臺灣彰化地方法院民事判決

108年度訴字第972號

原　　告　締優開發事業股份有限公司
法定代理人　賴志賢
原　　告　張仁源
　　張淑芬
　　張維君
　　張淑芳
　　張文馨
共　　同
訴訟代理人　李進建律師
被　　告　員林國宅公寓大廈管理委員會
法定代理人　王嘉政

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5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

確認民國108年5月19日員林國宅社區臨時區分所有權人會議所為如附表一所示議案二㈠㈤㈦、議案三㈠㈡之決議無效。

確認民國108年7月13日員林國宅社區管理委員會所選舉如附表二所示第八屆管理委員會委員當選無效。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔7分之6，餘由原告負擔。

事實及理由

一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。其所稱即受確認判決法律上利益，係因法律關係不明，致原告私法上地位有受侵害危險，而此危險得以對被告知確認判決除去者而言。本件原告先位聲明主張被告於民國108年5月19日召開108年臨時區分所有權人會議，所為如附表一所示之議案（下稱系爭議案）之決議為無效，備位主張應予撤銷，及主張員林國宅社區管理委員會於108年7月13日所為第八屆管理委員之當選為無效、得撤銷等節，均為被告所否認，足

陷上開決議、管理委員選舉於不確定狀態，致區分所有權人私法上地位有受侵害之危險，並得以本件確認之訴除去，得認有即受確認判決之法律上利益。是原告提起本訴，應屬合法，合先敘明。

二、原告起訴主張：

㈠原告締優開發事業股份有限公司（下稱締優公司），於民國105年6月17日以新台幣（下同）3億4909萬9999元，向彰化縣政府標買取得員林國宅其中坐落彰化縣○○市○○路○○號地下一層及地上第一、二層樓之百貨商場建物及土地所有權；其餘原告亦為員林國宅之店鋪或住宅之區分所有權人。

㈡原告與被告就員林國宅百貨商場及地下一層停車場之使用有糾紛，被告為達到限制原告商業經營之目的，於108年5月19日召開臨時區分所有權人會議，經區分所有權人通過系爭議案。惟系爭議案內容恣意專斷，顯違反法令規定，有違公序良俗，並有民法第148條之權利濫用，茲分述如下：

1.員林國宅依規約第5條第2項規定，設有管理委員23名，因商場店鋪所有權人之區分所有權比例高達31.84%，故規約設計保留與商場店鋪之管理委員為7名，與區分所有權之比例相符。然系爭議案二㈠：「修訂住戶規約第五條第二項：委員名額之分配，一般住戶各棟管理委員一名，(丙七、八)管理委員一名，(丙九、十)管理委員一名、商業設施之店鋪、辦公室「丙1、2、3、4、5、6、8」(共48戶)管理委員一名，「乙1、2、3、4區、丙7、9、10棟」(共49戶」管理委員1名（共兩名）；「百貨公司」(含超級市場）在未營業前管理委員1名，由「百貨公司」區權人於應屆管理委員選舉投票日前向管理委員會指派1名當然委員…」，依此決議商場店鋪僅剩3名管理委員之名額，顯以損害原告等區分所有權人之權益為主要目的，為權利濫用。

2.依一般住商混合大樓之特性，住戶常住於住宅內，較店鋪更常利用大樓內之電梯或其他公共設施，因而住戶之管理費通常較店鋪為高。員林國宅商場店鋪依彰化縣政府標售之公告

，管理費每月每坪為13元，然系爭議案二㈤「修訂本社區管理經費收支辦法第三條：本社區區分所有權人自交屋之日起無論遷入與否，每月一律按收費標準收取管理費。收費標準如下：一、一般住戶每坪新台幣20元。二、商業設施之百貨公司、店鋪、辦公室每坪新台幣20元…」。上開決議係以多數決方式，侵害商場店鋪所有權人之權益，實屬不公。

3.原告依法向彰化縣政府或主管機關申請裝修或變更使用執照，而為裝潢、整修，施工是否有違法或結構安全等問題，應由該主管機關審查監督。系爭議案二㈦「修訂社區裝潢施工管理辦法第二條：管理委員會或管理委員會之管理公司或保全人員、管理委員會之主任委員、社區安全委員及總幹事，於施工期間得隨時進入施工區檢查有無違法施工或破壞主結構等情事，並得拍照、攝影，區分所有權人、承租戶、業者或施工包商及施工人員不得拒絕…」，及議案三㈠㈡「本國宅社區禁止設置任何形式之鍋爐及非住戶功用之儲水設備（含三溫暖澡池及SPA池），…以確保建築物及社區住戶生命財產之安全」、「本國宅社區商業設施百貨公司、超級市場、店鋪、辦公室及住戶若需變更使用執照，涉及變更共用部分之消防及排水設備或公寓大廈條例所規定及列舉之共用部分，應經區分所有權人會議同意，始得向主管機關申請變更使用執照；變更使用執照業者（含區權人或承租戶）應檢附由結構技師或建築師簽證之裝修後「樓地板」實際「活載重」之結構證明，向本社區管理委員會申請核對是否符合建築技術規則建築構造篇第17條之規定，管理委員會審查符合規定給予同意變更證明，始得報請主管機關審核變更使用執照，以確保本國宅建築物之安全。」依上開決議，被告可以擅自進入原告場所窺探、照相、蒐證等，侵害原告隱私、商業秘密等權利。又區分所有權人，是否得設置任何機構或設施，應由主管機關審核而非被告，上開決議限制區分所有權人所有權之行使，凌駕於法律之上，違反公共秩序。

4.又系爭議案三㈢「本國宅社區屋齡已近24年，電梯及消防設

備已老舊，如需更換或修繕，管理委員會得動用本國宅管理維護基金(公共基金)更換或修繕上述設備，以確保社區住戶之生命財產安全」。上開決議違反彰化縣國民住宅管理維護基金作為公寓大廈公共基金提撥辦法第5條，應先依辦公、商場面積占全社區比例選任管理委員之規定，應屬無效。

㈢綜上，員林國宅區分所有權人會議以多數決之方式，通過對店鋪、百貨商場區分所有權人不合理、不公平之系爭議案，以損害他人為主要目的，顯屬權利濫用，且違反公序良俗，違反法律強制禁止規定，為此爰依民法第56條第2項之規定，先位聲明：確認被告於108年5月19日所召開108年臨時區分所有權人會議如附表一所示之決議應為無效。如鈞院認上開決議有效，則依民法第779條之1規定，備位聲明：被告於108年5月19日所重新召開108年臨時區分所有權人會議如附表一所示之決議應予撤銷。

㈣系爭議案經區分所有權人會議通過之後，員林國宅於108年7月13日依系爭議案修改之規約，選任第八屆管理委員，當選之委員名單如附表二所示。惟系爭議案如經鈞院認定為無效、得撤銷，則依據無效、得撤銷之規約選舉之管理委員，亦屬無效、得撤銷。原告爰類推適用民法第56條第1項規定，先位聲明：確認被告於108年7月13日所選舉，並以108年7月13日員宅召字000000000號公告108年度第八屆管理委員會如附表二所示之管理委員當選無效。如鈞院認上開管理委員之選舉並非無效，則備位聲明：被告於108年7月2日所為發文字號員宅召字000000000號公告訂於108年7月13日召開第八屆管理委員選舉之決議應予撤銷。

三、被告則以：

㈠員林國宅一般住戶共838戶，可選出16名管理委員，平均52戶選出1名委員（836÷16）。商場百貨、店鋪、辦公室共97戶，最多選出2名委員（97÷52），故修訂後商場以棟別劃分為2個選區，可選出2名委員，符合公平正義原則。又被告顧及百貨商場營業模式特殊，另於系爭議案修訂得不經選舉

指派2名當然委員（未營業前指派1名），已保障其參與管理委員會之權益，未有權利濫用情事。

㈡原告自106年3月29日取回地下一樓及地下二樓兩區停車場後，被告每月頓失停車費收入319,102元，為支應社區清潔費、電梯保養費（不含電梯電費）等公共費用支出，因此將店鋪商場管理費，調整回原價即每坪20元，此係考量公共利益而調整管理費，並顧及平等原則，非以多數決方式侵害原告權利，無權利濫用。

㈢依公寓大廈條例之規定，社區內所有住戶若需變更使用執照，涉及使用或拆除、修繕、改良「共用部分」，應經管理委員會同意或區分所有權人會議同意，始得向主管機關申請變更使用執照。被告所決議之事項均符合上開法源，並無原告所稱所做決議凌駕於法律之上。另依鍋爐及壓力容器安全規則規定：鍋爐應安裝於專用建築物內或安裝於建築物內以障壁分隔之場所。員林國宅社區各層樓皆無上開規則所訂之障壁分隔鍋爐房可供設置鍋爐，且綜觀現今全國百貨公司及車站、機場之美食區，均禁止使用瓦斯，系爭議案禁止設置鍋爐，係為保障社區安全無火災、爆炸發生，並非以損害他人為目的，而有權力濫用之情形。

㈣108年7月13日管理委員選舉投票日，原告締優公司依系爭議案二㈠指派高國達為當然委員。另店鋪、辦公室分2區亦推選賴宏昇及曹秀育等2名候選人參選。且原告締優公司法定代理人賴志賢、原告張仁源也親自參加；原告張淑芬、張維君、張淑芳、張文馨等人則委託郭秋松參加108年臨時區分所有權人會議，當場並未表示異議，嗣後自不得再訴請撤銷等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、法院之判斷：

㈠原告主張其等均係員林國宅社區之區分所有權人，員林國宅於108年5月19日召開108年臨時區分所有權人會議，通過如附表一所示系爭議案，並於108年7月13日依修正後之規約，選舉如附表二所示管理委員之事實，業據原告提出區分所有

權人會議通知單、會議記錄等件為證，且為被告所不爭執，堪信為真實。

㈡按總會決議之內容違反法令或章程者，無效，民法第56條第2項定有明文。而公寓大廈管理條例未規定者，適用其他法令之規定，公寓大廈管理條例第1條第2項亦有明定。公寓大廈之各區分所有權人間已形成一共同團體，區分所有權人會議則為其最高意思機關，惟公寓大廈管理條例對區分所有權人會議決議如有違反法令或章程情形，其法律效果如何，並未設有明文規定，揆之該條例第1條第2項規定，自應適用民法第56條第2項之規定。次按民法第72條規定：「法律行為，有背於公共秩序或善良風俗者，無效。」同法第148條第1、2項規定：「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。」又依憲法第15條之規定，人民之財產權，應予保障。而人民之財產權，依憲法第23條之規定，固除於防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。惟在以法律限制人民之財產權時，應合於「比例原則」，「比例原則」包括行為應適合於目的之達成之適當性原則，行為不超越實現目的之必要程度，亦即達成目的需採取影響最輕微之手段之必要性原則，以及手段應按目的加以衡判之衡量性原則，上述三原則如有違反任一，即可認為違反「比例原則」，即為違反憲法第23條之規定，司法院大法官會議著有釋字第517號及第510號解釋。而法律行為如有造成對人民財產權不合理之侵害者，而有違憲法保障人民財產權之意旨者，自可認為係違反國家社會之一般利益，背於公共秩序而無效。

㈢原告主張系爭議案為權利濫用、違反公序良俗、違背強制禁止規定，應屬無效，惟此則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，茲分述如下：

1.系爭議案二㈠部分：

原告主張員林國宅依原規約設有管理委員23名，因商場店鋪

之區分所有權比例為31.84%，故設計保留與商場店鋪之管理委員為7名之事實，業據提出規約為證，堪信屬實。按管理委員會為公寓大廈之管理組織，執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。而共有財產之管理，為行使所有權權能之範疇，管理之決定權應與所有權比例大致相符，始符合公平原則，此即原規約設計保留與商場店鋪之管理委員為7名之緣由。惟系爭議案二㈠，將保留與商場店鋪之7名管理委員名額，縮減為3~4名，顯不符合公平原則，應屬權利濫用。

2.系爭議案二㈤部分：

原告主張員林國宅商場店鋪部分每月每坪管理費原為13元，然系爭議案二㈤決議調整為20元，為被告所不爭執，堪信為真。而關於管理費之數額，區分所有權人會議固有權透過決議以決定之，惟在住、商混合大樓之情形，若兩者使用公共設施、享受管委會所提供之管理服務明顯不同，若僅因住戶表決權為多數，即通過管理費數額均一致相同之決議，而滋生疑義時，基於公平法理，法院自得加以審查。公寓大廈管理條例第10條第2項就管理費用之負擔標準，之所以特設例外規定，揆其立法意旨，無非在於各區分所有權人就公寓大廈共用部分修繕、管理維護之受益程度，不僅因區分所有建物面積大小而有不同，甚而依其居住使用之情形，實際獲益程度亦有差別，乃授權區分所有權人會議或規約視所屬公寓大廈區分所有權人之受益程度，彈性訂定負擔標準，以維公平，此項立法之授權，不僅係權利，且訂定負擔標準時，更應依授權目的以正當手段行使之，尚非可任所欲為，否則即與誠信原則有違。查員林國宅社區之管理費計收標準，住戶為每月每坪20元，店鋪商場原為每月每坪13元，此係基於「使用者付費」原則，應值同意。本件系爭議案二㈤調整店鋪商場之管理費，亦應本於使用者付費原則，否則依多數決調漲少數人之管理費，恐屬權利之濫用。經查，被告辯稱原告收回地下停車場，致管理委員會每月減少停車費收入319,10

2元，縱然屬實，惟此係原告合法權利之行使，不能因此調漲商場店鋪之管理費以彌補之。再者，被告陳稱管理費收入為用以支出社區清潔費及電梯保養費，惟上開費用為固定之支出，並不因商場店鋪營業與否而有影響，被告復未能舉證證明管理費之支出有增加，且該增加支出與店鋪商場有關，則系爭議案二㈤單就店鋪商場調漲管理費，違反誠信原則，且屬權利濫用。

3.系爭議案二㈦、議案三㈠㈡部分：

按規約乃公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項，公寓大廈管理條例第3條第12款定有明文。同條例第23條第1項並規定：「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。」準此，規約之訂定範圍應限於「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」，且其內容應不得抵觸其他法令規定至明，規約內容如對區分所有權人所有權之行使為限制，應合於公共秩序及善良風俗，亦不可違背比例原則，否則即應認屬無效。又按民法第765條規定：「所有人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。」公寓大廈管理條例第4條第1項規定：「區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。」同條例第15條第1項規定：「住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專有部分，不得擅自變更」。由此觀之，區分所有權人既負有遵守使用執照所載用途使用專有部分之義務，倘區分所有權人將其專有部分，自行或供他人經營使用執照使用類組所允許之行業，係符合法律之規定，除所欲保護之公共利益顯然大於個人財產利益情形，且合於比例原則外，當非規約所得禁止。又建築法第73條第2項規定「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停

車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限」，足見法律未禁止使用執照之變更，僅係規範變更使用執照時應遵循一定程序及要件，是區分所有權人倘認有變更使用執照之必要，亦得依法辦理變更，再依變更後之使用執照所載用途使用其專有部分。本件系爭議案二㈦、議案三㈠㈡，限制區分所有權人設置儲水設備、任何形式之鍋爐，授予管理委員會等相關人員得於區分所有權人施工時進入檢查權利，並要求變更使用執照須經管理委員會同意，無非係為限制區分所有權人或其允許之人從事某特定行業。惟查，區分權人欲從事特定行業，其裝修施工是否合法申請建築執照？是否符合建築技術規則及相關建築法規規範？是否准許變更使用執照？係主管之行政機關公權力行使、監督之範圍。上開議案未考量區分所有權人於都市計畫土地使用分區等法令許可範圍內，得聲請變更使用類組，區分所有權人如對專有部分自行或供他人經營使用執照使用所允許之行業，並無違法律規定，規約如欲為事前審查，自應提出合理之依據，而非得限制區分所有權人不得施工裝修、設置設備、變更使用執照。系爭議案二㈦、議案三㈠㈡，已違反首揭法令規範，其所欲保護之公共利益，並無從認定確有大於個人財產利益，亦不符合比例原則，已過度侵害人民財產權。從而，原告主張系爭議案二㈦、議案三㈠㈡違背公共秩序，且為權利濫用，應屬可採。

4.系爭議案三㈢部分：

原告主張系爭議案三㈢，違反彰化縣國民住宅管理維護基金作為公寓大廈公共基金提撥辦法第5條，應先依辦公、商場面積占全社區比例選任管理委員之規定，應屬無效、得撤銷。惟查，上開辦法第5條係規定：「各社區有下列各款情形之一者，應於處理完成後，始得申請核撥管理維護基金：一、社區內屬本縣市所有之管理站由管理委員會使用者，管理委員會應與本府協商訂定租賃契約或騰空交還之。二、住商

混合之社區，區分所有權人會議應於其住戶規約訂定其社區內辦公、商場未依法令單獨成立管理委員會前，應依辦公、商場面積占全社區比例，保障辦公、商場選任管理委員會之委員名額。」觀該條第2款之文義，應以管理委員會成立前，始有該條款之適用。本件員林國宅社區並非未成立管理委員會，自無上該條款之適用，原告主張系爭議案三㈢違反彰化縣國民住宅管理維護基金作為公寓大廈公共基金提撥辦法第5條規定，而屬無效，或得撤銷，均非可採。

㈣原告主張員林國宅社區於108年7月13日依系爭議案修改之規約，選任第八屆管理委員，當選之委員名單如附表二所示，為被告所不爭執，堪信為真。惟查，系爭議案減縮店舖辦公室區分所有權人得選出之管理委員名額，為權利濫用而無效，已如前述。原告主張依規約第5條第2項規定，店舖辦公室之管理委員應為7名，確有所憑，堪予採認。惟上開選舉之選舉結果僅選出店舖辦公室之管理委員2名，此為兩造所不爭執，核與規約第5條第2項之規定，即屬有違。揆諸前揭說明，原告主張上開選舉結果因違反規約第5條第2項規定，類推適用民法第56條第2項規定，應屬無效，為有理由。

㈤綜上所述，原告主張依民法第56條第2項及類推適用該條規定，請求確認如附表一所示議案二㈠㈤㈦、議案三㈠㈡之決議無效，及請求確認如附表二所示第八屆管理委員之當選為無效，為有理由，應予准許。至逾此範圍所為請求，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　24　　日

民事第一庭　　法　官　施錫揮

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　109　　年　　6　　月　　24　　日

書記官　顏麗芸