

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第1658號

原告 沈新明

訴訟代理人 劉興懋律師

被告 陽明家園社區管理委員會

法定代理人 張瑋倫

訴訟代理人 楊忠憲律師

複代理人 蘇亦民律師

曹智涵律師

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113年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認陽明家園社區於民國九十六年十一月二十四日召開區分所有權人會議所為第二案第二點之決議，及臨時動議第一案之決議均無效。

確認陽明家園社區於民國一一一年四月三十日召開區分所有權人會議所為第二案第四、五、六點之決議無效。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

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項但書第2款定有明文。查原告起訴時原聲明：(一)、確認被告民國103年區分所有權人會議中決議區分所有權人有居住事實者不收管理費，但住戶（承租人）仍須繳交新臺幣（下同）300元之決議，暨110年將上開決議金額修訂為500元之決議及110年修訂住戶規約附則「陽明家園停車管理辦法」其中「參、停車位申請資格及優先順序」及「肆、停車位清潔

費」均無效；(二)、被告111年4月30日區分所有權人臨時會第1案、第2案及臨時動議第1案決議，應予撤銷【見本院111年度士司調卷第284號卷（下稱司調卷）第10頁】。嗣原告追加、變更聲明為：(一)、確認陽明家園社區（下稱系爭社區）於96年11月24日召開區分所有權人會議（下稱系爭96年區權會）第二案第1、2點及臨時動議第一案第1點之決議均無效；(二)、確認系爭社區於111年4月30日召開區分所有權人會議（下稱系爭111年區權會）第二案第4、5、6點及臨時動議第1案之決議均無效（見本院卷二第67、148頁），核係基於同一基礎事實所為變更、追加，與前揭規定並無不合，應予准許。

二、原告起訴時被告之法定代理人原為張基煌，嗣於本院審理中變更為張瑋倫，有臺北市政府都市發展局函文可稽（見本院卷一第144頁），並由張瑋倫具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第142頁），與民事訴訟法第175條第1項規定並無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：伊為位於系爭社區內之臺北市○○區○○段0○○段00000○號建物（門牌號碼臺北市○○區○○街000號3樓，下稱系爭建物）之所有權人，系爭社區於96年11月24日召開系爭96年區權會，並作成第二案：1.汽車位申請資格及優先順序：(1)第一順位：本家園原住戶具有所有權狀者及其直系親屬且有居住本家園之事實者之自有車輛。(2)第二順位：本家園租住戶及其直系親屬且有居住本家園之事實者之自有車輛。(3)第三順位：第一審位申請第二車位，及未居住本家園而具有房屋所有權狀者之自有車輛。(4)第四順位：其他經委員會認定者。2.停車位清潔費：(1)地下室停車位：第一順位汽車1,000元。(2)地面車位：汽車第一順位500元；第二、三順位1,500元。(3)第四順位2,400元之決議（上開1.部分決議下稱系爭甲一決議，上開2.部分決議下稱系爭甲二決議，並合稱系爭96年區權會甲決議），及作成臨時動議第一

案：機車停車位只限定符合汽車停車位第一順位資格者申請，且以一部為主，如有剩餘再開放第二部之決議（下稱系爭96年區權會乙決議，並與系爭96年區權會甲決議合稱系爭96年區權會決議）。嗣系爭社區於111年4月30日召開系爭111年區權會，並作成第二案：(1)區分所有權人及直系親屬有居住事實者，室內汽車700元，機車100元，戶外汽車500元；(2)非上述身分住戶者，戶外汽車1,500元；(3)第二車位，大車位2,800元，小車位2,200元之決議（下稱系爭111年區權會甲決議），及臨時動議第一案：（社區行使訴訟所需費用擬由本家園管理維護項目支付）鑑於兩造對於管理費之法律見解不同，彼此皆不會接受，將來如訴諸法律解決，其所產生費用由本家園管理維護項目支付之決議（下稱系爭111年區權會乙決議，並與系爭111年區權會甲決議合稱系爭111年區權會決議）。然系爭96年區權會決議、系爭111年區權會甲決議之內容，以有無居住事實作為停車位排位順序、清潔費高低之差別對待基準，有違反平等原則、權利濫用及違反誠實信用原則等情事存在，依民法第56條第2項、第72條規定，應屬無效。另依系爭社區規約（下稱系爭規約）第13條第2項第6款規定，系爭社區之管理費僅可用於管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用，不得擴張用於委任律師之代理費用，系爭111年區權會乙決議違反系爭規約第13條第2項第6款規定，類推適用民法第56條第2項或公司法第191條規定，亦屬無效等語。並聲明：(一)、確認被告系爭96年區權會決議無效；(二)、確認被告系爭111年區權會決議無效。

二、被告則以：系爭社區於113年8月3日召開區分所有權人會議（下稱系爭113年區權會），作成修改汽車停車位管理辦法之決議（下稱系爭113年區權會決議），系爭96年區權會甲一決議已非現行有效之規範，又系爭111年區權會甲決議已修改停車位清潔費之規定，系爭96年區權會甲二決議亦非現行有效之規範，原告請求確認系爭96年區權會甲決議無效，

並無確認利益。又系爭社區機車位供過於求，伊早已決議不分地下室或地面機車停車位，全部區分所有權人、親屬、承租人均得自由使用，系爭96年區權會乙決議亦非現行有效之規範，原告請求確認系爭96年區權會乙決議無效，亦無確認利益。再系爭社區早於90年間即公告依循台北市國宅處社區管理維護辦法規定，以有居住事實之區分所有權人始獲申請地下室停車位資格，系爭96年區權會決議之內容僅係遵循早期行政規範與社區慣例，且系爭社區地下室停車場僅有一出入口，並以感應器遙控開關，而地下室停車場通往其上樓層間之安全逃生門不得上鎖，為避免區分所有權人難以徹底監督承租人是否盡責保管感應器，或管制承租人友人恣意進出地下室停車場導致人員出入複雜，影響社區住戶安全，造成社區管理困難及增加支出，始通過系爭96年區權會甲一決議，並非以損害原告之權益為目的。另系爭96年區權會甲二決議及系爭111年區權會甲決議，通過第一順位室內汽車停車位之清潔費較室外汽車停車位高，乃考量停放戶外停車位須受風吹雨淋，較不方便而給予優惠，至於向承租人或不具有居住事實之區分所有權人，收取較高之室外停車位清潔費，則係因室外汽車停車位尚有垃圾清潔、除草、監視器維修之必要，由承租人或具有居住事實之區分所有權人使用，則毋庸給予特別優惠，實乃基於使用者付費原則、公平性、日常親屬使用車輛關係等因素而劃分不同停車位清潔費收取標準，並非故意損害原告之權益為目的，亦無違反平等原則、誠實信用原則或權利濫用之情事。復依照系爭規約第13條第2項、公寓大廈管理條例第36條第1、7款規定，本件律師費用支出乃因伊執行收取管理費等事務所引起，屬於執行區分所有權會議決議、收取公共基金等經費之管理委員會事務之範疇，系爭111年區權會乙決議並未違反系爭規約第13條第2項第6款規定等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造所不爭執之事項：

- 01 (一)、原告為位於系爭社區內之系爭建物之所有權人。
- 02 (二)、系爭社區為有20戶專有部分建物之區分所有建築物，前已成
03 立管理委員會（即被告），並定有如司調卷第24至36頁所示
04 之系爭規約。
- 05 (三)、系爭社區有地下室汽車停車位13個、地面汽車停車位10個。
06 系爭社區於96年11月24日召開系爭96年區權會，並作成第二
07 案：1.汽車位申請資格及優先順序：(1)第一順位：本家園原
08 住戶具有所有權狀者及其直系親屬且有居住本家園之事實者
09 之自有車輛。(2)第二順位：本家園租住戶及其直系親屬且有
10 居住本家園之事實者之自有車輛。(3)第三順位：第一審位申
11 請第二車位，及未居住本家園而具有房屋所有權狀者之自有
12 車輛。(4)第四順位：其他經委員會認定者（即系爭96年區權
13 會甲一決議）。二、停車位清潔費：(1)地下室停車位：第一
14 順位汽車1,000元。(2)地面車位：汽車第一順位500元；第
15 二、三順位1,500元。(3)第四順位2,400元之決議（即系爭96
16 年區權會甲二決議），及作成臨時動議第一案：機車停車位
17 只限定符合汽車停車位第一順位資格者申請，且以一部為
18 主，如有剩餘再開放第二部之決議（即系爭96年區權會乙決
19 議），其會議紀錄如本院卷一第154至158頁所示；系爭社區
20 於110年11月27日召開區分所有權人會議，並作成：1.區分
21 所有權人及直系親屬有居住事實者，室內汽車700元，機車1
22 00元，戶外汽車500元（室內車位不足時，自願停室外者免
23 予收費）；2.非上述或者戶外汽車1,500元；3.第二車位，
24 大車位2,800元，小車位2,200元之決議（下稱系爭110年區
25 權會決議），其會議紀錄如本院卷一第76至77頁所示。
- 26 (四)、系爭社區於111年4月30日召開系爭111年區權會，並作成第
27 二案：(1)區分所有權人及直系親屬有居住事實者，室內汽車
28 700元，機車100元，戶外汽車500元；(2)非上述身分住戶
29 者，戶外汽車1,500元；(3)第二車位，大車位2,800元，小車
30 位2,200元之決議（即系爭111年區權會甲決議），及臨時動
31 議第一案（社區行使訴訟所需費用擬由本家園管理維護項目

01 支付)：鑑於兩造對於管理費之法律見解不同，彼此皆不會
02 接受，將來如訴諸法律解決，其所產生費用由本家園管理維
03 護項目支付之決議（即系爭111年區權會乙決議），其會議
04 紀錄如司調卷第48至54頁所示。

05 四、本院得心證之理由：

06 (一)、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
07 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
08 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
09 明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險
10 得以對於被告之確認判決除去之者而言。又公寓大廈區分所
11 有權人會議，係區分所有權人為共同事務暨涉及權利義務等
12 有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議，為公寓大
13 廈管理條例第3條第7款所明定；而區分所有權人會議之決
14 議，係多數區分所有權人集合之意思表示而成立之法律行
15 為，雖非法律關係本身，然其所為決議常為多數法律關係基
16 礎，該法律關係基礎事實存否如生爭執，公寓大廈區分所有
17 權人之私法上地位即有受侵害之危險。再按確認法律關係成
18 立或不成立之訴，固以確認現在之法律關係為限，如已過去
19 或將來應發生之法律關係，則不得為確認之訴之標的。惟所
20 謂過去之法律關係，指過去曾經成立或不成立之法律關係，
21 因情事變更，該過去之法律關係現已不復存在之情形而言。
22 若過去成立或不成立之法律關係延續至現在尚存續者，仍不
23 失為現在之法律關係（最高法院110年度台上字第855號判決
24 意旨參照）。經查：

- 25 1.原告起訴請求確認系爭96年、111年區權會決議無效，為被
26 告所爭執，而系爭96年、111年區權會決議是否有效，攸關
27 系爭社區汽、機車停車位申請資格與優先順序，及停車位清
28 潔費收取費用高低，暨被告得否以系爭社區管理基金支出本
29 件訴訟費用等事項，當已影響原告區分所有權人之權益，使
30 原告之法律地位處於不安狀態，而此種不安之狀態，得以本
31 件確認判決將之除去。

01 2.被告雖抗辯系爭社區已作成系爭113年區權會決議，系爭96
02 年區權會甲一決議已非現行有效之規範，及系爭111年區權
03 會甲決議已修改停車位清潔費之規定，系爭96年區權會甲二
04 決議亦非現行有效之規範等語，固據提出系爭113年區權會
05 之會議紀錄為憑（見本院卷二第99至105頁），惟原告已於
06 本件訴訟中併同訴請確認系爭111年區權會甲決議無效，又
07 原告業已對系爭113年區權會決議提起確認無效、撤銷訴訟
08 乙節，有原告提出之民事起訴狀可參（見本院卷二第160至1
09 65頁），倘系爭111年區權會甲決議、系爭113年區權會決議
10 經本院判決確認無效或撤銷，則系爭111年區權會甲決議、
11 系爭113年區權會決議即非系爭社區現行有效之規範，故系
12 爭96年區權會甲一、甲二決議所成立之法律關係是否有效，
13 即仍有未明，自非不得為確認之訴之標的。

14 3.被告另抗辯其早已決議不分地下室或地面機車停車位，全部
15 區分所有權人、親屬、承租人均得自由使用，系爭96年區權
16 會乙決議並非現行有效之規範云云，為原告所爭執（見本院
17 卷二第149頁），且管理委員會會議決議之內容不得違反區
18 分所有權人會議決議，為公寓大廈管理條例第37條所明定，
19 姑不論被告未能提出上開管理委員會決議之相關會議紀錄，
20 縱該決議存在，亦違反公寓大廈管理條例第37條規定而屬無
21 效，原告自仍有確認系爭96年區權會乙決議無效之確認利
22 益。

23 4.從而，原告提起本件確認訴訟，自有確認利益，被告抗辯原
24 告並無確認系爭96年區權會決議及系爭111年區權會甲決議
25 無效之確認利益云云，尚非可採。

26 (二)、按公寓條例第1條第2項規定：「本條例未規定者，適用其他
27 法令之規定」；民法第56條第2項規定：「總會決議之內容
28 違反法令或章程者，無效」。而公寓大廈管理委員會為人的
29 組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關，區分所有權
30 人會議決議之內容違反法令或規約時，區分所有權人自得訴
31 請確認決議無效。又按權利之行使，不得違反公共利益，或

01 以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及
02 信用方法，民法第148條定有明文。再按是否以損害他人為
03 主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人
04 及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘
05 其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之
06 損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利
07 社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院71年台上字第73
08 7號判決意旨參照）。另按所謂誠實信用之原則，係在具體
09 的權利義務之關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之
10 內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利
11 人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會
12 上作用，於具體事實妥善運用之方法（最高法院86年度台再
13 字第64號判決意旨參照）。復按中華民國人民，無分男女、
14 宗教、種族、階級、黨派，在法律上一律平等，憲法第7條
15 定有明文。憲法第7條保障人民平等權，旨在防止立法者恣
16 意對人民為不合理之差別待遇。法規範是否符合平等權保障
17 之要求，其判斷應取決於該法規範所以為差別待遇之目的是
18 否合憲，其所採取之分類與規範目的之達成之間，是否存有一
19 定程度之關聯性而定（司法院釋字第682號、第694號、第
20 701號、第762號解釋理由書意旨參照）。上開憲法規範所揭
21 諸之「平等原則」，雖不能直接適用於私法領域，然憲法為
22 國家法秩序之基本法，憲法上之一般原理原則，具有客觀價
23 值秩序之功能，而成為全體法秩序（包括公法、私法）應一
24 體遵守之原則規範。判決為法院對於訴訟事件所為之公法的
25 意思表示（最高法院58年台上字第1502號裁判意旨參照），
26 具有國家本於司法權之行使及公權力之作用所產生之公法
27 （民事訴訟法）上之效力（最高法院103年度台上字第620號
28 判決意旨參照），則法院就私法領域之法律行為是否違反民
29 法第72條規定所為之判斷，得透過對於「公共秩序」之不確
30 定法律概念之解釋，間接適用憲法規範之「平等原則」（禁
31 止恣意而不合理之差別待遇），而顯現對於憲法規範之客觀

價值秩序之遵守。故區分所有權人決議如有違反憲法規範之「平等原則」（禁止恣意而不合理之差別待遇）時，自屬違反「公共秩序」即國家社會之一般利益，依民法第72條規定，應為無效。然按區分所有權人會議決議或規約乃由區分所有權人所議決或訂定，在效力上，依私法自治原則，只要決議或規約內容不牴觸法律之強制、禁止規定，顯然違反公平正義原則，或有違背公序良俗之情形，均為有效。故區分所有權人會議決議或規約是否無效，法院固得加以審查，惟應從大廈全體住戶因該決議或規約之權利行使所能取得之利益，與該少數區分所有權人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之，不能單憑該決議或規約對少數區分所有權人現擁有之權益有所減損，即認其係藉由多數決方式，形成較少數區分所有權人不利之決議或約定，乃以損害他人為主要目的，而屬權利濫用，或違反公序良俗（平等原則）。經查：

- 1.系爭社區為有20戶專有部分建物之區分所有建築物，系爭社區有地下室汽車停車位13個、地面汽車停車位10個，地下室機車停車位11個、地面機車停車位7個等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)、(三)），可知系爭社區之地下室汽車停車位，及地下室與平面機車停車位，均不足以分配予每戶區分所有權人使用。
- 2.系爭96年區權會作成：1.汽車位申請資格及優先順序：(1)第一順位：本家園原住戶具有所有權狀者及其直系親屬且有居住本家園之事實者之自有車輛。(2)第二順位：本家園租住戶及其直系親屬且有居住本家園之事實者之自有車輛。(3)第三順位：第一順位申請第二車位，及未居住本家園而具有房屋所有權狀者之自有車輛。(4)第四順位：其他經委員會認定者之系爭96年區權會甲一決議，為兩造所不爭執（見不爭執事項(三)），可知系爭社區之區分所有權人會議已針對系爭社區之汽車停車位申請資格及順序進行決議，依照該等決議之內容，雖造成承租戶及其直系親屬、無居住事實之區分所有權

人，較有居住事實之區分所有權人及其直系親屬未能優先申請汽車停車位，然考量系爭社區之地下室汽車停車位有限，地下室汽車停車位無法提供予每戶區分所有權人使用，審酌無居住事實之區分所有權人既未實際居住在該社區，其使用汽車停車位之機會遠低於有居住事實之區分所有權人及其直系親屬，基於物盡其用之考量，由有居住事實之區分所有權人及其直系親屬享有優先申請汽車停車位之權利，尚無不合理之處，而「承租戶及其直系親屬」本質上即為無居住事實之區分所有權人將房屋出租他人之情形，在考量承租戶不失為無居住事實之區分所有權人對於專有部分之利用下，給予承租戶申請汽車停車位之順序，優先於完全無居住事實之區分所有權人，亦屬合理；再衡以系爭社區之地下室停車位加計平面停車位共計23個（計算式：13個+10個=23個），實足以供系爭社區之20戶區分所有權人均得申請分配至少1個汽車停車位，則雖有地下室及平面之差別，惟不致於過度剝奪承租戶及其直系親屬、無居住事實之區分所有權人使用汽車停車位之權利，是系爭96年區權會甲一決議以居住事實之有無、承租戶與否作為汽車位申請資格及優先順序之差別待遇之對象，尚屬合理，並無明顯故為差別化待遇之恣意或濫權，自不能單憑系爭96年區權會甲一決議對少數區分所有權人擁有之權益有所減損，即認其係藉由多數決方式，形成較少數區分所有權人不利之決議，而有違反平等原則，或係以損害他人為主要目的，而屬權利濫用，及違反誠實信用原則，是原告以系爭96年區權會甲一決議違反平等原則、權利濫用及違反誠實信用原則為由，請求確認該部分決議無效，應非有據。

- 3.系爭96年區權會作成臨時動議第一案：機車停車位只限定符合汽車停車位第一順位資格者申請，且以一部為主，如有剩餘再開放第二部之系爭96年區權會乙決議，亦為兩造所不爭（見不爭執事項(三)），足見依該決議之內容，已造成完全剝奪無居住事實之區分所有權人與其直系親屬，及承租戶與其

直系親屬任何申請機車停車位機會之情形，而非僅在申請之優先順序上給予較劣於有居住事實之區分所有權人及其直系親屬順位之情形。再審酌系爭社區之地下室機車停車位有11個、地面機車停車位有7個，已如前述，其總數為18個，縱系爭社區20戶區分所有權人全數申請，亦僅有2戶無法配得機車停車位，則該決議僅限於符合汽車停車位第一順位資格者（即有居住事實之區分所有權人及其直系親屬）申請，完全剝奪其他順位人員有申請之機會，對於系爭社區全體住戶所能取得之利益甚少，對於遭排除申請機車停車位之區分所有權人（第一順位以外之人）所受之損失極大，非無恣意差別化待遇之情。復參酌被告自承系爭社區機車停車位供過於求，該社區早已不分地下室或地面機車停車位，全部區分所有權人、親屬或承租人均得自由使用（見本院卷二第129、130頁），益彰顯系爭96年區權會乙決議僅以「有居住事實之區分所有權人及其直系親屬」作為差別待遇之對象，未考量如有居住事實之區分所有權人及其直系親屬無人申請或申請人數少於機車停車位數量之情形，給予其他順位人員申請之權利，實際上造成一方面閒置無第一順位之人申請之機車停車位，一方面又全然剝奪其他順位之人申請及使用機車停車位權利之損益明顯失衡之狀態，被告復未能說明該部分差別待遇之正當化事由，則原告主張系爭96年區權會乙決議違反平等原則，請求確認該部分決議無效，尚非無據。

(三)、按公寓大廈之共用部分、約定共用部分，係依法定或約定，由區分所有權人共同使用之部分，有公寓大廈管理條例第3條第4款、第6款規定可參，依同條例第10條第2項「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。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定」之規定，可知共用部分之修繕、管理、維護費用，以由

01 公共基金或區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔為原
02 則，雖依同條但書規定，區分所有權人會議或規約就該費用
03 之分擔比例，並非不得另行約定，惟所約定分擔之方式，若
04 無充分理由，仍不應悖離上述「按應有部分比例分擔」之原
05 則（最高法院97年度台上字第2347號判決意旨參照）。經
06 查：

- 07 1.系爭社區之汽機車地下室、地面停車位，均屬系爭社區之共
08 用部分，為兩造所不爭執，則關於共用部分之管理、維護費
09 用，若無充分差別待遇之理由，即不應悖離前揭「按應有部
10 分比例分擔」之原則。
- 11 2.系爭96年區權會作成：第二案之二、停車位清潔費：(1)地下
12 室停車位：第一順位汽車1,000元。(2)地面車位：汽車第一
13 順位500元；第二、三順位1,500元。(3)第四順位2,400元之
14 系爭96年區權會甲二決議，及系爭111年區權會作成第二
15 案：(1)區分所有權人及直系親屬有居住事實者，室內汽車70
16 0元，機車100元，戶外汽車500元；(2)非上述身分住戶者，
17 戶外汽車1,500元；(3)第二車位，大車位2,800元，小車位2,
18 200元之系爭111年區權會甲決議等情，為兩造所不爭執（見
19 不爭執事項(三)、(四)），可見依系爭96年區權會甲二決議中關
20 於「(1)地下室停車位：第一順位汽車1,000元。(2)地面車
21 位：汽車第一順位500元；第二、三順位1,500元」之內容，
22 及系爭111年區權會甲決議中關於「(1)區分所有權人及直系
23 親屬有居住事實者，室內汽車700元，機車100元，戶外汽車
24 500元；(2)非上述身分住戶者，戶外汽車1,500元」之內容，
25 均已造成有居住事實之區分所有權人及其直系親屬，不僅得
26 優先使用足以遮風避雨之地下室汽車停車位，就該地下室汽
27 車停車位，每月亦僅分別需繳納1,000元、700元管理清潔
28 費，及有居住事實之區分所有權人及其直系親屬使用地面
29 （即戶外）停車位，每月僅需繳納500元管理清潔費，而不
30 具上開身分之住戶，不僅無法使用地下室汽車停車位，其使
31 用地面停車位，每月猶須繳納1,500元管理清潔費之差別待

遇情形，於客觀上已與公寓大廈管理條例第10條第2項所定「按應有部分比例分擔」之原則不合。被告雖抗辯第一順位之人就使用地面汽車停車位之人因將車輛停放於戶外，須受風吹雨淋，較為不便，給予較使用地下室汽車停車位之人優惠之管理費，使用地面（即戶外）汽車停車位尚有垃圾清潔、除草、監視器維護之必要，非第一順位之人，無須給予特別優惠云云，惟有居住事實之區分所有權人及其直系親屬與無該身分之住戶，同為使用地面汽車停車位之人，應同有負擔維護地面汽車停車位垃圾清潔、除草、監視器費用之義務，被告復未能提出對於有居住事實之區分所有權人及其直系親屬，與無該身分之住戶收取不同數額清潔費（相差3倍之多）之差別待遇之正當化事由，堪認系爭96年區權會甲二決議中關於「(1)地下室停車位：第一順位汽車1,000元。(2)地面車位：汽車第一順位500元；第二、三順位1,500元」之內容，及系爭111年區權會甲決議中關於「(1)區分所有權人及直系親屬有居住事實者，室內汽車700元，機車100元，戶外汽車500元；(2)非上述身分住戶者，戶外汽車1,500元」之內容，確存有不合理之差別待遇而違反平等原則之情事。

3.另審酌系爭96年區權會甲二決議中關於「(3)第四順位2,400元」之內容，與該決議中關於「(1)地下室停車位：第一順位汽車1,000元。(2)地面車位：汽車第一順位500元；第二、三順位1,500元」之內容，及系爭111年區權會甲決議中關於「(3)第二車位，大車位2,800元，小車位2,200元」之內容，與該決議中關於「(1)區分所有權人及直系親屬有居住事實者，室內汽車700元，機車100元，戶外汽車500元；(2)非上述身分住戶者，戶外汽車1,500元」之內容，均同屬系爭社區在各該次區分所有權人會議中，關於汽車停車位管理清潔費之決議事項，自不宜割裂處理，是原告主張系爭96年區權會甲二決議、系爭111年區權會甲決議違反平等原則，請求確認該等決議無效，均屬有據。

(四)、按管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項

之執行，公寓大廈管理條例第36條第1款定有明文。經查，系爭111年區權會作成臨時動議第一案：（社區行使訴訟所需費用擬由本家園管理維護項目支付）鑑於兩造對於管理費之法律見解不同，彼此皆不會接受，將來如訴諸法律解決，其所產生費用由本家園管理維護項目支付之系爭111年區權會乙決議，為兩造所不爭執（見不爭執事項(四)），而系爭規約第13條第2項第6款固規定：管理費用途如下：(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用（見士司調卷第34頁），惟系爭規約第3條第3項第2款規定：下列各目事項，由經區分所有權會議決議：(二)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法（見士司調卷第34頁），再參以前揭公寓大廈管理條例第36條第1款規定內容，可知管理委員會應執行區分所有權人會議決議，且區分所有權人會議有權就管理委員會執行費用之支付項目及支付辦法進行決議，而「管理事務洽詢律師之諮詢費用」與「管理委員會在執行區分所有權人之議決時，引起之訴訟所需支出之相關費用」係屬不同事項之費用，兩者並無大小、包含或隸屬關係，系爭規約第13條第2項第6款規定管理事務洽詢律師之諮詢費用得以管理費支付，並不排斥「管理委員會在執行區分所有權人之議決時，引起之訴訟所需支出之相關費用」亦得以管理費支付，是原告主張系爭111年區權會乙決議違反系爭規約第13條第2項第6款規定，請求確認系爭111年區權會乙決議無效，則非有據。

五、綜上所述，原告請求確認系爭96年區權會甲二決議、系爭96年區權會乙決議、及系爭111年區權會甲決議均無效，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，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，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 10 月 30 日
民事第二庭 法 官 黃筠雅

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 命補正逕行駁回上訴。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
06 書記官 陳芝籙