

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第303號

原告 金健文
被告 文學院管理委員會

法定代理人 張克強

訴訟代理人 呂緯武律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效事件，本院於民國110年3月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認文學院社區民國一百零九年十月十八日區分所有權人會議之議案二「頂樓公共區域造成頂樓戶漏水，其修繕由管理委員會及頂樓住戶負擔各半」決議無效。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：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；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指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之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院42年台上字第1031號判例參照）。查，原告為文學院社區之區分所有權人，原告主張文學院社區於民國109年10月18日召開109年區分所有權人會議通過之議案二「頂樓公共區域造成頂樓戶漏水，其修繕由管理委員會及頂樓住戶負擔各半」，有違反規約及法令之情形，應宣告其無效，惟被告否認之。是上開決議是否有效，即有不安之狀態，並因此致原告身為系爭社區之區分所有權人權益有受侵害之危險，此項危險得以對於系爭區權會會議之確認判決除去，原告自有提起確認訴訟之利益。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：被告於109年10月18日19時召開文學院公寓大廈社區（下稱系爭社區）區分所有權人會議（下稱系爭會

議），經主席張錦貴（第21屆主任委員）說明系爭社區大樓之共用部分，依法規其修繕應為管理委員會之責。詎料張克強（新任第22屆主任委員）仍強勢主張表決議案二「未來頂樓公共區域造成頂樓戶漏水，其修繕是由管理委員會全責負擔或是由管理委員會及住戶共同負擔各半」進而通過決議（下稱系爭決議）「頂樓公共區域造成頂樓戶漏水，其修繕由管理委員會及頂樓住戶負擔各半」，系爭決議對原告產生拘束力。但頂樓為共用部分，其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有應有部分比例分擔，被告藉系爭決議規避共用部分修繕之全部責任與費用，系爭決議有失公平屬權利濫用，顯然違反公寓大廈管理條例第10條第2項、民法第148條第1項，系爭決議當屬無效。並聲明：如主文所示。

二、被告則以：系爭決議曾於92年6月2日文學院管理委員會第四屆第二次區分所有權人會議「頂樓滲水影響住戶（A8）、（B8）請求社區公共基金補助案」討論無果，由當時之管委會主委即張克強代表被告與A8、B8、C8住戶即原告協商後，達成「樓頂平台漏水修繕費用由管委會招商估價確定價格後雙方各支付一半」之協議，並於92年8月5日公告，此後系爭社區之頂樓漏水修繕費用，原告均依上開協議支付一半，系爭決議僅係再度確認兩造間上開協議，並未超出協議範圍而額外增加原告之負擔。依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，共用部分之修繕管理維護費用，允許由區分所有權人會議或規約另為規定，系爭決議並未違反公平原則。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造爭執與不爭執事項（見本院卷第139至140頁）：

（一）兩造不爭執事項如下：系爭社區109年10月18日區分所有權人會議於議案二有決議：「頂樓公共區域造成頂樓戶漏水，其修繕由管理委員會及頂樓住戶負擔各半」。

（二）本件爭點：

上開決議是否為無效？

四、本院之判斷：

01 (一) 當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視
02 同自認；當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞
03 辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證，民
04 事訴訟法第280條第1項前段、第279條第1項定有明文
05 。查，上開三、(一)所示之事項為兩造所不爭執(見本
06 院卷第110頁)，依上開規定，無庸舉證，本院得逕採認
07 為存在於兩造間之事實，是原告主張系爭會議通過系爭決
08 議「頂樓公共區域造成頂樓戶漏水，其修繕由管理委員會
09 及頂樓住戶負擔各半」等節，應堪信為存在於兩造間之事
10 實。

11 (二) 按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議
12 為其最高意思機關，區分所有權人會議之召集程序、決議
13 方法或其內容違反法令或章程者，依公寓大廈管理條例第
14 1條第2項之規定，應分別適用民法第56條第1項、第2
15 項之規定，由區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會
16 議之決議，或確認該決議無效(最高法院92年度台上字第
17 2517號判決參照)。次按公寓大廈之共用部分、約定共用
18 部分，係依法定或約定，由全體區分所有權人共同使用之
19 部分(公寓大廈管理條例第3條第4款、第6款)，是依
20 公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，就該部分之修繕
21 、管理、維護費用，由區分所有權人按其共有之應有部分
22 比例分擔為原則，雖依同條但書規定，區分所有權人會議
23 或規約就該費用之分擔比例，並非不得另行約定，惟所約
24 定分擔之方式，若無充分理由，仍不應悖離上述「按應有
25 部分比例分擔」之原則。又公寓大廈之管理費用除用於維
26 護、修繕、管理共用部分、約定共用部分外，並及於公寓
27 大廈整體(含專用部分)之安全維護(如警衛)、管理組
28 織之人事費、稅捐及其他基地之經常管理費用等，故區分
29 所有權人會議或規約就管理費之收取，斟酌區分所有建物
30 面積，甚而依其居住之情形，實際獲益程度等訂定負擔標
31 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權人不利之分擔決議或約定，應有充分理由，始不悖離「按應有部分比例分擔」之原則。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，與該少數區分所有權人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘該決議之權利行使，大廈住戶全體所得利益極少，而該少數區分所有權人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的（最高法院97年度台上字第2347號判決參照）。

（三）查，系爭會議通過系爭決議「頂樓公共區域造成頂樓戶漏水，其修繕由管理委員會及頂樓住戶負擔各半」，認定已如上述。此一決議，依公寓大廈管理條例第10條第2項後段規定，尚非不可。惟依決議之內容，明顯是將原應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之共用部分修繕費用，通過區分所有權人會議決議由某特定之頂樓住戶負擔一半，惟未見其說明有何具備客觀上合理的理由且其區別程度不失相當性（最高法院109年台上字第1025號民事判決揭示之判斷標準）。對此，被告答辯稱：原曾經原告同意且行之有年等情，然原告先前發生的費用同意如此分擔，不代表後來發生之費用仍要同意如此分擔，況乎原告業已明確表達不同意，是被告辯稱經原告同意乙節，自難據以認屬上開決議合理化之事由。此外，被告未附任何其他合理化或可歸責於頂樓住戶之事由，則系爭決議，可認以損害他人為主要目的，而違反民法第148條之規定應認屬無效。

五、綜上，系爭決議要求頂樓公共區域造成頂樓戶漏水由頂樓住戶負擔一半，違反公寓大廈管理條例第10條第2項前段，關

01 於共用部分之修繕其費用由公共基金支付或由區分所有權人
02 按其共有之應有部分比例分擔之原則性規定，又未見有何具
03 備客觀上合理的理由且其區別程度不失相當性之說明，可認
04 以損害他人為主要目的，而違反民法第148條之規定，原告
05 起訴請求確認系爭決議無效，為有理由，應予准許。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
07 決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

08 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條規
09 定，判決如主文。

10 中 華 民 國 110 年 3 月 31 日
11 民 事 第 一 庭 法 官 王 詩 銘

12 正本係照原本作成。

13 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（須
14 按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併
15 繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 110 年 3 月 31 日
17 書 記 官 林 玟 君