臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第3188號

原　　告　嬌聯股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　洪振輝

訴訟代理人　黃旭田律師

　　許樹欣律師

被　　告　御景大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　李月霞

訴訟代理人　廖經晟律師

　　宋正一律師

　　曾學立律師

上列當事人間確認區分所有權人會議決議無效等事件，本院於民國109年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、確認被告於民國一百零八年二月二十一日通過如附表二所示之管理委員會決議無效。

二、御景大廈於民國一百零八年一月十九日所召開之區分所有權人會議第二案「本大廈規約第五十五條第四款新文修正案」將御景大廈規約第五十五條第四款之條文增訂如附表一編號二「修正條文欄」之決議，應予撤銷。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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項定有明文。又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，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法

院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判例意旨參照）。本件原告主張因被告管理大廈（下稱系爭大廈）之區分所有權人會議決議修正之社區規約、被告以管理委員會之決議，係具有針對性，且使其須繳納高於一般住戶之管理費，認上開社區規約、決議有無效之情形。惟為被告所否認，並抗辯稱：原告現已遷出系爭大廈，已無權利保護必要云云，然原告現仍為系爭大廈區分所有權人之一，必須依修正之規約或管理委員會決議繳納管理費，足認原告主觀上認為上開社區規約、管理委員會決議之效力不明確，致其在私法上之地位有受侵害之危險，而得以確認判決除去，是原告提起本件民事訴訟，有確認利益，被告前揭所辯，為屬無據。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)緣伊於民國92年6月間起為系爭大廈3樓之區分所有權人，並陸續承租系爭大廈6樓、2樓、9樓之1房屋作為辦公室使用。並依系爭大廈規約，其管理費係以產權登記面積之收費基準（即辦公室每坪每月新臺幣【下同】140元、住戶：每坪每月84元、壹樓商場：每坪每月70元）按期繳費，另因系爭大廈出入及使用電梯均須使用門禁卡，伊亦以每張150至200元不等金額，購買共163張門禁卡供公司員工使用。

(二)詎被告於108年1月19日召開108年度第16屆房屋暨車位區分所有權人會議（下稱系爭區權人會議），欲修正社區規約第48條第2項（即第一案）、第55條第4項（即第二案）如附表一編號1、2修正條文欄所示，然上開二案均為修正限制門禁卡之數量、超額多買門禁卡用戶應增加費用之議題，與系爭大廈規約第6條第2項第1款約定「以產權登記面積為基準」核算管理費之計費方式不符，是系爭區權人會議通過第二案即修正規約如附表一編號2之決議，依公寓大廈管理條例第1條第2項適用民法第56條第2項規定，應屬無效；再者，第一

案與第二案間顯有關聯性，因第一案未通過，第二案雖決議通過亦應失所附麗而無效；此外，被告之主任委員、管理委員亦表示修正案對大部分住家無影響、是針對伊而來等語，可見上開修正案具有針對性，並非公平、合理之提案，係屬權利濫用，依民法第148條第1項規定，應為無效之決議。

(三)又被告於108年2月21日召開第16屆第2次管理委員會會議（下稱系爭管委會會議），討論附表二議案並作成附表二決議，惟附表二決議並非管理委員會所能決議事項，且其決議內容與前經系爭區權人會議否決之第一案結果相迴，違背系爭大廈區分所有權人之意願，更與系爭大廈規約第6條第2項第1款之管理費核算基準相悖，則依公寓大廈管理條例第37條規定，附表二決議應屬無效。

(四)倘先位確認之訴為無理由，則備位主張被告欲於108年1月19日召開系爭區權人會議，然竟遲於108年1月11日始對伊為開會通知，且開會通知單更僅記載將修正系爭大廈之第55條第4款規約，未載明實際修正內容，上開通知時間、開會通知記載，顯違反公寓大廈管理條例第30條第1項及系爭大廈規約第41條第2項前段規定，致伊未及準備，亦影響其他區分所有權人出席之意願，上開會議召集程序顯有瑕疵，其第二案決議應予撤銷；且系爭區權人會議之部分出席人員係無權代理，出席表決同意之區分所有權持分比例及人數未達通過之門檻，第二案決議有上開瑕疵，應予撤銷。

(五)而系爭管委會會議如附表二所示決議內容明顯違反系爭區權人會議中否決之第一案表決結果，且上開決議未經管理委員員進行表決、通過，被告之主任委員即宣稱已獲全體委員決議照案通過，其決議之方式顯非適法，亦應予撤銷。

(六)並聲明：1.先位聲明：①確認被告召開系爭區權人會議所討論第二案如附表一編號2修正條文欄之決議無效；②確認系爭管委會會議如附表二之決議無效；2.備位聲明：①被告召開系爭區權人會議所討論第二案如附表一編號2修正條文欄之決議，應予撤銷；②系爭管委會會議如附表二之決議，應

予撤銷。

二、被告則以：

(一)系爭大廈規約第6條第2項第1款雖以產權登記面積為管理費核算之基準，惟前揭規約並非強制或禁止規定，系爭區權人會議第二案係為因應系爭大廈之電梯使用頻率所為之管理費補充規定，系爭大廈為住商混合大樓、多數住戶為家庭，然因原告300多名員工進出，致伊須支出更多成本以維護出入安全及設備維修，是上開第二案決議非屬權利濫用。

(二)系爭大廈第15屆管理委員會前於107年11月22日管理委員會議時，即已決定將於108年1月19日下午2時召開區分所有權人會議，原告為第15屆候補委員，早已知悉系爭區權人會議召開時間，且開會通知早於108年1月3日即公告於系爭大廈之電梯及公佈欄內，其召集程序並無違法；又伊否認系爭區權人會議有出席或表決比例未達門檻之情形，縱使扣除原告爭執之戶數，仍達法定開會及決議門檻，所作成之決議均屬合法有效等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

原告先位主張系爭區權人會議第二案修正規約與遭否決之第一案有關連性，違反管理費以產權登記面積為計費基準之規約，且為權利濫用，應為無效；附表二決議非管理委員會所能決議，且亦違反以產權登記面積計費之規約，均屬無效；備位主張系爭區權人會議之召集程序及決議程序、系爭管委會決議程序均違法而得撤銷，惟為被告所否認，並以前詞置辯，則本件應審酌者即為：（一）原告先位主張系爭區權人會議第二案決議無效，是否有據？（二）原告先位主張系爭管委會作成之附表二決議無效，有無理由？（三）原告備位主張系爭區權人會議第二案決議違法而得撤銷，有無理由？（四）原告備位主張系爭管委會作成之附表二決議違法而得撤銷，有無理由？

(一)原告先位主張系爭區權人會議第二案決議無效，是否有據？

1.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。共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。前項費用，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，公寓大廈管理條例第10條第2項、第11條分別定有明文。又公寓大廈管理管理條例所稱規約，係指公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項，而管理委員會之職務包括規約所定事項，此觀公寓大廈管理條例之第3條第12款、第36條第13款規定自明。再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。其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，法院即得加以審查，且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，雖非不得視為以損害他人為主要目的，如否，自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議或約定，認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號判決意旨參照）。

2. 原告主張系爭區權人會議第一案、第二案間之條文有關連性，第一案既經否決，第二案則亦失所附麗而無效云云。惟查，第一案係關於門禁卡數量分配比例、第二案則為增加門禁卡及門禁卡跨樓層之收費方式，為系爭大廈針對公共安

全、門禁管制等維護、管理共有物之討論，分別屬不同議案，是第二案決議之效力仍應以區分所有權人表決結果判斷，不因第一案之表決結果而浮動，原告此部分主張，尚屬無據。

3. 原告又主張系爭大廈規約第6條第2項第1款明訂「管理費之核算，以產權登記面積為基準」（見北司調卷第19至20頁），系爭區權人會議第二案決議違反前揭規約，而屬無效云云。然依系爭大廈規約第6條第2項管理費之計算及收費標準中，其第2款第4點有停車場之收費方式、第3款則規定「空屋管理費按原收費標準之六折計算，但房屋未經裝潢且未用始得以空屋計，裝潢施工次月起按前述收費標準繳費；停車位不論是否使用，所有人必須按月全額繳費」，其他另有罰則等收費規定（見北司調卷第19至37頁），由系爭大廈規約可知系爭大廈之區分所有權人或停車位所有權人均負繳納公共基金、管理費等責任，而上開公共基金、管理費亦係用於系爭大廈管理之必要經費，則為增進共同利益、確保環境品質，並考量區分所有權人之實際用益狀態、實際享受管理委員會所提供之管理服務、對環境品質之影響（含有形及無形之影響）程度、對公共設施使用之消耗程度差異及增加修繕、安全管理、維護費用之必要，基於私法自治，自得在不悖於公寓大廈管理條例第10條第2項本文「按應有部分比例分擔」之收費標準原則，然倘若系爭大廈另有規定、經區分所有權人另為規定，亦得對管理費採不同之收費標準。系爭大廈規約第6條第2項第1款固規定以產權登記面積為管理費核算基準，然同項第3款亦就「使用與否」以為折抵費用之區分，可認使用程度亦同為系爭大廈收取管理費之標準之一；又系爭大廈本即就住戶持有之門禁感應卡限制於一樓大廳、所屬樓層、停車場（限有停車位者）使用，系爭區權人會議第二案雖係門禁管制之跨樓層增列收取費用採使用者付費原則，亦難認有違反前揭管理費核算基準之情形，且雖有「公司」及「住戶」收費標準之差異，亦難逕謂費用差異為

法所不許。

4. 次查，系爭區權人會議第二案決議就「公司」及「住戶」於跨樓層門禁卡管理費有差異，惟被告抗辯係因系爭大廈1至4樓為商用、其他為住家，原告之員工、客戶、業務數百人頻繁使用大樓僅二部之電梯，其雖未就此為限制，然住戶多有電梯占用情形，為因應使用者付費原則，固提議將電梯之使用成本、維修成本訂為規約。經查，系爭大廈之門禁卡管制為社區安全維護、管理方式，而設備維修、門禁管制成本等亦為全體區分所有權人所為分擔，被告以應有部分比例為原則，並依使用者付費為輔以收取管理費之理由，並無不合理之處，系爭區權人會議決議第二案所通過後，該規約係適用於全社區及全體使用停車場之人，並無差別待遇或針對特定人，本質上已難認有濫用權利之情形，而上開收費標準於社區之經營管理上，並非無益，更無所謂被告因此獲利極少，而使原告損失甚大而認有以損害原告為主要目的之情，是原告主張系爭區權人會議第二案決議有權利濫用云云，難認可採。

5. 是以，原告先位主張系爭區權人會議第二案決議無效，為屬無據。

(二)原告先位主張系爭管委會作成之附表二決議無效，有無理由？

1. 按法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效，民法第71條前段定有明文。管理委員會之決議，其性質屬於法律行為中之「合同行為」，自有民法前揭規定之適用。另按區分所有權人會議，係指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。而管理委員會，係指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。公寓大廈管理條例第3條第7款、第9款分別定有明文，參酌同條例第25條就區分所有權人會議之召開方式及召集人產生方式已予明定，第37條亦規定「管理委員會會

議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議」，足知區分所有權人會議與管理委員會會議有明顯區別，無從混淆之。公寓大廈係由區分所有權人所組成之人的組織體，區分所有權人會議為最高意思機關，而管理委員會僅為公寓大廈區分所有權人團體所設執行機關，其位階應置於法律、規約與區分所有權人會議決議之下，是以，如屬區分所有權人會議方有權作成決議之事項，管理委員會會議卻為此決議事項，該決議即屬無效。

2. 次按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。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1項、第2項定有明文。再按管理委員會就共用部分或約定共用部分之管理維護費用，並無決議之權限。上訴人所持有之停車位，係屬上開法條第一項所指之約定專用部分，其修繕管理維護，固由上訴人為之並負擔其費用。而上訴人使用該停車位，於進出車輛尚需使用到系爭大廈共用部分時，倘應繳納或分擔共用部分之管理維護費用，區分所有權人會議固可另為決議或訂定規約加以規範，惟非管理委員會所得擅自為之，此觀同條第3 項之規定自明（最高法院92年度台簡上字第3號判決意旨參照）。是以，有關「管理費之收費標準」應由區分所有權人會議決議，倘規約另有規定者，方從規約之規定，倘規約並無授權由管理委員會決議者，管理委員會會議自無為前揭事項決議之權限。

3. 經查，系爭管委會會議作成附表二之決議，其議案內容係關於門禁卡磁扣分配比例及增購時費用，其分配比例、增購價格等事項，均屬收費標準之範圍，本應由區分所有權人會議

方能決議之事項，管理委員會會議並無決議權限。是以，被告於系爭管委會會議作成之附表二決議，因違反上述法律規定，應屬無效。

4.從而，原告先位主張系爭管委會作成附表二之決議無效，為有理由。

(三)原告備位主張系爭區權人會議第二案決議違法而得撤銷，是否有據？

1.按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關，其區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，依公寓大管理條例第1條第2項規定，應適用民法第56條第1項撤銷總會決議之規定，由區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議（最高法院92年台上字第2517號判決意旨參照）；又總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後三個月內請求法院撤銷其決議，民法第56條第1項定有明文。本件原告主張系爭區權人會議之通知程序不合法，且其於會議為不同意決議，並以發函異議系爭區權人會議之會議紀錄及決議結果，且於系爭區權人會議後三個月內之108年4月12日，向本院請求撤銷系爭區權人會議第二案決議，有異議函文、民事起訴狀之收狀章印為證（見北司調卷第50至51、3頁），是原告起訴請求撤銷系爭區權人會議決議第二案，與前揭規定相符，先予敘明。

2.復按區分所有權人會議，應由召集人於開會前10日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人；但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之，公告期間不得少於2日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出，公寓大廈管理條例第30條第1項、第2項定有明文。又民事訴訟法第277條規定，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。經查，系爭區權人會議之開會日表定為108年1月19日，依上開規定，被告至遲應於108年1月9日發送通知，然依兩造間之LINE對話紀錄顯示：

「1月11日（五）

被告：我現在上去送開會通知單？

被告：貼圖　　上午9：40

被告：有空？　上午9：57

原告：什麼事？上午9：58

被告：我現在上去送開會通知單？ 上午9：58

原告：給櫃台　上午10：00

被告：要簽收　上午10：00」（見北司調卷第44頁），可見被告於108年1月11日始對原告為開會通知，其通知期間顯與公寓大廈管理條例第30條第1項所定之10日期間未合，則系爭區權人會議之召集程序，自有未於法定期間合法通知之情形。

3. 被告雖辯稱其在公佈欄公告前揭開會通知，且原告因身為第15屆候補委員早已知悉系爭區權人會議召集時間云云，然就是否有在108年1月9日以前公告或通知原告開會期日乙節，被告未舉證以實其說；再依被告所提出第15屆管理委員會107年11月22日之會議紀錄及簽到簿，原告並無簽到、出席之紀錄（見本院卷二第106至110頁），亦難認原告已受合法通知。是以，被告所辯，自難憑採。

4. 至於被告另辯稱上開通知期間僅遲延少數日期，與重新召開區分所有權人會議之勞費相較，顯不相當云云。惟被告既早於107年11月22日即決議將召開區分所有權人會議，本應將區分所有權人會議依法召集之日數、行政流程妥善規劃，以重新召集會議耗資甚鉅為抗辯，係本末倒置，不足採信。

5. 是以，被告於召開系爭區權人會議前並未踐行合法通知之程序，致影響區分所有權人評估是否出席表達意見、參與規約之修訂，而逕召集系爭區權人會議甚形成第二案決議，系爭區權人會議於召集過程中即有瑕疵。原告主張系爭區權人會議第二案決議因違反公寓大廈管理條例第30條第1 項而請求撤銷之，應屬有據。

(四)至於原告其餘主張系爭區權人會議違法事由，及備位主張系

爭管委會決議得撤銷之爭點，已毋庸再論述，併此敘明。

四、綜上所述，原告先位請求確認系爭管委會會議如附表二之決議無效，及備位主張被告召開系爭區權人會議所討論第二案如附表一編號2修正條文欄之決議，應予撤銷；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法、所舉證據及聲請調查證據，經本院審酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　29　　日

民事第七庭　法　官　唐　玥

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　30　　日

書記官　趙盈秀

附表一：

編號	原條文	修正條文
1	第四十八條：公共安全 二、使用戶所持有之門禁感應卡遺失時，請向服務中心申請新卡，並將原有之卡號登記遺失。	第四十八條：公共安全 二、使用戶所持有之門禁感應卡遺失時（員工離職未繳回），請向服務中心申購新卡，將原有之原卡號消磁，且應管控門禁卡之數量，按比例分配以住戶房屋坪數5坪1張，未滿5坪不計、公司行號以3坪1張，未滿3坪不計。每一停車位另分配1張。需要超額多買卡片的使用戶，基於使用者付費原則，應增加費用補貼公設及電梯耗損和電費。
決議：表決結果，同意36票，不同意5票，區分所有權比例未達四分之三以上同意，本案沒有通過。		
2	第五十五條：門禁管制	第五十五條：門禁管制

	四、住戶持有之門禁感應卡僅能進出一樓大廳、所屬樓層、地下停車場（限有車位者）。	四、住戶持有之門禁感應卡僅能進出一樓大廳、所屬樓層、地下停車場（限有車位者）、跨樓層應按使用者付費原則收取費用，超額購卡計算方式：公司增加1張門禁卡管理費每月每卡加收200元，跨1樓層管理費每月每卡加收100元，住家增加1張門禁卡管理費每月每卡加收120元，跨1樓層管理費每月每卡加收60元。
決議：表決結果，同意37票，不同意4票，本案已達依法修正本大廈規約需出席人數及所占比例四分之三以上同意之規定，照案通過，並自108年2月1日起生效實施。		

附表二：

六、案由	討論磁扣怎麼發放給各戶數量及之後向管委會購買磁扣價錢案
說明	委員會建議：依照建商當初交屋時分發給各住戶，以5坪/1張之比例原則發送，第1次免費發送，之後向管委會購買磁扣1個要價50元[磁扣遺失、故障無法使用，超額購買（公司增加1個磁扣管理費每個月每個磁扣加收200元，住家增加1個磁扣每月每個磁扣加收120元）]。 廠商報價：長方形鑰匙圈磁扣1個單價45元，需一次購買50個。
決議	經全體出席委員討論決定：本案照案通過。
備註	車庫取車一樣用原來卡片，因車庫刷卡系統無法與新的門禁卡系統相容。