臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第2434號

原　　告　親嘉開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張鈞豪

訴訟代理人　林伸全律師

被　　告　親家ONE CITY管理委員會

000000000000000000

法定代理人　陳郁文

訴訟代理人　沈崇廉律師

　　馬啓峰律師

上列當事人間確認區分所有權人會議決議無效事件，經本院於民國112年2月8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

一、原告起訴主張略以：被告於111年3月27日召開第二屆防疫區分所有權人會議就議題二「本社區公共電費戶數分攤變更為以坪數分攤討論案」決議變更為改採「坪數」分攤計算，惟其僅以「近期住戶反應公共電費分攤比家用電費多且目前公電分攤比例亦不合理，目前本社區公共用電費平均分攤於各戶繳納；本屆區分所有權人會議提案規劃變更為管委會統一支付每月公共用電衍生費用，再依全棟坪數持分重新計算各戶所需繳納公共電費分攤，並隨著管理費繳時一併繳費」為理由，然就原告所有之S1棟店面戶幾無使用公共設施卻仍須繳納公共電費未見有任何說明理由。系爭社區之公共電費，乃使用各項公共設施（含：大廳、健身房、兒童閱讀室、撞球室、視聽室、洗衣房、地下停車場、頂樓平臺、梯間、走道及電梯等）所生之電費，該公共設施除電梯限該棟住戶使用外，其餘均開放予全體住戶所使用，而原告所有之S1棟店

面戶，有獨立之進出門戶，幾無使用公共設施之必要，則原本由全體住戶以「戶數」共同分攤（原告所有之S1 棟店面1戶不分攤）為原則，自屬公平；反觀「坪數」為各區分所有權人依區分所有權比例所取得之房屋面積，坪數多少與公共設施之使用受益情形及電費如何負擔一事，並無正當合理之關聯性。再者，系爭社區總戶數209戶，總區分所有權面積為 14817.46 平方公尺，原告所有部分占35戶，區分所有權面積為7273.25 平方公尺（分別為：A棟套房86坪、I棟套房86坪、S1棟店面189坪、2G1棟辦公室174 坪及3G1棟辦公室 391坪），則以系爭區權人會議後，系爭社區111年4月份電費分攤之公共設施戶用電通知單所載之電費總金額6萬7888元為例，原告就系爭社區之公共電費由原本以戶數平均分攤為計算，原告應繳納金額為1萬1097元（計算式為：67888/208×34=11097）。如變更改採坪數為計算，原告占全區分所有權比例為49%，原告應繳納金額為3萬3265元（計算式為：67888×49%=33265），每月應分攤之公共電費竟增加2萬2168元，可知系爭區權人會議就此所為之決議，將每月之公共電費金額約半數（49%）之金額，推由原告負擔，但原告所有之房屋戶數僅35戶，並未因持有系爭社區49%之面積，即有使用或受益系爭社區相當於49%公共設施之事實，甚且，原告所有之S1 棟店面戶為獨立進出門戶，不需經過社區大廳、走廊或通道，更不可能使用頂樓平臺、梯間及電梯等公共設施，然系爭區權人會議未有充分理由，竟以多數決之方式，就本件公共電費分攤方式所為變更改採「坪數」計算之決議，致原告必須負擔系爭社區近半數之公共電費，實乃以損害原告權益為主要目的之權利濫用行為，難謂無顯失公平之情形，違反誠信及公平原則甚明，故原告主張系爭決議違反民法第148條之規定，依同法第56條第2項之規定，應認為無效。為此，爰提起本件訴訟等語，並聲明：確認被告111年3月27日召開第二屆防疫區分所有權人會議就議題二「本社區公共電費戶數分攤變更為以坪數分攤討論案」決議

無效。

二、被告抗辯略以：原告所有S1棟店面雖有獨立進出之門戶，惟該店面尚有約定專用之地下1樓平面停車位2個，須以被告社區大廳內電梯或梯間方得抵達停車場，又該店面信箱亦與其他住戶同設於被告社區一樓大廳，是原告S1棟店面仍有使用被告社區內之電梯、梯間及梯廳。遑論原告S1棟店面之包裹亦係由位於社區大廳之管理室代為收受，原告S1棟店面顯有使用社區公設之情形。又原告S1棟店面具有如同被告社區各區分所有權人般，享有使用社區各項公設之資格，包括一樓會議廳、會客室、健身房、烹飪教室等，且憑其磁卡亦得抵達頂樓平臺為使用，對於前開公設，原告究有無使用，則視原告自身衡量而定，然原告有此權利並無爭議，則本於有權利即有義務之法理，原告自應負擔公設之電費無疑。更況原告S1棟店面外有多盞公設景觀燈，為S1 棟店面於夜間提供照明，並加成其美觀，而使S1棟店面享有公設之利益。因此，原告S1棟店面仍有使用公設之情形，進而具有負擔公設電費之必要，至於負擔之依據係依「戶數」分攤或「坪數」分攤，各區分所有權人對共用部分之使用頻率多寡及程度不一，未必與其共用部分之應有部分比例成正比，但依各住戶對於共用部分之使用程度，決定該部分管理、修繕、維護費用之分擔比例，有其事實上之困難性，故依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，由系爭區權會決議以各戶所有之『坪數」為計算，系爭區權會決議以各戶所有之「坪數」為公共電費之計算，並無違反誠信原則等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法

院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年度台上字第1240號判決意旨可供參照）。查原告為系爭社區之區分所有權人，其主張系爭區權人會議決議將公共電費費改按坪數收取，應屬無效乙節，為被告所否認，堪認兩造就原告應繳納之公共電費計算標準發生爭執，致原告在法律上之地位有不安之狀態存在，而此種不安之狀態，能以確認判決將之除去，是原告提起本件確認區分所有權會決議無效之訴，即有確認利益，合先敘明。

(二)次按法律行為，有背於公共秩序或善良風俗者，無效。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72條、第148條分別定有明文。所謂法律行為有背於公共秩序或善良風俗者無效，乃指法律行為本身違反國家社會一般利益及道德觀念而言。而法律行為是否違反公序良俗，則應就法律行為之內容、附隨情況，以及當事人之動機、目的及其他相關因素綜合判斷之（最高法院107年度台上字第2166號判決意旨參照）。又所謂權利濫用，係在外觀上為權利之行使，實質上卻違反權利之社會性，因此不能認為正當行使權利之行為，然權利人行使權利，不免對義務人或他人造成不利益之結果，此乃不可避免之正常現象，故必須權利人在主觀上有損害他人之意思，並且以此為主要目的，始構成權利濫用。權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，但若非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內(最高法院86年度台上字第2500號、92年度台上字第1446號判決參照)。再按共用部分、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。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，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年度台上字第2347號判決意旨參照）。

(三)經查，系爭社區於111年3月27日召開系爭區權人會議，作成系爭決議，將公共電費之計費標準改為以每坪20元計算，餘款則納入管理基金社區維護使用，爾後如公共電費增加時，亦授權管委會隨時微幅調漲每坪電費分攤等情，有系爭區權人會議紀錄在卷可稽（見本院卷第21頁至第29頁），亦為兩造所不爭執，堪以認定。而系爭決議係依照各戶坪數作為公用電費之計收標準，衡以因專有部分面積愈大者，屬共用部分之承重牆壁、佔用基地範圍亦愈大，於通常情形，其基地應有部分、共同使用建號配賦應有部分之比例亦愈大，此公共電費之收取標準符合公寓大廈管理條例第10條第2項費用由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之原則，其變更基於經費負擔公平性，以住戶之實際坪數為基準，具備客觀上合理的理由，其區別程度亦不失相當性，並非無效；且系爭決議之適用對象為系爭社區之全體區分所有權人，並非

單獨就1樓商家之所更改，依該提案之投票情形，住戶出席人數165戶，出席區分所有權面積計9365.04平方公尺，同意票數133票，區分所有權面積計5623.10平方公尺；不同意票數32票，區分所有權面積計3741.94平方公尺。由此可知系爭決議非專為不利原告所為之差別待遇，實難逕以原告繳納之數額增加乙節即認系爭區權人會議所為系爭決議係以損害原告為主要目的，或有何濫用多數表決、違反公平、衡平及誠實信用原則之處，自無對原告構成權利濫用或有悖公序良俗而有無效之情事。原告雖主張其S1店面，有獨立進出門戶，甚少使用社區梯廳等公共設施等服務云云，惟審酌公寓大廈為多數生活方式不同之住戶群聚經營共同生活環境之團體，住戶間就共用部分之使用頻率及其相互影響具有複雜多樣且不易量化之特性，難以具體核算區分所有權人就共用部分之各別使用利益，亦即公寓大廈整體管理事務龐雜，集體住戶間共同生活緊密相連難以獨立切割，則因共同生活所使用公共設施、消耗管理勞務、支出共同公用費用等事項，實際上難以特別將店面住戶及非店面住戶獨立切割認定，而相關公共設施使用及管理維護上係具有共通性，關於公共用水、保全、消防、污水處理、垃圾處理、化糞池清理、環境消毒、收發信件、電梯保養、清洗水塔等維持社區生活品質與環境衛生或其他相類似事務，均須依賴公共電費支應，全體區分所有權人自同蒙其利，則為增進住宅社區共同利益，確保住宅社區環境品質，如區分所有權人有使用各該公共設施，被告提供之安全管理、公共設施維護、代收信件等社區服務並無因而短少，基於使用者付費之原則，即應繳納公共電費，不因使用頻率不高，即必然可減免其繳納公共電費之義務。

四、綜上所述，原告主張系爭決議係屬權利濫用，違反公寓大廈管理條例、不符合公平、誠信原則，訴請確認系爭決議為無效，為無理由，應予駁回。

五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用

之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　29　　日

民事第一庭　法　官 曹宗鼎

上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後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　　112　　年　　3　　月　　29　　日

書記官　朱名堉