

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第2099號

原告 朱佩菁
達拉干國際多媒體有限公司

上一人

法定代理人 何繼英

共同

訴訟代理人 賴集寶

被告 雙和百順客大廈管理委員會

法定代理人 朱蕙臻

訴訟代理人 劉柏孜

上列當事人間請求確認住戶規約暨區權會議決議無效事件，經本院於民國109年2月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之（最高法院90年度台抗字第2號裁定意旨參照）。查原告原起訴聲明為：（一）確認被告所制訂「雙和百順客大廈住戶規約」（下稱系爭住戶規約）第10條第8款：「在社區三樓（含）以上開設倉儲（不含危險物品）、公司行為、補習班等管理費每坪依實際情況增加伍拾元或貳拾伍元由委員會開會決定實際增加金額，並需政府相關單位核准之執照。」之規

01 定條文（下稱系爭規定）無效。（二）確認被告107年度第二次
02 區分所有權人大會暨改選第16屆管理委員會紀錄之議題二：
03 「社區設立公司行號、補習班等管理費增收案」之決議為無
04 效，嗣於民國108年12月19日準備程序時更正其訴之聲明第
05 二項為：「確認107年3月2日管理委員會臨時動議決議管
06 理費每坪調整新臺幣（下同）25元，但等電梯更新完成後再
07 執行管理費增加收費事宜」之決議（下稱系爭決議）為無效
08 ，而屬訴之變更，惟原訴與此變更之訴，均係以系爭規定之
09 效力為何為主要爭點，先前審理中之訴訟及證據資料均有相
10 當程度範圍內之一體性，揆諸前揭說明，應予准許。

11 貳、實體事項

12 一、原告主張：

- 13 （一）原告朱佩菁為新北市永和區雙和百順客大廈（下稱系爭大廈
14 ）內門牌號碼新北市○○區○○路○○○號4樓之3（下稱系
15 爭房屋）之區分所有權人，原告達拉干國際多媒體有限公司
16 （下稱達拉干公司）則承租原告朱佩菁之系爭房屋，負責向
17 被告繳納管理費，且原告達拉干公司與原告朱佩菁之租賃關
18 係仍存續中，是原告達拉干公司具有法律上利害關係，具有
19 提起本件訴訟之當事人適格。
- 20 （二）被告所制定之系爭住戶規約第10條第8項雖規定：「在社區
21 三樓（含）以上開設倉儲（不含危險物品）、公司行為、補
22 習班等管理費每坪依實際情況增加伍拾元或貳拾伍元由委員
23 會開會決定實際增加金額，並需政府相關單位核准之執照。
24 」（即系爭規定），然觀諸系爭大廈內總戶數329戶，公司
25 戶僅約30戶，是系爭規定係針對少數弱勢設有公司、補習班
26 之管理費調漲50%或100%，而違反憲法第7條之平等原則
27 ，且系爭規定係以超過九成之一般住戶，為達侵害公司戶權
28 利目的而制定，顯以假民主程序，進而侵害少數弱勢族群權
29 利，故系爭規定亦已違反民法第148條之誠實信用原則，應
30 屬無效。
- 31 （三）系爭規定因有上述違反憲法及法律規定情形，於增訂後便遭

01 被告擱置約20年不曾實施，僅因疏失不曾提案修正或刪除，
02 惟被告第15屆之管理委員會，竟於107年3月2日以臨時動
03 議方式通過系爭決議，復於同年4月1日之107年度第二次
04 區分所有權人大會暨改選第16屆管理委員會會議中，將系爭
05 決議列入表決，在表決過程中，會議主席即訴外人朱蕙臻僅
06 簡略說明後，無視在場多名人員之反對，亦未交付表決，便
07 強行通過增收管理費之決議，故4月1日之107年度第二次
08 區分所有權人會議決議，亦有偽造之虞。而原告2人接獲被
09 告來函表示增收管理費後，雖分別在108年4月14日之區分
10 所有權人會議提案，及在108年4月19日以中和怡安郵局第
11 113號存證信函請求被告暫緩執行調漲管理費，均遭被告所
12 拒，故為維護本身權益，僅得提起本件訴訟。

13 (四)對被告抗辯之陳述：被告雖抗辯系爭大廈之管理費係向區分
14 所有權人收取，而與原告達拉干公司無涉等語，然被告調漲
15 管理費之函文受文者即為原告達拉干公司，且繳納系爭大廈
16 管理費收據上，亦載明原告達拉干公司為系爭房屋承租人，
17 是被告抗辯顯然不實。而被告另辯稱系爭規定及系爭決議係
18 因公司戶使用電梯及門禁系統頻繁，造成機械耗損及電費增
19 加等語，然依內政部所頒定之「基本居住水準」規定，每人
20 最小居住之樓地板面積為13.07平方公尺即3.95坪，系爭房
21 屋為53.2坪，故系爭房屋內居住人數在13人內均屬合理人數
22 ，而原告達拉干公司員工僅6人，電梯及門禁系統使用率少
23 ，被告調漲管理費顯不合理，更足徵系爭規定及系爭決議違
24 反平等原則及誠實信用原則而屬無效。

25 (五)故爰依憲法第7條、民法第56條第2項、第148條規定，訴
26 請確認系爭規定及系爭決議均無效，並聲明：1.確認被告所
27 制定系爭住戶規約中系爭規定為無效、2.確認107年3月2
28 日被告管理委員會之系爭決議為無效。

29 二、被告則以：被告社區以住宅為主，但其後因商業行為增加被
30 告社區軟硬體負荷，包括設備維修及人員管理、清潔，原告
31 達拉干公司雖主張其為6人之小公司，惟公司人數多寡乃取

01 決於建物大小，決議及規約內容係基於區分所有權人建物坪
02 數進行徵收，反應使用情形，並非於社區內經營公司均徵收
03 同額管理費用，規約內容有將徵收合理性考量在內，並無任
04 何濫用權利或顯失公平情事等語，茲為抗辯。答辯聲明：原
05 告之訴駁回。

06 三、就原告朱珮菁為系爭大廈內系爭房屋之區分所有權人，原告
07 達拉干公司則承租系爭房屋，而系爭住戶規約第10條第8項
08 規定：「在社區三樓（含）以上開設倉儲（不含危險物品）
09 、公司行為、補習班等管理費每坪依實際情況增加伍拾元或
10 貳拾伍元由委員會開會決定實際增加金額，並需政府相關單
11 位核准之執照。」，而被告第15屆管理委員會於107年3月
12 2日以臨時動議方式決議管理費每坪調整25元，但等電梯更
13 新完成後再執行管理費增加收費事宜，嗣於107年4月1日
14 被告107年度第二次區分所有權人會議中，議題二：「社區
15 設立公司行號、補習班管理費徵收案」、「說明：…經107
16 年3月份委員會決議，原則上調整每坪新台幣25元。」、決
17 議：「依規約之規定執行，但須電梯更新完成後再執行管理
18 費增加收費事宜。」等情，除為兩造所不爭執外，且有系爭
19 住戶規約（見本院108年度板簡字第1679號卷〈下稱板簡卷
20 〉第31頁至第49頁）、雙和百順客大廈管理委員會107年度
21 第二次區分所有權人大會暨改選第16屆管理委員會會議紀錄
22 （見板簡卷第51頁至第55頁）、新北市永和區公所108年8
23 月16日新北永工字第108219834號函及所附雙和百順客大廈
24 管理委員會歷年報備資料影本1份（見本院卷一第65頁至第
25 526頁）、被告107年3月2日管理委員會會議紀錄1份（
26 見本院卷二第133頁至第137頁），自堪信為真實。

27 四、至原告主張被告制訂之系爭住戶規約內系爭規定及被告107
28 年3月2日管理委員會之系爭決議因違反憲法第7條、民法
29 第148條之規定而無效，則為被告所否認，並以前詞置辯，
30 則本院應審酌者厥為：（一）原告達拉干公司是否具當事人適格
31 ？（二）系爭規定有無違反平等原則或屬權利濫用而無效？

01 (一)原告達拉干公司是否具當事人適格：

02 1.按當事人之適格為權利保護要件之一，原告就為訴訟標的之
03 法律關係如無訴訟實施權，當事人即非適格，法院自應認其
04 訴為無理由，得不經言詞辯論，逕以判決駁回原告之訴（民
05 事訴訟法第249條第2項規定參照）。所謂當事人適格，係
06 指當事人就特定訴訟標的有實施訴訟之權能而言。此權能之
07 有無，應依當事人與特定訴訟標的之關係定之，必須當事人
08 對於為訴訟標的之法律關係有處分之權能，始足當之。否則
09 ，其當事人之適格，即難謂無欠缺。

10 2.次按公寓大廈管理條例第1條第2項規定：「本條例未規定
11 事項，適用其他法令之規定。」公寓大廈管理條例就「區分
12 所有權人會議」之召集程序或決議內容有違反法令時，其效
13 力如何並無規定或準用之規定，自應回歸適用民法之規定。
14 查「區分所有權人會議」是指區分所有權人為共同事務及涉
15 及權利義務的相關事項，召集全體區分所有權人所舉行的會
16 議，為公寓大廈住戶之最高意思表示機關，其性質與社團總
17 會相似，則區分所有權人會議如有程序或決議內容上之瑕疵
18 等問題時，自應類推適用民法第56條之規定，即「總會之召
19 集程序或決議方法違反法令或章程時，社員得於決議後三個
20 月內請求撤銷其決議，但出席社員，對於召集程序或決議方
21 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
22 章程者無效」，準此，得請求法院撤銷總會決議或宣告決議
23 無效者，僅限於「社員」，不具備社員身分者，縱與社員關
24 係密切，或縱係受社員委託出席會議者，嗣後亦不得以自己
25 名義提起撤銷總會決議，此為當然之解釋，否則，非社員之
26 第三人猶得對總會之決議請求法院撤銷，將使社團之運作處
27 於不安狀態。是以，提起撤銷會議決議或宣告其決議無效者
28 ，應僅限於區分所有權人，始得為之。

29 3.經查：本件原告原告達拉干公司並非被告社區之區分所有權
30 人，僅為系爭房屋之承租人，此為兩造所不爭，是揆諸首開
31 說明，就系爭規定是否有效，原告達拉干公司當無訴訟實施

01 權，當事人即非適格，應予駁回。而原告達拉干公司雖主張
02 其有繳納系爭大廈管理費義務，具法律上利害關係云云，然
03 此為原告達拉干公司與原告朱佩菁租賃契約之內部約定，無
04 從遽認原告達拉干公司屬系爭大廈之區分所有權人，原告達
05 拉干公司上開主張，洵屬無據，而應予駁回。

06 (二)系爭規定是否違反平等原則或屬權利濫用而無效：

07 1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
08 的，民法第148條第1項固有明文。此所謂行使權利，不得
09 以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪
10 失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範
11 圍之內（最高法院45年度台上字第105號裁判意旨）。又權
12 利之行使是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利之
13 行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受
14 之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益
15 極少，而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以
16 損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之
17 解釋（最高法院71年台上字第737號裁判意旨）。然權利人
18 得為權利之行使為常態，僅於其權利行使將造成自己所得利
19 益極少，而他人及國家社會所受之損失甚大之變態結果時，
20 始受限制。而何謂「利益極少」「損失甚大」，應就具體事
21 實為客觀之認定，且應由主張變態情事者，負舉證之責（最
22 高法院94年度台上字第632號、98年度台上字第2483號判決
23 參照）。

24 2.復按公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活
25 環境，得經區分所有權人會議決議共同遵守事項（公寓大廈
26 管理條例第1條、第3條第12款參照），而區分所有權人會
27 議係指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項
28 ，召集全體區分所有權人所舉行之會議，公寓大廈管理條例
29 第3條第7款定有明文。是區分所有權人之決議係就涉及權
30 利義務有關之事項而召開，其決議尚難認非屬權利之行使。
31 又依公寓大廈管理條例第1條第2項適用民法第56條第2項

之規定結果，區分所有權人會議決議之內容違反法令或規約者，無效。另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，就該部分之修繕、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，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項之規定，自非法之所許，應認無效。

3. 經查：系爭住戶規約第10條管理費及公共基金之繳納規定：「一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議之規定，向管理委員會繳交管理費。二、管理費由區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔。…」等語可知，系爭大廈管理費之收取，應依區分所有權人會議決議定之。而系爭規定係於99年5月15日之第11屆區分所有權人會議所增訂，有第11屆區分所有權人會議紀錄及所附條文對照表在卷可憑（見本院卷一第325頁至第329頁），該次區分所有權人會議雖未檢附增訂之理由，然107年4月1日之系爭大樓之107年度第2次區分所有權人會議中，說明系爭規定係因：「社區設立之公司行號、補習班之人員進出、學生上下課搭乘電梯及使用門禁系統頻繁，造成機械損耗及電費增加，社區財務困難，故基於使用者付費之原則下擬調整管理費之徵收。」（見板簡字卷第53頁）。基此，系爭規定雖以區分所有權人不同之使用態樣，而訂定不同之管理費徵收標準，惟就同類型使用態樣，仍以區分所有權人按其共有之應有部分作為標準，復參酌公司行為及補習班，因進出人員繁多對於系爭大樓之機電設備利用程度有別，就社區之安全維護亦將造成影響，因而制定不同之管理

費徵收標準。綜上觀之，被告所制定之系爭規定，仍具有手段目的合理關聯之差別措施，而符實質平等原則。故原告朱佩菁主張系爭規定違反憲法平等原則，當屬無據。

4. 另衡酌區分所有權人若將其專有部分用以經營公司或補習班，相較於其他住戶，自可因其營利性質而取得較高之經濟收益，然因員工、客戶或學生頻繁進出社區，而有人口流動複雜、安全維護困難、居住安寧受妨害之風險，前述外部成本，須由社區全員共同負擔，故系爭規定以在大樓類經營商業行為作為區分標準，制訂不同之管理費收取標準，尚難認有顯失公平之情。且依系爭住戶規約第11條管理費、公共基金管理及運用規定：「…二、管理費用途如下：①委任或僱用管理服務人之執酬。②共用部分、約定共用部分之管理、維護費用使用償金。③有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。④管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。⑤稅捐及其他徵收之稅賦。⑥因管理事務洽詢律師、建築師、會計師等專業顧問諮詢費用。⑦其他基地及共用部份（分）等之經常管理費用。」（見板簡卷第45頁至第47頁），可見收取系爭大廈之管理費後，乃供作支付系爭大廈共有部分之修繕、社區安全維護開支，是系爭規定制定不同之收取標準，雖增加部分區分所有權人之負擔，但仍非專以損害他人為主要目的，故原告朱佩菁主張被告系爭規約違反民法第148條，亦難認有據。

5. 又原告朱佩菁另主張原告達拉干公司員工僅6人，系爭房屋依據內政部所頒定之住宅「基本居住水準」規定可居住達13人，被告調漲管理費無理由，系爭規定亦為無效云云。惟查：基本居住水準係依住宅法第40條規定訂定之，基本居住水準規定第1條定有明文。另按「為提升居住品質，中央主管機關應衡酌社會經濟發展狀況、公共安全及衛生、居住需求等，訂定基本居住水準，作為住宅政策規劃及住宅補貼之依據」、「直轄市、縣（市）主管機關應清查不符基本居住水準家戶之居住狀況，並得訂定輔導改善執行計畫，以確保符

合國民基本居住水準。」住宅法第40條第1項、第3項亦有明文，顯見內政部所頒定之基本居住水準，係為提升國民之居住水準，並作國內住宅及福利政策制訂之參考依據，當與系爭大廈管理費收取，係為維護社區共有部分環境之目的無涉，自不得比附援引，故而原告朱佩菁執上開基本居住水準為據，主張系爭規定為無效，當屬無據。且上開主張，更悖離管理費應按區分所有權人共有之應有部分比例分擔之立法原則，而不足採。

(三)系爭規定並未違反憲法平等原則或屬權利濫用，應認有效，已如前述，則被告第15屆管理委員會依系爭規定之授權，於107年3月2日以臨時動議方式通過每坪調整25元（即系爭決議），當無違反平等原則或誠實信用原則之虞，是原告該部分主張，亦不足採。原告朱佩菁另主張107年4月1日之107年度第二次區分所有權人大會未經表決即通過增收管理費云云，顯然誤解系爭決議實際上不須經過區分所有權人會議決議，其主張難認可採，附此敘明。

五、綜上所述，原告主張被告系爭規定及系爭決議違反憲法平等原則及民法第148條而無效等情，均無依據。從而，原告訴請確認系爭規定及系爭決議無效，均無理由，應予駁回。

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擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中	華	民	國	109	年	2	月	19	日
			民	事	第	四	庭	審	判
						長	法	官	高
								法	文
								官	淵
									黃
								法	信
								官	樺
									王
									廷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後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 2 月 19 日

