

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第113號

原告 草悟道開發有限公司

法定代理人 吳桂桂

訴訟代理人 李宗瀚律師

被告 星鑽大樓管理委員會

法定代理人 林友信

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議不成立等事件，本院於民國113年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認被告於民國104年10月17日召開之區分所有權人會議「九、討論事項及決議：第三案」決議不成立。

二、確認被告於民國111年10月15日召開之區分所有權人會議「九、討論事項及決議：案由三：(一)」決議不成立。

三、被告應給付原告新臺幣伍拾壹萬壹仟捌佰元，及自民國112年12月6日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

甲、程序事項：

壹、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；又民事訴訟法第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條及第175條分別定有明文。查本件原告起訴時，被告之法定代理人為洪麗娟，嗣被告於民國113年1月31日具狀變更為林友信，並聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、被告社區112年10月14日第二次區分所有權人會議紀錄、臺中市西區區公所112年11月16日函文在卷可憑（見本院卷第137-169頁），依上開規定，於法尚無不合，應予

01 准許。

02 貳、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
03 法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論
04 而為判決。

05 乙、實體事項：

06 壹、原告主張：

07 一、原告係於110年5月取得被告社區之臺中市○區○○路0段00
08 號1樓、2樓、3樓及地下1樓房屋（下合稱：系爭房屋）所有
09 權，騰本面積分別為1樓176.34坪、2樓及3樓各242.73坪、
10 及地下1樓326.87坪。按星鑽大樓管理費收繳管理辦法貳、
11 收費標準：二、地下室一樓及2、3樓辦公室空戶是49元/坪
12 。被告依據104年10月17日召開之第二次區分所有權人會議
13 「九、討論事項及決議：第三案」決議，向原告收取地下室
14 一樓及2、3樓每坪70元之管理費；以及依據111年10月15日
15 召開之第二次區分所有權人會議「九、討論事項及決議：案
16 由三：(一)」決議，自113年起至115年止，將來須向原告收取
17 1樓每坪逐年調漲10%之管理費。惟「星鑽大樓管理費收繳管
18 理辦法」既然列為規約之「附件六」而屬規約一部分，則如
19 欲變更上開管理費收繳管理辦法第2條之收費標準，依系爭
20 規約第3條第10項之規定，自應有區分所有權人三分之二以
21 上及其區分所有權比例通過方可變更。

22 二、被告未依法召開104年9月19日、111年9月15日之年度第
23 一次區分所有權人會議：

24 (一)被告刻意不對區分所有權人（應有154位）發104年9月19日
25 及111年9月15日之第一次區分所有權人會議通知，藉此躲避
26 規約第3條第10項較高之出席及決議門檻，並利用同條第11
27 項第1款規定，重新召開極低的出席和決議門檻會議，以便
28 通過被告想通過之議案。觀之被告社區110年第一次區分所
29 有權人會議紀錄，僅10位區分所有全權人出席，佔全體區分
30 所有權人數6.49%，已出席區分所有權比例計26.6/4953，佔
31 全體區分所有權比例0.54%；111年第一次區分所有權人會議

紀錄，僅7位區分所有權人出席，佔全體區分所有權人數4.5%，已出席區分所有權比例計218.12/6372.51，佔全體區分所有權比例3.42%。反觀被告用以對原告收取管理費之104年10月17日區分所有權人會議，出席之區分所有權人數93人，佔全體區分所有權60.3%，而111年10月15日召開之區分所有權人會議紀錄，出席之區分所有權人數60人，佔全體區分所有權38.96%。被告所主張第一次區分所有權人會議出席人數及區分所有權人明顯比例過低，合理懷疑被告實際上並無召開104年9月19日及111年9月15日之第一次區分所有權人會議，而是為適用較低之出席及決議門檻，直接以104年10月17日、111年10月15日區分所有權人會議分別當作該年度第二次區分所有權人會議，該兩次會議均未達規約第3條第10項所示規定出席比例。

(二)被告為決議時未就「同意之區分所有權比例」進行計算，僅就「同意之區分所有權人人數」為計算，比如104年10月17日之區分所有權人會議「九、討論事項及決議：第三案」僅記載「一、1. 項多數通過（除地下室1樓及2-3樓辦公室區權人代表反對外）。二、2. 3. 項全數通過。」、111年10月15日之區分所有權人會議「九、討論事項及決議：案由三：（一）」僅記載「同意分三年調整。一樓區權人草悟道公司於第（三）提案表決結束後，表示要撤回此議題之同意權，故減5票尚有47票同意，不影響結果（同意分三年調整）。」等決議，亦不符合規約第3條第10項之決議門檻即「區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意」，系爭二決議欠缺法律行為成立之要件，會議所為決議均屬不成立。

(三)姑不論104、111年度「第一次」區分所有權人會議有無實際召開，被告於系爭二決議作成後，亦未依公寓大廈管理條例第34條第1項規定、及系爭規約第3條第11項第2款規定：「前揭決議之會議紀錄依本條例第34條第1項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對

意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。」，將區分所有權人會議書面記錄送達予各區分所有權人並公告之，被告應提出如期送達會議紀錄予各區分所有權人之簽收、送達紀錄及公告之資料，否則難認系爭二決議已依規約第3條第11項第1款、第2款規定合法作成，而均有決議不成立之情事。

三、被告自110年5月開始向原告所有之2樓、3樓及地下1樓以每坪每月70元計算收取管理費，即每月2樓、3樓各17,064元、地下1樓22,737元，惟104年10月17日召開之區分所有權人會議「九、討論事項及決議：第三案」決議確屬不成立，已如前述，故被告社區2樓、3樓及地下1樓之管理費應仍以每月每坪49元計算。被告自110年5月起至112年10月止共30個月，向原告溢收之管理費為511,800元，有民法第179條規定不當得利之情形，被告應如數返還原告。

四、被告於104年10月17日召開之區分所有權人會議「九、討論事項及決議：第三案」決議、及111年10月15日召開之區分所有權人會議「九、討論事項及決議：案由三：(一)」，並未考量1樓、2樓、3樓、以及地下1樓住戶使用社區公設之頻率較低，與社區住戶有不同之出入口且使用自己的樓梯出入，幾乎不會使用到社區公設（如電梯），並自行委託業者清運垃圾，即分別決議就地下1樓、1樓店面、2樓、以及3樓調漲管理費，亦屬對地下1樓、1樓店面、2樓、及3樓所有權人不合理之差別待遇，且對於店面招商更有極度負面之影響，屬於權利濫用，故類推適用民法第56條第2項規定：「總會決議之內容違反法令或章程者，無效。」，系爭二決議有無效之情形。原告同樣得依民法第179條規定，向被告請求返還原告自110年5月至112年10月止，溢繳之管理費共計511,800元，如前所述，應屬有理由。

五、並聲明：

01 (一)先位部分：

- 02 1.確認被告於104年10月17日召開之區分所有權人會議「九、
03 討論事項及決議：第三案」決議不成立。
04 2.確認被告於111年10月15日召開之區分所有權人會議「九、
05 討論事項及決議：案由三：(一)」決議不成立。
06 3.被告應給付原告511,800元，以及自起訴狀繕本送達翌日
07 (即112年12月6日)起，至清償日止，按年息百分之五計
08 算之利息。

09 (二)備位部分：

- 10 1.確認被告於104年10月17日召開之區分所有權人會議「九、
11 討論事項及決議：第三案」決議無效。
12 2.確認被告於111年10月15日召開之區分所有權人會議「九、
13 討論事項及決議：案由三：(一)」決議無效。
14 3.被告應給付原告511,800元，以及自起訴狀繕本送達翌日起
15 至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

16 貳、被告未於言詞辯論期日到場，惟據其先前提出之陳述意見狀
17 略以：被告社區依規約第7條第4項，原則上每2年召開一次
18 區分所有權人會議，從104年起，有召開區分所有權人會議
19 之時段為104、106、108、110、111年（因前任管委會欲調
20 漲店面管理費，曾特別加開會議）、112年。若要變更星鑽
21 大樓管理費收繳管理辦法第2條標準，確實需要依規約第3條
22 第10項規定「區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比
23 例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區
24 分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行
25 之」。經檢視相關資料，被告就104年9月19日第一次區分所
26 有權人會議，查無會議記錄及出席住戶簽到簿。至於被告為
27 何有隔月104年10月17日第二次區分所有權人會議記錄及出
28 席住戶簽到簿一節，無法解釋緣由為何。另104年10月17日
29 區分所有權人會議「討論事項及決議」第三案之「擬辦1.」
30 贊成及反對該決議之區分所有權比例未經統計之情形，也不
31 爭執。此外，111年9月15日第一次區分所有權人會議召開

01 時，被告未寄發開會通知給全體區分所有權人，但有該次區
02 分所有權人會議記錄及出席住戶簽到簿，而111年10月15日
03 第二次區分所有權人會議僅統計同意決議之區分所有權人
04 數，並未統計同意決議之區分所有權比例等語。

05 參、本院之判斷：

06 一、先位之訴部分：

07 (一)按「區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至
08 少應召開定期會議一次。」、「區分所有權人會議之決議，
09 除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區
10 分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三
11 以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以
12 上之同意行之。」、「區分所有權人會議依前條規定未獲致
13 決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未
14 達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開會
15 會議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五
16 分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以
17 出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權
18 合計過半數之同意作成決議。前項決議之會議紀錄依第34條
19 第1項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七
20 日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所
21 有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。
22 」公寓大廈管理條例第25條第1項、第31條、第32條第1
23 項、第2項分別定有明文。查：

24 1.原告主張其於110年5月取得被告社區之臺中市○區○○路0
25 段00號1樓、2樓、3樓及地下1樓房屋所有權，騰本面積分別
26 為1樓176.34坪、2樓及3樓各242.73坪、及地下1樓326.87
27 坪。依104年10月17日以前星鑽大樓管理費收繳管理辦法
28 貳、收費標準：二、地下室一樓及2、3樓辦公室空戶是49
29 元/坪。而被告依104年10月17日召開之第二次區分所有權人
30 會議「九、討論事項及決議：第三案」決議，向原告收取地
31 下室一樓及2、3樓每坪70元之管理費；且於111年10月15日

01 召開之第二次區分所有權人會議「九、討論事項及決議：案
02 由三：(一)」決議，自113年起至115年止，將來須向原告收取
03 1樓每坪逐年調漲10%之管理費等情，為被告所未爭執，並有
04 原告提出之被告104年10月17日第二次區分所有權人會議紀
05 錄（見本院卷第31-36頁）、被告111年10月15日第二次區分
06 所有權人會議紀錄（見本院卷第37-40頁）、被告111年9月1
07 5日第一次區分所有權人會議紀錄（見本院卷第41頁）、系
08 爭規約（見本院卷第43-62頁）在卷可參，堪為真實。又原
09 告主張被告召開104年10月17日第二次區分所有權人會議、1
10 11年10月15日第二次區分所有權人會議，均未依法舉行第一
11 次區分所有權人會議，即逕行召開該等104年10月17日第二
12 次區分所有權人會議，及111年10月15日第二次區分所有權
13 人會議，是104年10月17日召開之第二次區分所有權人會議
14 「九、討論事項及決議：第三案」決議，向原告收取地下室
15 一樓及2、3樓每坪70元之管理費；及於111年10月15日召開
16 之第二次區分所有權人會議「九、討論事項及決議：案由
17 三：(一)」決議，自113年起至115年止，將來須向原告收取1
18 樓每坪逐年調漲10%之管理費，該等決議依法並未成立，而
19 被告就原告提出之主張，僅提出書狀陳述：104年度第一次
20 區分所有權人會議沒有住戶出席之簽到簿，亦無會議紀錄，
21 但104年度第二次區分所有權人會議有住戶出席之簽到簿，
22 及會議紀錄，惟104年度第二次區分所有權人會議就「九、
23 討論事項及決議：第三案」決議僅有統計人數，沒有計算區
24 分所有權人比例（見本院卷第177-179頁）；且111年9月15
25 日第一次區分所有權人會議沒有通知全體區分所有權人，及
26 111年10月15日第二次區分所有權人會議「九、討論事項及
27 決議：案由三：(一)」決議，僅有統計人數，沒有計算區分所
28 有權人比例等語（見本院卷第137頁）。顯見就原告主張被
29 告召開104年10月17日第二次區分所有權人會議、111年10月
30 15日第二次區分所有權人會議，均未依法舉行第一次區分所
31 有權人會議之事實，未有爭執。

01 2.被告召開104年10月17日第二次區分所有權人會議、111年10
02 月15日第二次區分所有權人會議，依法均應先行召開104年
03 度第一次區分所有權人會議、111年度第一次區分所有權人
04 會議，於「第一次區分所有權人會議」未能公寓管理條例第
05 31條規定獲致決議，或出席區分所有權人之人數或其區分所
06 有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召
07 集會議，並依同條例第32條第1項規定，由應有區分所有權
08 人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以
09 上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數
10 區分所有權合計過半數之同意作成決議。惟被告召開104年1
11 0月17日第二次區分所有權人會議、111年10月15日第二次區
12 分所有權人會議，均未依法先行召開104年度第一次區分所
13 有權人會議、111年度第一次區分所有權人會議，則104年10
14 月17日第二次區分所有權人會議、111年10月15日第二次區
15 分所有權人會議，應視同該年度第一次區分所有權人會議，
16 則依同條例第31條規定，區分所有權人會議之決議，除規約
17 另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有
18 權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及
19 其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同
20 意行之。然審諸卷附被告召開104年10月17日區分所有權人
21 會議、111年10月15日區分所有權人會議之會議紀錄，其中1
22 04年10月17日會議決議時（93人出席，占人數比例60.3%、
23 所有權比例記載 4750.81/6372.51。決議第三項表決時僅原
24 告住戶反對，則人數比例為88/154、應有部分比例4750.81/
25 6372.51；而111年10月15日召開之會議60人出席（比例3
26 8.96%），應有部分3876平方公尺，比例60.82%，亦不符合
27 同條例第31條規定，自不得為決議。是上開104年10月17日
28 區分所有權人會議、111年10月15日區分所有權人會議，均
29 未符合上開同條例第31條規定之人數出席，則被告召開104
30 年10月17日區分所有權人會議、111年10月15日區分所有權
31 人會議，依法自無從成立決議，是原告主張104年10月17日

區分所有權人會議、111年10月15日區分所有權人會議因出席人數及其區分所有權比例未達計三分之二以上出席，是被告於104年10月17日召開之區分所有權人會議「九、討論事項及決議：第三案」決議不成立；且被告於111年10月15日召開之區分所有權人會議「九、討論事項及決議：案由三：(一)」決議亦不成立，應屬可採。

3.從而，原告訴請確認被告於104年10月17日召開之區分所有權人會議「九、討論事項及決議：第三案」決議不成立；且被告於111年10月15日召開之區分所有權人會議「九、討論事項及決議：案由三：(一)」決議亦不成立，於法有據。

(二)按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。」「受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還；如有損害，並應賠償。」民法第179條前段、第182條第2項分別定有明文。查：

1.原告主張被告自110年5月開始向原告所有之2樓、3樓及地下1樓以每坪每月70元計算收取管理費，即每月2樓、3樓各17,064元、地下1樓22,737元等情，為被告所未爭執，且經本院調閱112年度中簡字第3005號卷，查核屬實，應堪採信。

2.又104年10月17日召開之區分所有權人會議「九、討論事項及決議：第三案」決議確屬不成立，已如前述，被告就社區2樓、3樓及地下1樓之管理費應仍以每月每坪49元計算。原告主張被告以每坪70元向原告收取管理費，有溢收而生不當得利之情事，亦屬可採，原告主被告應予返還，自屬有據。

3.被告自110年5月起至112年10月止共30個月，向原告溢收之管理費為511,800元【計算式： $[(22737\text{元}-\text{地下1樓}326.87\text{m}^2 \times 49\text{元}) + (17064\text{元}-\text{2樓}242.73\text{m}^2 \times 49\text{元}) + (17064\text{元}-\text{3樓}242.73\text{m}^2 \times 49\text{元})] \times 30\text{月} = 511,800\text{元}$ ），被告受領該511,800元即無法律上之原因而受利益，致原告受有損害，原告主張被告有不當得利之情事，應返還其利益予原告，應屬可採。是原告依不當得利返還請求權訴請被告返還本息，於法有據。

01 二、備位之訴部分：按原告主張先位之訴既有理由，則就原告所
02 提備位之訴，則無審酌之必要，附此敘明。

03 三、綜上所述，原告先位之訴請求(一)確認被告於104年10月17日
04 召開之區分所有權人會議「九、討論事項及決議：第三案」
05 決議不成立。(二)確認被告於111年10月15日召開之區分所有
06 權人會議「九、討論事項及決議：案由三：(一)」決議不成
07 立。(三)及依不當得利返還請求權訴請被告應給付原告511,80
08 0元，以及自起訴狀繕本送達翌日即112年12月6日（見本院
09 卷第93頁送達回證）起，至清償日止，按年息百分之五計算
10 之利息均有理由，應予准許。

11 四、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核與本
12 件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，併此敘明。

13 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 113 年 4 月 11 日
15 民事第三庭 法 官 王金洲

16 正本係照原本作成。

17 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
18 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 4 月 11 日
20 書記官 林奕珍