

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第285號

原告 羅玉琴
林杏如
日益欣開發股份有限公司

上一人

法定代理人 許為庠

共同

訴訟代理人 陳世錚律師

林奕瑋律師

被告 名人富邦（二期）社區管理委員會

法定代理人 蕭淑禎

訴訟代理人 傅玉秀

上列當事人間請求撤銷社區規約事件，經本院於民國112年5月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

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。經查，本件原告起訴時，訴之聲明原為：被告召開之民國111年11月12日甲○○○（二期）社區111年度區分所有權人會議所通過「十、討論事項及決議【案由三】決議1：自112年1月份起管理費不分店面與住家均調成每坪35元」之決議，應予撤銷（見本院卷第9頁）。嗣於112年4月21日具狀更正訴之聲明為：被告於111年11月12日甲○○○（二期）社區111年度區分所有權人會議決議修正住戶規約第10條第2項第1

01 款規定，應予撤銷(見本院卷第203頁)。核原告所為上開聲
02 明之變更，係屬不變更訴訟標的而補充或更正法律上之陳
03 述，非屬訴之變更或追加，合先敘明。

04 貳、實體部分

05 一、原告主張：

06 (一)查原告日益欣開發股份有限公司(下稱日益欣公司)、丙○
07 ○、乙○○分別為門牌號碼新北市○○區○○路000號、375
08 號、399號建物所有權人，即被告甲○○○二期社區(下稱
09 系爭社區)之區分所有權人。又系爭社區之103年10月18日
10 住戶規約第10條第2項第1款，原規定管理費每坪新臺幣(下
11 同)22元；店面每坪12元；分租經營每坪22元。被告於111
12 年11月12日召開系爭社區111年區分所有權人會議，就管理
13 費部分變更針對不同區分所有權人使用型態徵收之規定，作
14 成：十、討論事項、案由三：管理費調漲討論案、決議1：
15 「自112年起管理費不分店面與住家均調成每坪35元」(下稱
16 系爭決議)，然會議紀錄並無記載計算依據及理由，且住
17 家、分租營業之區分所有權人徵收之管理費，漲幅約60%，
18 店面區分所有權人徵收之管理費，漲幅則高達190%，調漲幅
19 度顯有差異。又系爭社區住戶規約第10條第2項第1款規定並
20 已依系爭決議修訂為管理費每坪35元；店面每坪35元；分租
21 營業每坪35元。

22 (二)次查，系爭社區為透天別墅住商混合社區，社區設有大門、
23 花園中庭等公共設施，而原告所有之建物均屬路邊店面，有
24 獨立出入口，停車場亦得直接連接建物，無須經過社區大門
25 或花園中庭，是原告並未使用系爭社區之園藝、社區布置、
26 花園中庭等各項服務，對於系爭社區公共設施需求度低，因
27 而系爭社區原規定之管理費徵收方式，業已考量店面與住
28 家、分租營業區分所有權人於管理及使用公共設施頻率上有
29 所不同之情形，基於使用者付費原則所為之區別。又系爭社
30 區共有18戶，店面區分所有權人僅有4戶，雖被告為因應系
31 爭社區設備維護及修繕，而有調漲管理費之必要，然被告未

充分說明取消區分店面、住家居住使用情形、實際獲益程度之差別，彈性訂定負擔標準之緣由，在區分所有權人會議逕以多數決方式，形成對原告少數區分所有權人不利分擔管理費之系爭決議，顯不具備客觀上理由，有悖於公平原則與比例原則，而系爭決議已成為社區住戶規約之一部，爰依民法第799條之1第3項規定請求撤銷該修正後之規約內容。

(三)至被告抗辯原告所有「店面」實際上應按社區規約「分租營業」繳納管理費才符合理性，然所謂「分租營業」係指將建物出租予他人使用以收取租金收入而言，與原告將其等所有建物自行營業使用並非相同。又系爭社區之住戶規約第10條第2項第1款規定，原本即有區分「店面」及「分租營業」不同情形之管理費徵收標準，而原告本均依照修正前社區規約第10條第2項第1款規定之「店面：12/坪」繳納管理費，並非依照修正前社區規約第10條第2項第1款規定之「分租營業：22/坪」繳納管理費，足證系爭社區規約中所規定之「店面」與「分租營業」，要屬不同使用情況，從而，被告抗辯原告等所有建物做營業使用即為規約規定之「分租營業」，並無足採等語。

(四)並聲明：被告於111年11月12日系爭社區111年度區分所有權人會議決議修正住戶規約第10條第2項第1款規定，應予撤銷

二、被告則以：

(一)系爭社區由14戶各自獨立使用的透天別墅建築物，並按公寓大廈管理條例之適用而成立管理委員會。查系爭社區內之公共設施如園藝造景、社區布置、花園中庭等，均供系爭社區之全部住戶共同使用，有成立管理委員會管理公共事務的必要，為此，就公共設施的使用與管理二者間便具有整體不可分性的關係存在。

(二)系爭社區並有設立守衛室，與保全公司簽訂進駐服務契約，由其派駐保全員以管制門戶的出入，保全員亦會不定時巡邏社區，可避免宵小分子有機可乘，對於周遭環境及居家安全、房屋價值，多有助益。而管理費之收取是為了全體住戶

之共有、共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良等管理事項之支出，自應由社區的全體住戶共同負擔。

(三)被告召開之111年11月12日系爭社區111年區分所有權人會議所通過之決議，則全體住戶皆應遵守。

1. 查系爭社區收支月報經常性結餘不足，為因應社區未來各項支出及修繕，如現況門禁設備維護及隨物價上漲現場人員調薪等，而有調漲管理費之必要性。

2. 原告稱店面但實際上應按社區規約「分租營業」之分類繳納管理費才符合理性：

(1)「店面」指的是商店的門面。事實上，店面通常指店的外觀，內部稱作「商店」的擺設或設計、裝潢。

(2)所謂「營業」行為發生，包括一項交易，自買賣雙方開始訂貨接洽，以及交收貨物，至完成其交易過程為止之經常性，持續性之經濟行為，皆屬營業行為發生之範圍。

(3)查原告日益新公司、丙○○、林幸如所有房屋皆為行號營業使用。

(4)原告主張無須經過系爭社區大門或花園中庭，對公共設施之需求度低，應基於使用者付費原則收取管理費。惟查系爭社區全社區14棟各住戶實際上皆有獨立出入口，停車場亦得直接連接建物，而公共設施是開放的，本來就沒有禁止任何人使用，且大家都有權狀，有所有權，我們不知道原告到底有沒有使用或如何使用，原告主張不可採，管理費應由『共有所有權人』共同分擔。

(5)被告並接受原告意見，於111年10月中將店面門口整排含社區大門之樹木進行修剪，費用為12,000元，落葉打掃及樹木修剪都需要請人維護，不然前面2間都是幼兒園(373號、375號)，如果遇到強風樹枝斷掉砸到兒童會很麻煩，另一間是動物醫院(399號)，常常有動物隨地大小便，增加社區清潔上的問題，所以社區的資源回收廚餘垃圾都是一併處理的。

3. 又就公平性方面，店家4戶合計所有權比例33.62%大於三分之一，應具有當然之決定權，故111年11月12日區分所有權

人會議通過全社區一致性收費標準為35/坪決議，絕無侵害少數區分所有權人之權益。故被告依必要性、合理性、公平性3個角度來思考其調漲管理費。亦參考其他社區店家與社區大門同面或者店家在社區大門另一側，這樣的建築執照設計圖樣之店家與其他區權人之管理費收費標準一致，即全社區管理費每坪收費標準一致。被告111年11月12日依法規流程合法修改，將98年第一屆管理費：22元/坪；店面：12/坪（成屋未進駐）；分租營業：22元/坪，修改管理費為：35元/坪；店面：35/坪；分租營業：35元/坪。

(四)綜上所述，被告召開之111年11月12日系爭社區111年度區分所有權人會議所通過之「十、討論事項及決議【案由三：管理費調漲】」系爭決議，已依據系爭社區規約第三條暨公寓大廈管理條例規定，召開區分所有權人會議，經所有權人至少3分之2以上出席（出席所有權人比率 $10/14=71.42\%$ ；出席所有權比率 68.74% ），出席數4分之3以上同意（出席同意人數比率 $9/10=90\%$ ；出席所有權比率 89.98% ），才通過系爭決議調漲管理費，並函送樹林區公所報備核准，絕無顯失公平之決議而侵害少數區分所有權人之權益。

(五)系爭社區98年社區規約第十條第二項第一款之規定管理費：22元/坪；店面：12/坪；分租營業：22元/坪。原告主張「分租營業」之規定為排除4戶店家而適用於其他區分所有權人有分租套房，被告異議。因98年社區規約規定管理費與分租營業之管理費每坪皆是22元/坪。排除4戶店家外另10戶區分所有權人不管自住或出租（如套房…）之管理費都是繳納22元/坪。即可知『分租營業』之規定亦包含4戶店家。『分租營業』之規定全社區14棟區分所有權人有「營業行為者」管理費為22元/坪。本社區房子14棟有的已易主多次，今原告提起訴訟才知原告管理費繳錯了等語置辯。

(六)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，被告願供擔保，請准免予假執行。

三、兩造不爭執事項：

01 (一)原告均為系爭社區之區分所有權人。

02 (二)系爭社區於111年11月12日召開111年度區分所有權人會議，
03 並做成如本院卷第47至51頁之區分所有權人會議紀錄(含系
04 爭決議)。

05 四、本件兩造爭執之點，應在於：原告得否依民法第799條之1第
06 3項規定請求撤銷系爭決議修正之系爭社區規約第10條第2項
07 第1款？茲敘述如下：

08 (一)按區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔，由各所有
09 人按其應有部分分擔之。但規約另有約定者，不在此限；規
10 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
11 之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付
12 對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有
13 人得於規約成立後三個月內，請求法院撤銷之。民法第799
14 條之1第1項、第3項分別定有明文。

15 (二)經查，系爭社區於98年之規約第10條第2項第1款規定之管理
16 費本為22元/坪；店面：12/坪；分租營業：22元/坪，嗣於1
17 11年11月12日通過系爭決議將管理費統一修改為：35元/
18 坪；店面：35/坪；分租營業：35元/坪，並修正系爭社區規
19 約內容，原告固主張先前規約所定之店面管理費較低，不應
20 調整為全體住戶均統一管理費數額等語，然對於先前規約所
21 定之管理費數額差異是否妥適、公平，並未經本院所審酌，
22 或有因當時規約制定之時空背景考量，是以，先前規約所規
23 定之管理費收取標準之差異既並未經評價、論斷為合理、正
24 確、公平之管理費標準，尚難僅因系爭決議採取統一收費標
25 準後，即遽認系爭決議有何權利濫用或顯失公平之情形。是
26 本院認應係就系爭決議通過修改規約將系爭社區住戶管理費
27 修改為統一35元/坪之收取標準乙節有無顯失公平之情形予
28 以論斷，附此敘明。次查，區權人作為營業使用之商家，其
29 使用房屋之型態本與一般作為住家利用者不同，其等以房屋
30 作為營業使用，所得創造之房屋使用價值或有超過單純作為
31 住家使用者之可能，且社區尚有作為店面或營業使用之情

01 形，或有需增加社區清潔或環境維護成本之可能，是以，系
02 爭決議僅係將系爭社區住戶管理費統一修改為35元/坪之收
03 取標準，使各住戶依應有部分比例分擔管理費，亦非要求作
04 為商家使用之住戶應繳交較多之管理費，難認有何不合理之
05 處。況衡諸一般常情及參酌民法第799條之1規定意旨，可知
06 區分所有建築物之各區分所有人利害關係本非一致，利益狀
07 況亦各有不同，要屬通常之情形，若必依各區分所有人對共
08 有部分受益之程度，反應管理費負擔之多寡，實非可能，故
09 不考量各區分所有人對共有部分利害得失之程度，而按各區
10 分所有人之專有部分及專用使用面積計算管理費之負擔，並
11 對於管理費採取統一之計算方式，本屬合理之方法，若有對
12 於相同社區住戶需差別規定管理費收取標準，反而應說明差
13 別收取之原因是否合理，從而，系爭決議調漲管理費，核係
14 為增進社區共同利益，維護社區環境品質，且調漲後採取統
15 一收費標準，尚未悖於社會一般民眾之認知及觀念，既與誠
16 信公平原則無違，亦非以損害原告權利為主要目的，難認有
17 權利濫用或顯失公平之情事。

18 (三)至原告固主張其等所有建物均屬路邊店面，有獨立出入口，
19 停車場亦得直接連接建物，無須經過社區大門或花園中庭，
20 是原告並未使用系爭社區之園藝、社區佈置、花園中庭等各
21 項服務，對於系爭社區公共設施需求度低，不應收取每坪相
22 同之管理費等語，然按管理費之收取，在於使管委會有充足
23 之資金為區權人管理社區之公共事務，藉以促進建築物之合
24 理管理使用，如必須依使用者實際上使用公共設施之情節、
25 次數而為不同數額管理費之收取，顯將造成管理上之困難而
26 使管理成本提高（例如必須耗費人力、物力，完整統計區權
27 人使用各公共設施之次數），且如必須就建築物公共設施之
28 各利用行為均強予區別分別計價，住戶亦將因與生活密不可
29 分之利用行為，遭不當計算切割而難就建築物為合理之使用
30 （例如電梯大樓之住戶使用電梯、樓梯上下樓層，本得由個
31 人依其喜好、需求及生活型態而自由選擇，然如因必須依利

01 用次數計價，而使區權人因考量管理費數額之多寡，而須權
02 衡選擇搭乘電梯或利用樓梯），進而使生活之自由、品質受
03 損，與收取管理費係為促進建築物合理管理使用之宗旨顯然
04 不符，亦難謂可達公平之目的，且其代價亦屬過高而欠缺正
05 當之比例性。從而在實際運作上應僅須區權人均經賦予使用
06 各公共設施之權利，對其收取管理費即應具有正當性，而不
07 應以區權人實際上使用公共設施之次數作為認定管理費數額
08 之依據，以免造成管理上不經濟及妨礙區權人生活上合理利
09 用公共設施，而查並無事證顯示被告有何禁止原告使用任何
10 社區公共設施之情事，原告亦未能就其何以可繳交較其他住
11 戶為少之管理費為合理之說明，則系爭決議乃基於公平原則
12 之考量，而由區權人會議決議區權人應統一收取管理費之標
13 準，並無不當調漲原告應繳管理費之情事，亦符合區分所有
14 權人按應有部分比例負擔共有部分相關費用之原則，難謂有
15 何權利濫用、違反公序良俗或顯失公平之情形可言。故系爭
16 決議所修正之規約內容既無顯失公平之情形，則原告主張依
17 民法第799條之1第3項規定請求撤銷系爭決議所修正之系爭
18 社區規約第10條第2項第1款規定等語，難認有理由。

19 五、綜上所述，原告主張系爭決議所修正之規約內容有顯失公平
20 情事，其得請求法院依民法第799條之1第3項規定予以撤
21 銷，應屬無據。從而，原告請求被告於111年11月12日系爭
22 社區111年度區分所有權人會議決議修正住戶規約第10條第2
23 項第1款規定，應予撤銷，為無理由，應予駁回。另本件原
24 告並未陳明願供擔保請准宣告假執行，被告陳明願供擔保請
25 准宣告免為假執行，容有誤會，併此敘明。

26 六、本件事證已臻明確，至原告有聲請至系爭社區現場履勘，待
27 證事實為原告並沒有去使用公共設施等情，然上開證據調查
28 之聲請，核與本件認定結果無涉，業已論述如前，是原告此
29 部分證據調查之聲請並無必要。又兩造其餘攻擊或防禦方
30 法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 予逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中華民國 112 年 6 月 16 日
民事第一庭 法官 張惠閔

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 112 年 6 月 19 日
書記官 林沂仔