臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第420號

上　訴　人　天闊有限公司

000000000000000000

法定代理人　朱祐宗

訴訟代理人　蔡琇媛律師

複代理人　　林柏漢律師

被上訴人　　寶麗金大樓管理委員會

000000000000000000

法定代理人　林瑞興

訴訟代理人　黃鉦哲律師

複代理人　　洪任鋒律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議不存在等事件，上訴人對於中華民國113年6月28日臺灣臺中地方法院111年度訴字第3318號第一審判決提起一部上訴，並為減縮聲明，本院於114年2月26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、程序事項：

一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項但書第3款分別定有明文。查上訴人原提起一部上訴，上訴聲明請求確認寶麗金大樓公寓大廈（下稱系爭大樓）於民國111年10月23日區分所有權人（下稱區權人）會議（下稱系爭區權會議）討論事項及決議第二案，關於「住戶規約（下稱系爭規約）第10條第1項第2款第1目（下稱系爭規定）管理費費用修正為店面每月以每坪40元、住家每月以每坪70元計算，且B1商場比照住家收費」之決議（下稱變更管理費決議）無效。嗣於113年12月3

1日縮減聲明為請求確認變更管理費決議關於「B1商場比照住家收費」部分之決議（下稱系爭決議）無效（見本院卷5、253、255頁），核屬縮減應受判決事項之聲明，合於上開規定，應予准許。

二、次按當事人之法定代理人其代理權消滅者，應由有代理權之法定代理人承受訴訟，此觀民事訴訟法第170條之規定自明。查被上訴人之法定代理人已於本院審理中變更為林瑞興，業經其於113年12月13日具狀聲明承受訴訟（見本院卷219、227至229頁），於法核無不合，亦應准許。

貳、實體事項：

一、上訴人主張：伊於111年9月27日以拍賣為原因取得屬店面之門牌號碼臺中市○○區○○路0段00號地下1樓建物（即B1商場，下稱系爭建物）所有權，而為系爭大樓之區權人。系爭規約就店面及住家之管理費，係規定不同收取標準，且被上訴人就系爭建物管理費收取標準，向來比照店面之收費標準，竟於系爭區權會議作成系爭決議，將之比照住家之收費標準，即由每坪30元調漲為70元，調漲達1.55倍，此與其他店面區權人負擔相差甚鉅。又系爭建物雖有門扇通往系爭大樓電梯及樓梯，然其有對外之獨立出入口，伊可透過室內空間規劃而與住家完全隔離，且伊使用系爭大樓公共設施及管理服務均較住家少，系爭建物與其他店面並無不同。系爭決議恣意將系爭建物管理費變更為按住家標準收取，欠缺正當性，應屬權利濫用，且違反公共秩序及善良風俗，爰類推適用民法第56條，及依民法第72條及第148條規定，請求確認系爭決議無效（原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起一部上訴。未繫屬本院部分，不予贅述）。並上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第2項之訴部分廢棄。㈡確認系爭決議無效。

二、被上訴人則以：系爭建物管理費收取標準原即與住家相同，前因系爭建物為空屋方以半價計算。另系爭建物位於系爭大樓內部地下1樓，且在地下1樓電梯口及梯間位置設有2門

扇，可經由該門扇直接進入電梯或樓梯通至住家區域及地下停車場，故系爭建物與住家之住戶均可使用系爭大樓內部電梯及樓梯進出，而位於系爭大樓外部之騎樓店面，則與住家完全隔絕。又系爭建物與住家於使用公共設施或安全設備維護部分，亦無法切割，故其管理費應按住家標準收取始為合理。系爭決議係基於全體區權人之利益所為，並未損及少數區權人或社會利益，實無權利濫用或違背公序良俗等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠按總會決議之內容違反法令或章程者，無效，民法第56條第2項定有明文。而特定公寓大廈之全體區分所有權人，與民法社團均屬人的結合，有其相似性，在民主精神與法人自治之基礎下，對於公寓大廈區分所有權人會議所為決議是否無效之爭執，自得類推適用民法第56條第2項規定，視其決議內容是否有違反法令或章程（規約）而定。又行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第2項定有明文。次按公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，原則上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，惟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項規定甚明。則共用部分之管理維護費用，以按區分所有權人共有之應有部分比例分擔為原則，惟區分所有權人會議或規約得依專有部分及共用部分坐落之位置關係、使用目的及利用狀況等情事，就公寓大廈共用部分之修繕管理及維護費用之負擔，為有別於共有之應有部分比例之分擔規定。且其訂定分擔之標準或嗣後為變更時，基於公寓大廈為多數生活方式不同之住戶群聚經營共同生活環境之團體，住戶間就共用部分之使用頻率及其相互影響具有複雜多樣且不易量化之特性，難以具體核算區分所有權人就共用部分之各別使用利益，倘其分擔標準之設定或變更已具備客觀上合理的理由，且其區別程度亦不失相當性者，即難認為無效（最高法院109年度

台上字第1025號判決意旨參照）。

㈡系爭建物之管理費原係依店面標準收取：

上訴人主張伊於111年9月27日登記為系爭建物之所有權人，而為系爭大樓區權人，系爭決議將系爭規定增列「B1商場比照住家收費」等情，有建物登記第二類謄本、區權人會議紀錄可證（見原審卷一33、39至41頁），且為被上訴人所不爭執，堪信為真實。至上訴人主張系爭建物屬店面，系爭建物原與其他店面管理費之收取標準相同等情，雖為被上訴人所否認，惟依最後修訂日期分別為99年10月31日、108年10月31日之系爭規約，於系爭規定均無系爭建物比照住家收費之內容；嗣於系爭決議始增列「B1商場比照住家收費。」，有系爭規約及系爭決議可稽（見本院卷201至209，原審卷二86頁，原審卷一39頁），顯見於系爭決議修改系爭規定前，系爭建物均按店面標準收取管理費。至被上訴人所辯系爭建物管理費原即按住家標準收取，並提出89至90年間系爭大樓管理費資料為證（本院卷233頁），然上開資料關於系爭建物部分有以手寫修改，且被上訴人未提出於系爭決議前有何修改系爭規定之決議，實難認系爭建物管理費原即按住家標準收取，被上訴人上開所辯，尚難採信。

㈢系爭決議變更系爭建物管理費收取標準，已具備客觀上合理之理由：

1.上訴人另主張系爭建物性質為店面，設有對外之獨立出入口，可與住家區域完全隔離，且使用系爭大樓公共設施及管理人員服務均較住家少等情，據其所提系爭大樓正面照片、複丈成果圖手繪標示（見原審卷一399、401頁），固可認系爭建物有直接通至系爭大樓騎樓之出入口。然系爭建物坐落位置在系爭大樓內部地下1樓，並設有門扇可直接通至系爭大樓內部電梯及樓梯，有照片及系爭大樓地下1樓平面圖可參（見原審卷二95至99頁）。而系爭大樓電梯於地下1樓部分，雖因系爭建物無人使用而暫未開啟，然仍可隨時開啟，且該電梯經檢測均正常，有吉承日電股

份有限公司估價單1紙足憑（見原審卷一121頁）。故系爭建物住戶或相關使用人員，經由系爭建物門扇及樓梯間即可進入系爭大樓內部之電梯及樓梯，並使用電梯或樓梯通往住家、公共區域及地下停車場；而騎樓店面住戶則須先經過戶外騎樓，再通過系爭大樓管理室，始可進入系爭大樓內部使用公共設施。是系爭建物住戶使用系爭大樓公共設施之便利性及受益程度，實與住家住戶相近，而與騎樓店面住戶顯有不同。又系爭大樓設有供系爭建物住戶使用之專用信箱（見本院卷313頁），系爭建物住戶既可與住家同樣享有公共設施，以及保全、管理室、清潔人員等安全維護、信件包裹代收之服務。則依系爭建物與住家坐落位置之關係及利用公共設施便利性、受益程度等情事，系爭決議以多數意見變更系爭建物管理費收取標準為與住家相同，應認已具備客觀上合理的理由，且其程度亦不失相當性，即難認為無效。

2.上訴人雖辯稱伊有獨立出入口，將來會透過室內規劃管制，禁止消費者進入系爭大樓內部電梯或樓梯，且不需使用管理室之信箱等語；然系爭建物通往電梯及樓梯之門扇並未封閉，有現場照片可按（見原審卷二97、99頁），且上訴人是否使用系爭大樓電梯、樓梯、信箱或其他公共設施，係其是否行使權利之選擇，尚難據為應減少負擔管理費之理由。再者，系爭建物為商場，出入人員應較住家為複雜，且其坐落位置、通道均與住家部分關連較為密切，復有門扇可直接通往住家及其他公共區域，則被上訴人因系爭建物之消防或相關安全管理問題，亦需支出相對費用。另系爭決議雖就系爭建物管理費收取標準每坪調漲40元，然僅調整為與住家部分相同，既未超過系爭大樓多數住戶管理費之收取標準，且具備客觀上合理之理由，難認係以損害上訴人為目的，自無違反誠信原則或權利濫用之情事。又系爭決議係修正系爭大樓住戶管理費收取標準，顯非違反公共秩序或善良風俗之行為，則上訴人主張系爭

決議違反民法第72條、第148條規定，應類推適用民法第56條規定而無效，尚屬無據。

四、綜上所述，上訴人依民法第72條、第148條及類推適用民法第56條規定，請求確認系爭決議無效，為無理由，不應准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據，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，併此敘明。

六、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　19　　日

民事第六庭　審判長法　官　許秀芬

法　官　莊宇馨

法　官　吳國聖

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。

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　陳緯宇

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　19　　日