

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第805號

上訴人 國福物業有限公司

法定代理人 張健國

訴訟代理人 鄭清妃律師

上訴人 遠東科技中心AB棟大樓公寓大廈管理委員會

法定代理人 陳烱廷

訴訟代理人 柯宜姍律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效事件，兩造對於中華民國109年5月15日臺灣士林地方法院108年度訴字第240號第一審判決各自提起上訴，本院於112年7月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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；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項定有明文。查上訴人遠東科技中心AB棟大樓公寓大廈管理委員會（下稱遠東管委會）之法定代理人原為趙玉龍，嗣於本院訴訟繫屬中先後變更為何又仁、趙玉龍、何又仁、陳烱廷，有新北市汐止區公所公函可參（見本院卷第43至45、217至219、347至349、459至461頁）。業經其新任法定代理人具狀聲明承受訴訟（見本院卷第39至41、215至216、345至346、503至504頁），核無不合，應予准許。

二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。上訴人國福物業有限公司（下稱國福公司）上訴聲明原先位

請求撤銷遠東管委會於民國107年5月24日召開之第19屆區分所有權人會議（下稱系爭會議）討論事項第四案說明2.之決議及遠東管委會於107年7月12日召開之臨時區分所有權人會議（下稱系爭臨時會議）之決議；備位請求確認系爭會議討論事項第四案說明1.關於「私有停車位改依停車位坪數每坪新臺幣（下同）75元計算收費」之決議無效（見本院卷第132頁）。嗣於本院審理時，更正此部分上訴聲明為：1.系爭會議討論事項第四案說明1.決議、有關「地下一層私有停車位之區分所有權人，按其區分所有該區域之坪數，以每坪75元計算收取公共管理費」之部分無效。2.系爭會議討論事項第四案說明2.所示「經營停車場業之區分所有權人，其公共管理費以每坪75元之2倍計算收費」之決議應予撤銷。3.系爭臨時會議之決議應予撤銷；並陳明上開更正後聲明為競合請求，並無先備位關係（見本院卷第423至424頁）。核其所為，屬不變更訴訟標的而補充更正其法律上之陳述，揆諸首揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、國福公司主張：

(一)伊於105年9月間向訴外人華航玩具股份有限公司（下稱華航玩具公司）購買其位於遠東科技中心AB棟大樓（下稱系爭大樓）地下1樓專有部分，即停車位編號413至495號共83個停車位，以及地面層往地下1層與地下1層之車道（下稱系爭車道）。除伊已出售之停車位外，其餘停車位伊則出租予訴外人聯永物業股份有限公司（下稱聯永公司）經營停車場。而前因華航玩具公司誤認系爭車道屬系爭大樓之公設，同意系爭車道無償提供公用，惟經伊發現系爭車道為伊所有後，於106年9月間發函通知遠東管委會將終止系爭車道使用權限，遠東管委會遂向法院聲請定暫時狀態處分，並於106年9月28日召開區分所有權人臨時會議，強行將伊所有之系爭車道約定為共用部分，該決議顯有瑕疵，伊已另案提起確認該決議無效訴訟。

01 (二)詎遠東管委會竟又於107年5月24日召開系爭會議，通過第四
02 案說明1.：「除說明2.所述情形外，公共管理費每坪調整為
03 75元正，現行地下一樓至地下三樓停車場公有停車位及私有
04 停車位每一停車位收取清潔費200元/位，改實際依停車位坪
05 數計費與一樓至十樓廠戶屋內坪數一致，每坪75元/坪計算
06 收費」及說明2.「於本園區內經營停車場業者，其公共管理
07 費以每坪75元之2倍計算收費」之決議。惟遠東管委會於系
08 爭會議之開會通知，僅於第四案記載「公共管理費每坪調整
09 為75元正表決議案」，並未記載系爭會議第四案說明2.之議
10 案內容，已違公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第30條第
11 1項規定，召集程序有瑕疵，伊已於系爭會議當場異議。嗣
12 遠東管委會又於同年7月12日召開系爭臨時會議，復就系爭
13 會議第四案說明2.重為決議通過，惟該議案並無急迫情事，
14 本不得以臨時會議召開、決議，且既無急迫情事，遠東管委
15 會即應於開會前10日通知，然伊於同年7月3日方收悉系爭臨
16 時會議開會通知，亦與公寓條例上開規定有違，伊亦當場提
17 出異議。

18 (三)退步言，縱上開會議之召開程序均屬合法，惟系爭會議第四
19 案決議，將伊原先每月需繳納之管理費自1萬6200元（即81
20 個車位×200元/位）大幅調漲至15萬5652元（即1037.68坪×1
21 50元/坪）；然就系爭大樓第1至10樓廠戶，其停車位部分雖
22 同樣由每一車位200元調漲為每坪75元計算，惟其辦公室部
23 分管理費則由每坪85元調降為75元，是第1至10樓廠戶與伊
24 就公共費用之支出客觀上存有重大差異。遠東管委會於系爭
25 會議第四案說明2.增加對經營停車場業者之管理費，實僅係
26 為抵制伊收取系爭車道通行費之手段，該約定悖離「按應有
27 部分比例分擔」原則，且無正當理由，而系爭臨時會議再次
28 作相同決議，違反平等原則，構成權利濫用事實，應為無
29 效。

30 (四)爰先位依民法第56條第1項前段、公寓條例第30條第1項規
31 定，備位依民法第56條第2項、第72條、第148條規定，起訴

01 聲明：(一)先位聲明 1.系爭會議第四案說明 2.決議應予撤銷。
02 2.系爭臨時會議之決議應予撤銷。(二)備位聲明： 1.確認系爭
03 會議之決議無效。 2.確認系爭臨時會議之決議無效。

04 二、遠東管委會則以：

05 (一)系爭車道本雖為華航玩具公司所有，惟屬系爭大樓地下樓層
06 對外通行之唯一出口。華航玩具公司於88年間即簽署「停車
07 位分管協議書」（下稱系爭分管協議）予伊，約定系爭車道
08 無償開放供其他地下層停車位承買人共同使用通行。至於車
09 道之維護費用實際由伊負擔，10多年來均無爭議。國福公司
10 為物業公司，具不動產專業，於105年9月間購買華航玩具公
11 司所有之專有部分時，應已知悉產權使用狀況及系爭分管協
12 議內容，詎國福公司於106年6月間竟擬以限制自由出入之方
13 式，欲向通行系爭車道之使用人收取費用，已嚴重影響其他
14 區分所有權人及第三人權益，經多次溝通無果，伊僅能向法
15 院聲請假處分及提起另案確認無償通行權之訴以維權利，並
16 於106年9月28日召開區分所有權人會議，決議將系爭分管協
17 議內容載入規約。

18 (二)又國福公司授權聯永公司經營停車場，使不特定人得隨時進
19 出系爭大樓，近期使用其停車場之人員，未能完全依門禁規
20 定登記換證，更有無懸掛車牌車輛進入，甚至經由停車場電
21 梯進入其他樓層，致系爭大樓門禁管控困難，造成安全疑
22 慮。伊長年管理、維護系爭大樓，為因應管理上需要，並基
23 於其專業判斷事項，伊僅能增加相當程度之費用，而該費用
24 既因國福公司所生，自不應由全體區分所有權人平均分擔。
25 又適逢系爭大樓其他修繕工程所費過鉅，系爭大樓現有之管
26 理基金已無法因應，故伊於107年5月3日管理委員會議，決
27 議將該案列入系爭會議討論，並於同年月8日即將該管理委
28 員會議紀錄公告於系爭大樓之官方網站，該管理委員會議紀
29 錄已詳載系爭會議第四案說明 1.、2.之內容，系爭會議之開
30 會通知係因篇幅所限而僅記載要旨，惟綜觀之，客觀上仍足
31 令區分所有權人事先知悉系爭會議將討論第四案說明 2.之內

容，無蓄意突襲特定區分所有權人之意思，自無違公寓條例第30條第1項規定。

(三)惟因國福公司於系爭會議當場異議第四案說明2.決議程序有瑕疵，且兩造已有前述爭端，為免國福公司據此再另起訟端，伊方緊急安排召開系爭臨時會議，就第四案說明2.議案部分再次討論，核屬有急迫情事，且伊已於同年7月2日於系爭大樓樓梯間張貼開會公告，並於同日寄出開會通知予區分所有權人，除符合臨時區分所有權人會議2日前公告規定，亦符合一般區分所有權人會議10日前通知之規定。是系爭會議、系爭臨時會議程序均屬合法。況伊基於使用者付費之精神，依伊專業以不同標準計算公共管理費用，並未違反平等原則及權利濫用等情事等語，資為抗辯。

三、原審為國福公司一部勝訴、一部敗訴之判決，即判決：確認系爭大樓於(一)系爭會議討論事項第四案「公共管理費調整表決議案」，關於1.對經營停車場業之區分所有權人，以每坪75元之2倍計算收取公共管理費，及2.對系爭車道區域之區分所有權人，按其區分所有該區域之坪數，以每坪75元計算收取公共管理費部分之決議，以及(二)系爭臨時會議之決議，均無效；而駁回國福公司其餘之訴。兩造就敗訴部分，各自提起上訴。國福公司上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開第(二)項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分：1.系爭會議討論事項第四案說明1.決議、有關「地下一層私有停車位之區分所有權人，按其區分所有該區域之坪數，以每坪75元計算收取公共管理費」之部分無效。2.系爭會議討論事項第四案說明2.所示「經營停車場業之區分所有權人，其公共管理費以每坪75元之2倍計算收費」之決議應予撤銷。3.系爭臨時會議之決議應予撤銷。遠東管委會則答辯聲明：上訴駁回。遠東管委會上訴聲明：(一)原判決不利於遠東管委會部分廢棄。(二)上開廢棄部分，國福公司在第一審之訴駁回。國福公司則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第425至427頁）：

- 01 (一)華航玩具公司向系爭大樓起造人購買該大樓地下一層編號41
02 3號至495號共83個停車位，以及地面層往地下1層與地下1層
03 之車道（即系爭車道），而於89年3月24日登記取得新北市
04 ○○區○○段761、762、763地號土地（權利範圍均為249/1
05 0000）暨其上同段221建號建物（權利範圍為全部，下合稱系
06 爭不動產）之所有權。華航玩具公司並於88年12月9日簽署
07 「停車位分管協議書」（即系爭分管協議），第7條約定：
08 「地下壹層車道為該層停車位承買人所共同持分所有，惟需
09 開放供其他地下壹層及地下貳、參層停車位承買人無償共同
10 使用」（見原審卷第124頁）。
- 11 (二)系爭大樓地下一層除編號413號至495號之83個停車位外，尚
12 有機車停放區、臨時卸貨區、管理委員會出租停車位及系爭
13 車道。凡欲前往機車停放區、臨時卸貨區、管理委員會出租
14 停車位及地下二、三層停車位者，均須通行系爭車道。
- 15 (三)華航玩具公司就編號413號至495號停車位，係向訴外人永固
16 便利停車股份有限公司（下稱永固公司）收取權利金，提供
17 予永固公司作停車場業使用。
- 18 (四)國福公司於105年7月8日與華航玩具公司簽訂房地產買賣契
19 約書，於105年9月13日以買賣為原因登記取得系爭不動產之
20 所有權（見原審卷第306頁）。
- 21 (五)國福公司取得系爭不動產後，至108年12月11日止，先後將
22 編號417至419號、438號、466至468號計7個停車位（含系爭
23 車道之應有部分）售予第三人，其餘76個停車位則出租予聯
24 永公司作停車場業使用（見原審卷第173頁）；國福公司再
25 陸續出售停車位，至111年10月31日止，國福公司持有43個
26 停車位。
- 27 (六)遠東管委會於107年5月3日召開第18屆管理委員會第8次會
28 議，通過第四案「1.公共管理費每坪調整為新臺幣75元正，
29 現行地下一樓至地下三樓停車場公有停車位及私有停車位每
30 一停車位收取清潔費新臺幣200元/位，改依實際停車位坪數
31 計費與一樓至十樓廠戶屋內坪數一致，每坪新臺幣75元/坪

01 計算收費。2.另本園區地下一樓至地下三樓停車場，凡有對
02 外營業收費之停車位則以每坪新臺幣75元/坪x二倍計算收
03 費」，列入107年5月24日區分所有權人會議提案表決。同年
04 月8日並將有記載上開議案內容之會議紀錄公告於系爭大樓
05 官方網頁，網址：www.fetc@fetc.org.tw（見原審卷第128
06 至130頁）。

07 (七)遠東管委會以107年5月8日遠科AB（17）管字第107010號函
08 發出107年5月24日召開系爭會議之開會通知，其說明二、4.
09 記載：「大會提案表決議案如下：…第四案：公共管理費每
10 坪調整為新臺幣75元正表決議案」【見原法院107年度湖調
11 字第299號卷（下稱湖調卷）第31頁】。

12 (八)遠東管委會於107年5月24日召開系爭會議，其中討論事項第
13 四案內容為：「案由：公共管理費調整表決議案。說明：1.
14 除說明2.所述情形外，公共管理費每坪調整為新臺幣75元
15 正，現行地下一樓至地下三樓停車場公有停車位及私有停車
16 位每一停車位收取清潔費新臺幣200元/位，改實際依停:車
17 位坪數計費與一樓至十樓廠戶屋內坪數一致，每坪新臺幣75
18 元/坪計算收費。2.區分所有權人於本園區內經營停車場
19 業，將使不特定多數人得於本園區內隨時進出，造成本園區
20 的安全疑慮升高及管理難度增加。為符合公益及比例原則，
21 其公共管理費以每坪新臺幣75元/坪x二倍計算收費」。國福
22 公司於該議案進行表決前曾當場提出異議，表示開會通知並
23 未說明第2.項加倍計算收費之內容等語。嗣該議案仍表決通
24 過（見湖調卷第26頁）。

25 (九)遠東管委會以107年6月28日遠科AB（19）管字第107001號函
26 發出107年7月12日召開系爭臨時會議之開會通知，其說明
27 二、4.記載：「臨時會議提案表決議案如下：第一案：廠戶
28 於本園區內經營停車場業，其公共管理費調整為每坪新臺幣
29 75元之二倍（即每坪新臺幣150元正）計算收費表決議案」
30 （見湖調卷第32頁）。

31 (十)遠東管委會於107年7月12日召開系爭臨時會議，就上開第一

案討論時，經國福公司當場提出異議，嗣該議案仍表決通過（見湖調卷第33頁）。

(二)兩造間另有確認無償通行權訴訟（經最高法院111年度台上字第918號判決確定）及確認區分所有權人會議決議無效之訴（現繫屬於本院111年度上更一字第48號）。

五、本院之判斷：

(一)系爭會議第四案說明2.有關「對外營業收費之停車位以每坪新臺幣75元/坪×二倍計算收費」部分之決議，及系爭臨時會議之決議，均違反民法第148條第1項規定而無效：

1.按公寓條例第1條第2項規定：「本條例未規定者，適用其他法令之規定」；民法第56條第2項規定：「總會決議之內容違反法令或章程者，無效」。而公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關，區分所有權人會議決議之內容違反法令或規約時，區分所有權人自得訴請確認決議無效。又公寓大廈之共用部分、約定共用部分，係依法定或約定，由區分所有權人共同使用之部分，有公寓條例第3條第4款、第6款規定可參，依同條例第10條第2項「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」之規定，可知共用部分之修繕、管理、維護費用，以由公共基金或區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔為原則，雖依同條但書規定，區分所有權人會議或規約就該費用之分擔比例，並非不得另行約定，惟所約定分擔之方式，若無充分理由，仍不應悖離上述「按應有部分比例分擔」之原則（最高法院97年度台上字第2347號判決意旨參照），否則無異允許藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，自屬權利濫用，依民法第148條第1項「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人

為主要目的」之規定，應為無效。且既然立法者已明定「按應有部分比例分擔」之原則，則主張例外不應依應有部分比例分擔者，自應就充分理由之存在負舉證責任。

2. 查系爭會議討論事項第四案內容為：「案由：公共管理費調整表決議案。說明：1.除說明2.所述情形外，公共管理費每坪調整為新臺幣75元正，現行地下一樓至地下三樓停車場公有停車位及私有停車位每一停車位收取清潔費新臺幣200元/位，改實際依停：車位坪數計費與一樓至十樓廠戶屋內坪數一致，每坪新臺幣75元/坪計算收費。2.區分所有權人於本園區內經營停車場業，將使不特定多數人得於本園區內隨時進出，造成本園區的安全疑慮升高及管理難度增加。為符合公益及比例原則，其公共管理費以每坪新臺幣75元/坪x二倍計算收費」；國福公司於該議案進行表決前曾當場提出異議，表示開會通知並未說明第2.項加倍計算收費之內容等語，嗣該議案仍表決通過等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(八)）。又系爭臨時會議之議案內容與系爭會議說明第四案說明2.相同，均是就「對外營業收費之停車位以每坪新臺幣75元/坪x二倍計算收費」為決議（見不爭執事項(九)(十)）。而對照系爭會議說明1.之決議內容，可知係對經營停車場業之國福公司，計收管理費之基準以每坪75元之2倍計之，較其他區分所有權人高出1倍，則於客觀上已與公寓條例第10條第2項所定「按應有部分比例分擔」之原則不合。
3. 遠東管委會雖稱因國福公司將其停車位出租予聯永公司經營停車場後，多次發生訪客開車進入系爭大樓地下室未登記換證、違規超收車輛亂停於車道上、占用地下室公共空間，並曾發生系爭大樓廠戶遭竊或或遭不明人士前往推銷情事，造成安全疑慮，而擬加聘1名車道哨保全人員，於早上6點至夜間12點，專職管理國福公司經營之停車場，負責安全巡邏、異常查察及訪客登記，合理費用每月預估約7萬8750元，除以國福公司當時應有部分之坪數，即約要增加75元/坪，故為對國福公司為加倍計收之決議等語，並提出106年11月至1

01 07年7月園區訪客登記換證數量統計表、現場影片、照片、1
02 05年10月24日、同年10月15日、同年10月18日、同年10月24
03 日、106年2月16日、107年1月22日、同年3月20日、同年5月
04 4日、同年5月30日警衛值勤日報表為憑（見原審卷第265至2
05 67、269至277頁）。惟縱有遠東管委會所陳違規情事，從遠
06 東管委會所提上開事證，難認係屬常態性發生；又國福公司
07 曾表示其停車場有75%以上是月租型及日租型，用戶即為樓
08 上廠區員工等語，此為遠東管委會所不否認（見原審卷第41
09 7、429頁），堪認縱有非廠區員工之外來客造成安全管理疑
10 慮之情，亦占少數；且國福公司前手華航玩具公司前即就編
11 號413號至495號停車位提供予永固公司作停車場業使用（見
12 不爭執事項(三)），而斯時系爭大樓之區分所有權人會議或規
13 約並未將對外經營停車場業之停車位與其他停車位做差別待
14 遇，可見停車位是否供作對外經營之用，應非差別待遇之主
15 因；再者，現今已有許多大樓於電梯加裝感應磁卡方能操作
16 之裝置，或區分外來訪客與廠區用戶之動線以避免外來訪客
17 在未依門禁規定登記換證前即進入廠區，此本亦屬大樓管理
18 之一環，有關遠東管委會所陳有不特定人未登記換證即進入
19 廠區之情事，如系爭大樓未有此等有效之管理措施，亦難逕
20 認可歸責於國福公司。另系爭大樓中控室即設在地下一層，
21 原即有一名保全人員，負責各樓層之巡邏，包括所有地下1
22 樓至3樓停車位之進出人員及車輛之登記管理及安全維護，
23 此為遠東管委會所自承（見本院卷第550、236頁），亦有現
24 場照片可參（見原審卷第479至481頁），可知遠東管委會已
25 聘僱保全人員處理門禁管理工作，則是否有必要專門就國福
26 公司經營之停車場再增聘1名車道哨保全人員？實非無疑。
27 且公寓大廈之管理應屬一體而難以區分，此點兩造書狀均曾
28 提及（見本院卷第448、483頁），而系爭大樓地下一層除編
29 號413號至495號之83個停車位外，尚有機車停放區、臨時卸
30 貨區、管理委員會出租停車位及系爭車道，國福公司於取得
31 83個停車位後，陸續出售之，至111年10月31日止，國福公

01 司持有43個停車位等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)
02 (五)），亦即系爭大樓地下一層並非全區均歸國福公司所有，
03 則遠東管委會擬增聘保全人員及將其工作範圍僅限定在與國
04 福公司相關之停車位上，而不及於其他，現實上亦難以執
05 行。況勞動基準法第32條第1項、第2項前段規定「雇主有使
06 勞工在正常工作時間以外工作之必要者，雇主經工會同意，
07 如事業單位無工會者，經勞資會議同意後，得將工作時間延
08 長之。前項雇主延長勞工之工作時間連同正常工作時間，一
09 日不得超過12小時」，則遠東管委會擬增聘1名保全人員使
10 其每日工時自早上6時起至夜間12時止長達18小時（見本院
11 卷第550頁），亦顯然違反勞動基準法而不可行。綜上，遠
12 東管委會並無充分理由將國福公司對外經營停車場業之停車
13 位與其他停車位做差別待遇，是系爭會議第四案說明2.及系
14 爭臨時會議，決議將對外營業收費之停車位以每坪75元/坪x
15 二倍計算收費，強令國福公司個人負擔全部之加聘人員預估
16 費用，而向國福公司收取加倍之管理費，應係以損害國福公
17 司為主要目的，核屬權利濫用，是此部分決議應為無效。

18 4. 按法律行為經撤銷者，視為自始無效，民法第114條第1項定
19 有明文。系爭會議第四案說明2.有關「對外營業收費之停車
20 位以每坪75元/坪x二倍計算收費」部分之決議，及系爭臨時
21 會議之決議為無效，已認定於前，則國福公司復請求撤銷上
22 開決議，欲達成使上開決議自始無效之同一目的，即欠缺權
23 利保護之必要。是國福公司上訴聲明(二)請求撤銷系爭會議第
24 四案說明2.之決議及系爭臨時會議之決議，即屬無據。

25 (二)系爭會議第四案說明1.關於「對系爭車道之區分所有權人，
26 按其區分所有該區域之坪數，以每坪75元計算收取公共管理
27 費」部分之決議，違反公寓條例第10條第2項規定而無效，
28 其餘部分則為有效：

29 1. 系爭會議第四案說明2.之決議及系爭臨時會議決議既屬無
30 效，則系爭會議第四案說明1.決議中「除說明2.所述情形
31 外」之條件即不存在，國福公司自一同適用系爭會議第四案

說明1.之決議，亦即均按應有部分之面積，與其他區分所有權人相同以75元/坪之標準計收管理費。此收費標準，除了系爭車道部分（詳後述）外，乃依區分所有權人應有部分之比例分擔管理費，與公寓條例第10條第2項規定之上述原則相符，且符合系爭大樓規約第29條第2項前段「管理費之收費標準按各區分所有權坪數（含公共設施）計算」之規定（見原審卷第127頁），堪認無違反法令或規約，核屬有效。

2. 國福公司雖稱其所有之地下一層私有停車位與樓上廠辦之公共費用支出，在客觀上存有重大差異，地下停車場僅需簡單打掃，應依原來方式按每個車位收取200元清潔費，不應按75元/坪之標準繳付管理費，系爭會議第四案說明1.關於「地下一層私有停車位之區分所有權人，按其區分所有該區域之坪數，以每坪75元計算收取公共管理費」部分之決議，違反平等原則而為無效云云。惟查國福公司於105年7月8日向華航玩具公司購得之83個停車位（見不爭執事項四(一)），均已為產權登記，此觀106年9月5日列印之新北市○○區○○段221建號之建物登記謄本，建物標示部之其他登記事項記載「停車位共計：83位」，建物所有權部所有權人國福公司部分之其他登記事項記載「停車位編號：413號至437號、439號至467號、469號至495號，持分各1/83」即明（見原審卷第172頁），國福公司並非僅買得該83個停車位之使用權而已；又系爭大樓非僅國福公司取得數十個停車位之區分所有權，亦有其他區分所有權人同時取得69個停車位之區分所有權，有新北市○○區○○段17建號之建物登記謄本可稽（見本院卷第165至166頁）。且地下室所有權人仍有使用大樓電梯等公共設備之需要，亦應分擔水電、保全、電梯保養、機電維護、監視系統保養等費用，而管理費所支應者，本即包含修繕、管理、維護等費用，並非僅限於打掃。國福公司既同為區分所有權人，則與其他區分所有權人均按區分所有之應有部分比例收費，並無違反平等原則可言。

01 3. 國福公司復辯稱管理費改採一律每坪75元計算，表面上看似
02 公允，惟經計算結果，系爭大樓除國福公司外之區分所有權
03 人之管理費於調整後反係下降490元，而國福公司則大幅提
04 高管理費至14萬元（見本院卷第476頁），故實質上係故意
05 損害國福公司而獨厚於樓上廠戶之不公平方案，屬權利濫用
06 而應無效云云。然系爭大樓之停車位除地下一層外，尚包括
07 地下二、三層（見不爭執事項(二)），地下一層國福公司原本
08 買得之83個私有停車位亦因陸續賣出而部分變更為非國福公
09 司所有（見不爭執事項(五)），則每坪75元之計收方式係適用
10 於包括地下一、二、三層私有停車位之全體區分所有權人，
11 難認是故意以損害國福公司為主要目的。又就國福公司上開
12 所計算之管理費調整後之高低變動金額，遠東管委會指稱計
13 算有誤，正確計算結果係：系爭大樓廠戶管理費（即樓上廠
14 戶與地下B2、B3停車位）於調整後共漲4萬6470.2元，國福
15 公司係增加5萬8651.75元等語（見本院卷第518頁），上開
16 金額嗣為國福公司所不爭執（見本院卷第549頁），則由國
17 福公司以外之系爭大樓廠戶管理費亦有調漲一節，可見此決
18 議所通過之管理費計費方式，確非以損害國福公司為主要目
19 的，而不構成權利濫用。

20 4. 就系爭車道部分，查兩造之請求確認通行權存在事件，業經
21 原法院以107年度重訴字第289號判決、本院109年度重上字
22 第946號判決、最高法院111年度台上字第918號確定裁定認
23 定系爭車道屬系爭大樓之共用部分，系爭大樓地下一層機車
24 停車位、地下一層卸貨區、地下二層汽車停車位、地下三層
25 汽車停車位之所有人或其授權使用之人，就國福公司所有系
26 爭車道有無償通行權存在，此有上開裁判可稽（見本院卷第
27 389至420頁），國福公司所有之系爭車道既屬共用部分，應
28 無償供其他區分所有權人或其授權者使用，則依公寓條例第
29 10條第2項之規定，系爭車道之管理費，自應由公共基金或
30 區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔，非僅由系爭車
31 道所有權人負擔，否則國福公司既須無償將系爭車道供共同

01 使用，又須自行負擔該部分之管理費，其餘共同使用人則無
02 需負擔，顯失公平。是系爭會議第四案說明1.決議未排除系
03 爭車道之部分，仍由國福公司按其所有系爭車道之坪數依75
04 元/坪之標準繳付管理費，核與公寓條例第10條第2項規定有
05 違，此部分應屬無效。

06 5.從而，系爭會議第四案說明1.關於「對系爭車道之區分所有
07 權人，按其區分所有該區域之坪數，以每坪75元計算收取公
08 共管理費」部分之決議，違反公寓條例第10條第2項規定而
09 無效。至國福公司主張系爭會議第四案說明1.關於「地下一
10 層私有停車位之區分所有權人，按其區分所有該區域之坪
11 數，以每坪75元計算收取公共管理費」部分之決議，違反平
12 等原則，構成權利濫用，而為無效云云，則非可採。

13 六、綜上所述，國福公司依民法第56條第2項、第148條第1項、
14 公寓條例第10條第2項規定，請求「確認系爭大樓於(一)系爭
15 會議討論事項第四案『公共管理費調整表決議案』，關於1.
16 對經營停車場業之區分所有權人，以每坪75元之2倍計算收
17 取公共管理費，及2.對系爭車道區域之區分所有權人，按其
18 區分所有該區域之坪數，以每坪75元計算收取公共管理費部
19 分之決議，以及(二)系爭臨時會議之決議，均無效」之部分，
20 為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，不應准
21 許。原審就上開應准許部分，為國福公司勝訴之判決；就上
22 開不應准許部分，駁回國福公司之請求，均無不合。國福公
23 司、遠東管委會就其等敗訴部分各提起上訴，分別指摘原判
24 決不利己之部分不當，求予廢棄改判，皆無理由，兩造之上
25 訴均應駁回。

26 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
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論列，附此敘明。

29 八、據上論結，本件兩造之上訴，均為無理由，爰判決如主文。

30 中 華 民 國 112 年 8 月 15 日
31 民事第十七庭

01 審判長法官 黃雯惠

02 法官 林佑珊

03 法官 戴嘉慧

04 正本係照原本作成。

05 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
06 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
07 （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
08 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
09 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
10 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
11 者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 112 年 8 月 16 日

13 書記官 莊昭樹