

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第445號

原告 台灣大哥大股份有限公司

法定代理人 蔡明忠

訴訟代理人 李佳真律師

被告 昭億通商大樓公寓大廈管理委員會

法定代理人 賴秋菊

訴訟代理人 羅文宏律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效事件，本院於民國113年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告於民國112年11月17日召開之112年區分所有權人會議就附表一所示討論議案所為之決議均無效。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：昭億通商大樓（下稱系爭大樓）區分所有權人為訴外人賴王月雲及其子女即訴外人賴國信、賴國鎮、被告法定代理人賴秋菊（合稱賴姓家族）及原告（詳附表二），賴姓家族於系爭大樓區分所有權人會議表決權占比12/14，原告僅2/14。緣被告於民國112年11月17日就系爭大樓召開區分所有權人會議，其中提案二公共事務討論之第三至五項決議（即附表一編號1、2、3，合稱系爭決議），乃賴姓家族基於人數優勢，以損害單一區分所有權人即原告為目的所為，核屬權利濫用，系爭決議因違反民法第148條規定，依民法第56條第2項規定即屬無效，另附表一編號1決議亦違反公序良俗而無效（具體理由如附表一），惟被告否認之，爰訴請確認系爭決議無效等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：系爭大樓為地上7層、地下1層之住商混合型大樓，共有15戶專有部分，其中門牌號碼彰化縣○○市○○路

01 0段○○○○000號1樓至7樓（即A棟）為商務辦公大樓，656
02 之1號1樓至7樓（即B棟）為住宅，656之1號為地下層辦公
03 室，地下層其餘部分為防空避難室兼停車場。系爭決議係基
04 於使用者付費原則，並未違反公寓大廈管理條例（下稱公寓
05 條例）第10條規定，亦無違反公平原則，非權利濫用，亦未
06 違反公序良俗（如附表一），是原告請求並無理由等語置
07 辯。並聲明：原告之訴駁回。

08 三、兩造不爭執事項（卷第236-238、254頁）：

- 09 (一)系爭大樓為656（即A棟）、656-1號（即B棟）之公寓大廈。
10 (二)系爭大樓各樓層所有人及其應有部分比例如附表二所示。A
11 棟為商務辦公大樓、B棟為住戶。
12 (三)系爭大樓地下室停車位共43格，系爭大樓約定原告專用12
13 格，賴王月雲專用31格。系爭大樓地下室設有ETC管制車輛
14 進出，每格車位僅可停放固定車輛，並需向被告登記。原告
15 實際使用停車格為12格，賴王月雲實際使用（含自行使用及
16 出租、出借予他人使用）停車格為14格。
17 (四)系爭大樓A、B棟住戶均得經由系爭大樓1樓正門警衛室旁大
18 門（位於A棟，下稱系爭大門）或地下室車道對外通行；系
19 爭大樓B棟後方另有獨立供行人通行之門，B棟住戶可經由該
20 門對外通行，惟該門無法讓A棟住戶通行。系爭大樓無夜間
21 （22時後）保全。
22 (五)系爭大樓區分所有權人投票持票比例為原告2/14、賴姓家族
23 12/14。
24 (六)被告於112年11月17日召開系爭大樓112年區分所有權人會
25 議，全體區分所有權人均出席，經表決後，以同意12票、不
26 同意2票（不同意票均為原告）通過系爭決議，且自113年1
27 月1日起實施。

28 四、得心證之理由：

- 29 (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
30 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
31 所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係存否不明

01 確，原告主觀上認其在法律上地位有不安狀態存在，此種不
02 安狀態，能以確認判決除去者而言。查原告主張系爭決議無
03 效，為被告所否認，此項法律關係存否不明確，致原告在私
04 法上地位有受侵害之危險，該危險得以本件確認訴訟除去
05 之，是原告訴請確認系爭決議無效，有即受確認判決之法律
06 上利益。

07 (二)次按公寓條例第1條第2項規定：「本條例未規定者，適用其
08 他法令之規定」。再按總會決議之內容違反法令或章程者，
09 無效；權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主
10 要目的，民法第56條第2項、民法第148條第1項分別定有明
11 文。是區分所有權人會議決議之內容因權利濫用而違反民法
12 第148條第1項規定者，該決議無效。又公寓大廈之共用部
13 分、約定共用部分，係依法定或約定，由區分所有權人共同
14 使用之部分，有公寓條例第3條第4款、第6款規定可參，依
15 同條例第10條第2項「共用部分、約定共用部分之修繕、管
16 理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共
17 基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔
18 之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致
19 者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人
20 會議或規約另有規定者，從其規定」之規定，可知共用部分
21 之修繕、管理、維護費用，以由公共基金或區分所有權人按
22 其共有之應有部分比例分擔為原則，雖依同條但書規定，區
23 分所有權人會議或規約就該費用之分擔比例，並非不得另行
24 約定，惟所約定分擔之方式，若無充分理由，仍不應悖離上
25 述「按應有部分比例分擔」之原則（最高法院97年度台上字
26 第2347號判決參照），否則無異允許藉由多數決方式，形成
27 對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，自屬權利濫
28 用，依民法第148條第1項規定，應為無效。既然立法者已明
29 定「按應有部分比例分擔」之原則，則主張例外不應依應有
30 部分比例分擔者，自應就充分理由之存在負舉證責任。經
31 查，系爭決議均屬權利濫用，本院判斷如附表一所示，是系

01 爭決議違反民法第148條第1項規定，依公寓條例第1條第2項
02 準用民法第56條第2項規定為無效。

03 五、綜上所述，原告請求確認系爭決議無效，為有理由，應予准
04 許。

05 六、本件事證已經明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
06 本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

09 民事第一庭 審判長法官 陳弘仁

10 法官 徐沛然

11 法官 張亦忱

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須
14 按他造當事人之人數附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併
15 繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

17 書記官 黃明慧

18 附表一

編號	討論議案	議案說明	決議	原告主張權利濫用或違反公序良俗情節	被告答辯	本院判斷
1	提案二、公共管理事務討論。第三項：「A棟6、7樓住戶，地下室因公務車輛出入使用率較高，委員會提議每車位加收清潔費300元。」	1.111年區權會決議，每格每日車輛出入超過3次的數量每台收50元做為車道及車輛進出設備之維護費用，因ETC監控系統實務執行精確統計或時效上有困難。 2.地下室路面已常受損維護，依據使用者付費原則，委員會提議該兩住戶每車位每月加收清潔費300元，納入公共基金補貼設備修繕維護費用。	經表決，同意12票，不同意2票，本案通過自113年1月1日起實施。	本決議僅有A棟6、7樓住戶(即原告)加收清潔費300元，藉由賴姓家族出席人數12人之絕對優勢，以損害單一區分所有權人為目的，違反反應有部分比例分擔之原則，顯屬權利濫用。又被告明知其他住戶亦有相同情形，卻只針對特定住戶加收清潔費，以表決權絕對優勢侵害原告權利，違反公序良俗。	系爭大樓有有43格停車位，原告約定專用車位12格，其餘停車位均由賴王月雲專用。系爭大樓每格停車格每月清潔費為新臺幣(下同)300元。而原告因業務需要，員工與車輛常出入車道，原告所使用車輛平均進出次數，均高於賴王月雲，是原告使用系爭大樓ETC晶片管制設備、車道等公共設施之頻率，確實高於其他住戶，增加公共設施耗損，惟所負擔之清潔費卻不到整體之1/3，顯不公平。是本決議將原告使用之停車位調漲清潔費，合乎使用者付費原則，未違反平等原則或公寓條例第10條規定，亦無權利濫用或違反公序良俗。	原告每車於112年8、9、10月間進出地下室次數，平均各為64、56、47次，而賴王月雲車輛於同時期進出地下室總次數分別為765、710、669次等情，有地下停車場112年8至10月進出統計表(卷第98-99頁)可稽，又兩造均不爭執賴王月雲現使用中之停車格僅14格，可知賴王月雲每車於各該月份平均進出次數約為55、51、48次，與原告每車平均進出次數相仿，惟此決議僅針對原告加收清潔費，對賴王月雲卻無庸加收，且不問原告日後出入地下室次數多少寡，一律加收，背離應有部分比例負擔之原則，以損害特定人為目的，故該決議核屬權利濫用。被告辯稱此決議合乎使用者付費原則等語，與客觀事證不符，無從採信。
2	提案二、公共管理事務討論。第四項：「汰換舊車輛物丟的地下室滿地都是而沒做清理，留待事後委員	住戶汰舊車輛時，新車開進地下室將舊車物品轉移到新車，導致垃圾及廢棄物丟的地下室滿地都是而沒做清理，留待事後委員	經表決，同意12票，不同意2票，本案通過自113年1月1日起實施。	本決議未區分汰換舊車是否造成髒亂，一律需收費，限制區分所有權人自由使用地下室平面空間之權利，顯然欠缺正當合理聯結，以多數	如住戶有舊車汰換，又遇到有新車駛入地下室停車空間之需求，因已超出一格一車之合理使用原則，加上新舊車輛	被告就車輛交接時是否會造成環境髒亂、是否確實有占用其他地下室空間等節，均未能舉證以實其說，且此決議對於區分所有權人之汰舊車輛，即使是使用自己

	面空間，每台車輛擬收場地使用費 300 元。」	會拿錢另請清潔員清理，委員會提議每次舊車輛若在地下室換新車時，須另收清潔費300元。		決之方式為不利之分擔決議或約定，並以損害他人為目的，而屬權利濫用。	同時占用通行車道，除需注意通行安全，亦會造成其他住戶不便，管委會也需另外派人先處理新車進出及清潔等相關事宜，依使用者付費原則，收取300元場地使用費實屬合理正當之管制措施，且本決議係對全體住戶一體適用，並非以損害原告為目的，非權利濫用。	其餘閒置停車位，並未占用他人車位或車道，仍需加收場地使用費，且不論車輛交接時間久暫或是否造成環境髒亂，均須在既有車位管理費以外，加收場地使用費300元，欠缺實質合理依據，此決議核屬權利濫用。被告辯稱此決議合乎使用者付費等語，未能採認。
3	提案二、公共管理事務討論。第五項：「守衛室外面鐵捲門晚間10點後禁止通行」	為本大樓門禁安全，晚間10點以後管理室外面鐵捲門將關閉不讓通行，住戶改由地下室車道出入，除非有特殊狀況或報備者不在此限。	經表決，同意12票，不同意2票，本案通過實施。	原告晚班員工需於22時後始得離開系爭大樓，而系爭大樓地下室車道彎曲，有視線死角，行走於地下室車道可能會有跟車輛擦撞之風險；且系爭大樓停車場出入口後方巷弄，22時後燈光昏暗、人煙稀少，實有人身安全之隱憂。因系爭大樓晚間並無保全值班，過去晚間亦係將鐵捲門關閉，系爭大樓人員欲進出大樓時，得由系爭大樓內部鐵捲門進出，進出後迅即關閉鐵捲門，以此方法長年維護系爭大樓門禁安全。賴姓家族在無其他需考量事由或其他情事變更之情形下，以多數決方式片面通過本決議，限制少數區分所有權人即原告自由通行進出大樓之權利及員工人身安全，顯屬權利濫用。	系爭大樓守衛室鐵捲門（即系爭大門）係位於A棟1樓，因A、B棟各層間均有通道可通行，夜間無保全巡視社區，加上A棟均為公司行號，如於24小時任意以該鐵捲門出入，將增加全體住戶居住安寧及身體安全之危害及被告之管理責任。又A棟各樓層多於正常營業時間上下班，鮮有於22時後仍留置大樓之情，且原告晚班人員並非固定於22時30分下班。另系爭大門處已設無障礙通道，地面高度提高，原告員工進出此鐵捲門，發生受傷風險更高，相比之下，22時後停車場已幾乎無車輛出入，且停車場出口為B棟住宅門口，如有情事發生，亦有住戶可供協助。且本決議已設有但書，住戶有特殊狀況者，得向管委會申請或報備使用，且全體住戶均需遵守本決議，是本決議並非故意損害原告權利而設。	住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。被告雖以居住及通行安全為由而為此決議，然此決議並未顧及區分所有權人在22時以後之出入需求，而一律禁止透過系爭大門通行，顯然已屬過度限制，且系爭大樓地下室並無行人專用道，此為兩造所不爭（卷第235頁），是行人通行地下室車道確實會有與車輛擦撞之危險，又本決議之議案說明雖載明特殊狀況或報備者不在此限等情，但該但書並未形諸決議內容，自非允當。再者，B棟住戶可經由B棟後方獨立供行人通行之門出入，惟該門無法讓A棟住戶通行等情，為兩造所不爭，是賴姓家族之通行因此決議所受影響有限，然原告卻因此決議而僅得通行地下室車道，顯對原告不利，是本決議顯屬權利濫用。被告左列所辯，均不可採。

附表二

樓層	656號 (A棟)	656-1號 (B棟)
地下室	原告 (1/3)、賴王月雲 (2/12)、賴國信 (1/4)、賴國鎮 (1/4)	
1樓	賴王月雲 (1/1)	賴國信 (1/2)、賴國鎮 (1/2)
2樓	賴王月雲 (1/1)	賴國鎮 (1/1)
3樓	賴國鎮 (1/1)	賴國鎮 (1/1)
4樓	賴國鎮 (1/1)	賴國信 (1/1)
5樓	賴國信 (1/1)	賴國信 (1/1)
6樓	原告 (1/1)	賴王月雲 (4/5)、賴秋

(續上頁)

01

		菊 (1/5)
7樓	原告 (1/1)	賴王月雲 (1/1)