

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第797號

原告 簡銘宏
詹世軒
吳竟瑋
黃雅玲
邱雪花
魏莉文
古惠如

共同

訴訟代理人 呂俊杰律師

複代理人 林霈瑄律師

被告 市中英社區管理委員會

法定代理人 蕭心雅

訴訟代理人 張培維

李浚誠律師

上列當事人間確認社區規約無效事件，本院於民國114年8月11日
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、程序方面：

一、按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止，惟於有訴訟代理人時不適用之；又承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明，此觀諸民事訴訟法第170條、第173條、第175條第1項規定自明。查被告之法定代理人原為劉雅文，嗣於訴訟繫屬中變更為甲○○，並於民國（下同）113年10月1日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第43頁），核與前揭規定相符，應予准許。

01 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
02 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
03 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
04 不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危
05 險得以對於被告之確認判決除去者而言，此有最高法院42年
06 台上字第1031號判決意旨可資參照。查本件原告為市中秧社
07 區(下稱系爭社區)中透天住宅「丙9至丙15」之區分所有權
08 人，主張系爭社區住戶管理規約第13章(一)「管理費用依銷售
09 坪數核算，為每月每坪新臺幣(下同)60元整」之約定(下
10 稱系爭管理費計費約定)應屬無效等情，業據被告所否認，
11 已致使原告法律上之地位處於不安狀態，而此種不安之狀態
12 得以本件確認判決將之除去，揆諸前開說明，原告提起本件
13 確認之訴，應有即受確認判決之法律上利益。被告雖辯稱原
14 告以系爭管理費計費約定違反消費者保護法而提起本件消費
15 訴訟，因其非企業經營者亦或消費者而有當事人不適格之
16 情，應予駁回云云。惟按確認之訴，祇須主張為訴訟標的之
17 法律關係或其他事項之存否有不明確者，對於爭執其主張者
18 提起，即當事人適格；確認之訴，其訴訟性質及目的，僅在
19 就既存之權利狀態或法律關係之歸屬、存在或成立與否，而
20 對當事人間之爭執以判決加以澄清而已，既無任何創設效
21 力，亦非就訴訟標的之權利而為處分，應祇須以有即受確認
22 判決之法律上利益者為原告，並以爭執該法律關係者為被
23 告，當事人即為適格。按此，確認利益之有無即得作為判斷
24 其當事人適格之標準，原告於本件有即受確認判決之法律上
25 利益，已如前述，兩造即具本件當事人之適格，被告前開所
26 述，係將判決有無理由誤作當事人適格與否之判斷，自難可
27 採，合先陳明。

28 貳、實體事項：

29 一、原告主張略以：

30 (一)、緣系爭社區為閎基開發股份有限公司(下稱閎基公司)銷售
31 之建案，全區有透天住宅38戶、公寓住宅81戶合計119戶，

01 原告等為其中「丙9至丙15」7戶透天住宅之區分所有權人。
02 又系爭社區多數透天住宅係分別獨立坐落於新竹市○○段00
03 000○○00000地號土地上，惟閎基公司於起造時為使系爭社區
04 公寓大樓所屬地下停車場有足夠空間供坡道使用，竟將「丙
05 9至丙15」透天與公寓兩種本質不同之住宅不當合一劃歸坐
06 落於新竹市○○段000地號土地。系爭社區透天住宅和公寓
07 住宅無論於建坪大小、使用用途及日常就公共設施使用之頻
08 率，均存有明顯落差，就兩種本質不同之住宅，自應分別訂
09 立不同之管理規範及管理費收取標準，方屬公平，此觀公寓
10 大廈管理條例修正草案中修正條文第4條規範「起造人得分
11 區規劃管理組織」之修正說明即足得證。閎基公司無視其間
12 本質差異，不當援引僅有公寓住戶之其他大樓既有規約，作
13 為系爭社區房屋預定買賣契約書檢附之附件，供作系爭社區
14 規約之草案，而其中多數內容嗣經系爭社區區分所有權人會
15 議議決成為系爭社區規約之內容，方致現行系爭社區規約
16 中，就管理費計費標準不分公寓或透天住戶竟一致以每月每
17 坪60元方式計費(即系爭管理費計費約定)之不合理現象。

18 (二)、按系爭管理費計費約定，系爭社區每月收取之管理費為29萬
19 2,655元，其中公寓住宅合計81戶每月繳納之管理費共計15
20 1,781元，負擔管理費佔比僅為52%，平均每戶負擔佔比僅
21 為0.64%，而原告7戶透天住宅每月繳納之管理費合計29,86
22 1元，佔比達10.2%，平均每戶佔比竟高達1.45%，其間落
23 差已甚不合理。再反觀透天住宅持有系爭社區共有部份比例
24 明顯低於公寓住宅住戶，並考量兩者住戶就系爭社區公共設
25 施使用頻率之落差，及管理費後續實際用途多用於系爭社區
26 公共設施之維護等情，更顯徵系爭管理費計費約定欠缺公平
27 及合理性。查系爭管理費計費約定原係規範於閎基公司所擬
28 定之系爭社區房屋預定買賣契約書檢附之附件住戶規約草案
29 中，已如前述，系爭管理費計費約定自可以消費者保護法第
30 12條、消保法施行細則第14條第2、4款等之規定予以審視，
31 按此系爭管理費計費約定即因違反上開規範之「平等互惠原

則」而自始、當然、絕對無效，當不因嗣經系爭社區區分所有權人會議決議成為系爭社區之規約內容而變為有效至明。

(三)、復以考量避免增加管理費負擔係符合趨吉避凶之人性，是不同意調整系爭社區管理費之票數原本就會較多，且系爭社區公寓住戶為81戶、區分所有權比例為45.5%，透天住戶為38戶、區分所有權比例為55.5%，以兩者配置之票數及區分所有權的佔比觀之，透天住戶根本不可能透過區分所有權人會議修改系爭管理費計費約定，上開不合理之約定自將藉由系爭社區之規約而持續拘束系爭社區房屋之繼受人，該不合理收費現象將永無止境延續，當將影響系爭社區之不動產價值及市場交易流通性，系爭管理費計費約定自有損及原告及國家社會之權益，併考量系爭管理費計費約定增加被告之利益甚少、致原告及國家社會之損失甚大，因而自有違反權利濫用、誠信原則，乃至公序良俗而應屬無效。

(四)、原告並非完全不願負擔系爭社區共有部份之管理維護費用，實因已數度積極與系爭社區住戶商討並提出調整管理費方案，惟囿於大樓住戶之戶數多於透天住戶之事實，所提議案皆無法順利通過，故而希望藉由本案獲判系爭管理費計費約定無效後，促使住戶能以民主機制重新議定合理管理費收取標準的機會等語。爰據消費者保護法所規範之平等互惠原則，及民法之禁止權利濫用、公序良俗、誠信原則等，提起本件訴訟，並聲明：確認系爭管理費計費約定無效。

二、被告答辯則略以：

現行系爭社區規約係系爭社區住戶於112年8月16日系爭社區第一屆區分所有權人會議中，以系爭社區房屋預定買賣契約書檢附之附件作為決議之草稿進行討論與修正，系爭管理費計費約定斯時因無人異議而以原文保留，並以符合於公寓大廈管理條例要求之門檻決議通過後，已向新竹市政府完成報備程序，而成為系爭社區規約之一部份，是系爭管理費計費約定自得拘束系爭社區之全體住戶。原告等雖主張系爭管理費計費約定未區別透天及公寓住戶為均一之收費標準而不具

01 合理充分理由云云，然系爭社區規約訂立既已符合法規要
02 求，原告就現行規約內容如仍有疑慮，自應遵循社區內部程
03 序反應與修改規約。被告前已多次就管理費收費標準進行討
04 論，並先後提出不同的解決方案，透天住宅住戶猶認現行約
05 定侵害其等權益而不願妥協、甚至拒絕出席相關議案之討
06 論，復亦拒絕依系爭管理費計費約定繳納管理費，原告提起
07 本訴，無非欲藉由本院判決確認規約無效的方式，迫使全體
08 住戶重新擬定收費標準，以達調降透天住戶管理費的期望，
09 然此舉勢將導致於新的管理費收費標準重新擬定並經系爭社
10 區區權會決議通過前，系爭社區全體住戶均無庸繳付管理費
11 的結果，然系爭社區現有公共基金已甚為拮据，如無管理費
12 收入即無從繳付每月之固定支出，原告提起本訴實加劇住戶
13 間之矛盾，且根本無從解決現下的難題。何況原告就系爭管
14 理費計費約定究有何因權利濫用、違反公序良俗及誠信原則
15 而致無效之情，均未詳實舉證說明，其等空言主張，無從採
16 信等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

17 三、本院之判斷：

18 (一)、按總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得
19 於決議3個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集
20 程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限，民法第56
21 條第1項亦有明定。公寓大廈之區分所有權人會議乃全體區
22 分所有權人組成之最高意思機關，主要係為區分所有建物內
23 各區分所有權人及住戶之利害關係事項所召開，其決議係屬
24 多數區分所有權人意思表示一致之行為而發生一定私法上之
25 效力，其性質與民法社團總會相同，法理上自得援用民法有
26 關社團總會決議之相關規定，而類推適用民法第56條之規
27 定，有最高法院92年度台上字第2517號判決意旨參照。次按
28 管理費通常係在支應公寓大廈全體區分所有權人共同使用之
29 法定或約定共用部分之維護、修繕、管理，並及於公寓大廈
30 整體（含專用部分）之安全維護（如警衛）、管理組織之人
31 事費、稅捐及其他基地之經常管理費用等，自應尊重全體住

戶之意見，實務上亦由區分所有權人會議決議或規約加以規範。而所謂「規約」，指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之共同遵守事項，通常內容在規範公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，公寓大廈管理條例第3條第12款、第23條第1項分別定有明文，故「規約」乃係公寓大廈所有之住戶，為達成公寓大廈之共同利益，經由溝通、協調，所獲致一定比例區分所有權人之平行意思表示，係屬合同行為，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。故公寓大廈共用部分之管理費或其他擔負，既應尊重全體住戶之意見，依區分所有權人間之決議或規約為標準，則此項費用分擔之方式，基於私法自治原則，苟其行為不違反法律上之強行、禁止規定、公序良俗而屬當然無效，或經判決撤銷外，在經區分所有權人會議決議變更或規約變動前，不論決議或規約之內容、方式如何，皆不能否認其效力。

(二)、經查，系爭管理費計費約定原係於閎基公司所擬定之系爭社區房屋預定買賣契約書檢附之附件(八)之規約草案內，惟經系爭社區第一屆區分所有權人會議審查並修正後，以全體區分所有權人人數、區分所有權比例均達3分之2以上出席，並以出席會員人數4分之3以上、其區分所有權比例占出席人數區分所有權4分之3以上決議通過，成為系爭社區現行規約之一部；系爭管理費計費約定嗣再經系爭社區112年12月23日區分所有權人會議成立議案、提出討論，惟於全體區分所有權人數佔比87.39%、區分所有權佔比84.5%之出席率下，仍因同意及不同意票數均未過半而維持原案致未予變更；復經114年5月3日區分所有權人會議就「調整管理費」方案，再次提出討論，惟於區分所有權人數佔比77%、區分所有權佔比77%之出席率下，以同意票為32票、區分所有權比例57.58%，因未達以出席人數3/4以上（即67票）及其區分所有權比例占出席人數區分所有權3/4以上（即57.75%），致該方

案亦未通過等情，有系爭社區房屋預定買賣契約書（含所有附件）、公寓大廈管理組織報備證明書及上開3份系爭區權會議會議紀錄等件影本附卷可按（見竹簡卷第73-203頁、本院卷第35-39、129-147頁），且兩造迄未就上開3次區權會議之召集程序或決議方法提出撤銷訴訟等情，為兩造所不爭執，應認為真實。本院審酌系爭系爭管理費計費約定雖原係由企業經營者之閎基公司擬定而為系爭社區房屋預定買賣契約書附件之內容，然上開約定既經系爭社區區分所有權人會議數度充分討論後，以符合系爭社區之規約及相關法令要求之議決門檻，合意保留上開附件所載系爭系爭管理費計費約定，並持續以之作為系爭社區規約內容之一部，當已屬系爭社區區分所有權人合意之內容，自得拘束系爭社區之全體區分所有權人。按此，系爭管理費計費約定對系爭社區全體住戶之拘束效力，既非基於系爭社區房屋預定買賣契約書所致，當與消費者保護法為保障消費者權益之立法意旨無涉，原告就系爭社區規約之內容縱有爭議，亦顯非消費者與企業經營者間因商品或服務所生之爭議，自無消費者保護法之適用。按此，原告主張系爭管理費計費約定有違反消費者保法所規範之「平等互惠原則」云云，即顯有錯誤援引法律適用之處，合先陳明。

(三)、次按公寓大廈之各區分所有權人，對共用部分之使用頻率多寡及程度不一，亦未必與其共用部分之應有部分比例成正比，因此依各住戶對於共用部分之使用程度，決定該部分管理、修繕、維護費用之分擔比例，將因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，事實上甚難以具體核算區分所有權人就共用部分之各別使用利益，是公寓大廈管理條例第10條第2項，並未採取按受益程度分擔管理費之原則，而係規定按共用之應有部分比例負擔為原則，並允各公寓大廈以區分所有權人會議或規約另為規定，且基於私法自治原則，就公寓大廈管理費用及公共基金等由區分所有權人自治決議之事項，倘未違反公序良俗或強

制禁止規定，尚難認法院有介入或限制自治決議之必要。況公寓大廈區分所有權人繳交管理費用，係為修繕、管理及維護共用部分、約定共用部分，凡屬公寓大廈區分所有權人，就可利用之共用部分，均享有繳納管理費所應得之利益，或有因住宅結構、所處位置、樓層致利用公共設施機率需求有多寡之差異，然共同享有管理費所維護社區公共設施利益之本質並無差異，諸如公寓大廈支撐主要樑柱、建物外牆、樓地板、電力設備、日常供水及污水排水系統、共同管線、地下室停車場及坡道、公共區域之燈具、監視設備、對外通聯道路等之管理維護，乃至於公共區域之安全巡邏、清潔維護等，乃總合為一體，各區分所有權人同享支出管理維護費用所帶來之生活上安全便利之利益及維持既有產業市場價值之商業利益。另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執行所能取得之利益，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。倘該決議之執行，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，固非不得視為以損害他人為主要目的，然仍不能單憑該決議對少數區分所有權人現擁有之權益有所減損，即認其係藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，認以損害他人為主要目的，而屬權利濫用，或違反公序良俗。又所謂公共秩序，係國家社會之一般要求或利益，善良風俗則係社會一般道德觀念。查系爭管理費計費約定係按系爭社區之規約約定，依銷售坪數（應指區分所有權狀坪數），以每坪60元核算，尚符合前開規定及立法精神，難認有權利濫用，或違反公序良俗或強制禁止規定之處，分述如下。

(四)、原告雖據系爭社區公寓住宅與透天住宅住戶每戶管理費佔比、持有共有之應有部份佔比、及住戶使用公共設施頻率之落差，主張兩者具有本質上的差異，系爭管理費計費約定為相同之計費標準，顯然欠缺公平及合理性，復以一般住戶多

01 不願增加管理費之常情及兩者戶數及所有權佔比之落差，主
02 張其等於法律上無從改變系爭管理費計費約定，致無救濟之
03 可能，而被告所得利益甚少、原告及國家社會之損失甚大，
04 是系爭管理費計費約定顯有權利濫用、違反誠信原則及公序
05 良俗而無效云云。然本院審酌原告於起訴時自陳其等與閱基
06 公司訂約前，已藉由系爭社區房屋預定買賣契約書檢附之附
07 件內容得知系爭社區管理費收費標準，並經閱基公司銷售人
08 員告知爾後於系爭社區管委會成立後，可再經住戶開會調整
09 上開收費標準等情（見竹簡卷第15頁），復審酌原告亦得輕
10 易於訂約前由系爭社區銷售廣告及上開買賣契約書查知，系
11 爭社區係包含公寓及透天兩種住宅，及各戶數之落差、共同
12 使用公共設施為何，是原告於購屋前並非難以評估將因兩種
13 住宅本質之差異、乃至於因戶數及持分佔比所致就系爭社區
14 公共議案之絕對主導權有限，而系爭管理費計費約定既經系
15 爭社區區分所有權人會議數度充分討論且迄今未曾變更過，
16 自無原告所稱違反誠信原則之可能。而系爭管理費計費約定
17 既係為系爭社區共同利益而存在，且不論公寓亦或透天住宅
18 均為同一收費標準，並無加重透天住宅住戶之管理費負擔，
19 顯非以損害原告為主要目的，而原告就其主張系爭管理費計
20 費約定將致「原告及國家社會之損失甚大」乙節，亦未提出
21 任何具體證據以實其說，是其主張系爭管理費計費約定違反
22 禁止權利濫用原則云云，即屬無據。又管理費作為社區共用
23 部分維護、管理之費用，固以區分所有權人共有之應有部分
24 比例分擔為原則，然非不能由區分所有權人會議或規約就管
25 理費用之負擔為有別於共有之應有部分比例之規定。本院審
26 酌原告所有之透天住宅雖與公寓住宅之結構及利用公寓大樓
27 地上公共設施如電梯之頻率或有不同，然原告仍因均持有大
28 樓地下停車位而需持續使用電梯及車輛出入之坡道，且亦共
29 同使用公共設施如會議室、警衛室（收取包裹）、出入社區
30 之共同車道，乃至於大樓地下未可見之重大管線如進水、排
31 污管線等項（見本院卷第107頁），而兩者住戶就上開多項

共用部分之使用頻率及相互影響，實因其間複雜多樣、不易
量化而難以具體核算兩者就共用部分之各別使用利益為何，
併考量各項共用之重要公共設施爾後亦勢將致生相當之維護
費用，客觀上卻難以逐一個別評估各住戶之各別使用利益，
則原告僅持兩者共有之應有部份佔比及管理費佔比，主張系
爭管理費計費約定不具充分合理性及公平性，復未就系爭管
理費計費約定究違反何種公序良俗予以具體說明，本院即難
採信。按此，原告主張閱基公司斯時未依公寓大廈管理條例
修正草案第4條第3項提出分區規劃之規約草案，而有違反誠
信原則及權利濫用云云，即亦屬無稽，併此說明。

(五)、末以，原告一再主張因兩種住戶戶數及所有權佔比之落差，
致系爭社區區權會以多數霸凌少數的方式運作，縱其等積極
協商猶無從變更系爭社區管理費收費標準，僅能藉由本院判
決使系爭管理費計費約定歸於無效後，再交由系爭社區區權
會以民主機制重新擬定管理費收費標準，如果被告提出合理
的方案自然就會支持、議決通過云云（見本院卷第107
頁），然查系爭社區住戶就系爭管理費計費約定至少以3次
區分所有權會議提出討論，而議決援引並維持於系爭社區規
約之一部未予變更，已如前述，可知系爭管理費計費約定已
是系爭社區全體住戶數度以民主機制共同審議後的共識，原
告實難僅因多數決之決議結果，即謂必然有違反平等原則、
公序良俗及權利濫用之弊，況個人往往因需求各異而擇其所
見，致難免就何謂公平合理有未一之認定，若僅以自認為合
理之方案，方選擇加入討論、參與議決，決議結果方屬合
理，實亦非民主機制運作應有之樣貌。本院審酌公寓大廈共
用部分之管理費或其他擔負，既應尊重全體住戶之意見，依
區分所有權人間之決議或規約為標準，則此項費用分擔之方
式，基於私法自治原則，於不違反法律上之強行、禁止規
定、誠信原則、公序良俗而屬當然無效者，或經判決撤銷
外，在經區分所有權人會議決議變更或規約變動前，其效力
自應予以尊重。原告既未就系爭管理費計費約定有何違反公

01 序良俗或強制禁止規定提出具體事證予以說明，亦未曾就上
02 開所涉決議提出撤銷訴求，則本院即無介入或限制系爭社區
03 自治決議之必要。

04 四、綜上，系爭管理費計費約定規範於系爭區之規約，並符合公
05 寓大廈管理條例之規定，且未違反誠信原則、公序良俗、禁
06 止權利濫用等項原則，則原告請求確認系爭管理費計費約定
07 無效，為無理由，應予駁回。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
09 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 114 年 9 月 12 日
12 民事第一庭法 官 黃致毅

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 9 月 12 日
17 書 記 官 魏翊洳