

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第217號

上訴人 良欣投資有限公司

法定代理人 陳碧芳

訴訟代理人 夏海瀧

謝進益律師

陳宥任律師

被上訴人 文心移動光城大廈管理委員會

法定代理人 雷吟楓

訴訟代理人 陳仲豪律師

上列當事人間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111年12月30日臺灣士林地方法院第一審判決（111年度訴字第949號）提起上訴，並為訴之追加，本院於112年6月21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

一、按第二審訴之變更或追加，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、第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人起訴求為確認文心移動光城大廈（下稱系爭大廈）民國111年3月19日第12屆第1次區分所有權人會議（下稱系爭區權會）議題三「停車場清潔費分帳案」之決議（下稱系爭決議）無效，於本院第二審程序追加備位之訴請求撤銷系爭決議，及再備位之訴求為確認被上訴人111年5月21日第12屆第1次管理委員會會議議題四「汽車清潔費分帳討論案」之決議（下稱管委會決議）無效（本院卷第35、36頁）。核其追加請求與原訴之基礎事實均係本於系爭大廈停車場清潔費分帳之相關爭執，訴

01 訟資料可資援用，合於上開規定，應予准許。

02 二、上訴人主張：伊為系爭大廈區分所有權人，該大廈地下1至4
03 樓共有188個汽車停車位（下稱系爭停車位）、203個機車停
04 車位，系爭停車位由部分區分所有權所有並約定專用，其地
05 坪修繕費應由車位所有人負擔。系爭決議將歷年汽車位清潔
06 費交由被上訴人分帳並扣除必要費用後成立專戶，以利地下
07 室修繕維護之需要。惟系爭停車位所有人每月僅繳納停車位
08 清潔費新臺幣（下同）600元供經常性支出，臺灣士林地方
09 法院106年度訴字第1192號民事事件（下稱前案）判決已認
10 定該清潔費不敷日常管理使用，無從再分帳成立專戶，系爭
11 決議竟未解釋支出項目，未明示授權意旨及範圍而概括授權
12 被上訴人，溯及既往分帳歷年費用而成立專戶，顯為規避規
13 約將系爭停車位修繕費用轉嫁全體區分所有權人，非屬公
14 平，嚴重影響社區秩序安定。該決議違反公寓大廈管理條例
15 第10條第1項、系爭大廈規約第4條第3項第2款、第5款、第6
16 款、第12條第2項第2款、第3項第3款、第4項規定，悖於禁
17 止權利濫用、誠實信用原則、公序良俗，違反手段目的正當
18 性、比例原則、平等原則、公平原則、信賴保護原則，依公
19 寓大廈管理條例第1條第2項類推適用民法第56條第2項規
20 定，求為確認系爭決議無效之判決（原審為上訴人敗訴之判
21 決，上訴人不服，提起上訴）。於本院第二審程序追加備位
22 主張：系爭區權會召集前，未詳實說明停車位清潔費扣除必
23 要費用之計算標準，及該清潔費支出明細，未充分揭露利害
24 關係資訊，屬召集程序瑕疵，類推適用公司法股東會決議之
25 規定，備位求為撤銷系爭決議之判決。並追加再備位主張：
26 管委會決議計算分帳之方式不合理，致系爭停車位所有人未
27 按應有部分比例分擔歷年費用，目的欠缺正當性，違反公寓
28 大廈管理條例第10條第1項、第37條、系爭大廈規約第4條第
29 3項第2款、第5款、第6款、第12條第2項第2款、第3項第3
30 款、第4項規定，違反禁止權利濫用、誠實信用原則、公序
31 良俗，求為確認管委會決議無效之判決。上訴及追加聲明：

01 (一)先位聲明：1.原判決廢棄；2.確認系爭決議無效。(二)備位
02 聲明：系爭決議應予撤銷。(三)再備位聲明：確認管委會決議
03 無效。

04 三、被上訴人則以：系爭停車位清潔費為停車位所有人額外繳納
05 之費用，性質上與系爭大廈規約第11條之管理費或公共基金
06 不同，然長期以來均與管理費併同使用，系爭決議將歷年系
07 爭停車位清潔費分帳並扣除必要費用後成立專戶，避免與管
08 理費共用帳戶而誤用，其目的正當且有必要，該清潔費來源
09 明確、與公共基金使用目的不同，溯及既往分帳並無違反安
10 定性之虞，且系爭決議未認定停車場清潔費扣除必要費用之
11 結餘，亦未決議自公共基金提撥修繕費用至系爭停車位專
12 戶，難認有損區分所有權人權益，自無權利濫用、違反法令
13 規約、公序良俗、誠信原則等情。系爭區權會召集程序適
14 法，上訴人於決議當場未表異議，不得請求撤銷該決議。前
15 案就維護管理系爭停車位所需費用之認定於本件無爭點效，
16 系爭停車場與共用部分建物之費用成本及計費方式本應有
17 別，伊作成管委會決議結算系爭停車位歷年清潔費尚有餘
18 額，得撥款至專戶，並於112年3月26日第13屆第1次區分所
19 有權人會議中提供歷年停車位清潔費分攤表予全體區分所有
20 權人審閱及表示意見，當場無人異議，伊分帳並無不公等
21 語，資為抗辯。答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

22 四、本院之判斷：

23 (一)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
24 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
25 所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係存在與否不
26 明確，原告主觀上認其法律上之地位有不安之狀態存在，且
27 此種不安之狀態能以確認判決將之除去者。查上訴人主張系
28 爭決議及管委會決議無效，為被上訴人否認，上訴人為系爭
29 大廈區分所有權人，有建物所有權狀可憑（原審調字卷第31
30 頁），因停車位清潔費與管理費分帳暨分帳結果之決議效力
31 存否不明確，致上訴人法律上地位產生不安狀態，此不安之

01 狀態得以確認判決將之除去，其提起本件先位及再備位確認
02 之訴，均有受確認判決之法律上利益，合先敘明。

03 (二)查，系爭大廈之門牌號碼為臺北市○○區○○路0段000○○00
04 0號，為地下4樓地上18樓之建物，上訴人為其中門牌號碼65
05 9號10樓之3房屋所有權人，為系爭大廈之區分所有權人；系
06 爭大廈之系爭停車位（即臺北市○○區○○段○○段0000○
07 號）屬部分區分所有權人所有並約定專用；被上訴人每月向
08 全體區分所有權人收取依建物專有部分加上共有公共設施應
09 有部分面積（不含系爭停車位面積）以每坪100元計算之管
10 理費，另每月向系爭停車位所有權人收取600元清潔費等
11 情，有建物所有權狀、系爭大廈規約在卷可稽（原審調字卷
12 第31、87至96頁），且為兩造所不爭（本院卷第104至105
13 頁），堪信真實。

14 (三)系爭決議並無無效事由：

15 1.按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區
16 分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用，
17 公寓大廈管理條例第10條第1項定有明文。又系爭大廈規約
18 第4條第3項約定：「下列各事項，應經區分所有權人會議決
19 議：②公寓大廈之重大修繕或改良。⑤約定專用或約定共用
20 管理事項。⑥管理委員執行費用之支付項目及支付辦法」、
21 第12條第2項第2款約定：「管理費用途如下：共有部份、約
22 定共有部份之管理、維護費用或使用償金」、第12條第3項
23 第3款約定：「公共基金用途如下：共有部份及相關設施之
24 拆除、重大修繕或改良」、第12條第4項約定：「重大修繕
25 改良貨幣（或必）要重大支出，期（其）工程費金額最高上
26 限為新台幣30萬元整，同一案件超過此最高上限，應由區分
27 所有權人大會同意，但涉及民生用水用電與公共安全設備等
28 修繕時，不在此限」（見原審調字卷第80、90至91、94
29 頁）。

30 2.經查，系爭大廈105年12月10日第6屆第1次臨時區分所有權
31 人會議通過議案二「案由：B1～B4外牆漏水、地下室地坪裂

縫修繕案」，決議動支社區基金880萬元修繕地下室停車場地坪裂縫與重新鋪設表層環氧樹脂，經前案判決認系爭停車位非系爭大廈全體區分所有權人之共有部分，由全體區分所有權人負擔修繕費用之決議因違反公寓大廈管理條例第10條第1項及系爭大廈規約第12條第2項第2款等規定而無效，有該判決附卷為憑（原審調字卷第33至39頁）。據此，被上訴人乃於系爭區權會提案議題三「停車場清潔費分帳案」，其說明略以：「1.本社區地下停車場除B2機車區外，其餘地下層前良欣投資公司提告並經法院判決部份區分所有權人共有區域，不得由公共基金進行修繕。2.本社區管理費每月除收取各住戶每坪100元外；另有汽車位區權人每月需額外繳納每個車位600元清潔費，由於歷年清潔費已併入管理費指定銀行帳戶，為此，考量地下室管理維護需要，建請將歷年汽車位清潔費交由管委會分帳並扣除必要成本後成立專戶，以利地下室修繕維護之需要」，經系爭區權會作成系爭決議，內容為：「同意將歷年汽車位清潔費交由管委會分帳並扣除必要成本後成立專戶，以利地下室修繕維護之需要」，有會議資料、系爭區權會會議記錄可參（原審調字卷第41至85頁）。綜合上情，被上訴人因前案判決，提議將系爭大廈管理費與停車位清潔費分帳，期可區辨二者資金來源及用途，即明確區分系爭大廈共有部分建物與系爭停車位之管理、維護、修繕費用，其目的核屬正當，亦與公寓大廈管理條例第10條第1項規定、系爭大廈規約第4條第3項第5款、第12條第2項第2款約定無違。又系爭決議內容未涉及系爭大廈之拆除、重大修繕或改良、必要重大支出、管理委員執行費用等，亦未論及動用公共基金，上訴人主張系爭決議違反系爭大廈規約第4條第3項第2款、第6款、第12條第3項第3款、第12條第4項約定，均屬無據。

3.再觀系爭規約第11條第3項、第13條依序約定：「各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定」、「共有部分之修繕由管理委員會為之」（原審調字卷第93、94頁），可知

01 系爭大廈區分所有權人早已於規約授權被上訴人訂定各項費
02 用收支辦法及修繕共有部分，則系爭決議授權被上訴人綜理
03 歷年收支而為系爭大廈管理費與停車位清潔費之分帳，自屬
04 最為妥適，且該決議已明示授權分帳範圍及方式，上訴人主
05 張系爭決議未明示授權意旨及範圍而概括授權被上訴人云
06 云，尚無可採。

07 4.上訴人雖主張前案判決認定系爭停車位所有人分擔之車位清
08 潔費少於實際支應之數額等理由，於本件有爭點效適用，應
09 認停車位清潔費無餘額得予分帳云云。惟查，兩造於前案之
10 主要爭點為區分所有權人會議決議動支社區基金880萬元維
11 修系爭停車場地坪之決議有無違反系爭大廈規約第12條第2
12 項第2款、公寓大廈管理條例第10條第1項規定，該次決議內
13 容與系爭決議顯然不同，且前案就系爭停車位清潔費應否分
14 帳設立專戶，暨該等停車位日常所需人事費、稅捐、維護、
15 修繕及其他經常性管理費用及重大修繕或改良所需費用之數
16 額等節，未列為主要爭點由兩造為充分之舉證攻防及辯論，
17 亦未於判決中認定應否分帳及上開各項費用之數額；且該案
18 於107年8月30日言詞辯論終結，距系爭決議作成已近3年又7
19 個月，系爭大廈財務收支結餘狀況難認全然相同，自難擷取
20 前案判決片段理由，即認停車位清潔費於分帳後必無餘額。
21 況依被上訴人於系爭區權會所為工作報告，系爭大廈於110
22 年3月至同年10月間之維護、修繕、管理工作絕大部分均與
23 系爭停車位無關（見原審調字卷第46至54頁），則上訴人主
24 張應依系爭停車位占系爭大廈面積比例或應有部分比例為分
25 帳，分帳結果必無餘額云云，難認可採。從而，關於停車場
26 清潔費應否及如何分帳之爭點，應由本院予以審認判斷，不
27 受前案判決此部分理由之拘束，上訴人據此主張系爭決議目
28 的手段非屬正當、違反公寓大廈管理條例第10條第1項規定
29 及系爭大廈規約之約定云云，為無可採。

30 5.又按法律不溯及既往乃在維持法治國之法安定性並適度保護
31 當事人之信賴利益。故如立法者基於政策考量，特別規定溯

01 及既往，若人民依該修正前法律已取得之權益及因此所生之
02 合理信賴，因該法律修正而向將來受不利影響者，立法者乃
03 採取其他合理之補救措施，即非法之所不許，俾符法治國之
04 法安定性原則及信賴保護原則。故非違反法律不溯及既往原
05 則，必然無效（最高法院102年度台上字第1751號判決意旨
06 參照）。系爭大廈歷來均逐月向全體區分所有權人收取依建
07 物面積以每坪100元計算之管理費，及向系爭停車位所有權
08 人收取每車位600元之清潔費，已如前述，其數額並非難以
09 區分計算，且因二者收費標準不同，其管理、維護、修繕所
10 需費用亦不相同，倘不予溯及分帳，反有失公平，系爭區權
11 會基此考量作成就歷年停車位清潔費均予分帳之決議，難認
12 影響上訴人法律上之安定性，其未因該決議而向將來受有任
13 何不利影響，復無法舉證已取得何等權益而具合理信賴，依
14 上說明，上訴人主張系爭決議違反法律不溯及既往原則、信
15 賴保護原則而無效云云，自難憑採。

- 16 6.再按權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人
17 因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行
18 使所受之損失，比較衡量以定之。民法第72條所謂法律行為
19 有背於公共秩序或善良風俗者無效，乃指法律行為本身違反
20 國家社會一般利益及道德觀念而言。而法律行為是否違反公
21 序良俗，應就法律行為之內容、附隨情況，以及當事人之動
22 機、目的及其他相關因素綜合判斷之（最高法院111年度台
23 上字第893號判決意旨參照）。查，系爭決議依循前案判決
24 將系爭停車位清潔費分帳成立專戶，目的在於明確區辨系爭
25 大廈共用部分與系爭停車位之收支，均如前述，與公序良俗
26 及誠信原則無悖，該項決議未涉及分帳數額之認定，難認系
27 爭停車位所有人受有利益，致其他區分所有權人受有損害，
28 更無從認定該決議係以損害未持有系爭停車位之少數區分所
29 有權人為主要目的。從而，上訴人主張系爭決議違反公序良
30 俗、誠信原則、平等原則、公平原則並屬權利濫用而無效云
31 云，均無足採。

01 7.綜上，系爭決議並無上訴人所指無效事由，其先位請求確認
02 系爭決議無效，洵屬無據。

03 (二)上訴人不得請求撤銷系爭決議：

04 按總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得
05 於決議後3個月內請求法院撤銷其決議；但出席社員，對召
06 集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限，民法第
07 56條第1項定有明文。公寓大廈管理委員會為人的組織體，
08 區分所有權人會議為其最高意思機關，其區分所有權人會議
09 之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，依公寓大廈管
10 理條例第1條第2項規定，應適用民法第56條第1項撤銷總會
11 決議之規定，由區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會
12 議之決議。上訴人固主張系爭區權會召集前未揭露重要資
13 訊，召集程序存有瑕疵，其於會議當場有對議案表示異議云
14 云。然查，系爭區權會於111年3月19日召開，於同日作成系
15 爭決議，上訴人於112年3月1日始以民事上訴理由狀主張撤
16 銷該決議（見本院卷第35頁），已逾民法第56條第1項所定3
17 個月除斥期間，於法不合，其備位請求撤銷系爭決議，自屬
18 無據。

19 (三)管委會決議並無無效事由：

20 1.查，111年5月21日管理委員會會議議題四「停車清潔費分帳
21 討論案」說明略以：「依第十二屆區權會議題三決議，同意
22 將歷年汽車位清潔費交由管委會分帳並扣除必要成本後成立
23 專戶，以利地下室修繕維護之需要，有關分帳清單如附
24 件」，並作成管委會決議即「6票同意依附件說明辦理188個
25 汽車位分帳作業」；被上訴人嗣於112年3月26日系爭大廈第
26 13屆第1次區分所有權人會議工作報告中提出自100年5月至1
27 11年8月統計清潔費分攤表，說明系爭停車位清潔費收入每
28 月11萬2,800元，扣除每月之人力成本1萬2,107元、電力成
29 本1萬2,168元後，每月清潔費分攤8萬8,525元，區分所有權
30 人對上開重要工作提報並無異議，有各該會議記錄可憑（本
31 院卷第71至72、75至78、155至159頁）。

01 2.次按共用部分之管理維護費用，以按區分所有權人共有之應
02 有部分比例分擔為原則，惟區分所有權人會議或規約得依專
03 有部分及共用部分坐落之位置關係、使用目的及利用狀況等
04 情事，就公寓大廈共用部分之修繕、管理及維護費用之負
05 擔，為有別於共有之應有部分比例之分擔規定。且其訂定分
06 擔之標準或嗣後為變更時，基於公寓大廈為多數生活方式不
07 同之住戶群聚經營共同生活環境之團體，住戶間就共用部分
08 之使用頻率及其相互影響具有複雜多樣且不易量化之特性，
09 難以具體核算區分所有權人就共用部分之各別使用利益，倘
10 其分擔標準之設定或變更已具備客觀上合理理由，且其區別
11 程度亦不失相當性者，即難認為無效。查，管委會決議已具
12 體說明其依工作項目、每日工時、分攤時數、燈具數量、每
13 日用電度數等計算每月人力及電費分攤之依據如附件所示，
14 其設定之標準客觀上具合理理由，且經提出於區分所有權人
15 會議討論，無人異議，依上說明，自難逕認無效。上訴人主
16 張管委會決議不具手段、目的正當性而無效，尚無可採。

17 3.上訴人雖稱系爭停車場清潔費亦應用以分擔或支付公共水
18 費、電話費、律師顧問、清潔用品、中控數位監控管理系
19 統、對講主機系統更新、管理中心設備、40米中大型變焦紅
20 外線攝影機、社區筆記型電腦及路由器、門禁/監視/車道設
21 備採購、年度消防缺失改善、設備保養費、設備檢測工程、
22 灑水警報器逆止閥偵煙故障、A、B棟貨梯門禁讀頭安裝、B
23 棟電梯調速機鋼索、3號A棟貨梯修繕、地下室車位頂接水盤
24 工程、地下室B1截水溝防水修繕工程、斜坡道粉刷油漆、8
25 車位後方廢水泵液位浮球、地下室停車場天板地面除塵等費
26 用，管委會決議計算之人力、電力費用分擔亦不合理云云。
27 然查，系爭大廈地下1至4層非僅有系爭停車位，尚有全體區
28 分所有權人共有之機車停車位，及臺北市○○區○○段○○
29 段0000○號建物，該建物主要用途包括特別安全梯及梯道、
30 排煙室、電氣管道、進排氣管道、排水給水管道、消防水
31 箱、消防揚水給水弱電管道緊急發電機室、機房、台電配電

01 室、排風機房、電信機房、消防/景觀幫浦機房等，同小段6
02 711建號除供系爭停車場用途外，亦兼作防空避難室使用，
03 有建物登記公務用謄本、建物測量成果圖可參（前案卷一第
04 123至153頁），足見機車停車位、消防、機電、給水排水、
05 進排氣、電貨梯等設備均設置於共用部分，為全體區分所有
06 權人所共有，管委會決議以全體區分所有權人繳交之管理費
07 支應相關費用，並無不公，上訴人主張與地下室有關之支出
08 均應以停車位清潔費分擔，並據此主張管委會決議挪用管理
09 費或公共基金於支應系爭停車場相關支出，違反公寓大廈管
10 理條例第10條第1項、第37條、系爭大廈規約第4條第3項第5
11 款、第6款、第12條第2項第2款規定，屬權利濫用，違反誠
12 信原則、公序良俗、平等原則、公平原則而無效云云，洵無
13 可採。

14 4.此外，管委會決議未涉及系爭大廈或系爭停車場之拆除、重
15 大修繕或改良、必要重大支出等費用，自無違反系爭大廈規
16 約第4條第3項第2款、第12條第3項第3款、第4項規定可言。
17 從而，上訴人主張管委會決議違反公寓大廈管理條例第10條
18 第1項、第37條、系爭大廈規約、禁止權利濫用、誠實信用
19 原則、公序良俗、平等原則、公平原則、手段目的正當性而
20 無效云云，均無足採。

21 五、綜上所述，上訴人請求確認系爭決議無效，非屬正當，不應
22 准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論
23 旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
24 訴。上訴人於本院第二審程序追加備位請求撤銷系爭決議，
25 再備位請求確認管委會決議無效，均無理由，應併予駁回。

26 六、本件事證已臻明確，上訴人聲請調查系爭區權會現場錄音檔
27 案，欲證明被上訴人未於該次會議提出支出項目及辦法等
28 情，然系爭決議未涉及分帳內容，已如前述，此項證據自無
29 調查之必要；上訴人另聲請命被上訴人提出自100年5月至11
30 1年8月之管理費、地下室停車位清潔費等帳款收支明細、銀
31 行帳戶動支明細及所剩款項等會計憑證、帳簿、財務報表、

01 工作日誌等，惟兩造就系爭大廈管理費及停車位清潔費之數
02 額並無爭執，被上訴人已提出其分帳所據收支明細，即其分
03 帳之依據已屬明瞭，此部分證據亦無調查之必要。兩造其餘
04 攻擊防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不足影響
05 本判決結果，爰不逐一論列，附此敘明。

06 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
07 第449條第1項、第78條，判決如主文。

08 中 華 民 國 112 年 7 月 12 日
09 民事第二十三庭

10 審判長法 官 張松鈞

11 法 官 李昆曄

12 法 官 楊舒嵐

13 正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 （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
17 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
18 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
19 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
20 者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 112 年 7 月 12 日

22 書記官 常淑慧