

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度簡上字第454號

上訴人 國聚國圖1號會社區管理委員會

法定代理人 劉勝男

訴訟代理人 陳亮逢律師

被上訴人 楊莉玲

訴訟代理人 傅建華

上列當事人間請求確認社區規約之規定無效事件，上訴人對於中華民國114年7月18日本院臺中簡易庭114年度中簡字第1017號第一審判決提起上訴，本院於民國114年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人為臺中市○區○○路0段000號「國聚國圖1號會」（下稱系爭社區）之區分所有權人，系爭社區於民國112年12月16日召開第9屆區分所有權人會議（下稱系爭會議），修正社區規約第11條（下稱系爭規約）為管理委員採用「分區輪流制」，及「若有拒絕擔任委員，需支付職務辭讓金新臺幣（下同）5,000元」（下稱系爭條款）。上訴人於系爭會議中，違反管理人應盡之誠信義務，刻意隱匿社區法律顧問律師已表示「法院對於社區規約中訂立罰則之效力見解不一，可能引發後續爭議」之意見，導致決議過程欠缺充分資訊與透明度，進而影響決議合法性，顯就制定過程存在重大瑕疵，違反民法第148條之誠信原則。又私法自治不得凌駕於憲法、法律及一般法律原理，憲法第15條、第22條保障人民之工作、財產權及自由權等基本權利，依憲法第23條之規定，任何限制人民或課予義務之事項，必須經

01 由立法院通過之法律為之。公寓大廈管理條例僅規定社區必須
02 須「選出」管理委員，並未規定區分所有權人有「義務」擔任
03 管理委員，中華民國現行法律亦無授權社區規約，可以對
04 不擔任委員者課以金錢罰款，系爭規約擅自創設擔任管理委員
05 為義務，並對不為履行者處以金錢負擔，不論名為「辭讓
06 金」或「罰款」，均係創設法律所無之義務，本質上係對於
07 人民基本權利之懲罰性侵害，違反民法第148條誠信原則與
08 權利濫用原則、同法第71條強制或禁止規定、同法第72條之
09 公序良俗原則、公寓大廈管理條例第10、29、23條等規定，
10 顯具違法性。又系爭條款違反憲法之「比例原則」，第一輪
11 輪值者高達8成住戶（4成）寧願繳納5,000元，而拒絕擔任
12 管理委員會，唯一接受輪值之主任委員，亦於2個月內辭
13 職，足認系爭條款之實際效果，僅是「變相收費」，而非
14 「促進參與」，不具備達成手段之「適當性」；上訴人具有
15 足夠財力，卻吝於提供實質合理之誘因給管理委員，上訴人
16 於第8屆區分所有權人會議，嘗試提供獎勵措施（出席費1,0
17 00元），轉向提出懲罰性條款（10,000元）未通過，於系爭
18 會議即提出系爭條款，此「重罰輕賞」之決策順序，可見上
19 訴人未認真、持續探索或窮盡最小侵害之獎勵誘因等替代手
20 段，違反「必要性」；又第一輪原始輪值者均寧願繳納5,00
21 0元之辭讓金，已對多數不願意擔任者造成實質財產負擔及
22 心理壓力，且無法促進社區參與，反而造成社區分裂與對
23 立，所帶來之公益效力趨近於0，違反「狹義比例性」，應
24 屬無效，爰聲明請求確認系爭規約第11條關於「若有拒絕擔
25 任委員，需支付職務辭讓金5,000元整」即系爭條款之內容
26 無效等語。

27 二、上訴人則以：社區法律顧問律師雖表示規則訂立罰款有爭
28 議，然辭讓金並非罰款，且系爭條款內容有助於管理委員會
29 成員穩定之目的，符合適當性；辭讓金制度施行及所定辭讓
30 金多寡，並已獲得區分所有權人決議通過，符合區分所有權
31 人之投票意志。又系爭社區124戶分5區，每區每戶平均24.8

01 年輪一次，辭讓金5,000元等同每年花費201元即可24.8年後
02 再輪值管理委員，而系爭社區使用年限僅餘50年，每戶最多
03 輪3次，所受影響很小，並無明顯過高之情形，參以其他社
04 區亦定有「公共貢獻金、公共基金、無意接任委員之管理
05 費、贊助金」等辭讓金制度，系爭條款內容與之相比或無太
06 大差距或顯低廉，足認已符合對區分所有權人權利侵害程度
07 最小之手段，尚且符合比例原則。另我國法律未明文禁止管
08 理委員之選任，不得以輪替方式為之，更未有任何明文禁止
09 社區不得就「住戶拒絕擔任管理委員」之情形增列替代方
10 案，辭讓金作為輪流制之配套，可避免系爭社區因管理委員
11 會未能組成而遭政府機關罰款，甚至社區行政、工安、衛生
12 等事務停擺，並無以過於強烈手段來達成重要性極低目的之
13 情形，系爭條款內容所定之5,000元辭讓金制度屬於民事自
14 律性規範，數額遠低於公寓大廈管理條例所定之行政處罰金
15 額，且為一次性，非連續性之設定，應屬溫和而合理，並未
16 逾越必要限度。再者，如因個人因素無法擔任管理委員，可
17 用金錢形式補足貢獻，此費用僅是對社區管理的支持，也是
18 區分所有權人會議通過給予之彈性，彌補擔任委員一職與不
19 擔任者間的「對價」落差感，其目的正當、手段適當、金額
20 合宜，符合公寓大廈管理條例之立法精神與比例原則，實屬
21 社區自治之合理展現等語。

22 三、原審判決確認系爭規約第11條關於「若有拒絕擔任委員，需
23 支付職務辭讓金5,000元整」即系爭條款之內容無效，上訴
24 人不服提起上訴，於本院聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人
25 在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

26 四、得心證之理由：

27 (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
28 者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所
29 謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明
30 確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得
31 以對於原告之確認判決除去之者而言（最高法院42年台上字

01 第1031號判決先例意旨參照)。被上訴人主張系爭條款無
02 效，上訴人否認之，被上訴人為系爭社區之區分所有權人，
03 系爭條款之內容影響其權利義務甚鉅，兩造關於系爭條款效
04 力之爭執，確使被上訴人在法律上之地位陷於不安之狀態，
05 致其私法上之地位有受侵害之危險，且此項危險得以本件確
06 認判決予以除去，依上開說明，被上訴人提起本件確認訴
07 訟，自有確認利益。

08 (二)系爭社區於112年12月16日召開系爭會議，修正系爭規約第1
09 1條，決議通過系爭社區之管理委員出任採「分區輪流
10 制」，總戶數124戶共區分為5區，由A、B、C、D戶分作為2
11 區，店面、E、F、G、H、I、J戶分作為3區，每區輪流1位區
12 分所有權人出任，共計5名委員組成管理委員會，各區分所
13 有權人可依照輪流名單與同區之區分所有權人協調更換任
14 期；若有拒絕擔任委員、中途辭任或年度累積未滿3次出席
15 開會之情況者，需支付職務辭讓金5,000元乙節，此有系爭
16 會議紀錄在卷可稽（見補字卷第53至59頁），且為兩造均不
17 爭執，堪信為真實。

18 (三)按總會決議之內容違反法令或章程者，無效，民法第56條第
19 2項定有明文。又公寓大廈之區分所有權人會議乃全體區分
20 所有權人組成之最高意思機關，主要係為區分所有建物內各
21 區分所有權人之利害關係事項所召開，其決議係屬多數區分
22 所有權人意思表示一致之行為而發生一定私法上之效力，其
23 性質與民法社團總會相同，法理上自得援用民法有關社團總
24 會決議之相關規定，而類推適用民法第56條之規定（最高法
25 院92年度台上字第9號判決意旨參照）。次按法律保留原則
26 乃參照憲法第23條及中央法規標準法第5條規定，指關於人
27 民基本權利、義務等重要事項，國家機關或具公權力者非有
28 法律之明文或授權，不得予以限制之情形而言，其目的在於
29 節制政府機關權力之濫用，從而，自僅適用於具有權力服從
30 性質之從屬權力關係者。至於私法秩序係在私法自治原則下
31 追求當事人間權利義務之衡平正義，於私權關係中，一方當

01 事人權利不合理之擴張，即屬對於他方當事人權利之不正侵
02 害，是在權利濫用外之合法範圍內，應保障當事人個人具有
03 根據自己的意志，通過法律行為構築其法律關係之可能，與
04 法律保留原則尚屬無涉（最高法院103年度台上字第384號判
05 決意旨參照）。又按公寓大廈管理委員會主任委員、管理委
06 員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行
07 方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有
08 規定者，從其規定，此觀公寓大廈管理條例第29條第2項規
09 定即明。可知公寓大廈管理條例對於管理委員之選任、解任
10 方式等，係授權區分所有權人會議以規約規定之。另按規
11 約，係指區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環
12 境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項；住戶應遵守
13 其他法令或規約規定事項，公寓大廈管理條例第3條第12
14 款、第6條第1項第5款定有明文；有關公寓大廈、基地或附
15 屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定
16 外，得以規約定之。規約除應載明專有部分及共用部分範圍
17 外，違反義務之處理方式，非經載明於規約者，不生效力，
18 同條例第23條第1項、第2項第4款亦有明文，是有關住戶違
19 反義務時之處理方式，本屬規約所得規範之事項，經載明於
20 規約，住戶即應遵守。區分所有權人會議決議訂定或修改規
21 約，本於私法自治原則，除其內容有違反強制或禁止規定，
22 或背於公共秩序或善良風俗之情事外，即難謂其為無效。另
23 所謂公共秩序，係國家社會之一般要求或利益，善良風俗則
24 係社會一般道德觀念（最高法院112年度台上字第1578號判
25 決意旨參照）。又區分所有權人會議經由多數決作成之決
26 議，與少數區分所有權人之權益發生衝突時，其是否係藉由
27 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
28 定，應有充分理由，始不悖離按應有部分比例分擔之原則。
29 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
30 法理，法院固得加以審查，惟應從大廈全體住戶因該決議之
31 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

01 會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘該決議之
02 權利行使，大廈住戶全體所得利益極少，而該少數區分所有
03 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
04 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
05 權益有所減損，即認其係藉由多數決方式，形成對少數區分
06 所有權人不利之分擔決議或約定，認以損害他人為主要目
07 的，而屬權利濫用，或違反公序良俗（最高法院97年度台上
08 字第2347號判決意旨參照）。申言之，公寓大廈之管理使用
09 及其他住戶間之相互關係，除法律別有規定外，區分所有權
10 人會議得以規約規範之，且住戶違反義務時之處理方式亦為
11 規約所得規範之事項；又住戶規約係公寓大廈區分所有權人
12 為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議
13 決議應共同遵守之事項，此屬私法自治之範疇，非有違反強
14 制或禁止規定，或背於公共秩序或善良風俗，或有權利濫用
15 之情事者，均非法所不許。是公寓大廈本得由區分所有權人
16 以多數決議制定管理方法，以維護公寓大廈之安全及品質，
17 惟仍須符合公平，不得逾越必要程度而過度限制區分所有權
18 人所有權；又對於違反管理規定者制定罰則，係為落實管理
19 規則之規制效果，自亦屬管理方法之一環。經查：

- 20 1. 系爭社區於系爭會議決議通過修正系爭規約第11條，關於系
21 爭社區管理委員會之委員，由系爭社區住戶分區輪流擔任之
22 方式任之，此方式與公寓大廈管理條例第29條第2項所規
23 定，對於管理委員之選任、解任方式等，得由區分所有權人
24 會議以規約約定之規定無違，且社區事務攸關全體區分所有
25 人，管理委員係推動、執行社區事務不可或缺之職位，故由
26 區分所有權人分區輪流擔任管理委員，符合住戶均應參與或
27 服務社區之公平原則，且其適用對象為系爭社區住戶全體，
28 並非針對特定之住戶，亦符合平等原則，並無違反任何強制
29 或禁止規定，或背於公共秩序或善良風俗之情形，應屬合法
30 有效。
- 31 2. 系爭條款所定拒絕擔任委員、中途辭任或年度累積未滿3次

01 出席開會之情況者，需支付職務辭讓金5,000元部分：

02 (1)現行公寓大廈管理條例為落實公寓大廈之自治，於上述條文
03 規定，賦予區分所有權人會議創設規約之權利，藉以作為規
04 範公寓大廈區分所有權人及住戶權利義務之依據。系爭社區
05 既經多數決議通過系爭規約第11條，對於管理委員之選任
06 採用「分區輪流制」，且依上開說明，此方式並無違反何強
07 制或禁止規定，亦未背於公共秩序或善良風俗，應屬有效，
08 是系爭社區住戶自應共同遵守，即應有輪值擔任管理委員，
09 以分擔社區公共事務管理維護工作之義務。又依公寓大廈管
10 理條例第23條第1項、第2項第4款之規定，「有關公寓大
11 廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除
12 法令另有規定外，得以規約定之」、「規約除應載明專有部
13 分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，
14 不生效力：…四違反義務之處理方式。…」，亦有明定規約
15 上得載明違反義務之處理方式，而該違反義務之處理方式，
16 法條既未明文侷限其內容，則就解釋上而言，區分所有權人
17 對於輪值擔任管理委員之義務違反之處理方式，亦得為規約
18 之內容，並有對區分所有權人或住戶產生拘束之效力，且法
19 無明文禁止社區規約對於違反規約所定之義務者，不得課予
20 一定之金錢給付義務，不論其名義為「辭讓金」或「罰
21 款」，系爭條款對於無法履行輪值擔任管理委員之義務者，
22 應以繳交一定金額之方式，始得免除擔任管理委員之義務，
23 係為落實公寓大廈區分所有權人或住戶間之私法自治，及系
24 爭規約所定輪值擔任管理委員之規制效果，並無違反何強制
25 或禁止規定，亦未背於公共秩序或善良風俗，更難認係以損
26 害他人為主要目的，而有權利濫用之情事，應非法所不許。
27 上訴人於系爭會議中，是否說明司法實務對於社區規約訂立
28 罰則之意見為何，要與系爭條款是否構成權利濫用之判斷無
29 涉，並不因此而影響系爭條款之合法性，且上訴人係為加強
30 社區之管理、維護，提昇區分所有權人或住戶居住品質而成
31 立之人的組織體，為區分所有權人團體之代表機構，與各區

01 分所有權人及住戶相互間本無從屬關係，依照前揭說明，屬
02 私法自治範疇，依上說明，系爭條款之內容，亦難認有違反
03 法律保留原則。被上訴人猶執詞主張：系爭決議違反民法第
04 148條之誠信原則，且我國現行法律並無任何規定，授權社
05 區規約得對於不擔任委員者課以金錢罰鍰，系爭條款課予區
06 分所有權人法律所無之義務，違反法律保留原則、民法第7
07 1、72條及公寓大廈管理條例等強制或禁止規定，而屬無效
08 云云，洵非可採。

09 (2)又區分所有權人會議經由多數決作成之決議或訂立規約，由
10 全體區分所有權人共同遵循，該規約內容是否妥適，有無違
11 反公序良俗，固非不得以比例原則加以檢驗，即應考量所欲
12 達成之公共利益或目標（手段正當性），選擇侵害程度最小
13 之手段（必要性），及保持損害與利益之間的平衡（衡平
14 性），並應注意手段與目的之間的合理關聯（不當聯結禁
15 止）。經查：本院審酌依系爭規約第11條之規定，當期輪值
16 之管理委員，可依照輪流名單與同區之區分所有權人協調更
17 換任期，確實無意願擔任管理委員之住戶，亦得以繳交5,00
18 0元之方式，免除輪流擔任管理委員之義務，除可尊重區分
19 所有權人不願擔任管理委員之意願，亦可使該輪值之區分所
20 有權人以額外繳納金額方式，以全其對社區事務本應有之付
21 出，核屬兩全之方法，且酌以系爭條款決議之辭任金5,000
22 元，並無顯然過高之情形，亦無侵害人身情形，此項對於無
23 法擔任管理委員者所課予之金錢給付義務，堪認符合比例原
24 則。被上訴人雖以前詞主張系爭條款違反憲法第23條所揭示
25 之「適當性」、「必要性」、「狹義比例性」之比例原則云
26 云，然系爭條款是否有助於達成住戶輪值擔任管理委員，公
27 平參與服務社區之制度目的，此乃社區自治事項，不同社區
28 或有不同之運作結果，此應由系爭社區全體區分所有權人依
29 實際運作情形，於往後之區分所有權人會議溝通檢討，並依
30 社區自治精神予以尊重。被上訴人僅以系爭規約首次實施結
31 果，第一輪5位輪值者，八成（4戶）寧願繳納5,000元而拒

01 絕擔任委員，唯一接受輪值者，亦於2個月內辭職，並繳納
02 5,000元，逕認系爭條款無法達成其規範目的，公共利益趨
03 近於0，難認可採。再者，依被上訴人所陳，系爭社區於第8
04 屆區分所有權人會議，亦曾提出其他獎勵方案及懲罰性條款
05 之方案，然未獲得區分所有權人決議通過，嗣於第9屆區分
06 所有權人會議通過系爭規約及條款，自應認此係社區多數住
07 戶權衡後，認為系爭規約對於管理委員之選任採用「分區輪
08 流制」，並輔以拒絕擔任委員，需支付職務辭讓金5,000元
09 之制度，對於區分所有權人之權益尚無逾越必要程度之侵
10 害，而屬適當可採。被上訴人主張尚有其他最小侵害之手
11 段，而未提出足以使本院得有確信之證據以實其說，自屬無
12 據。

13 五、綜上所述，被上訴人依民事訴訟法第247條規定，請求確認
14 系爭條款無效，為無理由，應予駁回。從而，原審為上訴人
15 敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢
16 棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
19 逐一論列，併此敘明。

20 七、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

21 中 華 民 國 115 年 1 月 16 日

22 民事第六庭 審判長法官 巫淑芳

23 法官 蔡汎沂

24 法官 孫藝娜

25 正本係照原本作成。

26 本判決不得上訴。

27 中 華 民 國 115 年 1 月 16 日

28 書記官 資念婷