

臺灣高等法院高雄分院民事判決

115年度上字第65號

上訴人 張榮華

被上訴人 中正綠園華廈管理委員會

法定代理人 翁梅花

訴訟代理人 黃政廷律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效等事件，上訴人對於民國114年12月30日臺灣高雄地方法院114年度訴字第780號第一審判決提起上訴，本院於115年6月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分及訴訟費用之裁判均廢棄。

確認被上訴人民國113年11月26日召開區分所有權人會議，就增訂管理規約第16條第11項之決議部分無效。

其餘上訴及假執行之聲請駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)上訴人為中正綠園華廈（下稱系爭大樓）之區分所有權人。

因系爭大樓原由住戶擔任有給職之大樓管理服務人員，有所違法。為處理大樓收信等公共事務，被上訴人於民國113年11月26日召開區分所有權人會議（下稱系爭區權會），並作成下列決議內容：

- 1.增訂住戶規約第16條第9項（下稱甲決議）：「輪值者依管理委員會公告排定之值勤時間值勤，並依區分所有權人會議決議金額每日新台幣920元減免管理費」（下稱甲規約）；
- 2.增訂住戶規約第16條第11項（下稱乙決議，與甲決議合稱系爭決議）：「依公寓大廈管理條例第二十三條第四款規定：

違反義務的處理方式，應輪值住戶違反本廈住戶規約第十六條第八項未依排定時間規範輪值者，加收新台幣1,000元整，並併入次月管理費繳納，以維護大樓正常運作」（下稱乙規約）。

(二) (先位) 系爭決議因下列事由而無效：

(1) 依甲、乙規約，須由未具備公寓大廈管理條例第42條規定任用資格之住戶，輪值管理室任管理服務人員工作。系爭決議違反屬強制規定之公寓大廈管理條例第42條規定，依民法第71條規定，無效。

(2) 系爭大樓住戶多難以配合輪值事務，甲、乙規約實則巧取名目，令原本擔任管理服務人員之住戶李素華得以繼續擔任管理員，獲取利益，系爭決議亦違反民法第72條所定之公序良俗。

(3) 系爭決議並未取得全體住戶同意，亦屬無效。

(4) 甲、乙規約以減免管理費及加收新臺幣（下同）1,000元之手段，強迫無意願之住戶必須輪值管理室，形同強迫勞動、侵害人身自由，違反法律保留原則，亦違反民法第148條規定而有權利濫用情事。

(三) (備位) 系爭決議應予撤銷：

系爭區權會之開會通知並未事先記載上述欲增加之甲、乙規約內容，違反公寓大廈管理條例第30條規定，召集程序及決議方法違法且瑕疵重大。而上訴人委任出席之代理人黃幸秀已當場表達異議，上訴人當可請求撤銷系爭決議。

(四) 綜上，先位依民法第56條第2項規定，請求確認系爭決議無效；備位依民法第56條第1項規定請求撤銷系爭決議等語。並聲明：(先位) 確認系爭決議無效。(備位) 系爭決議應予撤銷。

二、上訴人則以：公寓大廈管理條例第42條規定並非強制規定，系爭決議亦未違反該規定。再者，系爭決議係經系爭大樓之區權人21人出席，19人同意，屬高達90%區權人同意之多數共識，合法有效，亦未違反公序良俗或有何權利濫用情事。

另上訴人係由配偶黃幸秀代理出席系爭區權會，黃幸秀未於當場就系爭區權會之召集程序或決議方法表示異議，上訴人即不得依民法第56條第1項請求撤銷系爭決議等語，資為抗辯。

三、原審判決駁回上訴人之訴。上訴人不服，提起上訴，於本院聲明：(一)原判決廢棄。(二)先位聲明：確認系爭決議無效。願供擔保，請准宣告假執行。(三)備位聲明：系爭決議應予撤銷。願供擔保，請准宣告假執行。上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項及本件爭點

(一)不爭執事項：

- 1.系爭大樓於113年11月26日召開系爭區權會。上訴人為區權人，委任配偶黃幸秀為代理人出席。
- 2.被上訴人於113年11月12日寄發開會通知予各區分所有權人，內容如審訴卷第35頁所示。
- 3.該次會議有作成系爭決議。
- 4.會議紀錄未記載上訴人之代理人有當場就系爭決議表示異議。

(二)本件爭點：

- 1.本件有無確認利益？
- 2.系爭決議是否有上訴人主張之無效事由？
- 3.上訴人依民法第56條第1項規定，請求撤銷系爭決議，有無理由？

五、本件之認定

(一)本件有確認利益

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，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。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（最高法院號110年台上字第140號判決參照）。確認之訴，祇須主張為

01 訴訟標的之法律關係或法律關係基礎事實之存否不明確，致
02 私法上地位有受侵害之危險，得以確認判決除去，而對爭執
03 其主張者提起，當事人即屬適格。又公寓大廈區分所有權人
04 會議，係區分所有權人為共同事務及涉及權利義務有關事
05 項，召集全體區分所有權人所舉行之會議，為公寓大廈管理
06 條例第3條第7款所明定，而區分所有權人會議之決議，係多
07 數區分所有權人集合之意思表示而成立之法律行為，雖非法
08 律關係本身，然其所為決議常為多數法律關係基礎，該法律
09 關係基礎事實存否如生爭執，公寓大廈區分所有權人之私法
10 上地位即有受侵害之危險。經查，上訴人為系爭大樓之區權
11 人，本件主張系爭決議有無效之事由，涉及上訴人是否因拒
12 絕輪值管理室服務人員事務，而遭每次輪值額外加收1,000
13 元，另亦無從同享輪值單次減免管理費920元之優惠等權
14 益。而被上訴人否認上訴人之主張，堪認上訴人就系爭決議
15 是否為無效乙節，有受確認判決之法律上利益，堪以認定。

16 (二)甲決議部分並非無效，乙決議則屬無效

17 1.就甲決議部分

18 (1)公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，得
19 委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓
20 大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務，公寓
21 大廈管理條例第42條定有明文。又，所謂強制規定，係指法
22 律命令為一定行為之規定；禁止規定則指法律命令不得為一
23 定行為之規定（最高法院85年度台上字第1388號民事判決意
24 旨參照）。本此，公寓大廈管理條例第42條僅在規範公寓大
25 廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，若有委任
26 或僱傭公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護
27 事務之需求，應擇領有中央主管機關核發之登記證或認可證
28 之公司或管理服務人員，而非禁止可由區分所有權人或住戶
29 自行管理執行管理維護事務，當非民法第71條前段所稱之強
30 制或禁止規定。因此，上訴人主張甲規約約定由未具中央主
31 管機關核發之登記證或認可證之住戶輪值管理室服務人員，

違反上開規定而無效等語，即非有據。

(2)法律行為，有背於公共秩序或善良風俗者，無效；權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第72條、第148條所明文規定。又，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。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或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項亦有明文。是以，共用部分之管理維護費用，雖以按區權人共有之應有部分比例分擔為原則，惟各區權人共用部分坐落之位置、居住情形、使用目的及利用狀況等實際獲益程度往往有別，上開規定乃授權區權人會議或規約視所屬公寓大廈區權人之受益程度、使用狀況或特殊情事，設計收費標準或減免方式，即有一定之自由形成空間，彈性訂定負擔標準。

(3)另，區分所有權人會議經由多數決作成之決議，與少數區分所有權人之權益發生衝突時，其是否係藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，應有充分理由，始不悖離「按應有部分比例分擔」之原則。且是否係以損害該少數區分所有權人為主要目的，基於公平法理，法院固得加以審查，惟應從大廈全體住戶因該決議之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會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘該決議之權利行使，大廈住戶全體所得利益極少，而該少數區分所有權人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，不能單憑該決議對少數區分所有權人現擁有之權益有所減損，即認其係藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，認以損害他人為主要目的，而屬權利濫用，或違反公序良俗（最高法院97年度台上字第2347號

判決意旨參照)。

(4)本件系爭大樓係因上訴人向高雄市政府工務局反映大樓管理員未領有公寓大廈事務管理服務人員證照，該局因而於113年11月6日以高市工務建字第11339462300號函，通知系爭大樓管委會改善乙情，有上開函文可查(審訴卷第31頁)。堪認系爭大樓之管委會乃係因上述情由，須另尋方式處理系爭大樓公共事務之服務人員輪值問題。而依系爭區權會之會議紀錄所載，除最終通過之系爭決議外，原係擬定3種方案供區權人評估：1.取消管理員關閉管理室運作，管理室無人管理。2.維持管理室運作，外包物業管理公司全權管理。3.由所有區分所有權人輪值管理室，住戶輪值管理，而前開1.2.方案均遭否決而未通過，始就3.方案投票表決並通過(審訴卷第37、39頁)，堪認系爭大樓之管委會並非毫無考量其他可行性方案，但因1.2.方案均遭出席之區權人投票否決，始採行3.方案即系爭決議。

(5)再者，依甲規約內容，係採減免管理費額度之方式，藉以獎勵住戶參與輪值服務室，以避免系爭大樓無服務人員處理公共事務問題，且非獨厚於特定少數住戶，凡願輪值之住戶均可一體適用。又，減免額度為輪值單日920元，亦無顯不合理之處，復經系爭區權會決議通過，則基於私法自治、團體自治及契約自由原則之精神，司法機關應予尊重，而不宜過度干涉，尚難認甲決議有何違反公共秩序及善良風俗，或有何權利濫用之情事。至於上訴人雖旨稱甲決議實際係為住戶李素華量身訂做，俾可由該名住戶續行擔任服務人員，獲取利益等語，然依據系爭大樓之114年輪值排序表，除李素華外，亦有其他住戶參與乙情，有公告在卷可參(審訴卷第57頁)，並非僅限於該名住戶始可輪值，難採認上訴人所稱，甲決議係為特定住戶之利益而增訂。至於實際執行狀況是否有所不當或偏厚於特定住戶，則屬兩事，尚不因此即可逕認甲決議為無效。

(6)上訴人雖又主張甲決議違反法律保留原則，且未取得全體區

分所有權人同意，仍屬無效等語，然所謂法律保留原則，參照憲法第23條及中央法規標準法第5條規定，乃指關於人民權利、義務等重要事項，國家非有法律之明文，不得予以規制之情形而言。而本件係由系爭區權會針對大樓之住戶規約，以決議方式增訂內容，純屬私法自治事項，要與法律保留原則無涉。另，區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之，公寓大廈管理條例第31條亦有明文，上訴人主張系爭決議須由全體住戶一致同意通過乙節，核與上開條文不符，亦非有理。衡以，系爭區權會應出席人數為27人，實際有21人出席，代表之區分所有權比例達75.53%；系爭決議並經19票贊成通過，有會議紀錄可查（審訴卷第37、39頁），亦未違反上開規定。

(7)綜上，上訴人主張甲決議因上開事由而無效乙節，依法無據，即不可採。

2.就乙決議部分

(1)關於公寓大廈社區管理費分擔之數額，管理委員會固有權透過區權人會議決議而重行改定，然其重行改定之結果須具合目的性（即係為修繕、管理、維護共用部分之合理目的），且所約定分擔之方式須有充分理由及合宜之計費標準，不得為不合理之差別待遇，以具其正當性，否則無異允許藉由多數決方式，形成對於少數區權人不利之分擔決議，自屬以損害他人為主要目的之權利濫用，依民法第148條第1項規定，自非法之所許。

(2)系爭決議其中之甲決議（甲規約）固非無效，已如上述。然以乙決議增訂之乙規約內容而言，約定應輪值住戶未依排定時間規範輪值者，加收1,000元，且納為次月管理費之一部，雖有防免住戶任意拒絕輪值之效果，並可增加系爭大樓之管理費收入。然以乙規約而言，形式上雖以服務費之名目

01 加收1,000元，實質等同以罰款方式作為手段，強令住戶必
02 須配合依指定輪值時間提供一日勞務，全無任何替代方案，
03 本有失當。再者，就加計金額之次數，並未設定合理上限，
04 須視輪值排定狀況而定，亦將導致未輪值之住戶須面臨不斷
05 累計之加總金額，亦有失衡。此外，但凡未依排定時間輪值
06 者，即須於次月加付1,000元作為管理基金，並未區分任意
07 拒絕輪值或因非可歸責於己之事而無法輪值者，亦違實質公
08 平原則。衡以，乙規約之可得利益，僅在求取形式上公平，
09 要求所有住戶均須一律輪值，並未先行調查是否多數住戶均
10 無意願積極參與輪值，導致增訂之甲規約無法實際執行，而
11 非實際評估系爭大樓之輪值需求而設。是以，甲決議所通過
12 之甲規約係為解決系爭大樓之公共管理事務輪值問題，且適
13 用於全體住戶；乙決議部分，僅在針對無意願或無法參與輪
14 值之特定住戶所設罰款機制，以該等住戶而言，損害非小；
15 對系爭大樓而言，所得利益僅在防免單次輪值之空缺而已，
16 堪認就乙決議而言，已有權利濫用情事，上訴人主張乙決議
17 無效乙節，即屬有據。

18 (3)至於被上訴人雖抗辯系爭大樓之公共基金不足以聘僱外部保
19 全人員，若就未輪值之住戶不加收1,000元，無法支應甲規
20 約所約定之管理費減免模式等語（本院卷第126頁）。然系
21 爭大樓之管理基金若有不足，仍可循區權會決議方式，以通
22 案方式調整全體住戶之管理費收費標準，並非毫無其他解決
23 模式，被上訴人以此為辯，尚非有理。

24 (4)基上，上訴人主張乙決議有權利濫用情事而無效，即屬可
25 採。

26 (三)上訴人依民法第56條第1項規定請求撤銷甲決議，為無理由

27 (1)總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於
28 決議後3個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集
29 程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限，民法第56
30 條第1項定有明文。公寓大廈管理條例就區分所有權人會議
31 之召集程序、決議方法等違法情事時，該如何救濟以及其效

力如何，均無明文規定，依同條例第1條第2項規定，即應適用其他法令之規定。而觀之公寓大廈之區分所有權人會議，與民法上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，性質上、利益上之狀態相類似，基於相同之法律理由，自得類推適用民法第56條第1項有關社團總會決議效力之規定。是於區分所有權人會議之召集程序或決議方法違反法令或規約時，區分所有權人得訴請撤銷該決議，且基於維護法律秩序安定性及禁反言原則之理由，凡出席之區分所有權人，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，即不得再以區分所有權人會議召集程序或決議方法違反法令或章程為由，提起撤銷決議之訴，如此，始亦得藉區分所有權人當場異議及指出召集程序、決議方法違法之處，對會議進行之合法性為及時之督促與導正。

- (2)上訴人固主張系爭區權會僅在113年11月12日開會通知上記載「住戶規約增列」，而未詳載規約增列內容（不爭執事項2.），違反公寓大廈管理條例第30條規定，上訴人當日委託之代理人黃幸秀亦有當場表示異議等語，惟查：證人黃幸秀自證：我坐在黃惠芳旁邊，我反對的方式，是坐在自己位置上跟主委說請管理員要合法，主委說合法可能要請保全公司，錢比較貴，我跟他說沒有關係等語（訴卷第77至78頁）；出席參與系爭區權會之證人黃惠芳證稱：我是受李苗禾所託參加系爭區權會。當日會議中主委有跟大家說明規約第16條第8項至第11項內容，只是沒有說明的那麼細。針對系爭決議，我或證人黃幸秀沒有向全場或是製作會議紀錄的人說有反對。我沒有站起來，跟黃幸秀兩人就是坐在位置上小聲的說這樣子合法嗎？這時里長站出來說多數決就可以了等語（訴卷第75至77頁）；證人即出席之住戶蔡友臣、陳敏煌證稱：主委當日有逐條說明規約內容，所以開會開很久，印象中沒有人站起來或舉手反對等語（訴卷第72至74頁）。
- (3)另參以被上訴人之法定代理人翁梅花陳稱：因為寄發開會通知時，無法確定當日開會確定能決議之內容，故先粗略記

載，但當日伊有逐條向與會區分所有權人再說明一次，每說明一條就會停下來問大家有沒有問題，沒有伊才又繼續下一條，印象中沒有人要伊再說明一次，當日開會也沒有人站起來或是舉手反對等語（訴卷第79至87頁）。足見證人黃幸秀於進行系爭決議說明及表決過程中，雖就甲、乙規約內容之合法性有所疑義，並有出聲表達意見，鄰座之證人黃惠芳亦有出聲附和，惟客觀而言，證人黃幸秀僅採以個人對個人之對話方式，向翁梅花表達質疑系爭決議之合法性，僅屬就決議內容為意見之表達、討論，並非循會議規範程序正式提出異議，且未指明系爭決議程序、方法有何瑕疵違法之處。此見系爭區權會之會議記錄，並未記載當日有任何與會之區分所有權人就召集程序、決議方法為異議（見會議記錄，審訴卷第37至第39頁），益可明證。本此，上訴人主張黃幸秀有當場聲明異議乙情，自非事實而不可採。

(4)基此，上訴人並未對開會通知書面提出任何異議，代理出席之證人黃幸秀亦未於系爭區權會當場針對系爭區權會之召集程序及決議方法提出異議，上訴人即無從依民法第56條第1項規定，請求撤銷甲決議，上訴人就此主張，依法無據。

六、綜上所述，上訴人主張系爭決議其中乙決議部分為權利濫用，應為無效，為可採。其餘主張甲決議部分為無效或得撤銷，則不可採。從而，上訴人就上開有理由部分，先位依民法第56條第2項規定，訴請確認乙決議無效，為有理由，應予准許；其餘部分，先位依民法第56條第2項規定訴請確認甲決議無效，備位依民法第56條第1項規定請求撤銷甲決議，均為無理由，應予駁回。原審就上開應予准許部分，為上訴人敗訴判決，容有未合。上訴意旨指摘該部分違誤，求予廢棄改判，為有理由，爰改判如主文第二項所示。其餘部分，原審判決既無不合，上訴意旨指摘違誤，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。而本件勝訴部分係屬確認訴訟，並非給付判決，無宣告假執行之餘地。上訴人本件聲請宣告假執行，即有未合，併予駁回。

七、本件既已認定上訴人先位主張乙決議之部分無效為有理由，即無庸審酌備位請求撤銷乙決議之訴。又，本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 8 日

民事第五庭

審判長法 官 邱泰錄

法 官 王 琬

法 官 高瑞聰

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。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 8 日

書記官 郭蘭蕙

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。