

公寓大廈規約得否課予住戶 「辭讓金」或「罰款」？

蔡麗雯*

壹、前言

我國寸土寸金，集合式住宅比比皆是，為使社區事項能順利推動，立法者訂有《公寓大廈管理條例》。其中第29條規定，公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人，有關管理委員之選任依區分所有權人會議決議或規約約定。如果公寓大廈之區分所有權人熱心公益，依區分所有權人會議決議或規約約定的方式選出管理委員通常並不困難。然擔任管理委員大都為無給職，遇到冷漠的區分所有權人，無意投身社區事務，即便被選上也拒絕就任，甚至可能當一陣子就辭任，如此管理委員會也就停擺無法運轉。也因此有些公寓大廈為了能使管理委員會順利運作，於區分所有權人會議決議、規約，除會許以好處吸引區分所有權人擔任管理委員，有些甚至是強制輪流擔任，如果不擔任則需支付一筆款項。此等作法看似合乎邏輯，用一點金錢壓力來換取公共事務的正常運作，卻也引發了極大爭議。是否區分所有權人會議決議或規約，可為相關約定，本件訴訟一、二審判決採取截然不同的見解，值得細細思考。

貳、事實概要

A為B社區之區分所有權人，B社區曾召開區分所有權人會議修正社區規約「若拒絕擔任委員，需支付職務辭讓金」，A認為此條款係對於人民基本權利之懲罰性侵害，違反民法第148條誠信原則與權利濫用原則、同法第71條強制或禁止規定、同法第72條之公序良俗原則、公寓大廈管理條例第10、29、23條等規定，顯具違法性，且違反憲法之「比例原則」而認為無效。

參、本案歷審見解

一、臺灣臺中地方法院114年度中簡字第1017號民事判決之見解

按原審法院係認同A之主張，採取「法律保留原則」之立場，並對公寓大廈管理條例第23條第2項第4款採取較為限縮的解釋，其重點如下：「人民自由及權利之限制，依憲法第23條規定，應以法律定之。是以限制或剝奪人民自由、財產等權利、義務自需經立法院通知通過之法律始得為之，遑論行政機關

* 本文作者係大眾聯合法律事務所律師

或人民團體，公寓大廈管理之區分所有權人會議更不許之。公寓大廈區分所有權人雖得經區分所有權人會議決議訂立規約，惟其規約之內容，自不得違反法令之限制，而此之所謂法令，自包括憲法、法律、地方自治規章、法規命令及一般法律原理原則等有效之法規範而言，亦即社區規約之制定，雖屬私法自治之範疇，惟不得違反法令之限制。再公寓大廈管理條例第23條第2項第4款固規定區分所有權人會議得就區分所有權人或住戶『違反義務之處理方式』以規約定之，惟所謂『違反義務之處理方式』應係指區分所有權人或住戶違反義務時，管理委員會所得採取之處理程序，例如先予制止，或召集當事人協調處理，尚不包括課予區分所有權人或住戶法律未規定之義務。」

二、臺灣臺中地方法院114年度簡上字第454號民事判決之見解

其思維與一審法院不同，其首先認為基於私法自治規約訂立罰則，並無法律保留原則的問題：「在權利濫用外之合法範圍內，應保障當事人個人具有根據自己的意志，通過法律行為構築其法律關係之可能，與法律保留原則尚屬無涉，公寓大廈之管理使用及其他住戶間之相互關係，除法律別有規定外，區分所有權人會議得以規約規範之，且住戶違反義務時之處理方式亦為規約所得規範之事項；…又住戶規約係公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議應共同遵守之事項，此屬私法自治之範疇，非有違反強制或禁止規定，或背於公共秩序或善良風俗，或有權

利濫用之情事者，均非法所不許。是公寓大廈本得由區分所有權人以多數決議制定管理方法，以維護公寓大廈之安全及品質，惟仍須符合公平，不得逾越必要程度而過度限制區分所有權人所有權；又對於違反管理規定者制定罰則，係為落實管理規則之規制效果，自亦屬管理方法之一環。」

其次認為社區事務需有人管理，若部分住戶享受管理利益卻拒絕承擔勞務成本，由其支付金錢作為補償，是基於公平原則，而非單純的懲罰，故以系爭規約條款來看，並無權利濫用之情：「…系爭條款對於無法履行輪值擔任管理委員之義務者，應以繳交一定金額之方式，始得免除擔任管理委員之義務，係為落實公寓大廈區分所有權人或住戶間之私法自治，及系爭規約所定輪值擔任管理委員之規制效果，並無違反何強制或禁止規定，亦未背於公共秩序或善良風俗，更難認係以損害他人為主要目的，而有權利濫用之情事，應非法所不許。」

最末其並審認系爭條款之辭任金符合比例原則：「系爭規約第11條之規定，當期輪值之管理委員，可依照輪流名單與同區之區分所有權人協調更換任期，確實無意願擔任管理委員之住戶，亦得以繳交5,000元之方式，免除輪流擔任管理委員之義務，除可尊重區分所有權人不願擔任管理委員之意願，亦可使該輪值之區分所有權人以額外繳納金額方式，以全其對社區事務本應有之付出，核屬兩全之方法，且酌以系爭條款決議之辭任金5,000元，並無顯然過高之情形，亦無侵害人身情形，此項對於無法擔任管理委員者所課予之金錢給付義務，堪認符合比例原則。」

肆、相關實務見解

有關規約或區分所有權人會議決議可否規定不願擔任管理委員之區分所有權人需繳納一定款項，實務上有肯否兩種見解：

一、肯定說

- (一) 臺灣高雄地方法院114年度訴字第780號民事判決節錄：「系爭乙決議雖規定未依排定時間參與輪值者，需加收1,000元費用，惟系爭甲決議亦同樣規定如參與輪值者，每日可減免920元管理費，足見系爭乙決議約定目的，是要使未能履行輪值義務者，以支付金錢方式取而代之，此顯係基於使系爭大廈管理事務能順利運作目的下所議定，是基於私法自治原則下，亦難認系爭乙決議有何違反公共秩序或善良風俗，而依民法第72條無效。」
- (二) 臺灣臺南地方法院114年度訴字第346號民事判決節錄：「公寓大廈之管理使用及其他住戶間之相互關係，除法律別有規定外，區分所有權人會議得以規約規範之，且住戶違反義務時之處理方式亦為規約所得規範之事項；又住戶規約係公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議應共同遵守之事項，此屬私法自治之範疇，非有違反強制或禁止規定，或背於公共秩序或善良風俗者，均非法所不許；是公寓大廈本得由區權人以多數

決議制定管理方法，以維護公寓大廈之安全及品質，惟仍須符合公平，不得逾越必要程度而過度限制區權人所有權；又對於違反管理規定者制定罰則，係為落實管理規則之規制效果，自亦屬管理方法之一環。…被選任之管理委員，或並進一步被選任之主任委員、財務、監察委員，其等恐無擔任之意願，是為平衡其等無擔任上揭管理委員職位之意願及上揭住戶均應參與或服務社區事務之公平原則間之衝突，在系爭區權會會議第二案決議擔任管理委員可減免管理費，以鼓勵住戶擔任管理委員外，另系爭第三案決議被選任為管理委員拒絕擔任者，得以增加管理費之方式，拒卻擔任管理委員，或進而被選任為主任、財務、監察委員之住戶，得以繳交6,000元於管委會之方式，擔任其他管理委員職務，此等決議結果除可保障住戶不願擔任管理委員或特定管理委員職位之意願，亦可使該被選任之住戶以增加管理費或額外繳納金額方式，以全其對社區事務本應有之付出，核屬兩全之方法。」

- (三) 臺灣新北地方法院113年度訴字第2477號民事判決節錄：「系爭社區僅20戶，故如有住戶不願輪值擔任管理委員，勢必增加其他住戶輪值之次數，而增加其他住戶之工作與負擔，則不願盡義務輪值擔任管理委員之區分所有權人，享受他人付出勞力、時間管理維護社區事務所帶來之利益，

自應支付相當之對價，對全體區分所有權人始屬公平合理。」

- (四) 臺灣臺中地方法院114年度中小字第2668號民事判決節錄：「審酌上開規定之內容並無違反強制規定或禁止規定，亦無背於公共秩序或善良風俗；且考量社區事務攸關全體區分所有人，人人均應有參與或服務之機會，而管理委員係推動、執行社區事務不可或缺之職位，故由未曾擔任管理委員之住戶，在當選後擔任管理委員，自符住戶均應參與或服務機會之公平原則；再者，被選任之管理委員，其等恐無擔任之意願或因非實際入住戶或將房屋出租予第三人而無法擔任委員，是為平衡其等無擔任上揭管理委員職位及上揭住戶均應參與或服務社區事務之公平原則間之衝突，未曾擔任管理委員之住戶，被選任為管理委員，拒卻擔任管理委員或因規定無法擔任者，應繳納公共基金，此等規定除可保障未曾擔任管理委員之住戶，不願擔任管理委員或因未實際入住或將房屋出租予他人使用而無法擔任者，亦可使該被選任之住戶以增加管理費或額外繳納金額方式，以全其對社區事務本應有之付出，核屬兩全之方法。」
- (五) 臺灣臺中地方法院114年度中小字第2296號民事判決節錄：「審酌系爭規定之內容並無違反強制規定或禁止規定，亦無背於公共秩序或善良風俗；且考量社區事務攸關全體區分所有

人，人人均應有參與或服務之機會，而管理委員係推動、執行社區事務不可或缺之職位，故由未曾擔任管理委員之住戶，在當選後擔任管理委員，自符住戶均應參與或服務機會之公平原則；再者，被選任之管理委員，或並進一步被選任之主任委員、財務、監察委員等，其等恐無擔任之意願，是為平衡其等無擔任上揭管理委員職位之意願及上揭住戶均應參與或服務社區事務之公平原則間之衝突，未曾擔任管理委員之住戶，被選任為管理委員，拒卻擔任管理委員，或進而被選任為主任、財務、監察委員之住戶，得以每個月增收管理費，此等規定除可保障未曾擔任管理委員之住戶，不願擔任管理委員或特定管理委員職位之意願，亦可使該被選任之住戶以增加管理費或額外繳納金額方式，以全其對社區事務本應有之付出，核屬兩全之方法」

二、否定說

- (一) 臺灣臺中地方法院113年度小上字第112號民事判決節錄：「公寓大廈管理條例第23條第2項第4款固規定區分所有權人會議得就區分所有權人或住戶『違反義務之處理方式』以規約定之，惟所謂『違反義務之處理方式』應係指區分所有權人或住戶違反義務時，管理委員會所得採取之處理程序，例如先予制止，或召集當事人協調處理，或報請各該主管機關為必要

之處置，或訴請法院裁判，尚不包括課予區分所有權人或住戶法律未規定之義務。再按住戶違反第一項規定，經協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。公寓大廈管理條例第6條第3項定有明文。系爭規約系爭規定，課以區分所有權人或住戶之義務，若住戶違反，依上開規定應請求主管機關或訴請法院為必要之處置，其逕為處罰之規定，自屬無效。」

- (二) 臺灣高雄地方法院108年度雄小字第534號民事判決節錄：「然所謂『違反義務之處理方式』應係指區分所有權人或住戶違反義務時，管理委員會所得採取之處理程序，例如先予制止，或召集當事人協調處理，或報請各該主管機關為必要之處置，或訴請法院裁判，尚不包括課予區分所有權人或住戶法律未規定之義務。再揆諸前揭說明，涉及人民財產權事項，應依其限制之程度，以法律或法律明確授權之命令予以規範，而公寓大廈管理條例並未授權區分所有權人會議得逕以決議或制定規約，向飼養動物致妨礙公共衛生之住戶處以罰款之規範；又被告並未出席上開區分所有權人會議，業經其陳明在卷（見本院卷第45頁），且106年7月14日區分所有權人會議出席人數為30人，系爭社區區分所有權人共計92人乙情，有系爭決議會議紀錄可稽（見本院卷第4頁），復

為原告所不爭執（見本院卷第45頁），故系爭決議內容並未獲得全體區分所有權人同意，則依前揭說明，系爭社區區分所有權人為防止飼養動物之住戶有妨礙公共衛生之行為，而通過系爭決議，令違反之住戶負擔罰款部分，顯有違法律保留原則而無效。故原告依系爭決議，向被告請求給付罰款，洵屬無據。」

- (三) 臺灣士林地方法院108年度士小字第1571號民事判決節錄：「公寓大廈管理條例並未授權區分所有權人會議得以決議裁處上開住戶罰款，否則顯有重複處罰之虞。再者，通過系爭規約第20條第7項第4款約定之第12屆第1次區分所有權人會議並未經全體區分所有權人出席，該會議決議自未經全體區分所有權人同意，原告復無法舉證證明被告曾表示同意系爭規約第20條第7項第4款之約定，則依上開說明，亦無從以私法自治之契約原則認被告應受系爭規約第20條第7項第4款關於罰款之約定所拘束。綜上，原告以被告於108年5月24日至同年6月2日置放不實文宣品為由，依系爭規約第20條第7項第4款約定請求被告給付罰款5000元，於法尚有未合，亦難准許。」
- (四) 臺灣臺北地方法院103年度店小字第1100號民事判決節錄：「而私權關係中，一方當事人不合理擴張權利，恐損及他方當事人權利，倘肯認私人團體以多數決議方式制裁他造少數

人，將無啻認同法治社會下有私人執法可能。故公寓大廈規約決議事項，若涉及限制區分所有權人全體權利者，須於公寓大廈管理條例或其他法規授權區分所有權人會議得以決議為之者，始可以決議制定規約加以規範；除該等決議內容獲得全體區分所有權人同意，可認為意思表示合致，具私法自治、契約性質外，尚不得由區分所有權人會議以多數決方式，強行課與未同意者法律所無之義務。」

伍、代結論

基於私法自治，雙方契約間訂有罰則（違約金）的情形所在多有，然在一般契約關係中，法院頂多審認是否有定型化契約顯失公平或者有違約金過高等情事，少有認為不得違約金之規定，主要即在於此為雙方你情我願下所訂立之契約，自應受拘束。而公寓大廈的規約不同，規約內容往往並非全體無異議通過，而是透過多數決的方式確立，因而自有少數不同意之區分所有權人不願受其拘束。然先前判決即有判決認為：「所謂之『規約』，乃係公寓大廈所有之住戶，為了所居住的環境及使用上的相互關係，所達成共同利益的複雜意思表示，其間各住戶或許會有意見上不一致，但經溝通、協調後，終能獲致平行的同意，且對於不同意規約內容之少數區分所有權人仍有其拘束效力，此

即民主原則中的少數服從多數的重要原則，因此其性質上，應係屬於所謂的『合同行為』，且無須經全體區分所有權人合意始能制定。¹」認為縱不同意，基於少數服從多數原則仍應受拘束。

而從上開相關實務判決可以看出，採否定見解者普遍認為除有法規授權外，若規約未得全體區分所有權人同意，不得以多數決的方式強行課予未同意之區分所有權人義務，進而為私法處罰。本件一審判決即採取此見解認為限制人民權利必須有法律依據，公寓大廈管理條例並沒有授權社區可以自行課罰款而判決規約無效。然若規約僅能規定制止，或召集當事人協調處理，對於我行我素的住戶根本不會有任何效果，將導致社區管理機制癱瘓。而過往採取肯定見解的部分，多數並不強調此部分係屬罰則，而將之婉轉說之為替代的「兩全之法」。然不論是罰則還是兩全之法，均影響區分所有權人權益，法院迴避對於此類條款的定性並無法解決爭議。本件二審判決明白指出「在權利濫用外之合法範圍內，應保障當事人個人具有根據自己的意志，通過法律行為構築其法律關係之可能，與法律保留原則尚屬無涉」且「法無明文禁止社區規約對於違反規約所定之義務者，不得課予一定之金錢給付義務，不論其名義為『辭讓金』或『罰款』，應非法所不許」，其正面回應此爭議問題，實值得肯定。

自由不代表放任，即便承認私法自治，法院對於相關條款亦非毫無限制，本件二審判

註1：臺灣臺南地方法院94年度簡上字第68號民事判決、臺灣桃園地方法院89年度桃簡字第25號民事判決。

決在審認此類條款時，尚依循比例原則一目的正當性、手段必要性、狹義比例原則進行審查。公寓大廈之區分所有權人數眾多，實難取一致合意，若法律過度保護消極住戶，將導致積極參與者負擔過重，公共事務無法

長久，最終損及全體生活品質。本件二審法院的見解，認為此類條款沒有強迫特定人，也沒有過度侵害人身自由或財產權，且金額不高，屬於符合比例原則之手段，實質上保護了社區整體的公共利益。

全國律師月刊審稿辦法

第一條（法源依據）

為維護社會公益，全國律師月刊之投稿者如非執業律師或未取得律師證書等，不得使用律師名銜、職稱或易使公眾混淆之職稱（包含但不限：所長、合夥人、執行長、法律顧問或資深顧問等）。但其職銜經本會審查同意者不在此限。

第二條（消極資格）

依律師法第三條第三項規定非領有律師證書，不得使用律師名銜。投稿者如有律師法所定消極資格（律師法第五條、第七條、第九條等規定）情形，應予陳報或切結，俾利本會編輯委員會審查。

投稿者應依照本會所附之切結書（附件格式）切結之。

第三條（投稿之審查）

本會依投稿辦法先為程序形式審查並行書面審查。

如投稿者之資格或投稿文件（包含但不限圖照、文字、著作及口述著作等）有違反投稿辦法或學術倫理等，經查證屬實將依本會辦法及決議處理之。如有違反學術倫理之虞或投稿者職銜刊載不當者，亦同。

附件表格

- 現為執業律師 具有律師證照或律師高考及格
- 具有律師法消極資格（事由：_____）
- 登載：學歷或職銜（請填寫：_____）
- 以上若勾選不實，應依法負民刑事責任。

投稿人簽名：

日期：