臺灣高雄地方法院民事判決

115年度訴字第786號

原　　告　顏煦龍

000000000000000000

　　孔凱蓁

共　　同

訴訟代理人　謝琮鈴律師

被　　告　MM大樓管理委員會

000000000000000000

法定代理人　周家正

訴訟代理人　陳忠勝律師

上列當事人間確認區分所有權人會議決議無效事件，本院於民國115年9月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

確認民國113年7月6日MM大樓113年度第2次區分所有權人會議「議案一：管理費統一調整至65元／坪。商業費用則不分行業別等項目：均統一調整至100元／坪」之決議無效。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。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，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判例參照）。原告主張被告於民國113年7月6日召開113年度第2次區分所有權人會議（下稱系爭區權會），其中議案一（下稱系爭議案）有關調整MM大樓管理費為「管理費統一調整至65元／坪。商業費用則不分行業別等項目：均統一調整至100

元／坪」之決議顯失公平且有違誠信原則而應屬無效，為被告所否認，此已影響原告基於社區區分所有權人之權益，致其私法上之地位及權利有不安之狀態，該不安狀態延續至今，並得以本件確認判決與以除去。原告提起本件確認之訴，即有受確認判決之法律上利益，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告係高雄市鳳山區頂新一街多城國際MM大樓社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，為門牌高雄市○○區○○○街00號房屋（下稱系爭店面）之所有權人，並出租與海爾淨/熱水器營業使用。因系爭店面有獨立之出入口而甚少使用系爭社區之公共資源，依被告113年7月6日修正前規約第28條約定：「1樓住戶（店面）每月每坪新臺幣（下同）30元、2樓以上住戶每月每坪55元、2樓以上住戶若為設立公司行號或有商業行為每月每坪為110元」等語，需按月繳納每坪30元之管理費用。詎被告於113年7月6日召開系爭區權會，未有充分理由，即作成系爭議案，然未提出調漲幅度衡量標準之說明，卻使原告之管理費由每坪30元調高至每坪100元，新費率約為原費率之3.33倍；相較之下，一般2樓以上住戶僅由每坪55元調高至65元，漲幅約18.18%，顯係以表面中立區分商業及非商業使用，而為實質區別之不平等對待，且系爭社區一樓店面僅有2戶，相較於2樓以上住戶多達126戶（總戶數128戶），系爭議案實係由與原告利害相反之多數區分所有權人作成，對原告影響甚鉅，而有權利濫用之情形，對原告顯失公平，違反民法第148條第1項規定，應屬無效。爰提起本件訴訟，並聲明：確認系爭議案無效。

二、被告則以：基於目前物價指數之升高、各協力廠商基本工資之調漲及系爭社區公共設施修繕等需求而調漲管理費，並非違反平等原則。又商業行為店面常有大貨車停放佔據車道，須管理員協助維持交通，客戶亦會將車輛停放在地下室增加管理上之困難，伴隨進出人員複雜、增加噪音、環境髒亂、訪客抽菸、增加垃圾量及廢棄物，而系爭店面前出租予詐騙

集團遭警查獲，現在承租的淨水公司會將污水接至花圃，造成諸多管理困擾，故經由系爭區權會基於社區自治精神，以多數決議通過系爭議案，並無違反公平原則，亦無權利濫用情事等語，資為抗辯。

三、兩造不爭執事項（見本院訴卷第101頁）：

㈠原告係系爭店面所有權人，系爭店面現出租與海爾淨/熱水器營業使用。

㈡被告於113年7月6日於系爭區權會通過系爭議案。

四、原告主張系爭議案無正當理由調漲商業使用管理費，依民法第148條第1項規定有權利濫用之情事，應屬無效等語，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點為：系爭議案相較於一般住戶，大幅提高系爭社區商業使用管理費，是否有違民法第148條第1項規定，本院判斷如下：

㈠按區分所有權人會議決議之內容違反法令或規約者，無效，此係依公寓大廈管理條例第1條第2項適用民法第56條第2項之規定。又公寓大廈之共用部分、約定共用部分，係依法定或約定，由全體區分所有權人共同使用之部分（公寓大廈管理條例第3條第4款、第6款），是依公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，就該部分之修繕、管理、維護費用，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔為原則，雖依同條但書規定，區分所有權人會議或規約就該費用之分擔比例，並非不得另行約定，惟所約定分擔之方式，若無充分理由，仍不應悖離上述「按應有部分比例分擔」之原則。又公寓大廈之管理費用除用於維護、修繕、管理共用部分、約定共用部分外，並及於公寓大廈整體（含專用部分）之安全維護（如警衛）、管理組織之人事費、稅捐及其他基地之經常管理費用等，故區分所有權人會議或規約就管理費之收取，斟酌區分所有建物面積，甚而依其居住之情形，實際獲益程度等訂定負擔標準時，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）。是管理費雖得以區分所有權人會議決議為調整，但須不違背公平及誠信原則，否則即有權利濫用之虞。系爭議案調高商業使用管理費收取，被告自應提出調高及差別待遇之合理說明，否則難謂無恣意而顯失公平。

㈡查依系爭議案討論說明僅載「因應近五年（108~112年）消費者物價指數年增率均達2.62%（參考主計處公告資料），以及保養廠商費用逐年提升，為確保基金儲備水位合理及維護費用日漸不足，提前部署未來支用無虞，將調整管理費收費」及「這幾年除物價上漲外，人員薪資、修繕工資、物料等均大幅調漲，財報收支經完整年份長期評估下來，已呈現負成長且吃老本狀態，為維持一定的生活品質及提前讓大家（本大樓）能做有效的儲蓄，而不是等到大筆修繕出現時，才來5萬10萬地一次拿出來。另外，以上相關商業條款雖有做刪減，但不代表繳納就能隨意污染環境及影響設備，仍應受規約公共衛生等規範。」、「一樓住戶多年來被減免繳納管理費，單坪價長期獲得額外的優惠，其乃建商銷售時期遺留所致。大樓公設每一戶都有相當的持比，共有共享且應共同均攤，亦集合式住宅之特性。按坪數分攤計算應繳納的費用乃基本也最為公平的算法，相關法規條文均有闡明，如同總統世襲制都能改成任期制，全因民主機制，並無不能修正情事。另大樓這邊為一體適用及公平原則，不會因特定戶別

要求而特設置保全人員為之站哨。」等語（見本院審訴卷第39至40頁），未見被告於系爭區權會中提出資料及數據供區分所有權人參酌，尚不足說明為何商業使用者須由每坪30元調至100元，且高於一般住戶每坪65元，亦不足以合理說明商業使用者何以須負擔高於一般住戶之管理費標準，而作為差別收費之正當依據。

㈢被告於本院審理中雖稱系爭店面因作為商業使用，因此使社區管理事務因商業用途增生額外勞費，諸如「抽水馬達頻繁運作增加修繕」、「管線堵塞增加通管費用」、「異味污染」、「製造噪音」、「訪客頻繁洽商使用電梯增加公共電費支出」等語，及因系爭店面商業用途，曾考慮出租與安養中心而可能增加醫療廢棄物、前因出租虛擬貨幣公司亂停車，遭警查獲詐欺犯罪及現出租淨/熱水器公司將污水管接至花圃製造被告困擾，而經系爭區權會決議而制訂不同之管理費收費標準云云。惟查：

1.系爭店面有獨立之出入口，與系爭社區2樓以上住戶之1樓大廳及進出大門不同，進出亦無須使用系爭社區之電梯等情，有原告提出系爭店面照片在卷可稽（見本院訴卷第61頁），堪認系爭店面與系爭社區住戶之使用範圍有明確區隔，尚無因系爭店面之使用人有所變化而影響系爭社區住戶就其進出空間及管理人員之使用，被告亦未提出訪客使用地下停車場或電梯，因而增加管理支出之具體資料，尚難認有被告所稱因此增加管理上不便或電梯頻繁使用之情形，被告主張並非足採。

2.又訴外人施啟仁前因擔任CoinW臺灣區負責人，對外招攬加盟股東，由各股東於全國各地開設門市，其中包含向原告承租系爭店面作為高雄鳳山門市使用，施啟仁並因涉犯加重詐欺及違反洗錢防制法等犯行，經臺灣士林地方法院判決應執行有期徒刑22年等情，有被告提出之臺灣士林地方法院判決節本在卷可稽（見本院訴卷第107至116頁），惟原告既未經檢警追究罪責，應非故意出租與犯罪集團作不法使用，被告

雖稱因此門前停放汽、機車及出入龍蛇雜處云云，然被告是否受有其他額外負擔或不利益，仍未見被告舉證以實其說。

3.又被告於審理中提出之鷗翼車停車照片，主張系爭店面現在的承租人因紅線停車及向花圃排放污水，須管理員出面指揮交通云云（見本院訴卷第117頁），惟經原告說明卷附照片係海爾淨/熱水器搬入時之照片，尚非常態，則是否因常有違停車輛而造成系爭社區額外負擔，即非無疑，且照片僅見有不詳身分之人2人站在系爭社區1樓大廳內注視搬運狀況，並未見何人在管理或指揮交通，自不能認被告會有就此須由專人處理或為其他必要管理措施或致需耗額外之管理人力、費用。至被告所稱排放污水至花圃部分，經原告說明所排放並非污水，而係淨水器過濾後的潔淨廢水，原係為珍惜水資源而利用於花圃植栽，因被告之疑慮，已告知承租人改善等語，依現有照片及資料，尚不足證明因此增加經常性管理人力或費用。

4.至被告所稱原告前有意出租系爭店面與安養中心使用而增加被告垃圾量及廢棄物云云，因原告實際上並未出租，尚無法具體計算被告所受之不利益為何，然縱有相關廢棄物產生，其後續處理方式仍須視實際營運情形而定，自無從據此認定被告將因此增加何等具體管理成本或支出，或作為本件調高管理費之具體依據。

5.就被告主張系爭店面為系爭社區增加許多有形、無形之負擔及不便利現象，諸如噪音之製造、抽水馬達使用增加、環境髒亂增加清潔人員負擔、大樓保全巡檢次數云云，惟未見被告提出管理費整體支出情況，以供法院審酌其調整商業使用者之管理費是否妥適，則被告並未說明為何獨就商業使用者管理費特別提高之必要性，且上開情形均非屬商業使用者所獨有，一般住戶亦可能有此情形產生，是被告所舉證據不能證明系爭店面致系爭社區增加共用部分修繕、管理、維護費用支出之情事，其所為上開辯解，自難採信。

6.本件被告以多數決決議，將商業使用者之管理費訂為每月每

坪100元，而一般住戶則為每月每坪65元，前者約為後者之1.54倍。就原告而言，管理費由每月每坪30元提高至100元，新費率約為原費率之3.33倍；反觀一般住戶僅由每月每坪55元調整為65元，漲幅約18.18%。被告雖稱物價或協力廠商基本工資提高云云，則為何未以相同標準提高全體受益者之收費標準以補足之，而僅課與原告等少數使用者如上所述顯然較高之管理費，被告未有合理之說明。再就系爭社區商業使用僅有1樓店面2戶，且目前獨有原告出租作為商業使用，而系爭社區總戶數達128戶（見本院審訴卷第109至114頁），則系爭議案就商業使用房屋所增加之管理費收入，對全體社區住戶所增加之利益尚屬有限，然對原告等1樓店面房屋區分所有權人將造成長期之負擔，則系爭議案任意提高商業使用區分所有權人之分擔比例，任由與系爭店面區分所有權人利害相反之其他住戶，作成系爭議案，針對商業使用區分所有權人，提高渠等管理費為其他住戶之1.54倍，已形成對少數區分所有權人顯著不利之費用分擔方式，而有違誠信及禁止權利濫用原則，應認已違反民法第148條第1項規定，而屬無效。

五、綜上所述，系爭議案將商業使用者之管理費訂為每月每坪100元，而一般住戶僅為每月每坪65元，被告復未能提出充分資料證明商業使用確有相當於該差額之管理成本增加，足認系爭議案所定差別費率欠缺合理依據，已形成對少數區分所有權人顯著不利之分擔方式，而有違誠信及禁止權利濫用原則。依公寓大廈管理條例第1條第2項適用民法第56條第2項及民法第148條第1項規定，應屬無效。原告請求確認系爭議案無效，為有理由，應予准許。

六、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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　2　　日

民事第二庭　法　官　林岷爽

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　2　　日

書記官　蔡嘉晏