臺灣高等法院民事判決

107年度上字第123號

上　訴　人　逸安大廈管理委員會
法定代理人　游明泰
訴訟代理人　彭郁欣律師
　　陳曉祺律師
被上訴人　財團法人中興工程顧問社
法定代理人　曾參寶
訴訟代理人　林世昌律師
複代理人　王耀緯律師
參　加　人　收多易股份有限公司
法定代理人　楊家興

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效事件，逸安大廈管理委員會對於中華民國106年11月24日臺灣臺北地方法院105年度訴字第935號第一審判決本訴部分提起上訴，財團法人中興工程顧問社就反訴提起附帶上訴後，逸安大廈管理委員會就反訴為訴之變更，本院於108年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決主文第一項確認臺北市逸安大廈管理委員會第37屆臨時區分所有權人（第二次）會議討論事項第二點訂定本大廈地下室倉儲業之公共基金（即管理費）之決議無效部分廢棄。

二、撤銷逸安大廈規約第10條第3項第3款之規定。

三、上訴駁回。

四、財團法人中興工程顧問社應將如附圖所示A部分面積23.80平方公尺排風管，及B部分面積4.29平方公尺排風管拆除。

五、第二審訴訟費用，關於上訴部分，由逸安大廈管理委員會負擔；關於變更之訴部分，由財團法人中興工程顧問社負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。財團法人中興工程顧問社（下稱中興顧問社）原起訴聲明為：㈠先位

聲明：請求確認臺北市逸安大廈管理委員會（下稱逸安管委會）第37屆臨時區分所有權人（第二次）會議決議無效。㈡備位聲明：請求撤銷逸安大廈規約第10條第3項第3款之規定（見原審司北調卷第2頁）。嗣於本院108年4月9日言詞辯論時聲明：㈠確認臺北市逸安大廈管理委員會第37屆臨時區分所有權人（第2次）會議就逸安大廈地下室倉儲業之管理費提高為一般住戶4倍之決議無效。㈡請求撤銷逸安大廈規約第10條第3項第3款之規定。㈢請求就第一項請求或第二項請求擇一為中興顧問社勝訴之判決（見本院卷2第54頁）。中興顧問社將原先備位聲明合併，合併後之訴訟標的及訴之聲明內容相同，乃屬法律上陳述之更正，非訴之變更，揆諸首揭規定，應予准許。

二、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。又在第二審為訴之變更合法者，原訴可認為已因而視為撤回時，第一審就原訴所為判決，自當然失其效力；第二審法院應專就新訴為裁判，無須更就該判決之上訴為裁判（最高法院71年台上字第3746號判例參照）。逸安管委會原反訴請求中興顧問社應將裝置於逸安大廈地下層共用部份天花板如原審判決附圖即臺北市政府地政局土地開發總隊106月3月3日鑑定圖所示A部分面積23.96平方公尺之灰色排風管，及B部分面積4.38平方公尺之灰色排風管拆除，經原審為其勝訴之判決，中興顧問社提起附帶上訴，因測量圖有誤，經臺北市政府地政局土地開發總隊於108年1月10日重新測量後，排風管之位置及面積均有變更，逸安管委會就反訴變更訴之聲明：中興顧問社應將裝置於逸安大廈地下層共用部份天花板如附圖所示A部分面積23.80平方公尺排風管，及B部分面積4.29平方公尺排風管拆除（見本院卷1第547頁、本院卷2第54頁）（下稱系爭排風管），屬訴之變更，然其請求之基礎事實同一，應予准許。

三、逸安管委會原法定代理人為陳旭光，嗣於108年4月3日變更為游明泰，並依民事訴訟法第175條、第176條聲明承受訴訟（見

本院卷2第57至69頁），應予准許。

貳、實體方面

一、中興顧問社主張：伊為逸安大廈內臺北市○○區○○路○○巷○○○號1樓及逸仙路26巷1、7、19號地下室（下合稱系爭房屋）之區分所有權人，自103年11月1日起將系爭房屋出租予參加人經營收多易迷你倉庫（即自助倉儲業），租期至113年12月31日止。依逸安大廈103年10月13日修正前規約第10條之規定，公司與一般商號之住戶，其管理費之收取為一般住戶之1.5倍（即原規約條款），逸安大廈卻於104年10月13日臨時區分所有權人會議中，決議通過「另決議大廈規約內增加地下室倉儲業管理費為一般住戶之4倍，由下個月開始實施」（下稱系爭決議），並於逸安大廈規約第10條第3項第3款增訂「本大廈地下室倉儲業管理費為一般住戶之4倍，由104年11月開始實施。管理費以權狀內坪數確定。」（下稱系爭規約增訂條款）。伊雖不反對就不同之房屋使用方式採取不同之管理費收取標準，但原規約條款所定之1.5倍，實屬已足，系爭決議之內容，係在毫無任何合理事實依據及實際估算之情況下，逕將地下室倉儲業之管理費更改為一般住戶之4倍，與公寓大廈管理條例第10條第2項所宣示「按應有部分比例分擔」之原則大相逕庭，亦違反誠信原則，應類推適用民法第56條第2項之規定認定系爭決議為無效。因系爭規約增訂條款有前述顯失公平之情事，系爭規約增訂條款應依民法第799條之1第3項之規定予以撤銷之。再系爭決議係僅針對伊所為極不公平之差別待遇，致使伊之財產權有遭侵害之危險，伊自有提起確認訴訟以除去此項危險之確認利益，為請求確認系爭決議無效，撤銷系爭規約增訂條款，請求擇一為有利判決。反訴抗辯：如附圖所示A、B排風管係伊向前手購入系爭房屋時即已存在，並非伊所新增，且該等排風管存在時日已久，未見逸安管委會有何意見，足認逸安管委會在前手設置時應已同意該等排風管之裝設，自非無權占有逸安大廈地下層共用部分，逸安管委會請求伊拆除前開排風管，自屬無據，且依最高法院71年台上字第737號判決，應視

為以損害他人為主要目的之權利濫用行為。

二、逸安管委會抗辯：公寓大廈管理條例第10條第2項允許區分所有權人會議或規約另為規定，逸安大廈為一商場與住宅混合之大廈，規約按住家、辦公室、店鋪、餐飲業、倉儲業而採取不同之管理費收費標準，為法之所許。逸安大廈105年10月13日區分所有權人會決議修訂後規約第10條第3項規定公司與一般商號之管理費為一般住戶之1.5倍，餐飲業之管理費為一般住戶之2倍，地下室倉儲業管理費為一般住戶之4倍，管理費以權狀內坪數確定，按住家、辦公室、店鋪、餐飲業、倉儲業不同，採不同之收費標準。參加人經營倉儲業，雖有獨立出入門戶及通道、專用電梯，惟仍因有相關公司設施使用及管理維護上之共通（如保全、消防、污水處理、化糞池、公共水電等）而增加管理維護上之負擔，尤其參加人係全天24小時營運，隨時有人員及車輛進出，服務人數眾多，不僅影響一般住戶居住安寧及品質，亦使伊勢將加派人力巡邏監控以維護安全管理，且參加人之貨車時常於僅4公尺寬之逸仙路26巷紅線禁止停車處駐裝卸貨，致交通紊亂，險象環生，復未經伊同意或區分所有權人會議決議，擅自使用中興顧問社加裝如附圖A、B所示排風風管通過逸安大廈地下層之共有部分，製造噪音，造成住戶不便，更無法管理收放之貨物，對住戶造成壓力，系爭決議基於參加人對逸安大廈住戶造成之生活環境不良影響，為維護住戶全體共同權益，考量參加人之行業較不單純、營業時間較長、進出人數較多等因素，採取不同收費標準，應有其必要性，而調漲之幅度，則係衡酌收多易迷你倉庫之24小時營運時間為一般公司正常上班時間之3倍，乃為一般住戶管理費4倍之差別待遇，應屬公平適當，並無中興顧問社所指違反誠信原則而應屬無效之情事存在，另系爭規約增訂條款亦無顯失公平之狀況。

變更之反訴主張：中興顧問社於逸安大廈地下層共用部分加裝如附圖A、B所示排風管，以供參加人控制收多易迷你倉庫溫度濕度之用，屬無權占有逸安大廈地下層共用部分，依民法第767條第1項、公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，請求中

興顧問社將裝置於逸安大廈地下層共用部份天花板如附圖所示A部分面積23.80平方公尺排風管，及B部分面積4.29平方公尺排風管拆除。

三、參加人（輔助中興顧問社）主張：參加人承租系爭房屋1樓及地下室經營收多易迷你倉庫，只有參加人自己員工有密碼，租櫃子的客人要用卡片才能出入，參加人有在系爭房屋1樓建1個平臺供裝卸貨之用，貨物一卸貨就直接進入地下室倉儲，避免客戶與大樓住戶共同使用地下室進出，也沒有在公共空間堆疊貨物，參加人就系爭房屋係屬正常使用，並無違法使用。參加人對於進入與離開處所之人均有管控姓名與時間，派有店長進駐進行監督管理，裝設有監視器監控，並設有稽核系統，參加人與客戶之合約書，載明危險物品不能放到倉儲內，並賦與參加人基於公安理由開啟倉位之權限，逸安管委會將系爭房屋之管理費收費標準調高至一般住戶之4倍，無法接受。如附圖所示A、B排風管並非參加人所增設，參加人亦未使用該等排風管排風，空調外機係裝在收多易迷你倉庫之室內空間，所以風口是直接到1樓。

四、原審判決中興顧問社本訴部分勝訴，逸安管委會反訴部分勝訴，即㈠確認臺北市逸安大廈管理委員會第37屆臨時區分所有權人（第二次）會議討論事項第二點訂定本大廈地下室倉儲業之公共基金（即管理費）之決議無效。㈡中興顧問社應將裝置於逸安大廈地下層共用部份天花板如附圖所示A部分面積23.96平方公尺之灰色排風管，及B部分面積4.38平方公尺之灰色排風管拆除。逸安管委會不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決關於確認臺北市逸安大廈管理委員會第37屆臨時區分所有權人（第二次）會議就逸安大廈地下室倉儲業之管理費提高為一般住戶4倍之決議無效部分廢棄。㈡上開廢棄部分，中興顧問社於第一審之訴駁回。逸安管委會變更反訴聲明：中興顧問社應將如附圖所示A部分面積23.80平方公尺排風管，及B部分面積4.29平方公尺排風管拆除。中興顧問社聲明：㈠逸安管委會之上訴駁回。㈡逸安管委會變更之反訴駁回。

五、兩造不爭執事項

㈠逸安大廈為地下1層、地上12層之建物。中興顧問社為逸安大廈之區分所有權人，其所有之逸仙路26巷7之1號1樓房屋面積20.28平方公尺，同巷1號地下樓面積1,154.97平方公尺（104年9月23日逸安大廈區分所有權人名冊及權數見原審卷第14至15頁）。

㈡中興顧問社於103年10月23日與收多益公司簽訂房屋租賃合約書，由參加人承租系爭房屋1樓及地下室共382.74坪及2個汽車停車位（房屋租賃合約書見105司北調18號卷第8至9頁）。

㈢參加人承租系爭房屋1樓及地下室，自104年2月1日開始經營收多易迷你倉庫。

㈣原規約條款規定公司與一般商號之住戶其管理費收取為一般住戶之1.5倍，餐飲業之住戶其管理費為一般住戶之2倍（即原規約，見原審司北調卷第10至13頁）。

㈤逸安大廈於104年10月13日臨時區分所有權人會議中通過系爭決議，即規約內增加地下室倉儲業管理費為一般住戶之4倍（見原審司北調卷第14至17頁），逸安大廈規約因而增訂10條第3項第3款（見原審司北調卷第18至21頁）。

六、本件爭點

㈠中興工程顧問社依公寓大廈管理條例第10條第2項、類推適用民法第56條第2項規定、民法第148條第1項，請求確認系爭決議無效，有無理由？

㈡中興工程顧問社依民法第799條之1第3項規定，請求撤銷系爭規約增訂條款，有無理由？

㈢逸安管委會依民法第767條第1項前段、公寓大廈管理條例第9條第4項規定，反訴請求中興顧問社將如附圖所示A部分23.80平方公尺排風管、B部分4.29平方公尺排風管拆除，有無理由？

七、本院之判斷

㈠關於管理費提高是否顯失公平之救濟途徑，應優先適用民法

799條之1第3項規定。

1.逸安大廈103年10月13日臨時區分所有權人會議決議規約內增加地下室倉儲業管理費為一般住戶的4倍（見原審司北調卷第14至17頁），逸安大廈規約因此增訂第10條第3項第3款：「增訂『本大廈地下室倉儲業管理費為一般住戶之4倍，由104年11月開始實施。管理費以權狀內坪數確定。」（見同上卷第18至21頁），可知系爭決議之內容為規約內增訂地下室倉儲業管理費為一般住戶之4倍。

2.民法第799之1條第3項規定：「規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後3個月內，請求法院撤銷之。」，其增訂理由為：「規約之約定對特定之區分所有人若有顯失公平之情事者，宜有救濟之途徑，爰增訂第3項。」，此一規定係就規約之內容有顯失公平情形，所作之規定。至於民法第56條第2項規定：「總會決議之內容違反法令或章程者，無效。」，係對社團總會決議內容違反法令或章程，所作之規定，又民法第148條第1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。」第2項規定：「行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」，係對權利行使之界限，所作之規定。因此民法第799之1條第3項應係民法第56條第2項、第148條之特別規定，關於管理費提高是否顯失公平之救濟途徑，在法律之適用關係上，應優先適用民法799條之1第3項規定。

㈡系爭規約增訂條款有民法第799條之1第3項顯失公平之情形，應予撤銷。

1.中興顧問社主張系爭規約增訂地下室倉儲業管理費為一般住戶之4倍，顯失公平等語，為逸安管委會所否認。

2.按規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分

所有人得於規約成立後3個月內，請求法院撤銷之，民法第799之1條第3項定有明文。規約之約定對特定之區分所有人若有顯失公平之情事者，宜有救濟之途徑，又規定之約定是否有顯失公平情事，須就各項具體因素及其他相關情形綜合予以斟酌，以為判斷之準據（該條項立法理由）。本件中興顧問社於105年1月5日提起本件訴訟，距104年10月13日系爭規約增訂作成後，未逾3個月，且於系爭會議中即表示反對之意思等情，有起訴狀收狀章、會議紀錄、規約在卷可稽（見原司北調卷第2頁、第14至21頁），是中興顧問社主張依民法第799條之1第3項提起本件訴訟，未逾法定3個月之除斥期間。民法第799條之1第3項係以「顯失公平」為其得請求法院撤銷之要件，亦即規約之內容須達到明顯有失公平之程度始為要件。住商混合大廈各住戶之使用情況不同，故規約按住家、商用採不同營業項目採不同的管理費收費標準，在一定比例之合理範圍內，固屬適法，但不能超越比例原則，否則有顯失公平之虞。是以，本件中興顧問社主張系爭規約增訂條款顯不合於實際使用狀態比例，與逸安管委會抗辯影響一般住戶安寧及品質使伊將加派人力巡邏監控，有無顯失公平，應以管理費提高為一般住戶之4倍，是否屬在一定比例之合理範圍，是否以限制特定人為目的、權利受限制程度及其他情事等加以衡量比較。

3.原規則條款規定公司與一般商號之住戶其管理費收取為一般住戶之1.5倍，餐飲業之住戶其管理費為一般住戶之2倍（見原審司北調卷第10至13頁）。104年10月13日逸安大廈第37屆臨時區分所有權人（第2次）議紀錄「捌、討論事項」「二、訂定本大廈地下室倉儲業之公共基金（即管理費）事宜案。說明：㈠依逸安大廈規約(104年3月19日修訂版）第10條公共基金（即管理費）之繳納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，向管理委員會繳交公共基金。㈡公共基金（即管理費）。1.『公司與一般商號』之住戶，其管理費收取為一般住戶之1.5

倍。2.餐飲業之住戶，其管理費用為一般住戶之2倍。㈢建議增訂本大廈地下室倉儲業管理費為一般住戶之3至4倍。討論：㈠倉儲或租賃業設於大廈內已有爭議，且迷你倉儲為24小時營業，人員進出複雜管理不易。近期發生地下室下水池溢水，收多易公司4位客戶損失要大廈公共意外險來支付，及走廊卸貨來5台車，搬運貨物疊太高及未顧及老人、小孩等安全，且公司也無人出面維護卸貨之安全，而發生與住戶爭執等不愉快事件，但萬一發生事故，又是誰的責任？㈡本大樓是以住家為主大樓，收多易在此營業就有責任維護居住安全與品質。收多易應儘快提出安全與品質之計劃，並承諾不損及本大廈之利益，其客戶之損失應由收多易全部吸收。㈢要做好鄰居是可以信賴的、安全的、彼此共創利益的，請該公司提出一個計畫或方案等，大樓看是否可接受。㈣中興顧問社與收多易公司出席代表示，會將本廈建議帶回，但調漲管理費為一般住戶之4倍無法接受。決議：目前倉儲或租賃業於住宅內營業是否符合法規尚待察證，請收多易公司儘快提出維護本大廈居住品質及安全之計畫。另決議大廈規約內增加地下室倉儲業管理費為一般住戶之4倍，由下個月開始實施。管理費以權狀內坪數確定。經出席人員舉手表決，贊成40票。」（見105司北調18號卷第14至17頁）。規約因而增訂第10條第3項第3款：「增訂『本大廈地下室倉儲業管理費為一般住戶之4倍，由104年11月開始實施。管理費以權狀內坪數確定。」（見105司北調18號卷第18至21頁）。中興顧問社主張：參加人在承租之系爭房屋經營收多益迷你倉儲，屬經濟部公告之代號H703120自助儲物空間業(selfstorage)，提供非投幣式各型式不同尺寸可上鎖之儲物空間，供自行存放物品使用，僅提供靜態儲物服務，晚上10點以後深夜時段客戶亦甚少進入儲物，參加人客戶多將車輛停放於附近松高路之府前停車場，自行將物品托運到收多易儲物空間內存放，距離約73公尺，步行僅需1分鐘，客戶得以憑管制門卡24小時進入，參加人應第36屆逸安管委會之要求，為顧

及大樓住戶安全與品質，額外花費約100萬元，將所承租系爭房屋之1樓部分捨棄不予利用作為店鋪使用，而設置貨梯，客戶憑卡進入系爭房屋1樓後，使用系爭房屋內電梯進入地下室，憑專屬倉位鑰匙使用倉位存放物品，避免客戶與大樓住戶共同使用地下室進出，確保客戶進出獨立，避免干擾住戶，原則上客戶進入系爭房屋地下室後，無獨立通往大樓之進出口，然因消防法規要求，地下室有消防逃生安全門，參加人於該消防逃生門安裝高頻率警鈴，如未經參加人授權逕行開啟，警鈴聲將大響，經由該通道通往1樓之人員，1樓大樓警衛即可注意，參加人投保1億元之公共責任意外險，以為意外發生之保障，系爭房屋1樓大門入口處，台北市警察局信義分局設置巡邏箱員警定時定點巡邏，參加人並就門禁採取一進一出之管控方式，對於進入與離開處所之人，均有確實管控姓名與時間，門禁管控高於同業，參加人派有店長進駐進行監督管理，店長上班時間為上午10時至晚間7時，針對初次簽約、首次入倉之客戶辦理合約之簽署、檢驗雙證件、影印身分證留存，確認存放物品，針對已簽約客戶，店長定時巡邏並目測檢查出入之客戶是否有異常或違反雙方契約之情事，參加人在逸安大廈裝設有監視器監控，店長每日逐筆調閱非上班時間異常進出進入之監視影帶，任何時間發現有不尋常之處，即會以備用鑰匙開啟櫃位加以檢查，參加人總公司設有5位稽核人員，會至各分店進行稽核巡視，並設有稽核系統，參加人與客戶之合約，賦與參加人基於公安理由開啟倉位之權限，參加人對於存放物品有檢查權，於客觀懷疑存有危險物品時，可開倉檢查，104年間因逸仙大樓之管線老舊發生污水池排水孔溢水，當時參加人員工因事出緊急，乃以備份鑰匙開啟倉位，將客戶所存放之物品移出倉位，而逸安管委會所稱地下室下水池溢水事件，係因逸安管委會於下水池設施不當以致下水池浮球電門開關故障，因而導致參加人客戶之損害，參加人並無任何可歸責之事由存在，另107年因停車場員工廁所幫浦損壞，污水槽滿水位後

溢出造成倉庫淹水，致倉位承租戶財物損失，亦為逸安管委會維護管理不當而造成參加人損害事件，參加人為維護住戶良好關係，選擇不向大樓求償，轉而向參加人投保之保險公司辦理出險等語，並有保險理賠證明文件、參加人與客戶間之定型化契約、參加人持有之備份鑰匙、逸安管委員會議紀錄、消防檢驗合格證明、投保1億元公共意外責任險證明、國泰世紀產物保險公司出險資料、經濟部自助儲物空間業代號一覽表、參加人一般倉位客戶資料一覽表、酒窖倉位客戶資料一覽表、參加人警示標語、參加人設置獨立貨梯之照片、系爭房屋獨立出入口照片、警鈴照片、台北市警察局信義分局設置巡邏箱照片、參加人公司出勤資料表、府前停車場照片、系爭房屋步行至府前停車場路線地圖、因緊急狀況開倉照片在卷可稽（見本院卷1第181至187頁、第219至269頁、第391至395頁、第449至471頁），及證人楊家興到場證述在卷（筆錄見本院卷1第417至428頁），復經原審到場勘驗製有勘驗筆錄（見原審卷第167至171頁），可知參加人承租系爭房屋經營自助儲物空間業，將系爭房屋1樓部分設置貨梯，客戶憑卡進入系爭房屋1樓後，使用系爭房屋內電梯進入地下室，憑專屬倉位鑰匙使用倉位存放物品，參加人並對於進入與離開處所之人有管控姓名與時間，派有店長進駐進行監督管理，裝設有監視器監控，並設有稽核系統，參加人與客戶之合約，賦與參加人基於公安理由開啟倉位之權限等情，應認為參加人為顧及一般住戶，確有採取措施避免影響一般住戶之居住安寧與品質。逸安管委會抗辯：參加人營業時間為全天24小時，未派員在現場進行任何管理及監控，影響一般住戶居住安寧、安全及品質，對於住戶所造成之風險及干擾遠大於餐廳，參加人對於客戶身分及所存放之物品完全無法過濾管控，現場無人看管營業場所，風險不能與住宅相提並論，貨車常違規停駐於狹窄巷弄裝卸貨，致交通紊亂，險象環生，參加人從無任何改善作為，放任客戶而由逸安大廈住戶承擔其營運所造成之風險及不便，逸安大廈104年

因漏水造成參加人客戶所存放之高價物品受損致逸安管委會遭求償60餘萬元，嗣後由逸安管委會與參加人以24萬1,106元和解，基於管理上及住戶所承擔之風險成本大幅增加，收取較其他住戶高之管理費屬合理適當等情，並提出照片、保險理賠文件及和解書為證，逸安管委會所提白天之照片，顯示沿逸仙路26巷有多家商店，並有數輛車路邊停車情形（見原審卷第97頁、第108頁），然尚無從因此認為有「致交通紊亂、險象環生」情形，參加人雖曾路邊停車裝卸貨物，然其他商家前亦有停車現象，原審於106年3月3日勘驗筆錄記載「系爭大樓面臨26巷之部分有多家商店，現場也可見多台違規停車」（見原審卷第168頁），逸安管委會並未就此責由專人排除或為其他必要管理措施，不能認為逸安管委會因此致需耗額外之管理人力、費用。另逸安管委會於104年8月間因104年7月29日地下室淹水事件向新光產物保險公司申請保險理賠，理賠明細記載：出險原因為場所設施不當，理算書資料備註欄記載：被保險人逸安管委會下水池浮球電門開關故障造成漏水導致第三人財受損，賠付對象為參加人（見本院卷1第181至185頁），逸安管委會與參加人因上開事件和解作成和解書（見本院卷1第187頁），則逸安管委會所稱地下室下水池溢水事件，係因逸安管委會於下水池設施不當以致下水池浮球電門開關故障，因而導致參加人客戶之損害，尚難認係可歸責於參加人，故逸安管委會抗辯因此增加管理維護上之負擔，應無足採。另參加人營業時間為24小時，參加人表示晚上10點以後深夜時段客戶甚少進入儲物，逸安管委會未舉證證明管理費須調高至一般住戶之4倍始足因應管理上之實際需求。此外，逸安管委會未再舉證證明。衡量參加人營業形態，其管理監控、客人進出、影響居家環境狀況，及逸安管委員未具體說明有加派人力巡邏監控或增加支出等情形，則系爭規約增訂條款收取一般住戶4倍之管理費，尚難認為屬在一定比例之合理範圍，揆諸前揭說明，認為有民法第799條之1第3項顯失公平之情形，應予撤銷。

㈢中興顧問社請求就確認系爭決議提高地下室倉儲業管理費為一般住戶4倍部分無效、系爭規約增訂條款應予撤銷，請求擇一為其勝訴判決，而關於管理費提高是否顯失公平之救濟途徑，應優先適用民法799條之1第3項規定，系爭規約增訂條款有民法第799條之1第3項顯失公平之情形，應予撤銷，已如前述，則確認系爭決議無效部分，即毋庸審究。

㈣逸安管委會反訴請求中興顧問社拆除排風管，為有理由。

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。次按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權，惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利（最高法院62年台上字第1803號判例要旨可資參照）。

2.如附圖A、B所示之排風管為中興顧問社所有之事實，業為中興顧問社所自認（見原審卷第69頁），堪認屬實。又該等排風管係興建於逸安大廈地下層共用部分，復經本院至現場履勘並囑託開發總隊測量屬實，有勘驗筆錄、附圖各1份在卷可稽（見本院卷1第503至517頁）。則中興顧問社所私有之前開排風管占有屬逸安大廈全體區分所有權人共有之地下層共用部分之事實，即堪認定。

3.中興顧問社辯稱：該等排風管係伊向前手購買系爭房屋時即已存在，未曾見逸安管委會有何意見，足認逸安管委會在前手設置時應已同意該等排風管之裝設，自非無權占有，逸安管委會請求拆除，屬損人不利己之行為云云。證人黃福堂（即中興顧問社員工）在本院證稱：排風管是中興顧問社購買時即存在，停車場及辦公室需要排氣系統，如果拆除，地下室停車會有風險，一氧化碳濃度過高人會昏迷等語（筆錄見本院卷1第429至431頁），然逸安管委會已否認曾同意排風管占用地下室共用部分，且縱逸安管委會提起反訴前未曾就

排風管之存在提出異議，亦僅能認其係單純之沉默，尚不能以此推認其默示同意中興顧問社以排風管占用地下層共用部分。此外，中興顧問社未再舉證證明有何正當使用權源，應屬無權占有。民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年台上字第105號判例），黃福堂固證稱若拆除排風管地下室停車場及辦公室一氧化碳濃度會過高等語，惟為逸安管委會所否認，證人楊家興證述沒有人使用該等排風管等語（筆錄見本院卷1第422頁），而中興顧問社未再舉證證明，則逸安管委會因系爭排風管占用全體區分所有權人共有之地下層共用部分，而請求拆除，要非以損害他人為主要目的。

4.從而，逸安管委會依民法第767條第1項前段、公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，請求中興顧問社拆除前開排風管，為有理由，應予准許。

八、綜上所述，中興顧問社依民法第799條之1第3項規定請求撤銷系爭規約增訂條款，為有理由，應予准許，如主文第2項所示。原審判決第一項確認臺北市逸安大廈管理委員會第37屆臨時區分所有權人（第二次）會議討論事項第二點訂定本大廈地下室倉儲業之公共基金（即管理費）之決議無效部分，因中興顧問社在本院更正聲明如壹之一所載，確認決議無效部分既毋庸論述，已如上述，自應予以廢棄，如主文第1項所示。從而，原審為逸安管委會敗訴之判決，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持，逸安管委會上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴，如主文第3項所示。逸安管委會就反訴為訴之變更部分，依民法第767條第1項前段、公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，請求中興顧問社拆除如附圖所示A、B排風管，為有理由，應予准許，如主文第4項所示。並依民事訴訟法第78條規定，為訴訟費用負擔之判決。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

十、據上論結，本件逸安管委會之上訴為無理由，逸安管委會變更之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　7　　日

民事第八庭

審判長法　官　陳邦豪

法　官　胡芷瑜

法　官　周美雲

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　108　　年　　5　　月　　8　　日

書記官　呂　筑

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。