

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第687號

01  
02  
03 原 告 吳麗美  
04 吳錫慶  
05 莊梅鳳  
06 吳明倫  
07 吳青怡  
08 吳健永  
09 吳金盛  
10 吳葉明月  
11 謝明月

12 共 同

13 訴訟代理人 劉厲生律師

14 被 告 築城麗馳社區管理委員會

15 0000000000000000  
16 法定代理人 吳盛忠

17 0000000000000000  
18 0000000000000000  
19 訴訟代理人 林資源

20 0000000000000000  
21 0000000000000000  
22 蘇芳君

23 上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效事件，經本院  
24 於民國111年10月14日言詞辯論終結，判決如下：

25 主 文

26 原告之訴駁回。  
27 訴訟費用由原告負擔。

28 事實及理由

29 壹、程序事項

30 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；訴之撤回應  
31 以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；

01 以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將  
02 筆錄送達；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表  
03 示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自  
04 前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視  
05 為同意撤回，民事訴訟法第262條定有明文。經查，本件原  
06 告原起訴聲明為：(一)先位聲明：確認被告召集之民國109年1  
07 0月24日第7屆第1次區分所有權人會議(下稱系爭區權人會  
08 議)「議案四:1號到9號之1樓及2樓店面戶之管理費得與其他  
09 樓層住戶之管理費相同乙案」之決議無效。(二)備位聲明：被  
10 告召集之系爭區權人會議「議案四:1號到9號之1樓及2樓店  
11 面戶之管理費得與其他樓層住戶之管理費相同乙案」之決議  
12 撤銷(見本院110年度重簡字第391號卷第11頁【下稱重簡  
13 卷】)；嗣於111年10月14日以民事辯論意旨狀暨當庭撤回  
14 先位聲明，變更聲明為：被告召集之系爭區權人會議「議案  
15 四:1號到9號之1樓及2樓店面戶之管理費，應與其他樓層住  
16 戶之管理費相同乙案」之決議撤銷(見本院卷二第172、177  
17 頁)。被告對於上開撤回表示並無意見，且為本案言詞辯  
18 論，經核與前開規定相符，應予准許。

19 二、次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  
20 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受  
21 其訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人，於得為承受時，應  
22 即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，  
23 由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1  
24 項、第176條分別定有明文。本件被告之法定代理人原為林  
25 資源，嗣於訴訟繫屬中變更為吳盛忠，並經其於110年10月1  
26 9日具狀聲明承受訴訟，有新北市三重區公所109年12月14日  
27 新北重工字第1092160949號函、民事聲請承受訴訟狀在卷為  
28 憑(本院卷一第229至233、245至253頁)，是被告法定代理  
29 人吳盛忠聲明承受訴訟，核與前揭規定相符，應予准許。另  
30 原告於111年9月12日以民事聲明承受訴訟狀聲明承受訴訟，  
31 陳明原告吳金盛、吳葉明月名下新北市○○區○○街0號1

01 樓、2樓建物業已出售予訴外人林清輝(見本院卷二第155  
02 頁)，然林清輝並非民事訴訟法第168條至第172條及第174條  
03 規定所定之承受訴訟人，該聲明承受訴訟容有違誤，併此敘  
04 明。

## 05 貳、實體事項

### 06 一、原告主張：

07 (一)查座落新北市三重區慈愛街「築城麗馳社區」(下稱系爭社  
08 區)，為地下三層地上十三層大廈，完成於103年4月，系爭  
09 社區規劃為A、B兩棟，A棟門牌編訂為1、3、5、7、9號，B  
10 棟為11、13號。A棟1、2樓為商店區共10戶，分別為原告所  
11 有，均由慈愛街出入，不需進入社區大廳，水、電、瓦斯亦  
12 有獨立的管線，更未使用到電梯、大廳、停車場等公共設  
13 施。A棟3樓以上及B棟2樓以上為住宅區共90戶，有兩部電梯  
14 及樓梯，由三和路4段145巷進出，是一個住商混合大廈，住  
15 商比例為9:1，有原告110年8月16日聲請狀附社區大樓照片  
16 及一二三樓平面圖可稽。

17 (二)按管理費的收取，法律並沒有明文規定，全由社區大廈區分  
18 所有權人依照實際使用設備、程度、數量等情而為決定，各  
19 社區也不盡相同，此為眾所週知之事，亦有原告提出多個建  
20 案以供參考。由於1、2樓商店區面臨慈愛街有獨立入口，不  
21 需進入社區大廳，水、電、瓦斯亦有獨立的管線，更未使用  
22 到電梯、大廳、停車場等公共設施。最初系爭社區管理費是  
23 依照建商專業建議；1、2樓無電梯，每坪按20元收取，3樓  
24 以上(含3樓)有電梯，每坪按70元收取。未料104年7月8日  
25 第一屆第二次臨時區分所有權人會議以多數決，通過一律按  
26 每坪70元收取，由於該決議有失公允，住戶有拒繳情形，亦  
27 造成爭訟不斷。一直到了105年12月第三屆第二次區分所有  
28 權人會議，經協調後將1、2樓無電梯，每坪改按30元收取，  
29 管理費已比原來增加50%，四年來均相安無事。然在沒有情  
30 事變更的情形下，竟然有人在系爭區權人會議再度提出議案  
31 四：1號到9號之1樓及2樓店面戶之管理費，應與其他樓層住

01 戶管理費相同乙案，並強行以多數決通過，該決議有違公平  
02 正義，且有權利濫用及違反誠信原則之情事。

03 (三)由以下事證，足以證明系爭區權人會議召集程序、決議方  
04 法，有違反法律或章程之情事，依法自得請求撤銷決議，且  
05 原告於系爭區權人會議當下有對投票結果口頭表示異議，表  
06 示不可以用這個決議結果來決定原告要繳納較多的管理費。

07 1. 被告109年10月24日召開之系爭區權人會議，固有依社區規  
08 約第7條規定於會前10日以書面載明會議討論內容送達各區  
09 分所有權人，但其上卻未記載提案人以及理由，關係其是否  
10 為有權利提案之人及其真意為何（立法院議事規則參照）。

11 2. 又依社區規約第11條規定；區權會之決議事項，應做成會議  
12 記錄並全程錄音。會議記錄應包括開會時間、地點，出席人  
13 數、討論事項經過概要，以及決議內容。但該次會議非但沒  
14 有依規定全程錄音，且會議記錄對討論提案也沒有記載提案  
15 人、提案理由及討論經過（立法院議事規則參照），泛以說  
16 明一筆帶過，於法即不合。

17 3. 管理費多寡悠關區分所有權人財產權，此為憲法所保障，應  
18 為全體都同意始有私法自治、契約性質，不能以會議多數決  
19 而產生的決議，強行實施在住戶上，否則就違反法律保留原  
20 則。查該次區全會出席者計42人，還不到應出席人數100人  
21 的一半。而表決結果同意為23票，只比不同意18票多5票，  
22 更不到應出席的1/4，所為有違程序正義。

23 4. 按早年推案的建設公司是依據專業的規劃計算，考慮社區住  
24 商實際用益狀態及享受服務不同，按70:20收取管理費。105  
25 年基於社區和諧，商店的一、二樓同意改按70:30繳納。沒  
26 想到有心人又提出住商一律為70元的提案，所為有違誠信。

27 (四)綜上所陳，被告召集程序及決議方法違反法令，爰類推適用  
28 民法第56條第1項規定，訴請鈞院撤銷如訴之聲明之決議內  
29 容，以符法制。

30 (五)對被告抗辯之陳述：商業區住戶至多僅到信箱取信件、將垃  
31 圾丟到集收櫃，商業區住戶既有繳納管理費30元，有何不可

01 使用。又就被告所指停車場之使用，各車主均另按月繳交管  
02 理費，與本件管理費無關。並否認被告抗辯原告有在A棟逃  
03 生梯挖管線的部分等語。

04 (六)並聲明：被告召集之系爭區權人會議「議案四:1號到9號之1  
05 樓及2樓店面戶之管理費，應與其他樓層住戶之管理費相同  
06 乙案」之決議撤銷。

07 二、被告則以下開情詞置辯：

08 (一)系爭社區於103年11月16日召開之區分所有權人會議之會議  
09 紀錄無詳細記載原告店面戶管理費應與其他區分所有權人之  
10 管理費有所不同。且系爭社區之社區規約及社區管理經費收  
11 支辦法第3條規定收費單價每月每坪70元，並無原告店面戶  
12 管理費應與其他區分所有權人之管理費有所不同之規定。系  
13 爭社區104年第一屆第二次臨時區分所有權人會議紀錄，決  
14 議8月1日起社區所有住戶單坪管理費70元維持不變。

15 (二)原告等店面戶為系爭社區之一部分，公設部分為所有區分權  
16 人所共有，並且由所有權人共同維護修繕，原告主張未使用  
17 社區公共設施、電梯、照明等，然原告等人持有社區門禁磁  
18 扣，如何界定完全不會使用社區公共資源？原告雖主張105年  
19 第三屆第二次區分所有權人會議，以過半數住戶同意，按每  
20 坪30元收取管理費在案，惟查該次會議紀錄，此案為一臨時  
21 動議、且會議記錄中無詳細記載此臨時動議的投票人數、同  
22 意人數、不同意人數為何。社區管理費為社區之重大議案，  
23 原告以臨時動議方式宣稱通過該次區分所有權人會議，有違  
24 公寓大廈管理條例及程序正義。

25 (三)109年10月24日召開之系爭區權人會議之所有議案，依循內  
26 政部頒布之公寓大廈管理條例第30條，於會議召開10日前通  
27 知所有權人，且於109年10月9日發放開會通知函於社區住戶  
28 信箱，原告之開會通知函則由總幹事通知區分所有權人與總  
29 幹事當面領取(被證七)。所有議案內容說明於109年10月12  
30 日公告張貼於社區所有電梯內，足使所有區分所有權人了解  
31 議案內容思考投票，並有足夠時間反應。該次開會通知函亦

01 有列出議案四：「1到9號之1樓及2樓店面戶之管理費，應與  
02 其他樓層住戶同」，其主旨已完全說明此議案之討論方向，  
03 又此議案四係由管理委員會提案，公寓大廈管理條例並無規  
04 定任何提案必須載明提案人之條例規定。區分所有權人出席  
05 會議所提供之會議資料中，每個議案都附有議案說明文件  
06 (被證九)，系爭區權人會議過程中每個議案都有討論發言時  
07 間，並於投票前詢問所有出席之區分所有權人確認是否還有  
08 任何問題要再提出後才進行投票，投票封箱前亦詢問所有出  
09 席之區分所有權人是否還有人要投票才進行封箱，投票過程  
10 皆為所有區分所有權人之自由意識，惟原告出席當時，對於  
11 會議之提案內容及召開會議程序等，並未於出席會議當下以  
12 口頭或文字來表示系爭區權人會議有何違反法律程序之瑕  
13 疵，並且原告於區分所有權人名冊中簽名並領取提案表決投  
14 票單，亦參與提案之表決過程。原告當場並未異議，卻對於  
15 表決結果不如心中所期待，竟於事後提出本件訴訟，假若任  
16 何人皆可用此無理取鬧方式提出告訴，法令何須制定規範社  
17 區應每年召開會議？對於原告主張未全程錄音部分，當時沒  
18 有錄音，因為當時物業公司表示會有相關個資的問題，所以  
19 沒有錄音。

20 (四)原告雖主張未使用社區資源，然店面戶承租人曾透過社區聘  
21 僱之物業保全公司人員代收寄送包裹郵件，店面戶慈愛街7  
22 號1樓亦有將其門戶鑰匙交由社區聘僱之物業保全公司人員  
23 保管，並非未使用社區公共資源。店面戶也會將垃圾丟棄在  
24 我們的垃圾集中場，由我們統一處理丟棄，垃圾集中場須經  
25 過社區大廳，他們出入大廳也會使用到大廳、垃圾場等公共  
26 區域的空調及照明設施，且店面戶有人使用社區的地下室停  
27 車場，亦須乘坐社區電梯，另外原告在公設部分A棟的逃生  
28 梯間挖了冷氣管線，在牆面挖洞，我們查詢好像是慈愛街9  
29 號1樓跟2樓的咖啡館。慈愛街1、3、5、7、9號，1樓到13樓  
30 之社區地面蓄水池及過濾器，社區頂樓蓄水管線，原告亦有  
31 使用。原告既然可以任意使用社區所有資源就應該跟其他住

01 戶繳一樣的管理費，而大家有無去使用是大家可以自由選擇  
02 的，不能因有人說比較少使用就繳比較少錢。並聲明：1. 駁  
03 回原告之訴及其假執行之聲請。2. 如受不利之判決，願供擔  
04 保請准宣告免為假執行。

05 三、原告主張被告管理委員會於109年10月24日召開系爭區權人  
06 會議，並於會議中就議案四「1號到9號之1樓及2樓店面戶之  
07 管理費，應與其他樓層住戶之管理費相同乙案」之決議通  
08 過，業據原告提出系爭區權人會議資料、區分所有權人會議  
09 紀錄等資料為證，且為被告所不爭執，堪信為真。

10 四、本件兩造爭執之點為：原告主張系爭區權人會議之議案四  
11 「1號到9號之1樓及2樓店面戶之管理費，應與其他樓層住戶  
12 之管理費相同乙案」之決議應予撤銷，有無理由？茲敘述如  
13 下：

14 (一)按總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得  
15 於決議後3個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召  
16 集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限，民法第  
17 56條第1項定有明文。又公寓大廈管理委員會為人的組織  
18 體，區分所有權人會議為其最高意思機關。其區分所有權人  
19 會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，依公寓大  
20 廈管理條例第1條第2項規定，應適用民法第56條第1項撤  
21 銷總會決議之規定，由區分所有權人請求法院撤銷區分所有  
22 權人會議之決議（最高法院92年度台上字第2517號民事裁判  
23 要旨參照）。蓋觀之公寓大廈之區分所有權人會議，主要係  
24 為區分所有建物內各區分所有權人之利害關係事項所召開，  
25 其決議性質上係多數區分所有權人平行意思表示趨於一致之  
26 合同行為，而發生一定私法上之效力，與民法上社團法人為  
27 規範社員相互權利義務關係而召開之總會決議，性質上、利  
28 益上之狀態相類似，基於相同之法律理由，自可類推適用社  
29 團總會決議效力之規定。復按區權人主張區權人會議之召集  
30 程序或決議方法，違反法令或章程時，應以會議進行之現場  
31 曾對於違反何召集程序或決議方法提出異議，始謂符合民法

01 第56條第1項所定當場表示異議之要件。

02 (二)經查，本件原告吳麗美等9人均有自行或委由他人出席系爭  
03 會議，此有系爭社區109年12月10日築字第0000000號申請報  
04 備書所檢附之會議日期109年10月24日出席人員名冊(簽到  
05 簿)在卷可佐(另置卷外)，復觀諸系爭區權人會議之紀錄，  
06 原告或原告之委託出席代理人並未在該會議過程中當場異議  
07 爭執任何事項，有上開會議紀錄附卷可證(見本院卷一第14  
08 9至153頁)，且兩造亦不爭執上開文書之形式上真正，是堪  
09 認為真實，則原告自己或代理人既均未於會議當場提出系爭  
10 區權人會議有何召集程序或決議方法瑕疵之異議，是以，系  
11 爭區權人會議之召集程序或決議方法縱有違法(假設語，非  
12 本院認定)，原告亦不得訴請法院撤銷，故而原告上開主張  
13 應非可採。

14 (三)至原告主張當時有表示意見等云云，為被告所爭執，且經本  
15 院多次與原告確認「原告當時有無當場對於決議召集程序或  
16 決議方法表示異議？有無相關證明方式？」，經原告表示  
17 「當下有對投票的結果表示異議，原告都是用口頭表示異  
18 議，他們異議說不可以用這個決議的結果直接來決定他們要  
19 繳比較多的管理費。」等語(見本院卷二第173頁)，則原告  
20 對於其等究在何時、針對何事項、提出何內容之異議，並未  
21 提出任何證據以實其說，其空言主張，本難採信，況縱認原  
22 告上開所述有表示反對等語為真(假設語，非本院認定)，然  
23 審諸其前開所述，原告當下反對之表示是對於投票後的結果  
24 表示異議，即原告對於「1號到9號之1樓及2樓店面戶之管理  
25 費，應與其他樓層住戶之管理費相同乙案」該決議通過之結  
26 果，表示不贊同該議案之結果，此顯非屬於會議當場提出系  
27 爭區權人會議「召集程序」或「決議方法」瑕疵之異議，依  
28 首揭規定，原告自無從依民法第56條第1項規定請求撤銷系  
29 爭區權人會議之議案四「1號到9號之1樓及2樓店面戶之管理  
30 費，應與其他樓層住戶之管理費相同乙案」之決議。

31 (四)是揆諸前開說明，原告嗣提起本件訴訟請求撤銷系爭區權人



01 會議之上開決議內容，顯不符合民法第56條第1項規定，應  
02 予駁回。則原告既已不得請求撤銷系爭區權人會議之決議，  
03 則有關係爭區權人會議決議之召集程序或決議方法有無違反  
04 法令或系爭規約之爭點，自無再予贅述之必要，併予敘明。

05 五、綜上所述，原告不得類推適用第56條第1項規定，主張撤銷  
06 系爭區權人會議之議案四「1號到9號之1樓及2樓店面戶之管  
07 理費，應與其他樓層住戶之管理費相同乙案」之決議，從  
08 而，原告主張被告所召集之系爭區權人會議「議案四:1號到  
09 9號之1樓及2樓店面戶之管理費，應與其他樓層住戶之管理  
10 費相同乙案」之決議撤銷，應為無理由。另本件原告並未陳  
11 明願供擔保請准宣告假執行，被告陳明願供擔保請准宣告免  
12 為假執行，容有誤會，併此敘明。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻  
14 擊防禦方法，經本院斟酌後，核與本件判決結果不生影響，  
15 爰不一一論述，附此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

17 中 華 民 國 111 年 11 月 30 日  
18 民事第一庭 法 官 張惠閔

19 以上正本係照原本作成。

20 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  
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 111 年 11 月 30 日  
23 書記官 林沂仔