臺灣苗栗地方法院民事判決

109年度再易字第14號

再審原告　富爵大樓管理委員會
法定代理人　郭靜怡
訴訟代理人　季佩芃律師
再審被告　張秀禎
　　喬裕建設股份有限公司
上一人　設同上號7樓
法定代理人　莊錫雄　住同上
　　居桃園市○○區○○路○○○巷○○號

上列當事人間請求給付管理費等事件，再審原告對於民國109年10月7日109年度簡上字第19號確定判決提起再審之訴，本院判決如下：

主　文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

理　由

一、再審之訴，應於30日之不變期間內提起。前項期間，自判決確定時起算，判決於送達前確定者，自送達時起算，民事訴訟法第500條第1項、第2項前段定有明文。經查，本院109年度簡上字第19號（下稱原二審）判決（下稱原確定判決）之訴訟標的金額未逾新臺幣（下同）150萬元，為不得上訴第三審之判決，而再審原告係於民國109年10月13日收受原確定判決，有送達證書1紙附卷可稽（見原二審卷第273頁），再審原告於109年11月11日提起本件再審之訴，亦有其提出於本院之民事再審起訴狀上本院法警室收件章之印文在卷可佐，顯未逾前開30日法定不變期間，於法並無不合，合先敘明。

二、再審原告主張：

㈠富爵大樓（下稱系爭大樓）為公寓大廈管理條例（下稱本條例）公布施行前已領得使用執照之公寓大廈，再審被告張秀禎為系爭大樓地下室、1樓及2樓（下分別稱系爭地下室、

1樓、2樓，面積分別為230、175、163坪）之所有人，再審被告喬裕建設股份有限公司（下稱喬裕公司）為7樓（面積121坪）之所有人，系爭大樓於105年12月29日之區分所有權人（下稱區權人）會議決議以每月每坪25元計算管理費，後又於106年3月9日之區權人會議（下稱系爭區權會）決議以每月每坪25元計算管理費。原確定判決認定系爭地下室、1樓其中部分面積係供作「台電受電室、台電配電室、防空避難室、電梯緩降坑、陰井、消防池、公共樓梯」等公共設施（下合稱系爭設施）使用，係81年5月4日建築完成登記時即作為上開公共設施供系爭大樓共有人共同使用，係屬本條例第3條第6款所規定「約定共用部分」，依最高法院97年度台上字第2347號判決意旨及本條例第10條第2項規定，就約定共用部分之修繕、管理、維護費用，以由公共基金或區權人按共有之應有部分比例分擔為原則，若有另外約定，應有充分理由，否則無異允許藉由多數決方式，形成對少數區權人不利之分擔決議或約定，屬權利濫用，依民法第148條第1項規定，非法之所許，系爭區權會決議依權狀坪數以每月每坪計算標準收取管理費，未排除約定共用部分，顯與共有人應按共有之應有部分比例分擔約定共用部分管理維護費用之原則不符，應為自始當然無效。

㈡原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第1款所定之再審事由：

1.張秀禎於本院106年度訴字第551號（下稱另案）主張系爭地下室、1樓為其專有部分，從未表明系爭地下室、1樓有任何部分屬約定共用，再審被告亦從未表明系爭地下室為約定共用部分，原確定判決於再審被告未主張、再審原告亦未提出之情況下，逕行認定系爭地下室、1樓有部分為約定共用部分，違反辯論主義及民事訴訟法第199條第1項規定，且使張秀禎於另案再審原告請求其交付鑰匙以維修、保養系爭設施時，主張系爭地下室、1樓是專有部分，於本件再審原告請求給付管理費時，則可主張系爭地下室、1樓是約定

專用部分，顯有不當。

2.依照本條例第3條第3、4款規定，法定共用部分當係指區分所有標的專有部分以外供共同使用者，系爭設施雖為全體區權人共有，惟並非系爭大樓之重要成分，乃獨立於系爭大樓外之動產，全體區權人共有之動產放置於專有部分之系爭地下室，不當然使專有部分之空間因而成為法定共用部分，且依本條例第3條第6款、第23條第2項第1款、第33條第1款規定，專有部分經依區權人會議約定為共用部分應經該專有部分區權人同意，且須經載明於規約始生效力。原確定判決以系爭設施放置於系爭地下室之特定空間推論該特定空間為共用部分，卻未說明專有部分所有人有如何之約定，何時載入規約中，顯然判決違背法令。

3.區權人會議決議與社團總會決議性質相同，依本條例第1條第2項規定，有民法第56條規定之適用，且依私法自治原則，只要決議內容不牴觸法律強制、禁止規定，顯然違反公平正義原則，或違背公共秩序、善良風俗，均為有效，法院固得審查區權人會議是否有效，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，與少數區權人及國家社會因其權利行使所受之損失比較衡量定之，不能單憑該決議減損少數區權人現有權益，即認係以損害他人為主要目的而屬權利濫用或違反公序良俗。公寓大廈各區權人對共用部分之使用程度、頻率、習慣本難期一致，亦未必與其共用部分之應有部分比例或專有部分權狀坪數比例成正比，決定因素甚為複雜，據以決定管理、修繕、維護費用之分擔比例亦有事實上之困難，是以本條例第10條第2項規定並未採取受益程度分擔原則，而是規定由區權人按共有之應有部分比例分擔，但允許區權人會議決議或規約另為決定。故縱使管理費之議定有所不公，亦為得撤銷事由而非無效事由，原確定判決認定系爭區權人會議決議無效，違反民法第56條規定。

4.原確定判決以部分公設放置系爭地下室中，因此認為對張秀禎不公平，但系爭2樓計算管理費之標準亦是依照權狀坪數

即539.36平方公尺換算，作為計算管理費之依據，並未依共有部分之應有部分比例1/7 作為計算標準，由此可見並未對張秀禎有何差別待遇，何來不公平？且共用、約定共用部分使用人次越多，管理、修繕、維護費用也會越高，而專有部分面積越大，能居住者越多，因此實務上絕大多數公寓大廈均以權狀所載坪數作為管理費計算依據，系爭大樓全體住戶專有部分總樓地板面積為4,729.46平方公尺，系爭地下室、1 、2 樓專有部分總面積為1,878.15平方公尺，為全體專有部分40% ，光是系爭地下室面積即已超過全部樓地板面積總合1/6 ，依系爭區權人會議決議，張秀禎所負擔管理費亦為40% ，但依張秀禎所主張及原確定判決認為公平之計費方式，其他住戶每月每坪28元，系爭地下室、1 樓每年8,000 元，系爭2 樓為每月1,900 元，張秀禎所繳管理費僅為總管理費10 %，且系爭地下室、1 樓是作為營業場所，出入人次較其他純住宅之住戶多，面積最大、對公設使用人次最多者（尚未將張秀禎長期占用共用樓梯、廁所之事實列入考量），卻不用出到任何一毛錢的管理費，不符吾人對公平之期待，才是真的顯失公平。公寓大廈實務操作上，或有以戶為管理費計費依據，也有以權狀坪數作為計費依據，不論何者，只要全體區權人適用一致、相同標準，不存在差別待遇，幾無認為違反民法第148 條第1 項規定而構成權利濫用者，若將原判決之標準套用到全臺灣其他區分所有建物中，有過半公寓大廈管理費計算標準應為無效，顯見原確定判決認定系爭區權會決議違反民法第148 條第1 項規定，屬權利濫用，適用法規顯有錯誤。

㈢原確定判決有民事訴訟法第496 條第1 項第13款所定之再審事由：

依再審原告於本件再審程序所提張秀禎另案106 年10月26日民事答辯狀（下稱再證1 ）、系爭大樓規約（下稱再證2 ），張秀禎從未認為系爭地下室、1 樓為約定共用部分，而是認為是專有部分，可證明原確定判決立基點即系爭地下室、

1樓是約定共用部分與事實不符，因而再證1、2如經斟酌，可見全體區權人繳交管理費都是適用相同標準，再審原告可獲較有利之判決。

㈣並聲明：1.原確定判決廢棄；2.再審被告之上訴駁回。

三、本件未經言詞辯論，故未有再審被告之聲明、陳述。

四、法院之判斷

㈠再審之訴顯無再審理由者，法院得不經言詞辯論，逕以判決駁回，民事訴訟法第502條第2項定有明文。惟所謂顯無理由，必須再審原告所主張之再審事由，在法律上顯不得據為對於確定判決聲明不服之理由者，始足當之。亦即再審原告於再審狀內主張之再審理由，無須依法調查證據，即能斷定再審之訴為無再審理由者而言（最高法院98年度台上字第2208號判決意旨參照）。本件再審原告指摘原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第1款、第13款規定之再審事由，故本院自應審究本件是否確有前揭再審事由。

㈡本件無民事訴訟法第496條第1項第1款之再審事由：

1.民事訴訟法第496條第1項第1款所謂適用法規顯有錯誤，就第二審確定判決言，應以該判決所認定之事實而為之法律上判斷，有適用法規顯有錯誤之情形為限（最高法院71年度台再字第30號判決意旨參照）。確定判決，除有法定情形得以再審之訴聲明不服外，當事人不得更以該確定判決之當否為爭執，若無上述法定情形，憑空指摘原確定判決事實錯誤或審理疏漏，不問以何程式聲明不服，均為法所不許（最高法院88年度台上字第2865號判決意旨參照）。縱依再審原告主張，原二審於前訴訟程序，疏未依民事訴訟法第199條規定行使闡明權，亦僅屬違反民事訴訟法之程序規定，乃原確定判決程序上有無不當之審理疏漏問題，尚非原確定判決就所認定之事實而為法律上之判斷，適用法規顯有錯誤之情事。是再審原告此部分主張，並無可取（臺灣高等法院臺中分院103年度再易字第40號判決意旨參照）。另再審被告於原二審所提民事綜合辯論意旨狀第4頁記載：「…張秀禎所有

之地下一樓設有台電配電室、電梯緩降坑、陰井、消防池、公共樓梯等公共設施（參原審卷附被證1及被證2），而上述公共設施並非僅供上訴人專屬使用，而係供全體大樓住戶使用，其設施、設備之維護管理費用負擔當應由全體大樓住戶共同負擔，然依系爭管理費決議之結果，上述公共設施因設置於上訴人所有之一樓及地下一樓，被上訴人不僅未將『上述公共設施所在面積予以扣除』，反而甚將上述『公共設施所占用面積』均計入上訴人應給付管理費之範圍，無疑係變相強令上訴人需加倍負擔『上述公共設施所屬共用部分』之管理費，顯與前揭公寓大廈管理條例第10條第2項規定，『共有部分』之管理、使用、維護費用，應由公共基金抑或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔原則相違背…」，顯見再審被告確有主張系爭設施所占用面積為共用部分，況本條例第10條第2項規定：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用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。」，適用該規定之前提要件須為「共用部分或約定共用部分」，而本條例第3條第6款規定：「約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。」，系爭地下室依權狀記載屬張秀禎所有，為專用部分，此亦為兩造所不爭，則再審被告前開書狀雖記載系爭地下室為「共用部分」，然其真意顯係指系爭地下室為「約定共用部分」，故再審原告主張再審被告未曾主張系爭地下室為約定共用部分，原二審逕行認定違反辯論主義云云，顯無可採。

2.所謂適用法規顯有錯誤者，不包括漏未斟酌證據及認定事實錯誤之情形在內（最高法院63年度台上字第880號判決意旨參照）。事實審取捨證據、認定事實容有不當，當事人僅得據為上訴理由，尚難以此指為合於前述「適用法規顯有錯誤」之再審原因（最高法院72年度台再字第125號判決意旨參照）。系爭設施是否為約定共用部分，乃原確定判決所為之事實認定，自不得以其認定有誤作為再審事由。

3.不溯及既往，為法律適用之大原則，故除法律明定新法應溯及適用，或該新法規定原即為法理，於施行前應為同一之解釋外，於新法施行前發生之事實，自不適用新法或得依該規定而為同一之解釋。修正後公寓大廈管理條例第29條第4項規定公寓大廈管理委員會之管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有同條例第20條規定拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任，既係規定於該特定情形始「視同」解任，自難以之為法理而予引用（最高法院96年度台上字第2080號判決意旨參照）。查本條例係於84年6月28日總統令公布全文52條，於92年12月31日修正公布全文63條，本條例第23條第2項、第33條第1款係於92年12月31日該次修正公布後新增之規定，且本條例第23條第2項規定係法律行為要式性之規定，法律行為因其重要性而規定為法定要式行為，可使行為人慎重其事，並確保法律行為之存在及其內容之證據，以防免日後可能產生之紛爭，但是否立法規定為要式行為為立法者之價值選擇，難認係法理，故依前開說明，本條例第23條第2項規定自無從溯及適用。而系爭大樓係於本條例公布施行前興建，如共有人間已就專有部分約定變更其性質為約定共用部分，依法律不溯及既往原則，本無現行本條例第23條第2項第1款「約定共用部分之範圍及使用主體非經載明於規約者，不生效力」規定之適用（臺灣高等法院臺南分院101年度再易字第27號判決意旨參照）。至依原確定判決意旨，係認定系爭設施所在之系爭地下室、1樓部分範圍業經全體共有人包含張秀禎默示合意約定作為共用部分使用，已經該等專有部分區權人張秀禎同意，並無違反本條例第33條第1款規定。再審原告指摘原確定判決違反本條例第23條第2項、第33條第1款規定，容有誤會。

4.「總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後三個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限（第1項）。總會決議之內容違反法令或章程者，無效（第2項）。

」，民法第56條定有明文。本件再審被告於原二審係主張系爭區權會決議因違反本條例第10條第2項規定，依本條例第1條第2項規定適用民法第56條第2項規定應為無效，於108年度苗簡字第470號（下稱原一審）一審審理程序則經協議簡化爭點為系爭區權會決議是否無效（見原一審卷第270至271頁），並未主張系爭區權會決議之召集程序或決議方法違反法令或章程而請求法院撤銷，法院若依民法第56條第1項規定判決撤銷系爭區權會決議，自屬民事訴訟法第388條所定之就當事人未聲明之事項為判決，為違法之訴外裁判，故再審原告主張本件應適用民法第56條第1項而非同條第2項云云，亦無可採。

5.原確定判決判決書第8頁雖曾引用臺灣高等法院96年度上易字第424號判決之內容，有「屬權利濫用，依民法第148條第1項之規定，尚非法之所許」之記載（見原二審卷第8頁），然之後之判決內容，並未依該判決所引最高法院97年度台上字第2347號判決意旨（見原二審卷第44頁），檢討系爭區權會決議是否係以損害少數區權人為主要目的，及該決議之權利行使所能取得之利益，與該少數區權人及國家社會因其權利行使所受之損失，為比較衡量，判斷是否符合民法第148條第1項規定之要件，僅認定系爭設施使用地為約定共用部分，並適用本條例第10條第2項、第1條第2項及民法第56條第2項規定認定系爭區權會決議無效，未曾適用民法第148條第1項規定作為判決理由，故再審原告認原確定判決適用民法第148條第1項規定錯誤，並以此為再審理由，亦非可取。

㈢本件無民事訴訟法第496條第1項第13款之再審事由：

1.民事訴訟法第496條第1項第13款所謂當事人發現未經斟酌之證物或得使用該證物者，係指在前訴訟程序不知有該證物，現始知之，或雖知有此而不能使用，現始得使用而言。若證物在前訴訟程序業經提出，而為法院所不採，即非此之所謂發現未經斟酌之證物（最高法院78年度台上字第1615號判

決意旨參照）。其知有該證物得使用而不使用者，亦在不得據以提起再審之訴之列，且應舉證證明有何事實上之障礙或其他原因，致不能於原確定判決事實審言詞辯論終結前適時提出以供斟酌，否則即與發現新證物之要件不合（最高法院98年度台上字第1258號判決意旨參照）。

2.原確定判決言詞辯論終結之時間為109 年9 月23日，此有該日言詞辯論筆錄在卷可參（見原二審卷第225 至237 頁），而再審原告所提再證1 民事答辯狀依書狀上記載之製作日期為106 年10月26日，再證2 規約依該規約第21條之規定係於93年5 月21日訂立，均早於原二審言詞辯論終結前即已存在，亦難認有何事實上之障礙或其他原因，致不能於原確定判決事實審言詞辯論終結前適時提出以供斟酌，自非發現新證物，與民事訴訟法第496 條第1 項第13款之要件不符。

五、綜上所述，再審原告主張原確定判決有民事訴訟法第496 條第1 項第1 款、第13款所定之再審事由，求予廢棄改判，顯無理由，爰不經言詞辯論，逕以判決駁回之。

六、據上論結，本件再審之訴顯無再審理由，依民事訴訟法第502 條第2 項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　27　　日

民事第二庭　審判長　法　官　曾明玉

法　官　賴映岑

法　官　王筆毅

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

書記官　劉家蕙

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　27　　日