

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第595號

原告 羅至倫

訴訟代理人 林大偉律師

被告 信義錄大廈管理委員會

法定代理人 鄭世威

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112年7月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認信義錄大廈於民國111年11月27日區分所有權人會議討論事項第四案，暨民國112年2月11日臨時區分所有權人會議討論事項之決議無效。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同，民事訴訟法第247條第1項定有明文。又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109年度台上字第2429號判決意旨參照）。又公寓大廈區分所有權人會議，係區分所有權人為共同事務及涉及權利義務有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議，區分所有權人會議之決議，係多數區分所有權人集合之意思表示而成立之法律行為，雖非法律關係本身，然其所為決議常為多數法律關係基礎，該法律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上地位即有受侵害之危險。查原告為信義錄大廈（下稱系爭大廈）之區分所有權人，其主張被告於民國111年11月27日所召開區分所有權人會議（下稱系爭第1次會

01 議），其中討論事項及決議第四案（下稱系爭決議），及11
02 2年2月11日所召開之臨時區分所有權人會議（下稱系爭第2
03 次會議）之討論事項及決議應為無效等語，為被告所否認，
04 已致上開決議有效與否不明確，而此不明確之情形，將影響
05 原告日後是否需負擔修繕費用之權利義務關係，堪認原告之
06 法律上地位即有受侵害之危險，且此項不明確得以確認之訴
07 予以排除，應認原告就本件訴訟具有即受確認判決之法律上
08 利益，合先敘明。

09 貳、實體方面：

10 一、原告起訴主張：被告於111年11月27日召開系爭第1次會議，
11 對於住戶提案建議系爭大廈頂樓、1樓漏水產生重大修繕費
12 用時，決議通過系爭決議即「訂定有關頂樓、一樓花台漏
13 水、滲水處理辦法：一、須由漏水、滲水住戶提出書面反映
14 說明，附上照片，呈請管委會委員進行討論，再如有金額10
15 萬元以上之修繕費用，須經由區權會或臨時區權會之會議討
16 論處理。二、書面反映頂樓、一樓花台漏水、滲水之住戶，
17 不論修繕費用之金額多寡，皆須要負擔總費用之3分之1，管
18 委會負擔3分之2，且管委會討論會議中，區分所有權人本人
19 必須出席。」原告雖於會中表示反對，會後再向被告提出異
20 議，惟經多次協調後，被告於112年2月11日召開系爭第2次
21 會議，最終仍通過維持系爭決議在案。惟系爭決議已違反公
22 寓大廈管理條例第10條第2項、第11條及系爭大廈規約第12
23 條之規定，而將頂樓、一樓花台滲漏水修繕費用轉嫁由特定
24 住戶（一樓及頂樓）負擔，濫用多數決以多數暴力之方式對
25 少數區分所有權人形成不利負擔之決議或約定，其決議實顯
26 失公平，自屬權利濫用，而應屬無效。並聲明：確認系爭第
27 1次會議之系爭決議，暨系爭第2次會議之討論事項及決議無
28 效。

29 二、被告則以：系爭決議經區分所有權人討論表決通過，並報請
30 永和區公所及新北市政府核定在案，並無違失之處。另系爭
31 大廈屋齡已逾24年，修繕費用勢必逐年增加，基於公平性原

則，所有住戶均應遵守區分所有權人所為系爭第1次、第2次會議決議，且此已兼顧系爭大廈基金不足及申請修繕住戶負擔之衡平性，況000年0月間系爭大廈3樓住戶之浴室管道間、及000年00月間系爭大廈7樓住戶之客廳均有滲漏水情事，主因係頂樓花圃龜裂所致，倘依系爭決議，由上開住戶分攤總費用之2分之1，即可減少系爭大廈管理基金沉重負擔，由此可知頂樓花台滲漏水，亦可影響到其他住戶，並無針對特定樓層所為；再依後法優於前法原則，系爭決議顯已將系爭大廈之外牆及頂樓（公共管線除外）、1樓花台滲漏水修繕費用，排除系爭大廈規約第12條規定之適用等語置辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

三、查原告為系爭大廈之區分所有權人，被告為系爭大廈之管理委員會，被告於111年11月27日召開系爭第1次會議通過系爭決議，復經系爭第2次會議決議通過維持在案，有前後2次會議記錄等件在卷可稽（見本院112年度訴字第595號卷，下稱本院卷，第17頁至22頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、原告主張依公寓大廈管理條例第10條第2項、第11條及系爭大廈規約第12條之規定，系爭決議應為無效等語，為被告所否認，並以前開情詞置辯。茲就兩造爭執事項判斷如下：

（一）按總會決議之內容違反法令或章程者，無效，民法第56條第2項定有明文。而公寓大廈管理條例未規定者，適用其他法令之規定，公寓大廈管理條例第1條第2項亦有明定。公寓大廈之各區分所有權人間已形成一共同團體，區分所有權人會議則為其最高意思機關，惟公寓大廈管理條例對區分所有權人會議決議如有違反法令或章程情形，其法律效果如何，並未設有明文規定，依該條例第1條第2項規定，自應適用民法第56條第2項之規定。又公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，原則上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，惟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

01 條第2項定有明文。是共用部分之管理維護費用，以按區分
02 所有權人共有之應有部分比例分擔為原則，惟區分所有權人
03 會議或規約得依專有部分及共用部分坐落之位置關係、使用
04 目的及利用狀況等情事，就公寓大廈共用部分之修繕、管理
05 及維護費用之負擔，為有別於共有之應有部分比例之分擔規
06 定。且其訂定分擔之標準或嗣後為變更時，基於公寓大廈為
07 多數生活方式不同之住戶群聚經營共同生活環境之團體，住
08 戶間就共用部分之使用頻率及其相互影響具有複雜多樣且不
09 易量化之特性，難以具體核算區分所有權人就共用部分之各
10 別使用利益，倘其分擔標準之設定或變更已具備客觀上合理
11 的理由，且其區別程度亦不失相當性者，即難認為無效（最
12 高法院109年度台上字第1025號判決意旨參照）。揆諸上開
13 規定及說明，可見區分所有權人會議或規約固得就公寓大廈
14 共用部分之修繕、管理及維護費用之負擔，為有別於共有之
15 應有部分比例之分擔約定，然上開約定仍應具備客觀上合理
16 的理由，且其區別程度亦不得失相當性，否則即係多數人以
17 濫用多數決之方式，形成對少數區分所有權人不利之決議或
18 規定，該決議或規定即屬權利濫用而無效。

19 (二)經查，依系爭大廈規約第2條第2項規定：「本公寓大廈法定
20 空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶
21 共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得為約
22 定專用部分。」（見本院卷第24頁），可知系爭大廈頂樓平
23 台應為共用部分甚明，則依公寓大廈管理條例第10條第1項
24 及第2項本文規定，應由被告負責修繕、管理、維護，其費
25 用原則上應由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應
26 有部分比例分擔，且此法律明文並經引為系爭大廈規約第12
27 條所定「共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公
28 共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之
29 應有部分比例分擔之。」（見本院卷第33頁）；然系爭決議
30 將頂樓花台漏水之費用負擔，為與上開原則不同之變更，則
31 依上說明，被告即應就此分擔約定，提出與上開法律及規約

規定有所差異時，客觀上合理之區別理由，且區別程度須具有相當性，否則難謂無利用多數決優勢之恣意而顯失公平。

(三)觀諸系爭第1次會議之紀錄，其中關於系爭決議之提案說明係稱：「因為需要預備大樓修繕基金，預估電梯210萬、發電機80萬、消防設備35萬，合計至少300萬元，所以必須開源節流，故提議本案。」；且僅載明「經本次會議出席人員討論後，訂定有關頂樓、一樓花台漏水、滲水處理辦法」等語（見本院卷第19頁）。被告雖就此辯稱：當屆管委會和與會住戶考量以前頂樓花台疑因滲、漏水拆除，費用動輒數十萬元，恐成為住戶之沉重負擔，然因原提案由住戶分擔1/2有住戶反對，經討論改為分擔1/3，始獲得大多數住戶認同並通過等語。然本院衡酌系爭系爭大廈建物建成迄今雖已二十餘年，經被告陳述明確，而頂樓平台因建材老舊、經年日曬風化，甚或因氣候、地震等天然因素，致生滲、漏水情形，固屬常見，此由被告所提出之105年至111年滲、漏水支出明細統計表（見本院卷第173頁），其中關於頂樓平台之修繕部分確占多數，亦可知悉。惟倘頂樓平台中之花台部分發生滲、漏水情形，除有因而滲至公用或專用管道，致該棟各樓層住戶皆有可能發生室內損害之情事外，倘非此種情形，例如直接由頂樓花台地面向下滲漏時，受影響之住戶當僅有最高樓層即7樓住戶，而與其他樓層之住戶無涉，至於1樓花台如有滲、漏水，則因水往下流之自然特性，顯然更不可能影響至其他樓層之住戶，亦即系爭決議之規定本身，雖未直接課與7樓、1樓住戶與其他樓層住戶不同之義務，形式上觀之並無差別對待，然細究適用系爭決議之結果，日後需由7樓、1樓住戶分擔花台滲、漏水修繕費用之機率，實遠高於其他樓層住戶，而生實質上之不平等。再考量頂樓平台既為系爭大廈共用部分，則各區分所有權人對之皆有相同之使用權限，並無必然因7樓較接近頂樓，而對頂樓花台之實際用益狀態較其他住戶明顯為多之情事，卻要承擔與其他住戶相較需分擔更多修繕費用之風險，此無異將多數住戶就頂樓

01 平台共用部分實際用益狀態及享受被告提供服務之負擔，以
02 系爭決議不當加諸予原告，自難認系爭決議之區別為合理，
03 且程度具相當性，實有失公允。

04 (四)至被告雖稱：社區因公共基金捉襟見肘，於110年啟動部分
05 分攤，111年7樓與3樓住戶修繕外牆漏水皆遵守110年區權會
06 決議，分擔2分之1費用，並無異議，且該決議與系爭決議均
07 係維護社區公益而訂，目的及屬性均屬一致云云。惟查，系
08 爭大廈固於110年11月13日區分所有權人會議中，通過「如
09 因外牆滲水導致住戶牆面、室內淹水情形，處理滲水維修費
10 用由區分所有權人與管委會各自分攤50%」之決議案（見本
11 院卷第73頁），然本院審酌系爭大廈各區分所有權人之專有
12 部分，均經社區外牆包覆，則倘因外牆老化等因素而致滲、
13 漏水之情形，於各區分所有權人間之發生機率應皆相同，與
14 本件頂樓、1樓花台滲、漏水，應有較大機率僅影響7樓、1
15 樓住戶之情形有別，自不得比附援引，而作為系爭決議對各
16 住戶實際上產生區別對待之正當化依據；另公共基金或原收
17 取之管理費不足支應時，仍可依法律規定或規約約定由區分
18 所有權人按其共有之應有部分比例分擔，或由區分所有權人
19 會議決議另再收取公共基金、調漲管理費等以資因應，如係
20 慮及花台修繕問題一再產生，且難以確認是否住戶漏水是否
21 為花台所致，亦可決議將花台移除以杜後患，實非無其他解
22 決之道，均不得以此使7樓、1樓住戶額外分擔費用，是被告
23 之上開抗辯，要不足採。

24 (五)從而，系爭決議及系爭第2次會議之討論事項及決議，堪認
25 為系爭大廈其他區分所有權人藉由多數決之人數優勢，形成
26 對系爭大廈1、7樓之少數區分所有權人不利且不合理之分擔
27 決議，已有權利濫用之情事，依民法第148條第1項之規定，
28 應屬無效。

29 五、綜上所述，本件原告提起確認之訴，請求確認被告召開系爭
30 第1次會議之系爭決議，暨系爭第2次會議之討論事項及決議
31 無效，為有理由，應予准許。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證
02 據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論述，
03 附此敘明。

04 七、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決
05 如主文。

06 中 華 民 國 112 年 8 月 23 日
07 民事第二庭 法 官 宋泓璟

08 以上正本係照原本做成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 112 年 8 月 23 日
12 書記官 林俊宏