

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第636號

原告 社團法人高雄市博愛國際青年商會

法定代理人 林芋淇

訴訟代理人 李慧盈律師

劉朕瑋律師

被告 中正香榭大廈管理委員會

法定代理人 張敬

訴訟代理人 吳永茂律師

羅玲郁律師

侯昱安律師

羅先正

謝橋安

上列當事人間確認區分所有權人會議決議無效等事件，本院於民國115年6月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認中正香榭大廈於民國113年5月4日召開第17屆第二次區分所有權人會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

壹、程序部分

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。被告法定代理人訴訟中由謝喬安變更為張敬、原告法定代理人由何采龍變更為林芋淇，各由其等聲明承受訴訟，有相關書狀、高雄市苓雅區公所民國113年12月31日函

01 可佐(審訴卷第129-130、135頁；訴卷二第453-457頁)，於
02 法相符，應予准許。

03 二、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
04 者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。而
05 所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不
06 明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險
07 得以對於被告之確認判決予以除去之者而言(最高法院42年
08 台上字第1031號裁判意旨參照)。查原告主張系爭決議無
09 效，為被告所否認，此法律關係存否不明確致原告在私法上
10 之地位有受侵害之危險，得以對被告之確認判決除去，是原
11 告提起下述本件訴訟有確認利益。

12 貳、實體部分

13 一、原告主張：

14 (一)原告為高雄市苓雅區中正香榭大廈(下稱系爭社區)區分所有
15 權人(下稱區權人)，系爭社區區權人共85人。系爭社區前因
16 管理委員會(下稱管委會)委員辭職等情，而由區權人推舉訴
17 外人吳亞芄召集，於113年4月13日召開系爭社區第17屆區權
18 人會議，然出席數不足而流會，吳亞芄又於同年月16日再發
19 開會通知，並於同年5月4日召開系爭社區第17屆第二次區權
20 人會議(下稱系爭會議)，系爭會議通過如附表所示提案一、
21 二、四、六(下稱決議一、二、四、六，合稱系爭決議)，未
22 按區權人應有部分比例分攤，有附表所示悖於平等原則，違
23 反公序良俗及權利濫用等情，依民法第72條、第148條為無
24 效。

25 (二)系爭會議紀錄僅記載應到85名、實到73名，然當日開議前及
26 表決時均未清點出席所有權比例，且未紀錄出席若干，無從
27 確認出席、表決之所有權比例是否已達法定門檻，召集程序
28 明顯違法。又系爭決議與113年4月13日區分所有權人會議提
29 案內容有別，系爭會議非就同一議案進行重開議，是系爭決
30 議自違反公寓大廈管理條例第32條第1項、系爭社區規約第3
31 條第11款規定。另系爭會議並未計算系爭決議是否達「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」決議門檻，應屬決議程序違法。再系爭會議非重開議，且決議一、二、六涉及規約變更，且對系爭社區住戶重大財產權限制，應以特別決議為之。此外，系爭會議出席戶數73位，決議二僅36票未通過，且系爭決議以書面勾選意向，包裹式表決剝奪原告表達，拒絕原告逐案討論之要求，與私法自治相違，系爭決議有召集程序及決議方法之違法，並經原告等人在場異議，原告得類推適用民法第56條第1項規定訴請撤銷等語。

(三)爰先位聲明：確認系爭社區召開系爭會議之系爭決議均無效；備位聲明：系爭社區召開系爭會議之系爭決議均應予撤銷。

二、被告則以：

(一)系爭社區為住商混合大樓，住戶間就共用部分使用頻率及其相互影響具有複雜多樣且不易量化之特性，區分住家及營業用(公司、辦公室)，於97年1月1日即已實施此收費標準，然因歷經多屆委員會交接，相關會議記錄已遺失，為避免追討管理費等後續爭議，故決議一才為追認，無違反強制、禁止及公序良俗、溯及既往之情。系爭社區管理費因應使用共有部分之頻率、程度，區分營業、住家非特例，應尊重區權人會議之效力，且營業用供不特定人出入大樓情況較為頻繁，增加住宅之安全風險與其他住戶安全之疑慮，加速公設損耗等因素，故97年1月1日系爭社區計算管理費，以營業用每坪新臺幣(下同)64元管理費，為住家用每坪47元管理費之1.36倍，系爭社區40年來未曾調漲管理費，面臨物價上漲、通貨膨脹、基本工資調漲等因素，決議二才提高管理費，非針對特定區權人，未違反平等原則、公序良俗或權利濫用。

(二)召集人實際上僅就系爭會議發給開會通知單，未再就提案內容重新製作議案提案單，且通知單所載開會目的均記載一致，並未變更議案本旨，應為同一議案。系爭會議各決議出席人數應以議案表決之實際在場人數認定，系爭決議時實際

01 在場人數為66人，出席數、同意數符合法定門檻。系爭決議
02 屬重開議，應依系爭社區規約第3條第11款規定決議，原告
03 未於7日內以書面表示反對意見，書面反對意見未超過全體
04 區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，系爭決議視
05 為成立等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

06 三、得心證之理由：

07 原告先、備位主張系爭決議無效、得撤銷，為被告所否認，
08 並以前詞置辯，就本件爭點分述如下：

09 (一)按本條例未規定者，適用其他法令之規定；共用部分、約定
10 共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會
11 為之，其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之
12 應有部分比例分擔之，但修繕費係因可歸責於區分所有權人
13 或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔，其費
14 用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，公寓
15 大廈管理條例第1條第2項、第10條第2各有明文。次按法律
16 行為，有背於公共秩序或善良風俗者，無效；權利之行使，
17 不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第72
18 條、第148條第1項各有明文。又公寓大廈區分所有權人會
19 議，主要係為區分所有建物內各區分所有權人之利害關係事
20 項所召開，其決議性質上係多數區分所有權人平行意思表示
21 趨於一致之合同行為，而發生一定私法上之效力，與民法上
22 社團法人為規範社員相互權利義務關係而召開之總會決議，
23 性質上相同，依公寓大廈管理條例第1條第2項規定，適用民
24 法第56條關於社團總會決議效力之規定，則區分所有權人會
25 議決議之內容違反法令或規約者，依民法第56條第2項規定
26 應屬無效。另按區分所有權人會議經由多數決作成之決議，
27 與少數區分所有權人之權益發生衝突時，其是否係藉由多數
28 決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，
29 應有充分理由，始不悖離「按應有部分比例分擔」之原則。
30 其是否係以損害該少數區分所有權人為主要目的，基於公平
31 法理，法院即得加以審查，且應從大廈全體住戶因該決議之

01 權利行使所能取得之利益，與該少數區分所有權人及國家社
02 會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘該決議之
03 權利行使，大廈住戶全體所得利益極少，而該少數區分所有
04 權人及國家社會所受之損失甚大者，雖非不得視為以損害他
05 人為主要目的，如否，自不能單憑該決議對少數區分所有權
06 人現擁有之權益有所減損，即認其係藉由多數決方式，形成
07 對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，認以損害他人
08 為主要目的，而屬權利濫用(最高法院97年度台上字第2347
09 號判決意旨參照)。

10 (二)查原告為系爭社區區權人，因系爭社區管委會委員辭職，區
11 權人推舉吳亞芄召集，前於113年3月29日寄發開會通知於11
12 3年4月13日召開系爭社區第17屆區分所有權人會議，因未達
13 系爭社區規約出席定額而流會，吳亞芄又於113年4月16日再
14 發開會通知，並於113年5月4日召開系爭會議擔任主席，系
15 爭會議中作成系爭決議等情，有系爭會議記錄可佐(審訴卷
16 第67-73頁)，為兩造所不爭執(訴卷一第12-13頁；卷二第51
17 3頁)，已堪認定。

18 (三)又原告主張決議一、二就管理費區分住家、公司及辦公室，
19 又存按坪、按戶不一之收費標準，以戶計費亦有不等金額，
20 及決議六則將本非營業用之原告比照收費等情，有系爭會議
21 記錄、決議一、二之附件一、二可考(審訴卷第67-74頁)，
22 為被告所不爭，酌以證人吳亞芄到庭證稱：(提案二增加管
23 理費依據為何?)我是按照這幾年勞保局勞工薪資所得大概抓
24 一個數，稍增一點金額，避免每年調漲管理費，經本院再詢
25 決議二依據，吳亞芄改稱：我們幾個委員一起討論過等語
26 (訴卷二第16頁)，從其為決議二之提案人，就決議二收費所
27 憑究屬為何，不僅反覆亦乏客觀依據，就決議一、二及比照
28 之決議六，據此對系爭社區區權人差別收費是否合於平等原
29 則，已值存疑。

30 (四)續從決議一乃追認提案明載已乏會議記錄，言稱96年訂定卻
31 來由不明之管理費收費標準，及決議四固提高電動車充電

費，但提案上未見提高金額為若干或授權管委會執行等文字，亦欠提案中「內容詳附件」之附件，佐以同為決議四提案人之吳亞芄證稱：有人說主委不是區權會選出，所以委員全部總辭，我只是人頭讓會議合法，(問：提高電動車充電費是提高多少?)之前是60元，應該是提高100元，金額沒出現在議案上我不清楚，後來有無實際提高為100元，我也不清楚，這是沒有通過的議案等語(訴卷二第14-17頁)，從其名義上為系爭會議召集人及主席、決議四之提案人，都自承為人頭，對決議四有無通過、提高金額若干支吾不清，並多次證述系爭會議現場混亂，及對計票、名冊不一等要項一概不知(訴卷二第11-15頁)，更值對系爭會議通過系爭決議之正當性存疑。

(五)參以系爭會議乃系爭社區管委會委員辭職後，區權人推由吳亞芄召開，由管委會乃執行區權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作之組織，而系爭決議皆不出系爭社區管理，且所涉管理費等收費議題常為公寓大廈事務重中之重，則於肩負執行管理重責之管委會真空下，匱於實際執行組織出具意見及資料，供區權人理性思辨議案之良窳，而率為兵馬倥傯之系爭決議，難認決議一、二、六具差別收費之合理事由，而未見具體內容之決議四亦欠正當執行之憑。兼從被告提出收取管理費收據(訴卷二第541、543頁)，系爭社區仍收取被告所陳其來有自之管理費，系爭決議之收費對系爭社區區權人應非燃眉之急，相較原告等遭系爭決議而差別待遇、橫遭收費之人，原告等所受損害顯大於系爭社區區權人之利益，是原告主張系爭決議違反公共秩序及構成權利濫用，依民法上述規定而無效等節，洵屬有據。

(六)被告固辯決議一之收費標準行之有年，並以上開收據為證，惟不足佐證該收費標準出自系爭社區區權人會議或規約，積非成是仍欠其憑。另被告援引本院112年度雄小字第2851號、114年度小上字第11號判決(訴卷一第323-335頁，下合稱前案)認定決議一、二非無效為辯，惟前案、本件當事人

雖同，前案管理費之請求與本件訴訟標的迥然有別，兩件主張、舉證亦存歧，難執前案認系爭決議非無效。

四、綜上所述，原告請求確認系爭社區召開系爭會議之系爭決議為無效，為有理由，應予准許。另原告先位之訴既有理由，則其備位之訴，毋庸再予審究，附此敘明。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 7 月 17 日
民事第四庭 法 官 曾迪群

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 7 月 20 日

書記官 吳翊鈴

附表：

編號	決議內容	原告主張無效情形
1	提案一、(提案人:謝喬安) 追認民國 96 年立案時訂定管理費收費標準， 民國 97 年 1 月份開始收費之議決。 說明：(內容詳附件)。住戶們依循該 97 年的收費標準 繳費至今。歷經多屆委員交接及因年代久遠當 時的會議記錄已經遺失，所以這次追認該收費 標準並列入規約做為依據。  現場進行書面表決，同意:40 票、不同意:24 票、廢票:2 票。 (會中 12F-6、12F-8 青商會代表黃千家提出異議:不贊成此案 採包裹表決方式)。 決 議：本案通過。	決議一就住戶有以 每坪新臺幣(下同)4 7元、64元收費，亦 有以單戶600元、1, 200元、450元不一 收費標準，且於113 年決議溯及97年生 效，有違法律不溯 及既往原則。
2		決議二將管理費區 分純住家、公司及

	提案二、(提案人:謝喬安) 調高管理費純住家用每坪 70 元, 公司、辦公室者每坪 120 元、1+2 樓店鋪中正路上每戶 1200 元、建民路上每戶 900 元之議決。 說明:(內容詳附件)。議案單上辦公室每坪120元是筆誤, 附件二每坪91元才正確, 特此修正。大樓近 40 年未曾調過管理費, 為了提供住戶們現有的各項服務, 不得不調整管理費。有住戶提出 50-60 元的方案, 但該方案的管理費總收入明顯不符合勞基法規的保全聘用, 所以不列入討論。 現場進行書面表決, 同意:36 票、不同意:24 票、廢票:6 票。 (會中 12F-6、12F-8 青商會代表黃千豪提出異議:不贊成此案採包裹表決方式)。 決議:本案通過。	辦公室各以每坪 70、120 元計算, 然提案內容與附件說明不符, 又將部分綜合性店鋪及住戶管理費以單戶 900 元、1,200 元、2,400 元收取。
3	提案四、(提案人:吳亞芃) 調高電動車充電費之議決。 說明:(內容詳附件)。使用者付費原則又今年 4 月電費調漲。 現場進行書面表決, 同意:38 票、不同意:26 票、廢票:2 票。 (會中 12F-6、12F-8 青商會代表黃千豪提出異議:不贊成此案採包裹表決方式)。 決議:本案通過。	決議四關於電動車充電費調漲, 附件並無任何內容關於電動車費用收取金額若干, 且調漲幅度、金額付之闕如, 亦無任何具體說明如何調漲及調整內容情形之紀錄, 僅稱現場書面表決云云。
4	提案六、(提案人:謝喬安) 社團法人高雄市博愛國際青年商會會員每週上班日到該會開會及上課的人數很多且次數頻繁, 故 12 樓之 6 及之 8 比照公司、辦公室者收費之議決。 說明:(內容詳附件)。青商會目前會員人數已達 106 人又加上該會不定期開會, 大樓住戶反映依照夜間開會的狀況需要兩戶皆繳交辦公室管理費。 現場進行書面表決, 同意:41 票、不同意:22 票、廢票:3 票。 (會中 12F-6、12F-8 青商會代表黃千豪提出異議:不贊成此案採包裹表決方式)。 決議:本案通過。	決議六調漲原告管理費, 然原告非商業組織, 且無營利行為, 不可相比公司、商業使用。
備註:系爭會議記錄有系爭社區管委會致區權人版(審訴卷第 68-74 頁), 及向高雄市苓雅區公所報備版(審訴卷第 121-125 頁), 兩版記載區權人出席人數、格式及文字內容有所差異, 系爭決議主要內容文字相同。		

