

臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第1611號

原告 祥陸建設股份有限公司

法定代理人 張美嬌

訴訟代理人 林育生律師

複代理人 陳奕霖律師

被告 陽明峰匯社區管理委員會

法定代理人 高人瑋

訴訟代理人 吳振群律師

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109年7月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認陽明峰匯社區於民國108年5月5日第六屆區分所有權人會議討論事項第二案「社區規約第十條條文修正討論案」之決議第一點，無效。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告為陽明峰匯社區（下稱系爭社區）之地下2層自設及獎勵停車位（為專有部分，下稱系爭地下2層停車位）之所有權人，原僅繳納每車位新臺幣（下同）300元之清潔費，嗣於民國103年11月9日，系爭社區第1屆第2次臨時區分所有權人會議決議另加收每月每坪管理費50元（下稱系爭103年決議），原告不服，提起訴訟，惟經鈞院104年度訴字第590號判決、臺灣高等法院106年度上字第388號判決、最高法院107年度台上字第715號裁定駁回確定（下稱系爭前案）。

(二)詎被告復於108年5月5日召開第六屆區分所有權人會議，於討論事項第二案「社區規約第十條條文修正討論案」之決議第一點，依系爭前案中，臺北市建築師公會105年10月6日（105）建鑑字第2573號鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）之鑑定結論，即系爭地下2層停車位合理之管理費為每月每

01 坪64.78元，通過修改系爭社區規約第10條第1項第2款，  
02 將系爭地下2層停車位之管理費，再調高為每月每坪65元（  
03 下稱系爭108年決議）。惟此計費方式未考量原告僅使用車  
04 道及停車位旁電梯，且地下2層之廁所已封閉多時、數年未  
05 打掃、車道警衛亦已撤除及原告未使用全部公設等情形。另  
06 系爭地下2層停車位須繳納每月每坪65元管理費及每車位30  
07 0元清潔費，竟高於一般住戶僅須繳納管理費每月每坪60元  
08 ，與社會觀念迥異。又被告就非獨立產權之地下1層、3層  
09 停車位（下稱系爭地下1、3層停車位），僅收取300元清  
10 潔費，並未另收取每月每坪65元管理費，亦不符合公寓大廈  
11 管理條例（下稱公寓條例）第10條規定。況系爭108年決議  
12 調漲之金額，已超過系爭鑑定報告之每月每坪64.78元，實  
13 有意增加原告金錢負擔，有違民法第148條第2項規定，爰  
14 類推適用民法第56條第2項規定，先位請求並聲明：請求確  
15 認系爭108年決議無效。

16 (三)退步言，縱認系爭108年決議並非無效，惟被告修改系爭社  
17 區規約第10條第1項第2款規定，致原告應負擔之管理費高  
18 於其他區分所有權人應負擔之費用及系爭鑑定報告之結論，  
19 卻另於同規約第3條第12項規定限制系爭地下2層停車位區  
20 分所有權人之出席權及同意權，其情形已顯失公平，爰依民  
21 法第799條之1第3項規定，備位請求並聲明：請求撤銷系  
22 爭社區規約第10條第1項第2款規定。

23 二、被告答辯：有關係爭地下2層停車位管理費之計算，兩造於  
24 系爭前案已充分攻防，本件應受爭點效及系爭鑑定報告之拘  
25 束，原告不得再為相反之主張。系爭108年決議就系爭地下  
26 2層停車位管理費以每月每坪65元計之，係就系爭鑑定報告  
27 結論之每月每坪64.78元經四捨五入之必然結果，與法定貨  
28 幣即新臺幣面額相符，亦與日常及法院慣例無違。又雖於系  
29 爭108年決議作成後，系爭地下2層停車位每月管理費加清  
30 潔費合計為94,310元，已超過依系爭鑑定報告結論計算之總  
31 額94,161元，惟系爭鑑定報告於鑑定時，未將重置、拆除及

01 重大修繕費用納入，而目前已有重置、修繕費用產生，另考  
02 量物價上漲情形，以及系爭地下2層停車位為專有部分，與  
03 一般住戶所有之系爭地下1、3層停車位係登記為共用部分  
04 、無獨立產權，其性質相異，且原告將系爭地下2層停車位  
05 出租予第三人，造成系爭社區增加巡邏及安全維護費用，因  
06 上開情形，管理費長期入不敷出，故被告以每月每坪65元計  
07 之，應屬合理。另系爭地下2層停車位因具有獨立權狀，可  
08 獨立移轉予他人，而系爭社區規約第3條第12項限制系爭地  
09 下2層停車位所有權人僅就停車位管理事項具出席權及同意  
10 權之目的，係為避免非住戶之人參與社區決議，影響住戶權  
11 益，是系爭社區規約第10條第1項第2款規定並未顯失公平  
12 。答辯聲明：原告之訴駁回。

13 三、兩造不爭執事項（本院卷第217、320、321、380、459  
14 頁，本院並依卷證資料酌作文字調整）：

15 (一)上訴人為系爭地下2層停車位之所有權人，有獨立所有權狀  
16 ，依法僅得作為停車位使用。

17 (二)系爭地下1、3層停車位，無獨立權狀，產權登記為共有部  
18 分，權利狀態為約定專用，移轉對象僅限於系爭社區之區分  
19 所有權人，不能與主建物分離。

20 (三)系爭社區規約第10條第1項第2款關於社區管理費及清潔費  
21 之規定，經系爭103年決議修正為：「由區分所有權人或  
22 用戶按其房屋權狀面積（不含汽車停車位部分）坪數計算，  
23 管理費每戶每月每坪收60元。地下2層專有車位部分，依專  
24 有權狀面積坪數計算，『管理費每位每月每坪50元』。清潔  
25 費則依地下室汽車停車位每位每月300元，機車停車位每位  
26 每月100元。」；嗣經系爭108年決議再就地下2層專有車  
27 位之管理費部分修改為「管理費每位每月每坪65元」，其餘  
28 未修改。

29 (四)依系爭鑑定報告之結論，原告應繳納每月每坪64.78元管理  
30 費及每月每車位300元清潔費，合計94,161元；依系爭108  
31 年決議，原告應繳納每月每坪65元管理費及每月每車位300

元清潔費，合計94,310元。

#### 四、本院判斷：

(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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又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（最高法院52年度台上字第1240號裁判意旨參照）。原告主張系爭108年決議無效，涉及被告可否依該決議令原告如數繳納管理費，於兩造間存有不明確之狀態，致原告之私法上地位有受侵害之危險，且得以本件先位之確認訴訟加以除去，原告自有即受確認判決之法律上利益，合先陳明。

(二)復按，區分所有權人會議決議之內容違反法令或規約時，區分所有權人得訴請確認決議無效，有公寓條例第1條第2項、民法第56條第2項規定可稽。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；約定專用部分，則係共用部分經約定供特定區分所有權人使用之部分，此有公寓條例第3條第4至6款規定可參。而依同條例第10條第1項規定，約定專用部分之修繕、管理、維護費用，係由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人負擔；依同條第2項規定，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，則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，雖依同項但書規定，區分所有權人會議或規約就共用部分、約定共用部分費用之分擔比例，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）。如無充分理由，悖離公寓條例第10條第1、2項規定，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，應評價為係違反民法第148條：「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履

行義務，應依誠實及信用方法。」之權利濫用行為，並非法之所許，應認無效。

(三)查系爭108年決議將系爭地下2層停車位管理費調漲為每月每坪65元，無非係根據系爭鑑定報告認為管理費每月每坪64.78元為合理之結論。惟依據系爭鑑定報告結論，原告合計每月僅需繳納管理費及清潔費94,161元，但依系爭108年決議，原告合計需繳納94,310元（見兩造不爭執事項(四)），亦即每月需多繳納149元，顯然已超出系爭鑑定報告認定合理之範圍，而對原告不利，且隨著時間增加，原告所受損害會以每月149元的倍數逐月擴大，是被告無從以系爭鑑定報告作為系爭108年決議合法之根據。被告雖辯稱此乃四捨五入之必然結果，惟此僅係數學計算方式問題，既然得以64.78元/坪計算後，最終得出合計94,161元之結果，自無須在每坪單位價額上即先行四捨五入而以65元/坪計算，致原告需多繳納149元，被告四捨五入之辯詞，不足為正當理由。被告另以前詞辯稱系爭鑑定報告於鑑定時，未將重置、拆除及重大修繕費用納入計算，若納入計算，每坪管理費會再增加，而系爭社區目前已有重置、修繕費用產生，另考量物價上漲等情形，故而得以較多之65元/坪計算等語，惟此等事由縱若真實存在，亦非單純可歸責於原告而應由原告個人承擔，原則上本應由全體區分所有權人（含原告）按其應有部分之比例共同分擔，惟被告卻僅調漲原告之管理費，不調漲其他區分所有權人之管理費，可見所為差別待遇並無正當理由。經本院曉諭（本院卷第431、432頁），被告又未能提出其他事證，證明經計算後，以65元/坪計收管理費確有其充分理由，且符合公寓條例第10條第2項之規定，揆諸前揭說明，應認系爭108年決議違背民法第148條規定，為權利濫用行為，核屬無效。

(四)又系爭前案之訴訟標的，係審酌系爭103年決議是否有效，即審酌系爭地下2層停車位管理費以每月每坪50元計收是否合法，固有參酌系爭鑑定報告認為每月合理管理費為64.78

元 / 坪之結論，較 50 元 / 坪多出 14.78 元 / 坪，而認為被告僅以 50 元 / 坪計收尚屬合法（此係相對、比較關係），惟究非直接依系爭鑑定報告結論計算應收之管理費（此係絕對關係），對於系爭鑑定報告是否確實符合公寓條例第 10 條第 1、2 項等規定，或尚可毋庸嚴格檢驗。惟本件被告乃直接依據系爭鑑定報告之結論計收管理費，自應確認系爭鑑定報告是否符合公寓條例第 10 條第 1、2 項等規定之原則，若不符合，揆諸前揭說明，被告即應舉證其有何充分理由。是系爭前案與本件對於系爭鑑定報告的檢驗標準、得參酌援用之程度等，既有不同，此即會影響兩造之攻防及法院之審查密度，本院認為被告不得逕引用爭點效之理論，主張應逕依系爭鑑定報告之結論認定應對系爭地下 2 層停車位計收之管理費數額、原告不得為相反之主張，否則難謂符合訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理（最高法院 96 年度台上字第 2569 號判決意旨參照），併予說明。

(五) 補充說明，僅就系爭鑑定報告之鑑定內容觀之，至少亦有下列錯誤或疑義：

1. 系爭鑑定報告之鑑定方法（參系爭鑑定報告第 4 至 6 頁），係先將系爭社區的共用部分面積算出（19,718.89 平方公尺），再以系爭地下 2 層停車位的共用部分面積（2,653.38 平方公尺），計算出系爭地下 2 層停車位占系爭社區全部共用部分的比例（13.45%，計算式：2,653.38 平方公尺 / 19,718.89 平方公尺。而系爭地下 2 層停車位以外之一般住戶占共有部分之比例，即為  $100\% - 13.45\% = 86.55\%$ ），然後以系爭社區對一般住戶收取的管理費（8,733.71 坪 \* 60 元 / 坪）及汽車停車位清潔費（系爭地下 1、3 層 273 個汽車停車位 \* 300 元）的總額（即一般住戶要繳納之費用總額，為 605,922.6 元），再按系爭一般住戶與系爭地下 2 層停車位對共有部分的應有部分比例（86.55% : 13.45%），計算出原告就系爭地下 2 層停車位應負擔管理費及清潔費的總額為 94,161 元（計算式：605,922.6 元 \* (13.45% / 86.55%)）。

01 2. 惟系爭鑑定報告計算系爭社區的共用部分面積時，係以「全  
02 建案總面積－房屋專有部分總面積－系爭地下2層停車位專  
03 有部分面積－約定專用部分面積」計算（系爭鑑定報告第4  
04 頁），其所扣除之「約定專用部分面積」僅920.86平方公尺  
05 ，對照系爭鑑定報告附件七-1區分所有登記面積表可知，僅  
06 係扣除「房屋約定專用總面積920.86平方公尺」，並未扣除  
07 「B1F汽車位總面積3,149.77平方公尺」、「B3F汽車位總  
08 面積5,045.53平方公尺」、「B1F機車位總面積1,680.31平  
09 方公尺」中的「約定專用部分」面積（見兩造不爭執事項(二)  
10 ，系爭地下1、3層停車位為約定專用部分），而有將約定  
11 專用部分面積誤納入共用部分面積之違誤，與其鑑定之計算  
12 方法產生矛盾。

13 3. 系爭鑑定報告依被告提供之社區管理費管理費每月收支分擔  
14 評估表（即系爭鑑定報告附件八），以8,733.71坪及273個  
15 汽車停車位計算一般住戶繳納之管理費及清潔費總額，惟附  
16 件八備註欄亦載有「327個機車位清潔費\*100元」係由一般  
17 住戶繳納，系爭鑑定報告並未計入，與系爭社區實際收費狀  
18 況不符。又於系爭前案中，被告原就原告應納之管理費，發  
19 生以錯誤坪數計算之情事（本院卷第320頁，此觀諸附件八  
20 就系爭地下2層停車位管理費之計算式，係以「1496.88坪  
21 」計算，並非實際專有部分面積之「694坪」，亦可得知）  
22 ，附件八既為被告提供，其計算內容是否確實符合相關法規  
23 及系爭社區規約，而可作為比例計算之基準，亦待釐清。

24 4. 準此，是否得逕依系爭鑑定報告之結論認定合理的管理費數  
25 額並非無疑，縱使更正上開錯誤，也需再檢驗其鑑定方式究  
26 竟是否符合公寓條例第10條第1、2項等規定，惟此並不影  
27 響本院前述四、(三)已認為系爭108年決議無效之結論，於本  
28 件自無庸再為探究。

29 五、綜上所述，原告依民法第56條第2項、第148條規定，以先  
30 位之訴，請求確認系爭108年決議無效，為有理由。又先位  
31 之訴有理由時，備位之訴即毋庸裁判。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻  
02 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影響  
03 爰不另一一論述，附此敘明。

04 七、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主  
05 文。

06 中 華 民 國 109 年 8 月 24 日  
07 民事第四庭 法官 劉家昆

08 以上正本係照原本作成。

09 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命  
11 補正逕行駁回上訴。

12 中 華 民 國 109 年 8 月 25 日  
13 書記官 黃湘美