

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第327號

上訴人 友益股份有限公司

法定代理人 中屋國際股份有限公司

代表人 黃明俊

訴訟代理人 謝勝隆律師

被上訴人 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，上訴人對於民國113年5月15日臺灣臺中地方法院112年度訴字第2806號第一審判決提起上訴，本院於民國114年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人之法定代理人已於民國113年3月15日由神農山莊實業股份有限公司變更為中屋國際股份有限公司（下稱中屋公司），有公司變更登記表（本院卷第21至26頁）可稽，經中屋公司依公司法第27條第1項規定指派黃明俊代表中屋公司行使職務，有指派書、董事長願任同意書（本院卷第85、86頁）為證，並經中屋公司、黃明俊先後於113年6月3日、同年8月19日分別具狀聲明承受訴訟（本院卷第19、83頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊為中友生活家大廈（下稱系爭大廈）「營業

01 用區分單位」(下稱營業單位)之區分所有權人。系爭大廈
02 於興建及銷售之初,即區分為營業單位及「住家用區分單
03 位」(下稱住家單位),且建商與承購戶已於預售屋或成屋
04 之買賣契約書中約定,營業單位除自行管理營業用停車空間
05 外,不參與系爭大廈之住戶管理及設備維護修繕與各項費
06 用,該約定具分管契約性質。而系爭大廈營業單位共用部分
07 之管理及設備維護修繕等事務,向來均由營業單位之區分所
08 有權人自行負擔,被上訴人未曾參與此部分事項或分攤相關
09 費用,系爭大廈全體區分所有權人亦已成立默示分管契約。
10 系爭大廈全體區分所有權人均知悉或得以知悉前揭分管契約
11 之存在,應受前揭分管契約之拘束;伊無負擔住家單位之管
12 理費,以及專屬住家單位所使用電梯之維護修繕費用之義
13 務。系爭大廈112年7月8日區分所有權人會議決議,自112年
14 9月起將伊之每期(2個月)管理費調整為30萬8,620元,及
15 伊應分攤專屬住家單位所使用電梯之更換費用專款428萬5,1
16 54元(下稱系爭決議),違反前揭分管契約,類推適用民法
17 第56條第2項規定,應屬無效。且縱使上訴人應分攤更換電
18 梯費用,於計算分攤金額時,亦應扣除因停車位而持有如附
19 表編號9警衛室之共有部分。被上訴人於112年7、8月間,通
20 知伊繳納112年9、10月管理費30萬8,620元(下稱系爭管理
21 費)、電梯更換費用專款428萬5,154元(下稱系爭電梯專
22 款),自屬無據。爰求為確認被上訴人對伊之系爭管理費及
23 電梯專款債權不存在之判決(原審為上訴人敗訴之判決,上
24 訴人聲明不服,提起上訴)。並上訴聲明:1.原判決廢棄。
25 2.確認被上訴人對上訴人之459萬3,774元債權不存在。

26 二、被上訴人辯以:

- 27 (一)否認建商與全體承購戶間有上訴人所稱分管契約存在,系爭
28 大廈區分所有權人間亦無默示分管契約。
- 29 (二)包含上訴人在內之營業單位區分所有權人歷年均有參與系爭
30 大廈區分所有權人會議,並向被上訴人繳納管理費,營業單
31 位共用部分之管理及設備維護修繕,亦由被上訴人為之。況

01 上訴人將其專有部分出租作為健身房使用，其地下車位供該
02 健身房員工及客戶使用，其等在地下室停車後，亦會使用電
03 梯上下樓，且被上訴人未來就營業單位區域之電梯進行更新
04 時，住家單位住戶亦會分攤費用，故上訴人分攤系爭電梯專
05 款，並無不公平之情事。

06 (三)系爭大廈停車位之使用權人，係藉由持有警衛室之專有部分
07 及其共有部分之方式，表彰其權利，依系爭大廈規約第30條
08 第2項規定，自應就其持有之共有部分比例計算系爭電梯專
09 款之分攤金額。

10 (四)答辯聲明：上訴駁回。

11 三、兩造不爭執事項（原審卷二第13至15頁、本院卷第103頁）：

12 (一)上訴人為系爭大廈區分所有權人，共有部分之權利範圍如附
13 表編號1至8所示。

14 (二)被上訴人依系爭決議，要求上訴人繳納系爭管理費30萬8,62
15 0元及系爭電梯專款428萬5,154元。

16 四、本院之判斷：

17 (一)上訴人應依系爭大廈規約規定繳納管理費及分攤電梯專款：
18 上訴人主張：依建商與承購戶間買賣契約之約定，營業單位
19 不參與系爭大廈之住戶管理及設備維護修繕與各項費用，該
20 約定具分管契約性質，且系爭大廈全體區分所有權人亦已成
21 立默示分管契約，系爭大廈112年7月8日區分所有權人會議
22 所為系爭決議，違反分管契約云云，為被上訴人所否認，並
23 以前詞置辯。經查：

24 1.上訴人主張：依建商與承購戶間買賣契約之約定，系爭大廈
25 區分所有權人間，已有營業單位不參與系爭大廈之住戶管理
26 及設備維護修繕與各項費用之分管契約約定云云，固提出房
27 地預定買賣契約書及其附圖（原審卷一第67至88頁）、不動
28 產買賣契約書及所附地下車位圖與住戶管理公約（原審卷一
29 第89至107頁）、存有49份房地預定買賣契約書及188份不動
30 產買賣契約書之隨身碟（原審卷二第403頁、本院卷第267
31 頁）為據。觀諸房地預定買賣契約書第5條第7款（原審卷一

01 第52頁)及不動產買賣契約書所附住戶管理公約第10條第7
02 款(原審卷一第106頁),固均有「營業用區分單位除自行
03 管理營業用停車空間外,不參與本大樓之住戶管理及設備維
04 護修繕等活動及不負擔其因此產生之各項費用」之記載,然
05 系爭大廈之區分所有權人總數為333人,有系爭大樓112年區
06 分所有權人會議紀錄(原審卷一第153頁)可參,而上訴人
07 所提出之房地預定買賣契約書及不動產買賣契約書合計僅23
08 7份,其餘97位承購人於買受系爭大廈專有部分時,與建商
09 間是否均有相同之約定,尚非無疑,上訴人此部分主張,已
10 難遽信。

11 2.況系爭大廈營業單位之區分所有權人均有參與系爭大廈之區
12 分所有權人會議,此為兩造所不爭執(本院卷第189、190
13 頁)。而系爭大廈區分所有權人會議於86年6月30日訂定之
14 規約第1條第1項、第29條第1項、第30條第2項前段(原審卷
15 一第192、193頁)分別規定:「本規約效力及於本大廈全體
16 區分所有權人及住戶」、「為充裕共用部分在管理上必要之
17 經費,區分所有權人應依地政機關登記持分面積比例繳交管
18 理費,營業單位減半收費」、「共用部分之修繕,由管理委
19 員會為之。其費用由公共基金支付;公共基金不足時,由區
20 分所有權人按其共有應有部分比例分擔之」;其中,第29條
21 第1項規定於112年7月8日修正為:「為充裕共用部分在管理
22 上必要之經費,區分所有權人應依地政機關登記專有部分及
23 共用部分面積繳交管理費」(原審卷一第201頁);且綜觀
24 修正前後規約全文(原審卷一第181至210頁),除前揭修正
25 前規約第29條第1項關於營業單位管理費減半收費之規定
26 外,並無營業單位或住家單位之區分,亦未見有如前揭買賣
27 契約書「營業用區分單位除自行管理營業用停車空間外,不
28 參與本大樓之住戶管理及設備維護修繕等活動及不負擔其因
29 此產生之各項費用」之相類記載;可見包含營業單位在內之
30 系爭大廈全體區分所有權人於86年6月30日已決議通過,全
31 體區分所有權人均應按其持分面積比例繳交管理費,但營業

01 單位減半收費（嗣於112年7月8日修正如上），並於公共基
02 金不足修繕共用部分時，由各區分所有權人按其共有應有部
03 分比例分擔。佐以上訴人於112年8月以前，均有依112年7月
04 8日修正前規約第29條第1項規定，向被上訴人繳納管理費，
05 有上訴人入款紀錄、被上訴人存摺、管理費收繳明細表、收
06 據、存款歷史明細查詢（原審卷一第317至431頁）為證，且
07 為兩造所不爭執（本院卷第298、299頁），堪認上訴人長達
08 20餘年，均依前揭規約內容履行，未曾為反對之表示。另依
09 前揭管理費收據，均清楚載明上訴人繳納之費用分別為管理
10 費、汽車位保養費、汽車位清潔費、機械保養費等，未見有
11 「回饋」、「歸墊」之記載，上訴人辯稱其係基於「回
12 饋」、「歸墊」而繳交相關金額云云（本院卷第67、68
13 頁），自無可採。因此，縱使系爭大廈之建商與全體承購戶
14 於系爭大廈興建及銷售之初，有「營業用區分單位除自行管
15 理營業用停車空間外，不參與本大樓之住戶管理及設備維護
16 修繕等活動及不負擔其因此產生之各項費用」之約定，其
17 後，亦經系爭大廈全體區分所有權人決議通過以前揭規約所
18 取代。

- 19 3. 至於上訴人所提出之電梯保養契約書及設備基本資料（原審
20 卷一第493至514頁），僅能證明營業用區域內之2部電梯及4
21 部電扶梯，於112年度係由承租人即香港商世界健身事業有
22 限公司與電梯設備商富士達股份有限公司簽訂電梯保養契
23 約，並支付保養費用之事實。惟系爭大廈共用部分之修繕，
24 由管理委員會為之，其費用由公共基金支付或由由區分所有
25 權人按其共有應有部分比例分擔之，既為前揭規約第30條第
26 2項前段所明定，且上訴人雖否認有被上訴人所稱其有意保
27 養營業用區域內之2部電梯及4部電扶梯而上訴人不同意乙事
28 （本院卷第99、158、186頁），然未曾主張並舉證證明被上
29 訴人有拒絕依照規約負責保養該等電梯、電扶梯及支付保養
30 費用之情事。則縱使上訴人之承租人有自行簽訂電梯保養契
31 約及支付保養費用，亦僅為該承租人得否要求被上訴人返還

01 已支付保養費用及負責日後電梯、電扶梯保養之問題，尚難
02 據此推論系爭大廈全體區分所有權人有營業單位除自行管理
03 營業用停車空間外，不參與系爭大廈之住戶管理及設備維護
04 修繕與各項費用之默示分管契約存在。

05 4.系爭大廈112年7月8日區分所有權人會議決議通過，修正規
06 約第29條第1項關於管理費之規定，以及由全體區分所有權
07 人按其共有之應有部分比例分攤更換電梯費用之決議，即系
08 爭決議，而該次會議出席之區分所有權人數為300人，占應
09 出席區分所有權人333人之90.09%，且前揭2項決議，分別經
10 240票、233票同意，各占出席人數80%、77.67%，已合於系
11 爭大廈規約第12條第4款區分所有權人會議以過半數出席、
12 出席過半數同意之決議規定（原審卷一第185、186頁），有
13 該次會議之會議紀錄、大會手冊（原審卷一第153至173頁）
14 為證，且為兩造所不爭執。另前揭由全體區分所有權人按其
15 共有之應有部分比例分攤更換電梯費用之決議，與前揭規約
16 第30條第2項關於共用部分之修繕費用，於公共基金不足
17 時，由區分所有權人按其共有應有部分比例分擔之規定，亦
18 無不符。

19 5.綜上，系爭大廈全體區分所有權人間既無上訴人所指營業單
20 位除自行管理營業用停車空間外，不參與系爭大廈之住戶管
21 理及設備維護修繕與各項費用之分管契約或默示分管契約存
22 在，且系爭決議亦無違反法令或規約之情事，則上訴人以系
23 爭決議違反分管契約為由，類推適用民法第56條第2項規
24 定，主張系爭決議無效云云，即不可採。

25 (二)上訴人應繳交系爭管理費30萬8,620元：

26 系爭大廈規約第29條第1項業經系爭大廈112年7月8日區分所
27 有權人會議決議修正為：「為充裕共用部分在管理上必要之
28 經費，區分所有權人應依地政機關登記專有部分及共用部分
29 面積繳交管理費」，既如前述，上訴人即應依照修正後規約
30 繳交管理費。且上訴人就被上訴人主張：依修正後規約計
31 算，上訴人每期（2個月）應繳交之管理費金額為30萬8,620

01 元之事實（原審卷一第35、36頁），亦未為爭執，應視同自
02 認，則上訴人應繳系爭管理費30萬8,620元，堪以認定。因
03 此，上訴人請求確認被上訴人對其之系爭管理費債權不存
04 在，即屬無據。

05 (三)上訴人應分攤系爭電梯專款428萬5,154元：

06 上訴人主張：系爭電梯專款分攤金額之計算，應扣除其因停
07 車位而持有如附表編號9警衛室之共有部分云云，然為被上
08 訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

- 09 1.依系爭大廈規約第30條第2項前段規定，共用部分之修繕費
10 用，於公共基金不足時，由區分所有權人按其共有應有部分
11 比例分擔之。故上訴人應分攤之系爭電梯專款金額，應以其
12 持有系爭大廈共有部分之應有部分比例計算。
- 13 2.系爭大廈地下二、三層之停車位，係以約定專用之方式，由
14 停車位購買者取得各該停車位之使用權，並將停車位占用系
15 爭大廈共有部分即臺中市○○區○○段0000○號建物之比例
16 即權利範圍24899/100000，全部登記為附表編號9警衛室之
17 共有部分，再由停車位使用權人登記為附表編號9警衛室之
18 共有人，藉以表彰停車位使用權人對停車位之使用權，除停
19 車位之使用權人外，系爭大廈其他區分所有權人均非附表編
20 號9警衛室之共有人，有建物登記謄本（原審卷一第31、33
21 頁）、房地預定買賣契約書第1條第3款、第5條第2款（原審
22 卷一第47、51頁）、不動產買賣契約書附件一（原審卷一第
23 95頁）為證，且為兩造所不爭執（原審卷二第420頁，本院
24 卷第68、69、98頁）。包含上訴人在內之系爭大廈停車位使
25 用權人，除全體區分所有權人均得使用之共用部分外，另得
26 使用屬全體區分所有權人共有而為其等專用之地下二、三層
27 停車位，停車位使用權人所使用共有部分之範圍既大於其他
28 區分所有權人，且其等亦因取得停車位使用權而額外持有附
29 表編號9警衛室之應有部分及其共有部分，則依前揭規約第3
30 0條第2項前段規定，將其等持有附表編號9警衛室之共有部
31 分計入系爭電梯專款應分攤比例，不僅合於規約規定，亦與

01 使用者付費無違。

02 3.至於上訴人另主張：警衛室屬門廳範圍，為約定共有，不應
03 計入共用部分云云。惟包含上訴人在內之系爭大廈停車位使
04 用權人，係因取得地下二、三層停車位之專用權，始持有附
05 表編號9警衛室之應有部分及其共有部分，業如前述，且系
06 爭電梯專款僅將表彰停車位使用權如附表編號9之共有部分
07 計入分攤比例，並未包含附表編號9警衛室之應有部分，亦
08 有分配明細表（本院卷第139至146頁）可參，將該等共有部
09 分計入系爭電梯專款應分攤比例，即與警衛室本身之性質無
10 涉。上訴人此部分主張，自無可採。

11 4.上訴人持有如附表所示系爭大廈共有部分之權利範圍，占系
12 爭大廈全部共有部分之比例合計為 $24486.59221/100000$ ，有
13 建物登記謄本（原審卷一第15至33頁）為證，且為兩造所不
14 爭執（原審卷二第35頁、本院卷第100頁），而上訴人對於
15 系爭電梯專款總金額為1,750萬元，亦未為爭執，依上開比
16 例計算，上訴人應分攤之系爭電梯專款金額為428萬5,154元
17 （ $17,500,000 \text{元} \times 24486.59221/100000 \doteq 4,285,154 \text{元}$ ，元以
18 下四捨五入）。因此，上訴人請求確認被上訴人對其之系爭
19 電梯專款債權不存在，亦屬無據。

20 五、綜上所述，上訴人請求確認被上訴人對上訴人之459萬3,774
21 元（ $308,620 + 4,285,154 = 4,593,774$ ）債權不存在，為無
22 理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合，上
23 訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁
24 回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
26 項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一
27 論述，附此敘明。

28 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

29 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日

01
02
03

民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭
法官 林孟和
法官 鄭舜元

04
05
06
07
08
09
10
11

以上正本係照原本作成。
如對本判決上訴，應於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書（須按他造人數附具繕本）。
上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12

書記官 賴淵瀛

13

中華民國 114 年 2 月 18 日

14
15

附表：上訴人持有系爭大廈之專有部分及共有部分

編號	建物門牌號碼： 臺中市○○○○○ ○○○	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	000號地下一層之0	0000	1/1	690/100000	商業用
2	000號地下一層之0	0000	1/1	902/100000	商業用
3	000號地下一層之0	0000	1/1	2933/100000	商業用
4	000號地下一層之0	0000	1/1	1649/100000	商業用
5	000號地下一層之0	0000	1/1	2038/100000	商業用
6	000號地下一層之0	0000	1/1	2548/100000	商業用
7	000號地下一層之0	0000	1/1	235/100000	商業用
8	000號二層	0000	1/1	6550/100000	商業用
9	000之0號	0000	27879/100000	24899/100000	警衛室