

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1428號

原告 林子晴

訴訟代理人 柯佺婷律師

被告 天賜良園第二期管理委員會

法定代理人 廖苓伶

訴訟代理人 鄭淑子律師

上列當事人間請求確認會議決議無效事件，本院於民國114年2月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告為坐落臺南市○○區○○段00000地號土地及其上同段2982建號建物即門牌號碼臺南市○○區○○街00巷000號房屋之所有權人，即天賜良園第二期公寓大廈（下稱系爭大樓）之店面住戶區分所有權人，被告為系爭大樓管理委員會。

(二)被告於民國113年3月31日第1次臨時區分所有權人會議（下稱系爭0000000區權人會議）決議通過第3案略以：依照各戶公設比例換算坪數（扣除每戶實際車位格）後收取公共修繕基金（下稱系爭第3案決議）；通過第7案略以：各區分所有權人應按其建物登記謄本之權狀面積以每坪每月定額分擔管理費，參照112年1月17日地方法院判定樓上與店面5：3比例原則（下稱系爭第7案決議）；通過第8案略以：目前公共工程修繕金額估價新臺幣（下同）139萬7千元，按公設比例（扣除實際停車位格數）依坪數、以每坪2,000元繳交（下稱系爭第8案決議，與系爭第3、7案決議合稱系爭決議）。

(三)惟被告前於111年6月19日所為區權人會議決議議案三（下稱

01 前案0000000決議議案三），業經本院111年度訴字第422號
02 判決（下稱前案判決）認定未以店面住戶、公寓住戶之受益
03 程度予以區分，一律要求全體住戶必須繳交2萬元之修繕費
04 用，係屬權利濫用，而認前案0000000決議議案三之決議無
05 效。被告忽略前案判決意旨，再次以多數暴力方式，強迫少
06 數之店面住戶（包含原告）與樓上住戶就修繕基金、管理費
07 採相同收費基準，強行通過系爭決議，顯屬權利濫用，爰依
08 民法第148條第1項及類推適用民法第56條第2項規定，請求
09 確認系爭決議均無效。並聲明：確認系爭大樓於系爭000000
10 0區權人會議之系爭決議均無效（見訴字卷第13、205頁）。

11 二、被告則以：系爭大樓業已於113年12月29日召開113年度區權
12 人會議（下稱系爭0000000區權人會議），故系爭0000000區
13 權人會議乃屬過去曾經存在之法律關係，無權利保護必要，
14 並分述如下：

15 (一)就管理費部分：因地政機關就系爭大樓之停車位面積並無資
16 料，進而造成紛擾，且原本之管理費計算方式未含停車位面
17 積，但停車場之設備例如鐵捲門、燈管等，若有損壞，仍由
18 被告支出，這樣有停車位之區權人享受之利益顯多於沒有停
19 車位之區權人；另機車停車位之區權人每月要繳交100元清
20 潔費，但汽車停車位之區權人不用繳清潔費及停車位之管理
21 費，顯有不公；並就系爭大樓之電梯保養費部分，已有考慮
22 店面住戶至停車場開車亦需使用電梯，但使用程度較少，所
23 以店面住戶每個月繳納的管理費與大樓住戶比例是3比5。綜
24 合考慮上開情況，及原告誤以為被告將「樓上與店面3：5平
25 等比例原則」等字樣刪除，遂於系爭0000000區權人會議通
26 過第1案略以：各區分所有權人114年起之管理費，應按其建
27 物登記謄本之權狀面積，以樓上住戶與店面住戶5：3比例，
28 依每坪繳納管理費（下稱系爭0000000區權人會議第1案決
29 議）等語。

30 (二)就修繕基金部分：系爭大樓已超過30年，太多公共設施需修
31 繕，若統一由管理費支出，顯有不足且緩不濟急，又修繕基

01 金用於修繕水塔、消防管路、發電機、屋頂等公共設施，這
02 些公共設施不論是店面住戶或大樓住戶均有受益，故無法區
03 分出受益程度的差別等語。

04 (三)並聲明：原告之訴駁回（見訴字卷第91頁）。

05 三、兩造不爭執事項（見訴字卷第211至213頁）：

06 (一)原告為門牌號碼臺南市○○區○○○街00巷000號房屋之所
07 有權人，即天賜良園第二期公寓大廈（即系爭大樓）之店面
08 住戶區分所有權人；被告為系爭大樓管理委員會。

09 (二)系爭大樓於113年3月31日召開第1次臨時區分所有權人會議
10 （即系爭0000000區權人會議），系爭0000000區權人會議關
11 決議通過第3案略以：依照各戶公設比例換算坪數（扣除每
12 戶實際車位格）後收取公共修繕基金（即系爭第3案決
13 議）；系爭0000000區權人會議決議通過第7案略以：各區分
14 所有權人應按其建物登記謄本之權狀面積以每坪每月定額分
15 擔管理費（即系爭第7案決議）；系爭0000000區權人會議決
16 議通過第8案略以：目前公共工程修繕金額估價139萬7千
17 元，按公設比例（扣除實際停車位格數）依坪數、以每坪2
18 千元繳交（即系爭第8案決議）。

19 (三)系爭第3案、第8案決議所稱「各戶公設比例換算坪數」，是
20 指各房屋所持有共有部分之同段2978建號、面積3221.86平
21 方公尺之權利範圍換算的面積。

22 (四)系爭第7案決議「建物登記謄本之權狀面積」，是指依建物
23 登記謄本，各房屋建號的總面積。

24 (五)依系爭0000000區權人會議決議內容，系爭大樓店面住戶每
25 月管理費為30元/坪×權狀面積（不扣除停車位）；樓上住戶
26 每月管理費為50元/坪×權狀面積（不扣除停車位）。以後如
27 果修正通過每坪管理費的收取金額，例如樓上住戶每坪繳1
28 百元，店面住戶就每坪繳60元。

29 (六)依系爭0000000區權人會議決議內容，系爭大樓店面住戶及
30 樓上住戶應繳納的公共修繕基金為2千元/坪×各戶公設比例
31 換算坪數（扣除車位面積）。

01 (七)系爭大樓於原告本件起訴後之113年12月29日召開系爭00000
02 00區權人會議，系爭0000000區權人會議決議通過第1案略
03 以：各區分所有權人114年起之管理費，應按其建物登記謄
04 本之權狀面積，以樓上住戶與店面住戶5：3比例，依每坪繳
05 納管理費（下稱系爭0000000區權人會議第1案決議）；系爭
06 0000000區權人會議決議通過第2案略以：機械車位保養及保
07 險費另外繳，各組機械車位連動故障時，維修費用由該組故
08 障車主均攤，非地下基金支出（下稱系爭0000000區權人會
09 議第2案決議）；系爭0000000區權人會議決議通過第3案略
10 以：修繕基金扣除停車位坪數之事，因各區分所有權人權狀
11 上無車位坪數證明，1格停車位以6坪計，有法院判決書者個
12 別處理（下稱系爭0000000區權人會議第3案決議）。

13 (八)依系爭0000000區權人會議決議內容，系爭大樓自114年起，
14 店面住戶每月管理費為30元/坪×權狀面積（不扣除停車
15 位）；樓上住戶每月管理費為50元/坪×權狀面積（不扣除停
16 車位）。以後如果修正通過每坪管理費的收取金額，例如樓
17 上住戶每坪繳1百元，店面住戶就每坪繳60元。

18 (九)依系爭0000000區權人會議決議內容，系爭大樓店面住戶及
19 樓上住戶應繳納的公共修繕基金為2千元/坪×各戶公設比例
20 換算坪數（扣除車位面積，原則上以一格停車格6坪計算，
21 有法院判決書者另持法院判決書處理）。

22 四、得心證之理由：

23 (一)原告提起本訴具有確認利益：

24 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
25 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
26 所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存在與否
27 不明確，原告主觀上認為其在法律上之地位有不安之狀態存
28 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最
29 高法院52年度台上字第1240號判決意旨參照）。本件原告主
30 張被告於系爭0000000區權人會議，作成之系爭決議均無效
31 等語，為被告所否認，兩造就系爭決議效力有所爭執，原告

01 私法上地位即有不安之狀態存在，且此不安之狀態，得以確
02 認判決加以除去，揆諸上開判決意旨，原告提起本件確認之
03 訴，即有確認利益，先予敘明。

04 (二)系爭第3、8案決議公共修繕基金不區分系爭大樓店面住戶及
05 樓上住戶，應繳納的公共修繕基金均為2千元/坪×各戶公設
06 比例換算坪數（扣除車位面積），並未違反法令或章程：

07 1.按各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共
08 用部分及其基地，有使用收益之權。但另有約定者，從其約
09 定；又按公寓大廈之共用部分、約定共用部分之修繕、管
10 理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共
11 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
12 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
13 者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人
14 會議或規約另有規定者，從其規定；共用部分及其相關設施
15 之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為
16 之。前項費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有
17 之應有部分比例分擔。公寓大廈管理條例第9條第1項、第10
18 條第2項、第11條分別定有明文。是區分所有權人既按其對
19 共用部分之應有部分比例，而共有並使用收益該共用部分，
20 則對共用部分之修繕、管理、維護費用，原則上應按應有部
21 分比例共同分擔，方符公平之旨，惟亦允許以區分所有權人
22 會議決議或以規約約定之，以期公允妥適。

23 2.系爭大樓係於82年領得使用執照（見訴字卷第37頁建物登記
24 謄本），迄今已逾32年，被告所稱系爭大樓各項公共設施老
25 舊，必須進行修繕，應屬可採，且此亦有被告系爭0000000
26 區權人會議紀錄可佐（見訴字卷第191頁）。而衡情一般社會
27 經驗，大樓之公共設施除電梯外，尚有水塔、大樓外牆、消
28 防設備、結構柱、屋頂等，大樓公共設施之修繕，自屬影響
29 系爭大樓整體之安全，難認因系爭大樓住戶為店面住戶或非
30 店面住戶，而認有不同程度之安全影響，況參照上開公寓大
31 廈管理條例之規定，共用部分之修繕由公共基金支付或由區

01 分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，是系爭第3、8
02 案決議公共修繕基金未區分系爭大樓店面住戶及樓上住戶，
03 應繳納的公共修繕基金均為2千元/坪x各戶公設比例換算坪
04 數（扣除車位面積），難認違反法令或章程。

05 (三)系爭第7案決議各區分所有權人應按其建物登記謄本之權狀
06 面積（不扣除停車位）、以每坪每月定額(樓上住戶與店面
07 住戶之每月定額管理費為5：3)分擔管理費，並未違反法令
08 或章程：

09 1.系爭第7案決議各區分所有權人應按其建物登記謄本之權狀
10 面積以每坪每月定額分擔管理費(參照112年1月17日地方法
11 院判定樓上與店面5：3比例原則，見訴字卷第33頁)，而兩
12 造亦不爭執依系爭0000000區權人會議決議，系爭大樓店面
13 住戶每月管理費為30元/坪x權狀面積（不扣除停車位）；樓
14 上住戶每月管理費為50元/坪x權狀面積（不扣除停車位）。
15 以後如果修正通過每坪管理費的收取金額，例如樓上住戶每
16 坪繳1百元，店面住戶就每坪繳60元(見兩造不爭執事項
17 (五))，足徵系爭第7案決議已就系爭大樓店面住戶之每月管理
18 費給予優惠之計算標準。

19 2.原告雖稱住戶要自行維持停車位的管理與清潔，系爭第7案
20 決議關於每月管理費之計算未扣除停車位面積，而認有違反
21 法令或章程云云，然依一般經驗即知，使用大樓停車位需配
22 合多項公共設施，例如停車空間鐵捲門、照明、地板等，再
23 佐以使用系爭大樓機車停車位之住戶，除管理費外，更需每
24 月另外繳納100元清潔費(見訴字卷第225頁規約)，況汽車停
25 車位之占用面積及使用公共設施之程度，更較機車為甚，舉
26 輕以明重，系爭第7案決議各區分所有權人應按其建物登記
27 謄本之權狀面積（不扣除停車位）以每坪每月定額分擔管理
28 費，並未違反法令或章程。

29 (四)系爭決議並無違反公序良俗，亦非以損害原告為主要目的：

30 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
31 有權人之權益發生衝突時，其是否係藉由多數決方式，形成

01 對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，應有充分理
02 由，始不悖離「按應有部分比例分擔」之原則。又是否係以
03 損害該少數區分所有權人為主要目的，基於公平法理，法院
04 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
05 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
06 行使所受之損失，比較衡量以定之。倘該決議之權利行使，
07 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
08 社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目
09 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
10 減損，即認其係藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人
11 不利之分擔決議或約定，屬以損害他人為主要目的，而為權
12 利濫用或違反公序良俗（最高法院97年度台上字第2347號判
13 決意旨參照）。

14 2.系爭第3、8案決議公共修繕基金不區分系爭大樓店面住戶及
15 樓上住戶，應繳納的公共修繕基金均為2千元/坪×各戶公設
16 比例換算坪數（扣除車位面積）；系爭第7案決議各區分所
17 有權人應按其建物登記謄本之權狀面積（不扣除停車位），以
18 每坪每月定額（樓上住戶與店面住戶之每月定額管理費為5：
19 3）分擔管理費，給予系爭大樓店面住戶較優惠之計算標
20 準，均難認與公共利益有違，況系爭8決議主要以面積為計
21 算標準，亦符合公寓大廈管理條例第10條第2項費用由區權
22 人按其共有之應有部分比例分擔之原則，且店面住戶及樓上
23 住戶管理費之計算均不扣除停車位面積，更非以損害原告為
24 主要目的，原告主張系爭決議違反民法第148條規定云云，
25 亦不可採。

26 五、綜上所述，系爭決議已考量各區分所有權人就公寓大廈共用
27 部分修繕、管理維護之受益程度，符合公寓大廈管理條例第
28 10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
29 擔之原則，於法並無不合；從而，原告請求確認系爭決議無
30 效，為無理由，應予駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本

01 院審酌後，認與本件判斷結果無影響，毋庸一一論駁。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

04 民事第三庭 法 官 王淑惠

05 以上正本係照原本作成。

06 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

09 書 記 官 洪凌婷