# 臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第1704號

原　　告　和平實業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　游正賢

原　　告　黃逢時

上二人共同

訴訟代理人　張智皓律師

被　　告　憲德大樓管理委員會

000000000000000000

法定代理人　莊銓楠

000000000000000000

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115年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

確認憲德大樓管理委員會於民國一一三年六月二十九日召開區分所有權人會議關於臨時動議如附表所示之決議無效。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為憲德大樓（下稱系爭大樓）住戶及區分所有權人，系爭大樓於113年6月14日召開第4屆第3次區分所有權人（下稱區權人）會議，會議議題為：「一、加裝2-3樓間的安全逃生門討論案。二、基地台的設置討論案。三、中元普渡是否可採管理委員會集體採購方式辦理討論案。四、住戶規約修訂討論案。五、臨時動議。」惟因未達法定出席人數而流會，遂又於同年月29日召開第4屆第3次區權人會議之二次會議（下稱系爭會議），詎料系爭會議竟以臨時動議提出如附表所示之新議案，將地下室之管理費由每月新臺幣（下同）4,000元調整為10,000元，1、2樓之管理費均改為以每坪60元計算（下稱系爭決議），並經決議通過。惟系爭決議僅針對地下室及1、2樓調漲管理費，未提出充分理由之

合宜之計費標準，違反誠信原則、公平原則，實屬權利濫用，違反民法第148條規定而無效，且依公寓大廈管理條例第32條第1項規定及系爭大樓公寓大廈規約第8條約定，區權人會議倘出席人數未達公寓大廈管理條例第31條規定定額者，召集人僅得就同一議案重新召集會議，而不得以臨時動議提出新議案，系爭大樓於113年6月14日召開之區權人會議既因出席人數不足而流會而重新召集系爭會議，僅能就原所列之同一議案為決議，不得就原列同一議案以外之議案為決議，亦不能以臨時動議提出之議案為決議，是系爭會議以臨時動議提出新議案，決議如附表所示事宜，雖經出席人數36人，區分所有權比例為49.893%，表決人數36人之同意，應屬無效。並聲明：㈠先位聲明：確認系爭決議無效；㈡第一備位聲明：確認系爭決議不成立；㈢第二備位聲明：系爭決議應予撤銷。

二、被告答辯以：同意原告訴之聲明，嗣被告於113年10月9日召開第4屆第4次區權人會議（第二次會議）決議系爭大樓地下室、1、2樓管理費調整案，經出席區權人全數同意「暫緩處理」，可見被告對於系爭決議因違反法令而無效並無爭執，也未依系爭決議而有任何作為，原告並無提起確認訴訟之確認利益，欠缺權利保護之必要，應予駁回等語。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡訴訟費用由原告負擔。

三、得心證之理由：

㈠、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；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同。前項確認法律關係基礎事實存否之訴，以原告不能提起他訴訟者為限。民事訴訟法第247條第1項、第2項分別定有明文。而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年台上字第1240號判例意旨參照）。次按確認法律關係成立或不成立之訴，固以確認現在之法律關

係為限，但過去不成立之法律關係，延至目前仍繼續不存在時，仍不失為現在之法律關係。如對於該法律關係存在與否，有即受確認判決之法律上利益者，自非不得對之提起確認之訴（最高法院98年度台上字第32號判決要旨參照）。本件被告對於原告主張系爭決議違反法令而無效固不爭執，惟系爭決議既已經決議通過，有決議之形式及外觀，而涉及系爭大樓地下室及1、2樓住戶應收取管理費若干，雖被告嗣於113年10月9日再召開第4屆第4次區權人會議（第二次會議），達成「暫緩處理」之決議（審訴卷第29-30頁），然僅是暫緩處理，並非推翻系爭決議之結論，可見系爭決議有效與否，仍影響原告本諸系爭大樓區權人身分所應負擔繳納管理費之義務，而致原告私法上之地位處於不安之狀態，此不安狀態得以確認判決除去之，依前揭說明，應認原告訴請確認系爭決議無效，有即受確認判決之法律上利益，應予准許。

㈡、原告主張之事實，業據其提出系爭大樓管理費收費標準及歷年來調整情形表、系爭決議前後系爭大樓管理費收費變化情形、系爭大樓每月管理費收支概況、系爭大樓開會通知、系爭決議會議紀錄、系爭大樓住戶規約等件為證（雄司調卷第45-54頁、第83-98頁），被告對此均不爭執，堪認原告上開主張為真。

㈢、按公寓大廈管理條例第32條明文規定：「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人3人並5分之1以上及其區分所有權比例合計5分之1以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議」，系爭大樓住戶規約第8條亦同此約定（雄司調卷第83-98頁），是系爭大樓之區權人會議如因故未能獲致決議、出席區權人之人數或其區分所有權比例合計未達4分之3以上者，系爭大樓住戶規約之

規定與公寓大廈管理條例之規定相同，會議召集人得重新召集會議，由區權人3人並5分之1以上及其區分所有權比例合計5分之1以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議，但以就「同一議案」為限，不得以臨時動議提出新議案。

㈣、經查，系爭大樓於113年6月4日公告，訂於同年月14日召開第4屆第3次區權人會議，討論議案為：「一、加裝2-3樓間的安全逃生門討論案。二、基地台的設置討論案。三、中元普渡是否可採管理委員會集體採購方式辦理討論案。四、住戶規約修訂討論案。五、臨時動議。」因出席人數不足而流會，嗣同年6月29日召開系爭會議，討論上揭事宜，該日出席人數36人，區分所有權比例計49.893%，亦逾區分所有權比例5分之1，有系爭決議會議記錄在卷可稽（雄司調卷第51頁、第53-54頁），是出席人數及區分所有權比例已達法定開會人數及比例，系爭會議之召集及開會均合於上揭規定，然因系爭會議係就因故未能合法召開之113年6月14日第4屆第3次區權人會議而重新召集之會議，僅能就113年6月14日第4屆第3次區權人會議所列之同一議案為決議，不得就原列同一議案以外之議案為決議，亦不能以臨時動議提出之議案為決議，是系爭會議以臨時動議提出如附表所示之新議案，雖經出席區分所有權人34票過半之同意，依上說明，因違反前揭公寓大廈管理條例及系爭大樓住戶規約之規定，應屬無效，原告為系爭大樓之區分所有權人，就上開決議之存在有法律上之利害關係，故其訴請確認該決議無效，應屬有據。原告先位聲明之訴既有理由，本院即毋庸再就第一、第二備位聲明之訴續為審究。

四、從而，原告請求確認系爭決議無效，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不再逐一論述。

六、裁判費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　10　　日

民事第二庭法　官　葉逸如

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　11　　日

書記官　劉佩嫻

| 附表 |
| --- |
| 貳、臨時動議<br>2.區權人曾國源提議及多位區權人向管委會反映：<br>本大樓在管理費的支付上屬不合理、不公平的「不符繳納的比例原則」，目前3-6樓的管理費是每坪新台幣陸拾元整，地下室、1樓與2樓，每坪僅收約新台幣壹拾柒元左右。<br>提議：調整管理費案：2位反對，34位同意調整。<br>地下室：每月繳$6,000元：2位區權人同意；<br>每月繳$8,000元：9位區權人同意；<br>議決：地下室每月繳$10,000元：25位區權人同意。<br>1樓與2樓：每坪以新台幣陸拾元收。<br>自113年7月1日起：地下室、1樓、2樓，依下列金額繳納。地下室：每月依謄本坪數，以新台幣壹萬元收。1樓與2樓：每月依謄本坪數，以每坪新台幣陸拾元收。<br>以上經出席的34位區權人同意，2位出席區權人不同意。 |