

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第4497號

原告 張嘉聖
周雪江
洪基超
謝明宏

共同

訴訟代理人 林玉堃律師

被告 南庭翡翠大廈管理委員會

法定代理人 張凌峯

訴訟代理人 林佩儀律師

上列當事人間確認區分所有權人會議決議無效等事件，本院於中華民國113年12月11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、原告起訴後，被告之法定代理人變更為張凌峯，並據其聲明承受訴訟，應予准許。又訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，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255條第1項但書第3款定有明文。原告起訴原聲明：（一）確認被告於民國109年11月21日所召集之南庭翡翠大廈第2次臨時區分所有權人會議議案二「汰換電梯更新費用分擔」之決議無效。（二）確認被告於110年9月25日所召集之111年度南庭翡翠大廈區分所有權人會議議案一「南庭翡翠大廈電梯更新工程補助款與補助各棟之金額比例」之決議無效。（三）確認被告於111年12月18日所召集之112年度南庭翡翠大廈區分所有權人會議議案二之一「108年度建置後棟殘障坡道工程款之分攤分式」之決議無效。（四）被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段000○○號

01 即「南庭翡翠大廈後棟」建物頂樓依照起訴狀附件所示工程
02 項目修繕至不漏水之狀態。最後變更聲明為：（一）確認被
03 告於109年11月21日所召集之109年度南庭翡翠大廈重新召集
04 第2次臨時區分所有權人會議議案二之2「前、後棟分別負擔
05 各自的電梯汰換費用」之決議（下稱系爭109年11月21日決
06 議）無效。（二）確認被告於110年9月25日所召集之111年
07 度南庭翡翠大廈區分所有權人會議議案一之2「南庭翡翠大
08 廈電梯更新工程補助款補助各棟之金額比例：各棟補助款按
09 區分所有權（下稱區權）比例分配補助，A棟82%（金額新
10 臺幣〈下同〉1,066,000），B棟18%（金額234,000）」之
11 決議（下稱系爭110年9月25日決議）無效。（三）確認被告
12 於111年12月18日所召集之112年度南庭翡翠大廈區分所有權
13 人會議議案二之一「108年度建置後棟殘障坡道工程款之分
14 攤分式：即1.現後棟殘障坡道建置工程費用22萬元，前於
15 108年間以管理費收入結餘款支出，此費用尋求使用人分
16 攤」、「2.後棟殘障坡道建置工程款22萬元，部分由管理費
17 收入結餘款支付，其餘的工程費用依使用者付費原則由後棟
18 住戶繳交公共基金方式分攤」、「3.坡道工程款部分由管委
19 會依後棟繳交管理費比例負擔38,280元，其餘的工程費用
20 181,720元依使用者付費原則由後棟住戶繳交公共基金方式
21 分攤」、「4.後棟殘障坡道部分由管委會依後棟繳交管理費
22 比例負擔38,280元後，其餘工程費用181,720元依使用者付
23 費原則由後棟住戶依其區分所有權比例分攤，並繳交至公共
24 基金」之決議（下合稱系爭111年12月18日決議）無效。原
25 告所為聲明之變更，合於前揭規定，應予准許。

26 二、原告主張：南庭翡翠大廈（下稱系爭社區）分為前、後二
27 棟，共72住戶（後棟55戶、後棟17戶）。被告於109年11月
28 21日召集南庭翡翠大廈第2次臨時區分所有權人會議，其中
29 議案二第2項「汰換電梯」之說明，無視前、後棟屬同一社
30 區之事實，無合理依據卻區分前、後棟之管理費結餘，製造
31 後棟管理費收入已無結餘款之假象，作成之系爭109年11月

21日決議，使後棟住戶所負擔共用部分之修繕、管理及維護費用，超出其共有之應有部分比例，違反系爭社區規約第14條及公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，且其無正當理由即令後棟全體住戶負擔額外之費用，亦違反民法第148條第1項權利濫用禁止之規定。系爭社區於110年9月25日召集111年度南庭翡翠大廈區分所有權人會議，其中議案一「南庭翡翠大廈電梯更新工程補助款與補助各棟之金額比例」之說明，完全忽視前棟住戶所分擔費用已較後棟住戶為低之事實，亦未考量前、後棟電梯本只有該棟住戶使用，且前棟更新之電梯數目比後棟更多、前棟住戶本應負擔較多費用，竟只考量前棟住戶利益、決議以最有利於前棟住戶之補助比例進行分配，作成之系爭110年9月25日決議係以獨厚前棟住戶、損害後棟住戶權益為目的所做成之自肥決議，違反民法第148條第1項權利濫用禁止之規定。又後棟殘障坡道為系爭社區之共用部分，系爭社區於111年12月18日召集112年度南庭翡翠大廈區分所有權人會議，其中議案二「108年度建置後棟殘障坡道工程款之分攤分式」之說明，忽視系爭社區工程應由公共基金支付之規定，亦無視前、後棟屬同一社區之事實，假借使用者付費之名義要求後棟住戶全額負擔社區共用部分之修繕、管理及維護費用，作成之系爭111年12月18日決議，已違反系爭社區規約第14條及公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，使後棟之區分所有權人所受損失甚大，非不得視為以損害他人為主要目的，違反民法第148條第1項權利濫用禁止之規定。依民法第56條第2項之規定，系爭109年11月21日決議、系爭110年9月25日決議、系爭111年12月18日決議均屬無效，爰訴請確認無效等語，並聲明如前述最後變更之聲明。

三、被告則以：電梯更新屬公共設施之重大修繕事項，參照系爭社區規約第12條第5款及第6款規定，重大修繕事項之資金來源應由公共基金支應，惟系爭社區規約針對公共基金之來源並無特別約定。被告召集區分所有權人會議，針對電梯更新

01 相關決議進行議決，考量設立之電梯分別位於前、後棟，及
02 前、後棟各樓層各自使用電梯等情，就電梯費用分擔之諸項
03 決議，雖有別於規約所定依應有部分比例分擔，但決議之議
04 案所提方案係先經過全體區分所有權人（下稱區權人）問卷
05 調查，就電梯分擔案為具體個案討論，已充分考量公寓大廈
06 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，
07 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
08 不易量化之特性，系爭109年11月21日決議、系爭110年9月
09 25日決議之費用分擔標準在客觀上即不失公平性，並無構成
10 權利濫用之情事。至於殘障坡道之爭議，該坡道係於108年8
11 月間由洪英俊負責建置，修繕費用逾10萬元，屬系爭社區規
12 約所定之重大修繕，應經區分所有權人會議（下稱區權會）
13 決議通過，惟當時未經區權會決議通過即由洪英俊發包施
14 作，且施作內容恐有違背建築物無障礙設施設計規範等疑
15 義，經109年12月19日之110年度區權會議案三之二決議不予
16 追認，意即該修繕未經合法決議，亦未獲區權會追認。被告
17 乃召集111年度區權會就該修繕費用支出進行決議，參考該
18 殘障坡道設置在後棟，僅供後棟住戶使用，基於使用者付費
19 原則等情事，做成尋求使用人分擔、管理費結餘款依後棟繳
20 交管理費之比例提供補助，餘款由後棟住戶依區權比之比例
21 分擔等之系爭111年12月18日決議，在客觀上亦不失公平
22 性，並無構成無效之情事等詞，資為抗辯，並答辯聲明：原
23 告之訴駁回。

24 四、兩造不爭執之事實

25 （一）南庭翡翠大廈（即系爭社區）分為前、後二棟，前棟55住
26 戶、後棟17住戶，共72住戶。

27 （二）109年11月21日之南庭翡翠大廈重新召集第二次臨時區分
28 所有權人會議之議案二「取消管理費調漲與汰換電梯相關
29 決議事項」第2項「汰換電梯」，決議通過「前、後棟分
30 別負擔各自之電梯汰換費用」（即系爭109年11月21日決
31 議）。

01 (三) 110年9月25日之111年度南庭翡翠大廈區分所有權人會議
02 之議案一「南庭翡翠大廈電梯更新工程補助款與補助各棟
03 之金額比例」，議案一之1決議通過：「管委會提撥補助
04 款130萬元，補助社區電梯更新工程費用」；議案一之2決
05 議通過：「各棟補助款按區權比例分配補助，A棟82%（金
06 額1,066,000），B棟18%（金額234,000）。」（議案一之
07 2決議即系爭110年9月25日決議）

08 (四) 108年間建置之殘障坡道，修繕金額超過10萬元，依系爭
09 社區規約屬重大修繕，應經區分所有權人會議決議通過，
10 惟當時未經區分所有權人會議決議即發包施作。

11 (五) 109年12月19日之110年度南庭翡翠大廈區分所有權人會議
12 之議案三殘障坡道相關報告與決議之二「後棟殘障坡道工
13 程總費用22萬元整，屬社區重大修繕，未經區分所有權人
14 會議決議，108年度管委會即自行發包施作，就該重大修
15 繕本次區分所有權人會議是否追認」，決議不予追認。

16 (六) 111年12月18日之112年度南庭翡翠大廈區分所有權人會議
17 之議案二之一「108年度建置後棟殘障坡道工程款之分攤
18 分式」，其第1題「現後棟殘障坡道建置工程費用22萬
19 元，前於108年間以管理費收入結餘款支出，您是否同意
20 此費用即依上述方式處理，不再尋求使用人分擔決議」決
21 議未通過，即後棟殘障坡道建置工程費用22萬元，前於
22 108年度間以管理費收入結餘款支出，此費用尋求使用人
23 分攤。第2題決議通過：「後棟殘障坡道建置工程款22萬
24 元，部分由管理費收入結餘款支付，其餘的工程費用依使
25 用者付費原則由後棟住戶繳交公共基金方式分攤。」、第
26 3題決議通過：「坡道工程款部分由管委會依後棟繳交管
27 理費比例（22萬元 $\times$ 17.4%=38,280）負擔38,280元，其餘
28 的工程款費用即181,720元（220,000—38,280=
29 181,720）依使用者付費原則由後棟住戶繳交公共基金方
30 式分攤。」、第4題決議通過：「後棟殘障坡道工程款部
31 分由管委會依後棟繳交管理費比例負擔38,280元後，其餘

的工程款費用181,720元依使用者付費原則由後棟住戶依其區分所有權比例分攤，並繳交至公共基金。」（議案二之1第1至4題決議即合稱之系爭111年12月18日決議）。

五、按系爭社區規約第14條共用部分修繕費用之負擔比例前段規定：「共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。」。又「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。依上開規定，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。

六、經查：

（一）系爭109年11月21日決議之議案說明略謂：「1. 針對電梯更新與廠商進行設計估價後，前棟兩部電梯更新費用為3,056,800元，後棟一部電梯更新費用為1,243,200元。經進行前、後棟管理費繳納之比例分析，前棟全棟住戶每月管理費收入為174,596元，後棟全棟住戶每月管理費收入為36,127元，前棟繳83%、後棟繳17%，倘以住戶繳納之管

理費來支付電梯更新費用，則前棟住戶將分擔電梯更新費約357萬元，後棟僅需負擔約73萬元。前棟各區權人平均每戶要多付約1萬元。……2. 目前管委會分析103年至108年，前、後棟管理費結餘款狀況如下表：後棟管理費收入已無結餘款，若以管理費結餘款支付電梯更新費用，實不符合使用者付費與公平原則。3. 管委會建議應前後棟分別各自支付其電梯更新費用：依建物成果測量圖中顯示前棟兩部電梯位屬956建號、後棟一部電梯位屬957建號，前、後棟分屬不同建號，前、後棟區權人亦分別各自持有其梯廳電梯面積之持分。若依各棟之建號分別支付電梯更新費，自付使用電梯之費用，符合使用者付費原則。……4. 應以公共基金來支付電梯更新：依規約第十二條管理費之支出用途為共用部分、約定共用部分之管理費、維護費用……等。本社區許多設備皆已老舊如發電機、抽水馬達等設備，以及需依市政府規定每三年要作一次外牆安全檢測與診斷，皆須由管理費結餘款支付。以及依規約第十二條第六款電梯汰換屬重大修繕或改良應以公共基金支付。然本社區為老舊社區，於建商移交時，還未有法規規定建商應提撥公共基金予管委會，本社區亦未設置公共基金。……」等語，係依電梯坐落之位置關係、使用目的及利用狀況等情事，系爭109年11月21日決議即「前、後棟分別負擔各自之電梯汰換費用」就其費用分擔標準之設定具備客觀上合理的理由，且其區別程度亦不失相當性，依前揭規定及說明，難認為無效。

(二) 系爭110年9月25日決議所屬議案一之說明略謂：「一、本次電梯各議案的內容、提撥補助款、補助款與自付款比例、各戶分攤方式等，皆是按110年3月份的意見調查表的多數意見來擬定。二、議案一之1電梯工程補助款：提撥金額依據110年度1月29日第一次管委會議，財務委員進行社區財務報告分析，以社區109年12月底止的管理費結餘款活儲帳戶與現金部分共有4,071,771元，扣除鄰損專款

基金1,203,050元，與3月份退回給住戶加收的管理費共260,652元後，管理費結餘款金額有2,608,069元。因社區財務不是很寬裕，尚需要保留一些備用現金以供臨時的修繕與運轉之用，建議提撥管理費結餘款金額2,608,069的50%為130萬元，以補助電梯更新工程費用，按110年度南庭翡翠社區電梯更新意見調查表亦獲得多數住戶同意（同意之戶數38戶、區權佔比57.76%）。三、議案一之2：補助款分配予各棟的金額比例：依據110年度南庭翡翠社區電梯更新意見調查表之多數意見（戶數20戶、區權比佔34.43），補助款分配予各棟的金額比例，以A、B棟之區權比例（A棟82%；B棟18%）補助，亦與社區管理費繳交比例相同。」等語，係依電梯坐落之位置關係、使用目的及利用狀況等情事，系爭110年9月25日決議即「各棟補助款按區權比例分配補助，A棟82%（金額1,066,000），B棟18%（金額234,000）。」，就其分擔標準之設定具備客觀上合理的理由，且其區別程度亦不失相當性，依前揭規定及說明，難認為無效。

（三）系爭111年12月18日決議所屬議案一之說明略謂：「一、108年後棟殘障坡道設置之工程費用達22萬元，未經區分所有權人會議討論、決議可否設置以及如何施作，該年度之管委會即自行發包設置殘障坡道，此舉已違背區分所有權人所授權的任務與權限範圍，109年12月19日召開之110年度區分所有權人會議已決議不予追認。二、依新北市土木技師公會技師提出的初勘報告，為避免造成該處樓板繼續開裂惡化並危及地下室樓板結構，建議現有坡道拆除並修復一樓樓板與防水處理。管委會111年4月8日第二次委員會議及6月12日第三次委員會議之會議紀錄坡道改良工程費用，兩家廠商報價分別為25萬及18萬9千元，再加上當初設置已花費22萬元，此坡道工程的設置與接續之改良工程費用合計將超過40萬元。三、社區前後棟之財務結構，後棟每月管理費收入為171,816元，後棟每月管理費

收入為36,127元，前後棟管理費收入比例為82.6：17.4，然而社區前後棟許多的開支比例與前後棟的收入比例並不相符，僅舉社區電梯每月保養費後棟10,950元、後棟每月保養費4,650元，支出比例為70.19』（後棟）：29.81（後棟），水塔清洗後棟5,000元、後棟4,000元，支出比例為5（後棟）：4（後棟）。而殘障坡道為後棟住戶專用，又鑑於社區老舊，許多重大修繕與設備更新陸續要進行。社區財務已顯拮据，加上近年通貨膨脹、社區維護費用成本不斷提高，管委會之各項支出應考量符合比例與使用者付費原則收取重大修繕公共基金。四、殘障坡道建置費用22萬元，意見調查表共回收33份，其中18份選擇依使用者付費原則由後棟住戶全額分攤。後續拆除改良費用之負擔與分攤方式，意見調查表共回收33份，其中21份選擇依使用者付費原則由後棟住戶全額分攤。殘障坡道設置之工程款及後續坡道改良費用之分攤方式（本題由後棟住戶回答），後棟住戶僅1戶答題選擇依後棟住戶區分所有權比例分攤。……」等語，係依殘障坡道建置之位置關係、使用目的及利用狀況等情事，系爭111年12月18日決議即「後棟殘障坡道建置工程費用22萬元，前於108年度間以管理費收入結餘款支出，此費用尋求使用人分攤；後棟殘障坡道建置工程款22萬元，部分由管理費收入結餘款支付，其餘的工程費用依使用者付費原則由後棟住戶繳交公共基金方式分攤；坡道工程款部分由管委會依後棟繳交管理費比例負擔38,280元，其餘的工程款費用即181,720元依使用者付費原則由後棟住戶繳交公共基金方式分攤；後棟殘障坡道工程款部分由管委會依後棟繳交管理費比例負擔38,280元後，其餘的工程款費用181,720元依使用者付費原則由後棟住戶依其區分所有權比例分攤，並繳交至公共基金」，就其分擔標準之設定具備客觀上合理的理由，且其區別程度亦不失相當性，依前揭規定及說明，難認為無效。

01 (四) 綜上所述，系爭109年11月21日決議、系爭110年9月25日
02 決議、系爭111年12月18日決議均難認為無效。原告因系
03 爭110年9月25日決議及系爭111年12月18日決議之結果計
04 算後增加費用之負擔，亦難認上開決議係以損害原告等後
05 棟區權人為主要目的，原告主張違反民法第148條第1項權
06 利濫用禁止之情事而無效，並無理由。從而，原告依民法
07 第56條第2項規定主張系爭109年11月21日決議、系爭110
08 年9月25日決議、系爭111年12月18日決議無效，提起本件
09 訴訟請求確認系爭109年11月21日決議、系爭110年9月25
10 日決議、系爭111年12月18日無效，均無理由，應予駁
11 回。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊方法及證據，經斟酌後均
13 不足以影響本判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

14 八、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
15 如主文。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日
17 民事第八庭 法 官 謝宜伶

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日
22 書記官 張韶恬