據。此外，建商於84年3月15日已於現場施工圖標明系爭公用設施，且分別於同年4月19日取得425號16樓之5所有權人即原告劉獅鳴簽認該戶客變施工詳圖、同年3月29日取得423號16樓之6所有權人即原告賴瑞暖簽認該戶客變施工詳圖、同年3月3日取得427號16樓之5所有權人即原告林偉簽認該戶客變施工詳圖，上列三份客變施工圖屬於工程最末之室內水電配置，依常理推斷，原告等人應係至現場確認相關細節後於圖面標示簽認，故如原告等人認系爭公用設施認有侵害渠等所有權之虞，自應於施工階段向建商表示異議，然渠等當時並未表示異議而辦理交屋，顯見渠等主張交屋前不知系爭公用設施存在露臺上，與常理有違等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、法院偕同兩造整理不爭執事項並簡化爭點：（見本院卷一第

415、522至523頁)

(一)不爭執事項：

- 1.原告4人分別為附表所示不動產之所有權人，為系爭社區住戶。
- 2.系爭社區頂樓住戶之管理費，於111年6月以前未曾計入露臺面積收費。
- 3.系爭規約如本院卷一第87至123頁所示。
- 4.本院卷第25至33頁、第125至157頁均為系爭社區區分所有權人會議紀錄，本院卷第35至52頁為系爭社區管理委員會會議紀錄。

(二)爭點：

- 1.原告先位聲明，請求確認被告對原告劉獅鳴、林岳讀、林偉、賴瑞暖於111年6月至000年0月間各逾830元、830元、825元、825元之管理費債權不存在，有無理由？
- 2.原告備位聲明，請求被告應將如附圖符號A1至A5、B1至B3、C1至2所示系爭公用設施（含水泥基座）移除並回復原狀予原告，有無理由？

四、本院之判斷：

(一)原告先位之訴為無理由：

- 1.系爭社區頂樓住戶之管理費，於111年6月以前未曾計入露臺面積收費等情，固為兩造所不爭執，然原告主張85年3月24日所舉行之社區第一屆第一次分所有權人會議，已決議就管理費收取標準訂於下一次區分所有權人會議中決議之，嗣於85年6月30日舉行之第一屆第二次區分所有權人會議中，決議有關管理費收取標準委由第一屆管理委員會審慎評估決議，會議紀錄並附有「附件：『中友生活家管理費【坪數】收取標準』」，依該附件之收取標準所示，並未將「頂樓露臺」部分計入收取管理費之面積云云，為被告所否認，自應由原告就此負舉證責任。
- 2.經查，原告所提出之系爭社第一次區權會、第二次區權會之會議紀錄，均無就露臺部分不收取管理費之決議，又第二次

01 區權會之會議紀錄並未附有「附件：『中友生活家管理費
02 【坪數】收取標準』」等情，有各該會議紀錄影本可證(見
03 本院卷一第25至33頁)。又依第二次區權會之會議紀錄記
04 載：「①有關管理費收取標準之討論：決議：一致通過，管
05 理費收取標準由第一屆管理委員會審慎評估決議」(見本院
06 卷一第30頁)，足認迄至該次會議為止，系爭社區之區分所
07 有權人會議並未就管理費之收取有任何決議，乃係授權由管
08 理委員會訂定管理費收取標準，是該次會議自無可能有已經
09 決議之收費標準作成，而原告亦自認：當時沒有就露臺約定
10 不收管理費，是因第一屆管理委員會決議沒有就露臺收費才
11 有此推論，又上開85年6月30日區分所有權人會議乃授權第
12 一屆管理委員會審慎評估決議，則該次會議紀錄應無「附
13 件：『中友生活家管理費【坪數】收取標準』」等情(見本
14 院卷一第172頁、第297頁)，足認系爭社區之區分所有權人
15 會議未曾決議露臺部分不收取管理費。再系爭社區頂樓住戶
16 之管理費，於111年6月以前未曾計入露臺面積收費等節，亦
17 為兩造所不爭執，惟造成此一事實之原因甚多，尚不能僅因
18 實際上未就露臺部分收取管理費，即推論系爭社區之區分所
19 有權人有此決議。而被告迄未能舉證證明系爭社區之區分所
20 有權人會議曾決議不就露臺部分收取管理費，是原告此部分
21 主張顯無足採。

22 3.又系爭規約第29條第1項、第29條之1第1項分別約定：「為
23 充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應依地政
24 機關登記持份面積比例繳交管理費，營業用單位減半收
25 費。」、「管理費依各戶於地政機關登記之面積(含專有部分
26 及共用部分)，以每坪80元計算之。」(見本院卷一第111
27 至113頁、第135頁)，系爭規約第29條之1第1項約定雖係於1
28 11年8月23日第26屆第2次區分所有權人會議所增訂，然系爭
29 規約第29條第1項管理費之徵收原即未排除專有部分及共用
30 部分，是系爭規約第29條之1第1項僅係就細節部分增訂，並
31 未違反原有之規約約定，是被告依原告等人就如附表所示建

01 物之應有部分(含專有部分及共用部分)，以每坪80元計算收
02 取管理費，乃合於上開系爭規約之約定。至111年6月以前係
03 依原告所提出之管理費收取標準表(見本院卷一第181至239
04 頁)所示內容收取管理費等情，固為被告所不爭執，然上開
05 收取標準所定管理費並未計入露臺部分面積，與前開系爭規
06 約之約定不符，故被告廢除上述管理費收取標準表，而依上
07 揭系爭規約之約定向住戶收取管理費，自屬依系爭規約所
08 為，並無違反誠信原則可言。是原告請求確認被告於111年6
09 月至000年0月間逾停車位管理費以外之管理費債權即被告對
10 劉獅鳴、林岳讀、林偉、賴瑞暖於各逾830元、830元、825
11 元、825元之管理費債權不存在，乃屬無據。

12 (二)原告備位之訴為無理由：

13 1.按本條例用辭定義如下：三、專有部分：指公寓大廈之一部
14 分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者；五、約
15 定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人
16 使用者；公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其
17 為下列各款者，並不得為約定專用部分：五、其他有固定使
18 用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部
19 分，公寓大廈管理條例第3條第3款、第5款、第7條第5項定
20 有明文。又按公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶
21 約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使
22 用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。
23 倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣
24 後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對
25 於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管
26 契約之拘束。

27 2.經查，原告所有如附表所示之露臺，均為原告所有如附表所
28 示建物之附屬建物，並為原告等人買受之範圍等情，有建物
29 登記第一類謄本影本可參(見本院卷一第301至313頁)，足見
30 各該露臺分別為原告等人之專有部分。又系爭買賣契約第5
31 條第4款約定：「屋頂權屬：本大樓戶別編號16A2、16A3、1

01 6A7、16A8、16B2、16B3、16B7、16B8、16C2、16C3、16C
02 7、16C8等12戶屋頂露臺之使用權，依序各歸16A1、16A5、1
03 6A6、16A9、16B1、16B5、16B6、16B9、16C1、16C5、16C
04 6、16C9等戶別使用，本使用權特別聲明係指不改變現狀之
05 下，僅供植生綠化之使用，不得搭建有蓋建物，並應負善良
06 管理及維護修繕之責任。其餘屋頂平台則歸本大樓全體區分
07 單位所共用。」（見本院卷一第247頁），可知原告所有如附
08 表所示露臺部分，亦經共有人約定為原告等人專用。又原告
09 等人所有如附表所示露臺上，有如附圖符號A1至A5、B1至B
10 3、C1至C2所示之系爭公用設施及水泥基座等情，經本院偕
11 同兩造及中興地政事務所測量人員至現場勘驗、測量明確，
12 並有本院勘驗筆錄、現場照片可憑（見本院卷一第333至348
13 頁），系爭公用設施既屬系爭社區之共用設施，故依前開規
14 定，系爭公用設施不得為專有部分，並不得約定專用。

15 3.再系爭買賣契約第11條第2項、附件四第5條第4項分別約
16 定：「甲方(即買受人)同意本大樓電力供應、供水設備、電
17 訊設備、瓦斯管線等依各該事業機關指定位置設置；消防設
18 備等公共設施，如排風、排煙等各種管道依實際需要，由乙
19 方(即建商)指定位置設置；以上設置如需增設時，甲方亦應
20 無條件同意提供位置，不得異議。」、「浴室、廚房及管道
21 間整體位置不得要求變更」（見本院卷一第252頁、第278
22 頁），已約定公共設施之排風、排煙等各種管道，均由建商
23 依實際需要，指定位置設置，如需增設時，買受人亦應無條
24 件同意提供位置，變更工程時並不得要求變更管道間整體位
25 置。而系爭公用設施已經標繪於84年3月15日經工管處系爭
26 社區之平面詳圖，並經出賣人建商施作完畢等情，有系爭社
27 區平面詳圖及竣工照片可參（見本院卷一第363至367頁、卷
28 二第31至33頁），足見於系爭社區新建工程完工時系爭公用
29 設施已設置完畢，揆諸上開約定，系爭公用設施乃建商經原
30 告之同意所設置，則原告主張被告以系爭公用設施無權占有
31 原告之應有部分而應予拆除，顯屬無據。

五、綜上所述，原告先位之訴，依民事訴訟法第247條之規定，請求確認被告對劉獅鳴、林岳讀、林偉、賴瑞暖於111年6月至000年0月間各逾830元、830元、825元、825元之管理費債權不存在，及備位之訴，依民法第767條第1項中段，請求被告拆除如附圖符號A1至A5、B1至B3、C1至C2所示之系爭公用設施(含水泥基座)，並將如附表所示之露臺返還原告，均為無理由，均應予駁回。原告備位之訴既經駁回，則其假執行之聲請即失所附麗，爰併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 113 年 1 月 3 日
民事第四庭 法官 侯驊殷

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決正本送達後20日內向本院提出上訴狀(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 1 月 4 日
書記官 吳克雯

附表：

編號	所有權人	門牌 (戶別)	區	段	坐落 土地 之地 號	建號	專有部分		共用部 分(面 積 2153 5.62 平 方公 尺)	系爭公 用設施 占用露 臺面積 (平方 公尺)
							主建物 +夾層+陽 台=面積 (平方公 尺/坪)	露臺面 積(平 方公 尺/坪)		
1	劉獅鳴	425號16樓 之5(16A5)	南屯	黎明	351	3078	148.88/4 5.05	90.75/ 27.45	182/100 000	4
2	林岳讀	425號16樓 之6(16A6)	南屯	黎明	351	3079	148.88/4 5.05	90.75/ 27.45	182/100 000	3

(續上頁)

01

3	賴瑞暖	423號16樓 之6(16B5)	南屯	黎明	351	3087	139.81/4 2.29	90.11/ 27.26	181/100 000	3
4	林偉	427號16樓 之5(16C5)	南屯	黎明	351	3094	139.81/4 2.29	90.11/ 27.26	181/100 000	2