

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第1040號

原告 周龍三

訴訟代理人 蕭聖澄律師

被告 雅苑AIT社區管理委員會(原雅苑大廈管理委員會)

法定代理人 呂嘉儀

訴訟代理人 陳炎琪律師

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111年6月20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、程序事項

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；上開法條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。本件被告之法定代理人原為金存剛，嗣於訴訟進行中變更為呂嘉儀，並經呂嘉儀具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、臺北市政府都市發展局民國110年7月23日北市都建字第1106045743號函附卷可佐(本院卷第66-76頁)，於法並無不合，應予准許。

二、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之，但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第262條第1項、第2項定有明文。查原告起訴時訴之聲明第三項為請求撤銷被告公告109年11月14日雅苑AIT社區區分所有權人會議決議「案由15：商用空間，管理費應加倍繳交，調漲為每坪新臺幣（下同）200元」，嗣於訴訟進行中，於111年6月20日言詞辯論期日當庭言詞撤回此部分聲明，並經被

告同意(見本院卷第537頁筆錄)，依首揭規定，此部分之撤回應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：

(一)門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號建物(下稱系爭房屋)為原告所有，原告於93年11月15日買受系爭房屋時，雅苑AIT社區(原名雅苑大廈，下稱系爭社區)之所有權人名冊上並無登載系爭房屋之面積與管理費數額，而被告於97年12月10日公告之系爭社區規約第17條第2項第1款前段雖規定「各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位)計算以每坪每月定額分擔」(下稱修正前規約)，然被告從未通知原告出席區分所有權人會議或寄送規約予原告，原告對上開規約之規定毫無所悉，且被告於本院108年度湖簡字第217號案件中自承自93年12月17日起，多年來均是依據系爭社區每人每戶主建物面積登記表計收管理費，即以系爭房屋主建物面積99.72平方公尺(約30.16坪)向原告計收每月3,500元之管理費，是原告乃自始善意相信系爭房屋之管理費僅以系爭房屋之主建物面積計收，原告亦按上開數額繳納管理費十多年。惟被告於107年突以系爭房屋尚有附屬建物地下一層，面積為491.31平方公尺，應列入建物登記總面積等理由，調漲原告應繳納之管理費，是上開修正前規約中「建物登記總面積」之定義，除主建物面積外是否包含附屬建物及共用部分面積，顯有不明，為此請求確認依修正前規約，系爭房屋應計算管理費之面積為99.72平方公尺(約30.16坪)。

(二)又被告109年11月14日召開之第22屆區分所有權人會議中，作成「案由十五：商用空間，管理費應加倍繳交，調漲每坪為200元」之決議(下稱系爭決議)。原告目前雖未將系爭房屋作商業使用，故繳納之管理費僅以每坪100元計收，但因系爭社區中除系爭房屋外均為集中式住宅，僅有系爭房屋是獨棟建物而可作商業使用，故系爭決議調漲商用空間之管理費，顯係惡意針對原告，已違反公平原則；且系爭決議之所

01 以調漲管理費，乃係因系爭社區電梯更新需要經費，但原告
02 所有之系爭房屋為獨棟建物，根本不會使用電梯，系爭決議
03 強迫原告支付不合理之管理費，應屬權利濫用，違反誠信原
04 則，應為無效等語。

05 (三)聲明：1.確認97年12月10日被告公告之系爭社區規約第17條
06 第2項第1款前段規定，系爭房屋應計算管理費之面積為99.7
07 2平方公尺(約30.16坪)。2.確認系爭社區109年11月14日召
08 開之區分所有權人會議決議「案由十五：商用空間，管理費
09 應加倍繳交，調漲每坪為200元」無效。

10 二、被告答辯略以：

11 (一)系爭社區規約第17條第2項第1款前段已於108年11月17日區
12 分所有權人會議決議修正為「各區分所有權人應按其建物登
13 記總面積(即主要建物、附屬建物及共用部分之持分，但不
14 含停車位面積)計算以每平方公尺每月定額分擔」(下稱修正
15 後規約)，原告主張確認計算管理費之面積為主建物面積，
16 與上開修正後規約不符，無確認之必要。況被告雖是依據系
17 爭社區每人每戶主建物面積登記表計收管理費，然上開登記
18 表為建商提供，且細究上開登記表可發現，其他戶數的面積
19 均與該戶主建物、附屬建物及共用部分之面積總和大致相
20 符，而都遠超過主建物面積甚多，僅原告所有之系爭房屋面
21 積記載錯誤，可知修正前規約所指之「建物登記總面積」即
22 有包含附屬建物及共用部分之面積，非如原告所稱僅有主建
23 物面積。

24 (二)系爭房屋包含一樓及附屬建物地下一樓，該地下一樓有一扇
25 門可通往系爭社區電梯(可直達住戶樓層)及辦公室等共用部
26 分，且該門基於消防安全規定，不能上鎖，是109年3月初經
27 專業保全公司現場評估後表示，該門如會有非社區以外之人
28 進出，應在地下一樓設置保全崗哨人力。若原告將系爭房屋
29 作為商用，則系爭社區勢必增加保全人力及費用，且依據保
30 全公司的報價，地下一樓若有設置保全，報價費用會提高許
31 多，故系爭決議調漲商用空間管理費為每坪200元，確實有

其必要性與正當理由，並無權利濫用情事等語。

(三)聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)本件訴訟有確認利益：

民事訴訟法第247條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，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益(最高法院42年台上字第1031號民事判決先例意旨參照)。本件原告主張依修正前規約管理費之計算基準僅應計算主建物面積，及主張系爭決議調漲商用空間管理費為無效，均為被告所否認，顯然兩造就原告應繳納之管理費計算方式及系爭決議之效力發生爭執，且影響原告之權益，如不訴請確認，原告在私法上之地位將有受侵害之危險，揆諸前開說明，原告自有提起本件訴訟以排除此項危險之確認利益，先予敘明。

(二)原告主張修正前規約中「建物登記總面積」僅含主建物面積，不包含附屬建物及共用部分面積，為無理由：

1.按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第1至3項定有明文。原告主張修正前規約是97年才訂定，而被告自93年起即依據系爭社區每人每戶主建物面積登記表計收管理費，該登記表記載原告所有之系爭房屋面積為30.16坪，與系爭房屋之主建物面積相等，可證修正前規約中「建物登記總面積」之定義僅有主建物面積，不包含附屬建物及共用部分面積云云，被告則以前詞置辯。

2.查修正前規約第17條第2項第1款前段規定：「管理費之收

繳：(一)管理費之分擔基準：各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔。」而被告自承依照建商提供建物面積登記表（109年度湖司調字第20號卷第177頁）所載面積計算徵收之管理費（見本院卷第145頁筆錄）。經本院抽查系爭社區其中8戶建物面積（建物謄本見外放卷），其主建物加附屬建物及共有部分面積之總和與上開建物面積登記表相核對，其數額各如附表所載。從建物實際登記總面積與建物面積登記表所載相比較，建物面積登記表上所記載之各戶面積，均略高於各戶實際面積總和，被告抗辯該建物面積登記表上除系爭房屋外，各戶別的記載面積均大致等於該戶主建物、附屬建物及共有部分面積之總和，並非無據。是被告抗辯修正前規約第17條第2項中所指「建物登記總面積」應包含主建物、附屬建物及共有部分面積，應屬可採。原告主張修正前規約規定所指「建物登記總面積」僅含主建物面積等語，並不可採。

3. 況系爭社區已於108年11月17日區分所有權人會議決議將系爭社區規約第17條第2項第1款前段修正為「各區分所有權人應按其建物登記總面積(即主要建物、附屬建物及共用部分之持分，但不含停車位面積)計算以每平方公尺每月定額分擔」，有系爭社區108年11月17日區分所有權人會議會議通知、會議提案、簽到簿、會議紀錄、區分所有權人名冊、出席委託書及修正後規約在卷可證(本院卷第175-380頁)。是修正後規約已經生效，則原告主張被告向原告收取之管理費，仍應依照修正前規約僅以主建物面積為計算基準等語，亦顯屬無據。

(三)原告主張系爭決議無效為無理由：

1. 按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，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（最高法院97年度台上字第2347號判決意旨參照）。又按管理費用是用於人事費、稅捐、維護修繕公寓大廈各項公共設施與日常開支所需及其他基地、共用部分之經常管理費用，故調漲管理費自需有正當且必要之理由。查系爭社區非商用空間之管理費現為每坪100元，為兩造所不爭，惟系爭決議調漲商用空間之管理費，而就商用空間與非商用空間之管理費為不同之計費方式，揆諸上開說明，自需有正當且必要之理由始得為之。

2.系爭社區於109年11月14日經第22屆區分所有權人會議作成系爭決議，有會議紀錄、報到單、出席委託書及反對意見表在卷可證（本院卷第407-507頁）。原告主張系爭社區中除系爭房屋外均為集中式住宅，僅有系爭房屋是獨棟建物而可作商業使用，故系爭決議是惡意針對原告調漲，對原告並不公平云云，被告則以前詞置辯。經查：系爭房屋之地下一樓附屬建物可通往系爭社區電梯（可直達住戶樓層）及辦公室等共用部分，且該門基於消防安全規定，不能上鎖，業據被告提出系爭社區地下一樓現場照片及平面圖附卷可佐（本院卷第381-391頁）。再據被告提出之連鴻保全股份有限公司、連鴻公寓大廈管理維護有限公司109年3月12日服務報價單2份（本院卷第139-141頁）互相比較可見，若系爭房屋未為商用，則系爭社區僅需於1樓大廳配置24小時輪班之保全員3名，費用為每月12萬2,850元（含稅）；但若系爭房屋作為商用，則被告即需再於地下一樓與車道出入口分別配置24小時輪班之保全員各3名，費用則增為3倍，每月需36萬8,550元（含稅）。是被告抗辯因地下一樓與住戶電梯和辦公室連通且不能上

鎖，故若原告將系爭房屋作為商用，被告就必須在地下一樓增設保全崗哨人力以維護系爭社區住戶安全，因而增加支出等情，顯非無據。故系爭決議調漲商用空間管理費1倍至每坪200元，確有正當且必要之理由。

3.至原告主張系爭決議之所以調漲管理費，乃係因系爭社區電梯要更新需要經費，但原告所有之系爭房屋為獨棟建物，根本不會使用電梯，系爭決議強迫原告支付不合理之管理費屬權利濫用等語，惟自109年11月14日第22屆區分所有權人會議記錄可見，系爭決議之提案說明記載：「商用人流會造成社區壓力，如：垃圾增量、保全維護須更用心，故應增加管理費，使社區能增加人力及物力來因應」等語，而電梯更新之議案則記載在案由四「290/292電梯更換工程」，提案說明記載更換電梯之收費方式為：「估價後由155戶均攤，專款專用。方案A：...約\$34,680每戶。方案B：...約\$28,580每戶。方案C：...約\$20,520每戶。」(本院卷第416、420頁)，顯見就系爭社區更換電梯之費用，已有規劃由專款支應，與定期定額收取之管理費無關。故系爭社區商用空間管理費之調漲係因商用人潮所致管理成本之增加，非為支應電梯更新所需經費，原告上開主張顯然無據，尚難採信。

4.從而，系爭決議調漲商用空間管理費有正當必要理由，並無權利濫用、違反公平原則或違反公序良俗而無效之情形，原告主張系爭決議無效，為無理由。

四、綜上所述，原告請求確認修正前規約第17條第2項第1款前段規定，原告所有之系爭建物應計算管理費之面積為99.72平方公尺(約30.16坪)，及請求確認系爭社區109年11月14日區分所有權人會議決議「案由十五：商用空間，管理費應加倍繳交，調漲每坪為200元」無效，均為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 7 月 18 日

民事第二庭

法官 辜 漢 忠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 111 年 7 月 18 日

書記官 潘 盈 筠

附表：

系爭社區(門牌號碼臺北市內湖區康寧路1段○號○樓)戶別	建號(臺北市內湖區康寧段四小段○號)	主建物面積 (單位： m^2) (A)	附屬建物面積(單位： m^2) (B)*註1	共用部分面積(單位： m^2) (C)*註2	依據建物騰本登載面積計算之總和(A+B+C)		系爭社區每人每戶主建物面積登記表上記載之面積(單位：坪)
					單位： m^2	換算坪數	
290號2樓之4	2513	23.60	4.73	12.22	40.55	12.27	12.33
同上號3樓之2	2518	27.53	7.31	14.67	49.51	14.98	15.05
同上號4樓	2523	37.03	6.17	19.98	63.18	19.11	19.15
292號2樓之6	2588	30.39	6.52	18.90	55.81	16.88	16.97
同上號3樓之3	2592	23.60	4.73	12.16	40.49	12.25	12.33
同上號4樓	2596	37.03	6.17	19.98	63.18	19.11	19.15
同上號5樓	2603	37.03	6.17	19.98	63.18	19.11	19.15
同上號6樓之1	2611	27.95	7.48	15.00	50.43	15.25	15.31

*註1：附屬建物面積=該戶之陽台面積+花台面積

*註2：共用部分面積=「該戶所分配之各共用部分建號x該戶就各共用部分之應有部分比例」之總和。