

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第1330號

01
02
03 原 告 鍾招治
04 林福興
05 高堂祐
06 戴裕倉
07 戴笠
08 簡隆成
09 劉翁金菊
10 陳黃敏
11 吳家安

12 上原告共同

13 訴訟代理人 蘇盈仔律師
14 陳秉宏律師

15 被 告 光和大樓管理委員會

16 0000000000000000
17 法定代理人 王麗華

18 訴訟代理人 張耀聰律師

19 上列當事人間確認區分所有權人會議決議無效事件，本院於民國
20 114年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

21 主 文

22 確認光和大樓於民國111年3月13日召開區分所有權人會議所為關
23 於案由一、(三)管理費訂定之決議無效。

24 原告其餘之訴駁回。

25 訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

26 事實及理由

27 壹、程序方面：

28 一、按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代
29 理人承受其訴訟以前當然停止，惟於有訴訟代理人時不適用
30 之，民事訴訟法第170條、第173條分別定有明文。查被告之
31 法定代理人原為王麗華(任期為民國112年1月1日至113年12

01 月31日止)，其任期於本件訴訟審理期間屆至，被告尚未改
02 選委員會委員，惟被告於112年12月12日已委任張耀聰律師
03 為訴訟代理人，是依民事訴訟法第173條前段規定，本件訴
04 訟程序不因王麗華之代理權消滅而當然停止，先予敘明。

05 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
06 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
07 2、3款分別定有明文。本件原告鍾招治等9人(下稱原告等
08 人)起訴聲明原為：確認光和大樓111年3月13日召開111年第
09 2次區分所有權人會議(下稱系爭區權會)作成如原證1所示案
10 由一第(三)點之決議無效，嗣於本院審理中，具狀追加聲明如
11 後述(見本院卷一第15至17、63頁)，核其請求之基礎事實與
12 原起訴同一，與首開規定相符，應予准許。

13 貳、實體方面：

14 一、原告等人主張：

15 (一)光和大樓建立於71年2月26日，同年6月11日辦理建物所有權
16 第一次登記完畢(嗣後申請之門牌號碼與本案相關者包含高
17 雄市○○區○○路000號、000號、000號、000號，○○
18 路)，該大樓1至4樓屬店面住戶，5至12樓為一般住戶，而○
19 ○路000號1樓為大樓入口大廳所在，並為同棟建物各樓層一
20 般住戶共同使用之出入口，內部設有電梯以通上下樓層。原
21 告等人均為該大樓店面住○○○區○○○○○○0○○○○○
22 區○○○○○○○○號碼及樓層數詳如附表所示)，名下區分
23 所有建物1樓可作為店面用途，並有獨立出入口可進出建物
24 上下樓層，無須與一般住戶共用電梯、樓梯等公共設施及使
25 用公共空間。

26 (二)光和大樓之管理費原以一般住戶每坪新臺幣(下同)50元、
27 店面住戶每坪13元計算收取，嗣被告召開系爭區權會，會議
28 中就議題討論與決議案由一、增修訂規約中之第(三)項管理費
29 訂定之提案，作成「管理費每坪60元、店面每坪30元，由下
30 屆管委會公佈實施日期」之修訂規約決議(下稱系爭第三項
31 決議)；另就第(四)項選舉辦法之提案，作成「依區分所有權

01 人票數決議」之增修訂規約決議(下稱系爭第四項決議)。

02 (三)系爭第三項決議將光和大樓之一般住戶管理費由每坪50元調
03 漲至60元，漲幅20%，然店面住戶管理費由每坪13元調漲至
04 30元，漲幅高達130%，顯然有失公平、不符比例；況店面
05 住戶有各自獨立之信箱、出入口，並無需被告代收信件與維
06 護出入口，與一般住戶需搭乘電梯或使用共有空間之樓梯進
07 出不同，決議調高店面住戶每月應繳之管理費，違反誠實信
08 用原則，構成權利濫用；又縱認店面住戶應分擔大樓修繕、
09 管理、維護費用而有漲價必要，調漲比例亦應縮小至與一般
10 住戶差距相同；又光和大樓如真有修繕共用部分之必要，依
11 規約可要求全體住戶攤派，無須調漲管理費，是系爭第三項
12 決議既有上開不當情事，原告等人自得類推適用民法第56條
13 第2項規定，主張系爭第三項決議無效。

14 (四)系爭第四項決議作成後，被告據以將光和大樓住戶管理規約
15 第25條第2項修訂為：「經區分所有權人五分之一……；召
16 集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二
17 年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定
18 者，任期一年……。」、又增訂第25條第3項：「委員選舉
19 計算方式：依區分所有權人票數決議」，然系爭第四項決議
20 就選舉決議時計算方式，排除應併同計算同意之人區分所有
21 權比例之規定，顯與公寓大廈管理條例(下稱公寓條例)規定
22 相違。至被告雖表示：因移交資料有誤，而將公寓條例第25
23 條規定誤認為大樓住戶管理規約而予修訂，尚不發生變更效
24 力等語，然被告於112年8月13日召開112年度區分所有權人
25 會議(下稱112年區權會，該次會議作成之決議，業經法院判
26 決撤銷，詳後述)時，其就會議決議採計方式，即係採系爭
27 第四項決議之計算方式，即僅統計同意者票數，而未併計同
28 意者占出席人數之區分有權比例，可證被告確實於嗣後開會
29 表決時已採行系爭第四項決議之決議方法。被告排除區分所
30 有權人之比例，逕以人頭數作為決議計算方式，其目的不外
31 藉由1樓以外之104名住戶之多數決強壓25名1樓店面住戶，

01 以行多數暴力之實，為免被告持續以多數霸凌原告等人，爰
02 類推適用民法第56條第2項規定，主張系爭第四項決議無效
03 等語。並聲明：(一)確認光和大樓系爭區權會作成之系爭第三
04 項決議無效。(二)確認光和大樓系爭區權會作成之系爭第四項
05 決議無效。

06 二、被告則以：

07 (一)公寓條例於84年6月28日公布施行後，光和大樓未即時依法
08 成立管理委員會、推選管理負責人，至92年3月28日始由當
09 時區分所有權人孫銘一、王麗華、吳振富推舉黃清盈為管理
10 負責人，擔任管理委員會籌備會主委。嗣後各屆管理委員任
11 期除第1屆任期係被告93年成立至95年12月31日外，每屆任
12 期均為2年，主任委員第1、2屆為王麗華(任期自93年被告成
13 立後至97年12月31日)、第3屆為胡林玉盛(任期98年1月1日
14 至99年12月31日)、第4屆為胡進順(為胡林玉盛之子，任期1
15 00年1月1日至101年12月31日)，其後5至10屆均為王麗華(任
16 期102年1月1日至113年12月1日)。王麗華擔任第2屆主任委
17 員期間，於97年12月27日召開97年度區分所有權人會議(下
18 稱97年區權會)，會議中關於討論議題及決議事項議題五：
19 「店面管理費收費事宜」之議案，係作成「店面管理費仍維
20 持目前之收費標準」之決議。嗣王麗華擔任第9屆主任委員
21 期間之113年3月13日召開系爭區權會後通過系爭第三、四項
22 決議。

23 (二)關於系爭第三項決議：

- 24 1. 查公寓大廈1樓之管理費為一般住戶管理費之半數，此乃常
25 見收費標準，是系爭區權會作成之系爭第三項決議，並未悖
26 於一般實務常見收費標準，該決議並未違反誠實信用原則，
27 亦無權利濫用情事。
- 28 2. 其次，光和大樓之使用執照各層用途之記載，1樓為店鋪、2
29 樓以上均為公寓，倘依該記載收取管理費，則原告等人所有
30 建物2樓以上之管理費均應比照每坪60元計算，惟系爭第三
31 項決議仍將原告等人所有1樓以外之建物管理費以每坪30元

01 計算，對原告等人並無不公允之處。

- 02 3. 再者，管理負責人黃清盈曾於92年12月27日召開92年度區分
03 所有權人會議(下稱92年度區權人會議)，開會討論訂定光和大
04 大樓管理規約、選舉第1屆管理委員會委員、及管理費以每
05 坪50元為收費標準，但1-4樓建物(即包含原告等人在內之店
06 面住戶)減半即按每坪25元收取等議案，且被告曾於93年
07 間，對店面住戶之一林福興訴請給付管理費，嗣於93年9月1
08 6日以本院93年度雄小調字第715號事件(下稱系爭調解事件)
09 進行調解，當時即以每坪25元計算管理費，經林福興同意給
10 付15,600元而調解成立，此情均可證原告等人主張店面住戶
11 管理費自13元調漲至30元，漲幅高達130%云云，實與事實不
12 符。
- 13 4. 另97年度區權會關於店面管理費仍維持「目前」之收費標準
14 之決議，係指仍依92年度區權會通過之店面住戶管理費以每
15 坪25元計算之謂，當時只因里長出面協調，才暫緩對除林福
16 興以外之店面住戶為訴訟。至原告等人一再主張店面管理費
17 係以13元計算，並提出光和大樓93年10月之管理委員會會議
18 記錄為佐，然該會議決議並未再經由區分所有權人會議作成
19 決議，難謂有何效力。
- 20 5. 又原告等人仍有透過光和大樓管理室收受信件，且被告並未
21 禁止店面住戶申請磁扣使用，亦有部分原告向被告申請大
22 門、電梯磁扣，以使用大樓電梯、屋頂平台等情，是以原告
23 等人並非全然未使用大樓設施。
- 24 6. 光和大樓屋齡老舊，有漏水、公共安全樓梯通道改善、發電
25 機設備等問題需解決，經費短絀，實有調整管理費之必要，
26 況店面住戶之管理費依系爭第三項決議調整為以每坪30元計
27 算，實低於一般大樓收費標準甚多。
- 28 7. 系爭區權會作成系爭第三項決議後，光和大樓一般住戶之管
29 理費均已按調漲後每坪60元繳納，亦有部分店面住戶按調漲
30 後每坪30元繳交，僅原告等人仍按每坪13元繳納，附此敘
31 明。

01 (二)有關係爭第四項決議：

- 02 1. 依系爭區權會紀錄觀之，系爭第四項決議內容僅指「管理委
03 員會之主任委員或委員選舉」改採取依區分所有權人票數計
04 算之方式，至於其他決議事項，並不在該項決議之範疇。
- 05 2. 再者，依95年12月10日修訂版光和大樓住戶管理規約(下稱
06 系爭規約，見本院卷一第138至140、171至180頁、卷二第35
07 3至362頁)第3條第4項約定：「區分所有權人會議之決議，
08 關於下列各款事項，應有區分所有權人十分之一以上及其區
09 分所有權比例合計十分之一以上之出席，以出席人數三分之
10 二以上及區分所有比例占出席人數區分所有權三分之二以上
11 同意行之：(一)大樓規約之訂定或變更。(二)大樓管理委員會之
12 改選。(三)大樓之重大修繕或改良。(四)大樓有本條例第十三條
13 須重建者。(五)大樓住戶之強制遷離或區分所有權人之強制出
14 讓。(六)大樓約定專用或約定共用事項。」等內容(惟註：本
15 件高雄市鹽埕區公所函覆檢附光和大樓歷年申請報備時所提
16 出之95年12月10日修訂版住戶管理規約，除系爭規約外，尚
17 有第2種版本，差別即在於有無上開第(二)項之約定，第2種版
18 本參見本院卷一第335至344頁、卷二第291至300頁)，可知
19 被告欲變更管理委員選舉之權重數，需符合「經區分所有權
20 人會議決議通過」，及「將系爭規約第3條第4項第2款約定
21 予以修訂」等兩項要件，始發生規約修改變更之效力，然被
22 告前依系爭第四項決議修正規約時，誤將公寓條例認作系爭
23 規約而修訂公寓條例第25條第2項、增訂第25條第3項，自不
24 符合前開要件，而不發生規約變更之效力。嗣雖發現上情，
25 被告法定代理人王麗華即於112年度區權會以臨時動議提案
26 方式，決議通過「大樓規約更新」之議案，惟原告等人已另
27 案訴請撤銷該決議，且業經本院113年度訴字第436號民事事
28 件(下稱113訴436事件)以上開決議之同意者占出席人數區分
29 所有權比例未達3分之2，違反系爭規約約定之決議方法為
30 由，判決原告等人勝訴確定，是系爭規約目前尚在修訂中，
31 足徵原告請求確認系爭第四項決議無效，並不具訴之利益，

01 綜上，原告等人本件主張實無理由等語置辯。並聲明：原告
02 之訴駁回。

03 三、兩造經本院整理下列不爭執事項並協議簡化爭點，不爭執事
04 項如下(文字用語配合判決上下文略為調整)：

05 (一)光和大樓係於71年2月26日建築完成，於71年6月11日辦理建
06 物所有權第一次登記完畢，申請門牌號碼與本件相關的包括
07 ○○路000號、000號、000號、000號，○○路100號-000
08 號。

09 (二)原告等人均為光和大樓區分所有權人，其中：鍾招治所有○
10 ○路000號1、2樓建物，林福興所有○○路000號建物(3層
11 樓)，吳家安所有○○路000號建物(4層樓)，高堂祐所有○
12 ○路000號建物(4層樓)，戴裕倉、戴笠共有○○路000號建
13 物(4層樓)，簡隆成所有○○路000號建物(2層樓)，劉翁金
14 菊所有○○路000號建物(4層樓)，陳黃敏所有○○路000號
15 建物(4層樓)，1樓可作為店面用途，店面並有獨立出入口可
16 進出建物上下樓層。

17 (三)○○路000號建物1樓為光和大樓入口大廳所在，並為同棟建
18 物各樓層區分所有權人共同使用之出入口，內部設有電梯以
19 通上下樓層。

20 (四)公寓條例於84年6月28日公布施行後，光和大樓未即時依法
21 成立管理委員會、推選管理負責人，至92年3月28日始由當
22 時區分所有權人孫銘一、王麗華、吳振富推舉黃清盈為管理
23 負責人。

24 (五)黃清盈於92年12月27日召開92年區權會，有開會討論訂定光
25 和大樓管理規約、選舉第1屆管委會委員及管理費以每坪50
26 元為收費標準，但1-4樓(包含原告等人所有建物)減半即按
27 每坪25元收取等議案。

28 (六)原告等人未曾按每坪25元計繳管理費，○○路000號建物各
29 樓層住戶則有按每坪50元核算繳納管理費。

30 (七)被告管委會曾於93年間，對林福興起訴請求給付管理費，嗣
31 於93年9月16日以系爭調解事件進行調解，林福興同意給付1

01 5,600元而調解成立。

02 (八)被告管委會除第3屆(任期98年1月1日-99年12月31日)、第4
03 屆(任期100年1月1日-101年12月31日)分別由胡林玉盛、胡
04 進順母子(當時為○○路000號建物區分所有權人)擔任主委
05 外，其餘各屆主委均為王麗華。

06 (九)王麗華任第2屆管委會主委(任期96年1月1日-97年12月31日)
07 時，於97年12月27日召開97年區權會，其中關於「店面管理
08 費收費事宜」之議案，經出席區分所有權人決議通過：店面
09 管理費仍維持目前之收費標準等語。

10 (十)王麗華任第9屆管委會主委(任期110年1月1日-111年12月31
11 日)時，於111年3月13日召開系爭區權會，決議通過第(三)
12 項：管理費每坪60元、店面每坪30元之增修訂規約議案(即
13 系爭第三項決議)。

14 系爭區權會另就選舉方式，決議通過第(四)項：選舉決議時票
15 數計算方式，僅計算區分所有權人票數之修訂規約議案(即
16 系爭第四項決議)。

17 於依前開決議欲行修正規約時，被告管委會將公寓條例誤作
18 系爭規約而修訂該條例第25條第2項、增訂第25條第3項。

19 嗣經發現上情，王麗華復於112年8月13日召開112年區權
20 會，以臨時動議提案方式，決議通過：更新大樓規約之議
21 案。

22 原告等人另案訴請撤銷上開決議，經本院113訴436事件以：
23 上開議案之同意者，其出席人數區分所有權比例未達3分之
24 2，決議方法違反系爭規約之約定為由，判決原告等人勝
25 訴，案並經確定。

26 四、本件爭點在於：原告等人請求確認系爭區權會之系爭第三、
27 四項決議無效，有無理由？

28 五、本院之判斷：

29 (一)本件光和大樓於71年2月26日建築完成、71年6月11日辦理建
30 物所有權第一次登記完畢。原告等人均為光和大樓店面住
31 戶，其區分所有建物之門牌號碼及樓層數如附表所示，其中

01 1樓可作為店面用途，店面並有獨立出入口可進出建物上下
02 樓層，至於大樓其他5樓以上樓層之一般住戶，則共用門牌
03 號碼高雄市○○區○○路000號建物1樓為出入口，內部並設
04 有電梯以通上下樓層。光和大樓於公寓條例公布施行後，未
05 即時依法成立管理委員會、推選管理負責人，92年3月28日
06 由當時區分所有權人孫銘一、王麗華、吳振富推舉黃清盈為
07 管理負責人，黃清盈召開92年區權會，開會討論訂定光和大
08 樓管理規約、選舉第1屆管理委員會委員及管理費以每坪50
09 元為收費標準，但店面住戶(包含原告等人在內)減半即按每
10 坪25元收取等議案。又王麗華經選任為第1屆管理委員會主
11 委後，被告曾於93年間對林福興提起給付管理費訴訟，嗣雙
12 方於系爭調解事件以林福興同意分期給付15,600元而調解成
13 立。王麗華於任職第2屆管理委員會主委時召開97年區權
14 會，曾為店面管理費仍維持目前之收費標準之決議。王麗華
15 於擔任第9屆管理委員會主委時，召開系爭區權會決議通過
16 系爭第三、四項議案，惟於執行系爭第四項議案時，誤以公
17 寓條例規定條文為系爭規約約定而修正之，雖發現錯誤，續
18 於召開112年區權會時，決議通過更新大樓規約之議案，然
19 該決議業經本院113訴436事件判決應予撤銷，案經確定等
20 語，為兩造所不爭執，並有原告等人區分所有建物1樓照片
21 及建物登記第一類謄本(見審訴卷第39至67頁、本院卷二第1
22 7至18頁)、光和大樓店面住戶及○○路大廳照片(審訴卷第7
23 7至86頁)、被告就系爭區權會召開及決議事項向區公所報備
24 資料(審訴卷第123至218頁)、111年修增訂後光和大樓住戶
25 管理規約(見本院卷一第23至46頁)、光和大樓使用執照(卷
26 一第77至84頁)、92年區權會會議紀錄(卷一第85頁)、鹽埕
27 區公所函覆之光和大樓歷次區權會會議紀錄、規約等報備資
28 料(卷一第97至304頁)、光和大樓92年住戶管理規約及系爭
29 規約(卷一第317至346頁)、112年區權會會議紀錄及民事起
30 訴狀(卷一第347至348、349至368頁)、光和大樓相關照片
31 (卷一第387至402頁)、鹽埕區公所函覆之光和大樓全部報備

01 資料(見本院卷二第143至366頁)等附卷可稽，可信屬實。

02 (二)系爭第三項決議部分：

03 1. 光和大樓於92年3月推舉之管理負責人黃清盈，召開92年區
04 權會，其目的在訂定光和大樓管理規約及成立管理委員會並
05 向主管機關報備，而其討論事項第五案係討論光和大樓管理
06 費收取事宜，並決議通過：「本大樓管理費以每坪五十元為
07 收費標準，一至四樓住戶以每坪五十元的二分之一、即每坪
08 廿五元為收費標準。」此情有92年區權會會議紀錄在卷可稽
09 (見本院卷一第85頁)，足見於該次區權會即已決議包含原告
10 等人之店面住戶管理費之收費標準為按照區分所有建物面積
11 以每坪25元計收，且有下列事證足可佐證：

12 (1)證人黃清盈證稱：管理費是依照92年區權會決議，一般住戶
13 是50元，因店面住戶一直認為要比一般住戶便宜，當時參照
14 管理委員會收費標準，樓下都是收費一半為標準等語(見本
15 院卷二第118至119頁)；

16 (2)證人胡進順證稱：光和大樓是建設公司與地主合建BOT，地
17 主分到1-4樓，5樓以上都是建設公司的，1-4樓沒有電梯，
18 管理費只要繳100元，不分坪數，後來管理委員會對部分地
19 主提告，我們才改計算管理費繳費金額，印象中是一單位13
20 元，是以坪數或平方公尺計算，我忘記了，我只記得我們那
21 戶要繳500多元，一直到102、103年間房子賣掉。我有聽說
22 開92年區權會，但我沒有參加，聽說是討論如何收取管理
23 費，但我沒有去了解細節，因我們沒有使用到電梯，故對金
24 額有爭議，我擔任主委時，就一直維持以13元計算管理費，
25 就92年區權會決議後來協調是以13元計收，故這個決議是沒
26 有去執行。97年區權會是為了管理費爭執，店面住戶都說沒
27 有搭乘電梯，不能與一般住戶收取相同的金額，每次開會管
28 理委員都會提案漲價，每次都沒有通過，97年區權會議案五
29 是指仍維持以13元計收的標準，我們店家有跟一般住戶解釋
30 為何以此標準來收取，但沒有住戶提出說應該要收取25元。
31 我們店面住戶管理費本來是100元，我不知道管理委員會提

01 告時是如何計算的，是大家協商每坪13元，是與當時還不是
02 很健全的管理委員會協商，我沒有參加協商，是聽其他住戶
03 說的，聽說有找府北里里長出來協商，我不記得97年區權會
04 議題五是何人提案的，也不知道是何人就提案向大家作說
05 明，提案原因是一般住戶一直說為何收13元這麼少，我不知
06 道主委王麗華開會時有沒有說每坪要收25元或支持每坪只收
07 13元等語(見本院卷二第382至386、388至390頁)；

08 (3)證人謝維康證稱：我95年購屋6樓之2、12樓之1，從入住開
09 始就是每一坪以50元計收，我98年擔任財委，當時主委王麗
10 華告知我，92年成立管理委員會收費就是50元、25元，但店
11 面住戶不願繳25元那麼多，他們覺得收太多，我是聽王麗華
12 轉述，沒有看過92年區權會會議紀錄，但有聽說過，也聽說
13 因有樓下住戶沒有依該決議繳費而被提告，應該是在93年間
14 的事情，王麗華開會時都會就店面住戶管理費每坪收13元提
15 案，一般店面住戶都是反對、大吵大鬧而沒有結果，97年區
16 權會議案五之所以提出來，是經過幾年吵鬧這個事情，他們
17 不希望王麗華繼續擔任主委，王主委不想做了，想在卸任前
18 提出來說明整個事情，但後來沒有通過，決議維持目前的收
19 費標準，依我的認知應該是50元、25元等語(見本院卷二第3
20 92至394頁)；

21 (4)被告法定代理人王麗華證稱：我有出席92年區權會，第五案
22 是開會決定的，我忘記是否我提案的，因為當時光和大樓支
23 出無法負荷，我有將決議內容提出來讓大家討論，後來決議
24 通過，資料送到市政府，審核後回函給我們，我們就成立管
25 理委員會。店面住戶不願意按照決議內容繳納管理費，一般
26 住戶都有正常繳納，府北里里長為此還叫我過去協調，當時
27 我已經是第1屆主委，也有店面住戶且是擔任管理委員的住
28 戶在場，跟我說大家都是鄰居，不要一次就收25元，先收一
29 半13元，到93年度開區分所有權人會議時再拿出來討論，93
30 年開會時，店面住戶一直吵，不同意漲價，就不了了之。成
31 立管理委員會時，店面住戶都不願繳納管理費，我們才寄存

01 證信函，先只對林福興提告，法院調解時就是以25元計算，
02 之後要對其他住戶提告時，他們就找里長出面，後來也因此
03 先收13元。97年區權會議題五決議是因我要卸任了，一般住
04 戶說為什麼店面住戶一直只收13元不公平，決議維持目前收
05 費標準的意思是要回復收每坪25元，如果還要繼續收13元，
06 就不用拿出來討論，98年換店面住戶擔任主委，他們仍照13
07 元計收，但這13元並有沒有明確開過區分所有權人會議作決
08 議，98年至101年胡進順母子擔任主委，收費是13元，102年
09 至111年間我擔任主委，說過要回復，但店面住戶不同意等
10 語(見本院卷三第9至12、15頁)明確，且93年間時被告確實
11 曾對店面住戶之一的林福興提出給付管理費之訴，嗣經成立
12 調解，此亦有調解筆錄附卷可佐(見本院卷一第469至471
13 頁)，是92年區權會已就一般住戶、店面住戶管理費收費標
14 準有決議乙情，自堪認定。

15 (5)至原告等人雖主張：原告雖不爭執92年區權會會議紀錄之形
16 式真正，但由會議紀錄該第五案未如第一案有記載「經出席
17 區分所有權一致通過」之文字，可見第五案並未經決議通
18 過，且據證人黃清盈證稱被告僅以掛號通知區分所有權人開
19 會並以舉手表決方式表決，無從依公寓條例第31條計算出席
20 人數及區分所有權比例，遑論通過決議等語(見本院卷二第4
21 09至411頁、卷三第87至89頁)，惟參照92年區權會會議紀錄
22 之第二案至第六案，就其討論事項均為直接記載相關決議結
23 論，而第一案則是就會議主席提示之92年新訂管理規約表決
24 通過表示承認之意，係因議案提問方法不同而異其記載方式
25 而已，若未經決議通過，則自應記載未通過意旨或留待管理
26 委員會成立後再行召開會議決議等，況且，第二案選任第1
27 屆管理委員，其主委王麗華有就任該職位並對林福興提告，
28 業如上述，而一般住戶均有依照決議繳納管理費乙節，則為
29 兩造所不爭執，亦即92年區權會作成對決議嗣後均經執行，
30 是原告等人主張第五案未通過決議云云，自屬無稽，此外，
31 原告等人上開舉手表決等為關於決議方法違法之主張，然既

01 未見區分所有權人曾有提出確認或撤銷該次會議決議之訴訟
02 並獲勝訴判決，自難僅以原告等人臨訟質疑即遽認該次決議
03 不生效力。

04 2. 又原告主張：97年區權會就「店面管理費收費事宜」之議
05 題，係作成「店面管理費仍維持目前之收費標準」之決議，
06 而依陳黃敏、劉翁金菊所留存96年1月至99年11月之管理費
07 繳款收據所示，每月所繳交管理費分別為810元、820元，顯
08 然每坪並非25元計價，是依後法優於前法原則，應以該次區
09 權會決議即每坪13元為準等語(見本院卷二第11頁，卷三第9
10 1頁)，為被告所否認，辯稱：該次區權會決議是回復按每坪
11 25元收費等語。經查：

12 (1)查光和大樓店面住戶對於92年區權會第五案決議之收費標準
13 不滿而拒絕繳納，被告並曾對林福興提出民事訴訟，已據上
14 述，而為解決爭端，被告復於93年10月25日召開管理委員會
15 會議，列席者包括府北里黃里長、鍾招治、戴明宗、劉翁金
16 菊等人，其中關於店面住戶管理費事宜決議略為：店面住戶
17 93年1月到12月之管理費每坪以13元為收費標準，可分3次繳
18 交、於12月底前全部繳清；明年度的管理費則於12月區權會
19 中再議等語，有該次管理委員會會議紀錄在卷足參(見本院
20 卷二第133頁)，此即為原告等人每坪只繳納13元之最初依
21 據，然而，93年召開之區分所有權人會議並未再就此爭議作
22 成決議，則據證人王麗華證述如上，而管理委員會理應忠實
23 執行區分所有權人會議決議，此參公寓條例第36條第1項規
24 定、系爭規約第9條第7項約定自明，是尚不能以上開管理委
25 員會決議逕行取代92年區權會決議，其理甚明。

26 (2)次查97年區權會由第2屆主委王麗華所召開，出席人數50
27 人，出席應有部分比例萬分之5076，各項議案同意人數及所
28 占應有部分比例均為百分之百，此參卷附管理委員會(管理
29 負責人)申請變更報備檢查表可明(見本院卷二第266頁)，再
30 參照該次區權會簽到名冊，可算知店面住戶出席12人、應有
31 部分比例萬分之1995.56，一般住戶出席38人、應有部分比

01 例萬分之3081.34(見本院卷二第267至276頁)，而依系爭規
02 約第4條約定，議案之決議應以出席人數2/3以上及區分所有
03 比例占出席人數區分所有權2/3以上同意行之，則對於店面
04 住戶管理費回復到每坪25元之議案，若出席該次區權會之一
05 般住戶全部同意，其人數固已超過同意門檻，但應有部分比
06 例仍未達要求，而實難想像店面住戶在對立抗爭狀況下，對
07 於顯然對己不利之議案會全數投下贊成票，且在此前是以每
08 坪13元標準向店面住戶收費，若經決議通過回復為每坪25
09 元，會議紀錄豈會為「維持目前收費標準」之記載，且若是
10 店面住戶亦表同意回復25元，事既成定局，豈會再有如證人
11 胡進順、謝維康、王麗華所證述，其後年年開會年年爭吵情
12 形(見本院卷二第385、395頁，卷三第15頁)，相形之下，反
13 而是因證人王麗華即將卸任，雖有心在該次區權會解決該爭
14 議，卻遭店面住戶強力杯葛、抗議，加以續任主委者為店面
15 住戶胡進順，故而只能退讓妥協，決議先維持每坪13元收
16 費，日後再做計較，始較符實情。

17 (3)而原告等人日後歷年亦確實依此標準繳納管理費，此有陳黃
18 敏96年1月至99年11月管理費用繳款收據單繳費、劉翁金菊9
19 6年1月至99年11月、101年1至6月、100年12月管理費繳款收
20 據單、光和大樓110、111年度管理費應繳名冊暨收費登記表
21 在卷可參(見本院卷一第403至449頁，卷二第19至31、33至5
22 0、77至86頁)，且依據上開收費登記表內附之管理費繳納明
23 細表之記載，被告於製作繳費明細表之時，均是以每坪13元
24 計算店面住戶應繳金額後，登打於對應表格之內直接列印，
25 其後以手寫方式填載住戶繳費情形，若是如被告所辯稱97年
26 區權會決議要回復為25元計算，被告理應會以此數額為計算
27 基準製作繳費明細表，向店面住戶收繳管理費，遇有抗拒不
28 繳或繳費不足者，則逐月註記欠繳金額，俾留存書面資料，
29 除供全體住戶瞭解其情，且利日後追償，當不致於積非成
30 是，直接將繳費明細表金額改為符合店面住戶所期望之數
31 字，是此益證97年區權會決議已確認店面住戶應以每坪13元

01 計算管理費。

02 (4)末按管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議
03 分擔之，為系爭規約第10條第2項前段所約定，97年區權會
04 就店面住戶管理費之收費標準決議為每坪13元，已如上述，
05 被告即應按此標準收費，92年區權會之相關決議即無從繼續
06 適用，是原告等人此部分主張，應認可採。

07 3. 原告等人主張：系爭區權會決議，將店面住戶管理費從每坪
08 13元調漲30元，與一般住戶相比，漲幅明顯過高，不符比
09 例，有違公平原則，且店面住戶不需使用電梯等公共設施，
10 逕自調漲，也屬權利濫用、違反誠信原則，而光和大樓若需
11 修繕，則可由住戶攤分費用，並無調漲必要等，為被告所否
12 認。經查：

13 (1)按區分所有權人會議決議之效力，公寓條例並無明文規定，
14 惟依公寓條例第1條第2項之規定，應得類推適用民法第56條
15 關於社團總會決議效力之規定，則區分所有權人會議決議之
16 內容若有違反法令或規約情事，區分所有權人自得類推適用
17 民法第56條第2項規定，主張決議為無效。

18 (2)證人謝維康證稱：調漲管理費是因為光和大樓老舊，大樓發
19 電機已經壞了，我卸任財委時管理費僅餘4、50萬元，另因
20 城中城案件，公共安全如樓梯通道需要修繕，還有很多漏水
21 問題需要解決等語(見本院卷二第398頁)，證人王麗華亦證
22 稱：因城中城火災事件影效，光和大樓又是舊大樓，很多地
23 方要維修，且物價也漲了，所以才要調漲管理費，但修繕要
24 花多少錢，要問財委才知道等語(見本院卷三第12、16頁)，
25 則為何於系爭區權會提案調漲管理費，其緣由係因光和大樓
26 老舊諸多地方有修繕必要，當可認定。

27 (3)查系爭規約第10條第1項約定：「為充裕共用部分在管理上
28 必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之
29 規定向管理委員會繳交下列款項。(一)公共基金。(二)管理
30 費。」、第10條第4項約定：「管理費以足敷第十一條第二
31 款開支為原則，公共基金依每月管理費百分之二十收繳，其

01 金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停
02 止收繳。」、第11條第2項約定：「管理費用途如下：(一)委
03 任或僱傭管理服務人員之報酬。(二)共用部分、約定共用部分
04 之管理、維護費用或使用償金。(三)有關共用部分之火災保險
05 費、責任保險費及其他財產保險費。」、第12條第1項前段
06 約定：「公用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公
07 共基金支付，大樓共同基金不足支付公共設施維修費用時，
08 各住戶平均分攤，…。」由上開約定觀之，系爭規約已明確
09 區分「管理費」、「公共基金」係為不同目的而收取，就用
10 途而言，若是大樓共用部分、約定共用部分之管理、維護，
11 由管理費支應，若是上開部分之修繕，則是由公共基金撥
12 支，且若公共基金不敷修繕費用時，應由全體住戶攤派，若
13 未特別收取公共基金者，解釋上修繕費用仍應由全體住戶攤
14 分，始符規約約定意旨。

15 (4)系爭第三項決議調漲管理費，其目的在因應光和大樓共用部
16 分、約定共用部分之修繕，已據證人謝維康、王麗華證述如
17 上，則依上說明，其修繕費用本應由全體住戶按區分所有權
18 比例分擔，此觀光和大樓112年10月開始施作之頂樓漏水修
19 繕工程即是由全體住戶分攤，有相關應分擔金額、已繳費、
20 未繳費統計表格在卷可稽(見本院卷三第47至56頁)，即為其
21 明證，是系爭區權會以大樓有修繕必要作為調漲管理費之理
22 由，並非確當。又依證人謝維康證述，其卸任財委職務時，
23 管理費剩餘4、50萬元，而112年10月至113年8月，管理費每
24 月餘額約在50萬元至80萬元之間，亦有各月份收支明細表在
25 卷可稽(見本院卷三第35至46頁)，被告復未舉證系爭區權會
26 召開時，管理費有何不足或有鉅額支出必要，而須調漲住戶
27 管理費計費基數之正當理由，也未有何以須將店面住戶管理
28 費調漲一倍以上之理據，是系爭區權會逕自決議通過調漲店
29 面住戶收費標準13元為30元，亦有未當，從而，原告等人主
30 張系爭第三項決議違反公平、比例原則及誠信原則，據此類
31 推適用民法第56條第2項規定，主張該項決議應屬無效，自

屬可取。

(三)系爭第四項決議部分：

1. 按區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人 $\frac{2}{3}$ 以上及其區分所有權比例合計 $\frac{2}{3}$ 以上出席，以出席人數 $\frac{3}{4}$ 以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權 $\frac{3}{4}$ 以上之同意行之，為公寓條例第31條所明定，依該條規定，區分所有權人會議之開議，須有一定比例區分所有權人及其區分所有權之出席；至決議方法係同時計算同意人數及其區分所有權占前開出席人數及其區分所有權之比例，須達到上開所定權重數始得決議通過，惟公寓條例第31條另有規定得適應實際需要，於制訂或變更規約時自行約定是否參採上開開議要件、決議方法，故本院認為，若規約將「人數」或「區分所有權比例」之開議或決議條件捨去其一，應無不可，先此敘明。
2. 查系爭第四項決議係就規約所訂選舉決議時之計算方式為修訂之提案，決議通過僅計算區分所有權人票數，依上說明，此項修正應尚屬合法。而被告於執行修訂規約任務時，誤以公寓條例為系爭規約，就前開決議增訂第25條第3項規定即「委員選舉計算方式：依區分所有權人票數決議」等文字，另又依第二項決議而錯誤地修正第25條第2項關於召集人之任期為2年，及依系爭第三項決議增訂第七章「管理費收取辦法」，再依第五項決議增訂大樓環境規範後，並送請鹽埕區公所備查，此有光和大樓住戶規約增修訂案在卷可稽(本院卷二第219頁)，被告就系爭區權會決議之執行固有錯謬，然系爭第四項決議既係區分所有權人會議合法決議，自不因此失卻其合法效力。
3. 原告等人固主張：系爭第四項決議是一般住戶欲挾人數優勢對店面住戶行多數暴力以遂行霸凌之目的云云，然而，原告等人完全未舉證及說明為何管理委員之選任改採上開決議方法對其等有何不利影響、為何修訂規約就屬多數暴力，自屬無據指摘。

01 4. 至於證人王麗華嗣後召開112年區權會，就各該議案表決時
02 只計算人數、不計區分所有權比例，因當時系爭規約尚未
03 修、增訂，故該規約仍有適用餘地，本院113訴436事件有鑑
04 於此，乃以112年區權會所為決議違反系爭規約約定之決議
05 方法為由而予撤銷，核與系爭第四項決議內容及效力無涉，
06 原告等人以前開判決結果為據並主張系爭第四項決議已落實
07 執行云云，尚有誤認。

08 六、據上所述，本件原告請求確認光和大數系爭區權會作成之系
09 爭第三項決議無效，為有理由，應予准許；請求確認系爭第
10 四項決議無效，為無理由，應予駁回。

11 七、本件事證已臻明確，其餘之攻擊防禦方法，經審酌後，認與
12 判決基礎之事實及結果並無影響，爰不一一贅述，併此敘
13 明。

14 八、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
15 訟法第79條，判決如主文。

16 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日
17 民事第五庭 法官 楊境碩

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日
22 書記官 陳鈺甯

23 附表：

24

編號	原告姓名	區分所有建築物之門牌號碼
1	鍾招治	○○路000號
		○○路000號2樓
2	林福興	○○路000號(3層樓)
3	吳家安	○○路000號(4層樓)
4	高堂祐	○○路000號(4層樓)

(續上頁)

01

5	戴裕倉	○○路000號(4層樓，權利範圍各1/2)
6	戴笠	
7	簡隆成	○○路000號(2層樓)
8	劉翁金菊	○○路000號(4層樓)
9	陳黃敏	○○路000號(4層樓)