

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第2299號

原告 馬美文

被告 錢進高雄大樓管理委員會

法定代理人 楊玉惠

訴訟代理人 林淑真

上列當事人間公共基金糾紛事件，本院民國（下同）114年1月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認錢進高雄大樓於112年3月11日召開之第4屆第1次區分所有權人決議通過「112年3月12日起，新購屋之屋主需繳交新台幣（下同）2萬元的管理基金至管委帳戶（請舊屋主在買賣時要告知新屋主此項條款）」之決議無效。
- 二、訴訟費用由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。

事實及理由

- 一、原告主張：原告於112年7月，購入錢進高雄大樓（下稱系爭大樓）之○○市○○區○○街00000號0樓區分所有建物，並於同年8月24日取得所有權狀，但系爭大樓於112年3月11日召開之第4屆第1次區分所有權人決議通過「112年3月12日起，新購屋之屋主需繳交2萬元管理基金至管委帳戶（請舊屋主在買賣時要告知新屋主此項條款）」（下稱系爭決議），此決議違背民法第148條誠信原則，顯屬權利濫用，是請確認系爭決議自始無效，新屋主毋需繳2萬元公共基金。並聲明：確認系爭決議無效。
- 二、被告抗辯：平等原則本可基於不同情形而為差別待遇，非機械式或齊頭式平等，系爭大樓欠缺基金，故決議新住戶需繳

01 納2萬元作為社區公共基金，共同用於社區，系爭決議並無  
02 顯失公平或違反誠信原則之情形。並聲明：原告之訴駁回。

03 三、本院之判斷：

04 (一)確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益  
05 者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。  
06 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  
07 確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得  
08 以對於被告之確認判決除去之者而言，此有最高法院42年台  
09 上字第1031號民事判例要旨可資參照。原告主張系爭決議因  
10 違反民法第148條規定而無效，為被告所否認。又原告為系  
11 爭大樓之區分所有權人，系爭決議內容影響其權利義務甚  
12 鉅，故兩造爭執系爭決議之效力，確實使原告在法律上地位  
13 陷於不安之狀態，致其私法上地位有受侵害之危險，且此項  
14 危險得以本件確認判決予以除去，依上開說明，原告提起本  
15 件確認之訴，自有確認利益，合先敘明。

16 (二)公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其  
17 最高意思機關，區分所有權人會議之召集程序、決議方法或  
18 其內容違反法令或章程者，依公寓大廈管理條例第1條第2項  
19 之規定，應分別適用民法第56條第1項、第2項之規定，由區  
20 分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議，或確認  
21 該決議無效，此有最高法院92年度台上字第2517號民事裁判  
22 要旨可供參酌。又公寓大廈之共用部分、約定共用部分，係  
23 依法定或約定，由全體區分所有權人共同使用之部分（公寓  
24 大廈管理條例第3條第4款、第6款），是依公寓大廈管理條  
25 例第10條第2項之規定，就該部分之修繕、管理、維護費  
26 用，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔為原則，  
27 雖依同條項但書規定，區分所有權人會議或規約就該費用之  
28 分擔比例，並非不得另行約定，惟所約定分擔之方式，若無  
29 充分理由，仍不應悖離上述「按應有部分比例分擔」之原  
30 則，即應符合公平之原則，尚非可任所欲為，否則即與誠信  
31 原則有違（最高法院97年度台上字第2347號判決意旨大致相

01 符)。

02 (三)如上所述，公寓大廈之公用費用(含為因應未來需要而成立  
03 之公共基金)應由區分所有權人按其共有之應有部分比例分  
04 擔為原則，而依公寓大廈管理條例第19條前段規定，區分所  
05 有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉，  
06 亦即同一區分所有建物之前後區分所有權人，就公寓大廈公  
07 共基金之權利、義務係屬一體，當不得區分先來後至而有不  
08 同之待遇，除非有客觀合理之理由。而本件系爭大樓之系爭  
09 決議，以區分112年3月12日之時點區分先來後至，由先來者  
10 趁後至者尚未成為區分所有權人，無從參加系爭大樓區分所  
11 有權人會議討論、決議之際，毫無理由，逕自決議後至者  
12 (即112年3月12日起，新購買系爭大樓之區分所有權人【屋  
13 主】)，需較之先來者(即112年3月12日前即已取得系爭大  
14 樓之區分所有權建物之區分所有權人【屋主】)，額外繳交  
15 公共基金2萬元，實不符合公平原則，堪認與民法第148條第  
16 2項之誠信原則規定有所違背，該決議當屬無效。且系爭決  
17 議既屬無效，即對新區分所有權人不生效力，不因舊區分所  
18 有權人出售區分所有建物之時有無告知該決議而有不同。再  
19 者，系爭大樓即使欠缺公用基金，亦應依公平方式，由各區  
20 分所有權人一併負擔，而不應有先來後至之分，併予敘明。

21 四、綜上所述，原告所訴於法有據，應予准許。又本件事證已臻  
22 明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌認與判決  
23 結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

24 五、據上論結，原告之訴為有理由，判決如主文(訴訟費用負擔  
25 之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項)。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

27 高雄簡易庭 法 官 鄭峻明

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
30 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
31 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日  
02 書 記 官 武 凱 葳