

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2806號

原告 友益股份有限公司

法定代理人 神農山莊實業股份有限公司

陳傳義

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 賴俊維律師

上列當事人間確認債權不存在事件，本院於民國113年4月22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：

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年度台上字第1240號裁判意旨參照）。查，原告為如附表1所示建物之所有權人，係「中友生活家」公寓大廈（下稱系爭公寓大廈）之區分所有權人，被告向原告主張「民國112年9至10月管理費新臺幣（下同）30萬8,620元」及「電梯專款（應負擔）428萬5,154元」等兩項債權，惟為原告所否認，並訴請確認被告對原告459萬3,774元（計算式：308620+0000000=0000000）之債權不存在。兩造間就上開債權存否

01 顯有爭執而不明確，致使原告在私法上之地位有受侵害之危
02 險，而此項危險得以確認判決除去，是原告提起本件確認訴
03 訟，自有確認利益，合先陳明。

04 貳、實體方面：

05 一、原告起訴主張：

06 (一)原告為系爭公寓大廈區分所有權人，被告於000年0月間函知
07 原告，謂依系爭公寓大廈112年7月8日第27屆區分所有權人
08 會議議案三之決議，自112年9月起將對屬系爭公寓大廈「營
09 業單位」性質住戶之原告收取之管理費調整至每期（兩月
10 計）30萬8,620元，復於同年0月間再函知原告謂依上開會議
11 議案一「更換電梯的費用分攤改依公寓大廈管理條例規定的
12 計算方式來分攤」之決議，並於審理中更正而要求原告應負
13 擔之電梯專款428萬5,154元。

14 (二)關於「每期管理費調整至30萬8,620元」部分：

15 1. 惟原告為系爭不動產「營業用區分單位」所有權人，系爭不
16 動產銷售之初，不論在「預售」期間之「房地預售買賣契約
17 書」第5條第7項，抑是「成屋」銷售期間所用之「不動產買
18 賣契約書」附件之「中友生活家住戶管理公約」第10條第7
19 項約定，均表明「營業用區分單位」除自行管理營業用停車
20 空間外，不參與本大樓之住戶管理及設備維護修繕與各項費
21 用，並參照最高法院歷年見解，屬「分管契約」性質，要求
22 原告負擔管理費部分，自屬無效。

23 2. 系爭公寓大廈原即以「住家」及「營業單位」各自獨立出入
24 並各自管理為規畫方向而銷售，故「營業單位」，除「營業
25 單位」其人員及顧客、廠商之出入動線與「住家」者各自獨
26 立互不干擾外，即連「營業單位」與「營業單位」間共用部
27 分之管理及設備維護修繕亦是由「營業單位」自行承擔，
28 「營業單位」從未要求大樓管理委員會即被告就此參與事務
29 或分攤其相關費用，而被告亦從不曾干預「營業單位」與
30 「營業單位」間共用部分之管理及設備維護修繕等事務，以
31 上互動情事，歷來甚久，依實務見解成立「默示分管契

約」。況各區分所有權之受讓人應能自其前手處知悉或可因參與大樓管理事務或歷次區分所有權人會議等方式索取、檢視管理事務之報告、管理費收支等書面資料而得以知悉上開「分管契約」之存在，故上開受讓人自仍應受原有「分管契約」之約束。

3. 被告即使依系爭公寓大廈規約或上開區分所有權人會議決議向原告請求負擔管理費，核其所為，除上開「分管契約」未經全體共有人之同意終止前仍有約束效力外，更有違誠信原則。

(三)就「應負擔電梯專款428萬5,154元」部分：

1. 按關於「車位」權利之持有，參照上開「房地預售買賣契約書」其第5條約定及「不動產買賣契約書」其「中友生活家住戶管理公約」第10條第7項約定與最高法院見解，上開「車位」權利實屬「分管契約」關係下之「約定專用」性質，依照公寓大廈管理條例第10條第1項，其修繕管理或維護等項，當由車位使用人為之並自行負擔其費用，但系爭電梯汰換工程款，既不屬「約定專用」性質之「車位」，其修繕管理或維護之必要設備，故原告無庸負擔因持有「車位」關係之共有部分應有比例。

2. 再者，「車位」之使用權以「警衛室」之名義為所有權之登記，「警衛室」之性質本即供系爭公寓大廈之全體區分所有權人使用，參照最高法院見解，以全體共有人（含營業單位在內）間就實際上警衛室屬「門廳」範圍之一部，乃「約定共用」性質，被告將此「約定共用」部分列入計算，理不應該。

(四)為此，原告主張兩造間應無上開債權存在，故提起本件訴訟。並聲明：確認被告對原告459萬3,774元之債權不存在。

二、被告則以：

- (一)否認「成屋」銷售期間所用之「不動產買賣契約書」附件之「中友生活家住戶管理公約」形式真正。建商於公寓大廈興建之時，如欲就特定共用部分交由特定共有人使用，自應與

01 全體第一手承購戶簽署相同內容之約定，始能在各共有人之
02 間產生就特定共用部分成立分管契約之合一；否則，該特定
03 共用部分自不得由特定共有人主張具有約定專用之分管契
04 約，原告未提出該全體333戶之「房地預定買賣契約書」與
05 「成屋銷售不動產買賣契約書」，且其中關於分管契約之約
06 定內容均應相同，自不能證明有原告所稱之分管契約存在。
07 被告對於原告宣稱就共有部分長年互相容忍、未予干涉，實
08 則被告單純沉默，不生默示分管契約或協議之同意。

09 (二)原告（及其前手中友百貨股份有限公司）在內之全體商業用
10 專有部分區權人歷年均有一同參與被告社區之區分所有權人
11 會議，亦有向被告繳納管理費，且就商業用區域之共用部分
12 之管理維護及設備修繕更新，歷年亦均是被告為之。被告社
13 區各車位之使用權人，每日於進出社區及使用車位時，均會
14 用到相關的電梯設施來上下樓，則本於使用者付費之概念，
15 各車位使用權人依其對於全部車位的使用權比例，與被告社
16 區全體住戶共同計算分擔該電梯費用，遑論原告乃將其車位
17 提供予其專有部分之承租人作為健身房，並供該健身房員工
18 及前來健身之客戶使用，原告為使用相關電梯及共用部分之
19 最大、最高頻率使用者。被告並非僅針對住家用專有部分區
20 域之電梯進行更換，未來也會持續就被告社區包含商業用專
21 有部分區域之電梯一併進行維護及更新，屆時如更換商業用
22 專有部分區域之電梯，則通常較少用到該部分之社區一般住
23 戶也會一併依照社區公用部分之持分比例負擔費用，長期以
24 觀，不論對一般住家用專有部分或商業用專有部分之區權人
25 均無任何不公平之處。

26 (三)當時建商為解決如何證明表彰有購買車位住戶之使用權問
27 題，迂迴地將各該有購買車位住戶之車位使用權利，依各該
28 住戶之車位使用權數量，改藉由對「警衛室」之持分比例進
29 行登記，規避實際停車位之所有權人無法登記之問題，與本
30 件爭議無關。

31 (四)並聲明：原告之訴駁回。

01 三、兩造爭執與不爭執事項(見本院卷二第13頁至15頁)：

02 (一)兩造不爭之事實：

- 03 1. 原告為中友生活家公寓大廈區分所有權人(原告用語區分為
04 「營業用區分單位」及「住戶」；被告用語區分為「商業用
05 專有部分」及「住家用專有部分」)，共有部分之權利範圍
06 如附表編號1至8所示。(見建物登記第一類謄本8份，見本
07 院卷一第15頁至第29頁)
- 08 2. 被告依112年7月8日第27屆區分所有權人會議議案一、三決
09 議要求原告繳納112年9、10月管理費30萬8,620元及系爭電
10 梯專款428萬5,154元(下合稱系爭費用，見中友生活家112
11 年7月8日區分所有權人會議紀錄影本1份、被告112年7月14
12 日中生字第1120714001號函、112年8月7日第0000000000號
13 函影本各1份，本院卷一第153頁至第173頁、第35頁至第45
14 頁)。

15 (二)兩造爭執之爭點：

- 16 1. 原告主張系爭費用中電梯專款428萬5,154元屬「住戶」部分
17 之費用；被告抗辯「商業用專有部分」也會用到。何者可
18 採？
- 19 (1)原告主張系爭電梯需要磁扣方能進入被告住戶部分，被告並
20 未提供；被告抗辯系爭電梯人員可以在地下室自由進入，可
21 停於一、三樓有住戶的地方，而且歷來都有發磁扣給原告及
22 商業用專有區權人，目前僅針對原告的承租戶健身房方面未
23 發給，何者可採？
- 24 (2)原告主張系爭電梯(住戶部分全部為12支)為住戶使用被告
25 進行維修，如是原告營業用區分單位的電梯(2支電梯4支手
26 扶梯)，原告是自行維修，歷來如此；被告抗辯商業用專有
27 部分的電梯原告也有出錢維修，且該部分電梯也有占用到住
28 家用專有部分公設，此部分也有由被告進行維護，何者可
29 採？
- 30 2. 原告主張依系爭契約約定屬「營業用區分單位」之區分所有
31 權人，不參與「住戶」部分之管理及設備維護修繕，有約定

01 分管契約之情事，故不用負擔，被告認否，原告是否已盡舉
02 證之責？其中：

03 (1)系爭契約是否形式真正？

04 (2)系爭契約當初是否直接向建商購買時，所有人均相同？

05 3. 原告主張「營業用區分單位」與「住戶」區分所有權人互不
06 干涉歷來甚久，亦成立默示分管契約，被告認否，原告是否
07 已盡舉證之責？

08 4. 原告主張系爭電梯專款428萬5,154元之計算亦有誤；被告抗
09 辯原告應負擔之電梯專款為428萬5,154元，何者可採？其
10 中：

11 (1)原告主張車位為共有而約定專用，應由使用人自行修繕，而
12 電梯非必要設備，原告無庸負擔，且不應以車位來計算費用
13 比例；被告抗辯我們是依公寓大廈管理條例第11條規定，以
14 共用部分持有比例來計算，車位也是屬於共用部分，自應包
15 含車位，何者可採？

16 (2)原告主張車位是以「警衛室」之名義登記，警衛室係屬「門
17 廳」範圍，依長久以來默示分管契約，應互相容忍，互不干
18 涉，屬「約定共有」亦不得計入；被告抗辯警衛室（即黎明
19 段2777建號）實際上就是原告登記車位的範圍，何者可採？

20 (3)被告抗辯車位所有權人均會使用系爭電梯（12部部分），原
21 告更將其車位提供為健身房，供不特定客人往來停車使用，
22 使用量最大，是本於使用者付費之概念，原告自應負擔相關
23 費用，是否可採？

24 四、本院之判斷：

25 (一)按98年1月23日修正前民法第820條規定，共有物，除契約另
26 有訂定外，由共有人共同管理之。故98年1月23日前成立之
27 分管契約，須經全體共有人同意方得為之（最高法院104年
28 度台上字第1084號判決、102年度台上字第1279號判決意旨
29 參照）。

30 (二)系爭公寓大廈雖有區分營業用與住戶用區域，但並非全然不
31 相通，原告復未舉證有明示或默示約定專用之分管契約存

在，故系爭電梯仍屬於共用部分，原告自應按比例分擔費用：

1. 查，系爭公寓大廈1、2樓營業用區域並無通往住戶用區域之走道，1樓大門右邊有6部電梯，室外後門進入有門禁，出去無門禁，營業用與住戶用之車道入口同一；地下1樓全部區域出租予店家使用；地下2樓停車場有柵欄管制，將營業用停車及住戶用停車分流，各自獨立，住戶用區域逃生門有磁卡門禁，其內3部電梯無感應卡，可前往地下3樓、地下2樓、1樓、3樓，該3部電梯對面有另外3部電梯可至1樓、3樓至16樓，電梯均有門禁管制；地下3樓停車場住戶用區域逃生門有磁卡門禁等情，業經本院於113年2月1日現場履勘，有勘驗筆錄及現場照片附卷可參（見本院卷二第189至191頁、第313頁至第373頁）。依上揭現場勘驗結果，可知系爭公寓大廈大致上確實有區分營業用與住戶用區域，營業用為地下1樓及地上1、2樓，住戶用為地上1樓大廳、後門入口空地，及地上3樓以上。另地下2、3樓則為停車空間，營業用區域的停車空間與住戶區域的停車空間，車輛有分流，但停完車後，營業用區域之人員（包含區分所有權人或經其同意進入之訪客）如欲使用連通往戶用區域之3部電梯，並無嚴格之阻隔，也無門禁，故營業用區域之人員自可輕易越過柵欄管制而使用住戶用電梯，並非全然不相通。又被告並未拒絕給予原告相關門禁磁扣，則原告因未申請取得相關門禁磁扣，而無法使用系爭電梯，自不影響上開客觀事實之認定。
2. 原告固先主張系爭公寓大廈於85年取得使用執照後，原始起造人（即原告）與各戶買受人有約定專用之分管契約，內容係營業區域之區分所有權人只負擔該區域共用部分管理與維護等語，再主張即便認為沒有明示分管契約，依照歷年來營業用與住戶用分區使用之情形，為各住戶所共知，故歷年來營業用區域電梯之維護即由其負責，被告從未涉入營業用區域之管理與維護，系爭電梯屬於住戶用區域電梯，原告為營業用區域之區分所有權人，非系爭電梯之約定專用人，不負

擔系爭電梯費用等語，並提出房地預定買賣契約書及其附圖、不動產買賣契約書及所附地下車位圖與住戶管理公約、中友生活家大廈住戶規約及237份其他住戶最初與建商買賣之契約影本、電梯保養契約書1份、電梯保養明細表1份、廣告DM、平面圖（見本院卷一第67至第88頁、第89頁至第107頁、第199頁至第210頁、第493至498頁及第499頁至第583頁、本院卷二第45至119頁）憑卷可參。惟查：

(1)原告為公寓大廈原始起造人，提出所有住戶買賣合約書並無顯失公平之處，然系爭公寓大廈總住戶為333戶，原告僅提出237份買賣合約書（見本院另裝箱之卷證），核閱其合約內容並無明示約定專用條款，契約所附之管理公約第5條約定「營業用區分單位分配本大樓共有部份面積總和，為三樓、地下一樓及地下二樓如附件二圖示部份，其餘樓層之公設部份則不參與分配。」，然其所稱之附件二付之闕如，是形式真正原告已難證明。又分管契約雖不以書面為要件，然仍須以雙方意思表示一致始能成立，前揭資料就共有部份約定內容尚有不明，甚且無法提出全數契約以實其說，原告未盡舉證之責，難認有明示之約定專用條款及全體同意之分管契約存在。

(2)至原告所提出之電梯保養契約書、電梯保養明細表內容雖能證明112年間由香港商世界健身事業有限公司與電梯設備商簽訂電梯保養合約；然被告亦抗辯所有共用部分自成立管委會以來均由被告負責管理、修繕，不區分營業用或住戶用，並提出85年起之存摺交易明細影本1份（見本院卷一第319頁至第399頁）、108年至110年管理費收繳明細表及管理費收據（見本院卷一第400頁至第431頁），付款人為原告，上面載有機械位保養費、車位維護費等項目。又原告所主張之商業區與住戶區之分隔，實至少包含車位及電梯之互不干涉，然在被告顯有負責管理原告所指商業用車位之情形下，自無法僅憑原告自行保養商業用區域之電梯，即逕予推論本件有原告所主張商業區、住戶區兩邊使用互不干涉之默示分管契

約存在。

(3)此外，原告歷來亦有繳納管理費成為公共基金之一部，有被告提出之85年起之存摺交易明細影本1份（見本院卷二第319頁至第399頁）在卷足證，而被告包括系爭電梯在內之相關共用區域維護費用，均由公共基金支付，是事實上，原告實有支付系爭電梯維護之費用，益徵，本件確無原告所謂費用各自獨立互不干涉之分管契約存在。

3. 基上，系爭公寓大廈雖有區分營業用與住戶用區域，但並非全然不相通，原告無法證明有明示或默示之分管契約，且系爭電梯仍屬於共用部分，則依前揭公寓大廈條例規定，原告自應按比例分擔系爭電梯費用。

(三)系爭電梯專款合計應為428萬5,154元：

1. 區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定，民法第799條第4項定有明文。又共用部分、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應有部分比例分擔之，亦為公寓大廈管理條例第10條第2項所明定。上開共用部分之持分依建築物登記為準，期以公示性拘束受讓人或繼受人，與使用者付費，尚無必然關係。
2. 原告復主張即便是要分擔系爭電梯費用，系爭電梯專款428萬5,154元之計算有誤，因原告共有部份權利範圍中之車位是以「警衛室」之名義登記，車位為約定專用，警衛室係屬門廳範圍，為約定共有，均不應納入原告所持有之共有部份權利範圍計算等語。經查，系爭不動產買賣契約書附件一關於停車位之產權型態，規定持分共有但約定專用（見本院卷一第95頁），並且「警衛室」係以單獨建號登記為專有部分，而屬於區權人所共有，為被告所自認（見本院卷二第420頁），核與上揭不動產謄本登記之結果相符，可知本件區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，並非單單依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之，而是另有約定將

共有部分約定專用之停車位也計入，並登記於上揭不動產謄本上，除原契約約定外，並產生公示性來拘束受讓人或繼受人，則本件共用部分即系爭電梯之修繕，自應依上開規定，由區分所有權人按其應有部分比例分擔之，其應有部分以建築物登記為準，與使用者付費，實無關係。

3. 至原告所稱車位為約定專用，警衛室係屬門廳範圍，為約定共有，並不影響上揭所說明，本件計算之法規依據為公寓大廈管理條例第10條第2項規定，其中共用部分之修繕，其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其應有部分比例分擔，而區分所有權人就共用部分之應有部分比例，則係依建築物登記為準，是原告此部分主張，實無可採。

4. 又查，系爭公寓大廈之區分所有權人按其應有部分比例，登記如附表所示，有登記謄本在卷足憑（見本院卷一第15至33頁），以此計之，原告應有部分比例合計為100000分之24486.59221（計算式： $690/100000+902/100000+2933/100000+1649/100000+2038/100000+2548/100000+235/100000+6550/100000+24899/100000*27879/100000=24486.59221/100000$ ）。系爭電梯專款總價1,750萬元，原告應分擔額應為428萬5,154元（計算式 $000000000*24486.59221/100000\div 0000000$ ，元以下四捨五入）。

(四)關於112年9至10月管理費30萬8,620元部分，因原告無法舉證分管契約存在，被告亦提出區分所有權人會議紀錄及規約附卷可憑，原告亦自認有參與區分所有權人會議，故原告應受規約拘束一節，足堪憑採，自應依約給付。

(五)基上，被告對原告之債權應為電梯分擔款428萬5,154元、管理費30萬8,620元，合計459萬3,774元，被告此部分之抗辯，自屬可採。

五、綜上所述，原告請求確認被告對原告之459萬3,774元債權不存在，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
判決如主文。

中 華 民 國 113 年 5 月 15 日
民事第一庭 法 官 王詩銘

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（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 5 月 15 日
書記官 黃英寬

附表

編號	建物門牌號碼： 台中市南屯區黎明路二段	建號	專有部分之 權利範圍	共有部分之權 利範圍	備註（用途）
1	425號地下一層之1	2765	1/1	690/100000	商業用
2	425號地下一層之2	2766	1/1	902/100000	商業用
3	425號地下一層之3	2767	1/1	2933/100000	商業用
4	425號地下一層之5	2768	1/1	1649/100000	商業用
5	425號地下一層之6	2769	1/1	2038/100000	商業用
6	425號地下一層之7	2770	1/1	2548/100000	商業用
7	425號地下一層之8	2771	1/1	235/100000	商業用
8	425號二層	2772	1/1	6550/100000	商業用
9	423之1號	2777	27879/100000	24899/100000	警衛室