

臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第2121號

原告 楊志鵬

陳亮吾

劉盈慶

共同

訴訟代理人 賴安國律師

李恬野律師

沈泰宏律師

被告 峰群金融辦公大樓管理委員會

法定代理人 江宜玲

訴訟代理人 林桓誼律師

複代理人 蕭烈華律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效事件，本院民國115年5月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告於民國一百一十三年十一月一日召開之一百一十三年度第二十一屆區分所有權人會議如附件所示之決議無效。

訴訟費用由被告負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序事項：

一、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3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。總會決議之內容違反法令或章程者，無效。民法第56條定有明文。公寓大廈管理條例對於區分所有權人會議之召集程序、決議方法違反法令或規約時，究應如何處理，並無明文規定，惟依區分所有權人團體係由區分所有權人集合而成之社員團體以

01 觀，其性質猶如民法中之社團總會；又區分所有權人團體固
02 非社團，無獨立之法人格，然依公寓大廈管理條例第36條第
03 1款、第38條第1項規定，管理委員會職務之一即在執行區分
04 所有權人會議決議，且具有當事人能力。是為給予救濟途
05 徑、便利紛爭之解決，各區分所有權人如認區分所有權人會
06 議決議有瑕疵，得類推適用民法第56條規定，以管理委員會
07 為被告，提起確認區分所有權人會議決議無效、撤銷區分所
08 有權人會議決議之訴。

09 貳、實體事項：

10 一、原告主張：

11 (一)被告為峰群金融辦公大樓（下稱系爭大樓）管理委員會，其
12 擬委請訴外人南海股份有限公司（下稱南海公司）修繕大樓
13 外牆，而因南海公司修繕費用報價高達新臺幣（下同）3,70
14 0萬元，系爭大樓公共基金不足支應，故被告斯時之代表人
15 即訴外人傅小芳遂於民國113年11月1日召開區分所有權人會
16 議（下稱系爭會議），會中做成修改如附件所示系爭大樓規
17 約第12條規定，將公共基金不足支付修繕費用時之分擔方
18 式，以多數暴力決議修改大樓外牆修繕費用負擔之計算方
19 式，以議題四將附件「現行條文」所示內容修改為「修正條
20 文」所示之決議，及議題五「各區分所有權人分擔之費用」
21 之決議（下合稱系爭決議）。

22 (二)原告劉盈慶為系爭社區地下二層之區分所有權人，權利範圍
23 為10000分之298；原告陳亮吾、楊志鵬則均為系爭大樓地下
24 三層之區分所有權人，權利範圍各10000分之213。針對前開
25 外牆修繕費用3,700萬元之分擔比例，依修正前規約，原告
26 劉盈慶僅需分擔8,974元；原告陳亮吾、楊志鵬各僅須分擔
27 6,615元，惟依修正後規約，則原告負擔較原計算方式暴增1
28 2倍之金額，即原告劉盈慶10萬7,909元、原告陳亮吾、楊志
29 鵬各8萬491元。原告楊志鵬早在系爭會議召開前，先以113
30 年10月28日士林劍潭郵局157號存證信函，檢附地下二、三
31 層所有權人30餘人之聯署書，向被告陳明系爭決議修正第12

條規約修正案有違公寓大廈管理條例第10條第2項規定，請被告勿以多數決方式通過議案，於113年11月1日系爭會議開會現場，包括原告在內，在場之地下二、三層區分所有權人當場亦表示異議，惟被告之代表人傅小芳仍強行通過系爭決議。系爭會議結束後，原告楊志鵬旋以113年11月18日士林後港郵局第276號存證信函，再度檢附地下二、三層區分所有權人30餘人重新連署之連署書，共同表達抗議，認為被告要求地下二、三層之2席表決權，須經72位區分所有權人「全體」出席，方可行使之解釋有欠公允，且經原告調查發現，系爭決議固記載出席人員43人，同意票41票，廢票2票之表決結果通過，惟有部分屋主自始至終，選票均握在手上並未進行投票，但傅小芳竟謊稱統計到41張同意票，有決議方法違反系爭規約第3條第3項之情形。然被告以113年12月10日士林後港郵局316號存證信函回覆，堅持按系爭決議執行，嗣後並一再要求繳費。

(三)為此依民法第799條之1第3項、公寓大廈管理條例第10條第2項、民法第56條第1項、第820條規定提起本訴等語，並聲明：1. 先位聲明：確認系爭會議就議題四、議題五所為之系爭決議均無效。2. 備位聲明：系爭會議就議題四、議題五所為之系爭決議，均應撤銷。

二、被告則以：

(一)系爭決議修繕外牆之主因在於大樓牆面磁磚多處大面積脫落，且大樓位於邊間，建築體多面臨道路，行人通行安全實屬堪憂，建管處也將大樓列為修繕重點備查案件，因此，為維護公共安全、防止財產損失、確保居住品質，外牆修繕已是必要之舉。倘因建築老化，造成公共意外應負法律責任，均對全體區權人有所影響，並非如原告所稱修繕外牆與地下二、三層建物專有部分毫無關連性。又系爭決議將外牆百分之80修繕費用大幅由地下一層、四層以上及地上一至十二樓分擔，顯難僅因該決議對原告現擁有之權益有所減損，即認為是藉由多數決方式，形成對原告不利之分擔決議或約定，

01 率認系爭決議係以損害他人為主要目的而屬權利濫用，或違
02 反公序良俗，原告先位之訴應無理由。

03 (二)系爭決議並非顯失公平如前述，且被告確有收到41張同意票
04 根，又依被告113年11月1日之系爭會議紀錄，並無原告等人
05 於系爭決議作成時表達異議之記錄，難認原告等有當場表示
06 異議，而得依民法第56條規定請求撤銷系爭決議。退步言，
07 縱使原告有出席並當場表示異議，但原告等係與其他共有人
08 共有專有部分，而該表決權應推由1人行使，原告等在未得
09 全體共有人授權之下，其所表示之異議，是否符合民法第56
10 條得請求撤銷之規定，亦屬有疑等語，資為抗辯。並聲明：
11 原告之訴駁回。

12 三、本院之判斷：

13 (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
14 者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項定有明文。而所
15 謂有即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明
16 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
17 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院
18 52年台上字第1240號判決先例要旨參照）。本件原告主張被
19 告所召開之系爭會議，表決如附件所示議案之系爭決議應為
20 無效，既經被告否認，則系爭決議之法律關係是否存在，攸
21 關原告應繳納之系爭社區大樓外牆修繕費用數額，顯致原告
22 在私法上之地位受有侵害危險之不安狀態存在，而此不安之
23 危險狀態得以本件確認判決除去之，依上開說明，原告自有
24 提起本件確認訴訟之法律上利益。

25 (二)原告主張其為系爭大樓之區分所有權人，被告於113年11月1
26 日召開系爭會議，於會議中通過如附件所示系爭決議，就系
27 爭大樓外牆之修繕委由南海股份有限公司施作，因所需費用
28 3,700萬元，系爭大樓之公基金不足以支應，將由各區分所
29 有權人分擔，其分攤方式原按各區分所有權人共有部分比例
30 分攤，改採以各區分所有權人建物權狀面積（專有部分面積
31 +共有部分面積）比例，由地下二、三樓之區分所有權人需

負擔總額20%，地下四、一樓、地上一至十二樓負擔總額之80%等情，此亦為被告所不爭執（見卷第72頁），是上開事實部分，堪信為真實。惟原告主張系爭決議形同以多數暴力使地下二、三樓之區分所有權人負擔高額之系爭社區大樓外牆修繕費用等語，則為被告所否認，並以前詞置辯。

(三)先位聲明：

- 1.按共用部分、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。公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。次按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，同法第148條亦有明定。又區分所有權人會議經由多數決作成之決議，與少數區分所有權人之權益發生衝突時，其是否係藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，應有充分理由，始不悖離「按應有部分比例分擔」之原則。且是否係以損害該少數區分所有權人為主要目的，基於公平法理，法院固得加以審查，惟應從大廈全體住戶因該決議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。倘該決議之權利行使，大廈住戶全體所得利益極少，而該少數區分所有權人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，但不能單憑該決議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，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，認以損害他人為主要目的，而屬權利濫用，或違反公序良俗（最高法院97年台上字第2347號判決意旨參照）。
- 2.建物之外牆位於建物外部，核屬系爭社區所有區分所有權人之共有部分，其功能並非僅供特定住戶使用，而係由全體區

分所有權人共同享有其利益。外牆除具有維持建築物整體外觀之作用外，更重要者，在於其承擔防水、防風、隔熱、防火及保護建築結構安全等功能。倘外牆發生龜裂、滲水、磁磚剝落或防水層失效等情形，影響者通常不僅為單一住戶，而可能及於整體建築物之安全與居住品質。例如外牆防水功能失效，可能導致雨水滲入建築結構，引發鋼筋鏽蝕、中性化或室內漏水等問題；又如外牆磁磚剝落，亦可能危及住戶及往來第三人之人身安全。是以，外牆所提供之保護效果，實係全體住戶共同享有。是系爭決議修繕外牆之結果，可提升建築物耐久性與安全性、避免因外牆剝落之公共危險與損害責任之發生，亦同時有助於維持社區外觀整潔及市場價值、顧及全體區分所有權人之居住環境與財產權之保障，上開利益之享有乃系爭社區之所有區分所有權人均等共享，其修繕完成之利益並非可由單一住戶獨立享有、亦與各區分所有權人之專有部分大小無涉，故原則上仍需依公寓大廈管理條例第10條第2項本文之原則，依共有之應有部分比例分擔，除有客觀上合理之理由始得以規約另定分擔方式，否則將有違上開法律條文所揭示各區分所有權人間就共有部分修繕費用公平分攤原則意旨。然系爭決議修正計算外牆共有部分之修繕費用負擔方式，將各區分所有權人「專有部分」列入計算標準，並以地下四、一樓、地上一至十二樓之所有人須負擔80%費用、地下二及三樓之所有人須負擔20%費用作為計算基礎，上開計算方式乃逕將各區分所有權人對外牆之使用程度以共有部分及專有部分面積總和量化各所有權人對於外牆之使用，而與現實中外牆修繕利益乃全體區分所有權人均等共享之實情不符，悖離共有部分修繕費用應以各區分所有權人共有之應有部分比例分擔之原則。

- 3.系爭決議將系爭大樓原規約所採共用部分之修繕費用按各區分所有權人共有應有部分比例分擔方式，改以計入專有部分面積後，由地下二、三樓之區分所有權人按其權狀面積比例需負擔總額20%，地下四、一樓、地上一至十二樓之區分所

有權人按其權狀面積比例負擔總額之80%之修正，難認具客觀上之合理理由。且系爭決議結果將使地下二、三樓之共有人之應分擔之修繕費用占全部總額之比例，分別自0.81%、0.84%（計算式如附表）變為總計20%、原告三人應分擔之金額分別自8,974、6,615、6,615元變為10萬7,909、8萬491、8萬491元，形同以多數決方式加諸不利之分擔約定於少數共有人而損害其利益，該分擔標準之變更亦不具備客觀上合理的理由，且其區別程度亦有失相當性，有違各區分所有權人間公平與衡平原則之虞，自屬權利濫用，依民法第148條規定，應屬無效。

(四)備位聲明：

按預備訴之合併係以當事人先位之訴有理由，為備位之訴之解除條件；先位之訴無理由，為備位之訴之停止條件。原告先位聲明請求確認系爭決議無效，既有理由，本院自無庸就備位聲明部分予以審理。

四、綜上所述，依民事訴訟法第247條規定，請求確認被告於113年11月1日所召開之113年度第21屆區分所有權人會議所為系爭決議無效，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 6 月 1 日

民事第四庭

法 官 辜 漢 忠

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 115 年 6 月 1 日

01

02 附件：

03

議題四：
案由：是否同意修改規約第12條：公共基金若不足支付前條第三款各項目之費用時，修繕總金額的80%由B1、B4及1至12樓的區分所有權人按權狀比例分擔。修繕總金額的20%由B2、B3的區分所有權人按權狀比例分擔
說明：
一、現行規約第12條：公共基金若不足支付前條第3款各項目之費用時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。
二、修正條文第12條：公共基金若不足支付前條第3款各項目之費用時，修繕總金額的80%由B1、B4及1至12樓的區分所有權人按權狀比例分擔。修繕總金額的20%由B2至B3樓的區分所有權人按權狀比例分擔。
三、將公共修繕費用依比例原則劃分。
決議：經現場出席人員投票表決，同意41票、不同意0票、廢票2票。因達3/4以上同意之規定，故本議題通過。
議題五：南海股份有限公司修繕本社區外牆磁磚之修繕費用3,700萬元，各區分所有權人分攤之費用，依B4、B1、1至12樓分攤80%，B2、B3分攤20%後，再依區權人持分比例計算分攤金額。
決議：同意之區分所有權人數計41/43人，占全體區分所有權人數95.34%。
同意之區分所有權計4813/5200.66坪，占全體區分所有權比例92.55%。

04 附表：原告應負擔系爭社區外牆修繕費用之比例與金額

05

比例	依公寓大廈管理條例第10條第2項本文計算結果：地下二、三樓建物共有部分面積(21200建號總面積、單位：平方公尺)*(地下二樓+三樓共有部分權利範圍)/系爭社區大樓共有部分總面積(21200建號總面積+21201建號總面積，單位：平方公尺)=地下二、三樓之共有部分比例 地下二樓共有部分比例：5314.70*0.0128/(5314.70+3043.36)=0.81% 地下三樓共有部分比例：5314.70*0.0132/(5314.70+3043.36)=0.84%
----	--

	依系爭決議計算結果(見補字卷第50頁會議決議紀錄)：總計20%
金額	依公寓大廈管理條例第10條第2項本文計算結果(見114年度士司補字第52號卷第50頁會議決議紀錄)： 原告楊志鵬、陳亮吾：6,615元 原告劉盈慶：8,974元
	依系爭決議計算結果：總金額*20%/(地下二樓及三樓專有部分面積+共有部分面積)*(各共有人專有部分+共有部分面積)=各共有人應分擔之金額 原告楊志鵬、陳亮吾：3,700萬*20%/(2485.28+68.02816+2594.42+70.15404)*(2594.42*0.0213+70.15404*0.0213)=80490.541元 原告劉盈慶：3,700萬*20%/(2485.28+68.02816+2594.42+70.15404)*(2485.28*0.0298+68.02816*0.0298)=107,908.821元