

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第576號

原告 車友行貿易有限公司

法定代理人 林王賢

原告 戴玉妹

蘇美仁

翁正雄

陳介程

共同

訴訟代理人 李律民律師

被告 中悅桂冠大樓管理委員會

法定代理人 殷玉容

訴訟代理人 黃聿翎

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112年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認中悅桂冠大樓社區民國一一一年十月八日第十五屆第二次區分所有權人會議如附件所示之決議無效。

訴訟費用新臺幣壹萬柒仟參佰參拾伍元由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、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3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。民法第56條定有明文。公寓大廈管理條例對於區分所有權人會議之召集程序、決議方法違反法令或規約時，究應如何處理，並無明文規定，惟依區分所有權人團體係由區分所有權人集合而成之社員團體以

01 觀，其性質猶如民法中之社團總會；又區分所有權人團體固  
02 非社團，無獨立之法人格，然依公寓大廈管理條例第36條第  
03 1款、第38條第1項規定，管理委員會職務之一即在執行區分  
04 所有權人會議決議，且具有當事人能力。是為給予救濟途  
05 徑、便利紛爭之解決，各區分所有權人如認區分所有權人會  
06 議決議有瑕疵，得類推適用民法第56條規定，以管理委員會  
07 為被告，提起確認區分所有權人會議決議無效、撤銷區分所  
08 有權人會議決議之訴。本件原告均為中悅桂冠大樓社區（下  
09 稱系爭社區）之區分所有權人，其等以系爭社區管理委員會  
10 為被告，提起本件確認區分所有權人會議決議無效、撤銷區  
11 分所有權人會議決議之訴，於法相合，先予敘明。

12 二、確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益  
13 者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項定有明文。而所  
14 謂有即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明  
15 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且  
16 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院  
17 52年台上字第1240號判例要旨參照）。本件原告主張被告前  
18 於民國111年10月8日召開系爭社區第15屆第2次區分所有權  
19 人會議（下稱系爭區權人會議），表決如附件所示議案（下  
20 稱系爭議案）並決議通過（下稱系爭決議），該決議應為無  
21 效，經被告否認，則系爭決議之法律關係是否存在，攸關原  
22 告每月應繳納之管理費數額，顯致原告在私法上之地位受有  
23 侵害危險之不安狀態存在，而此不安之危險狀態得以本件確  
24 認判決除去之，依上開說明，原告自有提起本件確認訴訟之  
25 法律上利益。

26 貳、實體事項：

27 一、原告主張：

28 （一）原告均為系爭社區住戶，並分別將渠等所有專有部分出租  
29 作商業使用（各該原告之專有部分及其承租人如附表所  
30 示）。被告前於111年10月8日召開系爭區權人會議，決議  
31 通過系爭議案，調漲管理費。惟訴外人華南商業銀行股份

01 有限公司（下稱華南銀行）位於1樓，客戶進出不須通過  
02 系爭社區大廳，亦不須使用任何升降設備；桃園市私立陽  
03 光玫瑰托嬰中心（下稱陽光玫瑰托嬰中心）、財團法人釋  
04 迦牟尼佛救基金會平鎮禪修會館（下稱平鎮禪修會館）、  
05 財團法人桃園縣私立國宏長期照顧中心（養護型）（下稱  
06 國宏長照中心）均位於2樓，而系爭社區有搭建通往2樓之  
07 樓梯，可不使用升降設備直接前往2樓；香港商世界健身  
08 事業有限公司台灣分公司（平鎮店）（下稱世界健身公  
09 司）位於地下室之商場，自有樓梯通道，不須經過系爭社  
10 區大廳或使用升降設備，且消防設備亦由該公司出資裝  
11 設，系爭社區並無額外支出，該等商場未有較一般住戶多  
12 使用或佔用共用部分情形，且每月每坪已較其他區分所有  
13 權人多繳10元管理費，系爭社區財務狀況亦屬良好，並無  
14 入不敷出情形，系爭決議顯係藉由多數決方式，形成對少  
15 數區分所有權人不利之分擔決議或約定，自屬權利濫用，  
16 應屬無效。

17 （二）退言之，被告前於111年9月24日舉行系爭社區第15屆第1  
18 次區分所有權人會議，其開會通知單未列出任何討論事  
19 項，其後並因出席人數不足而流會。系爭區權人會議既係  
20 被告依公寓大廈管理條例第32條規定重新召開，卻未有符  
21 合該條同一議案之規定，爰類推適用民法第56條規定，請  
22 求撤銷系爭決議等語。

23 （三）並聲明：

24 1. 先位聲明：確認系爭決議無效。

25 2. 備位聲明：系爭決議應予撤銷。

26 二、被告則以：

27 （一）世界健身公司在天花板鑿洞並增設水管逾百，減弱1樓樓  
28 板承重、抗震性能，降低隔音、防滲漏效能，且擅自將公  
29 共管線噴成深黑色，使被告無從分辨管線以為養護，並片  
30 面設置5個大型儲水桶及大口徑水管，造成共用揚水馬達  
31 不停運轉，發出噪音，最終損壞致無水可用，亦影響樓板

載重，違反建築法規，其客戶在進入前，均會先通過1樓磁磚地面或使用1樓公設抽菸、休憩，被告因此須增加維護成本以保持堪用狀態；另系爭社區以往每年僅須進行1次消防安全設備檢修，在世界健身公司進駐後，經消防局告知變更為每年應檢修兩次，增加被告費用負擔。另華南銀行平鎮分行與世界健身公司之客戶常常違停，增加被告修繕及保全之費用；戴玉妹、蘇美仁、翁正雄、陳介程之承租人，往來客戶均會先通過1樓磁磚地面或使用1樓公設休憩，為維護公設堪用狀態，亦有增加成本之需。

（二）原告之承租人相比其他住戶，對於系爭社區共同走道、停車場車道等共用部分及消防、電器、排水、電梯升降、監控、空氣調節、停車等附屬設施之使用或佔用時間較長，且公共水電因此支出甚多，考量被告每年支付共用部分耗材及維修費用，及使用者付費原則，乃經系爭決議調漲管理費，具有適法性、合理性、公平性及必要性，與權利濫用無涉等語，以資抗辯。

（三）並答辯聲明：原告之訴駁回。

### 三、關於本件應適用之規範：

（一）按公寓大廈之共用部分、約定共用部分，係依法定或約定，由全體區分所有權人共同使用之部分（公寓大廈管理條例第3條第4款、第6款規定參照），依公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，共用部分之修繕、管理、維護費用，固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為原則，但如區分所有權人會議或規約就該費用另行約定者，應從其規定。

（二）按區分所有權人會議經由多數決作成之決議，與少數區分所有權人之權益發生衝突時，其是否係藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，應有充分理由，且是否係以損害該少數區分所有權人為主要目的，基於公平法理，法院固得加以審查，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

01 所有權人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量  
02 定之。倘該決議之權利行使，大廈住戶全體所得利益極  
03 少，而該少數區分所有權人及國家社會所受之損失甚大  
04 者，非不得視為以損害他人為主要目的，不能單憑該決議  
05 對少數區分所有權人現擁有之權益有所減損，即認其係藉  
06 由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議  
07 或約定，認以損害他人為主要目的，而屬權利濫用（最高  
08 法院97年度台上字第2347號判決意旨參照）。

09 （三）在商場與住宅混合（住商混合大廈），為因應各住戶之使  
10 用情況，按住家、商用採不同營業項目採不同的管理費收  
11 費標準者，在一定比例之合理範圍內，乃屬適法。若客觀  
12 上，商場與住家之實際用益狀態及享受管委會所提供之管  
13 理服務未有顯著區別，僅因住戶表決權為多數，即通過商  
14 場管理費數額應較住戶管理費數額為高之決議，而滋生疑  
15 義時，基於公平法理，法院自得就各項具體因素及其他相  
16 關情形綜合予以斟酌，審查是否有民法第799條之1第3項  
17 「顯失公平」之情事。

#### 18 四、得心證之理由：

19 （一）本件原告主張渠等均為系爭社區住戶，分別將其如附表所  
20 示專有部分出租於如附表所示承租人，被告於111年10月8  
21 日召開之系爭區權人會議作成系爭決議等語，並提出開會  
22 通知單、會議紀錄、被告111年度收支總報表等件為證  
23 （見本院卷第1宗第29至41頁），且為被告所不爭執，堪  
24 可採認。

25 （二）系爭社區管理費收取標準，原本一般住戶每坪40元、公司  
26 行號住戶每坪50元，差距10元，後者是前者的百分之  
27 125。系爭決議將管理費收取標準變更為一般住戶每坪40  
28 元、公司行號住戶每坪60元，差距拉大到20元，後者是前  
29 者的百分之150，調漲百分之25，漲幅不可謂小。

30 （三）系爭社區的住戶當中，一般住戶跟公司行號住戶的管理  
31 費，本來就有差距，系爭決議使差距倍增。然而，系爭議

案卻完全沒有提到，從上次訂定管理費收取標準，到這次系爭決議的調漲之間，公司行號住戶的什麼營業活動增加了什麼管理費用，或公司行號住戶使用共用部分而有更高獲益（請注意：本院說「『系爭議案』卻完全沒有提到」，被告的法定代理人跟訴訟代理人在法庭上表達了很多意見，但那些意見多半不是系爭議案的內容，系爭議案的內容就是如附件而已）。

（四）系爭議案雖稱，向原告承租專有部分的公司行號，相較於一般住戶，其客戶或會員進出更頻繁、對設備所佔用（使用）時間及公共水電支出相對較多云云，但這些專有部分在起造當時，就已經預定作為商場供營業使用（見使用執照存根，本院卷第1宗第333頁），一開始訂定管理費收取標準時已經考量到這一點，並因此分別訂定一般住戶跟公司行號住戶的管理費收費標準，系爭議案並沒有說明，為什麼既有的差距，不足以涵蓋因使用收益方法的差異，所生管理成本或自我管理措施所受利益的差距。

（五）被告在本件訴訟的抗辯，一部分是用具體的事例重申系爭議案的說明，這部分抗辯只是更凸顯，系爭議案始終未曾著眼於，收費標準的既有差距，何以未能充分考量住戶間使用收益方法的差異。

（六）被告另一部分的抗辯是，指摘承租人就共有部分有違法使用、收益或變更，致生損害之情事，例如被告抗辯世界健身公司進駐後裝潢漏水、設置水桶、擅自安裝大口徑水管云云，但這項抗辯根本上有兩點站不住腳：

1. 這不是系爭議案的內容，未經系爭社區住戶表決。被告用不是系爭決議內容的東西，充作決議內容，試圖說服本院，只是更顯得系爭決議不具合法性或正當性。
2. 假使承租人有被告所稱違法使用、致生損害的情形，被告應循正當管道，請其回復原狀、損害賠償，被告竟捨此不為，以調漲管理費因應，就是把調漲管理費當成懲罰住戶的手段，公然背離管理費作為公寓大廈管理資金的功能，

01 顯屬不當聯結，且係故意為之，這是如同刻在額頭上重大  
02 明顯的權利濫用。被告越是主張世界健身公司違法，就越  
03 是顯得調漲管理費為權利濫用。系爭決議違法、無效甚  
04 明。

05 （七）被告復抗辯：系爭社區以往每年僅須進行1次消防安全設  
06 備檢修，因世界健身公司進駐而增加為兩次，增加被告費  
07 用負擔云云，然查：

08 1. 被告只有提出消防安檢報價單來證明，系爭社區於111年  
09 度進行兩次消防安檢，至於88年至110年間是不是每年只  
10 有1次消防安檢，被告怠於舉證，空言抗辯，顯無可採。

11 2. 如前所述，系爭社區起造當時就已經設有供商場使用的空  
12 間，卷附桃園市政府消防局112年6月27日桃消預字第  
13 1120020120號函並稱，依消防法第9條第1項、各類場所消  
14 防安全設備設置標準第12條、消防安全設備檢修及申報辦  
15 法第5條附表一、複合用途建築物判斷基準第3款第3目規  
16 定，系爭社區為戊類場所所有供甲類用途者，應採整棟申報  
17 且須每半年辦理一次消防安全設備檢修申報等語（見本院  
18 卷第1宗第245頁），則每年兩次消防安檢，自難遽認係世  
19 界健身公司進駐所致。此部分抗辯於法不符，並無可採。

20 五、綜上所述，原告先位聲明請求確認系爭決議無效，為有理  
21 由，應予准許。另原告先位之訴既已獲勝訴判決，其備位聲  
22 明之解除條件成就，自毋庸再予審究，併此敘明。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核於判決結果不  
24 生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

25 七、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴  
26 訟費用，由敗訴之當事人負擔。民事訴訟法第87條第1項、  
27 第78條定有明文。本件訴訟費用即第一審裁判費17,335元應  
28 由被告負擔，爰判決如主文第2項。

29 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，  
30 判決如主文。

01 中 華 民 國 112 年 9 月 15 日  
02 民事第二庭 法 官 孫健智

03 正本係照原本作成。

04 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 112 年 9 月 18 日  
07 書記官 陳淑瓊

08 附件：  
09

第一案：

案由：華南商業銀行等5家區分所有權人管理費調漲爭議案

說明：

一、華南商業銀行、桃園市私立陽光玫瑰托嬰中心、財團法人釋迦牟尼佛救基金會平鎮禪修會館、財團法人桃園縣私立國宏長期照顧中心（養護型）、香港商世界健身事業有限公司台灣分公司（平鎮店）等5位區分所有權人，因對外營業供不特定數百、數千客戶或會員進出，比中悅桂冠大樓社區其他住戶（一戶頂多4人）更頻繁，對共同走道、停車場車道等任一共用部分及附屬設施如消防、電器、排水、電梯升降、監控、空氣調節、停車等設備所佔用（使用）時間及公共水電支出相對較多。若與社區其他住戶（一戶頂多4人）繳相同管理費，不盡公平，且違反使用者付費原則，故自112年1月1日起對上揭對外營業供不特定人出入之區分所有權人調漲管理費每坪每月為新臺幣60元整。

基於上揭5位對外營業供不特定人出入之區權人等對本大樓共有部分之使用「權利」及費用負擔「義務」，是否調漲管理費為60元/月，請討論。

擬辦：由利害關係人充分發表意見後表決。

決議：經投票表決，贊成調漲服務費為60元/月者：138人，不贊成者：5人。

本案通過上揭對外營業之5戶區分所有權人調漲服務費為60元/月。



## 附表：

| 編號 | 原告        | 專有部分                   | 承租人      |
|----|-----------|------------------------|----------|
| 1  | 車友行貿易有限公司 | 桃園市○鎮區○○路0段000號B1樓之1、2 | 世界健身公司   |
|    |           | 桃園市○鎮區○○路0段000號1樓      | 華南銀行平鎮分行 |
| 2  | 翁正雄       | 桃園市○鎮區○○路0段000號2樓之1    | 陽光玫瑰托嬰中心 |
| 3  | 陳介程       | 桃園市○鎮區○○路0段000號2樓之3    | 平鎮禪修會館   |
| 4  | 蘇美仁       | 桃園市○鎮區○○路0段000號2樓      | 國宏長照中心   |
| 5  | 戴玉妹       | 桃園市○鎮區○○路0段000號2樓之5    | 國宏長照中心   |