

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第178號

上訴人

即被上訴人 林志謙

0000000000000000

林玉靜

共 同

訴訟代理人 王國棟律師

王柏硯律師

被上訴人即

上訴人 人間美村大廈管理委員會

0000000000000000

法定代理人 謝國毅

訴訟代理人 陳采緹

上列當事人間請求撤銷區分所有權人會議決議事件，兩造對於中華民國112年1月18日臺灣臺中地方法院110年度訴字第3086號第一審判決、112年5月16日補充判決各自提起上訴，林志謙、林玉靜並為訴之追加，本院於113年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決廢棄。

二、確認人間美村大廈於民國110年8月1日召開第25屆區分所有權人會議之議案三所為「六個子母車位優先簽訂使用切結書後並付清潔費，清潔費調整為每月新臺幣1,000元，自110年9月1日起實施」之決議無效。

三、確認人間美村大廈於112年7月30日召開第27屆區分所有權人會議之議案二「複議表決110年8月1日召開第25屆區分所有權人會議之議案三第二項」所為「同意公設車位（指六個子車位）清潔費調整為每月1,000元」之決議無效。

四、第一、二審（含追加之訴）訴訟費用，由人間美村大廈管理委員會負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、本件被上訴人即上訴人人間美村大廈（下稱系爭大廈）管理委員會（下稱系爭大廈管委會）之法定代理人原為鄭小郎，於112年9月1日變更為謝國毅，有系爭大廈管委會職務推選紀錄、臺中市北屯區公所備查函影本可稽（見本院卷一第275至277、283至285頁），謝國毅聲明承受訴訟（見本院卷一第265頁），核無不合，應予准許。

貳、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，民事訴訟法第446條第1項本文定有明文。查上訴人即被上訴人林志謙、林玉靜（下稱林志謙2人）於本院追加起訴，先位聲明：確認系爭大廈於112年7月30日所召開第27屆區分所有權人會議之議案二「複議表決110年8月1日所召開第25屆區分所有權人會議之議案三第二項，六個子母車位清潔費調整為每月新臺幣（下同）1,000元」之決議（下稱112年決議，但決議文字應修正如本院認定內容，詳下述）無效。備位聲明：112年決議應予撤銷（見本院卷二第144頁），經他造同意（見本院卷二第145頁），其訴之追加，核無不合，應予准許。

乙、實體方面：

壹、林志謙2人主張：

一、本訴部分：

（一）先位之訴：伊2人均為系爭大廈之區權人，系爭大廈之起造人美村建設股份有限公司（下稱美村公司）於系爭大廈地下2至4樓劃設停車位，並於出售時與各承購戶定明車位之使用權，成立共有物分管契約（下稱系爭分管契約）。其中地下2樓編號35、36，以及39、40等2組子母車位（下稱系爭子母車位，就36、40車位稱系爭子車位），係由伊2人前手向美村公司購買坐落○○市○○區○○段0000○號、0000建號建物（以下同段建物，僅以建號稱之）加價購得，伊2人再輾轉買受取得，基於系爭分管契約，伊2人對系爭子母車位，均有專用權。詎系爭大廈管委會竟於110年8月1日召開第25屆區分所有權人會議，就議案三做成：「①六個子母車位優先簽訂使用切結書後並付清潔費，②清潔費調整為每月1,000

元，自110年9月1日起實施」之決議（下稱110年決議），要求伊2人須簽訂使用切結書後並就子車位各支付每月高額清潔費1,000元後，始得使用伊2人具分管專用權之系爭子車位，使用切結書1年1簽，不啻侵害其分管專用權；且相比其他平面車位每月50元清潔費，就子車位收取每月1,000元清潔費，所為差別待遇，違反平等原則，構成權利濫用，違反民法第72條、第148條規定，110年決議應屬無效；且就「②清潔費自原本每月500元，調整為每月1,000元」部分，僅77票同意，未達開會當日出席數163人之半數，該部分決議自始未通過而不生效力（原審就先位之訴為伊2人敗訴判決，伊2人不服，提起上訴）。並上訴聲明：1. 原判決廢棄。2. 確認110年決議無效。

(二)備位之訴：倘本院認110年決議屬於規約就系爭建物共有部分管理費之約定，亦有民法第799條之1第3項規定顯失公平之情事，應予撤銷。爰適用或類推適用民法第799條之1第3項之規定，請求撤銷110年決議（原審就此部分備位之訴為伊2人勝訴判決，惟系爭大廈管委會不服，提起上訴）。並答辯聲明：系爭大廈管委會之上訴駁回。

二、追加之訴：

(一)追加先位之訴：系爭大廈管委會於訴訟繫屬中之112年7月30日召開第27屆區分所有權人會議，作成112年決議，就110年決議之議案三第二項「清潔費自每月500元調整為每月1,000元」部分，覆議表決，追認子車位使用人須支付子車位每月清潔費1,000元後，始得使用子車位。惟110年決議此部分自始未通過，不得嗣後追認；且相比其他平面車位清潔費每月50元，所為差別待遇，違反平等原則，構成權利濫用，違反民法第72條、第148條規定，112年決議，亦屬無效。並追加先位聲明：確認112年決議無效。

(二)追加備位之訴：112年決議內容，亦有顯失公平之情事，爰適用或類推適用民法第799條之1第3項之規定，請求撤銷112年決議。並追加備位聲明：112年決議應予撤銷。

貳、系爭大廈管委會則以：就本院112年度上字第50號判決認定林志謙2人就系爭子車位有分管專用權，沒有意見。110年決

議，要求6個子母車位之使用人，就6個子車位簽訂使用切結書後，並支付子車位調高後每月清潔費1,000元，始得優先使用子車位，使用切結書1年1簽；就清潔費自500元調整為1,000元部分，因僅77票同意，未達110年開會當日出席數163人之一半，故112年決議方就此部分覆議表決，表決後97票同意公設車位（指6個子車位）清潔費調整為每月1,000元，達112年開會當日出席數184人之半數。110年決議、112年決議並未違反公序良俗或權利濫用，並非無效，亦無顯失公平，不具得撤銷之事由等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利於系爭大廈管委會部分廢棄。(二)上開廢棄部分，林志謙2人於第一審之訴駁回。答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

參、不爭執事項及爭點（見本院卷一第294至301頁、卷二第86至87頁、第145至146頁）：

一、兩造不爭執事項：

- (一)林志謙2人均為系爭大廈之區分所有權人，其所有權登記之情形及取得權利之來源如本院卷一第294至295頁附表及圖例所示。
- (二)美村公司就系爭大廈之公同使用部分，分別編定為0000建號、0000建號。其中地下2樓至4樓之停車位編列為0000建號，其餘公設（含地下2樓至4樓之停車位以外之其他空間）編列為0000建號。
- (三)系爭大廈電梯間貼有停車位標示圖，張貼於系爭大廈地下2樓之電梯間（見原審卷一第303至309頁）。藍色號碼為停車位證明卡之編號（本件所列車位編號均指此編號）；紅色號碼為權狀登記號碼之編號。
- (四)系爭大廈地下2樓之子母車位共有6組，林志謙2人分別擁有停車位證明卡編號35及39號車位（即母車位）之約定專用權。因子車位並非法定停車位，係美村公司自行增設，無法登記於停車空間所屬之0000建號內。
- (五)編號35、36號子母車位（權狀登記B2-35號）為林志謙所使用，編號39、40號子母車位（權狀登記B2-33號）為林玉靜

所使用，均為平面車位。子車位為編號36、40號車位。子車位並無獨立出入口，需依附前方之母車位進出。

(六)六個子母車位使用人，在建物登記謄本上僅有母車位編號，無子車位編號，但因子車位就0000建號之應有部分比例增加100萬分之1485，約3.5坪。

(七)系爭大廈住戶規約第15條第4項規定：「區分所有權人會議之決議：☐除本規約另有規定外，應有區分所有權人二分之一以上及區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數二分之一以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權二分之一以上之同意行之。…」（見原審卷一第70頁）。

(八)系爭大廈管委會於110年8月1日召開系爭大廈第25屆區分所有權人會議，就議案三作成「六個子母車位優先簽訂使用切結書後並付清潔費，清潔費調整為每月1,000元，自110年9月1日起實施」之決議（即110年決議）。

(九)系爭大廈之區分所有權人總計為242人，110年決議當天出席者163人，經112票同意通過六個子母車位住戶在簽訂優先使用切結書後得以優先使用之提案，其中77票同意每個子母車位之使用清潔費從每月500元調整為每月1,000元，並自110年9月1日起實施。

(十)110年、112年決議議案之意思為，六個母車位之使用人，在簽訂子車位之優先使用切結書並支付子車位調高之清潔費後，始得以優先使用子車位；使用切結書一年一簽；如未簽訂及支付調高之清潔費，子車位應歸還社區另行規劃使用；子車位清潔費調整為每月1,000元。

☐系爭大廈機械車位，每月繳納清潔費50元+保養費150元，合計200元。除6個子車位外，其餘平面車位，每月繳納清潔費50元。

二、本件爭點：

(一)先位之訴：110年決議、112年決議是否違反民法第72條、第148條而無效？

(二)備位之訴：林志謙2人主張適用或類推適用民法第799條之1第3項規定，撤銷110年決議、112年決議，是否有據？

肆、本院之判斷：

一、先位之訴部分：

(一)110年決議應屬無效：

1.按區分所有權人會議經由多數決作成之決議，與少數區分所有權人之權益發生衝突時，其是否係藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，應有充分理由，始不悖離「按應有部分比例分擔」之原則。且是否係以損害該少數區分所有權人為主要目的，基於公平法理，法院固得加以審查，惟應從大廈全體住戶因該決議之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會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘該決議之權利行使，大廈住戶全體所得利益極少，而該少數區分所有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為主要目的，而屬權利濫用（最高法院97年度台上字第2347號民事判決意旨參照）。又法院基於基本權利間接第三人效力之作用，得依民法第72條公序良俗或第148條第2項誠實信用原則，對於法律行為效力予以合理之限制（最高法院111年度台上字第1169號民事判決意旨參照）。故解釋民法第72條公共秩序、民法第148條權利不得濫用、誠實信用原則之不確定法律概念時，得參酌憲法規定之基本權（如憲法第7條平等原則、憲法第23條比例原則），以實踐憲法透過該基本權規定所表彰之基本價值。

2. 經查：

(1)公寓大廈區分所有建物之買賣，若已由建商或起造人與各承購戶定明停車位之使用權者及其範圍者，當可解釋為係一種共有物之分管契約，具有拘束各該分管契約當事人之效力（最高法院96年度台上字第1152號判決意旨參照）。兩造就本院112年度上字第50號判決認定林志謙2人就系爭子車位有分管專用權乙節，並不爭執（見本院卷二第146頁）；且6個子車位之使用人，雖因子車位無法登記於0000建號（見不爭執事項(四)後段），但就0000建號應有部分比例，較未購買子車位住戶增加應有部分100萬分之1485（換算面積約3.5坪）乙節，亦為兩造所不爭執（見不爭執事項(六)），自可作為判定其等就子車位有無專用權之參考；參以林志靜有提出其前

前手凌豪公司加價購買子母車位之買賣契約、及另一子母車位承購戶梅國英以80萬元於88年8月31日與美村公司購買子母車位之預約單為證（見本院卷一第299頁不爭執事項18.及第300頁不爭執事項23.）；佐以系爭子母車位之子車位，並無獨立之進出通道，須藉由前方之母車位進出乙情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(五)），故美村公司如欲出售子車位獲取利益，衡情應僅能由購買該組母車位之承購戶一併購買，始符常理。故系爭子車位，性質上應非所謂公設車位（見本院卷一第369頁），林志謙2人就系爭子車位，有繼受其前手所取得之分管專用權。

- (2)就110年決議之真意為6個母車位之使用人，在簽訂子車位之優先使用切結書並支付子車位調高之每月1,000元清潔費後，始得使用子車位；使用切結書一年一簽，如未簽訂及支付調高之清潔費，子車位應歸還社區另行規劃使用乙節，為兩造所不爭執（見不爭執事項(十)）；系爭大廈管委會亦陳稱：繳費單只有做6個人，子車位優先使用切結書是針對6個子母車位的母車位住戶等語（見本院卷一第369頁）。則110年決議就「①六個子母車位（住戶）優先簽訂使用切結書後並付清潔費後，始得使用子車位」、「使用切結書一年一簽」部分，對照兩造所不爭執系爭大廈平面停車位每月50元清潔費（見不爭執事項□後段），顯然110年決議係要求子車位分管使用人，以切結書1年1簽之方式，支付較其他停車位分管使用人20倍之清潔費後，方得使用原具分管專用權之子車位，此不啻否認林志謙2人就系爭子車位之分管專用權，對林志謙2人之損害不可謂不大。相較之下，系爭大廈管委會陳稱：就林志謙2人母車位之使用權並無爭執；子車位無獨立出入口，需靠前方母車位進出，如子母車位之母車位使用人未簽訂子車位使用切結書及支付調高之子車位清潔費，子車位如歸還社區，現實上很難另行規劃使用；其實子車位無法單獨使用等語（見本院卷一第370頁、卷二第146頁），可知110年決議之權利行使，系爭大廈全體住戶所得利益極少。兩相比較衡量後，110年決議顯係以侵害6個子車

位分管人之分管專用權為主要目的，該當民法第148條權利濫用，應屬無效。

(3)系爭大廈管委會亦陳稱：就子車位所欲收取1,000元即為清潔費，並非其他費用等語（見本院卷二第146頁），則以清潔費為收取名義，應以清潔為徵收目的，非可認具有社區出租公用車位之租金目的。系爭子母車位之子車位部分係借道母車位進出，無法獨立使用乙節，已如前述。是子車位之使用上，並未造成其他區分所有權人成本之增加或使用機會之喪失，並無特別增加清潔費達20倍差別對待之合理原因。系爭大廈管委會未能舉證有何特殊清潔之考量（見本院卷二第88頁），就調高清潔費至1,000元之目的正當性、手段必要性，未有合理說明，可認違反比例原則。且系爭大廈管委會亦未能就子車位之清潔費需求，與母車位或其他車位之清潔費需求，在規範事務性質上有何差異？有何差別待遇之正當理由？就提高清潔費從500元至1,000元之手段，與所欲達成之目的間，有何實質關連？亦均未能具體說明，亦可認有違平等原則。故110年決議內容，參酌比例原則及平等原則，顯然違反民法第72條公共秩序，亦屬無效。

(4)再者，110年決議就：「②清潔費調整為每月1,000元，自110年9月1日起實施」之決議部分，因僅77票同意，未達開會當日出席數163人之一半乙節，有會議記錄在卷可佐（見本院卷一第449頁、第453至455頁），故就清潔費調漲為1,000元之議案，同意數未達82票以上，未過半，亦屬自始未投票通過，自不生效力。

3.基上，110年決議內容違反民法第148條、第72條，且議案三第二項部分自始未投票通過，應屬無效。

(二)112年決議亦屬無效：

1.按區分所有權人會議如自始無效，則自始無效之決議，不能因事後之追認而成為有效（最高法院109年度台上字第1924號民事判決意旨參照）。

2.經查：

(1)110年決議就：「②清潔費調整為每月1,000元，自110年9月1日起實施」之決議部分，因僅77票同意，未達開會當日出席

席數163人之一半乙節，有會議記錄在卷可佐（見本院卷一第449頁、第455頁），故該部分決議應認自始未通過，屬無效，業經本院說明如上。

(2)系爭大廈管委會於112年7月30日召開第27屆區分所有權人會議，作成112年決議，就110年決議之議案三第二項「六個子母車位清潔費調整為每月1,000元」部分，覆議表決，表決後97票同意，達112年開會當日出席數184人之一半，決議通過：「同意公設車位（指6個子車位）清潔費調整為每月1,000元」，有覆議表決之會議紀錄可佐（見本院卷一第269頁、第273頁、第355、第359頁）。此部分覆議表決110年決議議案三第二項議案，性質上應為「事後追認」先前110年決議之內容，使112年決議效力，溯及自110年決議所稱調高後1,000元清潔費實施生效日（110年9月1日）生效。參照前揭說明，自始無效之決議，不能因事後之追認而成為有效。故112年決議，不生追認110年決議議案三第二項之效力。

(3)再者，縱令112年決議性質上非事後追認110年決議，而係制訂具有溯及自000年0月0日生效之清潔費約定。然而，因112年決議就系爭子車位調高清潔費從500元調整為每月1,000元（見本院卷一第273頁），而112年決議與110年決議議案之意思相同，均為六個母車位之使用人，在簽訂子車位之優先使用切結書並支付子車位調高之清潔費後，始得以優先使用子車位；使用切結書一年一簽，如未簽訂及支付調高之清潔費，子車位應歸還社區另行規劃使用，子車位清潔費調整為每月1,000元（見不爭執事項(十)），參照前開說明，此決議內容仍屬違反民法第72條公共秩序，且違反民法第148條權利濫用禁止之規定，112年決議亦屬無效。

3.基上，112年決議，不生追認110年決議之效力，且112年決議內容，違反民法第72條、第148條規定，應屬無效。

二、按訴之客觀預備合併，必有先位、後位不同之聲明，當事人就此數項請求定有順序，預慮先順序之請求無理由時，即要求就後順序之請求加以裁判，法院審理應受此先後位順序之拘束。於先位之訴有理由時，備位之訴即毋庸裁判。必先位之訴為無理由時，法院始得就備位之訴為裁判（最高法院

106年度台上字第1898號民事判決意旨參照)。林志謙2人所為本訴及追加之訴先位聲明請求既均有理由，本院自無就其原備位之訴（系爭大廈管委會上訴部分）、追加備位之訴，再為裁判之必要，併此敘明。

伍、綜上所述，林志謙2人依民法第56條第2項、第72條、第148條規定，先位聲明確認110年決議無效，為有理由，應予准許。從而，原審就先位之訴所為林志謙2人敗訴之判決，及就備位不應論斷部分，所為林志謙2人勝訴之判決，均有未洽，林志謙2人上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院全部廢棄，並就先位之訴部分改判如主文第二項所示。至於系爭大廈管委會就備位上訴部分，無庸再為裁判，爰不另為准駁之諭知。林志謙2人依民法第56條第2項、第72條、第148條規定，追加先位聲明確認112年決議無效，為有理由，應予准許，並為文字修正，而判決如主文第三項所示。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

柒、據上論結，本件林志謙2人之上訴及追加先位之訴，均有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
民事第五庭 審判長法官 黃綵君
法官 吳崇道
法官 高士傑

正本係照原本作成。

人間美村大廈管理委員會得上訴。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 林賢慧

中 華 民 國 113 年 2 月 15 日