

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第3501號

原告 太平洋建設股份有限公司

法定代理人 柳逸義

訴訟代理人 郭俊廷律師

林志強律師

上一人

複代理人 楊品紋律師

被告 太平洋之森社區管理委員會

法定代理人 鍾問晟

訴訟代理人 陳炎琪律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效等事件，本院於民國114年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認太平洋之森社區於民國一百一十三年三月二十三日召開之第四屆區分所有權人會議所為如附件所示之決議無效。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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項前段定有明文。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，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去者而言，最高法院42年台上字第1031號判決意旨參照。查本件原告為太平洋之森社區（下稱系爭社區）於地下一至四層設置平面車位其中43個停車位之所有權人，其主張被告召開之民國113年3月23日第四屆區分所

01 有權人會議（下稱系爭區權人會議）有關議案□「社區規約
02 增修」之「議題二：社區停車場整體規劃暨收費標準調整」
03 所為修正規約如附件所示之決議（下稱系爭決議）有無效之
04 事由等情，為被告所否認，則兩造就系爭決議效力有所爭
05 執，將影響原告應享有之權利及負擔之義務，使原告之法律
06 地位處於不安狀態，而此項不安狀態得以對被告之確認判決
07 除去之，故原告提起本件確認之訴，有即受確認判決之法律
08 上利益，合先敘明。

09 貳、實體部分：

10 一、原告起訴主張略以：系爭社區於地下一至四層設有270個平
11 面車位，原告為其中43個停車位之所有權人，系爭社區規約
12 第17條第1款規定每個平面車位管理費為每月新臺幣（下
13 同）800元，然被告於113年3月23日召開系爭區權人會議，
14 作成系爭決議，修正系爭社區規約第17條第1款第3目，並於
15 同條款增訂第4、5目，針對未擁有完整建物所有權住戶即原
16 告應繳納之停車位管理費調整為每位2,000元，無正當理由
17 修改規約逕為管理費收取之差別待遇，顯有權利濫用之情
18 事，違反民法56條第2項、第72條、第148條、公寓大廈管理
19 條例第10條第2項規定及平等原則、比例原則，應屬無效；
20 且系爭決議並不允許車位所有權人或承租人使用電梯或其他
21 公設，亦違反公寓大廈管理條例第7條第5款規定而為無效。
22 又系爭決議修改章程內容，未依據公寓大廈管理條例第31條
23 規定計算表決人數之區分所有權比例，其決議方法違反法
24 令，應予撤銷。為此，爰先位依民事訴訟法第247條、民法
25 第56條第2項、第148條規定，請求確認系爭決議無效；備位
26 依民法第56條第1項規定，請求撤銷系爭決議等語，並聲
27 明：(一)先位聲明：確認系爭決議無效。(二)備位聲明：系爭決
28 議應予撤銷。

29 二、被告則以：擁有完整建物所有權之停車位所有人須按月依其
30 專有部分及共用部分面積繳納每坪110元之管理費，然原告
31 為系爭社區建商，持有其刻意在社區一樓規劃一坪公廁之所

01 有權，在社區費用負擔上與外賣車位無異，卻僅需繳納一坪
02 110元管理費，與社區內其他擁有完整建物住戶繳納每月繳
03 納數千元相差甚鉅；如依270個停車位所在建號面積10,444.
04 34平方公尺即3,159.4坪，每個停車位面積約11.7坪，以每
05 坪110元計算加計與完整建物所有權人應負擔之公共電費71
06 1.8元，一個停車位管理費應為1,998.8元，系爭決議將停車
07 位管理費調漲為2,000元，尚在合理範圍；且使用地下停車
08 位者，尚須使用消防、排風設備等公共設施，但系爭社區公
09 共設施之電費係由一樓以上主建物所有權人負擔，外賣停車
10 位所有權人未負擔此部分費用，故使未支出大公電費之停車
11 位所有權人負擔較高停車位費用，方能取得個所有權人間之
12 公平。況基於使用者付費道理，外賣停車位所有權人未支付
13 電費，其經原告規劃之樓梯通往一樓，不使用電梯等公設，
14 並無權利濫用。另系爭社區規約就區分所有權人會議決議數
15 已於第7條第3款明定，屬公寓大廈管理條例第31條所定「除
16 規約另有規定外」之情形，系爭決議之決議方法並未違反法
17 令等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

18 三、得心證之理由：

19 (一)按本條例未規定者，適用其他法令之規定，公寓大廈管理條
20 例第1條第2項定有明文。次按總會決議之內容違反法令或章
21 程者，無效，民法第56條第2項亦定有明文。又公寓大廈區
22 分所有權人會議，主要係為區分所有建物內各區分所有權人
23 之利害關係事項所召開，其決議性質上係多數區分所有權人
24 平行意思表示趨於一致之合同行為，而發生一定私法上之效
25 力，與民法上社團法人為規範社員相互權利義務關係而召開
26 之總會決議，性質上相同，依公寓大廈管理條例第1條第2項
27 規定，適用民法第56條關於社團總會決議效力之規定，則區
28 分所有權人會議決議之內容違反法令或規約者，依民法第56
29 條第2項規定應屬無效。復按公寓大廈共用部分、約定共用
30 部分之修繕、管理、維護費用，原則上由公共基金支付或由
31 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

01 權人會議或規約另有規定者，從其規定，公寓條例第10條第
02 2項規定甚明。則共用部分之管理維護費用，以按區分所有
03 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
04 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
05 及利用狀況等情事，就公寓大廈共用部分之修繕、管理及維
06 護費用之負擔，為有別於共有之應有部分比例之分擔規定，
07 但其分擔標準之設定或變更須具備客觀上合理之理由，且其
08 區別程度亦不失相當性者，始能認為有效（最高法院109年
09 度台上字第1025號判決參照）。又區分所有權人會議經由多
10 數決作成之決議，與少數區分所有權人之權益發生衝突時，
11 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
12 分擔決議或約定，應有充分理由，始不悖離「按應有部分比
13 例分擔」之原則；且關於管理費之數額，管理委員會固有權
14 透過決議以決定之，惟該收費標準是否符合公平正義，有無
15 權利濫用或違反誠信原則情事，基於公平法理，法院自得加
16 以審查（最高法院97年度台上字第2347號、93年度台上字第
17 2218號裁判意旨參照）。再者，區分所有建物共有部分之公
18 共設施之使用，區分所有人或其管理委員會固得為必要之限
19 制，但其限制必需合於平等、比例原則，不得妨害區分所有
20 權人就建物及公共設施之通常使用（最高法院100年度台上字
21 第1293號判決意旨參照）。

22 (二)經查，系爭社區地下層共有停車位270個，原告持有其中43
23 個停車位之所有權。系爭社區規約原明定每一車位每月繳交
24 管理費800元，系爭區權人會議決議通過修改系爭社區規約
25 第17條第1款第3目，及新增同條款第4目、第5目，將未擁有
26 完整建物所有權之車位所有權人應繳納之停車位管理費提高
27 為每月2,000元，並限制車位所有權人或承租人應依系爭社
28 區停車管理辦法指定之路線通行，不得使用電梯及其他公設
29 等情，有建物登記謄本、系爭社區規約、系爭區權人會議紀
30 錄在卷可參（見本院113年度北司補字第2516號卷第21頁至
31 第23頁、第31頁至第46頁），可知被告召開系爭區權人會議

01 以多數決議非系爭社區住戶之承購停車位者原應繳納之費
02 用自每月800元調漲至每月2,000元，其漲幅達2.5倍。被告
03 雖抗辯系爭社區住戶如有地下停車位者，其除繳交停車位費
04 用800元外，尚須按權狀坪數每坪110元計算繳納管理費，並
05 分攤大公小公之電費，以112年9月為例大公電費94,886元，
06 由一樓以上之區分所有權人169戶負擔；113年6月小公電費2
07 2,796元，由87戶分攤，原告卻未分擔此部分費用，系爭決
08 議調整停車位應納費用，屬合理範圍云云。然查：

- 09 1.系爭社區停車場分別設置於系爭社區地下室第一層至第四
10 層，除汽車停車位、車道外，尚有機車停車位，其餘空間則
11 有電機室、游泳池、排風機房、發電機房、配電場所、防災
12 中心、垃圾處理室、進風機房、管委會使用空間、梯廳、機
13 電設備空間等，此有被告提出地下層平面圖可憑（見本院卷
14 第201頁、第202頁）。而原告持有車位僅得供停車使用，性
15 質上與一般住家不同，其僅利用停獎樓梯至汽車停車位所在
16 樓層以使用汽車及利用車道進出停車位所在樓層至系爭社區
17 外，相較於住戶日常生活均在系爭社區，除得與非住戶停車
18 位所有權人般利用樓梯、電梯至汽車停車位所在樓層及利用
19 車道進出停車位所在樓層至系爭社區外之外，尚需使用系爭
20 社區地下室設置大樓所需之機房、電機室、垃圾處理室、游
21 泳池等其他空間，可充分享受系爭社區之各項公共設施；非
22 社區住戶停車位所有權人僅駕駛車輛進出系爭社區地下層，
23 往來區域僅限於地下層及出入口，進出系爭社區時間通常極
24 為短暫，縱非住戶車位所有權人同獲有社區安全管理維護、
25 清潔服務、電氣設備之服務，其使用社區共用部分之實際用
26 益狀態、頻率及享受被告所提供管理服務之程度亦顯然低於
27 系爭社區住戶之使用程度，被告逕依停車位平均面積按社區
28 住戶繳納管理費之標準每坪110元為核算，顯未就公共設施
29 或服務之使用多寡、範圍為考量。況非社區住戶之停車位所
30 有權人並非住戶，本無須分攤除其停車位所在之停車場電費
31 外，亦無須分攤系爭社區大樓其他公共設施之用電費用；且

01 被告前開所述社區住戶應分擔大公小公電費分別為561元、2
02 62元（計算式： $94,886 \div 169 = 561$ ， $22,796 \div 87 = 262$ ），合
03 計823元。系爭決議後，非社區住戶停車位所有權人應繳納
04 之費用增加1,200元，反高於社區住戶停車位所有權人應分
05 擔之公用電費，亦與常理有違。

06 2.被告抗辯基於使用者付費，原告未繳公用電費，僅能使用獎
07 勵車位專屬樓梯通往一樓云云。惟被告既以非住戶車位所有
08 權人應負擔其他公設維護費用及電費為由，決議調整非住戶
09 車位所有權人應繳交之停車位管理費，卻又執此禁止非住戶
10 車位所有權人使用電梯及其他公共設施，更另增訂系爭社區
11 規約第17條第1款第5目，將管理委員會承租或出租之停車位
12 排除於上開限制外，獨對非經由被告承租使用停車位之非住
13 戶車位所有權人設有前揭限制，顯與其他外購獎勵車位車主
14 使用停車位有明顯差別待遇。又縱認有保護住戶隱私、安全
15 之需，亦非不得藉由登錄車位車籍及使用人資料、社區監視
16 設備、門禁管制或警衛人員巡邏管理之方式維護社區安全，
17 被告前揭所辯要難認得為支持其對於非住戶之停車位所有權
18 人採取差別待遇之理由。被告以系爭決議限制非住戶車位所
19 有權人之進出方式，與獎勵停車位係供公眾使用之目的相
20 悖，有違平等原則及比例原則。

21 3.準此，被告僅以非住戶持有停車位之所有權人亦有利用系爭
22 社區其他公共設施，卻未分攤社區電費、其他費用為據，逕
23 為決議修改章程，調漲未持有系爭社區完整建物所有權之停
24 車位所有權人應繳納之汽車管理費，課以非社區住戶之停車
25 位所有權人支付高於社區住戶停車位所有權人之管理費，並
26 禁止使用電梯及社區公設，難認其區別程度具相當性，與使
27 用者付費之公平原則相違，有失公允。原告主張系爭決議違
28 反公寓大廈管理條例第10條第2項關於按應有部分比例分擔
29 管理費原則之規定，而有違反公平原則及權利濫用情形，並
30 非無據。是系爭決議藉由多數決方式，形成對少數區分所有
31 權人不利之分擔決議，依民法第56條第2項規定，應屬無

01 效。

02 四、綜上所述，原告依民法第56條第2項規定，先位請求確認被
03 告於系爭區權人會議所為之系爭決議無效，為有理由，應予
04 准許。又原告先位請求既經准許，其備位請求撤銷系爭決議
05 部分，即無庸審究，附此敘明。

06 五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用
07 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
08 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
09 併此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 114 年 4 月 22 日
12 民事第八庭 法官 宣玉華

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 4 月 22 日
17 書記官 林怡秀

18 附件：

19

議案一、社區規約增修

議題二：社區停車場整體規劃暨收費標準調整

修訂後規約條文：

第17條第1款第(三)目：擁有完整建物所有權「住戶」之附屬平面
汽車位，每位新台幣800元/月。

第17條第1款第(四)目：未擁有完整建物所有權「住戶」之附屬平
面汽車位，每位新台幣2000元。車位所有權人或承租人應依本
社區停車管理辦法指定之路線通行，不得使用電梯及其他公
設，違者須支付公設維護費新台幣2000元/次。

第17條第1款第(五)目：管理委員會承租或出租之汽車位不受限於
以上(三)、(四)目之約定。