

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第33號

原告 惠國大廈管理委員會

法定代理人 杜文縣

訴訟代理人 李宏誠律師

被告 宏蓉有限公司

法定代理人 謝曜駿

訴訟代理人 陳清進律師

上列當事人間請求為一定行為等事件，本院於民國110年9月2日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應容忍台灣電力股份有限公司人員、原告定期進入台北市
○○區○○路○段○號地下一層坐落於台北市○○區○○段
○○段○○地號上，如附圖所示A部分（大電錶室，面積一十
六點九四平方公尺）及B部分（小電錶室，面積八點二六平方公
尺）抄寫、維護、管理及修繕。

原告其餘之訴駁回。

原告假執行之聲請駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
者，非為訴之變更，民事訴訟法第256條定有明文。查原告
起訴時聲明請求：(一)被告應容忍台灣電力股份有限公司（下
稱台電公司）人員、惠國大廈之管理負責人或管理委員會定
期進入惠國大廈地下1樓之大電錶室、小電錶室（起訴狀附
圖1，卷第21頁）抄寫電錶、維護、管理及修繕；(二)願供擔
保，請准宣告假執行，有民事起訴狀在卷可憑（見卷第9

頁），嗣於民國108年9月25日補充第1項聲明為：被告應容忍台電公司人員、惠國大廈之管理負責人或管理委員會定期進入台北市○○區○○○路0段0號地下1層坐落於台北市○○區○○段○○段000地號上，如附圖所示A部分（大電錶室）面積16.94平方公尺及B部分（小電錶室）面積8.26平方公尺抄寫、維護、管理及修繕，有原告民事補正狀附卷可稽（見卷第123-124頁），核屬更正事實上之陳述，非屬訴之變更或追加，併予敘明。

二、原告主張：

(一)被告為坐落於台北市○○區○○段○○段000地號上，門牌號碼台北市○○區○○○路0段0號之惠國大廈地下1樓（下稱系爭房屋）之區分所有權人。依惠國大廈規約及被告所有坪數計算，其每月管理費應為新台幣（下同）15,000元，惟因惠國大廈起造人於起造時，即以聲明書同意台電公司將機電設備及大電錶室（如附圖所示A部分面積16.94平方公尺）、小電錶室（如附圖所示B部分面積8.26平方公尺）設置於地下1樓專有部分。而被告前手取得地下1樓所有權，即與原告合意以減收每月管理費作為租賃或借用該專有部分，嗣被告買受系爭房屋時，繼受其前手與原告合意，每月僅繳納7,500元之管理費，即每月減收7,500元。嗣原告訴請被告給付惠國大廈外牆修補工程應分擔費用（本院104年度訴字第15號、台灣高等法院105年度上易字第224號），被告抗辯原告減收管理費並非原告使用A、B部分之對價，業經台灣高等法院認定原告因惠國大廈機電設備占用被告專有部分而合意減收管理費作為補償，上開爭點對兩造有爭點效適用，故該補償為原告租賃或借用被告專有部分之對價，即屬租賃或有償借用之價金。如認兩造間並非租賃之法律關係，兩造間亦存有類似契約之關係，原告有占有使用A、B部分之權利。詎被告於107年10月間更換大、小電錶室之門鎖，導致台電公司人員、原告及惠國大廈管理負責人無法入內抄寫電錶，依據台電公司營業規則第37條第3款、第40條第4款規定，用

01 電戶無正當理由拒絕台電公司人員進入抄錄電度表為違章行
02 為，台電公司得依此為由停止供電，且原告、惠國大廈管理
03 負責人為維護、修繕及管理機電設備，亦有進入大電錶室及
04 小電錶室之需要，被告所為將導致惠國大廈全體住戶之重大
05 損害，爰依公寓大廈管理條例第6條第1項第3款、第3項規
06 定，請求被告應容忍台電公司人員、惠國大廈之管理負責人
07 或原告定期進入系爭房屋如附圖所示A、B部分（面積
08 16.94、8.26平方公尺）抄寫、維護、管理及修繕等語。

09 (二)並聲明：被告應容忍台電公司人員、原告、惠國大廈之管理
10 負責人定期進入系爭房屋坐落於台北市○○區○○段○○段
11 000地號上，如附圖所示A部分（大電錶室）面積16.94平方
12 公尺及B部分（小電錶室）面積8.26平方公尺抄寫、維護、
13 管理及修繕。願供擔保，請准宣告假執行。

14 三、被告答辯略以：

15 (一)依公寓大廈管理條例第3條第4款規定，公寓大廈管理條例所
16 稱「共用部分」均應係指「公寓大廈專有部分以外之其他部
17 分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者」，且公寓大
18 廈管理條例第6條第1項第3款係屬對區分所有權人權利之剝
19 奪、限制，適用上應從嚴認定，避免管理委員會不當侵害區
20 分所有權人對房屋之權利，否則管理委員會只要搶先將供大
21 樓使用之設備不法占用區分所有權人專有部分，即可逼迫區
22 分所有權人容忍其不法行為，故公寓大廈管理條例第6條第1
23 項第3款之要件應為「管理委員會因維護、修繕合法使用之
24 公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物
25 而供共同使用者」。系爭大、小電錶室既屬被告專有部分，
26 而非公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建
27 築物而供共同使用，即不符該款要件，無該款之適用。又該
28 款所定應容忍進入之對象應限於公寓大廈之管理負責人及管
29 理委員會，本未包含台電公司人員或其他第三人，且惠國大
30 廈既已成立原告管理委員會，應無同條例第3條第10款所定
31 管理負責人，故原告訴請被告容忍台電公司人員、惠國大廈

01 管理負責人進入大、小電錶室，並無理由。況依台電公司營
02 業規則第40條及台電公司107年10月16日通知，台電公司未
03 能抄表時僅會依前2個月平均用電度數計算電費，惠國大廈
04 住戶顯未因原告或台電公司人員不能進入大、小電錶室抄錶
05 而有立即遭停供電或終止供電契約之危險。

06 (二)原告於兩造間另案排除侵害等事件（本院108年度訴字第
07 2691號）中主張兩造就系爭大、小電錶室存有租賃或使用借
08 貸之關係，為被告所否認，況被告因原告之主張，業以書狀
09 向原告為自108年10月31日終止系爭大、小電錶室租約之意
10 思表示，故兩造間已無租賃關係存在。另原告主張其以減收
11 管理費作為占用被告專有部分之補償，即與民法第464條所
12 定無償之使用借貸契約不符。況被告早已表示拒絕原告使用
13 系爭大、小電錶室，於被告按月繳足管理費時起，雙方自無
14 成立使用借貸合意。退步言之，縱認兩造間有使用借貸關係
15 存在，然既未定期限，更不能依借貸之目的定期限，被告依
16 民法第470條第2項規定，以民事答辯三狀為終止使用借貸關
17 係之意思表示。原告於系爭大、小電錶室內設置之電錶及相
18 關設備，均無權占用被告所有地下1樓之專有部分。

19 (三)原告雖主張惠國大廈建商起造時，同意台電公司於地下1樓
20 設置使用大、小電錶室云云，惟未提出相關證據，不足採
21 信。另台灣高等法院105年度上易字第224號判決既認定原告
22 減少管理費為不當得利補償性質，被告自可單方拒絕此補
23 償，被告已於107年8月起依惠國大廈規定繳足管理費，兩造
24 間已不存在以減收管理費作為機電設備占用被告專有部分補
25 償之事實，原告自無從援引上開判決主張就系爭大、小電錶
26 室有合法占用權源。再兩造於台灣高等法院105年度上易字
27 第224號事件中，經法院囑託台北市政府地政局土地開發總
28 隊測量大、小電錶室面積分別為26.2平方公尺、9.18平方公
29 尺，與本院囑託測量之大小電錶室面積不符，兩造前於另案
30 均無爭執該次測量面積，應以台北市政府地政局土地開發總
31 隊於105年12月5日製作之鑑定圖為準等語。

01 (四)並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告
02 免為假執行。

03 四、兩造不爭執事項：

04 (一)被告為坐落於台北市○○區○○段○○段000地號上，門牌
05 號碼為台北市○○區○○○路0段0號之惠國大廈地下1樓之
06 區分所有權人。

07 (二)原告前因請求被告給付應分擔費用事件，經台灣高等法院以
08 105年度上易字第224號判決確定在案。

09 五、本件之爭點為：原告請求依公寓大廈管理條例第6條第1項第
10 3款、第3項規定，被告應容忍台電公司人員、惠國大廈之管
11 理負責人或原告定期進入系爭房屋如附圖所示A、B部分之大
12 小電錶室（面積16.94、8.26平方公尺）抄寫、維護、管理
13 及修繕，是否可採？被告抗辯系爭大、小電錶室並非公寓大
14 廈管理條例第3條第4款規定之共同部分，自無同條例第6條
15 第1項第3款之適用，且惠國大廈無管理負責人，台電公司人
16 員或其他第三人非該條款適用之對象，均應排除在外。且台
17 電公司人員未能進入系爭大、小電錶室抄錶，並無明顯而立
18 即之停電危險，並無必要等語，有無理由？茲論述如下：

19 (一)按管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管
20 線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，住戶不
21 得拒絕。前項之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法
22 為之，並應修復或補償所生損害。住戶違反前開規定，經協
23 調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質
24 請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置，公寓大廈管理
25 條例第6條第1項第3款、第2項、第3項定有明文。又公寓大
26 廈管理條例第3條第4款規定共用部分指公寓大廈專有部分以
27 外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。
28 系爭大、小電錶室內之電度表依電業法第51條、台電公司電
29 業消費性用電服務契約範本第8條約定，係由台電公司備
30 置，用戶應於供電範圍內無償提供適當場所及預置電度表接
31 線箱（電表箱），供台電公司裝設電度表，用戶不得任意毀

01 損、拆遷、移動或更換電度表及其封印，如有異動必要，需
02 經申請並由台電公司認可及施工。而惠國大廈用電設備與台
03 電公司供電設備之接續處為責任分界點，自責任分界點以下
04 用戶側設備（除台電公司電度表及附屬設備外），產權屬於
05 用戶，此觀台電公司電業消費性用電服務契約範本第6條即
06 明。是系爭大、小電錶室內之電度表及其附屬物係台電公司
07 所有，除上開為台電公司所有物外，其餘物為原告所有，自
08 屬公同共有物。再按非主物之成分，常助主物之效用，而同
09 屬一人者，為從物，民法第68條第1項有明文規定。系爭
10 大、小電錶室除電度表外，尚有電線供惠國大廈用電之用，
11 不能與惠國大廈共用部分分離，揆諸前開法條，當屬惠國大
12 廈共用部分之從物。原告為修繕、維護電線設備，自屬公寓
13 大廈管理條例第6條第1項第3款所指公寓大廈管理負責人或
14 管理委員會有維護、修繕義務之共用部分。被告抗辯系爭
15 大、小電錶室並非公寓大廈管理條例第6條第1項第3款所稱
16 之共用部分，並非可採。

17 (二)查惠國大廈於68年間取得使用執照，起造人之一惠群工程有
18 限公司於68年1月9日簽署無償提供惠國大廈一戶房屋之部分
19 土地（或地下室）面積50平方公尺予台電公司永久使用，闢
20 為配電室，設置所需供電設備之聲明書予台電公司，有系爭
21 房屋建物登記第二類謄本、惠群工程有限公司聲明書在卷可
22 參（見卷第57頁、第247頁）。再系爭房屋於69年7月21日為
23 所有權第一次登記，被告法定代理人謝曜駿嗣於77年3月8日
24 因拍賣而取得系爭房屋所有權，再於被告於92年4月11日設
25 立登記後，將系爭房屋所有權於92年7月21日將系爭房屋以
26 買賣為原因辦理移轉登記予被告，被告於96年間將系爭房屋
27 賣出，嗣於103年7月29日又買回系爭房屋等情，業經本院
28 108年度訴字第2694號民事判決認定在案（見卷第335頁），
29 並有系爭房屋建物登記第二類謄本在卷可查（見卷第57
30 頁），足見被告自其前手謝曜駿取得系爭房屋所有權時，已
31 明知系爭大、小電錶室使用系爭房屋如附表所示A、B部分，

01 自謝曜駿取得系爭房屋所有權時起，迄原告於104年間另案
02 對被告提起給付應分擔費用事件（本院104年度訴字第15
03 號、台灣高等法院105年度上易字第224號民事判決）前，被
04 告均未為何等爭執，是至被告於另案爭執系爭大、小電錶室
05 使用權限時，系爭房屋部分面積使用之現況已持續36年一
06 情，已堪認定。

07 (三)按專有部分指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且
08 為區分所有之標的者，而約定共用部分指公寓大廈專有部分
09 經約定供共同使用者，公寓大廈管理條例第3條第3款、第6
10 款定有明文。又按公寓大廈管理條例係於84年6月28日公
11 布，同年月30日施行，該條例施行之前，大樓建商與各承購
12 戶，就屬地下室作為防空避難室兼停車場之管理範圍，訂有
13 分管之約定，此應解該大樓共有人已默示同意成立分管契
14 約，為維持共有物管理秩序之安定性，若受讓人知悉有該分
15 管契約，或有可得知之情形，仍應受分管契約之約束。再公
16 寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈
17 之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規
18 定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人已按分
19 管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分
20 讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存
21 在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最
22 高法院99年度台上字第1191號、98年度台上字第633號民事
23 裁判參照）。查系爭大、小電錶室係占用被告專有部分之系
24 爭房屋，而系爭大、小電錶室業經原告基於共同利益使用逾
25 36年，且系爭房屋多次在被告法定代理人謝曜駿及被告間轉
26 手，被告及其法定代理人謝曜駿均知悉系爭大、小電錶室占
27 用系爭房屋之情事，堪認惠國大廈於起造人向台電公司申請
28 設置供電設備時起，系爭房屋之所有權人與惠國大廈之住戶
29 間已就系爭大、小電錶室以其默示之行為成立約定共用之合
30 意，且該約定之合意對於系爭房屋之受讓人亦有拘束力。本
31 件雖非公寓大廈之共用部分，然成立約定共用之情節與前述

01 分管契約類似，應得類推適用。又按所謂默示之意思表示，
02 指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效
03 果意思者（最高法院97年度台上字第909號民事裁判參
04 照）。查惠國大廈前因地震造成大樓外牆龜裂，而經區分所
05 有權人會議決議修補外牆，嗣就外牆修補費用分擔一事，於
06 103年1月19日召開區分所有權人會議，決議因惠國大廈之機
07 電設備占用被告之專有部分，故被告僅需負擔60%等情，再
08 原告於數十年前向被告收取之管理費就有減少收受情事，均
09 經台灣高等法院105年度上易字第224號民事判決認定在案
10 （見卷第34-35頁），有爭點效之適用，足認原告就使用系
11 爭大、小電錶室，數十年來均與系爭房屋之所有權人以減收
12 管理費之方式補償，益足佐證原告與系爭房屋所有權人自系
13 爭大、小電錶室設置時起，即已以默示之意思表示約定該專
14 用部分供共同使用。原告主張兩造間就系爭大、小電錶室係
15 成立租賃關係，如不存在租賃關係，原告復主張兩造間存在
16 類似租賃之契約關係，然就不動產之使用給付對價，並非即
17 為租賃契約，依原告所主張之事實，兩造間成立之契約關係
18 應係公寓大廈管理條例所稱之約定共用關係，依法官知法原
19 則，關於法律之評價、判斷及適用，係法院之職責，法院就
20 當事人之主張及提出之證據依調查證據程序確定事實後，即
21 應依職權尋求、發現法之所在，不受當事人所表示或陳述法
22 律意見之拘束（最高法院100年度台上字第943號民事裁判參
23 照）。從而，本院認兩造間並無租賃契約之合意，而係存在
24 默示意思表示之約定共用關係。

25 (四)原告為進入系爭大、小電錶室必須自被告所有之系爭房屋進
26 入，然被告於107年10月間將系爭大、小電錶室之門鎖更
27 換，使台電公司、原告均無法進入抄寫電錶，有台電公司
28 107年10月16日未能進入抄表之通知在卷可憑（見卷第41
29 頁），被告訴訟代理人並自承有將系爭大、小電錶室上鎖一
30 情，有本院108年8月5日勘驗筆錄可佐（見卷第107頁），上
31 情堪以認定。因此原告確因被告行為而無從進入系爭大、小

01 電錶室抄錄、維護。

02 (五)台電公司人員未能進入系爭大、小電錶室抄錶、檢修，有無
03 明顯而立即之危險：

04 1.按輸配電業對用戶用電設備，應依規定進行檢驗，經檢驗
05 合格時，方得接電。輸配電業對用戶已裝置之用電設備，
06 應定期檢驗，並記載其結果，如不合規定，應通知用戶限
07 期改善；用戶拒絕接受檢驗或在指定期間未改善者，輸配
08 電業或再生能源發電業得停止供電；前開用戶用電設備之
09 範圍、項目、要件、配置及其他安全事項之規則，及前項
10 檢驗之範圍、基準、週期及程序之辦法，由中央主管機關
11 定之。經由輸配電業線路供電之用戶，應無償提供場所，
12 以裝設電度表；前項電度表由輸配電業備置及維護，電業
13 法第32條第1項、第5項、第51條分別定有明文。

14 2.台電公司與申請用電客戶間之電業消費性用電服務契約範
15 本第6條、第8條約定，電度表及其附屬設備如整套型計器
16 為台電公司所有，用電計量所需之電度表由台電公司備
17 置，用戶應於供電範圍內無償提供適當場所及預置電度表
18 接線箱（電表箱），供台電公司裝設電度表，用戶不得任
19 意毀損、拆遷、移動或更換電度表及其封印，如有異動必
20 要，需經申請並由台電公司認可及施工。前開契約範本第
21 17條、第18條復約定台電公司進行供電線路、設備之設
22 計、施工或檢修等、檢查違章用電、進行電度表之抄錄
23 時、依電業法規定檢驗用戶用電設備時，得通知用戶後進
24 入用戶用電場所進行上開作業。如用戶之用電設備經檢驗
25 不合規定，在台電公司指定期間未改善，或違反前開第17
26 條第1款至第4款約定，無正當理由拒絕，即為違章用電，
27 台電公司得停止供電。

28 3.因此，依照電業法前揭規定及台電公司與用戶間契約範本
29 約定，如未依前開規定由台電公司進入系爭大、小電錶室
30 進行供電線路、設備之檢修及電度表之抄錄時，台電公司
31 得停止供電。被告抗辯台電公司未能抄表時僅會依前2個

01 月平均用電度數計算電費，惠國大廈住戶顯未因原告或台
02 電公司人員不能進入大、小電錶室抄錶而有立即遭停供電
03 或終止供電契約之危險云云，核屬無據。

04 (六)被告爭執本院囑託台北市松山地政事務所於108年8月5日測
05 量系爭大、小電錶室之面積有誤，應以台灣高等法院105年
06 度上易字第224號案件中法院囑託台北市政府地政局土地開
07 發總隊所為測量面積為準等語，然本件經原告當場指出系爭
08 大、小電錶室之範圍，經台北市政府松山地政事務所測量大
09 電錶室面積為16.94平方公尺，小電錶室面積為8.26平方公
10 尺，有台北市松山地政事務所土地複丈成果圖在卷可憑（見
11 卷第113頁），與前案台北市政府地政局土地開發總隊測量
12 之大電錶室面積26.2平方公尺，小電錶室面積9.18平方公尺
13 （見卷第23頁），測量面積雖有不同，惟兩造間另案訴訟
14 （即被告起訴請求台電公司、本件原告拆除系爭大、小電錶
15 室之事件，經本院以108年度訴字第2691號案件審理）中經
16 法院囑託測量之系爭大、小電錶室面積分別為16.94、8.51
17 平方公尺，有該判決在卷可憑（見卷第337頁），核與本件
18 測量之大電錶室面積相符，小電錶室僅差距0.25平方公尺，
19 應屬可容許之誤差範圍，足認本件測量並無違誤，被告抗辯
20 應以台北市政府地政局土地開發總隊測量結果為準，不足採
21 信。

22 (七)從而，原告依公寓大廈管理條例第6條第1項第3款、第3項規
23 定，請求被告應容忍台電公司人員、原告定期進入系爭房屋
24 如附圖所示A、B部分（面積各為16.94、8.26平方公尺）抄
25 寫、維護、管理及修繕，即有理由，應予准許。至管理負責
26 人依公寓大廈管理條例第3條第10款之規定，係指指未成立
27 管理委員會，由區分所有權人推選住戶1人或依同條例第28
28 條第3項、第29條第6項規定為負責管理公寓大廈事務者。原
29 告為惠國大廈依公寓大廈管理條例所成立之管理委員會，因
30 此惠國大廈即無管理負責人可言，原告此部分請求即無所
31 據，應予駁回。

01 七、原告聲請供擔保請准宣告假執行，然原告請求係命被告為一
02 定行為，與民事訴訟法第389條第1項規定得為假執行宣告應
03 為財產上之請求不合，自不能准許。至於原告敗訴部分之假
04 執行聲請，因原告敗訴而失其附麗，一併駁回之。

05 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本
06 院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此
07 敘明。

08 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 110 年 9 月 30 日
10 民事第七庭 法 官 林欣苑

11 附圖：台北市松山地政事務所108年8月8日複丈成果圖

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 110 年 9 月 30 日
16 書記官 范煥堂