臺灣高雄地方法院民事判決

115年度訴字第80號

原　　告　潘淑枝
　　楊港淵
　　謝禮禮
　　邱義祥
　　楊娜娜
　　孫志成
　　鄭宇舜
000000000000000000
上列原告之
訴訟代理人　張賜龍律師
被　　告　百立帝堡別墅社區管理委員會
000000000000000000
法定代理人　陳麗紅
訴訟代理人　陳建誌律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效等事件，本院於民國115年7月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；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255條第1項第3款、第256條分別定有明文。查原告起訴時第一、二項聲明原為：㈠確認百立帝堡別墅社區（下稱系爭社區）於民國113年12月7日113年度區分所有權人會議臨時動議中通過調整管理費用每坪新臺幣（下同）75元之決議（下稱系爭決議）無效；㈡被告應給付原告

黃鈺庭5,409元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。另應自起訴狀繕本送達翌日之次月起，按原管理費標準向原告收取管理費（見審訴卷第9-11頁）。嗣經數度變更聲明後，最後聲明為：㈠確認系爭決議無效；㈡被告應給付原告孫志成5,409元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；㈢被告應給付原告鄭宇舜10,854元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院訴卷第101頁）。經核訴之聲明第二項前段未變更訴訟標的，僅更正事實上之陳述，另減縮第二項後段應受判決事項之聲明，核與上開規定相符，均應予准許。

二、次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。而因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，且此項危險得以對於被告之確認判決除去者，即得認有確認利益（最高法院111年度台上字第1633號判決參照）。本件原告主張系爭決議之決議內容違反公平原則、誠信原則、比例原則，違反民法第148條規定而無效，為被告所否認，則兩造間就系爭決議是否有效，原告是否受系爭決議效力拘束，即不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，且此項危險得以對於被告之確認判決除去，是原告提起本件訴訟應有確認利益。

貳、實體方面

一、原告主張：原告為系爭社區A區之區分所有權人（下稱區權人）。系爭社區A區每戶均有獨立出入口，不需經過警衛室，進入地下停車場也無須透過管理員協助，A區部分住戶另外設置保全警報系統，且B、D區大門設有密碼鎖，A區住戶無法任意進出或自由使用設置於B、D區中庭之公共設施，B、D區中庭之修繕費用、用電量及清潔人員提供之服務等亦與A區住戶無涉，故系爭社區於被告未成立前之管理費規約草約即係以每戶為單位，依使用公設比例區分A區管理費為

每戶3,000元、B、D區管理費為每戶5,000元，嗣被告成立後也是遵循上開模式訂定住戶規約，復因物價調漲，現為A區每戶管理費3,600元、B、D區每戶管理費6,000元。詎被告於113年12月7日通過系爭決議，致原告每月管理費提高，漲幅高達49%至247%不等，造成使用公設比例及服務較少之A區住戶須繳納高額之管理費，違反公平原則、誠信原則及比例原則，依民法第148條規定而無效。又系爭決議通過前、後，原告孫志成、鄭宇舜之管理費均從每戶每月3,600元調漲為每月5,409元，孫志成已繳納114年1至9月之管理費5,409元、5,409元、5,391元、3,600元、3,600元、3,600元、3,600元、3,600元、3,600元；鄭宇舜已繳納114年1至7月每月5,409元之管理費，而系爭決議既為無效，被告即無法律上原因受有孫志成、鄭宇舜溢繳之管理費，應分別返還孫志成5,409元、鄭宇舜10,854元。爰依民事訴訟法第247條、民法第179條規定提起本件訴訟，並聲明：㈠確認系爭決議無效；㈡被告應給付孫志成5,409元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢被告應給付鄭宇舜10,854元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；㈣第㈡、㈢項部分願供擔保，請准宣告假執行；㈤訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：各區權人就共用部分之使用、收益，原則上應按共有之應有部分比例分擔，方符公平之旨。以往系爭社區管理費按戶數收取，然各區分所有權人所有建物之坪數並不相當，以戶數來收取管理費，顯失公平，且原告所在之A區住戶坪數普遍較B、D區小，按坪數收管理費，對於A區之原告並無較不利。況保全人員之職責為收取包裹、掛號信件、巡守社區及地下車庫，服務包含A、B、D區全體住戶，不能以管理室設置在B、D區之間之大門口即謂原告並未享有保全人員之服務，且倘原告另行委請保全是其個人裁量，與系爭管理費收取無關。B、D區之中庭公共設施僅有一座雕像及數盆

盆栽及行人通道，另於原告所在之A區門口，有種植數10棵樹木、B、D各住戶門口有2盆盆栽，維護A區住戶門口之樹木更較維護B、D區各住戶門口的盆栽費時，另B、D區大門有密碼鎖，但密碼鎖是與A區住戶共享，垃圾清運費也是平均用在A、B、D區住戶，系爭決議並無違反公平、誠信原則及比例原則，並無違反民法第148條規定，被告收取調漲後之管理費並非不當得利等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡訴訟費用由原告負擔；㈢若受不利益判決，願供擔保請准免予假執行。

三、不爭執事項（見本院卷第104-105頁）：

㈠原告為系爭社區A區之區權人，系爭社區分A、B、D三區，每區12戶，共計36戶，原告所在之A區住戶於系爭決議前，每戶均繳納管理費為3,600元，B、D區住戶，每戶均繳納管理費為6,000元。

㈡上開36戶之坪數詳如系爭決議之會議記錄第5-6頁所載，原告等人之坪數均較B、D區住戶之坪數低。A區每戶之管理費調漲為5,409元至12477.75元不等，B、D區每戶之管理費調為5415.7元至7484.25元不等（見系爭決議會議記錄第5-6頁，審訴卷第59-61頁）。A、B、D區各戶之管理費調整比例如審訴卷第97頁所示。

㈢系爭社區於113年12月7日召開系爭會議，通過系爭決議，同意管理費調整為每坪75元，自114年1月1日起生效。

㈣系爭社區自114年1月1日起依系爭決議收取管理費，原告孫志成、鄭宇舜均需繳納管理費每月5,409元，孫志成已繳納114年1至3月之管理費5,409元、5,409元、5,391元，114年4月至12月每月3,600元；鄭宇舜已繳納114年1至6月每月5,409元，114年7月至12月每月3,600元之管理費（見本院卷第125頁）。

㈤B、D住宅之大門彼此相對，B、D區中間有行人通道（見審訴卷第275頁之附件3照片、本院卷第41頁照片），通道末端有一座雕像及數盆盆栽（見審訴卷第271頁之附件1照片），管

理室設置於B、D區之間的大門口（見本院卷第73頁之附件5照片、本院卷第43、45頁照片），出入B、D區均須經過管理室。A與B棟間有往地下室之停車場出入口鐵捲門（見本院卷第71頁之附件4照片、本院卷第47-55頁照片），供A、B、D棟住戶停放車輛。A、B、D共同使用地下車道及地下室垃圾收集區。

㈥B、D區大門有密碼鎖，但密碼鎖目前是A、B、D所有住戶共享。

㈦原告所在之A區部分住戶有另外向中興保全設置警報系統。

㈧系爭社區A區住宅之大門面朝高雄市前鎮區修成南街，每戶門前均有種植樹木，合計有數十棵（見審訴卷第273頁之附件2照片），B、D區各住戶門口有2盆盆栽。

㈨系爭社區之管理費用包含保全清潔費用、環保垃圾清運費用、監控系統保養修繕維護費用、園藝維護費用、機電消防保養修繕維護費用、截油槽清洗、汙水管清洗費用、電話費、雜項支出、區權會出席費、年節禮金，有系爭決議會議紀錄第2頁、系爭社區財務收支報表在卷可參（見審訴卷第53頁、第145-147頁）。

四、本院之判斷：

甲、原告請求確認系爭決議無效部分：

原告固主張系爭決議違反違反公平、誠信原則及比例原則，違反民法第148條規定，應為無效云云。惟查：

㈠按公寓大廈共用部分之修繕、管理、維護之費用由公共基金支付或由區權人按其共有之應有部分比例分擔之。其費用若區權人會議或規約另有規定者，從其規定，此觀公寓大廈管理條例第10條第2項規定即明。又以區權人持有坪數乘以每坪單價計算管理費，為一般社區普遍採行之計費方式；且衡情區權人就共用部分之應有部分比例與其專有部分面積大小呈正相關，是系爭社區依公寓大廈管理條例第10條第2項後段規定，以系爭會議決議區權人按每坪75元分擔管理費，核與該項前段規定共用部分之管理費由區權人按共有之應有部

分比例分擔之原則並未違背，難認違反公平、誠信及比例原則。而原告等人之坪數均較B、D區住戶之坪數低，若按應有部分之比例分擔下來，並未較B、D區住戶不利，至於A、B、D區各戶之管理費調整比例，A區調整比例普遍較B、D區住戶為高（見審訴卷第97頁），亦是因為系爭決議前，並非是按照各該住戶之應有部分比例來計算管理費，而是以每戶為計，始與原告等人原繳納管理費相較有較高之漲幅，尚難據此即認系爭決議違反公平、誠信及比例原則而無效。又系爭社區於系爭決議前，包含規約草約，固均一直以每戶計算管理費，然此計算方式既與公寓大廈管理條例第10條第2項後段規定意旨不符，則原告以此推認系爭決議違反公平、誠信及比例原則而無效，亦屬無據。

㈡次按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，同法第148條亦有明定。又公寓大廈區權人會議經由多數決作成之決議，與少數區權人之權益發生衝突時，是否係藉由多數決方式，形成對少數區權人不利之決議，而以損害少數區權人為主要目的，法院固得加以審查，惟應斟酌公寓大廈全體住戶因該決議所能取得之利益，與該少數區權人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量定之，尚不能單憑該決議對少數區權人之權益有所減損，即認係藉由多數決方式，損害少數區權人為主要目的，而屬權利濫用（最高法院113年度台上字第2031號判決參照）。經查：

1.系爭決議之議案已說明因系爭社區原先管理費繳費方式為A棟每月管理費3,600元，B、D棟每月管理費6,000元，與目前社會上大樓管理費收費基礎普遍為以坪數為收費基礎不符，此有系爭決議會議紀錄第5頁在卷可參（見審訴卷第59頁），足認系爭決議改變管理費之計算方式以符合公寓大廈管理條例第10條第2項後段規定，有其正當目的，且一致調整為每坪75元，並未對原告為不利之差別待遇。

2.又公寓大廈為多數生活方式不同之住戶群聚經營共同生活環

境之團體，住戶間就共用部分之使用頻率及其相互影響具有複雜多樣且不易量化之特性，難以具體核算區權人就共用部分之各別使用利益；而共用部分之管理維護費用，並非以各區權人對共有部分之受益程度為費用分攤之原則，自無因各特定區權人之位置關係、使用目的及利用狀況不同而有差別分攤之必要。原告固主張A區住戶無須經過管理室、自行收取包裹、外送、部分住戶另行裝設保全警報系統、車道未經過管理室，使用公共設施之機會較低云云，惟管理費除用以維護、修繕社區共用部分外，亦用以支應管理服務相關費用，包括保全、清潔、垃圾清運、監控系統保養修繕維護、園藝維護、機電消防保養修繕維護、截油槽清洗、汙水管清洗、電話費、雜項支出、區權會出席費、年節禮金等費用（見不爭執事項㈨），又系爭社區之公共設施包含地下停車場及地下室垃圾收集區（見不爭執事項㈤㈥㈦㈧），以原告所在之A區住戶，亦難斷言原告就共用部分之使用或接受管理服務之需求、頻率必然低於其他B、D區之住戶。況且B、D區中庭僅有行人通道，通道末端僅有一座雕像及數盆盆栽，別無其他公共設施（見不爭執事項㈤），原告復不爭執A區住戶均已有密碼鎖，得由B、D區大門自由進出（見不爭執事項㈥），原告以此主張其等使用B、D區中庭公共設施之比例較低，亦屬無據。綜上，自難僅因系爭決議改依應有部分比例計算管理費用，即認系爭決議係以損害他人為目的之權利濫用行為或違反誠信原則。

3.基上，系爭決議並未違反公平原則、誠信原則、比例原則，亦無違反民法第148條規定，原告主張系爭決議應為無效云云，並據以訴請確認系爭決議無效，即無理由。

乙、原告請求返還不當得利部分：

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。次按給付型之不當得利係基於受損人之給付而發生之不當得利，應由主張不當得利返還請求權人，就不當得利成立要件中之「無法律上之原因」負舉

證責任（最高法院112年度台上字第137號判決參照）。系爭決議並無違反公平原則、誠信原則、比例原則，亦無違反民法第148條規定，業如前述，且依系爭決議之內容可知自000年0月0日生效，改依應有部分之比例收取每月管理費（見不爭執事項㈢），原告等人自應依系爭決議之內容如數繳納。兩造復不爭執原告等人之坪數如系爭決議之會議紀錄第5-6頁所載（見審訴卷第59-61頁），原告孫志成、鄭宇舜依系爭決議每月管理費調漲為5,409元，且被告已受領孫志成、鄭宇舜所繳納之管理費費用如不爭執事項㈣所示，則被告受領上開款項係有法律上之原因，並無不當得利可言。原告主張要依系爭決議前之每月管理費3,600元繳納管理費，並請求被告返還差額予孫志成、鄭宇舜云云，洵屬無據，其據此請求被告返還不當得利，亦無理由。

五、綜上所述，原告請求確認系爭決議無效，及依民法第179條規定，請求被告給付孫志成5,409元本息、給付鄭宇舜10,854元本息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

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、據上論結，原告之訴無理由，爰依民事訴訟法第78條、第85條第1項規定，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　28　　日

民事第二庭法　官　葉逸如

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　　7　　月　　28　　日

書記官　劉佩嫻