

# 臺灣高等法院民事判決

108年度上字第1131號

上訴人 漢皇馥麗公寓大廈管理委員會

法定代理人 李月惠

訴訟代理人 蘇信誠律師

被上訴人 簡安宏

訴訟代理人 連堂凱律師

複代理人 鍾佩君律師

陳育騰律師

上列當事人間請求確認會議決議無效事件，上訴人對於中華民國108年6月26日臺灣新北地方法院107年度訴字第3153號第一審判決提起上訴，本院於109年7月28日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

- 一、原判決主文第二項關於確認民國107年7月21日漢皇馥麗社區第5屆第2次臨時區分所有權人重開會議所為如附表編號3、4所示決議無效部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。
- 三、其餘上訴駁回。
- 四、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔1/2，餘由上訴人負擔。

## 事實及理由

- 一、程序方面：上訴人法定代理人於本院審理中變更為甲○○，並據其具狀聲明承受訴訟，有新北市中和區公所民國108年12月10日新北中工字第1082277410號函（本院卷一第139至141頁）、聲明承受訴訟狀（本院卷二第5頁）在卷可稽，核與民事訴訟法第170條、第175條第1項規定相符，應予准許。
- 二、被上訴人主張：伊為上訴人所屬漢皇馥麗社區（下稱系爭社區）之區分所有權人兼住戶。上訴人於107年5月29日召開第5屆第1次臨時會（下稱系爭管委會會議），作成如附表編號1所示社區停車位出租對象僅限社區住戶及禁止停放機車之

01 決議（下稱系爭停車位使用決議），違反系爭社區規約第2  
02 條第4項、專用停車位分管協議書第3條、公寓大廈管理條例  
03 第37條、第4條，依民法第56條第2項規定應屬無效。系爭社  
04 區又於107年7月21日召開第5屆第2次臨時區分所有權人重開  
05 會議（下稱系爭區權人會議）：(一)議題一社區門禁感應磁卡  
06 管制辦法（下稱管制辦法）部分，作成如附表編號2所示住  
07 戶申請超過6個門禁卡，應提供個人隱私資料，容忍管委會  
08 進入屋內檢查之決議（下稱系爭感應卡決議），違反公寓大  
09 廈管理條例第4條第1項、個人資料保護法，且非法侵害住戶  
10 居住安寧與私人隱私，依民法第56條第2項、第71條、第72  
11 條、第148條規定應屬無效。(二)議題二增訂規約第10條第8款  
12 依不同使用類別繳納管理費部分，作成如附表編號3所示將  
13 公司及套房管理費調漲至每坪新臺幣（下同）130元之決議  
14 （下稱系爭管理費決議），違反公寓大廈管理條例第10條第  
15 2項前段規定，並以損害伊為主要目的，依民法第56條第2  
16 項、第148條第1項規定應屬無效。(三)議題四社區門禁系統、  
17 車道ETC、攝影機系統部分，作成如附表編號4所示更換系統  
18 決議（下稱系爭系統更換決議），惟汰換理由、範圍、價格  
19 均不明確，違反系爭社區規約第12條規定，依民法第56條第  
20 2項、第148條第1、2項規定應屬無效。並於原審聲明：(一)確  
21 認系爭管委會會議所為系爭停車位使用決議無效；(二)確認系  
22 爭區權人會議所為系爭感應卡決議、系爭管理費決議、系爭  
23 系統更換決議均無效。【原審為被上訴人勝訴之判決，上訴  
24 人不服提起上訴】並於本院答辯聲明：上訴駁回。

25 三、上訴人則以：系爭停車位使用決議係將106年12月16日區權  
26 人會議決議修正之規約第2條第6項，及101年10月23日公告  
27 施行之社區停車場管理辦法（下稱停車場管理辦法）重申公  
28 告並定期執行，伊又於108年4月13日召開第6屆第1次臨時區  
29 權人重開會議，並決議通過增修社區規約第20條第5項，將  
30 社區規約未明定之事項可經區權人會議決議通過之管理辦法  
31 辦理，並追認停車場管理辦法，並無違法。系爭感應卡決議

01 係為維護系爭社區住戶專區62戶之安全，有管制感應卡之必  
02 要，並無侵犯隱私、權利濫用之情。系爭管理費決議將一般  
03 住戶、公司行號及套房區分不同收費標準，合於一般實務常  
04 情，並無不當。系爭系統更換決議，前於106年12月16日第5  
05 屆區權人重開會議已有檢附3家廠商的報價單，施作內容及  
06 所需費用明確，且經該次區權人會議決議通過授權管委會決  
07 定規格及發包作業，亦無不當等語，資為抗辯。並於本院上  
08 訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人於第一審之訴駁回。

09 四、兩造不爭執之事項（本院卷一第110至112頁）：

- 10 （一）被上訴人為系爭社區之區權人，亦為住戶及車位所有人。  
11 （二）系爭社區管理委員會於101年10月23日公告「漢皇馥麗社  
12 區停車場管理辦法」，第2條第1項規定「依分管協議之停  
13 車位，車位出租之對象限為本社區住戶，商場部分之停車  
14 場管理辦法由商委會製訂之」。  
15 （三）原法院另案107年度訴字第528號民事確定判決認定住宅專  
16 區與商場專區之分管協議有效。  
17 （四）被上訴人107年5月27日系爭管委會會議決議通過「系爭停  
18 車位使用決議」，內容如附表編號1所示，其中關於「禁  
19 止大型機車、重型機車進入本社區停車場停放」部分之社  
20 區規約於106年12月16日區分所有權人會議決議通過。  
21 （五）系爭社區於107年7月21日召開系爭區權人會議，通過「系  
22 爭感應卡決議」、「系爭管理費決議」、「系爭系統更換  
23 決議」（內容依序如附表編號2、3、4所示）。  
24 （六）系爭社區之原始住戶與起造建商之專用停車位分管協議書  
25 第3條約定「買賣雙方各所持有之專用汽車停車位，得出  
26 租予本大廈住戶或鄰近需用人停放汽車使用，地下2層編  
27 號105至128部分停車位為獨立權狀，得單獨對出租及出  
28 售」。  
29 （七）系爭社區規約第2條第4項、第6項分別規定「停車空間應  
30 依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其  
31 約定專用部分。無買賣契約或分管契約書且為共同持分之

01 停車空間，經區分所有權人會議決議授權管理委員會得將  
02 部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人  
03 使用」；「停車位僅限停放汽車停車位，停車空間之汽車  
04 停車位及公共區域，嚴禁停放機車（含大型機車重型機  
05 車）。違反管制規定...應以每日租金2,000元整罰款按日  
06 賠償及所造成之任何所有損壞需負責修復或照價賠償」。

07 五、法院之判斷：

08 被上訴人主張系爭停車位使用決議、系爭感應卡決議、系爭  
09 管理費決議、系爭系統更換決議，各有前述違法情事，應屬  
10 無效等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯。茲查：

11 （一）系爭停車位使用決議部分：

12 1、按管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區  
13 分所有權人會議決議，公寓大廈管理條例第37條定有明  
14 文。是管委會決議內容如違反公寓大廈管理條例第37條規  
15 定，依民法第71條前段規定應屬無效。又按大樓建商與各  
16 承購戶，就屬地下室作為防空避難室兼停車場之管理範  
17 圍，訂有分管之約定，此應解為該大樓共有人已默示同意  
18 成立分管契約，為維持共有物管理秩序之安定性，若受讓  
19 人知悉有該分管契約，或有可得知之情形，應受分管契約  
20 之約束，該分管契約若未經全體共有人之同意終止，自不  
21 因區分所有權人會議決議另訂規約而失其效力（最高法院  
22 99年度台上字第1191號判決要旨供參）。

23 2、經查系爭公寓大廈屬住宅及商場複合使用型，住宅專區有  
24 62戶，商場專區有5戶，就各該專區之管理、維護、修繕  
25 事宜，依公寓大廈管理條例第26條第1項規定各成立管理  
26 組織，住宅專區之管理組織為上訴人管委會，商場專區之  
27 管理組織則為「富麗商場管理負責人乙○○」，有新北市  
28 中和區公所109年3月17日檢送之上訴人管委會、富麗商場  
29 報備成立資料附卷可稽（本院卷一第213至575頁），並經  
30 上訴人陳明在卷（本院卷一第131至133頁）。次查系爭社  
31 區規約第2條第6項業於106年12月16日經區權人會議決議

01 修正停車位僅限停放汽車及違反時之相關處罰（原審卷第  
02 69頁），則系爭停車位使用決議關於禁止機車停用部分，  
03 固難認有違反社區規約之情事。惟查系爭公寓大廈住宅專  
04 區及商場專區分管協議第2條第4項約定：「停車空間應依  
05 與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，使用其  
06 約定專用部分。無買賣契約或分管契約書且為共同持分之  
07 停車空間，經區分所有權人會議決議授權管理委員會得將  
08 部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人  
09 使用」（本院卷一第423頁），系爭社區規約第2條第4項  
10 亦同此規定（原審卷第69頁），可見系爭社區停車位如以  
11 買賣契約取得獨立產權或以分管契約約定專用者，則停車  
12 位之使用應依買賣契約或分管契約之約定，其他屬共同持  
13 分之停車空間，方得授權管委會約定為特定區權人專用。  
14 而訴外人即系爭社區起造人漢皇開發股份有限公司（下稱  
15 漢皇公司）與原始承購戶所簽訂之專用停車位分管協議書  
16 第3條約定：「買賣雙方各所持有之專用汽車停車位，得  
17 出租予本大廈住戶或鄰近需用人停放汽車使用，地下2層  
18 編號105至128部分停車位為獨立權狀得單獨對出租及出  
19 售」（原審調字卷第29頁），可知有獨立權狀之停車位即  
20 地下2層編號105至128停車位得單獨對出租、出售，依  
21 分管契約之約定專用停車位亦得出租予社區住戶或他人。  
22 然查系爭區權人會議僅有住宅專區之區權人62戶經通知與  
23 會及列計表決權數，商場專區之區權人及非社區住戶之其  
24 他專有部分停車位所有權人，則均未經通知與會且無表決  
25 權，有該次區權人會議出席簽到表（本院卷一第143至149  
26 頁）、會議紀錄（原審調字卷第49頁）、停車位分管協議  
27 書明細（原審調字卷第33至41頁）、區權人名冊（本院卷  
28 一第205至211頁）可參，難認業生全體共有人決議終止前  
29 述停車位分管協議或變更分管契約內容之效力。是以上開  
30 分管協議既未經全體共有人同意終止，亦未經全體共有人  
31 同意變更分管協議內容，則系爭停車位決議限制專有及約

01 定專用停車位僅能出租予社區住戶，已牴觸社區規約甚  
02 明，應屬無效。

03 3、上訴人雖抗辯系爭停車位使用決議僅係將106年12月16日  
04 所修正規約第2條第6項規定，及伊發布之停車場管理辦法  
05 第2條第1項規定重申公告並定期執行，於法並無違誤云  
06 云。然查系爭社區規約第2條第6項僅規定停車位僅限停放  
07 汽車及違反時之相關處罰，並未禁止停車位出租對象（原  
08 審卷第69頁），可見系爭停車位使用決議有關禁止將停車  
09 位出租與社區住戶以外之人之內容並非根據上開規約而  
10 來。又上訴人第2屆第3次管理委員會自行制定之停車場管  
11 理辦法第2條第1項固有規定停車位之出租對象限於社區住  
12 戶等語（原審卷第143頁），惟管理委員會所自行制定之  
13 前開辦法，並未區分限制出租對象之停車位係指專有部分  
14 停車位、約定專用停車位或共有部分停車位（本院卷二第  
15 207頁上訴人陳述可參），已違前述社區規約第2條第4項  
16 規定及前述分管協議之約定，又非屬全體共有人同意終止  
17 或變更分管契約之內容，尚難逕予拘束社區全體區分所有  
18 權人。上訴人又抗辯已於108年4月13日召開第6屆第1次臨  
19 時區權人重開會議，並決議通過增修社區規約第20條第5  
20 項，將社區規約未明定之事項亦可依經區權人會議決議通  
21 過之管理辦法辦理，另追認停車場管理辦法云云。惟查10  
22 8年4月13日第6屆第1次區權人會議案由二係決議：增修社  
23 區規約第20條第5項規定為「本規約中未規定之事項，應  
24 依公寓大廈管理條例、該條例施行細則及其他相關法令以  
25 及其他經區權人會議決議通過之管理辦法之規定辦理（同  
26 意35票、不同意17票）」，案由五係決議「追認社區管委  
27 會第5屆107年5月第1次臨時會會議記錄內容，並將內容增  
28 訂於停車管理辦法討論案（同意35票、不同意17票）」  
29 （原審卷第261、263頁），均非就停車位分管協議終止或  
30 變更所為決議，亦非就前述社區規約第2條第4項規定所為  
31 修訂，且該次區權人會議亦僅有住宅專區之區權人62戶經

01 通知與會及列計表決權數，商場專區之區權人及非社區住  
02 戶之其他專有部分停車位所有權人，則均未經通知與會且  
03 無表決權（本院卷二第209頁上訴人陳述可參），並有該  
04 次區權人會議出席簽到表（本院卷二第229至235頁）、會  
05 議紀錄（原審卷第261頁）可佐，並不生全體共有人決議  
06 終止前述停車位分管協議或變更分管契約內容之效力，故  
07 上訴人抗辯前開108年4月13日區權會決議已補正系爭停車  
08 位使用決議之合法性云云，難以逕採。

09 4、從而，被上訴人主張系爭停車位使用決議違反社區規約及  
10 分管協議而屬無效，核屬有據，應為可採。

11 （二）系爭感應卡決議部分：

12 1、按區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自  
13 由使用、收益、處分，並排除他人干涉；區分所有權人對  
14 專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區  
15 分所有權人共同利益之行為；有關公寓大廈、基地或附屬  
16 設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定  
17 外，得以規約定之，公寓大廈管理條例第4條第1項、第5  
18 條、第23條第1項定有明文。而公寓大廈之區分所有權人  
19 會議，主要係為區分所有建物內各區分所有權人之利害關  
20 係事項所召開，其決議性質上係多數區分所有權人平行意  
21 思表示趨於一致之合同行為，而發生一定私法上之效力，  
22 與民法上社團法人為規範社員相互權利義務關係而召開之  
23 總會決議，性質上、利益上之狀態相類似，基於相同之法  
24 理，爰依該條例第1條第2項規定，適用民法第56條有關社  
25 團總會決議效力之規定，則區分所有權人會議決議之內容  
26 違反法令或規約者，依民法第56條第2項規定應屬無效。  
27 次按法律行為，有背於公共秩序或善良風俗者，無效，民  
28 法第72條亦有明文。而所謂法律行為有背於公共秩序或善  
29 良風俗者無效，乃指法律行為本身違反國家社會一般利益  
30 及道德觀念而言（最高法院69年度台上字第2603號判例要  
31 旨可參）。再按維護人性尊嚴與尊重人格自由發展，乃自

01 由民主憲政秩序之核心價值。隱私權雖非憲法明文列舉之  
02 權利，惟基於人性尊嚴與個人主體性之維護及人格發展之  
03 完整，並為保障個人生活私密領域免於他人侵擾及個人資  
04 料之自主控制，隱私權乃為不可或缺之基本權利，而受憲  
05 法第22條所保障（司法院大法官會議釋字第585號解釋參  
06 照），是依憲法第23條規定，除為防止妨礙他人自由、避  
07 免緊急危難、維持社會秩序或增進公共利益所必要者外，  
08 不得以法律限制之，且縱使以法律限制人民隱私權時，亦  
09 應合於比例原則，即行為應適合於目的欲達成之適當性原  
10 則（即目的正當性），行為不超越實現目的之必要程度，  
11 亦即達成目的需採取影響最輕微手段之必要性原則（即手  
12 段必要性），以及手段應按目的加以衡判之衡量性原則  
13 （即限制妥當性），倘與上開憲法第23條所要求之目的正  
14 當性、手段必要性、限制妥當性符合者，即無乖於比例原  
15 則（司法院大法官會議釋字第476號及第544號解釋文參  
16 照）。是以公寓大廈規約對區權人所為之權利侵入與限  
17 制，仍應合於公共秩序及善良風俗，不得違背比例原則，  
18 否則如有造成對人民隱私權不合理侵害，而有違憲法保障  
19 人民隱私權或自由權之意旨時，自可認為係違反國家社會  
20 之一般利益，背於公共秩序而無效。

21 2、另按個人資料，指自然人之姓名、出生年月日、國民身分  
22 證統一編號、護照號碼、特徵、指紋、婚姻、家庭、教  
23 育、職業、病歷、醫療、基因、性生活、健康檢查、犯罪  
24 前科、聯絡方式、財務情況、社會活動，及其他得以直接  
25 或間接方式識別該個人之資料；個人資料之蒐集、處理或  
26 利用，應尊重當事人之權益，依誠實及信用方法為之，不  
27 得逾越特定目的之必要範圍，並應與蒐集之目的具有正當  
28 合理之關聯，個人資料保護法第2條、第5條分別定有明  
29 文。又按非公務機關對個人資料之蒐集或處理，除第6條  
30 第1項所規定資料外，應有特定目的，並符合下列情形之  
31 一者：(一)法律明文規定。(二)與當事人有契約或類似契約之



01 關係，且已採取適當之安全措施。(三)當事人自行公開或其他  
02 他已合法公開之個人資料。(四)學術研究機構基於公共利益  
03 為統計或學術研究而有必要，且資料經過提供者處理後或  
04 經蒐集者依其揭露方式無從識別特定之當事人。(五)經當事  
05 人同意。(六)為增進公共利益所必要。(七)個人資料取自於一  
06 般可得之來源。但當事人對該資料之禁止處理或利用，顯  
07 有更值得保護之重大利益者，不在此限。(八)對當事人權益  
08 無侵害，同法第19條第1項第5款、第6款亦有明文。

09 3、查系爭感應卡決議關於每戶原則配發6個感應卡，超過部  
10 分需申請並酌收每個感應卡100元工本費，提出申請之公  
11 司負責人或區權人並須提供切結書（原審卷第153頁切結  
12 書樣本參照），固與管理社區安全及維護公共利益之目的  
13 尚無違背。惟該決議關於涉及蒐集員工、住戶之基本個人  
14 資料部分，包含姓名、性別、電話、出生年份、身分證字  
15 號、員工到職日、完整租賃契約內容及承租人個資等，若  
16 其蒐集目的僅係為特定、確保使用感應卡者之真實身份，  
17 本可透過公司、出租之區分所有權人提供切結書或部分個  
18 人資料即可，並無詳細蒐集各項個人隱私資料之必要。又  
19 該決議關於容許管委會直接進入住宅檢查部分，管委會並  
20 非依法得搜索或侵入私人住宅之權力主體，並無直接侵入  
21 住戶屋內檢查之職權，系爭感應卡決議容任管委會逕予進  
22 入住宅屋內檢查部分，顯已侵害住戶個人居住之安寧與私  
23 人生活之秘密之保持，已逾越管理社區安全及維護公共利  
24 益之特定目的正當性及必要性，當堪認定。

25 4、從而，被上訴人主張系爭感應卡決議違背公序良俗，且有  
26 權利濫用之情，違反民法第72條、第148條等規定，並類  
27 推適用民法第56條第2項規定應認無效，要屬可採。

28 (三)系爭管理費決議部分：

29 1、按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理  
30 負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區  
31 分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係

01 因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分  
02 所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約  
03 另有規定者，從其規定。公寓大廈管理條例第10條第2項  
04 定有明文。次按區分所有權人會議經由多數決作成之決  
05 議，與少數區分所有權人之權益發生衝突時，對少數區分  
06 所有權人不利之分擔決議或約定，應有充分理由，始不悖  
07 離「按應有部分比例分擔」之原則（最高法院97年度台上  
08 字第2347號判決要旨參照）。則區分所有權人決議不按區  
09 分所有權人共有之應有部分比例分擔修繕、管理、維護費  
10 用，若係因可歸責於區分所有權人或住戶等事由所致，或  
11 有充分之理由，即無悖於「按應有部分比例分擔」原則可  
12 言，應可准許。是以將房屋供公司行號及出租套房使用  
13 者，相較於單純住戶而言，若客觀上使用狀態及享受管委  
14 會提供管理服務，及對社區住宅環境品質之影響，程度上  
15 有明顯不同，為增進住宅社區共同利益，確保住宅社區環  
16 境品質，並考量對公共設施使用之消耗程度差異及增加修  
17 繕、管理、維護費用之必要，基於私法自治，非不得經由  
18 區分所有權人會議決議，就管理費採取不同收費標準。

19 2、系爭社區區權人所繳納管理費用途包括：委任或僱傭管理  
20 服務人之報酬、共用部分、約定共用部分之管理、維護費  
21 用或使用償金、有關共用部分之火災保險費、責任保險費  
22 及其他財產保險費、管理組織之辦公費、電話費及其他事  
23 務費、稅捐及其他徵收之稅賦、因管理事務洽詢律師、建  
24 築師等專業顧問之諮詢費用、其他基地及共用部分等之經  
25 常管理費用，系爭社區規約第11條第2項定有明文（原審  
26 卷第79頁）。而系爭管理費決議一般住戶仍照原訂收費標  
27 準收取每坪90元計算之管理費，但就供公司行號及套房使  
28 用之住戶則改按每坪130元收取管理費，確有未按應有部  
29 分比例分擔之情形，則上訴人自應說明差別收費之合理必  
30 要性。經查上訴人抗辯公司行號及套房出入使用人員眾  
31 多，使用公共設施及資源頻繁，應收取較多管理費一節，

01 業據提出全社區106年6月至107年6月之郵件收發登記簿為  
02 佐（本院別卷上證4、上證5），其中259號8樓住宅曾於10  
03 6年4月至109年4月間出租予欣域工程顧問有限公司營業使  
04 用，有協議書、租賃契約書在卷可憑（本院卷二第291、2  
05 99至302頁），上訴人尤需為該戶單獨立冊收發（原審卷  
06 第291至345頁），可見供公司行號使用者與一般住戶相  
07 較，確有往來收發異常頻繁，而有增加物業管理負擔之情形  
08 存在。次查259號5樓、261號5樓、263號5樓住宅，於10  
09 6年6月改建為隔間套房後，每戶改為5房格局，可供個別  
10 出租，目前亦已實際出租10房等情，業經被上訴人陳明在  
11 卷（本院卷二第283頁），並有套房出租看板照片可參  
12 （本院卷一第195頁），亦可徵將住宅隔間為套房出租  
13 後，每戶實際使用之個別戶體確有增加之情形。再查上訴  
14 人主張公寓大廈對於出租營業用戶及一般住戶採取管理費  
15 差別收費標準事屬常見，亦據提出崇偉南京大樓管理委員  
16 會費用收據（本院卷二第269頁）、華新花園大廈管理費  
17 繳納辦法（本院卷二第271頁）、實務判決（本院卷二第2  
18 37至267頁）為證，足徵其主張差別收費乃屬社會常情一  
19 節，並非無稽。又查系爭社區除被上訴人所有前述住宅出  
20 租他人經營公司行號使用及出租套房使用，另有263號16  
21 樓亦供新創科技電子有限公司營業使用（本院卷二第297  
22 頁），而系爭管理費決議既係一體適用全社區公司及套房  
23 出租者，並非僅特別針對被上訴人所有住宅為差別收費，  
24 則被上訴人主張系爭管理費決議乃以損害其為主要目的云  
25 云，尚難逕採。此外被上訴人又爭執套房之定義並不明確  
26 云云，惟上訴人已陳明係依據「新北市政府辦理建築物裝  
27 修為多間套房審查原則」第3條第2項所規定以「涉及增設  
28 2間以上廁所、浴室或居室，造成分間牆變更，或樓地板  
29 墊高者」為「套房」認定之標準（本院卷二第17頁），並  
30 無被上訴人所稱定義不明確之情形。是以斟酌社區整體管  
31 理事務龐雜，集體住戶間共同生活緊密相連難以獨立切

01 割，則因共同生活所使用公共設施、消耗管理勞務、支出  
02 共同公用費用等事項，實際上難以特別將公司戶及套房戶  
03 獨立切割認定，但住宅經出租予公司行號營業使用後，即  
04 成為多數不特定人薈集出入之場所，人員流動不易掌握，  
05 社區警衛人力未必能注意及之，勢必對社區生活環境造成  
06 不同程度之影響，又公司員工者眾、出租套房個體戶別增  
07 加，衡諸常情，均會增加公共設施使用之消耗程度及修  
08 繕、管理、維護之費用，相關公共設施使用及管理維護上  
09 既具有共通性，則關於公共用水用電量、保全、消防、污  
10 水處理、垃圾處理、化糞池清理、環境消毒、收發信件、  
11 電梯保養、清洗水塔等維持社區生活品質與環境衛生或其  
12 他相類似事務，亦均會增加管理維護上之負擔，則為增進  
13 住宅社區共同利益，確保住宅社區環境品質，並考量對公  
14 共設施使用之消耗程度差異及增加修繕、管理、維護費用  
15 之必要，基於私法自治，由區分所有權人會議決議，就管  
16 理費採取不同之收費標準，尚屬合理正當，難謂違法。

17 3、從而，被上訴人主張系爭管理費決議違反公寓大廈管理條  
18 例第10條第2項前段規定，依民法第56條第2項、第148條  
19 第1項規定應屬無效云云，並非可採。

20 (四) 系爭系統更換決議部分：

21 1、共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負  
22 責人或管理委員會為之。公寓大廈管理條例第10條第2項  
23 前段定有明文。又依系爭社區規約第3條第3項第2款規定  
24 「下列項目應經區分所有權人會議決議：(二)公寓大廈之重  
25 大修繕或改良」(原審卷第42頁)、第11條第3項第3款規  
26 定「公共基金用途如下：(三)共用部分及其相關設施之拆  
27 除、重大修繕及改良」、第12條規定「前條共用部分及其  
28 相關設施之拆除、重大修繕及改良係指工程金額在10萬元  
29 以上者」(原審卷第47頁)。

30 2、查上訴人抗辯系爭社區之門禁系統、車道ETC、攝影機系  
31 統，因有更新之必要，前於106年12月16日第5屆區權人重

01 開會議之會議資料已附有3家廠商的報價單，明確記載各  
02 項施作內容及其金額（含個別項目單價及總價），且經該  
03 次區權人會議決議通過授權管委會決定規格及發包作業，  
04 並於系爭區權人會議中再次以系爭系統更換決議重申更換  
05 並授權管委會執行之意旨等情，業據提出106年12月16日  
06 區分所有權人會議紀錄（案由二出席47票、同意33票、不  
07 同意14票，見原審卷第231頁）、百悅電子科技有限公司  
08 等3家廠商之報價單（原審卷第209至217頁）為憑，觀諸3  
09 家廠商報價單均有羅列並載明實際預估施作項目：攝影主  
10 機、專用硬碟、記憶體、液晶螢幕、紅外線攝影機、網路  
11 接收器、發射器、安全監控補強工程、讀卡機、聯網控制  
12 器門禁及車道控制系統更新等，逐項預估所需數量及單  
13 價，總工程金額介於49萬餘元至58萬餘元之間，並無被上  
14 訴人主張系統汰換範圍或價格欠缺明確性之情形，則被上  
15 訴人據以主張系爭系統更換決議違反第148條規定無效，  
16 難認可採。

17 3、又系爭系統更換所費超過10萬元，依社區規約第3條第10  
18 項規定，核屬應經區分所有權人2/3以上出席，出席人數  
19 3/4以上同意決議之事項（原審卷第43頁），系爭社區住  
20 宅專區（62戶）及商業專區（5戶）合計共67戶，應至少  
21 有45戶以上出席。106年12月16日區分所有權人會議出席4  
22 7票、同意33票、不同意14票，同意票固未達出席區權人  
23 數之3/4以上（36票）。107年7月21日系爭區權人會議出  
24 席53票、同意38票、不同意15票，同意票固未達出席區權  
25 人數之3/4以上（40票）。又被上訴人雖主張商場專區之  
26 區分所有權人未獲通知與會云云，惟被上訴人、合眾建築  
27 經理股份有限公司同時兼為商場專區區權人及住宅專區之  
28 區權人，均有派人參加系爭區權會，有出席委託書可佐  
29 （本院卷一第351至355頁），渠等對於系爭區權會之召集  
30 及表決程序、方法，當場即可知悉，難以諉稱不知，然渠  
31 等未當場表示異議，而公寓大廈管理條例就決議方法違反

01 法令章程者並未規定法律效果，依該條例第1條第2項規定  
02 之意旨，應類推適用民法第56條第1項關於社團總會之召  
03 集程序或決議方法違反法令或章程時，社員得於決議後3  
04 個月內請求法院撤銷其決議之規定，則被上訴人既未說明  
05 並舉證另有當場異議並於系爭決議後3個月內請求法院撤  
06 銷決議之事實，亦未舉證系爭決議另有經其他區分所有權  
07 人訴請撤銷確定，則系爭系統更換決議既未經撤銷，仍為  
08 有效，被上訴人據以主張該決議為無效，亦不可採。

09 4、從而，被上訴人主張系爭系統更新決議違反系爭社區規約  
10 第12條規定，依民法第56條第2項、第148條第1、2項規定  
11 應屬無效云云，尚非可採。

12 六、綜上所述，被上訴人依民法第71條、第72條、第148條、公  
13 寓大廈管理條例第31條等規定及社區規約及分管協議等約  
14 定，並類推適用民法第56條第2項規定，請求確認系爭停車  
15 位使用決議、系爭感應卡決議均屬無效，為有理由，應予准  
16 許。逾此部分之請求即確認系爭管理費決議、系爭系統更換  
17 決議無效部分，則無理由，應予駁回。從而原審就超過上開  
18 應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨  
19 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本  
20 院廢棄改判如主文第二項所示。至上開應准許部分，原審為  
21 上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判  
22 決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
25 逐一論列，併此敘明。

26 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴  
27 訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

28 中 華 民 國 109 年 8 月 11 日  
29 民事第六庭

30 審判長法 官 陶亞琴  
31 法 官 陳蒨儀

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 109 年 8 月 12 日

書記官 張佳樺

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表

【107年5月29日漢皇馥麗社區管理委員會第5屆第1次臨時會】（系爭管委會會議）		
編號	議案	決議內容
1	決議①： 系爭停車位使用決議	公告社區停車場及社區規約並公告實施日期為公告日起算45天寬限期後，依據社區停車場管理辦法及社區規約執行車位出租對象限為本社區住戶及禁止大型機車、重型機車進入本社區停車場停放。
【107年7月21日漢皇馥麗社區第5屆第2次臨時區分所有權人重開會議】（系爭區權人會議）		
編號	議案	決議內容
2	議題一： 系爭感應卡決議	門禁感應磁卡（扣）管制辦法增修訂管制措施第7款：特殊需求超過6個，統一由區權人提出申請。申請時須填寫磁扣申請書，提供使用者的基本資料（必填）填寫切結書並通過管委會審查通過（必要時需檢查屋內以確認住戶沒有異常隔間或不特定住戶造成出入混雜有安全疑慮）始得發放。每個磁扣加收100元工本費。 A、公司部分： 1、員工造冊（姓名、性別、電話、出生年份、身分證字號、員工到職日）。 2、負責人須提供切結書。 3、如有人員異動須至管委會更新資料，每個使用者都有代表的磁扣編號，使用人不能隨意更換，有任何異動或員工離職要到管委會來申請變更，否則衍生的問題其申請人及使用人須負法律責任。 B、一般住戶（實際居住超過6人） 1、身分證登記制（姓名性別連絡電話出生年份身分證字號）。

(續上頁)

01

		2、區權人須提供切結書。 3、若為承租住戶須提供租約副本由物管中心保存正本由物管中心驗證後還回。
3	議題二： 系爭管理費決議	增訂規約第10條第8款調整管理費之繳納，依不同使用類別繳納管理費： 自2018年6月起： 1. 住戶原收取費用90元/坪，新收取費用90元/坪。 2. 一般公司行號及套房原收取費用90元/坪，新收取費用130元/坪。
4	議題四： 系爭系統更換決議	經三家廠商比價後進行汰舊換新及新增跟維護。

02

(原本以下空白)