

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第92號

上訴人 劉獅鳴

林岳讀

賴瑞暖

林偉

共同

訴訟代理人 謝勝隆律師

複代理人 董佳政律師

被上訴人 中友生活家管理委員會

法定代理人 謝孟翰

訴訟代理人 賴俊維律師

上列當事人間請求確認債權不存在事件，上訴人對於民國112年1月22日本院臺中簡易庭111年度中簡字第4075號第一審判決提起上訴，本院於民國113年10月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人為中友生活家社區(下稱系爭社區)之區分所有人，被上訴人為系爭社區之管理委員會。被上訴人於民國112年7月8日依中友生活家112年第27屆區分所有權人會議決議(下稱系爭區權會決議)，將電梯更換費用之分攤方式改為按共用部分之應有部分比例，並加計警衛室之應有部分比例計算(依區分所有權人持有之車位面積比例計算)。然警衛室依法不得登記為專有部分，故不得由部分住戶分別共有

01 之，且警衛室實際上為社區對外窗口，由被上訴人派員向全
02 體住戶服務，並非僅服務持有車位之住戶，可認有默示分管
03 契約存在，其性質已從專有部分變成約定共有部分，若將警
04 衛室之應有部分計入，為重複計算。系爭社區之建商將警衛
05 室登記為專有部分，由購買停車位之人分別共有之違法，則
06 被上訴人再以系爭區權會決議，將警衛室之應有部分作為計
07 算電梯更換費用之依據亦違法，且電梯更換費用與是否使用
08 停車位間並無關聯。又系爭區權會決議出席之區分所有權比
09 例未達1/2，且被上訴人並未將每戶應分攤之計算結果及金
10 額一併作為決議案之附件，故未發生決議之效力。且系爭區
11 權會決議就電梯更換費用採取多退少補，顯以「保證金」之
12 方式收取不應得之金錢孳息，有違公序良俗。上訴人主張本
13 件電梯更新費用應以房屋專有部分登記之比例計算，上訴人
14 劉獅鳴、林岳讀僅應負擔新臺幣(下同)31,850元，上訴人賴
15 瑞暖、林偉應負擔31,675元，故系爭區權會決議變更後之電
16 梯更換費用分攤金額，於逾上述金額部分，對上訴人之債權
17 不存在等語。

18 二、被上訴人則以：被上訴人係依系爭區權會決議向所有住戶收
19 取電梯更換費用，系爭區權會決議過程均符合法定程序。被
20 上訴人於系爭區權會召開前，已將各住戶應分攤之系爭電梯
21 更換費用與計算式列印紙本並公告於社區，各住戶透過大會
22 手冊中二維條碼(QR Code)亦可及時閱覽電子檔案。議案之
23 「說明」內容屬區分所有權人表決同意之一部分，自有拘束
24 全體住戶之效力。系爭區權會決議記錄已記載開會過程及議
25 案表決結果，無須重複將系爭社區333戶住戶之計算結果全
26 部記載於會議記錄內。當初建設公司因現實上登記困難，為
27 證明並表彰有購買車位住戶之使用權，才迂迴地將有購買車
28 位住戶之車位使用權利，藉由對「警衛室」之持分比例進行
29 登記，此與被上訴人無關。上訴人主張警衛室專有部分登記
30 為違法，應向建設公司請求。況系爭社區車位使用權人每日
31 使用車位進出社區時，均會使用電梯，依使用者付費之概

01 念，由車位使用權人依其對於全部車位的使用權比例，與全
02 體住戶共同計算分擔電梯更換費用，亦未顯失公平。被上訴
03 人已與電梯廠商簽約，需先給付費用，故暫先以111年決議
04 之標準向各住戶收費。惟依112年新決議將商用住戶列入分
05 攤，因上訴人為一般住戶，故依112年新決議計算分攤費用
06 會減少，待向商用住戶催討到分攤費用後即會退還，並未違
07 反公序良俗。

08 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並上訴
09 聲明：(一)原判決廢棄。(二)確認被上訴人對上訴人劉獅鳴、林
10 岳讀各逾31,850元之債權不存在。(三)確認被上訴人對上訴人
11 賴瑞暖、林偉各逾31,675元之債權不存在。被上訴人則答辯
12 聲明：上訴駁回。

13 四、得心證之理由：

14 (一)按區分所有權人會議討論事項，除本條例第30條及第31條規
15 定外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計半
16 數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例佔出席人
17 數區分所有權合計過半數之同意行之。系爭社區住戶規約第
18 12條第4項定有明文（本院卷第191頁）。區分所有權人因故
19 無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為
20 能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；受
21 託人於受託之區分所有權占全部區分所有權5分之1以上者，
22 或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數5分之1
23 者，其超過部分不予計算。公寓大廈管理條例第27條第3項
24 亦有明文。次按所謂決議不成立，係指自決議成立過程觀
25 之，顯然違反法令，在法律上不能認為有會議之召開，或成
26 立決議之情形。倘係召集程序或決議方法，違反法令或章程
27 時，觀諸民法第56條第1項本文規定，應僅得請求法院撤銷
28 其決議（最高法院112年度台上字第1893號民事判決參照）。
29 經查，系爭社區於112年7月8日召開中友生活家112年第27屆
30 區分所有權人會議，應出席區分所有權人數總計為333人，
31 區分所有權坪數總計為37925.14平方公尺，實際於投票前出

01 席區分所有權人數總計為296人，佔全體區分所有權人數88.
02 89%，已出席區分所有權坪數比例為89.69%，此有系爭區權
03 會議記錄、會議簽到名冊、會議出席委託書可證（原審卷第
04 135至141頁、本院卷第271至483頁），足認系爭區權會議之
05 召開符合法定出席數。上訴人主張應出席人數應扣除代理出
06 席之區分所有權比例超過5分之1部分，故出席比例僅46.8
07 1%，決議不成立云云。惟查，公寓大廈管理條例第27條第3
08 項係對個別單一受託人就其代理之區分所有權比例或人數累
09 計而為限制，而非就全部受託人受託之區分所有權比例或人
10 數累計而為限制，上訴人上開主張顯有誤會。

11 (二)又針對議案一：「你是否同意更換電梯的費用分攤，改依公
12 寓大廈管理條例規定的計算方式來分攤」（下稱系爭議案），
13 業經出席區分所有權人240票同意，已超過出席人數過半數
14 而決議通過，此有系爭區權會決議紀錄可證（原審卷第139
15 頁），又依系爭區權會大會手冊已就系爭議案通過後各戶應
16 分擔之金額以及計算依據事先提出（下稱系爭分擔金額表，
17 原審卷第143至147頁），並於系爭區權會大會手冊上放置二
18 維碼供區分所有權人隨時閱覽電子檔，此亦有系爭區權會大
19 會手冊可證（本院卷第246頁），足認系爭分擔金額表為系
20 爭議案說明之內容，自為系爭議案之補充而為系爭區權會決
21 議之一部分，上訴人主張系爭分擔金額表未經決議等語，難
22 認可採。

23 (三)次按「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：二、區分所
24 有權人依區分所有權人會議決議繳納。三、本基金之孳
25 息。」公寓大廈管理條例第18條第1項定有明文。被上訴人
26 本有依區分所有權人會議決議收取公共基金之權限，縱因相
27 關費用支出後尚有尚餘額，該餘額之孳息亦屬公共基金之一
28 部分，對全體區分所有權人並無不利。被上訴人依系爭區權
29 會決議「在電梯更換費用分攤之爭議訴訟均判決確定前，將
30 按照本次決議的分攤金額進行多退少補之程序」（本院卷第
31 246頁）並未違反公序良俗，上訴人以此主張系爭區權會決

01 議無效，為無理由。

02 (四)系爭區權會決議並未有無效、不成立之事由，已如前述，上
03 訴人主張警衛室實際上為約定共有性質，若再將警衛室之應
04 有部分比例計入區分所有權共有之應有部分，為重複計算，
05 顯失公平云云。惟按「規約之內容依區分所有建築物之專有
06 部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀
07 況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公
08 平者，不同意之區分所有人得於規約成立後3個月內，請求
09 法院撤銷之。」民法第799之1條定有明文。則系爭區權會決
10 議於未經撤銷前仍為有效成立，被上訴人依系爭區權會決
11 議，對上訴人即有如附表「被上訴人主張應繳總額(含車
12 位)」欄所示之債權存在，上訴人主張被上訴人於逾如附表
13 「上訴人主張應繳總額(不含車位)」欄所示金額之債權不
14 存在，為無理由。

15 五、綜上所述，上訴人請求(一)確認被上訴人對上訴人劉獅鳴、林
16 岳讀各逾31,850元之債權不存在。(二)確認被上訴人對上訴人
17 賴瑞暖、林偉各逾31,675元之債權不存在，為無理由，應予
18 駁回。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴意旨猶指
19 摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
21 經核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

22 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
23 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

24 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

25 民事第四庭 審判長法官 王怡菁

26 法官 吳金玫

27 法官 謝佳諮

28 上正本係照原本作成。

29 本判決不得上訴。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

31 書記官 張峻偉

01
02

附表：

編號	門牌號碼 (所有權人)	上訴人主張 就電梯工程 款1,750萬元 之分攤比例	上訴人主 張應繳總 額(不含 車位)	被上訴人主 張應繳總額 (含車位)	兩者差額
01	425 號 16 樓 之 5 (劉獅鳴16A5)	182/100000	31,850元	53,724元	21,874元
		建號3078號			
02	425 號 16 樓 之 6 (林岳讀16A6)	182/100000	31,850元	53,724元	21,874元
		建號3079號			
03	423 號 16 樓 之 6 (賴瑞暖16B6)	181/100000	31,675元	46,533元	14,858元
		建號3087號			
04	427 號 16 樓 之 5 (林偉16C5)	181/100000	31,675元	48,189元	16,514元
		建號3094號			