

臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第817號

原告 蘇裕翔

訴訟代理人 林明忠律師

歐苡均律師

被告 興富發莊園中研A+社區管理委員會

法定代理人 張良佑

訴訟代理人 陳馨強律師

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115年5月21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、程序方面：

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查被告之法定代理人原為林恒毅，於訴訟繫屬後變更為張良佑，業據被告具狀聲明承受訴訟（本院114年度訴字第817號卷【下稱本院卷】二第43頁），並提出新北市汐止區公所民國115年1月15日新北汐工字第1153621146號函等件為憑（本院卷二第45至47頁），核與前揭規定相符，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告為被告管理之興富發莊園中研A+社區（興富發莊園中研A+社區分為A、B兩區，其中A區含有6棟大樓，且有相通之地下室；B區則有3棟大樓分別為a、b、c棟，且b、c棟有相通之地下室，而社區內之公共設施含健身房、會議

01 室、閱覽室等均設置於B區內其中b、c棟大樓內，下稱系爭
02 社區）之住戶，為系爭社區之區分所有權人。系爭社區A區
03 之住戶可持門禁卡進出B區內b、c棟大樓使用公設，惟B區之
04 住戶門禁卡並無權進出A區。嗣被告於112年11月19日召開11
05 2年第三屆區分所有權人會議（下稱系爭區權人會議），於
06 第七案作成B區住戶可透過「預約」前往A區，並於同次會議
07 中通過臨時動議第一案選項1：「將各區小公由管委會預先
08 支付，經按戶平均計算後，將各戶需負擔之電費新增至下個
09 月管理費繳費單中合併收取」之決議（下稱系爭決議），將
10 系爭社區A、B全區之小公電電費，無區分為A或B區住戶，均
11 由系爭社區住戶全體負擔。惟被告並未說明系爭決議調整電
12 費計算方式之依據及標準，忽略系爭社區主要公設均位於B
13 區內b、c棟大樓，實際上幾無B區住戶有事先預約至A區之需
14 求及必要，僅有A區住戶至B區內b、c棟大樓使用公設之需
15 求，逕以全區住戶共同分擔之齊頭式平等掩飾系爭決議將造
16 成B區住戶較大負擔的事實，顯係權利濫用。又系爭社區之
17 A、B區均有各自之小公建號及小公電錶，各自計算A、B區小
18 公電電費並無困難，則小公電之分攤即應依據各小公建號之
19 應有比例分攤，然B區住戶無A區小公建號之應有部分，依公
20 寓大廈管理條例第10條第2項規定，B區住戶應無庸負擔A區
21 大樓小公電共同費用，是系爭決議顯有違反公寓大廈管理條
22 例第10條第2項規定，益徵系爭決議為權利濫用而無效。為
23 此，爰依民法第56條第2項、第148條規定，提起本件訴訟。
24 並聲明：確認系爭決議無效。

25 二、被告則以：緣系爭社區各區小公電費計算方式，於建商初始
26 規劃時係按A、B區各區各棟住戶各自負擔，嗣後包含原告在
27 內之部分B區住戶認為，社區內主要公共設施均設置於B區
28 b、c棟大樓內，部分A區住戶前往使用公設時會通過或使用B
29 區內電梯與照明設備等小公電，將產生電費不公平之情形，
30 遂提案於系爭區權人會議中討論，且原告亦有出席當日會
31 議。出席系爭區權人會議之區分所有權人已針對社區公共用

01 電費用「管理之便利性」、「費用計算之合理性」等事項進
02 行充分討論，經出席之區分所有權人過半數同意之表決結
03 果，始作成系爭決議，是系爭決議非獨厚特定區住戶而顯失
04 公平之決定，而無構成權利濫用之情。又B區住戶雖無A區小
05 公建號之應有部分，然系爭社區A區共有6間會議室，前開會
06 議室於竣工圖上均標示為「管理委員會使用空間」，是前開
07 會議室雖為A區之區分所有權人所共有，然並不限於管委會
08 開會使用，實為全體區分所有權人均可使用，亦非僅限A區
09 之區分所有權人始可使用，是原告主張僅有A區應有部分者
10 才需負擔A區之公共電費，實與本於「社區自治」與「共同
11 利益」之公寓大廈成立精神有所扞格等語，資為抗辯。並聲
12 明：原告之訴駁回。

13 三、首按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
14 益者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項前段定有明
15 文。而所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之
16 存在與否不明確，致原告主觀上認為其在法律上之地位有不
17 安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去
18 者而言（最高法院52年台上字第1240號民事判決意旨參
19 照）。查本件原告主張系爭決議違反公寓大廈管理條例第10
20 條第2項規定且構成權利濫用而無效，為被告所否認，而原
21 告為系爭社區之區分所有權人，則系爭決議是否合法有效，
22 影響被告召開系爭區權人會議作成系爭決議之效力，以及原
23 告與其他住戶是否需遵行系爭決議之內容，有陷於不安定之
24 狀態，此不安狀態得以確認判決除去之，揆諸前揭規定及說
25 明，應認原告訴請確認系爭決議無效，有即受確認判決之法
26 律上利益。

27 四、查被告於112年11月19日召開系爭區權人會議，於第七案決
28 議通過「開放A區一樓公設供住戶運用，唯因A區並無安管人
29 員進駐，為求A區住戶出入安全，僅開放預約制，並由各棟
30 一樓大門進出」一案（同意：100票，不同意：0票，本案通
31 過）。又於第四案討論：「社區電費的分攤方式原由建商設

01 定，唯因社區運作之方便性、安全性等而形成之使用習慣，
02 造成各區電費負擔比重失衡，為解決此問題，管委會擬定以
03 下幾種方案，期使各區電費負擔更趨公平。選項：1.將各區
04 小公由管委會預先支付，經按戶平均計算後，將各戶需負擔
05 之電費新增至下個月管理費繳費單中合併收取。2.裝設B區
06 b、c棟鐵捲門獨立電表改設大公，此電費納入管理費支出項
07 目。3.B區b、c棟鐵捲門與電梯為社區全體住戶使用，故將B
08 區b、c棟小公納入管理費支出項目」，決議結果為：1.53
09 票、2.55票、3.1票，3選項均未獲出席人數過半數之同意，
10 本案不通過。嗣經與會者提出：因系爭決議第四案表決結
11 果，選項1.和選項2.等2項，獲票數差距接近且均未獲過半
12 數同意，應是本次出席人員較為認同之2選項，建議再溝通
13 說明討論及就此2選項重新表決，而提議將此案及第1、2選
14 項列入臨時動議重新討論，獲出席之區分所有權人多數附
15 議，列為臨時動議第一案再為決議，決議結果為：1.74票，
16 2.39票，本案通過。是系爭區權人會議決議系爭社區之A、B
17 全區之小公電之電費，無區分為A或B區住戶，均由系爭社區
18 住戶全體負擔等節，有原告提出之系爭區權人會議紀錄在卷
19 可稽（本院114年度湖司補字第23號卷【下稱湖司補卷】第8
20 1至91頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。本件原告主
21 張系爭決議使系爭社區全區住戶平均負擔A、B全區小公電之
22 電費，乃強令系爭社區B區住戶負擔其實際上並無應有部分
23 之A區公電，違反公寓大廈管理條例第10條第2項規定，為權
24 利濫用，應屬無效等節，為被告所否認，並以上開情詞置
25 辯。茲查：

- 26 (一)、按總會決議之內容違反法令或章程者，無效，民法第56條第
27 2項定有明文。而特定公寓大廈之全體區分所有權人，與民
28 法社團均屬人的結合，有其相似性，在民主精神與法人自治
29 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
30 效之爭執，自得類推適用民法第56條第2項規定，視其決議
31 內容是否有違反法令或章程（規約）而定。又權利之行使，

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，民法第148條亦有明訂。

(二)、又按區分所有權人會議決議或規約是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，或有違背公共秩序、善良風俗之情形，均為有效。故區分所有權人會議決議或規約是否無效，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、誠信原則等。公寓大廈之各區分所有權人，對共用部分之使用程度本難期一致，亦未必與其共用部分之應有部分比例或區分所有建物之專有部分權狀坪數比例成正比，舉例言之，居住高樓層之住戶對於樓梯、電梯之使用頻率及依賴程度顯然高於居住低樓層之住戶，各住戶對於水塔、水箱之使用程度則與各住戶用水習慣與數量之關連性較高，若公寓大廈設有游泳池、健身房、視聽室等康樂設施，各住戶之受益程度繫於使用習慣或頻率，凡此均與共用部分之應有部分或專有部分之權狀坪數無關，可知各住戶對於共用部分之使用頻率各有不同，且長期之使用習慣未必均相同，決定因素甚為複雜，據以決定該部分管理、修繕、維護費用之分擔比例，亦有其事實上之困難性，而非屬易事，是以公寓大廈管理條例第10條第2項規定，並未採取按受益程度分擔管理費之原則，而係規定共用部分之管理維護費用由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔為原則，但允許區分所有權人會議決議或規約就分擔方式另為決定，以期公允妥適。

(三)、本件被告採納原告於系爭社區「智生活APP」於「住戶意見回饋」發表：「我有發現大A區的住戶從車道來b、c棟停車

跟倒垃圾跟取貨，因為BC棟鐵門屬於小公，是小a及b、c棟住戶共同分攤，大A住戶由此進出實侵害B區住戶的權益，也增加跟車進入車庫的危險…請管委會回應住戶的期待，公平公正保障住戶權益…」等意見（本院卷一第526頁），重新考量社區運作之方便性、安全性，併解決各區電費負擔比重失衡，而於系爭區權人會議中提出變更系爭社區公共電費分擔模式方案如上，其中亦將原告提出以上顧慮轉化為選項2或選項3方案列入討論，然系爭區權人會議最終決議將電費分攤方式變更選項1即系爭社區之A、B全區小公電電費，無區分為A或B區住戶，均由系爭社區住戶全體負擔之方式。查系爭決議所採電費分攤方式，乃系爭社區全區小公電由全區住戶平均分擔，並無原告所稱無應有部分之區分所有權人需負擔共用部分費用之問題，且A區、B區之公共設施均係全區住戶得共同使用，則全區公電由全區住戶平均分擔，亦未違反費用負擔與使用權歸屬相一致之原則。縱系爭社區各住戶就各公共設施之實際使用程度有所差異，惟誠如前述，倘欲考量各住戶對於共用部分長期使用習慣、使用頻率，精確釐定管理、修繕、維護費用之分擔比例，事實上顯有追蹤及計算之高度困難，系爭決議就系爭社區就電費分擔方式，改採全區公共電費由全體區分所有權人平均分擔之收費標準，併同兼顧收費標準之一致性、計算之簡便性及管理執行之可行性，核屬區分所有權人會議於其自治權限範圍內，就社區管理事項所為合理之政策選擇及裁量判斷。從而，系爭決議之電費分擔方式雖未必能完全反映各住戶個別之使用程度，然其既非全然欠缺合理依據，亦未造成特定區分所有權人承受顯不相當之負擔，衡諸共同生活秩序之維持、社區管理制度之整體運作及管理成本之節約，尚難認有何顯失公平或違反公平原則之情形。法院自不得僅因尚存在其他可能更為精細之分攤方式，即逕以司法判斷取代區分所有權人會議之自治決定，遽認系爭決議無效。原告前開主張，尚難認可採。

(四)、原告雖於最後言詞辯論期日前具狀主張系爭決議未經提案人

01 向系爭區權會住戶具體說明系爭決議之各區小公電計算方式
02 及改變之數額云云。然查：系爭議案於同次會議中，先以原
03 提案方式提出討論，復於臨時動議再次討論，足徵與會區分
04 所有權人就該議題已有充分表示意見及交換意見之機會，並
05 非未經討論即逕付表決。原告雖主張提案人未就系爭議案為
06 充分說明，惟縱屬為真，亦未能證明因此致與會者無從理解
07 議案內容，或其表決意思之形成因此受有實質影響，尚難憑
08 此認定系爭決議之作成程序具有足以影響決議效力之重大瑕
09 疵。況系爭決議是否無效，應以決議內容是否牴觸法律強制
10 或禁止規定，或有法律明定無效事由為斷，至提案說明是否
11 詳盡、討論是否充分等事項，縱有未盡完備之處，通常僅屬
12 程序上之瑕疵，除法律另有明文規定其效果外，尚不得逕以
13 此推論決議無效。是以，原告執此主張系爭決議無效，亦屬
14 無據。

15 五、綜上所述，系爭決議就系爭社區公共用電費用分擔標準之調
16 整，符合公寓大廈管理條例之規定，其決議內容未對原告有
17 何顯失公平之處，尚不構成權利濫用。從而，原告請求確認
18 系爭決議為無效，為無理由，應予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
20 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此
21 敘明。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 115 年 7 月 21 日
24 民事第三庭 法 官 黃瀞儀

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 命補正逕行駁回上訴。

29 中 華 民 國 115 年 7 月 21 日
30 書記官 宋姿萱