

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第1464號

原告 祥陸建設股份有限公司

法定代理人 乙○○

訴訟代理人 林育生律師

複代理人 陳奕霖律師

被告 陽明峰匯社區管理委員會

法定代理人 甲○○

訴訟代理人 吳振群律師

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111年1月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告先位之訴駁回。

陽明峰匯社區民國一百一十年五月十五日第八屆第一次區分所有權人會議決議修改陽明峰匯社區規約第十條第一項第二款約定應予撤銷。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：其為陽明峰匯社區（下稱系爭社區）地下2層自設及獎勵車位即臺北市○○區○○段0○段00000○號（專有部分登記面積2,295平方公尺，下稱系爭車位）所有權人，原每月僅繳納每車位新臺幣（下同）300元之清潔費，嗣系爭社區民國103年11月9日第1屆第2次臨時區分所有權人會議決議修改系爭社區規約第10條第1項第2款關於系爭車位收費標準，除原收取每車位每月300元清潔費外，另按專有部分面積加收每月每坪50元管理費（下稱103年決議，所修改第10條第1項第2款約定稱103年規約約定），其起訴先位請求確認103年決議無效，備位請求撤銷103年規約約定，經本院104年度訴字第590號判決、臺灣高等法院106年度上字第388號

01 判決及最高法院107年度台上字第715號裁定駁回確定（下稱
02 104年前案），系爭社區事後竟依104年前案委請臺北市建築
03 師公會作成105年10月6日（105）(主)鑑字第2573號鑑定報告
04 （下稱系爭鑑定報告）結論，認系爭車位合理管理費應為每
05 月每坪64.78元，於108年5月5日第6屆區分所有權人會議決
06 議修改103年規約約定，除原收取每車位每月300元清潔費
07 外，另按專有部分面積加收每月每坪65元管理費（下稱108
08 年決議，所修改第10條第1項第2款約定稱108年規約約
09 定），其起訴先位請求確認108年決議無效，備位請求撤銷1
10 08年規約約定，經本院108年度訴字第1611號判決確認108年
11 決議無效，經臺灣高等法院110年度上字第23號判決改判108
12 年規約約定應予撤銷確定，系爭社區又於110年5月15日第8
13 屆第1次區分所有權人會議決議修改108年規約約定，改為回
14 溯自108年5月起按專有部分面積收取每月每坪64.78元管理
15 費（下稱系爭決議，所修改第10條第1項第2款約定稱系爭規
16 約約定），惟系爭鑑定報告未考慮其僅為系爭車位之區分所
17 有權人，並非房屋之區分所有權人，僅使用車道及獎勵車位
18 電梯，不使用1樓大廳、健身房、閱覽室、地上層電梯等公
19 共設施，實際使用公設情形與房屋區分所有權人不同，且系
20 爭社區就其他區分所有權人之管理費收取標準，係按專有部
21 分房屋面積計算應負擔之管理費，另有使用地下1層及地下3
22 層車位之區分所有權人僅每月加收300元之清潔費，又系爭
23 社區每月固定支出逐年減少，財務狀況良好，並無調高系爭
24 車位管理費之必要，單獨針對系爭車位調漲管理費，且回溯
25 自108年5月起調漲，顯失公平，違反民法第148條第2項規定
26 之誠信原則，爰以先位之訴，類推適用民法第56條第2項規
27 定，請求確認系爭決議無效，另以備位之訴，依民法第799
28 條之1第3項規定，請求撤銷系爭規約約定等語。並先位聲
29 明：請求確認系爭決議無效。另備位聲明：請求撤銷系爭規
30 約約定。

31 二、被告則以：原告為系爭車位之獨立所有權人，於104年前案

01 訴訟中，曾經臺北市建築師公會作成系爭鑑定報告，認系爭
02 車位每月每坪應收管理費64.78元，系爭社區始於110年5月1
03 5日召開區分所有權人會議作成系爭決議，並無原告所主張
04 無效或得撤銷之情形等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
05 回。

06 三、本院得心證之理由：

07 (一)系爭車位登記屬原告專有部分，依法僅得作為停車位使用，
08 系爭社區地下1、3層車位則登記為其他區分所有權人共有部
09 分；系爭社區規約第10條第1項第2款原約定：由區分所有權
10 人或用戶按其房屋權狀面積（不含汽車停車位部分）坪數計
11 算，每戶每月每坪60元，地下室汽車停車位每月每位300
12 元，機車停車位每月每位100元；103年決議修改系爭社區規
13 約第10條第1項第2款關於系爭車位收費標準，除原收取每車
14 位每月300元清潔費外，另按專有部分面積加收每月每坪50
15 元管理費；108年決議修改系爭社區規約第10條第1項第2款
16 關於系爭車位收費標準，除原收取每車位每月300元清潔費
17 外，另按專有部分面積加收每月每坪65元管理費；系爭決議
18 修改系爭社區規約第10條第1項第2款關於系爭車位收費標
19 準，改為回溯自108年5月起按專有部分面積收取每月每坪6
20 4.78元管理費等情，有系爭車位建物登記謄本、108年決議
21 會議紀錄、系爭社區規約、103年決議會議紀錄、系爭決議
22 會議紀錄在卷可稽（見本院108年度士調字第477號卷，下稱
23 士調字第477號卷，第10至12頁、14至16頁、17至23頁反
24 面、37至38頁、本院110年度士司調字第216號卷，下稱士司
25 調字第216號卷，第30至37、46至67頁），堪認屬實。

26 (二)先位之訴請求確認系爭決議無效部分：

27 1.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
28 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
29 所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不
30 明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險
31 得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院42年台上

字第1031號判決意旨參照)。原告主張系爭決議為無效，被告則抗辯系爭決議並非無效，系爭決議是否無效不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，此項危險得以對於被告之確認判決除去，原告以先位之訴，請求確認系爭決議無效，有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

2.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，而特定公寓大廈之全體區分所有權人，與民法社團均屬人的結合，有其相似性，在民主精神與法人自治之基礎下，對於公寓大廈區分所有權人會議所為決議是否無效之爭執，自得類推適用民法第56條第2項規定，視其決議內容是否有違反法令或規約而定。次按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第2項定有明文。

3.依公寓大廈管理條例第10條第2項、第3條第12款規定，區分所有權人會議得透過決議或規約方式，制訂區分所有權人應繳納之管理費數額之相關收費標準。對照系爭社區規約第10條第2項約定，社區管理費或其他公共分擔費用由各用戶依區分所有權人會議之決議分擔之等語（見士調字第477號卷第20頁反面），堪認系爭社區以區分所有權人會議決議修改系爭規約約定，合於法令及規約約定。雖系爭社區於103年決議，已就原告專有系爭車位移轉對象不限於系爭社區區分所有權人，及原告已將系爭車位出租第三人使用，致非系爭社區住戶得以進入系爭社區，使出入人員趨於複雜，須增加社區人力巡邏、安全維護等負擔外，亦加速車道、獎勵車位電梯等公共機電設備耗損，增加被告管理困難，額外支出人力及維護成本費用，因而修改系爭社區規約，對系爭車位按其專有部分面積加收每月每坪50元管理費，原告乃起訴先位請求確認103年決議無效，備位請求撤銷103年規約約定，經本院104年度訴字第590號判決、臺灣高等法院106年度上字第388號判決及最高法院107年度台上字第715號裁定駁回確定，經調上開卷核閱無訛，惟無特別情事使原告正當信賴系爭社區不再調整管理費收取標準，且以系爭決議修改為系爭

01 規約約定，回溯自108年5月起按專有部分面積收取每月每坪
02 64.78元管理費，雖回溯自108年5月起適用，相較於108年規
03 約約定改按專有部分面積加收每月每坪65元管理費，係減少
04 收費，並非增加收費，難認系爭決議內容有違誠信原則，原
05 告主張系爭決議違反民法第148條第2項規定之誠信原則，類
06 推適用民法第56條第2項規定應為無效云云，尚非可採。

07 (三)備位之訴請求撤銷系爭規約約定部分：

08 1.按規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其
09 基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否
10 支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分
11 所有人得於規約成立後3個月內，請求法院撤銷之，民法第7
12 99條之1第3項定有明文。規約之約定對特定之區分所有人若
13 有顯失公平之情事者，宜有救濟之途徑，又規定之約定是否
14 有顯失公平情事，須就各項具體因素及其他相關情形綜合予
15 以斟酌，以為判斷之準據（該條項立法理由參照）。查系爭
16 規約約定係於110年5月15日作成，不同意之原告係於110年7
17 月9日依民法第799條之1第3項規定備位請求撤銷系爭規約約
18 定，有原告起訴狀及其上所蓋收狀章在卷可稽（見士司調字
19 第216號卷第10、24、25頁），並未逾上開規定之3個月期
20 間，先予說明。

21 2.民法第799條之1第3項係以「顯失公平」為其得請求法院撤
22 銷之要件，即倘區分所有權人會議議決修改規約關於區分所
23 有人應分擔管理費之約定，其內容達顯失公平之程度者，區
24 分所有權人即得依本條項規定請求法院撤銷該決議。系爭鑑
25 定報告固按系爭車位共有部分占系爭社區其他共有部分比
26 例，認為原告每月應收取修繕、管理、維護費用合計9萬4,1
27 61元為合理，然系爭鑑定報告之鑑定方法，係先計算系爭社
28 區共用部分全部面積，進以臺北市○○區○○段0○段00000
29 ○號（含共用車道及大公部分）與同段41283建號（各棟房
30 屋共用部分即小公）登記面積各為14,480.35平方公尺、5,2
31 38.54平方公尺，求出41275建號占全部共用面積比例為73.4

3%，再以系爭車位所處地下2層共有部分權利範圍2,653.38平方公尺，占41275建號比例為18.32%，求出地下2層共有部分占全部共用面積比為13.45%（ $73.43\% \times 18.32\% = 13.45\%$ ），繼以系爭社區地上層用戶每月收取每坪60元管理費加上地下1、3層停車位每月每車位收取300元之清潔費，得出每月管理費60萬5,922.6元（計算式： $8733.71 \text{坪} \times 60 \text{元} + 273 \text{個汽車位} \times 300 = 605,922.6$ ），以其他住戶占共用部分86.55%（ $1 - 13.45\% = 86.55\%$ ）每月負擔管理費60萬5,922.6元，回推系爭車位按其占用共用部分13.45%比例每月應負擔管理費9萬4,161元，有系爭鑑定報告在卷可稽（見本院108年度訴字第1611號卷，下稱訴字第1611號卷，第485至487頁）。惟上開13.45%既係共用部分之面積比，則依該比例所進行之對比，必須同屬共有面積事項始能進行比對，不同屬性事項若採用該比例進行比對，即與共用部分面積比之定義不合。且系爭社區各區分所有權人所有專有部分、共有部分面積占系爭社區總面積比例，與系爭車位登記之專有部分及共有部分面積所占比例明顯不同，亦有陽明峰匯面積表在卷可稽（見訴字第1611號卷第571頁），系爭鑑定報告引用估算系爭社區管理費內含專有部分，已失去共有部分面積對比之基準性，據此所為計算結果，難認可採。

- 3.系爭社區前以系爭車位為專有部分，可移轉對象不限於系爭社區區分所有權人，與其他區分所有權人共有地下1、3層停車位登記為共用部分、無獨立產權，兩者性質相異，且原告所有地下2層之系爭車位全部對外出租，導致非社區住戶得以進入社區，增加社區安全威脅，亦增加社區人力巡邏、安全維護等負擔，並使用系爭社區一部專屬電梯、一所專屬公廁，及空調、消防、排煙、監視、警報、門禁、照明、緊急供電等公共機電設備，相關修繕、維護等管理費用均由社區住戶支應，原告應分攤每月開銷及僱用保全人員、清潔人員等費用，詳細估算系爭車位每月應負擔管理費後，除每車位每月300元清潔費外，每月應增加每坪50元管理費，並據此

作成103年決議修改規約，係考量系爭車位與其他屬於共有部分之停車位權屬及使用狀況不同，及系爭車位出租第三人使用所增加安全維護人力、公共機電設備修繕、維護等管理費用，並按實際花費計算原告應負擔合理費用後，方作成103年決議修改規約，依系爭車位專有部分面積加收每月每坪50元管理費。惟被告於103年決議修改規約後，已將地下2層之廁所封閉、數年未派清潔人員清掃，於104年間改以感應方式開啟車庫門進出、105年起陸續撤除週日、夜間及非上班日車道警衛，減少人力支出等情，有原告提出108年12月15日、104年1月16日、104年12月26日系爭社區管理委員會會議紀錄、系爭社區管理中心通知、系爭社區衛哨勤務準則在卷可稽（見訴字第1611號卷第94頁、101頁、138頁、126至128頁、143頁），且系爭社區公共基金自103年決議修改規約後已增加近1,460萬元，亦有系爭社區財報在卷可稽（見訴字第1611號卷第156至158頁），堪認被告於103年決議修改規約後，並未因管理系爭車位而有增加支出必要情形，難認有調漲管理費之必要性及正當性，依系爭鑑定報告不正確推論結果，以系爭決議修改為系爭規約約定，回溯自108年5月起按專有部分面積收取每月每坪64.78元管理費，亦即每月每坪調漲14.78元管理費，顯失公平，臺灣高等法院110年度上字第23號判決亦同此認定，原告依民法第799條之1第3項規定，請求撤銷系爭規約約定，應屬有據。

四、綜上所述，原告先位之訴，類推適用民法第56條第2項規定，請求確認系爭決議無效，為無理由，不應准許。原告備位之訴，依據民法第799條之1第3項規定，請求撤銷系爭規約約定，為有理由，應予准許。

五、被告聲請就系爭鑑定報告再為補充鑑定云云，惟系爭鑑定報告之推論並不正確，計算結果並非可採，詳如上所述，並無一再補充鑑定之必要，附此敘明。

六、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認為均不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘

明。

七、據上論結，原告先位之訴為無理由，備位之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 1 月 17 日
民事第三庭 法 官 陳世源

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 111 年 1 月 18 日
書記官 吳婉萱