

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第217號

上訴人 親嘉開發股份有限公司

法定代理人 張鈞豪

訴訟代理人 林伸全律師

被上訴人 親家ONE CITY管理委員會

法定代理人 蕭政明

訴訟代理人 沈崇廉律師

馬啓峰律師

陳郁文

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效事件，上訴人對於中華民國112年3月29日臺灣臺中地方法院111年度訴字第2434號第一審判決提起上訴，本院於112年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人之法定代理人死亡或其代理權消滅者，應由有代理權之法定代理人承受訴訟。前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，此觀民事訴訟法第170條、第175條第1項之規定自明。查本件被上訴人親家ONE CITY（下稱系爭社區）管理委員會（下稱管委會）之法定代理人原為陳郁文，現已變更為蕭政明，茲據其具狀聲明承受訴訟，此有民事聲明承受訴訟狀及臺中市南屯區公所備查函影本可稽（見本院卷第55至57、51至53頁），核無不合。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊為系爭社區之區分所有權人（下稱區權

人），系爭社區總戶數為209戶，伊有其中店面1戶（S1）、辦公室2戶（2G1、3G1）、套房式住家32戶（4A至19A、4I至19I），共35戶，總坪數為3548.2坪，佔系爭社區總坪數約49%。系爭社區之公共電費原係按戶數分攤，且S1店面戶不分攤，然於民國111年3月27日第二屆防疫區權人會議（下稱系爭區權人會議），就議題二「本社區公共電費戶數分攤變更為以坪數分攤討論案」（下稱系爭議案），決議「本案通過『本社區公共電費戶數分攤變更為以坪數計算分攤』」（下稱系爭決議）。惟伊所有S1店面戶，有獨立之進出門戶，不需經過社區大廳、走廊或通道，更不可能使用頂樓平臺、梯間及電梯等公共設施；且伊所有各戶中，其中2G1、3G1整層辦公室有再分隔成小辦公室，可整層租給單一承租人，亦可分租給不同承租人，目前全部閒置，S1店面及A、I套房則部分出租、部分閒置，故伊並未因持有系爭社區49%面積，即使用或受益系爭社區49%公共設施。然系爭決議卻使原不分攤公共電費之S1店面戶變更為亦需分攤，且使伊應分攤之公共電費比例自按戶數比例34/208變更為按坪數比例49%，將實際居住者產生之公共電費歸由包含未實際居住之全體區權人共同分擔。而被上訴人於系爭決議後，實際係以每坪新臺幣（下同）20元向伊收取公共電費，已逾越系爭決議內容，以111年7月份為例，造成伊於系爭決議前、後所應分攤之公共電費相差4.8倍，甚且，伊於系爭決議後所應分攤之公共電費竟占系爭社區當月總公共電費金額將近8成，並超收每月實際應繳公共電費而有不當得利，無異於變相調漲管理費。準此，系爭決議就被上訴人社區公共電費分攤方式變更改採「坪數」計算，實乃以損害伊權益為主要目的之權利濫用行為，違反誠信及公平原則，是系爭決議內容違反民法第148條規定，依同法第56條第2項規定，應屬無效等情。爰提起本訴（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）確認系爭決議無效。

01 二、被上訴人則以：上訴人所有S1店面戶及其他戶別，顯有使用
02 伊社區公設之情形，亦即使用社區電梯或梯間以至地下1樓
03 停車場、使用位於社區一樓大廳之信箱、由位於社區大廳之
04 管理室代為收受包裹等；且S1店面戶及其他戶別與伊社區其
05 他區權人一同享有使用包括一樓會議廳、會客室、健身房、
06 烹飪教室、頂樓平臺等其他社區公設之資格，至究有無實際
07 使用，視其自身衡量而定；且S1店面外有多盞公設景觀燈，
08 亦使其享有公設之利益，因此，S1店面戶仍有負擔公設電費
09 之必要。又上訴人所有各戶均為大坪數，4A至17A房屋，內
10 部各為6間套房、18A至19A房屋，內部各為9間套房、4I至19
11 I房屋，內部各為7間套房，2G1、3G1辦公室，經上訴人於00
12 0年0月間分別變更隔成14間、35間套房，致伊社區實際增加
13 至438戶，上訴人實際為264戶，占社區實際戶數比例高達6
14 0%，至其中縱若有閒置，亦係上訴人之問題，有權利即有
15 義務，上訴人本應負擔公共電費。上訴人所有上開各「戶」
16 房屋既非單一住戶使用，若仍以原有戶數分攤公共電費，顯
17 非公平。因此，系爭決議以各戶所有之「坪數」計收公共電
18 費，應較原本按戶數負擔為公允，且符合公寓大廈管理條例
19 第10條第2項規定之立法精神，並無違反誠信原則。此外，
20 系爭議案說明第四點已敘明：「經111年元月份委員會議討
21 論後決議，每坪概算計費為20元，餘款則納入管理基金社區
22 維護使用」，是上訴人所稱其於系爭決議後負擔近8成之公
23 共電費，顯有混淆法院之嫌等語，資為抗辯。並答辯聲明：
24 上訴駁回。

25 三、得心證之理由：

26 (一)按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提
27 起；所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
28 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存
29 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最
30 高法院52年度台上字第1240號判決意旨參照）。查本件上訴
31 人為系爭社區之區權人，其主張系爭決議將公共電費改按坪

數收取，應屬無效乙節，為被上訴人所否認，堪認兩造就上訴人應繳納之公共電費計算標準發生爭執，致上訴人在法律上之地位有不安之狀態存在，而此不明確之狀態得以本件確認判決除去之，是上訴人提起本件訴訟，自有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

(二)次按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。該條所稱權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，但若非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年度台上字第105號、92年度台上字第1446號判決參照）。再按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。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住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。又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，不能單憑該決議對少數區分所有權人現擁有之權益有所減損，即認其係藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決

01 議或約定，認以損害他人為主要目的，而屬權利濫用，或違
02 反公序良俗（最高法院97年度台上字第2347號判決意旨參
03 照）。

04 （三）系爭決議以坪數持份比率計算公共電費負擔，有其合理之相
05 當性基礎：

- 06 1. 經查，系爭社區於111年3月27日召開第二屆防疫區權人會
07 議，作成系爭決議，依系爭決議案說明，系爭社區公共用電
08 費原平均分攤由各戶繳納，變更為管委會統一支付每月公共
09 用電衍生費用，再依全棟坪數持份比率重新計算各戶所需繳
10 納公共電費分攤，並隨管理費收繳時一併繳費；而將公共電
11 費之計費標準改為以每坪20元計算，餘款則納入管理基金社
12 區維護使用，爾後如公共電費增加時，亦授權管委會隨時微
13 幅調漲每坪電費分攤等情，有系爭區權人會議紀錄在卷可稽
14 （見原審卷第21頁至第29頁），應堪認定。上訴人主張被上
15 訴人於系爭決議後，實際係以每坪20元向伊收取公共電費，
16 已逾越系爭決議內容云云，委無可採。而系爭決議係依照各
17 戶坪數作為公用電費之計收標準，衡以因專有部分面積愈大
18 者，屬共用部分之承重牆壁、占用基地範圍亦愈大，於通常
19 情形，其基地應有部分、共同使用建號配賦應有部分之比例
20 亦愈大，此公共電費之收取標準符合公寓大廈管理條例第10
21 條第2項費用由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔
22 之原則，其變更基於經費負擔公平性，以住戶之實際坪數為
23 基準，具備客觀上合理的理由，其區別程度亦不失相當性。
- 24 2. 上訴人自陳其所有戶別店面1戶（S1）、辦公室2戶（2G1、3G
25 1）、套房式住家32戶（4A至19A、4I至19I），共35戶，總
26 坪數為3548.2坪，佔系爭社區總坪數約49%等情（見本院卷
27 第64、232頁），並提出公共電費分攤比較表列出各戶坪數
28 明細為憑（見本院卷第95頁），且為被上訴人所不爭執（見
29 本院卷第160頁）。依上訴人所有戶別之坪數所示，其中店
30 面（S1）坪數多達189.03坪，辦公室2戶（2G1、3G1）分別高
31 達173.77、391.36坪，其餘套房式住家32戶（4A至19A、4I

01 至191) 則分別約83至88坪、多則有約98、102坪不等；較諸
02 被上訴人所提、上訴人亦不爭執之系爭社區各住戶公共電費
03 計算表所示（見本院卷第111至130、160頁），其上所列上
04 訴人以外之其他住戶坪數，多介於約17至19坪、27至28坪不
05 等；申言之，上訴人所有戶別均為大坪數之戶別，其他住戶
06 所有戶別則多為小坪數之戶別，以套房式住家之戶型而言，
07 二者相差達3至4倍之多，此亦為上訴人所不爭執（見本院卷
08 第160至161頁）。基此，上訴人所有戶別之坪數愈大者，屬
09 共用部分之承重牆壁、占用基地範圍亦愈大，其基地應有部
10 分、共同使用建號配賦應有部分比例所換算之實際面積亦愈
11 大，修繕、管理、維護系爭社區共用部分所需使用之公共電
12 費比例，上訴人所有戶別部分自較其他小坪數住戶者為高。

- 13 3. 具體言之，上訴人所有辦公室2戶（2G1、3G1）坪數分別高
14 達173.77、391.36坪，依上訴人所有辦公室戶型2戶（2G1、
15 3G1）之建物登記謄本所示（見本院卷第139至145頁），除
16 專有部分面積外，其中2樓辦公室單戶之共有部分即○○段
17 0000建號之應有部分比例即高達100000分之5961，並包含多
18 達47個地下停車位，3樓辦公室單戶之共有部分即○○段
19 0000建號之應有部分比例更高達100000分之7650，並包含多
20 達48個地下停車位，上開停車位分別坐落於地下1樓
21 （B1）、地下5樓（B5）位置，被上訴人對其戶別之地下車
22 位情形亦不爭執（見本院卷第227頁），且該共用部分之其
23 他登記事項並記載其主要用途包括：停車空間、梯廳、一般
24 安全梯、排煙室、自來水箱、消防機械室、污水機房、機械
25 室、一般升降機、緊急升降機、電信室、消防中繼機房、防
26 空避難室兼停車空間、發電機室、消防中繼水箱、台電配電
27 室、電表室、辦公室、管委會使用空間（辦公室）及（會議
28 室）、垃圾集中處、出入口緩衝、走廊、機房、水表室、消
29 防水箱等（見本院卷第141、145頁）。則不問上訴人有無實
30 際使用其專有部分，其所有應有部分之地下停車位所占用之
31 共用部分面積、行經車道、地下室空間所需照明、消防、通

01 風等設備，暨上開需電力運作之公共設施之修繕、管理、維
02 護，均仍需使用公共用電以維持正常運作，以上訴人自陳其
03 所有總坪數佔系爭社區總坪數約49%計之，其所有系爭社區
04 共用部分之占用比例相對於其他小坪數住戶自屬較高，需要
05 以電力維持正常運作之公共用電使用比例亦隨之提高。是認
06 系爭決議以坪數持份比率計算公共電費負擔，有其合理之相
07 當性基礎，並無顯失公平之處。

08 (四)系爭決議並無違反誠信原則而構成權利濫用之情事：

- 09 1. 上訴人雖主張系爭決議係針對上訴人戶別為之，係以損害上
10 訴人為主要目的等語；然查，上訴人所有戶別均為大坪數戶
11 型，其單戶面積遠大於其他小坪數單一戶別數倍以上，共用
12 部分所需公共用電占比亦較高，系爭決議以坪數持份比率計
13 算公共電費負擔，有其合理之相當性基礎，已如前（三）段
14 所述。且系爭決議之適用對象為系爭社區之全體區分所有權
15 人，並非單獨就上訴人所有1樓店面、2、3樓辦公室或其他4
16 樓以上之套房式住家為更改，依該提案之投票情形，住戶出
17 席人數165戶，出席區分所有權面積計9365.04平方公尺，同
18 意票數133票，區分所有權面積計5623.10平方公尺；不同意
19 票數32票，區分所有權面積計3741.94平方公尺（見原審卷
20 第24頁）；而於系爭決議作成後，系爭社區自111年5月起之
21 公共用電費用即按坪數比例計收，有台電公司收到登記單回
22 條可佐（見本院卷第173頁），且為上訴人所不爭執（見本
23 院卷第160頁），應堪認定；又依上訴人所不爭執之系爭社
24 區各住戶公共電費計算表所示（見本院卷第111至130、160
25 頁），除上訴人戶別以外之其他住戶戶別，按系爭決議標準
26 計收之公共用電費用亦較111年4月份仍按戶數平均分攤之金
27 額有所增加。可知系爭決議並非專為不利上訴人所為之差別
28 待遇，僅涉及系爭社區住戶間電費負擔、財產權管理等私權
29 之公平性，亦與公共利益無涉，實難逕以上訴人繳納之數額
30 增加乙節即認系爭區權人會議所為系爭決議係以損害上訴人
31 為主要目的或違反公序良俗。

01 2. 上訴人雖主張其S1店面，有獨立進出門戶，甚少使用社區梯
02 廳等公共設施等服務；其中2G1、3G1整層辦公室有再分隔成
03 小辦公室，目前全部閒置，S1店面及A、I套房則部分出租、
04 部分閒置，伊於系爭決議前、後所應分攤之公共電費相差數
05 倍等語；然上訴人亦自陳2G1、3G1整層辦公室可整層租給單
06 一承租人，亦可分租給不同承租人，S1店面及A、I套房則有
07 部分出租等情（見本院卷第161、226、236頁），則上訴人
08 所有戶別亦確有部分實際使用之事實，其他部分亦經上訴人
09 規劃、設計分隔空間預作出租之用，並非全然未使用或有無
10 法使用之情事，上訴人就其所有戶別為出租之規劃，係其自
11 行決定行使用益權之狀態及結果，上訴人為保持其已出租部
12 分及未出租部分合於可得使用之狀態及所屬共用部分公共設
13 施之正常運作，就系爭社區如前（三）、3. 段所揭需以電力
14 維持正常運作之公共設施，自仍有使用公共用電之必要，要
15 難以上訴人片面宣稱甚少使用社區公共設施或閒置狀態云
16 云，而認其按系爭決議收費標準所分攤之電費過高，上訴人
17 執此主張系爭決議係以損害上訴人為主要目的云云，洵屬無
18 據。

19 3. 衡諸公寓大廈為多數生活方式不同之住戶群聚經營共同生活
20 環境之團體，住戶間就共用部分之使用頻率及其相互影響具
21 有複雜多樣且不易量化之特性，難以具體核算區權人就共用
22 部分之各別使用利益，亦即公寓大廈整體管理事務龐雜，集
23 體住戶間共同生活緊密相連難以獨立切割，則因共同生活所
24 使用公共設施、消耗管理勞務、支出共同公用費用等事項，
25 實際上難以特別將店面住戶、辦公室住戶及套房住戶獨立切
26 割認定，而相關公共設施使用及管理維護上係具有共通性，
27 關於公共用水、保全、消防、污水處理、垃圾處理、化糞池
28 清理、環境消毒、收發信件、電梯保養、清洗水塔等維持社
29 區生活品質與環境衛生或其他相類似事務，均須依賴公共電
30 費支應，全體區權人自同蒙其利，則為增進住宅社區共同利
31 益，確保住宅社區環境品質，如區權人有使用各該公共設

01 施，被上訴人提供之安全管理、公共設施維護、代收信件等
02 社區服務並無因而短少。上訴人並自承其所有套房式住家內
03 均有隔成多個套房（見本院卷第226頁），即4A至19A、4I至
04 19I之32戶，每戶中均隔有6至9間套房（見本院卷第131、13
05 3頁肆～捌、玖～拾柒、拾捌、拾玖層平面圖黃色及綠色標
06 示範圍），形成戶中有戶且每戶多達6至9倍之等同小坪戶
07 數，則其所有單戶達80幾坪之套房式住家可供入住之人數，
08 自較其他單戶僅1、20幾坪小坪數者為多，可見原本按戶數
09 為單位繳納公共電費，尚非合理；另上訴人所有辦公室2戶
10 （2G1、3G1）坪數分別高達173.77、391.36坪，觀諸系爭社
11 區所設置之住戶信箱照片所示（見本院卷第187至189頁），
12 系爭社區為該2戶所設置之獨立信箱即分別多達14（編號2
13 G、2G-1至2G-13）、35（編號3G、3G-1至3G-34）個之多，
14 所使用之公共設施亦較其他單戶小坪數者為多，上訴人對其
15 戶別信箱設置情形、社區包裹代收服務、得使用各項公共設
16 施之資格或權利亦不爭執（見本院卷第227頁），則基於使
17 用者付費之原則，即應繳納公共電費，不因其所稱出租閒置
18 狀態、實際使用頻率不高云云，即可減免其繳納公共電費之
19 義務。

- 20 4. 上訴人雖又辯稱伊於系爭決議後，以111年7月份為例，所應
21 分攤之公共電費竟占系爭社區當月總公共電費金額將近8
22 成，並超收每月實際應繳公共電費而有不當得利，無異於變
23 相調漲管理費等語，並提出111年7月份之公共電費分攤比較
24 表為憑（見本院卷第95頁）。惟查，上訴人於該月份按系爭
25 決議收費標準所應收取之電費為70,963元，實際繳納公共電
26 費為90,256元，固為被上訴人所不爭執（見本院卷第160
27 頁），並有系爭社區公共用電繳費明細表為憑（見本院卷第
28 147頁）；然依系爭決議說明記載，系爭社區全部住戶總坪
29 數為7,224.08坪（見原審卷第24頁），該月份按系爭決議收
30 費標準所應收取之電費總額應為144,482元【計算式：20元/
31 坪×7,224.08坪＝144,482元，元以下四捨五入】，則上訴人

01 占系爭社區所收取之公共電費比例亦為49%【計算式：
02 $70,963 \div 144,482 = 0.491154$ 】，與其自承所有戶別總坪數
03 3548.2坪佔系爭社區總坪數比例約49%乙節仍屬相當（見本
04 院卷第64、232頁），並未超逾系爭決議之收費標準；該月
05 份所實際繳納公共電費90,256元，係勻支全體住戶按系爭決
06 議收費標準所收取之電費，並非僅擷取上訴人或個別住戶收
07 取部分支付之，上訴人所為上開計算說明容有誤導之虞，要
08 難採據。至該月或系爭決議後各月所應收取之電費，對照系
09 爭社區公共用電繳費明細表所示，雖有超過當月實際繳納電
10 費情事，然依系爭決議已說明：...每坪概算計費為20元，
11 餘款則納入管理基金社區維護使用；爾後如公共電費增加
12 時，亦授權管委會隨時微幅調漲每坪電費分攤等語（見原審
13 卷第24頁），可知就每月繳納電費餘款部分，亦經系爭區權
14 人會議決議納入系爭社區管理基金供社區維護使用，非無法
15 律上之原因，其餘款之利益歸屬仍屬系爭社區全體住戶，要
16 無何不當得利可言；且按共用部分、約定共用部分之修繕、
17 管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公
18 共基金支付或由區權人按其共有之應有部分比例分擔之。其
19 費用若區權人會議或規約另有規定者，從其規定，公寓大廈
20 管理條例第10條第2項亦有明文。則系爭決議就每月繳納電
21 費餘款部分，既經系爭區權人會議決議納入系爭社區管理基
22 金供社區維護使用，而具有管理費之性質，亦與前揭規定無
23 違，均難指為有何權利濫用情事。上訴人前揭所辯，亦無可
24 採。

25 (五)綜上各情以觀，系爭決議以坪數持份比率計算公共電費負
26 擔，有其合理之相當性基礎，衡諸上訴人戶別及其他住戶坪
27 數差距、使用情形、共用部分占比及使用情形、系爭社區公
28 共設施設置狀態、公共用電需求等情，難認系爭區權人會議
29 所為系爭決議係以損害上訴人為主要目的，或有何濫用多數
30 表決、違反公平、公序良俗及誠實信用原則之處，自無對上
31 訴人構成權利濫用而有無效之情事。

01 四、綜上所述，上訴人依民法第56條第2項、第148條規定，訴
02 請確認系爭決議為無效，非屬正當，不應准許。從而原審所
03 為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不
04 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

05 五、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
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，附此敘明。

08 六、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

09 中 華 民 國 112 年 11 月 28 日

10 民事第五庭 審判長法官 黃綵君

11 法官 楊珮瑛

12 法官 吳崇道

13 正本係照原本作成。

14 上訴人得上訴。

15 如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，
16 其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由
17 書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

18 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
19 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
20 訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明
21 文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

22 書記官 洪郁淇

23 中 華 民 國 112 年 11 月 28 日