

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第1192號

原告 廖士翔
周夢瑞

被告 昇陽麗晶管理委員會

法定代理人 莊立人
訴訟代理人 游瑞德

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11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟貳佰貳拾元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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。再依同法第436條第2項之規定，前揭規定於簡易訴訟程序亦適用之。查原告起訴時係以民法第71條、民法第148條、公寓大廈管理條例第1條第2項適用民法第56條第2項等規定為請求權基礎提起本件訴訟；嗣於訴訟進行中，原告捨棄以民法第71條作為請求權基礎，並就民法第148條、公寓大廈管理條例第1條第2項適用民法第56條第2項等規定請求擇一判決，核其變更請求基礎部分之基礎事實同一，依前揭規定，原告所為變更部分，應予准許。

二、次按確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起，民事訴訟法第247條定有明文。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明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院104年度台上字第1355號判

01 決意旨參照)。查本件原告主張原告分別為昇陽麗晶社區
02 (下稱系爭社區)編號3、45號停車位(以下合稱系爭車
03 位)之所有權人,系爭社區於民國113年3月9日所召開第19
04 屆第一次區分所有權人會議(下稱系爭會議)中,決議將外
05 購車位(含系爭車位)之清潔費由每月500元調漲至1,000
06 元,系爭社區住戶汽車車位清潔費則維持每月500(下稱系
07 爭決議),已使原告權益受損,並違反民法第56條第2項、
08 第148條規定應屬無效等情。是系爭決議既為被告否認,按
09 諸前開裁判意旨,足認原告有提起本件確認系爭決議無效之訴
10 法律上利益,先此敘明。

11 三、原告周夢瑞經合法通知,未於最後一次言詞辯論期日到場,
12 核無民事訴訟法第386條所列各款情事,爰依被告之聲請,
13 由其一造辯論而為判決。

14 貳、實體部分:

15 一、原告起訴主張:原告前購入系爭社區之系爭車位,而外購車
16 位之持有者非社區住戶,復系爭社區區分所有權人於系爭會
17 議中,作出系爭決議;然依據公寓大廈管理條例之規定,停
18 車位屬於約定專用部分,故停車位清潔費應專款專用,不應
19 用作系爭社區管理費之一部,且原告雖係系爭車位之區分所
20 有權人,但因非系爭社區住戶,故未使用系爭社區停車場以
21 外之公設,僅能以樓梯及停車場車道出入系爭社區,並無使
22 用停車場以外之公共設施,原告實無支付系爭社區管理費之
23 必要,現系爭決議卻為差別對待,悖離公寓大廈管理條例第
24 10條規定費用應公平、平等分攤之原則,僅增加原告之費
25 用,以作為系爭社區管理費收入;又被告未能合理說明差別
26 待遇之理由及正當性,系爭決議對原告顯失公平,違反民法
27 第148條規定,構成權利濫用,依據民法第56條第2項規定,
28 系爭決議為無效,爰提起本件確認之訴,並聲明:確認系爭
29 決議無效。

30 二、被告則以:系爭會議有通知原告到場,一切程序皆合於法
31 規,且於系爭會議進行中,亦有讓原告表達意見,被告財委

01 並就調漲之事進行說明，表示各種修繕費用日益增多，按原
02 先標準收取清潔費，已不足使用，且外購車位之清潔費10多
03 年均未調整，而系爭社區管理費已經多次調漲，形成以系爭
04 社區管理費補貼外購車位之情形，本於使用者付費原則，方
05 決定調漲，而作成系爭決議；況原告使用系爭車位時，須進
06 出停車場車庫門，該門持續均需要維修，且監視器也需要更
07 新，故原告亦應分攤相關費用較為合理等語，資為抗辯，並
08 聲明：請求駁回原告之訴。

09 三、本院得心證之理由：

10 (一) 按公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護
11 費用，原則上由公共基金支付或由區分所有權人按其共有
12 之應有部分比例分擔之，惟區分所有權人會議或規約另有
13 規定者，從其規定。公寓大廈管理條例第10條第2項規定
14 甚明。則共用部分之管理維護費用，以按區分所有權人共
15 有之應有部分比例分擔為原則，惟區分所有權人會議或規
16 約得依專有部分及共用部分坐落之位置關係、使用目的及
17 利用狀況等情事，就公寓大廈共用部分之修繕、管理及維
18 護費用之負擔，為有別於共有之應有部分比例之分擔規
19 定。且其訂定分擔之標準或嗣後為變更時，基於公寓大廈
20 為多數生活方式不同之住戶群聚經營共同生活環境之團
21 體，住戶間就共用部分之使用頻率及其相互影響具有複雜
22 多樣且不易量化之特性，難以具體核算區分所有權人就共
23 用部分之各別使用利益，倘其分擔標準之設定或變更已具
24 備客觀上合理的理由，且其區別程度亦不失相當性者，即
25 難認為無效（最高法院109年度台上字第1025號判決意旨
26 參照）。

27 (二) 查系爭社區地下1、2層汽車停車位共50個（各該取得汽車
28 停車位者，各登記取得臺北市○○區○○段○○段00000
29 ○號建物所有權，應有部分各211/10000，有臺北市○○
30 區○○段○○段00000○號建物登記謄本在卷可稽），性
31 質上區分為外購車位及非外購車位（外購車位指僅取得上

01 揭建號建物應有部分211/10000之區權人，例如系爭車
02 位；非外購車位則指尚取系爭社區其他專有區分所有建物
03 者）。又系爭社區成立之初，並未因區權人車位取得性質
04 上之差異，訂立不同收費標準，均按每一停車位每月500
05 元之標準收取清潔費，此為兩造所不爭執，然系爭社區地
06 下1、2層除停車空間外，尚有車道、車庫大門、電燈、管
07 理員室等由外購車位與系爭社區其餘區權人共同使用之設
08 施，且系爭社區所聘僱管理員亦兼為外購車位使用利益而
09 為等情，是本件外購車位之所有權人，其等既享有與區分
10 所有權人部分可共同使用之設施，倘僅需擔負停車位之清
11 潔費，而無須分攤其餘共同使用之設施，顯然擔負較輕之
12 義務。而被告亦提出系爭社區就地下1、2層停車場保全、
13 車道、車道門、防水等費用支出表（見本院113年度士簡
14 字第1192號卷【下稱本院卷】第195頁），可見該等項目
15 之支出確有逐步增加之趨勢；復系爭社區之管理費亦已應
16 各項費用之支出而有調漲之情況（見本院卷第175頁），
17 是以，系爭社區之區分所有權人既已就使用之公共設施調
18 漲管理費，同樣享有與區分所有權人部分可共同使用之設
19 施之外購車位之所有權人，亦應調高清潔費以分攤上開設
20 施之保養及維護費用，較為合理，基此，實難認系爭決議
21 為區別收費標準之規定，有無正當事由，逕為差別對待之
22 情事。再參酌系爭決議之區別收費標準為外購車位以非外
23 購車位管理清潔費之2倍計收，衡諸一般社會經驗法則，
24 尚難認有過當情事。綜上各情以觀，實難認系爭決議有明
25 顯違反公寓大廈管理條例第10條立法意旨，或有違反誠信
26 原則、權利濫用情事。

27 （三）從而，原告以系爭決議悖離公寓大廈管理條例第10條第2
28 項後段規定費用應公平、平等分攤之原則，對原告顯失公
29 平，違反民法第148條第1項規定，構成權利濫用而無效為
30 由，提起本件確認之訴，請求確認系爭決議無效，難認有
31 理由，應予駁回。

01 四、本件事證業臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及證據資
02 料，經本院審酌後認均不足以影響本件判決之結果，爰不逐
03 一論列。

04 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為原告敗
05 訴之判決。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第436條第2項。
07 依職權確定訴訟費用額為1,220元（第一審裁判費），應由
08 原告負擔。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 3 日
10 士林簡易庭 法 官 葛名翔

11 以上正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應
13 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
14 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 3 日
16 書記官 詹禾翊