

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

112年度重簡字第2089號

原告 羅際輝  
被告 新泰華城公寓大廈管理委員會

法定代理人 陳祈憲  
訴訟代理人 郭蘇燦洋

上列當事人間請求撤銷住戶規約變更等事件，於民國113年5月17日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。  
訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時原聲明請求：「被告應於確認後15天內撤銷住戶規約第4章第3條第2、3款變更及更正，並以書面通知各區分所有權人及公告之。」嗣原告於審理中數次為訴之變更及追加，最終於民國113年5月17日當庭確認聲明請求：「（一）確認被告於108年10月18日召開之區分所有權會議就討論事項說明3、〔社區規約第4章第3條第2款將汽車停車位每月管理清潔費自109年3月1日起由新臺幣（下同）2,000元調整為2,500元〕之決議（下稱系爭決議）無效。（二）被告應給付原告26,000元，及自113年1月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」核原告所為訴之變更及追加前、後，其請求之基礎事實皆為被告所屬之新泰華城公寓大廈社區（下稱系爭社區）區分所有權人會議，於108年10月18日所為系爭決議無效等情，二者同一。揆諸前揭規定，原告所為訴之變更及追加，應予准許。

二、原告起訴主張：其為系爭社區之區分所有權人，被告於108

01 年10月18日召開區分所有權人會議時，該開會通知書並未載  
02 明修繕案之提案內容，因重大修繕、變更規約都屬重大議  
03 題，必需要全體區分所有權人都收到議案的提案內容，但本  
04 次會議被告並無事先通知，另依提案書第3點之提案人意思  
05 係分52期收齊200萬元，而不是要改變住戶規約內容，但會  
06 議紀錄卻載明要修改住戶規約；又系爭社區總住戶為410  
07 戶，本案表決時報到人數是271人，實際出席人數為159人，  
08 剩餘112人係採取委託書方式，最後表決時現場人數60人表  
09 決同意，107份委託書亦表示同意，惟委託書上並未載明受  
10 託人且無書寫委託投票事項係針對哪一個議案，被告卻稱其  
11 中107份委託書均係同意，顯見被告違反住戶規約第2、3、5  
12 條規定；另原告在系爭社區有1個汽車停車位，於系爭決議  
13 作成作後，經被告催繳，即自109年3月1日起至112年12月31  
14 日（共52個月）止，按月繳納管理清潔費2,500元，被告每  
15 月超收500元，共超收26,000元而受有利益，並致原告受有  
16 損害，構成不當得利，應返還原告26,000元。為此，爰提起  
17 本件訴訟，並聲明請求：「（一）確認被告於108年10月18  
18 日召開之區分所有權會議就討論事項說明3、（社區規約第4  
19 章第3條第2款將汽車停車位每月管理清潔費自109年3月1日  
20 起由2,000元調整為2,500元）之決議（下稱系爭決議）無  
21 效。（二）被告應給付原告26,000元，及自113年1月1日起  
22 至清償日止，按年息5%計算之利息。」等事實。

23 三、被告則求為判決駁回原告之訴，並辯稱：系爭社區地下室之  
24 修繕及汽機車清潔管理費調整議案，分別於108年5月、9  
25 月、10月經過被告管理委員會（下稱管委會）3次討論後，  
26 決議予以調整，並列為108年10月18日區分所有權人會議之  
27 討論議案，而被告管委會前任管理人郭蘇燦洋於主持會議過  
28 程中，已向出席會議之住戶說明，若此案通過，將自109年3  
29 月1日起調整汽機車清潔管理費，汽車由每月2,000元調整為  
30 2,500元，機車由每月200元調整250元，二者皆獲得與會參  
31 加之區分所有權人167戶同意（含現場60人、委託人107

人），已達區分所有權人總人數1/2以上。因此，系爭決議完全合法，並非無效，被告亦不是非法收取汽車管理清潔費；另原告於區分所有權會議中並未表示異議，且在會議記錄送達各區分所有權人之十日內亦未表示異議等情。

四、本件被告所屬系爭社區之區分所有權人於108年10月18日召開區分所有人會議，就討論事項說明3、「秉持使用者付費原則，將於109年3月1日起調整汽機車管理清潔費：汽車\$2,500/月、機車\$250/月，預計113年6月（200萬）回補完成。並據以修正本社區規約第4章第3條2及3款。」之議案，作成系爭決議等情，為兩造所不爭執，且有兩造提出之會議記錄、修正後之住戶規約等為證，堪信為真實。

五、本件原告主張系爭決議無效乙節，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

（一）按公寓大廈區分所有權人會議為其最高意思機關，如認為區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，依同條例第1條第2項規定，應適用民法第56條第1項撤銷總會決議之規定，由區分所有權人於決議後3個月內請求法院撤銷其決議，故在法院撤銷決議前，該決議仍屬合法有效，其對各住戶自有拘束力存在。又「總會決議之內容違反法令或章程者，無效。」民法第56條第2項亦定有明文，則區分所有權人會議決議無效係以違反法令『例如：違反強制或禁止之規定（民法第71條）、背於公共秩序或善良風俗（民法第72條）、不依法定方式（民法第73條）或章程（即住戶規約）』為前提，且決議有無效情事，則為自始、當然無效，不能發生決議所定之法律效果，而無待於區分所有權人行使撤銷權。又區分所有權人主張區分所有權人會議之決議有無效或得撤銷之原因，依民事訟法第277條前段規定：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。」應由該區分所有權人就其有利於己之事實負舉證之責任。

（二）本件原告主張系爭決議無效之基礎事實，均係就前開區分

所有權人會議召集之程序或決議方法提出質疑，且其所稱被告違反住戶規約第2、3、5條規定之事實，又過於籠統，無法據以推論系爭決議為無效，故本件實應著重系爭決議是否有得撤銷之原因且原告復於決議後3個月內請求法院撤銷其決議。

（三）本件系爭決議作成之時間為110年10月18日，且依被告提出之該次區分所有權人會議簽名冊所示，原告當日有親自出席該次會議，然觀諸此次會議時作成之會議紀錄內容，並無原告曾就該次區分所有權人會議召集之程序或決議方法當場提出異議之記載，此復為原告所是認，則依前開論述說明，原告本無權再就系爭決議主張有得撤銷之原因；況且，原告亦遲至111年12月12日始向本院提起本件訴訟（見卷附本院收狀章戳），已逾前開3個月之法定期間，則系爭決議該決議應屬合法有效，其對含原告在內之各住戶自有拘束力存在；至於被告所稱系爭社區總住戶為410戶，於108年10月18日召開區分所有人會議時報到人數是271人，系爭決議皆獲得與會參加之區分所有權人167戶同意（含現場60人、委託人107人）乙節，因公寓大廈管理條例第27條第3項已規定：「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。」故受託人於受託時以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一以上，其超過部分應不予計入出席人數。據此核算，委託人107人，實際上應算成82人（計算式： $410 \text{ 人} \times 1/5 = 82 \text{ 人}$ ），總出席人數則為246人（計算式： $271 \text{ 人} - 107 \text{ 人} + 82 \text{ 人} = 246 \text{ 人}$ ），同意人數則為142人（計算式： $60 \text{ 人（親自到場人數）} + 82 \text{ 人（委託人數）} = 142 \text{ 人}$ ），亦已逾被告住戶規約第2章第7條所規定之出席人數及同意人數門

01 檻，併此敘明。

02 (四) 系爭決議既屬有效，則被告自109年3月1日起至112年12月  
03 31日(共52個月)止，按月向原告催繳管理清潔費2,500  
04 元，即屬有法律上之原因，原告繳款後，被告即無所謂每  
05 月超收500元(共超收26,000元)而受有利益，致原告受  
06 有損害之情事，則原告主張被告構成不當得利，應返還2  
07 6,000，並非有據。

08 六、綜上所述，原告提起本件訴訟，並聲明請求：「(一) 確認  
09 被告於108年10月18日召開之區分所有權會議就討論事項說  
10 明3、(社區規約第4章第3條第2款將汽車停車位每月管理清  
11 潔費自109年3月1日起由2,000元調整為2,500元)之決議  
12 (下稱系爭決議)無效。(二) 被告應給付原告26,000元，  
13 及自113年1月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」  
14 均無理由，應予駁回。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，  
16 核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

17 中 華 民 國 113 年 6 月 17 日  
18 法 官 趙義德

19 以上為正本係照原本作成。

20 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  
21 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  
22 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，  
23 應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 6 月 17 日  
25 書記官 張裕昌