

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第949號

原告 良欣投資有限公司

法定代理人 陳碧芳

訴訟代理人 邱永豪律師

夏海瀧

被告 文心移動光城大廈管理委員會

法定代理人 雷吟楓

訴訟代理人 陳仲豪律師

陳力銓律師

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12月28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、被告文心移動光城大廈管理委員會（下稱系爭大樓）之法定代理人，於本院審理期間變更為雷吟楓，業據原告具狀聲明由其承受訴訟（見本院訴字卷第46頁），經核於法並無不合，應予准許。

貳、原告起訴主張：

一、系爭大樓坐落臺北市○○區○○路0段000○○000號，乃一地下4樓地上18樓之建物，原告為系爭大樓之區分所有權人。系爭大樓之地下1樓到地下4樓，共有188個汽車停車位（下稱系爭汽車停車位）、203個機車停車位，系爭汽車停車位由區分所有權人以新台幣（下同）250萬元以上之價格向建商購買，約定由購買車位者登記並專用，機車停車位則為全體區分所有權人共同持有。系爭大樓之188個系爭汽車停車位由大樓240住戶中之125住戶約定專用，其餘115住戶（約48%）則未購買車位。系爭大樓前於民國105年12月10日召開之第6屆第1次臨時區分所有權人會議中，通過議案二「案

由：B1至B4外牆漏水、地下室地坪裂縫修繕案」，決議動支社區基金880萬元，修繕地下室停車場地坪裂縫與重新鋪設表層環氧樹脂（下稱前案決議），修繕面積除少部分機車位面積屬全體區分所有權人共有外（B2部分），並包含性質上屬「數人共有一專有部分」之系爭汽車停車位（B1、B2部分、B3-B4），此決議業經鈞院106年度訴字第1192號民事判決確認無效（下稱前案）並已確定。嗣因系爭大樓之地下停車場地坪龜裂破損已久，影響美觀，於111年3月19日召開之第12屆第1次區分所有權人會議中，就提案人為被告管委會之議題三：「停車場清潔費分帳案」進行討論，並決議將歷年汽車位清潔費交由管委會分帳並扣除必要費用後成立專戶，以利地下室修繕維護之需要（下稱系爭決議）。惟查，系爭汽車停車位既由購買車位之區分所有權人共有並專用，該停車位地坪之修繕，本應由購買車位者自行負擔費用，購買車位者雖有繳納汽車停車位清潔費，然每一車位不過每月區區600元（下稱系爭汽車停車位清潔費），顯然不敷日常開銷，系爭決議竟容許溯及既往地將歷年系爭汽車停車位清潔費交由管委會分帳並扣除必要費用後成立專戶，無非再次企圖變相地將系爭汽車停車位之修繕費用轉嫁全體區分所有權人負擔，侵害未購買系爭汽車停車位區分所有權人之權益，原告不得已提起本件訴訟，以資救濟。

二、系爭汽車停車位之每月600元清潔費，已顯然不敷日常管理、維護所需，業經前案判決認定在案，應有爭點效之適用，且以系爭汽車停車位面積計算應繳納之停車位管理維護費用，乃合理之標準，顯無從再行分帳成立專戶而供系爭汽車停車位之重大修繕用途。系爭決議固未涉及系爭汽車位清潔費扣除必要費用後是否有結餘之認定，但區分所有權人會議決議授權管委會逕行決議，實係變相將重大決議交由少數人決定，很容易由少數人把持壟斷決定，再加上採取溯及既往的方式，將「歷年」之汽車位清潔費分帳，嚴重影響社區秩序安定性，也很不公平合理，實際結果自有損及全體區分

所有權人權益之情事。被告明知系爭汽車停車位清潔費不足支應其應分攤、必要費用，系爭決議執行之結果必然於法有違，則決議本身自屬無效。依上所述，系爭決議違反公寓大廈管理條例第10條第1項、系爭大樓規約第12條第2項第2款及第3項第3款規定，並與民法禁止權利濫用，及行使權利應遵守之誠實信用原則、法律行為之合於公共秩序等要求均相悖，應為無效。

三、聲明：確認系爭決議無效。

參、被告則辯稱：

一、系爭大樓區分所有權人除需依規約第11條每月繳納管理費外，購買系爭汽車停車位之區分所有權人另需每月繳納600元系爭汽車停車位清潔費，該清潔費為該等區分所有權人額外繳納之費用，原應非屬公共基金之範疇，惟一直以來，該清潔費併同全體區分所有權人按坪數面積繳納之管理費，除按月提撥20%作為公共基金撥入「基金帳目」外，其餘則統一撥入「營運金帳目」，並未區分資金來源屬管理費或車位清潔費分別列帳管理運用，而有相互流用之情形；系爭決議所涉之系爭汽車停車位清潔費，性質上既與依系爭大樓規約第11條繳納之管理費或公共基金不同，故系爭決議依前案判決意旨將該清潔費由管委會分帳並扣除必要費用後成立專戶，以避免因與管理費共用帳戶而造成誤用之情形，且未涉及該清潔費扣除必要費用後是否有結餘之認定，並未決議即自公共基金中提撥若干修繕費用至汽車停車位專戶，難認有何損及全體區分所有權人權益之情事，無權利濫用及違反法令之處，依社區自治精神應予尊重。

二、系爭汽車停車位清潔費結算後之結餘如何，如前述並非系爭決議之內容，故結算後有無餘款，理應與系爭決議之合法性無涉，並非本案審酌之重點。退步言之，縱認系爭汽車停車位清潔費結算餘額為本案爭點，惟前案判決記載有關係爭汽車停車位維護管理所需費用部分，未經兩造充分之舉證及攻防，未使當事人為適當完全之辯論，且前案判決認「丙類場

01 所應設置之滅火、警報、避難逃生、消防搶救設備就乙類場
02 所更為嚴格」尚非無置喙之餘地，復未審酌系爭大樓之管理
03 人員並非為系爭汽車停車位所專聘，及系爭汽車停車位之管
04 理維護所需負擔費用、複雜程度及成本，較公共設施及區域
05 之管理維護為低等情，而將系爭汽車停車位之清潔與公共設
06 施及區域之維護同視而均以坪數計算應繳納之費用，顯與常
07 情相悖，是此部分並無爭點效之適用；且經本件被告試算應
08 扣除之系爭汽車停車位之管理維護分擔費用後，歷年停車位
09 清潔費經結算後尚有餘額（如被證2之試算表所示）等語。

10 三、聲明：原告之訴駁回。

11 肆、兩造不爭執之事項：

12 一、系爭大樓之門牌號碼為臺北市○○區○○路0段000○○00
13 號，乃一地下4樓地上18樓之建物，其中門牌號碼659號10樓
14 之3 為原告所有（見本案湖司調字卷第31頁之原告建物所有
15 權狀）。

16 二、系爭大樓之地下1樓到地下4樓計有188個汽車停車位（即系
17 爭汽車停車位）、203個機車停車位。系爭汽車停車位由系
18 爭大樓之部分區分所有權人向建商購買後登記為所有權人
19 （即臺北市○○區○○段○○段0000○號，登記之建號門牌
20 為「臺北市內湖區內湖路1段659等共有部分」、主要用途為
21 「停車場兼防空避難室」及「停車場」）並專用；機車停車
22 位則為系爭大樓之全體區分所有權人共有並共用（見前案訴
23 字卷(一)第133至141、149至153頁之6711建號建物登記謄本、
24 建物測量成果圖）。

25 三、被告每月向購買系爭汽車停車位之區分所有權人收取600元
26 之系爭汽車停車位清潔費。

27 四、系爭大樓於105年12月10日召開之第6屆第1次臨時區分所有
28 權人會議中，通過議案二「案由：B1～B4外牆漏水、地下室
29 地坪裂縫修繕案」，決議動支社區基金880萬元，修繕地下
30 室停車場地坪裂縫與重新鋪設表層環氧樹脂（即前案決
31 議）；嗣經前案判決以系爭汽車停車位非為系爭大樓之全體

01 區分所有權人之共有部分，前案決議由全體區分所有權人負
02 擔修繕費用，違反公寓大廈管理條例第10條第1項及系爭大
03 樓規約第12條第2項第2款等規定，而經判決確認前案決議無
04 效確定（見本案湖司調字卷第33至39頁之本院106年度訴字
05 第1192號民事判決）。

06 五、系爭大樓於111年3月19日召開之第12屆第1次區分所有權人
07 會議中，通過提案人為被告管委會之議題三：「停車場清潔
08 費分帳案」（提案說明：「1.本社區地下停車場除B2機車區
09 外，其餘地下層前良欣投資公司提告並經法院判決部分區分
10 所有權人共有區域，不得由公共基金進行修繕。2.本社區管
11 理費每月除收取各住戶每坪100元外；另有汽車位區權人每
12 月需額外繳納每個車位600元清潔費，由於歷年清潔費已併
13 入管理費指定銀行帳戶，為此，考量地下室管理維護需要，
14 建請將歷年汽車位清潔費交由管委會分帳並扣除必要成本後
15 成立專戶，以利地下室修繕維護之需要。」），而經決議通
16 過（即系爭決議）（見本案湖司調字卷第79至81頁）。

17 伍、得心證之理由：

18 原告主張：系爭汽車停車位係由購買車位之區分所有權人共
19 有並專用，其修繕應由購買車位者自行負擔費用，購買車位
20 者雖有繳納系爭汽車停車位清潔費，然每一車位不過區區每
21 月600元，已顯然不敷日常管理、維護所需，系爭決議竟容
22 許溯及既往地將歷年系爭汽車停車位清潔費交由管委會分帳
23 並扣除必要費用後成立專戶，無非再次變相地將系爭汽車停
24 車位之修繕費用轉嫁全體區分所有權人負擔，侵害未購買系
25 爭汽車停車位區分所有權人之權益，而違反公寓大廈管理條
26 例第10條第1項、系爭大樓規約第12條第2項第2款及第3項
27 第3款規定，並與民法禁止權利濫用，及行使權利應遵守之
28 誠實信用原則、法律行為合於公共秩序等要求均相悖，應為
29 無效等語。被告則辯稱：系爭決議所涉之系爭汽車停車位清
30 潔費，性質上與依系爭大樓規約第11條繳納之管理費或公共
31 基金不同，系爭決議係將該系爭汽車停車位清潔費由管委會

分帳並扣除必要費用後成立專戶，以避免因與管理費共用帳戶而造成誤用之情形，且系爭決議未涉及系爭汽車停車位清潔費扣除必要費用後是否有結餘之認定，並非決議即自社區公共基金中提撥若干修繕費用至汽車停車位專戶，難認有何損及全體區分所有權人權益之情事，並無權利濫用及違反法令等情。本件兩造之爭點為：系爭決議是否將系爭汽車停車位之修繕費用轉嫁全體區分所有權人負擔，侵害未購買系爭汽車停車位區分所有權人之權益，而有違反法令或章程等無效情事？經查：

- 一、(一)按公寓大廈管委會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關，其區分所有權人會議決議之內容違反法令或規約時，應類推適用民法第56條第2項規定為無效；又所謂決議內容違反法令，包括違反強行法規或公序良俗在內（最高法院103年度台上字620號判決意旨參照）。(二)又按「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用」、「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，其費用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」，公寓大廈管理條例第10條第1項、第2項前段，分別定有明文。(三)再按系爭大樓規約第11條規定：「1.為充裕共有部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交下列款項：(1)管理費（內含公共基金）。」、「3.各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。」、「4.管理費以足敷第11條第2款開支為原則，公共基金依每月管理費百分之二十收繳...」；第12條規定：「1.管理委員會為執行財務運作系統，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。」、「2.管理費用途如下：...②共有部分、約定共有部分之管理、維護費用或使用償金。」、「3.公共基金用途如下：...③共有部分及相關設施之拆除、重大修繕或改良。」；第13條規定：「共有部分之修繕由管理

01 委員會為之，其費用由公共基金支付...」（見本案湖司調
02 字卷第93至94頁）。

03 二、查依系爭汽車停車位登記所在之6711建號建物登記謄本所
04 示，登記之建物門牌為「臺北市內湖區內湖路1段659等共有
05 部分」、主要用途為「停車場兼防空避難室」及「停車場」，惟登記所有權人僅為購買汽車停車位之系爭大樓部分
06 區分所有權人，而非全體區分所有權人等情（見前案訴字卷
07 一第133至141頁）；又依系爭大樓規約第2 條第13項規定：
08 「本社區地下層之停車位，由起造人依法以停車位應有持分
09 產權出售予停車位承購戶，『各停車位承購戶就所購停車位
10 有使用、收益、處分之權並排除他人干涉』，但須遵守社區
11 管理規約約定。『未購買停車位者已充份認知除依法緊急避
12 難或維護公共設施等必須使用外，對本社區之地下層停車位
13 無使用、收益、管理等任何權利』。」（見本案湖司調字卷
14 第88頁），亦即購買系爭汽車停車位之區分所有權人，得排
15 除未購買之其他區分所有權人之干涉而為使用、收益、管
16 理、處分；可知系爭汽車停車位所在之6711建號，雖因用途
17 包含法定防空避難空間等，不得與專有部分分離，於產權登
18 記以共有部分之方式登記，然其性質與「數人共有一專有部分」無異，不因6711建號以共有部分名義登記，即認係全體
19 區分所有權人共有。準此，依公寓大廈管理條例第10條第1
20 項規定，6711建號如有管理、維護、修繕之必要，應由購買
21 系爭汽車停車位之區分所有權人自行為之，並負擔費用；惟
22 因該等停車位仍係位於大樓內，於公寓大廈管理實務上仍由
23 管委會納入管理、維護並處理修繕事宜，而就該等停車位之
24 使用或管理、維護、修繕，如有利用到大樓之公共設施、人
25 力或物力時（例如搭乘公共電梯至停車場、社區保全及清潔
26 員一併巡邏及打掃停車場、汽車停車位感應燈之用電等），
27 購買系爭汽車停車位之區分所有權人就該部分自應分擔費用
28 （關於具體分擔方式，尚非逕以停車位面積為計算基準，詳
29 後述），是購買系爭汽車停車位之區分所有權人繳交予管委
30
31

會之費用（於本案稱之為「系爭汽車停車位清潔費」），理應包括因系爭大樓日常管理維護系爭汽車停車位所生之人事費、稅捐及其他經常性管理維護之分擔費用，以及保留用為系爭汽車停車位之重大修繕費用等在內。

三、復參被告管委會依系爭大樓規約第11條第3款、第12條等規定授權制定之「系爭大樓財務收支管理辦法」第15條、第19條規定可知，系爭大樓目前每月向全體區分所有權人收取「依買賣實際總面積（各戶所有權狀之面積，加計公用面積應持分之）」（亦即全體區分所有權人專有各戶房屋之面積加上共有公共設施之持分面積；未含系爭汽車停車位面積）以每坪100元計算之「管理費」，並另向購買系爭汽車停車位之區分所有權人收取以每車位600元計算之「系爭汽車停車位清潔費」；且「系爭汽車停車位清潔費」，併同全體區分所有權人按坪數面積（如前述未含系爭汽車停車位面積）繳納之「管理費」，經按月提撥20%作為公共基金撥入「基金帳目」，其餘則統一撥入「營運金帳目」，並未加以區分資金來源屬「管理費」或「系爭汽車停車位清潔費」分別列帳管理運用等情（見前案訴字卷(一)第197至198頁之「系爭大樓財務收支管理辦法」）。惟揆諸前述，「管理費」（內含「公共基金」）與「系爭汽車停車位清潔費」之性質不同，就資金來源部分，前者係向全體區分所有權人收取，後者係向購買系爭汽車停車位之區分所有權人收取，就資金用途部分，前者為全體區分所有權人就共有及共用部分管理維護之分擔費用，後者如前述包括系爭汽車停車位所有權人因系爭大樓日常管理維護系爭汽車停車位所生之人事費、稅捐及其他經常性管理維護之分擔費用，以及保留用為系爭汽車停車位之重大修繕費用等。準此，被告管委會基於上述費用性質之不同，於系爭大樓111年3月19日召開之第12屆第1次區分所有權人會議中提案後，經會議通過作成系爭決議，將歷年系爭汽車停車位清潔費由管委會分帳並扣除必要成本即系爭汽車停車位所有權人就該車位管理維護之分擔費用後

成立專戶，乃依事務本質不同所為正本溯源之區分；且系爭決議本身未涉及系爭汽車停車位清潔費扣除上開必要成本後實際上是否有結餘之認定，並未決議直接自原帳目動支若干金額至專戶，難認系爭決議已有將系爭汽車停車位之修繕費用轉嫁全體區分所有權人負擔，侵害未購買系爭汽車停車位區分所有權人之權益之情事；至於被告管委會執行系爭決議而為分帳及扣除上開必要成本後之結果，是否有缺失之處，乃管委會之決議是否無效、是否有債務不履行責任等問題，尚非得逕謂系爭決議本身有違反法令或章程等無效情事

四、原告雖復質稱：系爭汽車停車位每月僅收取以每車位600元計算之清潔費，已顯然不敷日常管理、維護所需，業經前案判決認定在案，應有爭點效之適用，且以系爭汽車停車位面積計算應繳納之停車位管理維護費用，乃合理之標準，顯無從再行分帳成立專戶而供系爭汽車停車位之重大修繕用途；被告明知系爭汽車停車位清潔費已不足支應其應分攤、必要費用，系爭決議執行之結果必然於法有違，則決議本身自屬無效云云。惟查：

(一)、按學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言（最高法院99年度台上字第1717號判決意旨參照）。本案與前案之當事人雖均為兩造，然兩案審酌之區分所有權人會議決議之內容不同，重要爭點自屬相異，本案尚無應受前案判決爭點效拘束之問題。

(二)、復衡諸基於系爭大樓專有房屋住戶之身分、及系爭汽車停車位所有權人之身分而就大樓公共設施之利用頻率及強度，以及以系爭大樓之管理人力處理公共設施（包括大廳、電梯、外牆、機電及排風排煙設備等多項設施）、及系爭汽車停車

位管理維護事務之複雜程度，依常情均當有別，故向全體區分所有權人所收取共有及共用部分之管理維護分擔費用（即「管理費」），與向系爭汽車停車位所有權人所收取系爭汽車停車位管理維護之分擔費用，其計算基準當有不同，始符公平原則。本件原告逕以系爭汽車停車位所有權人就系爭汽車停車位管理維護之分擔費用同管理費均按面積為計算基準，而主張系爭汽車停車位所有權人所繳交之系爭汽車停車位清潔費，已顯然不足支應其應分擔之系爭汽車停車位管理維護費用，顯無再行分帳成立專戶之可能云云，尚屬無據，其執此節遽謂系爭決議執行之結果必然於法有違，故認決議本身為無效，亦無可採。

五、綜上所述，系爭決議並無原告所指將系爭汽車停車位之修繕費用轉嫁全體區分所有權人負擔，侵害未購買系爭汽車停車位區分所有權人之權益之情事，從而，原告據此主張系爭決議違反公寓大廈管理條例第10條第1項、系爭大樓規約第12條第2項第2款及第3項第3款規定，並與民法禁止權利濫用，及行使權利應遵守之誠實信用原則、法律行為之合於公共秩序等要求均相悖，而請求確認系爭決議無效，難認有據，是其訴為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
民事第二庭 法 官 孫曉青

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。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 111 年 12 月 30 日
書記官 曾琬真