

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1271號

原告 賴瑞暖
訴訟代理人 謝勝隆律師
複代理人 董佳政律師
被告 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
參加人 劉獅鳴
林岳讀

上列當事人間請求確認會議決議不成立事件，本院於中華民國114年6月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認中友生活家大廈於民國113年1月27日所召開之區分所有權人會議議案2關於增訂規約第29條之1第4項之決議無效。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔6分之1，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)中友生活家大廈（下稱系爭大廈）於民國111年8月23日、112年7月8日、113年1月27日召開之3次區分所有權人會議（以下依序簡稱111年區權人會議、112年區權人會議、113年區權人會議，合稱系爭區權人會議），有公寓大廈管理條例第27條第3項規定「受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，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」情形，其超過部分應不予計算，因出席之區分所有權人（下稱區權人）未達規約所定出席決議人數，所為決議欠缺法律行為之成立要件應不成立，爰先位請求確認系爭區權人會議之決議不成立。

(二)若不認本件有決議不成立之情形，系爭區權人會議中部分決

01 議有下述之無效情形：

- 02 1. 111年區權人會議議案5修正通過系爭大廈規約第29條之1第1
03 項規定：「管理費依各戶於地政機關登記之面積（含專有部分
04 及共用部分），以每坪80元計算之」（下稱系爭規定
05 1），違反公寓大廈管理條例第10條第2項「按共有之應有部分
06 比例分擔」之強制規定，依民法第71條規定應屬無效。11
07 1年區權人會議議案6修正通過系爭大廈規約第29條之1第2項
08 規定：「前款所定收費標準，如住戶按時繳納，則予以折扣
09 百分之30，以每坪56元計算之…（後略）」，第3項規定：
10 「如各住戶有違反本規約、公寓大廈管理條例、消防法規或
11 其他相關法令規定且經管理委員會發函勸導達2次以上者，
12 除依規定報請主管單位依法處理外，次期起該戶依前款所定
13 之管理費優惠取消並以本條第1款原價計費，至違規或違法
14 情形改善為止」（下稱系爭規定2），不問其事由或輕重，
15 在法規已有相當處罰條文下，仍進一步施以私法上之不利
16 益，非經全體所有人同意為基礎，增訂規約不啻賦予管委會
17 就同一事實另有懲罰違規權利，自屬違反公序良俗，依民法
18 第72條規定應屬無效。
- 19 2. 111年區權人會議案6 修正系爭大廈規約第32條第1、2 項規
20 定：「區權人應負擔之管理費、停車場管理費、公共基金及
21 依本規約第30條第2項規定應負擔之費用，區權人應依管委
22 會規定期限繳納。如有1期以上未繳者，除於本大廈各公佈
23 欄公布姓名、戶別、欠繳金額外，並取消當期管理費之優
24 惠。如欠繳達2期以上或累積達相當金額，得由管理委員會
25 按管理費金額之原價訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利
26 息（以臺灣銀行利率為準）」、「區權人如有欠繳管理費、
27 停車場管理費、公共基金及依本規約第30條第2項規定應負
28 擔之費用，經管委員會依前項規定向法院提起支付命令或訴
29 訟者，管委會因此所支付之訴訟費用及委任律師費用，均應
30 由該欠繳之區權人負擔」（下稱系爭規定3），在法規已有
31 相當處罰條文下，仍進一步施以私法上之不利益，非經全體

01 所有人同意為基礎，增訂規約不啻賦予管委會就同一事實另
02 有懲罰違規權利，自屬違反公序良俗，依民法第72條應屬無
03 效。

04 3. 112年7月8日區權人會議議案3以對照表方式修正系爭大廈規
05 約及系爭大廈招牌廣告及樹立廣告管理辦法，並未就修正條
06 文逐一討論而係包裹式表決，屬決議方法瑕疵而有失公平，
07 且修正規約第29條第1項規定：「為充裕共用部分在管理上
08 必要之經費，區權人應依地政機關登記專有部分及共用部分
09 面積繳交管理費」，第29條之1第1、3款規定：「前條所規
10 定之管理收費標準，依下列各款規定之：一、管理費依各戶
11 於地政機關登記之專有部分及共用部分面積，以每坪80元計
12 算之。…三、如各住戶有違反本規約、公寓大廈管理條例、
13 消防法規或其他相關法令規定且經管理委員會發函勸導達2
14 次以上者，除依規定報請主管單位依法處理外，次期起該戶
15 依前款所定之管理費優惠取消並以本條第1款原價計費，至
16 違規或違法情形改善為止」（下稱系爭規定4），亦有同前
17 開111年區權人會議決議之無效情形。

18 4. 113年區權人會議案2新增系爭大廈規約第29條之1第4項規定
19 定：「各住戶因關於本社區之公共事務，而有下列情形之一
20 者，取消管理費優惠五年，期間以本條第一款原價計費：(一)
21 向管理委員會或其委員，提出刑事告訴或告發，經檢察署作
22 成不起訴處分或經法院作成無罪判決確定；住戶於案件進行
23 中自行撤回告訴者，亦同。(二)向管理委員會或其委員，提出
24 民事訴訟，經受理之法院判決該住戶敗訴確定，或該住戶於
25 案件進行中自行撤回起訴或上訴者，亦同。(三)遭管理委員會
26 或其委員，向該住戶提出刑事告訴或告發，經法院做成該住
27 戶有罪判決確定者。(四)遭管理委員會或其委員，向該住戶提
28 出民事訴訟，經法院做成該住戶敗訴判決確定者」（下稱系
29 爭規定5）。此規定不分勝敗比例，一律由敗訴住戶負擔不
30 利益，抑制住戶興訟，違反比例原則及公序良俗，該議案決
31 議依民法第72條應屬無效。

01 (三)爰先位請求確認系爭區權人會議決議不成立，備位請求確認
02 系爭區權會就增修訂系爭規定1-5之議案所為決議無效等
03 語，並聲明：

04 1. 先位聲明：

05 ①確認系爭大廈111年區權人會議決議不成立。

06 ②確認系爭大廈112年區權人會議決議不成立。

07 ③確認系爭大廈113年區權人會議決議不成立。

08 2. 備位聲明：

09 ①確認系爭大廈111年區權人會議議案5及議案6之決議無
10 效。

11 ②確認系爭大廈112年區權人會議議案3關於修正系爭規定4
12 之決議無效。

13 ③確認系爭大廈113年區權人會議議案2關於增訂系爭規定5
14 之決議無效。

15 二、被告則以：

16 (一)原告先位主張系爭區權人會議有公寓大廈管理條例第27條第
17 3項情形，屬會議召集程序或決議方法有違反法令之情形，
18 應提起撤銷訴訟，原告並未於會議當場表示異議，且提起本
19 件訴訟時亦已逾民法第56條第1項之3月除斥期間，原告提起
20 之先位之訴自屬於法不合。公寓大廈管理條例第27條第3項
21 係規範得代理出席及表決之上限數，非指區分所有權人會議
22 中僅能有5分之1之區分所有權人得以委託方式參與分所有權
23 人會議，本件並無原告所稱以委託方式出席比例逾5分之1之
24 情形。

25 (二)公寓大廈管理條例第10條第2項但書、第18條第1項第2款規
26 定管理費之計算及收費標準得由規約或區權人會議為之，則
27 除非有違反誠實信用及正當公平原則之情形，不應任意主張
28 違法或無效，系爭大廈成立以來，歷年管理費均是以各戶專
29 有部分及共用部分面積合併計收，增訂規約第29條之1，不
30 過是將收費標準明文以杜絕爭議。修訂規約第32條第2項，
31 規定未依規約繳納費用之區權人，應負擔因自身欠費行為造

成系爭大廈支出之訴訟相關費用，目的在於使欠費人承擔自己行為責任，管理費優惠因特定事由取消，皆不違反公序良俗。原告主張包裹式而非逐條表決之方式不合法，卻未提有何等決議方法上之不合法，相關修正內容接已經公告於社區內，亦於召開區分所有權人會議時附於發給與會住戶之手冊後。系爭大廈區權人或住戶，多有因個人私益或不願負擔社區公共事務，無端假借社區公共事務之名，不斷對於社區或管委會濫興訴訟，造成管委會疲於奔命處理及出庭，更導致社區公共基金支出，因此增訂規約第29條之1第4項，以期遏止約束此等歪風，原告主張並無所據等語資為抗辯，答辯聲明：原告之訴駁回。

三、參加人未於言詞辯論期日到場，據其等提出書狀略以：參加人為系爭大廈區權人，與原告為相同主張，為輔助原告，聲明參加訴訟等語。

四、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妥之狀態存在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判例參照）。原告主張其為系爭大廈區權人，系爭區權人會議之決議有不成立或無效情形，為被告所否認，則原告於私法上之地位難謂無受侵害之危險，又此項危險得以對於被告之確認判決除去，則原告提起本件確認之訴，應有即受確認判決之法律上利益而有權利保護之必要，合先敘明。

(二)原告主張系爭區權人會議之決議違反公寓大廈管理條例第27條第3項規定而不成立，並無理由：

1. 系爭大廈於111年8月23日、112年7月8日、113年1月27日召開系爭區權人會議，出席人數均超過社區規約及公寓大廈管理條例所規定開議額數，有區權人會議紀錄、委託書及簽到

名冊在卷可佐（見卷一第43-52、67-73、91-94、261-870頁）。

2. 按「區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算」，「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算」，公寓大廈管理條例第27條第2項、第3項定有明文。92年12月31日增訂前開條文立法意旨載明「同一人為數個區分所有權登記者，其區分所有權人會議出席人數及表決權之計算，宜有限制，爰明定第二項」、「第三項但書規定對受託出席者，就受託部分於區分所有權人會議之出席人數與表決權計算之限制」。既謂「對受託出席者」就受託部分之限制，應係就「單一」受託出席者所為限制，非謂該次會議「全部」受託人出席者，合計受託之區分所有權比例或人數累計不得超過區分所有權權數或區分所有權人數5分之1以上。原告主張以公寓大廈管理條例第27條第2項有「任一」之文字，同條第3項欠缺相同文字，故第2項係規範委託之區分所有權總數等語，然依此解釋顯然過度限縮區權人因故不能出席區權人會議，得委託代理人參與區權人會議表決之可能，不利於區權人會議獲致決議，並不足採。
3. 原告主張111年區權人會議委託出席為186人，超過區權人總數333人之5分之1即66人部分不得計入出席人數，表決同意數落在178人-217人間，難以論斷同意票超過合法出席半數93票；112年區權人會議委託出席為189人，超過區權人總數333人之5分之1即66人部分不得計入出席人數，難以論斷同意票超過合法出席半數；113年區權人會議委託出席為160人，

01 超過區權人總數333人之5分之1即66人部分不得計入出席人
02 數，難以論斷同意票超過合法出席半數，均係以全部受託人
03 受託之區分所有權比例或人數累計不得超過區分所有權權數
04 或區分所有權人數5分之1以上而為計算，剔除超過5分之1後
05 之出席人數認為出席人數未過半，因而系爭區權人會議不成
06 立，依前開說明，並不足採，原告主張系爭區權人會議表決
07 未達規約所定出席決議人數，所為決議不成立等語，並無理
08 由。

09 (三)原告主張111年區權人會議議案5、議案6之決議無效，並無
10 理由：

- 11 1. 系爭大廈於111年8月23日召開區權人會議，決議通過議案
12 5、6之新增及修正規約，有該次區權人會議紀錄及修正前後
13 規約在卷可參（見卷一第23-41、43-52、53-65頁）。
- 14 2. 原告主張111年區權人會議議案5通過新增系爭大廈規約第29
15 條之1第1項規定：「管理費依各戶於地政機關登記之面積
16 （含專有部分及共用部分），以每坪80元計算之」，違反公
17 寓大廈管理條例第10條第2項「按共有之應有部分比例分
18 擔」之強制規定，依民法第71條應屬無效等語。查公寓大廈
19 管理條例第10條第1項、第2項規定：「專有部分、約定專用
20 部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用
21 部分之使用人為之，並負擔其費用」、「共用部分、約定共
22 用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為
23 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
24 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
25 住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用
26 若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定」。前開
27 條文第2項規定「其費用」於同條項應為相同解釋，故末段
28 之「其費用」，參照前段之「其費用」意旨，包括共用部
29 分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，均得由區分所
30 有權人會議或規約另為規定，系爭大廈111年區權人會議議
31 案5修正通過系爭大廈規約第29條之1第1項規定，明訂「管

01 理費依各戶於地政機關登記之面積（含專有部分及共用部
02 分），以每坪80元計算之」，自非法所不許，原告主張111
03 年區權人會議議案5通過增訂系爭大廈規約第29條之1第1項
04 規定之決議，違反公寓大廈管理條例第10條第2項規定而無
05 效，並無理由。

06 3. 原告主張111年區權人會議議案5通過新增系爭大廈規約第29
07 條之1第3項規定：「如各住戶有違反本規約、公寓大廈管理
08 條例、消防法規或其他相關法令規定且經管理委員會發函勸
09 導達2次以上者，除依規定報請主管單位依法處理外，次期
10 起該戶依前款所定之管理費優惠取消並以本條第1款原價計
11 費，至違規或違法情形改善為止」，違反公序良俗，依民法
12 第72條應屬無效等語。按民法第72條所謂法律行為有背於公
13 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
14 一般利益及道德觀念而言。而法律行為是否違反公序良俗，
15 則應就法律行為之內容，附隨情況，以及當事人之動機、目
16 的及其他相關因素綜合判斷之（最高法院83年度台上字第15
17 30號判決參照）。又公寓大廈之區權人會議為最高意思機
18 關，區權人會議之決議乃多數區權人基於平行與協同之意思
19 表示相互合致而成立之法律行為。查111年區權人會議議案5
20 通過新增系爭大廈規約第29條之1第3項規定，係針對住戶有
21 違反本規約、公寓大廈管理條例、消防法規或其他相關法令
22 規定情形，經管理委員會發函勸導達2次以上仍未改善者，
23 除依規定報請主管單位依法處理外，並從次期起取消管理費
24 優惠，依其規定意旨，乃在促使住戶遵守規約及相關法令，
25 用以維護全體住戶共同生活環境，目的合法正當，經發函勸
26 導達2次以上仍未改善者始取消優惠，已給予相當改善期
27 間，手段尚屬合理，仍未改善者取消管理費優惠，效果亦無
28 過苛情形，自無何違反公序良俗情形，原告主張111年區權
29 人會議議案5通過新增系爭大廈規約第29條之1第3項規定之
30 決議，違反公序良俗而無效，並無理由。

31 4. 原告主張111年區權人會議議案6之決議修正通過系爭大廈規

約第32條第1項規定：「區權人應負擔之管理費、停車場管理費、公共基金及依本規約第30條第2項規定應負擔之費用，區權人應依管委會規定期限繳納。如有1期以上未繳者，除於本大廈各公佈欄公布姓名、戶別、欠繳金額外，並取消當期管理費之優惠。如欠繳達2期以上或累積達相當金額，得由管理委員會按管理費金額之原價訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息（以臺灣銀行利率為準）」，新增第2項規定：「區權人如有欠繳管理費、停車場管理費、公共基金及依本規約第30條第2項規定應負擔之費用，經管委會依前項規定向法院提起支付命令或訴訟者，管委會因此所支付之訴訟費用及委任律師費用，均應由該欠繳之區權人負擔」，違反公序良俗，依民法第72條應屬無效等語。查111年區權人會議議案6之決議通過修正系爭大廈規約第32條第1項及新增同條第2項規定，係針對住戶有欠繳管理費等費用者，規定催繳手段及使住戶負擔衍生費用，用以督促住戶按期繳納管理費。前開規定於大廈公佈欄公布欠繳住戶姓名、戶別、欠繳金額，並取消當期管理費之優惠，採取手段及所欲達成督促住戶按時繳納管理費之目的，尚屬合於比例原則，並無明顯失衡情形。另管委會並無對住戶直接施以強制力執行欠繳管理費債權之權利，仍需透過司法程序以滿足債權，而此等司法程上之花費既係由於住戶未繳納管理費而生，規約約定應由欠繳之住戶繳納，亦屬合理，難謂有何違反公序良俗情形。再者，前開議案6之決議內容就住戶欠繳管理費等費用者，規定催繳手段及使住戶負擔衍生費用，仍屬公寓大廈共用部分管理事務範圍，非不得經由區權人會議決定俾由全體區權人及住戶共同遵循，原告主張未經全體區權人同意之契約形式為基礎，為違背公序良俗等語，亦非可採。是以，原告主張111年區權人會議議案6通過修正系爭大廈規約第32條第1項及新增第2項規定之決議，違反違反公序良俗而無效，並無理由。

(四)原告主張112年區權人會議議案3之決議無效，並無理由：

- 01 1. 系爭大廈於112年7月8日召開區權人會議，修正通過議案3，
02 有該次區權人會議紀錄及修正前後規約在卷可參（見卷一第
03 67-74、53-66、95-105頁）。
- 04 2. 原告主張112年區權人會議案3決議採包裹式表決，有失公
05 平，難謂無決議方法上之瑕疵等語。查112年區權會議案3記
06 載：「你是否同意本社區之『中友生活家大廈住戶規約』及
07 『中友生活家招牌廣告及樹立廣告管理辦法』，依後附之修
08 正草案前後對照表內容予以修正？說明…決議…按住戶規約
09 之規定為同意通過本案」，上開議案表決，並未將所修正規
10 約及廣告管理辦法逐條討論和表決，屬包裹式表決，為被告
11 所不爭執。然查系爭大廈規約並未限定不得採取包裹式表
12 決，縱有何程序瑕疵，亦屬決議方法上之瑕疵，並非決議當
13 然無效。
- 14 3. 原告主張前開修正後規約第29條第1項規定：「為充裕共用
15 部分在管理上必要之經費，區權人應依地政機關登記專有部分
16 及共用部分面積繳交管理費」，第29條之1規定：「前條
17 所規定之管理收費標準，依下列各款規定之：一、管理費依
18 各戶於地政機關登記之專有部分及共用部分面積，以每坪80
19 元計算之。二、前款所定收費標準，如住戶按時繳納，則予
20 以折扣百分之三十，以每坪56元計算之。三、如各住戶有違
21 反本規約、公寓大廈管理條例、消防法規或其他相關法令規
22 定且經管理委員會發函勸導達2次以上者，除依規定報請主
23 管單位依法處理外，次期起該戶依前款所定之管理費優惠取
24 消並以本條第1款原價計費，至違規或違法情形改善為
25 止」，如前述111年區權人會議議案5、6之決議無效同一理
26 由，亦屬無效等語，然原告主張111年區權人會議議案5、6
27 之決議無效為無理由，業經認定說明如上，原告執相同理由
28 主張112年區權人會議議案3就修正規約第29條第1項、第29
29 條之1第1、3款部分無效，亦無可採。
- 30 4. 是以，原告主張112年區權人會議議案3之決議無效，並無理
31 由。

01 (五)原告主張113年區權人會議議案2增訂系爭規定5部分無效，
02 為有理由：

- 03 1. 系爭大廈於113年1月27日召開區權人會議，決議通過議案
04 2，其中增訂系爭規定5，有該次區權人會議紀錄及修正前後
05 規約在卷可參（見卷一第75-90、91-94、95-108頁）。
- 06 2. 原告主張113年區權人會議議案2通過新增系爭規定5，不分
07 勝敗比例，一律由敗訴住戶負擔不利益，抑制住戶興訟，違
08 反比例原則及公序良俗，依民法第72條應屬無效等語。
- 09 3. 按區權人會議就公用部分管理維護及住戶共同事務，固得經
10 由多數決作成之決議或訂立規約，由全體區權人共同遵循，
11 然此共同行為是否妥適，有無違反公序良俗，非不得以比例
12 原則加以檢驗，即應考量所欲達成之公共利益或目標（手段
13 正當性），選擇侵害程度最小之手段（必要性），及保持損
14 害與利益之間的平衡（衡平性），並應注意手段與目的之間的
15 合理關聯（不當聯結禁止）。
- 16 4. 系爭規定5規定就住戶對系爭大廈管委會或其委員提起與公
17 寓大廈公共事務相關之刑事告訴告發或民事訴訟；或管委會
18 或其委員對住戶提起與公寓大廈公共事務相關之刑事告訴告
19 發或民事訴訟，住戶若敗訴或撤回其訴等，取消5年之管理
20 費優惠，被告抗辯此等規範在於抑制住戶對管理委員會之濫
21 訴，以及節省社區公共資源及經費，並獎賞願意遵守規約之
22 住戶，惟住戶對管委會或其委員提起訴訟之原因多端，地檢
23 署為不起訴處分、法院為無罪判決或民事判決住戶敗訴、住
24 戶自行撤回刑事告訴或民事起訴上訴，緣由多有不同，不能
25 率認住戶為濫訴，以前開情由認為住戶濫訴，進而使其不得
26 享有一般住戶均可享有之5年管理費折扣優惠，手段與目的
27 顯然欠缺適當連結。再者，住戶因公共事務遭管委會或其委
28 員提起民刑訴訟而受不利判決，刑事部分已受懲罰，民事部
29 分於規約32條第2項已規定增加支出訴訟費用及律師費用由
30 該住戶負擔，再以前開情由而使該住戶不得享有一般住戶均
31 可享有之5年管理費折扣優惠，有重複處置之虞，亦有不

妥。反之，若住戶取得勝訴，不因此增加任何獎勵，管委會
不因此受有任何處罰，兩者勝敗之損益顯難謂平。再者，前
開規範顯有可能造成寒蟬效應，使欲維護自身或社區權益之
區權人，因忌憚敗訴之後果而不敢提起訴訟，雖被告抗辯此
係為節省公寓大廈之公共資源，惟訴訟成本本即是公寓大廈
運作之其中一部，在合理之範圍內應對行使自己訴訟權之住
戶屬可預見之事，系爭規定5以喪失管理費優惠之手段彈壓
住戶提起訴訟之可能，手段與目的間並無合理關聯性，且不
符合比例原則，應認113年區權會議案2之決議通過系爭規定
5，違反公序良俗應屬無效。

五、從而，原告先位聲明請求確認系爭區權人會議決議不成立，
為無理由，應予駁回；備位聲明請求確認113年區權人會議
議案2關於增訂規約第29條之1第4項之決議無效，為有理
由，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方法，核與判決之
結果不生影響，無庸逐一論究，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
事訴訟法第79條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 8 月 13 日
民事第一庭 法 官 熊祥雲

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 114 年 8 月 13 日
書記官 林卉嬭