

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第207號

01
02
03 原 告 黃珮瑄
04 黃珮怡
05 胡國祥
06 胡羅逢珠
07 詹淑媛
08 王隆文
09 沈國良
10 黃陳錦治

11 共 同

12 訴訟代理人 林金宗律師

13 被 告 南仁湖育樂股份有限公司

14
15 法定代理人 鍾嘉村

16 訴訟代理人 李倬銘律師

17 洪國欽律師

18 上列當事人間請求確認債權不存在事件，本院於民國114年5月1
19 日言詞辯論終結，判決如下：

20 主 文

21 原告之訴駁回。

22 訴訟費用由原告負擔。

23 事實及理由

24 一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
25 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
26 又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不
27 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，
28 且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法
29 院112年度台上字第2668號判決意旨參照）。查原告主張承
30 購會員管理費為每月每坪新臺幣（下同）50元，被告主張為
31 每月每坪80元，顯然兩造間就承購會員管理費數額有爭執，

01 將使原告私法上之地位有受侵害之危險，而此不安之狀態能
02 以確認判決將之除去，依上開說明，原告提起本訴自有確認
03 利益，合先敘明。

04 二、原告主張：原告為被告設立於屏東縣○○鄉○○路000號

05 「小墾丁渡假村」之承購會員，分別擁有如附表所示之小木
06 屋暨坐落基地所有權，依兩造間簽訂之「小墾丁會員規章」
07 （因原告成為承購會員之日期不同，會員規章條款有些許更
08 動，原告應適用之會員規章如附表所示，下稱系爭規章），
09 可知原告於成為承購會員時，兩造已約定管理費收取標準係
10 依承購會員所有土地面積坪數計算，每坪每月繳交50元。原
11 告於民國112年8月間接獲被告寄發之「小墾丁渡假村會員住
12 宿收費管理辦法」（下稱系爭辦法），通知原告每坪每月繳
13 交80元管理費，雖依系爭規章第4章第7條第3款或第8條第4
14 款或第9條第5款約定，被告保有依物價指數及所提供休閒之
15 軟、硬體設施之擴建及改善而酌予調整各費用之權利（原告
16 主張無效條款如附表所示，下稱系爭條款），然系爭規章為
17 定型化契約，被告依系爭條款片面調漲管理費，對被告一方
18 有利，對原告不利，構成消費者保護法（下稱消保法）施行
19 細則第14條第1款、第2款規定，違反消保法第11條第1項之
20 平等互惠原則，依消保法第12條第1項、第2項第1款規定，
21 系爭條款應為無效，爰依法提起本件確認之訴。並聲明：確
22 認被告對原告之承購會員管理費債權，於超過以附表所示面
23 積每坪每月50元計算之管理費債權部分不存在。

24 三、被告則以：被告所經營之小墾丁渡假村自80年間開始營運迄
25 今已逾30年，從未就承購會員之管理費用進行調整，被告於
26 112年間制訂並公布系爭辦法，將承購會員之管理費，自每
27 坪50元調整為每坪80元，係肇因於物價連年上漲，勞務薪資
28 及電價亦大幅調漲，導致經營成本不斷攀升，且小墾丁渡假
29 村設施均達使用年限，確有進行汰換或修補必要，被告所收
30 取之管理費早已難以支應小墾丁渡假村之正常運作，倘被告
31 再不進行管理費收取標準之調整，甚難期待被告繼續經營小

01 墾丁渡假村及提供服務予原告，為維持永續經營，在管理成
02 本逐年攀升情況下，被告本得依系爭條款，就承購會員管理
03 費之收取標準進行調整等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

04 四、兩造不爭執事項（見本院卷第106、119、121、122、227
05 頁）：

06 (一)原告為被告設立於屏東縣○○鄉○○路000號「小墾丁渡假
07 村」之「承購會員」。

08 (二)原告所有小木屋門牌、面積及原告應適用之系爭規章，如附
09 表所示。

10 (三)兩造間之系爭規章約定：「為維修別墅、保養庭園，依會員
11 種類，有如下繳交會費之義務。1.承購會員每半年繳交一
12 次，收取標準依會員所有土地面積坪數計算，每坪每月繳交
13 50元管理費，水、電費由承購會員自行負擔。」

14 (四)原告於112年8月間接獲被告寄送之系爭辦法（原證2），通知
15 原告：「每半年繳交一次管理費，每坪每月繳交80元管理
16 費，水、電費由承購會員自行負擔。」

17 (五)兩造間之系爭規章第4章第2條約定：「會員得享用本渡假村
18 之場所設施及服務」。但就原告黃珮瑄及黃珮怡（小木屋編
19 號:2133、2136）、胡國祥（小木屋編號：1106）、胡羅逢珠
20 （小木屋編號：1216）及王隆文（小木屋編號：1020），遭到
21 被告公告禁止使用渡假村接駁服務（原證4）。

22 (六)原告所有之小木屋，自始至終都是自己維修（原證3），被
23 告從未對原告所有之小木屋進行維修。

24 (七)被告目前經營小墾丁渡假村，渡假村內之小木屋有部分屬被
25 告所有，部分為原告及第三人所有，而具備小木屋所有權之
26 原告及第三人為使用渡假村內之公共設施，均應加入渡假村
27 之承購會員，並按月繳納管理費。

28 (八)於112年6月前，承購會員每月應繳納之管理費係依承購會員
29 所有之小木屋權狀坪數為基礎，每坪為50元，而被告自112
30 年7月起，調漲承購會員每月應繳納之管理費至每坪80元。

31 五、本件之爭點：

01 (一)系爭條款是否無效？

02 (二)原告請求確認被告對原告之承購會員管理費債權，於超過以
03 附表所示面積每坪每月50元計算之管理費債權部分不存在，
04 有無理由？

05 六、本院之判斷：

06 (一)系爭條款應屬有效，且被告調整收費標準符合系爭條款：

07 1.按企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之
08 原則；定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公
09 平者，無效；定型化契約中之條款違反平等互惠原則者，推
10 定其顯失公平，消保法第11條第1項、第12條第1項、第2項
11 第1款定有明文。而關於無效認定之考量事項，消保法施行
12 細則第13條並規定，定型化契約條款是否違反誠信原則，對
13 消費者顯失公平，應斟酌契約之性質、締約目的、全部條款
14 內容、交易習慣及其他情事判斷之。同細則第14條則明定，
15 定型化契約條款，有下列情事之一者，為違反平等互惠原
16 則：□當事人間之給付與對待給付顯不相當者。□消費者應
17 負擔非其所能控制之危險者。□消費者違約時，應負擔顯不
18 相當之賠償責任者。□其他顯有不利於消費者之情形者。是
19 以消費性定型化契約是否違反誠信原則，對消費者顯失公
20 平，即應審酌契約之性質、締約目的，及是否為他方所不及
21 知、或無磋商變更之餘地，暨全部條款內容、交易習慣，及
22 當事人間之給付與對待給付是否顯不相當，是否負擔控制範
23 圍外之危險等各項因素，並應衡量雙方當事人的利益，本於
24 公平原則就個案具體情事綜合判斷，以調和契約當事人的法
25 律關係（最高法院112年度台上字第333號判決意旨參照）。

26 2.經查，原告主張：系爭規章為定型化契約，被告依系爭條款
27 片面調漲管理費，對被告一方有利，對原告不利，構成消保
28 法施行細則第14條第1款、第2款規定，違反消保法第11條第
29 1項之平等互惠原則，依消保法第12條第1項、第2項第1款規
30 定，系爭條款應為無效云云，然此為被告所否認，並辯稱：
31 因物價連年上漲，勞務薪資及電價亦大幅調漲，導致經營成

01 本不斷攀升，且小墾丁渡假村設施均達使用年限，確有進行
02 汰換或修補必要，為維持永續經營，自有依系爭條款調整收
03 費必要等語。故本件首應審究者，即為系爭條款是否違反平
04 等互惠原則及誠信原則，且顯失公平而無效？又被告就承購
05 會員管理費每月每坪50元調漲至每月每坪80元，是否符合系
06 爭條款？茲分述如下：

07 (1)查系爭條款約定：被告保有依物價指數及所提供休閒之軟、
08 硬體設施之擴建及改善而酌予調整各費用之權利等語（見本
09 院卷第179、186、192、199、206、213、218頁），又系爭
10 條款是否違反誠信原則，對消費者顯失公平，應斟酌契約之
11 性質、締約目的、全部條款內容、交易習慣及其他情事判斷
12 之，此為消費者保護法施行細則第13條所明定。本院審酌系
13 爭條款之目的，乃賦予經營者依其所提供會員於渡假村休閒
14 服務所需成本之變化，於一定條件下，可酌情調整各項費
15 用，以為永續經營，又旅宿業之經營成本以人力及設施維護
16 等費用為大宗，此亦關乎消費者於此休閒可得之品質良窳，
17 故有關各項費用之調整，乃為合理減輕經營者因非其可得控
18 制之外在經營風險變更所生成成本之負擔，且避免經營者為因
19 應非可歸責之經營成本增加，而減少對會員提供服務之質
20 量，消費者若不顧經營者有虧損可能，仍要求其須以同價提
21 供相同品質服務，經營者顯有結束營業之可能而更不利於消
22 費者，則被告於契約約定在一定客觀經營環境之條件變更或
23 增加投資提升原有設施及服務品質之條件下，得調整其收費
24 標準，難認兩造間之給付與對待給付顯不相當，亦難認原告
25 有負擔非其所能控制之危險，非得逕認已違反平等互惠原則
26 及誠信原則。又系爭條款係依物價指數及擴建、改善提供之
27 休閒軟、硬體設施，為調整各項費用之條件，前者核與各級
28 行政機關所定公共工程採購契約多有物價指數調整條款之情
29 相合，且物價指數係反映與人民生活有關之產品及勞務價格
30 所統計得出之物價變動指標，為衡量通貨膨脹主要指標之
31 一，此與渡假村之經營成本相關，以此為衡量標準，應屬適

01 當，另休閒軟、硬體設施擴建及改善部分，則為被告擴建設
02 備或於原有基礎上加以改善，以提高消費者之休閒等服務品
03 質，因而增加支出，自有利於會員。準此，系爭條款並無違
04 反平等互惠原則及誠信原則，亦未對消費者顯失公平，原告
05 主張系爭條款已違反消保法等相關規定應屬無效云云，委不
06 足採，被告自得依系爭條款為管理費之調整。

07 (2)又被告所經營之小墾丁渡假村自80年間開始營運迄今已逾30
08 年，從未就承購會員之管理費進行調整，被告於112年間制
09 訂並公布系爭辦法，將承購會員之管理費，自每月每坪50元
10 調整為每月每坪80元，此為原告所不否認，並有系爭辦法附
11 卷可稽（見審訴卷第27頁）。依系爭規章第4章第2條前段約
12 定：「會員（或其親友）得享用本渡假村之場所設施及服
13 務」等語（見本院卷第179、185、191、199、205、212、21
14 7頁），參以被告所提出原告得使用小墾丁渡假村之公共設
15 施表（見本院卷第106至113頁），設施項目約73項，顯然被
16 告需支出大量人力及物力以維持場所設施及服務品質，而依
17 消費者物價指數表所示（見本院卷第61、73頁），於80年、
18 112年之消費者物價指數各為65.81、105.51，漲幅為60.
19 3%，而被告調漲管理費每月每坪50元至80元，漲幅為60%，
20 顯然未逾上開消費者物價指數上漲幅度，且我國勞工最低基
21 本工資亦不斷調整，於80年、112年之勞工最低基本工資各
22 為11,040元、27,470元（見本院卷第75至78頁），漲幅高達
23 148.8%，顯然已造成被告經營成本大幅上漲。另小墾丁渡假
24 村早於80餘年間成立（參被證6、8、9、10之會員訂約時
25 點，見本院卷卷第193、207、214、219頁），距112年之時
26 即已老舊，則被告將廣場、花園、步道、戶外景觀等大規模
27 整修，以新換舊而言，可視為軟、硬體設施之大幅改善。本
28 院審酌原告會員權益調整幅度並未逾消費者物價指數上漲幅
29 度，且小墾丁渡假村軟、硬體設施於調整前復經改善，又被
30 告依系爭條款原可逐年隨物價指數調整而調整，惟從未調
31 整，直至112年始為調整，調整前均自為吸收，此自有利於

01 原告，則系爭辦法調漲管理費，自符合系爭條款所定調整條
02 件，並符消保法規定，被告之調整洵屬有據。

03 (3)至原告雖主張：原告使用之水、電，均自行付費，且原告所
04 有之小木屋皆自行維修，原告雖有權使用會員服務，然因原
05 告黃珮瑄、黃珮怡、胡國祥、胡羅逢珠及王隆文所有小木屋
06 並非提供予被告出租營業使用，而遭被告禁止使用接駁服
07 務，被告片面調漲管理費顯然無據云云，固提出維修小木屋
08 估價單、村內公告等為證（見本院卷第97至103頁）。然被
09 告得依應屬有效之系爭條款所定條件調整會員權益，且原告
10 得使用小墾丁渡假村之公共設施及服務，被告需支出大量人
11 力及物力以維持場所設施及服務品質，被告於系爭辦法調漲
12 管理費，符合系爭條款所定調整條件，並符消保法規定，均
13 已如前述，基於使用者付費原則，原告所有小木屋之維修及
14 水電費本應由原告自行負擔，雖因原告黃珮瑄、黃珮怡、胡
15 國祥、胡羅逢珠及王隆文所有小木屋並非提供予被告出租營
16 業使用，而遭被告禁止使用接駁服務，然此與原告得使用小
17 墾丁渡假村之公共設施及服務相較比例甚微，仍無礙於被告
18 得調漲管理費，況被告服務品質若有缺失，亦屬原告是否得
19 依相關契約約定請求賠償之問題，而與被告得否調漲管理費
20 之認定無涉，原告上開主張，均無可採。

21 (二)原告請求確認被告對原告之承購會員管理費債權，於超過以
22 附表所示面積每坪每月50元計算之管理費債權部分不存在，
23 為無理由：

24 查系爭條款應屬有效，且被告調整收費標準符合系爭條款，
25 均已如前所述，則原告請求確認被告對原告之承購會員管理
26 費債權，於超過以附表所示面積每坪每月50元計算之管理費
27 債權部分不存在，洵屬無據。

28 七、從而，原告以系爭條款構成消費者保護法施行細則第14條第
29 1款、第2款規定，違反消費者保護法第11條第1項之平等互
30 惠原則，依消費者保護法第12條第1項、第2項第1款規定，
31 主張系爭條款為無效，請求確認被告對原告之承購會員管理

01 費債權，於超過以附表所示面積每坪每月50元計算之管理費
02 債權部分不存在，為無理由，應予駁回。

03 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與本件判決結
04 果無影響，爰不再予斟酌，併此敘明。

05 九、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
06 如主文。

07 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日

08 民事第四庭法官 秦慧君

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日

13 書記官 林麗文

14 附表：

15

編號	所有權人	小木屋門牌號碼及房號	面積(坪)	原告適用會員規章	原告主張無效條款
1	黃珮瑄 及黃珮怡共有	屏東縣○○鄉○○路000○○00號(房號2133)	36	被證4	第4章第8條第4款
2	黃珮瑄 及黃珮怡共有	屏東縣○○鄉○○路000○○00號(房號2136)	34	被證5	第4章第8條第4款
3	胡國祥	屏東縣○○鄉○○路000○○00號(房號1106)	47	被證6	第4章第7條第3款
4	胡羅逢珠	屏東縣○○鄉○○路000○○00號(房號1216)	33	被證7	第4章第9條第5款
5	詹淑媛	屏東縣○○鄉○○	37	被證8	第4章第7

		路000○00號(房號1232)			條第3款
6	王隆文	屏東縣○○鄉○○路000○00號(房號1020)	37	被證9	第4章第7條第3款
7	沈國良	屏東縣○○鄉○○路000○00號(房號1229)	45	被證10	第4章第8條第4款
8	黃陳錦治	屏東縣○○鄉○○路000○00號(房號1228)	48	被證8	第4章第7條第3款