臺灣高等法院民事判決

108年度上字第1181號

上　訴　人　遠雄人壽保險事業股份有限公司

法定代理人　孟嘉仁
訴訟代理人　蔡炳楠律師
被上訴人　　遠雄未來市社區管理委員會

法定代理人　許月星
訴訟代理人　劉佳強律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效事件，上訴人對於中華民國108年7月5日臺灣新北地方法院107年度訴字第2974號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於110年9月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

一、本件被上訴人之法定代理人於本院審理中變更為許月星，有被上訴人提出之新北市林口區公所准予備查函可查（本院卷二第35-37頁），茲據其聲明承受訴訟（本院卷二第29頁），核無不合，應予准許。

二、又在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。查上訴人起訴請求確認遠雄未來市社區第11屆第2次區分所有權人會議（下稱第11屆區權人會議）於民國107年3月25日通過討論事項第一案「社區管理費、會館費比例調整案」（下稱系爭社區管理費、會館費比例調整案），及第二案「本社區垃圾處理辦法」（下稱系爭垃圾處理辦法案）之決議應屬無效；嗣於本

院主張因被上訴人抗辯遠雄未來市社區已於108年10月27日召開第12屆第2次區分所有權人會議（下稱第12屆區權人會議），決議通過討論案第三案修訂規約第30條關於管理費之制定（下稱系爭規約修正案）等情，故追加請求確認該決議無效（本院卷一第497-498頁、卷三第390-393頁）。核其均係本於區分所有權人會議就調整管理費之決議是否有無效情事之同一基礎事實，揆諸上開規定，無庸得對造之同意，應准其追加。

三、再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。而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52年台上字第1240號判例意旨參照）。查上訴人主張系爭社區管理費、會館費比例調整案、系爭垃圾處理辦法案、系爭規約修正案之決議應屬無效乙情，為被上訴人所否認，則上訴人為遠雄未來市社區之區分所有權人，因前開決議有效與否，法律上之地位確有不安之狀態，且此種不安之狀態得以本院確認判決予以排除，其提起本件確認之訴，應認有確認利益。

乙、實體部分：

一、上訴人主張：伊為遠雄未來市社區之區分所有權人，該社區於107年3月25日召開第11屆區權人會議，決議通過系爭社區管理費、會館費比例調整案，將現行比例每坪管理費由新臺幣（下同）40元調整為50元、二樓會館費由25元調整為15元，致伊與其他一樓店鋪住戶負擔之管理費增加，惟未具體說明管理費用調整之依據、合理性，顯以損害他人為主要目的，當屬權利濫用，應認該決議之內容違反公寓大廈管理條例第10條、第23條及民法第148條第1項規定而屬無效；第11屆區權人會議另決議通過系爭垃圾處理辦法案，其中第3條

規定內圈商家所產生之事業廢棄物（含廚餘）如因委外處理交運不易，可申請放置於社區垃圾處理室，每月須另繳清潔費600元，未依規則處理的店家，每次收取清潔費2,000元，違背「按應有部分比例分擔」原則，且任意增定違約罰則，應認已違反公寓大廈管理條例第23條規定及憲法第15條、第23條保障人民財產權之意旨，自屬無效；遠雄未來市社區嗣於108年10月27日召開第12屆區權人會議，決議通過討論案第三案（即系爭規約修正案），修訂系爭規約第30條為一樓店鋪管理費比照一般住戶為每坪65元，惟一樓店鋪住戶並無二樓會館之所有權，卻需負擔該部分管理費用，違反系爭規約第5條第3項、公寓大廈管理條例第10條第2項及民法第148條第1項規定，亦屬無效。爰求為確認系爭社區管理費、會館費比例調整案及系爭垃圾處理辦法案、系爭規約修正案之決議均無效之判決。

二、被上訴人則以：管理費調整事項，本屬區分所有權人會議得決議事項，系爭社區管理費、會館費比例調整決議係以各區分所有權人專有部分之面積為計算管理費數額之基礎，並無違反按應有部分比例負擔原則，且調整管理費係因長期入不敷出，對象亦係針對全體區分所有權人，難謂有何權利濫用而屬無效之情。系爭垃圾處理辦法案之決議係因店鋪住戶所生垃圾較多致社區清潔費日增，區分所有權人會議基於使用者按使用比例付費原則做成，並無不當；且系爭規約第33條已授權伊得制定相關之管理辦法，復經第11屆區權人會議決議通過，自無違反公寓大廈管理條例第23條規定。系爭規約修正案決議亦係以區分所有權人專有部分之面積作為計算收取管理費數額之基礎，亦無違反公寓大廈管理條例第10條第2項所定按應有部分比例負擔原則之情等語，資為抗辯。

三、原審駁回上訴人之請求，上訴人提起上訴，並為前述追加，聲明：

㈠原判決廢棄。

㈡確認系爭社區管理費、會館費比例調整案及系爭垃圾處理

辦法案之決議無效。

㈢確認系爭規約修正案之決議無效。

被上訴人答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

四、兩造不爭執事項（本院卷一第498-499頁）：

㈠上訴人為遠雄未來市社區之區分所有權人。

㈡第11屆區權人會議通過三項討論案，其中第一案「社區管理費、會館費比例調整」，將管理費與會館收費比例，由現行比例每坪管理費40元，二樓會館費25元，調整為每坪管理費50元，二樓會館費15元(即系爭社區管理費、會館費比例調整案)；第二案「本社區垃圾處理辦法」，其中第三條規定內圈商家，每月須另繳清潔費600元、如未依規則處理的店家，每次收取清潔費2000元（即系爭垃圾處理辦法案）。

㈢第11屆區權人會議通過第三項討論案，修改規約第30條（即系爭規約修正案）。

五、本件經兩造依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，於109年7月16日準備程序整理並協議爭點（本院卷一第499頁）。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠系爭社區管理費、會館費比例調整案之內容是否因違反公寓大廈管理條例第10條、第23條及民法第148條第1項規定而屬無效？

1.按公寓大廈管理條例第9條第1項規定，各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權；但另有約定者從其約定。又共用部分、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；同條例第10條第2項亦有明文。即各區分所有權人就共用部分之使用、收益，原則上應按共有之應有部分比例使用、收益，並

負擔與其應有部分比例相對應之管理費；然區分所有權人會議仍得就各區分所有權人所應分擔之數額另為決議，其決議內容如為合理，即不悖離「按應有部分比例分擔」之原則。至區分所有權人會議經由多數決作成之決議，是否係以損害少數區分所有權人為主要目的，基於公平法理，固得加以審查，惟應從大廈全體住戶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，大廈住戶全體所得利益極少，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，然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。

2.查遠雄未來市社區規約第30條原定管理費每月每坪40元，俱樂部（即二樓會館）管理費由住宅區住戶負擔，每月每坪25元，即住宅區管理費每月每坪合計65元，住店區管理費每月每坪40元一節，有規約為證〔見原法院107年度重司調字第233號卷（下稱調字卷）第106頁〕，兩造對此並不爭執。被上訴人辯稱因管理費歷經11年未調整，社區營運成本逐年增加，須由會館費盈餘補貼管理費用支出，且住店區住戶亦反映有使用會館需求，遠雄未來市社區區分所有權人方於第11屆區權人會議以系爭社區管理費、會館費比例調整案，決議將管理費調高為每坪管理費50元，二樓會館費調降為15元，並開放住店區亦能使用二樓會館，即各區每月每坪管理費均為65元，並提出財務收支月報表、損益表、供電資料、共用部分電費資料、服務契約書等件為憑（本院卷一第351-493頁，卷二第9-19頁，卷三第15-343頁）。上訴人雖就上開損益表支出項目之歸類及分擔比例有所爭執，惟系爭社區管理費、會館費比例調整案，決議遠雄未來市社區各區每月每坪管理費一致，且將會館約定為共用部分，使住店區亦能享有

共同使用會館之利益，並無藉由多數決方式，形成對少數區權人不利分擔之違反公平合理之情形；亦未造成住宅區區分所有權人所得利益極少而住店區區分所有權人損失甚大之以損害他人為主要目的情事。上訴人主張系爭社區管理費、會館費比例調整案違反民法第148條第1項規定，係以損害他人為主要目的，屬權利濫用而無效云云，並無可採。

3.再按規約除應載明應有部分及共用部分範圍外，約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體，非經載明於規約者，不生效力，公寓大廈管理條例第23條第1項、第2項第1款固有明文。次依遠雄未來市社區規約第30條規定：「管理費繳納：為維護管理本社區，住店區及商場區住戶應遵照本規約之規定向管理委員會繳交管理費。...管理費調整需經區分所有權人會議決議實施」（調字卷第106頁）。又承前述，公寓大廈管理條例第10條第2項規定，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。足見依遠雄未來市社區規約第30條規定，區分所有權人會議本即有權議決管理費調整事項，並就約定共用部分之會館管理維護費用，決議或約定負擔方式。且系爭社區管理費、會館費比例調整案之決議，亦經第12屆區權人會議決議據此修改規約第30條，為兩造所不爭執。上訴人以住店區區分所有權人無會館應有部分，主張系爭社區管理費、會館費比例調整案，決議住店區應負擔會館管理費，違反公寓大廈管理條例第10條、第23條之規定，應屬無效云云，亦無可採。

4.基上，上訴人主張系爭社區管理費、會館費比例調整案違反公寓大廈管理條例第10條、第23條及民法第148條第1項規定而屬無效，為無理由。

㈡系爭垃圾處理辦法案是否違反公寓大廈管理條例第10條第2

項、23條及民法第148條第1項規定而無效？

1.按有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。規約除應載明應有部分及共用部分範圍外，違反義務之處理方式，非經載明於規約者，不生效力，公寓大廈管理條例第23條第1項、第2項第4款固有明文。

2.查遠雄未來市社區107年3月25日區分所有權人會議通過之社區垃圾處理辦法，其中第3條：店面垃圾處理方式：「一、外圈商家營業所產生之事業廢棄物（含廚餘）需自行委外處理。二、內圈商家營業所產生之事業廢棄物（含廚餘）亦可自行委外處理。如因交運不易，可申請放置於社區垃圾處理室，每月需另交清潔費600元。三、如未依規則處理的店家，每次收取清潔費2000元」(調字卷第65、75頁)，為兩造所不爭。又按公寓大廈規約係區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，得經區分所有權人會議決議之共同遵守事項，此參公寓大廈管理條例第3條第12款規定即明。是系爭垃圾處理辦法案既經第11屆區權人會議決議，本與公寓大廈管理條例第23條規定無違。況依遠雄未來市社區規約第33條「管理辦法」規定，管理委員會依據本規約或區分所有權人會議授權所制訂公告之各項管理辦法，除與本規約或區分所有權人會議之決議有抵觸之情形外，與規約有同一效力（調字卷第106頁）。則系爭垃圾處理辦法為管理委員會所訂之管理辦法，經區分所有權人會議之決議通過，已與規約有同一之效力。上訴人主張系爭垃圾處理辦法案違反公寓大廈管理條例第10條第2項、第23條規定而屬無效云云，自非可取。

3.上訴人復主張系爭垃圾處理辦法案增加上訴人等店家住戶之管理費，違背「按應有部分比例分擔」之原則云云。被上訴人則抗辯該社區一樓內外圈皆有商家進行營業，衍生之垃圾較一般住戶所生垃圾來得甚多等語。本院審酌社區店面商家經營事業產生之垃圾及事業廢棄物，垃圾清運量較為龐大，

社區處理店面商家產生之垃圾及廢棄物之清運費，亦高於一般住戶產生垃圾之清運費。況區分所有權人作為營業使用之商家，其使用房屋之型態本與一般作為住家利用者不同，作為營業使用所得創造之房屋使用價值可認亦超過單純作為住家使用者，系爭垃圾處理辦法案就商家、住戶之垃圾清運標準，兩者雖有差別，然尚難認有何不合理之處。上訴人執此主張系爭垃圾處理辦法案違反民法第148條第1項規定、憲法第15條、第23條而無效云云，亦無足取。

4.基上，上訴人主張系爭垃圾處理辦法案違反公寓大廈管理條例第10條、第23條及民法第148條第1項規定而屬無效，為無理由。

㈢108年10月27日遠雄未來市社區舉行第十二屆第二次區分所有權人會議，該次會議中通過第三案討論案，並修改規約第30條，是否違反規約第5條第3項、公寓大廈管理條例第10條第2項、及民法第148條第1項規定而無效？

1.查第12屆區權人會議通過第三項討論案，並修改規約第30條，內容如系爭社區管理費、會館費比例調整案所示，並無違反公寓大廈管理條例第10條第2項、及民法第148條第1項規定而屬無效之情形，已如前述。則系爭規約修正案，使會館成為住店區之約定共用部分，並負擔管理費部分，雖與規約第5條第3項關於俱樂部僅供本社區住戶使用之規定有異。惟依遠雄未來市社區規約第30條規定，區分所有權人會議本即有權議決管理費調整事項，並就約定共用會館之管理維護費用，決議或約定負擔方式，而經區分所有權人會議合法議決肯認之共同遵守事項，即具有規約效力，亦如前述。則第12屆區權人會議就系爭規約修正案，決議會館為社區之約定共用，且由住店區負擔管理費部分，自不因該次會議漏未將規約第5條第3項併同修正之顯然錯誤，致該次會議決議有無效情形。

2.基上所述，上訴人主張系爭規約修正案，違反規約第5條第3項、公寓大廈管理條例第10條第2項、及民法第148條第1項

規定而無效云云，亦無可採。

六、綜上所述，上訴人請求確認系爭社區管理費、會館費比例調整案及系爭垃圾處理辦法案之決議無效，洵屬無據，應予駁回。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人追加請求確認系爭規約修正案之決議無效，亦屬無據，併予駁回。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　5　　日

民事第十一庭

審判長法　官　李慈惠

法　官　吳燁山

法　官　謝永昌

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　　110　　年　　10　　月　　6　　日

書記官　黃麗玲