臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第767號

原　　告　展拓管理顧問股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭宜芳

訴訟代理人　許啟龍律師

　　許淑玲律師

　　張雅蘋律師

被　　告　碧潭有約社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　蔡炳煌

訴訟代理人　林衍鋒律師

複　代理人　周翔謙律師

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115年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告先位、備位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

壹、程序方面：

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。第168條至第172條及第174條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查本件原告之法定代理人原為鍾嘉村，嗣於訴訟繫屬中變更為鄭宜芳，並由其具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀在卷可稽（見本院卷一第517頁）。又本件被告之法定代理人原為鄭惟隆，嗣於訴訟繫屬中變更為林玉山，復於民國115年7月28日變更為蔡炳煌，其等亦具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀在卷可佐（見本院卷一第479頁、本院卷二第15頁），均

核與前揭規定，尚無不合，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠緣被告於99年8月4日制定「碧潭有約社區（下稱系爭社區）管理費收支管理辦法」（下稱系爭收費辦法），其中第貳條第三項第（一）款「管理費收繳，依各戶實際坪數計算，每月每坪以新臺幣（下同）80元計算」，復於99年10月13日區分所有權人會議決議（日期應為99年10月3日，為原告誤繕，下稱系爭決議）追認之。而新北市政府為附表一所示建物（下合稱系爭建物，單指其一逕稱其建號）之所有權人即系爭社區區分所有權人，而新北市政府經濟發展局（下逕稱經發局）為系爭建物之管理者。嗣後，原告於108年11月30日與經發局簽訂「新北市新店區『碧潭有約市有商場』招商案租賃契約書」（下稱系爭租約），承租系爭建物，租賃期間自簽約日至118年11月30日止，並依系爭租約第11條第2項規定，原告應負擔系爭社區之管理費。

㈡惟系爭社區之商場、店鋪均有獨立之出入口，並未使用社區門禁系統及住家區域電梯之需求，且商場、店鋪及其顧客亦無法使用系爭社區3樓休閒設施，又系爭社區之住家及商場各有獨立之污水（含化糞池、截油槽）、變電系統（含消防系統）。詎被告要求原告自行付費處理商場之一般廢棄物清運、廁所清潔、污水處理及消防安全等事務，則系爭收費辦法未依住家、商場、店鋪之實際用益狀態及實際享有管委會所提供之管理服務而有不同，管理費一概依每月每坪80元計算，有違誠信原則且屬權利濫用，爰依法先位請求確認系爭決議無效。又系爭決議既屬無效，系爭收費辦法自應回歸依共有之應有部分比例分擔之，即「被告支付費用管理、維護之共用部分」中「原告承租標的共有之應有部分」之比例計算。因此原告應負擔之比例如附表二「原告應分擔之比例」欄所示為7.2632%（詳見本院新店簡易庭113年度店司補字卷第732號〈下稱店司補卷〉第27頁）。而原告自108年12月

至113年4月依前開比例計算，原告應負擔之金額加總為1,012萬1,891元（詳見店司補卷第29至31頁），原告於前開期間共繳納1,392萬4,584元，則原告溢繳金額為380萬2,693元（計算式：1,392萬4,584元－1,012萬1,891元），爰依不當得利之法律關係先位請求被告給付380萬2,693元等語。

㈢倘系爭決議有效，系爭社區之住家、商場、店鋪均依「每月每坪以80元計算」管理費，即原告應分擔商場及店鋪未持有共有部分之管理、維護費用，則被告就其要求原告自行付費處理商場之一般廢棄物清運、污水處理及消防安全等費用亦應負責，始符公平原則。而原告於租賃期間負擔前開事務費用共計241萬6,284元（計算式：131萬8,834元＋30萬5,550元＋79萬1,900元，詳見店司補卷第154、248、274頁），爰依無因管理及不當得利之法律關係備位請求被告給付241萬6,284元等語。

㈣從而，原告先位聲明：1.確認碧潭有約社區99年10月3日第一屆區分所有權人會議關於議案一追認「碧潭有約社區管理費收支管理辦法」條文第貳條第三項第（一）款「每月每坪以新臺幣80元計算」之決議無效。2.被告應給付原告380萬2,693元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.原告願供擔保，請准就第2.項聲明宣告假執行。備位聲明：1.被告應給付原告241萬6,284元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告僅為承租人，並非系爭社區之區分所有權人，就先位聲明之確認請求，顯已欠缺當事人適格，而與確認利益分屬不同法律概念，原告自不得以此訴請確認系爭決議無效。且系爭社區為住商混合社區，難以具體核算區分所有權人就共用部分之個別利益，而分別收取不同額度之管理費，況系爭收費辦法於99年10月3日經系爭決議追認通過，早於原告與經發局簽訂系爭租約之時，實無原告所稱違反誠信原則或權利濫用等情，故系爭決議仍屬有效。又系爭建物

共有部分並未包含新北市○○區○○段0000○號建物（下稱1907建號），原告自不得將1907建號面積計入總面積，何況被告否認原告稱其每月支付費用並未包含1911建號等情，因此原告不得以7.2632%作為其應分擔比例之依據。再原告並未舉證說明於承租期間，其負擔商場之一般廢棄物清運、污水處理及消防安全等費用係用於系爭社區之共用部分。遑論原告為中央主管機關指定之事業，並依廢棄物清理法之規定，其商場或店鋪所產生之廢棄物乃「事業廢棄物」，自應依廢棄物清理法規定處理，尚不得丟入新北市○○區○○段0000○號建物（下稱1909建號）共有部分之垃圾處理室，是被告並無不當得利或無因管理等情事。退言之，原告自108年11月30日承租系爭建物迄今，均按系爭收費辦法繳交管理費，原告至遲於113年6月始提起本訴，已屬權利失效，亦不得請求被告為前開給付等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告先位、備位之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、查系爭收費辦法規定各戶依實際坪數，以每月每坪80元計算收取管理費，並於99年10月3日區分所有權人會議於議案一決議通過。又新北市政府為系爭建物之所有權人，經發局為管理者，原告於108年11月30日始向經發局簽訂系爭租約，承租系爭建物迄今，有系爭租約影本、系爭收費辦法、系爭決議會議記錄、系爭建物登記謄本等件影本在卷可證（見店司補卷第33至59、81至97、105至128頁），均為被告所不爭執，自堪信為真實。惟被告則以前揭情詞置辯，是本件兩造之爭執點厥為：㈠原告提起本件先位訴訟有無確認利益？㈡原告主張系爭決議追認之系爭收費辦法違反誠信原則而無效，有無理由？如系爭決議無效，被告應否返還原告負擔其應有部分之溢繳金額？㈢如系爭決議有效，原告可否依無因管理及不當得利之關係，請求被告應負擔原告先前自行付費處理商場之一般廢棄物清運、污水處理及消防安全等費用？

四、本院之判斷：

㈠本件原告提起確認系爭決議無效，有確認利益：

按所謂當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之資格而言，當事人是否適格，應依原告起訴所主張之事實定之，而非依法院調查之結果定之。又確認之訴，祇須主張權利、法律關係或其基礎事實存否有不明確者，對於爭執或否認其主張者提起，即為當事人適格（最高法院93年度台上字第382號、92年度台上字第919號判決意旨參照）。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103年度臺上字第1546號、第1356號判決意旨參照）。易言之，如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，應認有確認利益。經查，本件原告係屬系爭建物之承租人，為兩造所不爭執，而依公寓大廈管理條例第3條：「本條例用辭定義如下：……八、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。」，同條例第21條：「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。」等規定，可知當住戶即承租人積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，管理負責人或管理委員會得直接對之訴請法院給付，而具有直接向住戶請求之請求權，故原告以該等管理費之請求依據如經法院認定屬無效之決議，就其應予繳納管理費之權利義務不安定法律關係，得以確認之判決予以排除，堪認原告提起先位聲明，請求確認系爭決議無效，應有確認利益，合先敘明。

㈡原告先位之訴為無理由：

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。且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，法院固得加以審查。惟應從大廈全體住家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，大廈住家全體所得利益極少，而該少數區分所有權人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，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，或違反公序良俗（最高法院97年度台上字第2347號民事判決意旨參照）。

2.經查，系爭社區係一商場與住宅混合形態社區，其中，住家、店鋪與商場就共用部分之使用頻率及其相互影響，本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，而分別收取不同額度之管理費用，且住家間共同生活緊密相連難以獨立切割，則因共同生活所使用公共設施、消耗管理勞務、支出共同公用費用等事項，實難以特別將商場、店鋪及住家獨立切割認定，此為被告所陳明，是系爭決議為考量上開情形之決議結果，尚難認係出於損害原告之目的而為之。再參諸原告承租部分，係對外招租以經營餐廳店鋪，作為商業使用，人來人往，川流不息，使用公共設施頻率較住家高出不少，惟系爭決議通過之追認系爭收支管理辦法，就管理費之收繳，不論住家、店鋪或商場，僅依各戶實際坪數，一律以每月每坪80元計算，非如坊間社區所常見之商場繳交較住家為高的管理費等情，本院經審酌原告提出之說法

與事證，並同時衡酌被告所提作成系爭決議之論據，認被告所為之系爭決議，尚未有意圖損害原告或以多數決為權利濫用、違反誠信原則之情而予以宣告無效。

3.又系爭決議經核係屬有效，業如前述，是原告依系爭決議所訂之系爭收支管理辦法以繳交管理費，既有法律上原因；被告向原告收取管理費，自無不當得利情事，是原告之先位訴之聲明第二項亦無理由。

㈢原告備位之訴為無理由：

1.原告主張基於無因管理之法律關係請求為無理由：

⑴按廢棄物清理法第2條第5項所定，第二項之事業，係指農工礦廠（場）、營造業、醫療機構、公民營廢棄物清除處理機構、事業廢棄物共同清除處理機構、學校或機關團體之實驗室及其他經中央主管機關指定之事業；又中央主管機關指定以下為事業：(一)百貨公司：在同一場所從事多種商品並分部門零售之行業；(三)零售式量販業：從事綜合商品零售，結合倉儲與賣場一體之行業；(四)超級市場：從事提供家庭日用品、食品分部門零售，而以生鮮及組合料理食品為主之行業；(六)餐館業：從事餐點服務之行業；(七)連鎖速食店：從事提供便利性速食品，而以連鎖型態經營者之行業，此有行政院環境保護署公告106年5月11日環署廢字第1060034331號「指定廢棄物清理法第二條第二項之事業」資料可資參照。

⑵查原告在系爭社區門牌號碼新北市○○區○○路000號、260號2樓、262號、及同市區○○路○段00號地下一樓、16號、16號2樓，對外招租以之作為百貨零售商場或餐館店鋪使用，是依上開公告意旨，該等百貨零售商場或餐館店鋪屬於廢棄物清理法第2條第2項所稱之「事業」自無疑義。而觀諸廢棄物清理法第28條第1項、第30條第1項可知，事業廢棄物之清理，除再利用方式外，應自行清除、處理；或共同清除、處理；或委

託清除、處理。事業委託清理其廢棄物，應與受託人就該廢棄物負連帶清理責任。如受託者未妥善清理，且委託事業未盡相當注意義務者，委託事業應與受託者就該廢棄物負連帶清理及環境改善責任。故原告對外招租以之作為百貨零售商場或餐館店鋪，該等百貨零售商場或餐館店鋪既為廢棄物清理法第2條第2項所規定之「事業」，則其事業活動產生非屬員工生活產生之廢棄物，無論垃圾、廚餘、廢油等，均屬「事業廢棄物」之範疇，本應由百貨零售商場或餐館店鋪依廢棄物清理法第28條規定處理，非得任置於住戶空間之垃圾集散場域。又遍觀廢棄物清理法及相關規定，無一規定大廈管理委員會必須代為處理百貨零售商場或餐館店鋪所產生之事業廢棄物，甚者，原告為百貨零售商場或餐館店鋪委託清除業者清除其等所產生之事業廢棄物，依廢棄物清理法第30條第1項規定，百貨零售商場或餐館店鋪除應盡相當注意義務外，另與受託清除業者負連帶清理及環境改善責任，可知此為百貨零售商場或餐館店鋪對於其等產生之事業廢棄物所應盡之法定義務，並非被告應負擔之義務，是顯見原告主張其等支出相關處理費用，於客觀上係處理自己事務，主觀上亦係處理自己事務，而有悖於無因管理之構成要件至明。此外，原告復未能證明其所支出之相關費用依法令或規約，係屬應由被告負擔而原告代為支出之情，其依無因管理之法律關係，請求被告給付即無依據。

2.原告基於不當得利之法律關係為無理由：

同上所述，原告所為係以支出其處理自己事務所生之費用，對被告而言，自亦無不當得利可言。況依原告主張之計算方式，既係以專用部分使用區域與共同使用區域為比例分配之計算，然本件原告僅係承租人，新北市政府始為系爭建物之所有權人即系爭社區區分所有權人，而經發局為系爭建物之管理者，即或有屬於共有建物相關費用應予

分擔計算之利害事宜，仍應由共有人新北市政府或經發局出面主張，原告自不得以共有人自居逕行計算主張。是原告主張被告應負擔原告業已支出之部分費用，被告應依不當得利之法律關係返還云云，亦無理由。

五、綜上所述，原告先位請求確認系爭決議無效，並依不當得利之法律關係請求被告應給付原告380萬2,693元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，應予駁回。備位依無因管理及不當得利之法律關係，請求被告應給付原告241萬6,284元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦無理由，亦應駁回。又原告先位及備位之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及提出之證據資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

民事第七庭　法　官　朱漢寶

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　　115　　年　　9　　月　　22　　日

書記官　林科達

附表一：

編號	建物建號	門牌號碼	主要用途	共有部分	
				建物建號	權利範圍
1	新北市○○區○○段0000○號	新北市○○區○○路000號	商場	同區段1906建號	100000分之908
				同區段1908建號	100000分之1316
				同區段1911建號	100000分之1316
2	新北市○○區○○段0000○	新北市○○區○○路000號2	商場	同區段1906建號	100000分之3948
				同區段1908建號	100000分之6121

	號	樓		同區段1911建號	100000分之31362
3	新北市○○區○○段0000○號	新北市○○區○○路000號	店鋪	同區段1906建號	100000分之219
				同區段1908建號	100000分之327
4	新北市○○區○○段0000○號	新北市○○區○○路○段00號地下1樓	商場	同區段1906建號	100000分之3285
				同區段1908建號	100000分之5027
				同區段1911建號	100000分之26092
5	新北市○○區○○段0000○號	新北市○○區○○路○段00號	商場	同區段1906建號	100000分之1270
				同區段1908建號	100000分之1914
				同區段1911建號	100000分之10088
6	新北市○○區○○段0000○號	新北市○○區○○路○段00號2樓	商場	同區段1906建號	100000分之3178
				同區段1908建號	100000分之4962
				同區段1911建號	100000分之25244

附表二：（面積：平方公尺）

編號	建物建號	總面積	門牌號碼	原告承租標的持分比例	原告承租標的持份面積	扣除停車位後公設面積	原告應分擔之比例
1	新北市○○區○○段0000○號	4,509.33	新北市○○區○○路000號	100000分之908	40.9447	4,509.33	7.2632%
			新北市○○區○○路000號2樓	100000分之3948	178.0283		
			新北市○○區○○路000號	100000分之219	9.8754		
			新北市○○區○○路○段00號地下1樓	100000分之3285	148.1315		
			新北市○○區○○路○段00號	100000分之1270	57.2685		
			新北市○○區	100000分之	143.3065		

			○○路○段00號2樓	3178			
2	同區段1907建號	5,797.35	0		0	5,797.35	
3	同區段1908建號	11,785.42	新北市○○區○○路000號	100000分之236	27.8136	3,054.90	
			新北市○○區○○路000號2樓	100000分之1028	121.1541		
			新北市○○區○○路000號	100000分之57	6.7177		
			新北市○○區○○路○段00號地下1樓	100000分之855	100.7653		
			新北市○○區○○路○段00號	100000分之331	39.0097		
			新北市○○區○○路○段00號2樓	100000分之827	97.4654		
4	同區段1909建號	6,931.63	0		0	0	
合計		29,023.73			970.4809	13,361.58	