

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第6784號

原告

即反訴被告 華岡股份有限公司

法定代理人 劉文治

訴訟代理人 簡炎申律師

被告

即反訴原告 榮興城東大樓管理委員會

法定代理人 葉宜玟

訴訟代理人 陳世偉律師

上列當事人間請求確認區分所有權人決議無效等事件，本院於民國115年6月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認榮興城東大樓民國一百一十二年十二月二十五日區分所有權人會議所為「(七)討論議案」中之(4)「訂定住戶每坪應繳管理費多少元？」決議「經全體住戶討論決議①訂定住戶每台坪應繳125元。」之決議無效。

二、確認榮興城東大樓民國一百一十四年四月十一日第一屆第二次區分所有權人會議所為臨時動議議案一「華岡公司提議其B1分區使用部分為防空必難，維修公共電盤設施需借道、1F賣場因為未使用電梯要求管理會分別以八折以及九折計算。說明：依反對管理費打折或贊成打折逕付表決；反對打折20戶40.96%；贊成12戶21.02% 決議：反對B1、1F管理費打折，並依區分持有持分繳納」之決議無效。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

五、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

01 壹、程序部分

02 一、本件訴訟繫屬中，被告之法定代理人由廖伯祥變更為葉宜
03 玟，有被告114年度第二次區分所有權(下稱區權)人會議記
04 錄、出席人員名冊在卷可稽(見訴卷第105至108頁)，被告並
05 於民國115年1月9日聲明承受訴訟(見訴卷第103頁)，核無不
06 合，應予准許。

07 二、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
08 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。而所
09 謂有即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明
10 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，且
11 此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言，故確認法
12 律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受
13 確認判決之法律上利益（最高法院42年台上字第1031號、52
14 年台上字第1237號、52年台上字第1240號判決意旨參照）。
15 查原告主張區權人會議關於管理費之決議無效，為被告所否
16 認，則決議有效與否涉及其繳納管理費之多寡，致原告在法
17 律上之地位及權利有不妥之狀態存在，而此種狀態得以確認
18 判決予以除去，揆諸上開說明，原告提起本件確認之訴即有
19 受確認判決之法律上利益。

20 三、次按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原
21 告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，
22 如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
23 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
24 有明文。原告起訴請求確認區權人會議關於管理費之決議無
25 效，嗣被告於本訴繫屬中，反訴請求原告給付管理費(見訴
26 卷第33至42頁)，經核本訴與反訴均係基於管理費所生之爭
27 執，攻擊防禦方法密切，證據資料亦可相互利用，且有利於
28 當事人間紛爭之一次解決及訴訟經濟之目的，核與前揭規定
29 相符，應予准許。

30 四、又訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
31 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項第3款定有明文。經查，被告提起反訴時，原聲明第一項為：反訴被告應給付反訴原告新臺幣(下同)37萬3,068元，及自反訴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。嗣擴張訴之聲明如後述反訴部分、反訴原告聲明欄所示，核屬擴張應受判決事項之聲明，合於前開規定，應予准許。

貳、實體部分

一、本訴部分：

(一)原告主張：

1. 原告為臺北市○○區○○段○○段0000○號(門牌號碼：臺北市○○區○○○路○段00號地下室，權利範圍全部，下稱系爭地下室)、1530建號(門牌號碼：臺北市○○區○○○路○段00號，權利範圍全部，下稱系爭63號)、1531建號(門牌號碼：臺北市○○區○○○路○段00號之1，權利範圍全部，下稱系爭63號之1號)、1532建號房屋(門牌號碼：臺北市○○區○○○路○段00號之2，權利範圍全部，下稱系爭63號之2)之所有權人。系爭地下室、系爭63號、系爭63號之1、系爭63號之2均位於榮興城東大樓(下稱系爭大樓)。系爭大樓於112年12月25日區權人會議決議住戶每坪每月應繳125元(下稱系爭決議一)，經原告於114年4月11日區權人會議提案，地下室、一樓部分管理費分別以八折及九折計算，未經決議通過(下稱系爭決議二)。

2. 然系爭大樓雖設有電梯，未通達系爭地下室，自無須分擔電梯維修、保養及電費；系爭地下室設有防空避難室，於防空避難時供大眾使用，無法同地上層任意裝修；系爭地下室謄本面積包含機械房及變電室，需提供系爭大樓保養維護、緊急處置及巡檢，且機械房及變電室非緊鄰樓梯間，尚需留設相當通道供通行，原告甚就該部分面積繳納房屋稅數十年；系爭地下室並設有化糞池、污水池、蓄水池檢修口，化糞池、污水池近年因污水管外接廢棄不用，蓄水池檢修口仍持續作為爭大樓檢修之用。系爭63號、系爭63號之1及系爭63

號之2(下合稱系爭一樓房屋)與系爭大樓大廳、樓梯、電梯相互間隔且未設有內部門戶相互通達，無使用電梯，系爭一樓房屋並設有獨立門牌號，均未享有信件收取、清潔維護、保全、監視器管控等服務，又系爭一樓房屋現由家樂福使用中，其所生事業垃圾亦不在社區垃圾處理範圍，對系爭大樓之公共設施使用強度與二樓以上住家及辦公室截然不同，上開決議對原告顯失公平，且違反比例原則，爰類推適用民法第56條第2項規定，提起本件訴訟，並聲明：(1)確認112年12月25日系爭大樓全體住戶成立管理委員會召集區權人會議之「(七)討論議案」中之(4)「訂定住戶每坪應繳管理費多少元？」決議「經全體住戶討論決議①訂定住戶每台坪應繳125元。」之決議無效。(2)確認系爭大樓114年4月11日第1屆第2次區權人會議之臨時動議議案一「華岡公司提議其B1分區使用部分為防空必難，維修公共電盤設施需借道、1F賣場因為未使用電梯要求管理會分別以八折以及九折計算。說明：依反對管理費打折或贊成打折逕付表決；反對打折20戶40.96%；贊成12戶21.02% 決議：反對B1、1F管理費打折，並依區分持有持分繳納」之決議無效。

(二)被告則以：

系爭大樓過往管理費均由訴外人葉正毅以個人名義負擔未設置管理委員會，嗣葉正毅過世後，原有管理方式無以為繼，系爭大樓遂召開第一次區權人會議，復因系爭大樓每月必要支出約18萬5,000元，為維持收支平衡以期管理費達相當金額，故而做成系爭決議一，其後系爭決議二亦未經決議通過，而按公寓大廈管理條例第10條第2項，共用部分之管理修繕維護，應由全體區權人依應有部分比例負擔，系爭大樓為維持財務平衡採均一單價，並無偏袒何區權人或剝奪少數區權人權益之情形，屬合法且適當，符合比例負擔原則，難謂有顯失公平、權利濫用等情事，系爭大樓已有相關支出規劃，因應通貨膨脹及人力成本上升，須負擔較以往更高之經常性支出，以因應將來突發或重大修繕需求，倘個別區權人

01 僅以未實際使用特定設施為由，將開啟不當先例，致其他住
02 戶群起仿效，最終損及全體住戶之權益等語，資為抗辯，並
03 聲明：原告之訴駁回。

04 二、反訴部分：

05 (一)反訴原告主張：

06 依系爭決議一管理費每坪每月為125元，且系爭大樓管理委
07 員會組織章程第14條第5項約定，區權人未依期限繳納應繳
08 金額時，得訴請法院給付應繳金額及週年利率1%計算之利
09 息，而系爭地下室總面積為227坪，扣除已由其他承租人繳
10 納之30坪管理費，原告應繳納坪數為197坪，每月應繳金額
11 為2萬4,625元【計算式：197坪×每坪125元=2萬4,625元】，
12 爰依系爭大樓管理委員會組織章程第14條規定，請求113年7
13 月1日至115年4月30日之管理費54萬1,750元【2萬4,625元×2
14 2月=54萬1,750元】，並聲明：1. 反訴被告應給付反訴原告5
15 4萬1,750元，其中36萬9,375元自反訴起訴狀繕本送達翌日
16 起；其餘17萬2,375元自民事反訴準備一狀送達翌日起，均
17 至清償日止，按週年利率1%計算之利息。2. 反訴被告應自11
18 5年5月1日起按月給付反訴原告2萬4,625元。3. 願供擔保，
19 請准宣告假執行。

20 (二)反訴被告則以：

21 同本訴之主張等語，資為抗辯，並聲明：1. 反訴原告之訴駁
22 回。2. 願供擔保，請准宣告免為假執行。

23 三、兩造不爭執之事項（見訴卷第74頁，並依判決論述方式略為
24 文字修正）：

25 (一)原告為系爭地下室、系爭63號、系爭63號之1號、系爭63號
26 之2之所有權人。

27 (二)系爭地下室、系爭63號、系爭63號之1、系爭63號之2位於系
28 爭大樓，使用執照為67使字0423號。

29 (三)系爭大樓之住戶收取管理費標準為每坪125元。

30 (四)系爭地下室之機械室及變電室共60.83平方公尺為系爭大樓
31 之公共設施。

01 (五)本院卷第55至63頁系爭大樓管理委員會組織章程經系爭大樓
02 於112年12月25日召開區權人會議決議，該次會議紀錄為本
03 院卷第65至66頁，原告有派員出席該次會議。

04 (六)本院卷第79至80頁為114年4月11日區權人會議紀錄，原告有
05 派員出席該次會議。

06 四、得心證之理由：

07 原告主張確認系爭決議一與系爭決議二無效，為被告否認，
08 並以前詞置辯並提起反訴，是本件之爭點厥為：(一)原告類
09 推適用民法第56條第2項請求確認系爭決議一無效，有無理
10 由？(二)原告類推適用民法第56條第2項請求確認系爭決議
11 二無效，有無理由？(三)被告依系爭大樓管理委員會組織章
12 程第14條反訴請求原告給付54萬1,750元，有無理由？茲分
13 述如下：

14 (一)原告主張其為系爭地下室、系爭一樓房屋之所有權人，系爭
15 地下室、系爭一樓房屋均位於系爭大樓。系爭大樓於112年1
16 2月25日、114年4月11日經區權人會議分別議決系爭決議一
17 及系爭決議二等情，有使用執照存根、建物登記謄本、區權
18 人會議紀錄在卷可稽(見北司補卷第23至26、29至30、33至3
19 4、37至38、65至66、79至80頁)，且為兩造所不爭執，並經
20 本院職權調取系爭大樓建築物使用執照卷宗核閱無訛，堪信
21 為真。

22 (二)按總會決議之內容違反法令或章程者，無效，民法第56條第
23 2項定有明文。又公寓大廈區分所有權人會議為最高意思機
24 關，由其性質觀之，與社團法人接近，關於其意思決定機關
25 所為決議之效果，應類推適用民法第56條關於社團總會決議
26 效力之規定(最高法院93年度台上字第2347號、92年度台上
27 字第2517號判決意旨參照)。次按公寓大廈共用部分、約定
28 共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會
29 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
30 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
31 或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費

01 用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。公寓
02 大廈管理條例第10條第2項定有明文。管理費之數額，區權
03 人固得經由決議定之，惟若區權人經由多數決作成之決議，
04 與少數人權亦發生衝突時，是否藉由多數決方式，形成對少
05 數區權人不利之分擔決議，應由充分之理由，且不悖於按應
06 有部分比例分擔之原則。

07 (三)經查，系爭決議一及系爭決議二之議決結果，乃係系爭大樓
08 全體區權人不區分情形均採取每月每坪125元為計算方式繳
09 納管理費，惟參以本院偕同兩造及地政人員至現場勘驗之結
10 果：無電梯通往系爭地下室，電梯前後各有一安全梯，僅開
11 放後方樓梯，後方樓梯可通往地下室，系爭地下室設有機械
12 房、臺電變電室、化糞池、污水池、蓄水池檢修口及大樓公
13 共管道間，自樓梯通往機械房、臺電變電室、化糞池檢修口
14 需途經系爭地下室其他部分。系爭一樓房屋皆出租與家樂福
15 使用，櫃臺火警受信器未標示系爭一樓房屋，監視器經目視
16 不包含家樂福超市出入口及系爭地下室，有勘驗筆錄可參
17 (見訴卷第117至122頁)，復佐以本院囑託中山地政事務所測
18 量結果，機械房及台電變電室、大樓管道間、維修孔面積分
19 別為58.48、0.97、1.11平方公尺，有115年3月9日中山地政
20 事務所複丈成果圖可憑(見訴卷第129頁)，參以上開區域列
21 為系爭地下室計算管理費坪數計算，被告未予爭執。可徵系
22 爭決議一、系爭決議二未予衡量系爭地下室之面積內含系爭
23 大樓之公共設施，且系爭地下室、系爭一樓顯較其他住戶使
24 用電梯及公共設施頻率之可能性較低等情。原告主張一概以
25 每坪每月125元方式計算管理費將形成對少數人之不利益而
26 顯失公平，尚非全然無據，蓋管理費之收取標準，並非一律
27 齊頭式平等，應符合使用者付費之公平原則，即依其居住之
28 情形、管理維護之受益程度、實際獲益程度之差別，彈性訂
29 定負擔之標準，方可公平維護所有區權人之利益，被告如欲
30 以上開方式計算管理費，自應證明有正當事由存在，是系爭
31 決議一、系爭決議二未考量共用部分使用、修繕、管理維護

之受益程度，逕以多數決之方式通過，已實質上造成原告繳納超過其應有部分比例負擔之不平等結果，難謂具備合目的性及正當性，自可認有違誠信原則及權利濫用之情，原告請求確認系爭決議一、系爭決議二無效，即屬有據。

(四)被告固辯稱上開管理費計算方式乃為維持收支平衡及因應將來支出規劃云云，然細繹被告提出之系爭大樓支出明細表(見訴卷第55至61頁)，大樓電梯保養費占系爭大樓相當比例之全年支出，且縱如依現行計算方式收支無法平衡或將來有大額支出規劃，自應另行召開區權人會議議決是否有增收管理費之必要性，不足以證明有系爭決議一、系爭決議二之正當性，被告此部分所辯，尚無可採。而系爭決議一及系爭決議二，業據本院認定無效，業如前述。則反訴原告猶執前詞請求反訴被告給付管理費，尚乏所據，應予駁回。

五、綜上所述，本訴部分，原告類推適用民法第56條第2項規定，請求確認系爭決議一、系爭決議二無效，均為有理由，應予准許。反訴部分，反訴原告依系爭大樓管理委員會組織章程第14條規定，請求：(一)反訴被告給付54萬1,750元，其中36萬9,375元自反訴起訴狀繕本送達翌日起；其餘17萬2,375元自民事反訴準備一狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利率1%計算之利息。(二)反訴被告自115年5月1日起按月給付反訴原告2萬4,625元，均為無理由，應予駁回。反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件本、反訴事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，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 6 月 30 日

民事第一庭 法 官 趙國婕

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。

01 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
02 書記官 程省翰