

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第3號

原告 姚樹葉

訴訟代理人 鍾麗錦

被告 大里國管理委員會

法定代理人 黃迪玲

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效事件，本院於民國113年2月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認大里國社區於民國112年年6月9日召開之112年度區分所有權人會議就議案二所為管理費調整之決議無效。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

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，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去者而言（最高法院42年台上字第1031號判決意旨參照）。本件原告為大里國社區之住戶，其主張該社區112年6月9日之區分所有權人會議就議案二所為之決議應屬無效，既為被告所否認，則系爭決議是否有效即屬不明，而系爭決議關涉原告每月應繳納管理費之數額，自有影響原告之權益，致原告主觀上認其法律地位處於不安狀態，且此種不安之狀態，得以本件確認判決將之除去，是依前揭說明，應認原告有即受確認判決之法律上利益，而得提起本件確認之訴。

二、原告主張：大里國社區共68戶，除A棟6戶為24坪外，其餘B棟、1樓F1、店面及其他戶均為40坪以上，被告於民國112年6月9日召開區分所有權人會議，議案二決議將每戶管理費調漲新臺幣（下同）200元、A棟住戶調漲150元，惟調漲後，A

棟住戶每坪負擔61.3元管理費高於其他住戶每坪39.4元，以原告權狀總坪數24.45坪，按坪數計算每月需繳納1,499元，調漲前為1,350元，調漲後需繳1,500元，其餘住戶換算下來則每坪不到40元，故該項決議有違比例分擔、誠信原則、公序良俗、權利濫用之情事而顯失公平，應依臺中市政府公寓大廈調處建議，改以坪數計價方式收取。原告爰依民法第799條之1第1項、第3項、第72條、第148條第1項、公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，訴請確認大里國社區112年6月9日區分所有權人會議議案二之決議無效。

三、被告抗辯：大里國社區以戶數據以收取管理費已經30幾年了，本次區分所有權人會議時，也有依照原告於開會時提出之意見，針對各該區分所有權人持有面積之大小做調整，而經多數決議A棟住戶少繳50元，只增加150元，其他住戶均調漲為200元；原告若仍有意見，可以在下一屆區分所有權人會議時提出管理費之計算方法，交由該屆區分所有權人會議來決定；除A棟外之其餘住戶雖為大坪數，但公設比所佔比例亦較高等語。並聲明：原告之訴駁回。

四、本院所為之判斷：

（一）大里國社區於112年6月9日召開之112度區分所有權人會議作成系爭決議之出席成數與表決成數，符合大里國社區住戶規約之規定：

1、按區分所有權人會議之決議，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上之同意行之，公寓大廈管理條例第31條定有明文。而大里國社區住戶規約第6條第9項規定：「大會會議討論事項，除本條例第30條及第31條規定外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以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合計過半數之同意行之。」（見本院卷第54頁）。

01 2、大里國社區於112年6月9日召開之112年度區分所有權人會
02 議，就系爭議案二關於社區管理費每戶調漲200元、A棟住
03 戶調漲150元所為之決議，依前開社區住戶規約之規定，
04 應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數
05 之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人
06 數區分所有權合計過半數之同意行之。而大里國社區區分
07 所有權人數總計68人，區分所有權總計6,452.08平方公
08 尺，該次區分所有權人會議之出席人數為41人，佔全體區
09 分所有權人數60.29%，已出席人數之區分所有權為4,04
10 2.78平方公尺，佔全體區分所有權62.65%，系爭議案二
11 經現場與會人員討論過決議通過，此有大里國社區112年
12 度區分所有權人會議會議紀錄（見本院卷第63頁）、大里
13 國社區公寓大廈區分所有權人會議出席人員名冊（簽到
14 簿）（見本院卷第73至83頁）在卷可稽。

15 3、是以，系爭112年6月9日區分所有權人會議就議案二所為
16 決議之出席成數及表決成數已達大里國社區住戶規約所規
17 定之成數，應堪認定。

18 （二）大里國社區就112年度區分所有權人會議之議案二所為決
19 議，未按應有部分比例分擔，且損害原告及其他A棟住戶
20 之權益，違反民法第148條第1項之規定，類推適用民法第
21 56條第2項之規定為無效：

22 1、按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
23 負責人或管理委員會為之；其費用由公共基金支付或由區
24 分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之；但修繕費係
25 因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分
26 所有權人或住戶負擔；其費用若區分所有權人會議或規約
27 另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項
28 定有明文。又區分所有權人會議經由多數決作成之決議，
29 與少數區分所有權人之權益發生衝突時，其是否係藉由多
30 數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約
31 定，應有充分理由，始不悖離「按應有部分比例分擔」之

原則。而管理費用是用於人事費、稅捐、維護修繕公寓大廈各項公共設施與日常開支所需及其他基地、共用部分之經常管理費用，故調漲管理費自需有正當且必要之理由（最高法院97年度台上字第2347號判決意旨參照）。是依公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，就共用部分之修繕、管理、維護費用，以由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔為原則，雖依同條但書規定，區分所有權人會議或規約得就該費用之分擔比例另行約定，但所約定分擔之方式（包含就原有分擔方式所為之調整）即必須有充分、正當且必要之理由，始得認未與上述「按應有部分比例分擔」之原則相違。

- 2、依據被告提出之大里國社區公寓大廈區分所有權人名冊（見本院卷第65至71頁）、管理費繳費公告（見本院卷第85頁），原告所屬之A棟住戶每月管理費由1,350元調漲為1,500元，A棟區分所有權面積為62.05平方公尺，換算其負擔之管理費為每平方公尺24.17元；B棟住戶每月管理費由1,500元調漲為1,700元，B棟區分所有權面積為72.75平方公尺，換算其負擔之管理費為每平方公尺23.37元；其餘住戶每月管理費由1,600元調漲為1,800元，其中C棟區分所有權面積為106.10平方公尺，換算其負擔之管理費為每平方公尺16.97元；D棟區分所有權面積為103.90平方公尺，換算其負擔之管理費為每平方公尺17.32元；E棟區分所有權面積為104.41平方公尺，換算其負擔之管理費為每平方公尺17.24元；F棟區分所有權面積為114.20平方公尺，換算其負擔之管理費為每平方公尺15.76元；G棟區分所有權面積為107.82平方公尺，換算其負擔之管理費為每平方公尺16.69元；H棟區分所有權面積為89.65平方公尺，換算其負擔之管理費為每平方公尺20.08元；I棟區分所有權面積為94.10平方公尺，換算其負擔之管理費為每平方公尺19.13元；J棟區分所有權面積為94.87平方公尺，換算其負擔之管理費為每平方公尺18.97元。依此可

01 知，系爭議案就社區管理費調漲做成之決議，明顯係應有
02 部分越多之住戶負擔之管理費比例越低，應有部分越少之
03 住戶則需負擔較高比例之管理費，其中更係以原告所屬最
04 少應有部分之A棟住戶負擔管理費比例為最高。

05 3、次按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主
06 要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民
07 法第148條定有明文。而權利之行使，是否以損害他人為
08 主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他
09 人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定
10 之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社
11 會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目
12 的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院
13 71年度台上字第737號判決要旨參照）。至所謂誠實信用
14 之原則，係在具體的權利義務之關係，依正義公平之方
15 法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益
16 以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依
17 據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運
18 用之方法。就區分所有權人會議或規約得就該費用之分擔
19 比例所另為之約定是否有充分、正當且必要之理由，以及
20 有無違背誠信原則甚或構成權利濫用等節，基於公平法
21 理，法院應得加以審查之。若區分所有權人會議就管理費
22 分擔比例所為未按應有部分比例分擔之決議，其顯失公平
23 之情況已達於權利濫用之程度（即該決議之權利行使，大
24 廈住戶全體所得利益極少，而該少數區分所有權人及國家
25 社會所受之損失甚大），其決議自不生其權利行使之效
26 果，應逕認為無效。

27 4、又按總會決議之內容違反法令或章程者，無效，民法第56
28 條第2項定有明文，而特定公寓大廈之全體區分所有權
29 人，與民法社團均屬人的結合，有其相似性，對於公寓大
30 廈區分所有權人會議所為決議是否無效之爭執，自得類推
31 適用民法第56條第2項規定，視其決議內容是否有違反法

01 令或章程（規約）而定。本件大里國社區於112年6月9日
02 召開之112年度區分所有權人會議就其中議案二所為調漲
03 社區管理費之決議，既未按各該區分所有權人之應有部分
04 比例分擔，且原告及其他A棟住戶等應有部分最少者，卻
05 需負擔最高比例之管理費，明顯背離公寓大廈管理條例第
06 10條第2項所宣示之按應有部分比例分擔原則且欠缺合理
07 依據，經依比例原則權衡後顯失公平，構成權利濫用，應
08 認系爭決議違反民法第148條第1項規定，經類推適用民法
09 第56條第2項規定為無效。

10 5、從而，系爭決議就社區管理費之調漲，堪認屬多數區分所
11 有權人以人數優勢，損害少數區分所有權人為主要目的，
12 與公平法理不符，有違誠信原則，則原告自得類推適用民
13 法第56條第2項、民法第148條第1項之規定，請求確認系
14 爭決議無效。

15 （三）綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第1條第2項之規定類
16 推適用民法第56條第2項、第148條第1項、第2項之規定，
17 請求確認大里國社區於112年年6月9日召開之112年度區分
18 所有權人會議就議案二所為管理費調整之決議無效，為有
19 理由，應予准許。至於，原告另基於民法第799條之1第3
20 項、類推適用民法第56條第1項規定請求撤銷系爭決議部
21 分，因原告係請求擇一為有利判決之選擇合併，而本院既
22 已就前開部分為原告勝訴之判決，則其餘請求權之主張，
23 自無庸再予審酌，併此敘明。

24 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日

26 臺中簡易庭 法 官 巫淑芳

27 以上為正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
29 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
31 應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
02 書記官 許靜茹