

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第10832號

原告 李秀霞

訴訟代理人 吳飛鴻

被告 西湖大廈管理委員會

法定代理人 徐斌雄

訴訟代理人 胡振龍

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110年1月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用壹仟元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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項第2、3款定有明文。本件原告起訴時，訴之聲明第1、2項：請求決議無效；請求被告返還19,800元」。嗣於109年10月14日行言詞辯論程序時，變更訴之聲明第1、2項為：請求確認西湖大廈（誤繕為「樓」）108年2月24日區分所有權人會議決議無效；請求被告返還66,000元，參核其所為，係屬請求基礎事實同一及擴張應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告李秀霞為門牌號碼臺北市○○區○○路00號9樓之1之區分所有權人，因西湖大廈108年2月24日區分所有權人會議就討論決議事項案由1：「大樓內營業公司包含1樓店面需扣除騎樓中庭實際坪數即未使用電梯部分費用繳交管理費恢復150%或調130%」，決議營業公司恢復150%管理費，被告係以區分所有權人會議決議公司住戶比一般住戶多

出50%，致使有登記公司部分之區分所有權人住戶受害，決議屬利用多數暴力，而為權利濫用，亦違反誠信原則，並刻意損害特定住戶為主要目的。原告之商業行為沒有比較多，被告聘請的管理員也沒有增加工作負擔，並無證據證明原告有多使用管理維護費用等公共設施，被告以有登記公司計算增加的管理費，損害到原告。原告將公司登記在自己區分所有權範圍內使用，公司小規模經營，僅有原告夫妻2人，應依公寓大廈管理條例第10條第2項之規定按共有之應有部分比例分擔，原告應僅需繳1,570元，但被告自98年1月1日至107年12月31日因認為原告屬商用，每月加收35%而收取2,120元，因而於上開10年間每月遭被告多收550元，被告於上開10年期間超收之金額合計66,000元（計算式：550X12X10=66000），爰依民法侵權行為、權利濫用、誠信原則等法律關係，請求確認西湖大廈108年2月24日區分所有權人會議無效，另依民法不當得利之法律關係請求返還上開溢收之管理費等語。並聲明請求：（一）確認西湖大廈108年2月24日區分所有權人會議無效。（二）被告應返還被告66,000元。

二、被告則以：區權會是經由區權人決議，每年的區權會都有經過法定人數到了才開會，原告所有門牌號碼臺北市○○區○○路00號9樓之1該戶，經原告登記為公司地址而做營業使用，原告於104年至107年之管理費係經臺灣臺北地方法院判決執行收取，原告108年後至目前之管理費尚未繳納等語。資為抗辯，並聲明：駁回原告之訴。

三、得心證之理由：

（一）關於確認西湖大廈108年2月24日區分所有權人會議無效部分：

1.查西湖大廈區分所有權人於108年2月24日舉辦108年度區分所有權人會議，就討論決議事項案由1：「大樓內營業公司包含1樓店面需扣除騎樓中庭實際坪數即未使用電梯部分費用繳交管理費恢復150%或調130%」之議案，決議營業公司恢復150%管理費等情，為兩造所不爭執，且有原告所提出

之西湖大廈108年2月24日區分所有權人會議會議記錄影本為證（見本院卷第29至31頁），自足信為實在。

2.次按公寓大廈之區分所有權人會議，主要係為區分所有建物內各區分所有權人之利害關係事項所召開，其決議之性質係多數區分所有權人平行意思表示趨於一致之行為而發生一定私法上之效力，與民法總則篇社團法人為規範社員相互權利義務關係而召開之總會決議相當。公寓大廈管理條例第31條就有關區分所有權人會議之召集程序、決議方法及決議內容違反法令章程之效果並未明文規定，參酌公寓大廈管理條例第1條第2項「本條例未規定者，適用其他法令之規定」之規定，而「總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後三個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限。總會決議之內容違反法令或章程者，無效」，為民法第56條所明定，是有關公寓大廈管理條例第31條區分所有權人會議召集程序、決議方法及決議內容違反法令章程之效果自得類推適用民法第56條規定。

3.又按「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。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1、2項定有明文。再有關公寓大廈共用部分之使用、管理本應尊重全體住戶之意見，則其管理費或其他擔負，亦應依區分所有權人間之決議為標準，此為私法自治之基本原則。且參酌有關管理費之收取，依前開公寓大廈管理條例第10條第2項規定得以區分所有權人會議定之，則區分所有權人會議自有權在決議訂定有關管理費收取標準及其標準之認定方式。再按，民法

第184條第1項前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院108年度台上字第1990號判決意旨參照）。本件西湖大廈於108年2月24日區分所有權人會議決議營業公司恢復150%管理費，此既經區分所有權人會議決議通過，依上開規定及說明，此等住民私法自治行為，應認屬合法有效，尚無從認有何不法，核與侵權行為之要件即屬有別。而上開所收取之管理費係系爭大廈為共用部分或約定共用部分之修繕、管理、維護，而由管理委員會執行所需之費用，依公寓大廈管理條例第10條第2項即屬區分所有權人會議另有訂定，自應依其規定辦理，從而，亦無從逕以西湖大廈之108年2月24日區分所有權人會議所為決議並非以區分所有權人共有之應有部分比例計算並收取管理費，即認此決議違反法令而為無效。且上開決議內容係對全體區分所有權人及住戶平等適用，並無限制適用對象，亦無所有權人及住戶可無條件豁免適用之情形，亦即只要所有權人及住戶符合要件即需負擔150%管理費，反之亦然，顯然不以特定人為限，自非以損害他人為主要目的，亦與公共利益、誠實及信用方法無違。因此，原告依民法侵權行為、權利濫用、誠信原則等法律關係請求確認上開西湖大廈108年2月24日區分所有權人會議無效，難謂有據，應予駁回。

(二)關於請求返還管理費66,000元部分：

按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條亦有規定。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決要旨參照）。又所謂不當得利，係以當事人無法律上原因而受利益，致他方受損害者，

01 為其成立要件，倘當事人之受利益，有其法律上之原因，即
02 不生不當得利問題；就因自己行為而為給付後，再主張不當
03 得利返還請求權存在之當事人，對於該請求權成立要件之他
04 方係無法律上之原因而受利益之事實，應負舉證責任（最高
05 法院109年度台上字第100號判決意旨參照）。原告固主張其
06 名下該戶因營業使用而遭溢收前揭管理費66,000元乃請求返
07 還不當得利云云，然其僅提出管理費收據4張，其中98年5月
08 份、100年3月份及101年2月份等3張管理費收據，係由住戶
09 「飛揚音響股份有限公司（下稱飛揚公司）」繳納，此有上
10 開收據3張在卷可按（見本院卷第48及50頁），該繳納管理
11 費之人係公司法人飛揚公司，此部分管理費應認屬飛揚公司
12 所支付費用，而非屬自然人之原告所支付。是以，就原告有
13 支付管理費而受有損害乙節，原告所提出之證據已難支持其
14 主張之事實。至原告所提出之另1張107年4月17日管理費收
15 據（見本院卷第48頁），其上載有「共計3個月__5月7月8月
16 __2120X3=6360元__法院匯__6360元」，又參諸被告所稱原
17 告104年至107年所繳交管理費係由司法程序判決執行收取等
18 情，亦有本院107年度北簡字第10675號、105年度北小字第4
19 191號、106年度小上字第35號、105年度北小字第2519號及1
20 07年度小上字第10號判決等在卷可佐，則上開收據所載管理
21 費既屬依法院判決所為給付，亦非無法律上原因所為給付。
22 此外，原告亦未提出其他證據堪為佐證，是以原告就不當得
23 利之要件，未能舉證以實其說，其所為主張即難採認，應予
24 駁回。

25 四、綜上所述，原告據以提起本訴，所為請求應認均無理由，應
26 予駁回。

27 五、按適用小額訴訟程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定
28 其費用額，民事訴訟法第436條之19定有明文，爰依後附計
29 算書確定本件訴訟費用額如主文第2項所示。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
31 決之結果，不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 110 年 1 月 13 日

03 臺北簡易庭 法 官 陳仁傑

04 以上正本證明與原本無異。

05 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○
06 ○○路0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數
07 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 110 年 1 月 13 日

09 書記官 宋德華

10 計 算 書

11 項 目 金 額（新臺幣） 備註

12 第一審裁判費 1,000元

13 合 計 1,000元