

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第2633號

原告 大台北華城華城特區管理委員會

法定代理人 劉邦能

訴訟代理人 侯俊安律師

被告 唐嘉穗

陳偉

樂玉蕾

王學農

林峯全

共同

訴訟代理人 黃鈺嫻律師

複代理人 芮琦律師

上列當事人間給付公共基金事件，本院於民國114年1月23日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告分別於附表「遷入日期」欄所示日期遷入大
台北華城華城特區（下稱系爭社區），屬系爭社區於民國92
年6月22日區權人會議所通過華城特區公共基金補充規定第2
點（下稱系爭補充規定）所定「舊有房屋轉讓所有權後之新
住戶」，應依系爭補充規定、公寓大廈管理條例第21條及民
法第229條第2、3項等規定，繳納附表「積欠權益金數額」
欄所示之公共基金權益金（下稱權益金）及遲延利息。惟被
告拒絕繳納，爰依上開規定，求為命被告各給付附表「積欠
權益金數額」欄所示金額並加付111年12月10日起至清償日
止法定利息之判決。

二、被告則以：原告所稱權益金，實質意涵為舊屋主積欠之管理

01 費。原告以繳納「權益金」之名，行轉嫁由繼受之住戶承受
02 前手積欠管理費之實，違反公平及平等原則。系爭補充規定
03 形成對少數區權人不利之分擔結果，係以損害他人為主要目
04 的而屬權利濫用，與公寓大廈管理條例第19條、第21條、民
05 法第148條規定有違，顯係違反法令而無效，原告自不得據
06 以向伊等請求等語，資為抗辯。

07 三、本院之判斷：

08 (一)按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
09 的。民法第148條第1項定有明文。次按共用部分、約定共用
10 部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為
11 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
12 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
13 住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用
14 若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。為公寓
15 大廈管理條例第10條第2項所明定。區分所有權人會議經由
16 多數決作成之決議，與少數區分所有權人之權益發生衝突
17 時，其是否係藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不
18 利之分擔決議或約定，應有充分理由，始不悖離「按應有部
19 分比例分擔」之原則（最高法院97年度台上字第2347號判決
20 意旨參照）。又按公寓大廈之區權人數眾多，難取一致合
21 意，公共事務無法長久不決，為達到管理群體生活秩序，保
22 障區權人共同利益之目的，立法者透過區權人會議之決議及
23 規約，以推動公共事務及解決爭議。倘規約就區權人之某些
24 實體爭執事項明定以區權人會議之決議方式處理，基於民主
25 及私法自治原則，自應尊重。各區權人既有參與決議之權
26 利，以多數決作成之合法有效決議有拘束全體區權人之效
27 力。區權人會議之決議結果，難免與不同意之少數區權人之
28 權益發生衝突，此時應檢視其是否藉由多數決方式，以損害
29 少數區權人為主要目的，避免有權利濫用情事（最高法院
30 112年度台上字第1724號判決意旨參照）。

31 (二)關於權益金之繳納，原告雖主張權益金非管理費，系爭社區

01 原有住戶前已繳納權益金，再於92年間以區權人會議通過系
02 爭補充規定，規範新遷入住戶應繳納權益金云云。然查，就
03 原有住戶已繳納權益金乙節，為被告否認（本院卷第336
04 頁），原告迄於本院言詞辯論終結前均未提出任何事證以資
05 證明，其主張難信屬實，自不得認系爭社區之原有住戶除管
06 理費外，另有繳納權益金之事實。而觀諸系爭補充規定記載
07 「舊有房屋轉讓所有權後之新住戶，應按房屋轉讓時公共基
08 金淨值乘以該新住戶管理費繳交比例之金額，繳交公共基金
09 權益金」等語（店司補卷第20頁），僅針對舊有房屋轉讓所
10 有權後之新住戶，要求繳交權益金。自規範內容以觀，已與
11 公寓大廈管理條例第10條第2項所定共有人就共有部分修
12 繕、管理、維護「按共有之應有部分比例分擔」之原則性規
13 定不符。

14 (三)原告雖主張：系爭社區是陸續開發，部分住戶是房屋興建之
15 後才加入，原有住戶繳納權益金、管理費而累積社區活動中
16 心、游泳池、社區服務等公共設施資產。新住戶並未繳納權
17 益金、管理費，一搬進系爭社區即可享有住戶數十年累積盈
18 餘產生的資源，不符合使用者付費及公平原則云云。惟原告
19 並未證明社區原有住戶除繳納管理費外，另有繳納權益金，
20 業如前述，自無從認系爭社區公共設施資產之累積，其來源
21 除管理費外，另有權益金。而基於使用者付費原則，新住戶
22 於遷入系爭社區後，方加入管理費之分擔，並無違反公平原
23 則之情事，自不得以此作為新住戶需額外繳付權益金之正當
24 事由。

25 (四)綜上，92年間區權人會議作成之系爭補充規定，僅針對舊有
26 房屋轉讓所有權後之新住戶，要求繳付權益金，形成新住戶
27 除分擔管理費之外，額外負擔權益金之結果，且未具正當之
28 理由，顯有違公寓大廈管理條例第10條第2項「按應有部分
29 比例分擔」之原則，應認係民法第148條第1項規定之權利濫
30 用行為。原告本於該區權人會議決議作成之系爭補充規定，
31 主張被告應給付權益金云云，即屬無據。原告依系爭補充規

定、公寓大廈管理條例第21條及民法第229條第2、3項等規定請求被告給付權益金云云，為無理由。

四、綜上所述，原告依系爭補充規定、公寓大廈管理條例第21條及民法第229條第2、3項等規定，請求被告給付如附表「積欠權益金數額」欄所示金額及自111年12月10日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

民事第二庭 法 官 鄧晴馨

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 114 年 2 月 21 日

書記官 江慧君

編號	住戶	遷入日期	積欠權益金數額	計算依據
1	唐嘉穗	105年11月間	119,521元	系爭補充規定「舊有房屋轉讓所有權後之新住戶，應按房屋轉讓時公共基金淨值乘以該新住戶管理費繳交比例之金額，繳交公共基金權益金」。
2	陳偉	106年10月間	375,372元	
3	樂玉蕾	108年2月間	115,697元	
4	王學農	109年12月間	77,296元	
5	林峯全	110年10月間	166,748元	

