臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第916號

原　　告　江支聖

被　　告　蘆洲新城社區管理委員會

0000000000000000

法定代理人　董士賢

0000000000000000

訴訟代理人　梁金鳳

0000000000000000

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，本院於民國113年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、查被告蘆洲新城社區管理委員會（下稱蘆洲新城管委會）法定代理人於原告起訴後變更為董士賢，並具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀可稽（見本院卷第331至333頁），核無不合，先予敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更，但請求之基礎事實同一、擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。原告起訴原聲明為：㈠確認新北市蘆洲區蘆洲新城社區民國112年11月25日召開之區分所有權人會議關於議題三「社區停車清潔管理維護費調整討論案」之決議內容無效；㈡請求新北地方法院撤銷新北市蘆洲區蘆洲新城社區民國112年11月25日召開之區分所有權人會議關於議題三「社區停車清潔管理維護費調整討論案」之決議（見本院卷第130頁）；嗣將第1項聲明列為先位聲明，並將第2項聲明列為備位聲明（見本院卷第321至322頁）。經核原告所為訴之變更與前揭法條規定相符，應

予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：伊為新北市○○區○○路00巷00號地下3層編號31號停車位之所有權人，然被告於112年11月25日召開之區分所有權人會議（下稱系爭區權人會議），通過關於議題三「社區停車清潔管理維護費調整討論案」，修定地下2層至3層停車場收費標準，由原來新臺幣（下同）500元調漲至800元（下稱系爭決議），漲幅高達60％，且內車位（即社區住戶，於該大樓有建物產權及停車位產權）之停車位清潔費為600元，外車位（非社區住戶，即於該大樓僅有停車位產權）之停車位清潔費為800元。系爭決議區分內車位、外車位之價格，有失公平原則，應為無效。又系爭區權人會議並未通知地下2層至3層停車位所有權人，即作成系爭決議，伊多次向被告提出異議，且向被告表次系爭區權人會議未通知外車位之所有權人即作成決議，於法尚有異議，並要求被告撤銷其所作成之系爭決議，均遭被告拒絕。爰先位依類推適用民法第56條第2項請求確認系爭決議無效，備位依類推適用民法第56條第1項請求撤銷系爭決議，而提起本件訴訟等情。並聲明：㈠先位聲明：確認新北市蘆洲區蘆洲新城社區112年11月25日召開之區分所有權人會議關於議題三「社區停車清潔管理維護費調整討論案」之決議內容無效；㈡備位聲明：請求新北地方法院撤銷新北市蘆洲區蘆洲新城社區民國112年11月25日召開之區分所有權人會議關於議題三「社區停車清潔管理維護費調整討論案」之決議。

二、被告則以：

㈠被告管委會所屬蘆洲新城社區（下稱系爭社區）坐落土地原為空軍防空砲兵司令部所屬士兵眷舍，於82年改建為系爭社區，共計地上21層、地下3層，總計7棟建物，地下2層至地下3層共計103個車位，其中為系爭社區所有權人所有之停車位（即內車位）共109個、非系爭社區所有權人所有之停車位（即外車位）共60個，無論內外車位車輛均須自新北市蘆

洲區三民路26巷40弄之鐵捲門及車道出入停車場，而停車場未設置行人獨立出入口，故外車位之所有權人會經過系爭社區大門、走道、電梯等共用部分進出停車場。

㈡系爭社區於82年興建完成之初，區分所有權人所繳納之管理費為每戶1,200元、停車位清潔費每位500元，迄系爭區權會調整停車位清潔費為止，系爭社區區分所有權人所需繳納之管理費已調整為每坪60元（每戶所需繳納之管理費漲幅為60％至100％），而外車位車主無須繳納管理費，僅須繳納停車位清潔費。然反觀停車位清潔費已達30年未調整，物價已不可與30年前同日而語，且近年水電、人事、維護保養等成本逐年增加，地下室停車場隨消防法規之要求，亦須負擔相關申報、改善等成本，停車場之財務負擔日益沉重，實有調整停車位清潔費之必要，又外車位車主出入停車場有經由系爭社區之共用部分，惟外車位車主均未支付或分攤使用對價（例如：水電費、電梯費、消防設備、保全等費用），所有共用設施之維護成本均由系爭社區之區分所有權人獨自負擔，難謂公平，是以內車位及外車位之清潔費亦有採取差別費率之必要等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠原告為系爭社區地下3層編號31號之停車位之所有人；被告於112年11月25日召開之區分所有權人會議，通過議題三「社區停車清潔管理維護費調整討論案」之決議（全案通過並修訂地下室B2及B3停車場收費標準等語）等事實，為兩造所不爭執（見本院卷第9至25頁、第177至201頁、第323頁），並有繳費通知、系爭區權人會議之會議記錄、建物所有權狀、系爭社區規約為憑（見本院卷第27頁、第31至65頁），堪信屬實。

㈡原告請求確認系爭決議無效之部分：

1.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。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條第2項規定甚明。則共用部分之管理維護費用，以按區分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、使用目的及利用狀況等情事，就公寓大廈共用部分之修繕、管理及維護費用之負擔，為有別於共有之應有部分比例之分擔規定。且其訂定分擔之標準或嗣後為變更時，基於公寓大廈為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的理由，且其區別程度亦不失相當性者，即難認為無效（最高法院109年度台上字第1025號民事判決意旨參照）。

2.經查：

⑴查系爭區權人會議議題三「社區停車清潔管理維護費調整討論案」之說明略以：「一、社區B2及B3停車場停車位所有權人過半非居住本社區住戶，卻長期使用門禁磁扣、電梯及保全管理等服務，95年至今由居住社區住戶調高一倍的管理費來因應通膨、物價波動、電梯更新巨額費用及電價調整。非住戶享用與住戶一樣便利卻不用分攤其費用，有違使用者付費原則。二、地下室B2及B3為獨立產權分別編有建號及門牌，停車場內消防設備管路、消防滅火器、逃生門及逃生方向指示燈保養維修及更新等費用，應由使用人負責。消防室內消防控制設備維管亦應按其比例分擔。另地下室停車場公共安全檢查防火門故障損壞更新及按裝門弓器，逃生梯未直通一樓公共區域逃生等問題已被列公安嚴重缺失，極需改善處理，所有權人亦應負擔其費用。三、工務局建築物公共安全檢查，消防公安檢查，地下室安全門及消防設備老舊更新等，今年已調漲20％管理費，仍不堪負荷。」，並決議：「經區分所有權人表決投票：同意40票，同意3票，佔出席

區分所有權人68.9%同意，全案通過並修訂地下室B2及B3停車場收費標準。並公告地下室外車位所有權人知悉，必要時再邀集停車位所有權人說明。」，有系爭區權人會議之會議記錄在卷可參（見本院卷第33頁）。

⑵原告據此主張系爭決議有違公平原則應為無效。然被告抗辯：外車位車輛均須自新北市蘆洲區三民路26巷40弄之鐵捲門及車道出入停車場，而停車場未設置行人獨立出入口，故外車位之所有權人會經過系爭社區大門、走道、電梯等共用部分進出停車場，區分所有權人需繳納之管理費及停車位清潔費，外車位車主無須繳納管理費，僅須繳納停車位清潔費，外車位車主出入停車場有經由系爭社區之共用部分，惟外車位車主均未支付或分攤使用對價（例如：水電費、電梯費、消防設備等費用），所有共用設施之維護成本均由系爭社區之區分所有權人獨自負擔，難謂公平，是以內車位及外車位之清潔費亦有採取差別費率之必要等語，並業據其提出系爭社區照片、系爭社區B2、B3停車清潔費財務彙整表、系爭社區B1以上財務收支彙整表、建物登記謄本、系爭社區電梯置換費用資料在卷為證（見本院卷第205至211頁、第307至317頁、第325至329頁）。觀諸系爭社區照片堪認系爭社區停車場僅有一車道供車輛出入，停車場未設有行人獨立出入口，非社區住戶以一般情形觀之於進出系爭社區停車場時亦可能使用部分系爭社區共有設施（大門、走道、電梯等處）。又觀諸原告所提系爭社區規約（見本院卷第39至61頁）第10條可知，系爭社區住戶確係以坪計算管理費，且除繳交管理費外，尚須繳交停車位清潔費，而非系爭社區住戶僅需繳交停車位清潔費。另由前揭系爭社區B2、B3停車清潔費財務彙整表、系爭社區B1以上財務收支彙整表，亦可知系爭社區住戶確有負擔系爭社區共有部分設施之使用維護費用（例如：電梯保養、機電保養費等）。衡以非系爭社區住戶亦可能使用部分系爭社區共有設施，經系爭區權人會議衡量系爭社區住戶所負擔管理費及停車位清潔費、非系爭社區住

戶所負擔停車位清潔費、系爭社區住戶使用部分系爭社區共有設施情形等節，就系爭社區住戶之停車位（即內車位）、系爭社區住戶之停車位（即內車位）之清潔費，酌予200元之差別，依卷內事證，依上開說明，尚無從遽認不具備客觀上合理的理由，其區別程度尚難認已顯失相當性而有違公平原則。從而，原告據此主張系爭決議有違公平原則，應屬無效云云，尚非有據。

⑶至原告另主張系爭區權人會議未通知外車位之所有權人即作成決議等節，經核應屬召集程序或決議方法之違誤，尚非屬系爭決議之「內容」本身違反法令或章程甚明，自無從依民法第56條第2項規定認定無效，應為依民法第56條第1項規定請求撤銷系爭決議之範疇（詳如後述），併此敘明。

3.綜上所述，參酌卷內事證，原告主張類推適用民法第56條第2項規定，系爭決議為無效云云，尚非有據。

㈢原告請求撤銷系爭決議之部分：

1.按總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後三個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限，民法第56條第1項定有明文。次按公寓大廈之區分所有權人會議為最高意思機關，其召集程序或決議方法，違反法令或規約時，依管理條例第1條第2項規定，應適用民法第56條第1項規定，由區分所有權人請求法院撤銷該會議之決議（最高法院110年度台上字第1404號判決意旨參照）。是撤銷區權會決議之訴，應適用民法第56條第1項之規定，且僅限區權人得提起。又總會決議撤銷之訴之形成權，既限於3個月以內行使，而形成權之行使必須有其原因事實，如追加其原因事實者，亦限於3個月以內為之，否則，社員可不備原因事實，先行起訴，使此3個月之除斥期間等於具文，是民法第56條規定撤銷總會決議之訴，須敘明撤銷之原因事實，且基於法之安定性，於3個月期間經過後，即不得再行撤銷。

2.查原告雖主張類推適用民法第56條第1項規定請求撤銷系爭

決議，然系爭決議係於112年11月25日作成，原告遲至113年4月10日方提起本件訴訟，已逾3個月之除斥期間，揆諸上開規定，原告主張類推適用民法第56條第1項規定，請求撤銷系爭決議，自屬無據，不應准許。

四、綜上所述，原告先位主張類推適用民法第56條第2項規定，請求確認新北市蘆洲區蘆洲新城社區112年11月25日召開之區分所有權人會議關於議題三「社區停車清潔管理維護費調整討論案」之決議內容無效，備位主張類推適用民法第56條第1項規定，請求本院撤銷新北市蘆洲區蘆洲新城社區民國112年11月25日召開之區分所有權人會議關於議題三「社區停車清潔管理維護費調整討論案」之決議。均為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，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　114　年　2　月　27　日

民事第四庭　法　官　胡修辰

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日之不變期間內，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　114　年　2　月　27　日

書記官　林郁君