

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第1150號

原告 陳甲松

被告 世貿芳鄰社區管理委員會

法定代理人 曹展崇

訴訟代理人 李禎祥

上列當事人間請求確認決議無效事件，經本院於民國110年9月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告於民國一百零九年九月十九日第十五屆區分所有權人（第二次）重開會議議題二決議「有車位沒有建物所有權一樣八折收費」之部分無效。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第7款定有明文。查原告起訴主張其于世貿芳鄰社區（下稱系爭社區）內僅有停車位之所有權，並無建物所有權，系爭社區於民國109年9月19日所召集之109年度第15屆區分所有權人（第二次）重開會議議題二，決議通過將系爭社區中僅有停車位所有權者（下稱非住戶車位所有權人），比照社區中具有車位及建物所有權之住戶（下稱一般住戶），每月繳納新臺幣（下同）2,500元之管理費，不符比例原則，故聲明：「確認被告於109年9月19日召集世貿芳鄰第15屆第2次區分所有權人會議（下稱系爭區權會），以議題二決議『通過同意車位產權者，比照住戶2,500元，無車位產權者8折收費』為無效。」。嗣於110年7月21日第一次言詞辯論期日時，改主張非住戶車位所有權人每月繳納管理費2,000元亦不符比例原則，同日更正訴之聲明為：「確認被告於109年9月19日召集世貿芳鄰第15屆第2次區

分所有權人會議議題二決議『通過同意車位產權者，比照住戶2,500元，無車位產權者8折收費，有車位沒有建物所有權一樣8折收費』之決議無效。」，原告於第一次言詞辯論期日即已更正本件起訴事實及訴之聲明，並未妨礙被告答辯，亦不甚礙本件訴訟之終結，合於前揭法律規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告本為系爭社區內建物及地下層B5機械車位（下稱系爭車位）所有權人，於93年間出售系爭社區建物後予第三人時，因該住戶無車位需求，故未將系爭車位之所有權隨同移轉（就該名無車位所有權之住戶，下稱無車位住戶）。系爭社區每月管理費為2,500元，往年均由原告繳納其中500元。然系爭社區109年9月19日所召開系爭區權會卻於議題二決議：「通過同意車位產權者，比照住戶2,500元，無車位產權住戶8折收費，有車位沒有所有權一樣8折收費。」等語（下稱系爭決議）。原告於被告社區中僅開車進出，停留時間極短，應有部分較系爭社區中一般住戶或無車位住戶有極大差距，自應以不同標準收費，始與公寓大廈管理條例第10條第2項規定意旨相符，然系爭決議僅空泛以非住戶車位所有權人仍使用系爭社區內車位，需一同分擔管理費，未提出合理收費之標準及依據，使非住戶車位所有權人與無車位住戶負擔相同管理費，不符比例原則，系爭區權會通過系爭決議，顯屬權利濫用，亦與誠信原則有違，經類推適用民法第56條第2項及第148條第1項之規定，系爭決議應為無效等語，並聲明：確認系爭區權會之系爭決議為無效。

二、被告則以：系爭決議已區分一般住戶、無車位住戶及非住戶車位所有權人制定管理費收費金額。系爭社區由一般住戶及無車位住戶於每期電費單中分擔公用電費，非住戶車位所有權人毋庸分擔公共電費，轉嫁由其他住戶負擔，並不合理。原告所有系爭車位為地下層之機械車位，108年間消防維護費用達18萬元，停車位鍊條更新等費用為78萬元，定期維護

01 保養費用每月需6,000元，故系爭社區就地下層停車位之工
02 程支出已達96萬元，原告自應繳納管理費分擔前開工程支出
03 。系爭決議考量三類住戶類型不同，一般住戶繳納2,500元
04 ，無車位住戶及非住戶車位所有權人僅需繳納前述金額8成
05 即2,000元，系爭決議已考量社區住戶不同類型為不同之管
06 理費規定，難謂有何權利濫用情事自非無效等語，資為抗辯
07 ，並聲明：原告之訴駁回。

08 三、經查：原告於系爭社區中原有建物及系爭車位之所有權，其
09 後原告出售系爭社區中建物時，未將系爭車位併同出賣，仍
10 為系爭車位之所有權人。被告社區管理費為每月2,500元，
11 系爭社區109年9月19日之系爭區權會議題二決議：「通過
12 同意車位產權者，比照住戶2,500元，無車位產權住戶8折
13 收費，有車位沒有所有權一樣8折收費。」，而原告依系爭
14 決議後段，每月須繳納2,000元之管理費等情，為兩造所不
15 爭執，且有系爭社區109年9月19日所召開第15屆區分所有
16 權人（第二次）重開會議之會議紀錄在卷可憑（見本院卷第
17 39頁至第49頁），而堪信為真實。

18 四、原告另主張系爭決議為無效等情，則為被告所否認，並以上
19 詞置辯，則本院應審酌者厥為：（一）本件原告之訴有無確認利
20 益？（二）原告請求確認系爭決議為無效，有無理由？

21 （一）本件原告有無確認利益：

22 1.按民事訴訟法第247條所謂即受確認判決之法律上利益，須
23 因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害
24 之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去者，始足
25 當之，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，
26 即難認有受確認判決之法律上利益。至於原告有無提起確認
27 訴訟之法律上利益，應以原告於事實審言詞辯論終結前之事
28 實狀態為認定之基準。倘於事實審言詞辯論終結前，因事實
29 狀態之變更致原告已無確認訴訟之法律上利益時，即應為其
30 不利之判決。

31 2.本件原告請求確認系爭決議為無效，然系爭決議全文共可區

分為：(1)通過同意車位產權者，比照住戶2,500元。(2)無車位產權住戶8折收費。(3)有車位沒有建物所有權一樣8折收費。就系爭決議(2)部分，僅涉及系爭社區中無車位住戶之權益，於原告私法上地位並不生影響。而兩造對於非住戶車位所有權人（即原告）係適用系爭決議(3)部分，以一般住戶8折收費乙情亦不爭執（見本院卷第176頁、第177頁），則系爭決議(1)部分亦與原告無涉。是原告現在私法上之地位，不因系爭決議中(1)、(2)部分之效力存否，受有侵害之危險，其請求確認系爭決議中(1)、(2)部分為無效，自無即受確認判決之法律上利益，而欠缺關於權利保護之要件，應予駁回。

(二)系爭決議(3)部分是否無效：

1.按區分所有權人會議決議之內容違反法令或規約者，無效，公寓大廈管理條例第1條第2項適用民法第56條第2項之規定至明。又依同條例第3條第4款、第6款規定，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，依同條例第10條第2項規定，就該部分之修繕、管理、維護費用，依區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。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另行約定者，從其規定。惟所約定分擔之方式，若無充分理由，仍不應悖離上述「按共有之應有部分比例分擔」之原則。又公寓大廈之管理費用除用於維護、修繕、管理共用部分、約定共用部分外，並及於公寓大廈整體（含專用部分）之安全維護（如警衛）、管理組織之人事費、稅捐及其他基地之經常管理費用等，故區分所有權人會議或規約就管理費之收取，斟酌區分所有建物面積，甚而依其居住之情形，實際獲益程度等訂定負擔標準時，參酌公寓大廈管理條例第10條第2項規定，自為法之所許，然仍應符合公平之原則，尚非可任所欲為，否則即與誠信原則有違，故調漲管理費自需有正當且必要之理由。在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

01 權人不利之分擔決議或約定，應有充分理由，始不悖離「按
02 共有之應有部分比例分擔」之原則。且是否係以損害該少數
03 區分所有權人為主要目的，基於公平法理，法院固得加以審
04 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
05 益，與該少數區分所有權人及國家社會因其權利行使所受之
06 損失，比較衡量以定之。倘該決議之權利行使，大廈住戶全
07 體所得利益極少，而該少數區分所有權人及國家社會所受之
08 損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的（最高法院
09 97年度台上字第2347號判決意旨參照）。

10 2. 查系爭社區一般住戶之管理費為2,500元，在系爭決議通過
11 後，非住戶車位所有權人及無車位住戶之每月管理費，則分
12 別為2,000元，此為兩造所不爭。原告身為非住戶車位所有
13 權人，將車輛停放於系爭社區建物內避免風雨吹襲，與一般
14 住戶同獲大樓保全及消防設備之保障，且系爭車位屬機械停
15 車位，自將因原告之停放使用，加速機電設備之耗損，而有
16 維護、換新之相關費用，此情核與被告提出普眾科技有限公
17 司承攬契約書，辯稱108年度系爭社區機械停車位鍊條更新
18 花費78萬元更新等情一致，則原告為系爭社區區分所有權人
19 ，一同使用系爭社區內共用部分，受有利益，系爭社區為分
20 擔相關支出人力及維護成本費用，依公寓大廈管理條例第10
21 條第2項要求非住戶車位所有權人繳納管理費，未違誠信原
22 則或屬權利濫用。

23 3. 然細繹系爭決議內容，無車位住戶及非住戶車位所有權人每
24 月管理費均為2,000元，相較於無車位住戶日常生活均在系
25 爭社區，可充分享受系爭社區之各項公共設施，非住戶車位
26 所有權人僅駕駛車輛進出系爭社區，往來區域僅限於地下層
27 及大門，進出系爭社區時間通常極為短暫，縱非住戶車位所
28 有權人同獲有大樓保全、消防、機電設備之利益，受益程度
29 仍與無車位住戶不同，且被告亦自承無車位住戶於系爭社區
30 之應有部分較高（見本院卷第252頁），系爭決議卻將兩者
31 等同視之，要求非住戶車位所有權人繳納與無車位住戶相同

之管理費2,000元，自與前述「按共有之應有部分比例分擔」原則有違，是原告主張系爭決議(3)部分違反比例原則，類推民法第56條第2項為無效，當非無據。

4. 而系爭社區共有41戶，配有40個機械車位、1個平面車位，建物及停車位各有獨立所有權狀，除經被告自述明確（見本院卷第105頁、第252頁），且與系爭區權人會議紀錄相符（見本院卷第39頁），而可認屬實。另依原告所提出駐衛安管服務契約書、電梯保養契約書、機械停車設備維護保養契約書、機電消防維護契約書，系爭社區每月固定開銷為：安管費用5萬6,500元、電梯保養費5,000元、停車位保養維修費用6,000元、消防維護費用3,500元（見本院卷第183頁、第195頁、第211頁、第229頁），合計為7萬1,000元，暫不論建物與停車位之應有部分多寡，非住戶車位所有權人於系爭社區每月應負擔之費用亦僅866元【計算式：7萬1,000元÷82=866元，元以下四捨五入】，加計110年5月公用電費為396.8元（見本院卷第245頁），核與系爭決議要求非住戶車位所有權人每月繳納2,000元有相當差異，是系爭決議要求非住戶車位所有權人每月繳納2,000元管理費，與非住戶車位所有權人應有比例顯不相當，系爭決議(3)部分自屬無效。

5. 被告辯稱系爭社區停車位維護費用極高，108年間施作工程費用分別為18萬元、78萬元，雖提出泓錡消防有限公司工程承攬合約書及普眾科技有限公司承攬契約書各1份為據（見本院卷第111頁至第131頁），然上開費用並非系爭社區停車位每年固定支出，屬偶然一次性花費，自難僅依108年間停車位有較高修繕金額，遽認被告系爭車位管理費需達2,000元。

6. 被告另辯稱原告有3台汽車輪流停放系爭車位，使用率較一般住戶高，然未提出證據以實其說，而難認屬實，且縱然原告有多台汽車，倘輪流停放於系爭車位，亦難遽認原告有不當使用系爭車位之情事，被告上開辯解，自不足採。

01 五、綜上所述，原告主張系爭決議中「有車位沒有建物所有權一
02 樣八折收費」部分無效，為有理由，應予准許，逾此範圍之
03 請求，則屬無據，應予駁回。

04 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
05 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影響
06 ，爰不另一一論述，附此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 110 年 9 月 15 日
09 民事第五庭 法官 王 廷

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 110 年 9 月 16 日
14 書記官 張雅筑