

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第1695號

原告 劉玉琴
徐明華
誠加興業股份有限公司

法定代理人 薛志誠

共同

訴訟代理人 江皇樺律師

被告 雙子星大樓B棟管理委員會

法定代理人 林仁堅

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效事件，本院於民國113年12月25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

一、原告主張：原告劉玉琴及徐明華係被告社區內門牌號碼臺北市○○區○○路0000號及98-6號房屋之所有權人（後門牌整併為98-5號），原告誠加興業股份有限公司（下稱誠加公司，與原告劉玉琴及徐明華合稱原告，如個別指稱則省略稱呼）係臺北市○○區○○路0000號及98-3號房屋之所有權人。原告所有之房屋位於被告社區之1樓，有獨立出入口，未使用公共電梯、樓梯，故歷來均收取2樓至14樓房屋管理費之半額，即每戶每月新臺幣（下同）1,900元。被告社區於民國112年12月23日第45屆區分所有權人會議通過「調整管理費用每坪收費70元」之決議（下稱系爭決議），將一般住戶之管理費一律調整為每坪70元。然調整之結果，造成劉玉琴及徐明華每月繳納之管理費自1,900元提高為4,779元

01 (漲幅151%)，誠加公司每月繳納之管理費，其中98-2號自
02 1,900元調整為2,998元，另98-3號自1,900元調整為2,270元
03 (2戶合計漲幅38%)。系爭決議未考量1樓住戶並未使用社
04 區公共電梯、樓梯，以及各自有獨立出入口不須經過警衛室
05 等，其與2樓以上住戶之使用公共設施程度顯有差異之情
06 形，應為不同待遇，然而卻採取與2樓以上住戶相同標準即
07 每坪70元收取管理費，實質上係對1樓住戶為不平等待遇。
08 且被告社區1樓房屋僅有4戶，2樓至14樓共有104戶(13層×
09 8戶=104戶)，以戶數比例來看，1樓房屋僅占全體社區戶
10 數之3.7%(4÷107=3.7%)，系爭決議顯然對於被告社區增加
11 之利益甚微，然對原告損害甚大且不成比例，屬權利濫用。
12 又被告對1樓公設範圍毫無任何「管理」或「維護」，任其
13 孳生公共衛生問題，至少包括①1樓管道間化糞管嚴重破
14 裂，穢物滲出，管道間孳生蛆、蒼蠅等蟲體，且惡臭難耐。
15 ②管道間漏水情形嚴重，造成誠加公司天花板因漏水而塌
16 落。③垃圾子母車周邊髒亂、空酒瓶及菸蒂零零落落、老鼠
17 橫生四竄、④流浪漢闖入、⑤公有部分地磚破裂髒汙不堪
18 等，嚴重影響原告之居住權益。系爭決議顯然恣意對使用公
19 設甚少之原告調漲高達1至2倍不等之管理費，顯有違反公平
20 原則及誠信原則。且被告社區於113年12月7日區分所有權人
21 會議決議修訂管理委員之優惠獎勵辦法、規約，給予管理委
22 員優惠停車待遇，顯與被告強調系爭決議的背景係管理費不
23 足支應社區支出的說法背道而馳，可見系爭決議調漲管理費
24 欠缺正當性，調漲後收取的管理費之使用亦失其公平性。是
25 以系爭決議違反民法第72條及第148條規定，依民法第56條2
26 項應屬無效，爰提起本件確認訴訟等語。並聲明：確認系爭
27 決議無效。

28 二、被告則以：公寓大廈管理條例第10條第2項規定共用部分之
29 管理維護費用，以按區分所有權人共有之應有部分比例分擔
30 為原則。該條例並未採按受益程度分擔管理費之原則，良以
31 公寓大廈之各區分所有權人，對共用部分之使用程度本難期

01 一致，系爭決議依上開規定之原則，就管理費之收取標準均
02 按各區分所有權人之應有部分比例計算其應分擔金額，自難
03 指為違法。且系爭決議將原告與其餘住戶同樣以一般住戶計
04 算管理費，將被告社區全部之管理費收取基準調整為相同，
05 並未命少部分之區分所有權人即原告繳納較其他大部分之區
06 分所有權人更多之管理費，僅係回復上開公寓大廈管理條例
07 所定分攤原則，難認顯失公平。原告主張1樓住戶因使用公
08 共電梯、樓梯，各自有獨立出入口不須經過警衛室，一樓周
09 邊無圍牆，基本上沒有任何管理、屏蔽設施之情形較其他住
10 戶為少，其等因受益比例不同，主張應維持原管理費優惠之
11 分攤基準，否則對其顯失公平，即屬無據。況被告社區之公
12 共設施，包含1樓大廳接待空間、樓頂平臺之會議室、曬衣
13 空間、地面層空地之資源回收及垃圾貯存空間等共用設施，
14 乃分散於社區各區域內，實難謂各特定區分所有權人或住戶
15 就被告社區共用設施總體之受益程度有何差異。又衡以各住
16 戶就設施之使用頻率主要繫於個別使用需求，縱未使用設
17 施，亦非無法使用。尚難僅因原告之房屋設於1樓，即遽認
18 其使用設施之情形必較其他住戶為少，而得據此要求減少分
19 攤管理費。也不能以被告社區前曾對原告採取優惠措施，即
20 認該優惠措施始為公平之決定，系爭決議即為顯失公平之決
21 定。又系爭決議之調整管理費，乃區分所有權人為增進共同
22 利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同
23 遵守事項，亦非屬以損害他人為主要目的，難認有何違權利
24 濫用情事等語，以資抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

25 三、本院之判斷：

26 (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
27 人按其應有部分分擔之。但規約另有約定者，不在此限。共
28 用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人
29 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
30 人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於
31 區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住

01 戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從
02 其規定。民法第799條之1第1項、公寓大廈管理條例第10條
03 第2項分別定有明文。據此，現行法制就公寓大廈共有部分
04 之修繕、管理、維護費用，係以區分所有權人按其共有之應
05 有部分比例分擔為原則，但區分所有權人會議或規約仍得就
06 該費用之分擔比例，於不違反公共秩序或善良風俗的情形下
07 予以調整。

08 (二)系爭決議並未違反民法第72條規定。

09 1. 按法律行為，有背於公共秩序或善良風俗者，無效。民法第
10 72條定有明文。所謂法律行為有背於公共秩序或善良風俗者
11 無效，乃指法律行為本身違反國家社會一般利益及道德觀念
12 而言。而法律行為是否違反公序良俗，則應就法律行為之內
13 容，附隨情況，以及當事人之動機、目的及其他相關因素綜
14 合判斷之（最高法院83年度台上字第1530號判決要旨可
15 參）。

16 2. 原告主張其為社區1樓住戶，不但未使用電梯等公共設備，
17 亦未享受清潔人員打掃之利益，應以系爭決議前之管理費收
18 取標準，即每戶每月1,900元，始合於公平原則。系爭決議
19 違反民法第72條，依同法第56條第2項規定無效等語。經
20 查，系爭決議係以區分所有權人建物之坪數計算管理費，屬
21 社區自治原則內的事項，且合於前揭規定之原則。又被告社
22 區之公共設施，不只有電梯，尚包含1樓大廳接待空間、樓
23 頂平臺之會議室、曬衣空間、地面層空地之資源回收及垃圾
24 貯存空間等共用設施，其分散於社區各區域內，社區內住戶
25 就公共設施之使用，本即因各種主、客觀因素而有不同使用
26 頻率，自難逐一按各住戶之實際使用情形來定管理費收取標
27 準，則系爭決議既屬社區自治原則內的事項，並合於前揭公
28 寓大廈管理條例規定之原則，尚難僅以1樓住戶，其出入未
29 使用社區電梯，亦未經過警衛室，即逕認1樓住戶就被告社
30 區共用設施總體之受益程度較其他樓層住戶少，若未予以差
31 別待遇，即屬違反公平原則。且即令被告社區在系爭決議

01 前，係對1樓住戶採取較其他樓層住戶優惠之管理費收取標
02 準，其取消優惠之結果，僅係回歸前揭法律所規定之分攤原
03 則，並未因此違反前揭原則，亦難以此認系爭決議即為顯失
04 公平之決定。

05 3. 又原告主張被告對1樓公設範圍毫無任何「管理」或「維
06 護」，任其孳生公共衛生問題，嚴重影響原告之居住權益等
07 語，並提出化糞管破裂及蟲體竄動影片及照片、意見反映
08 單、誠加公司受損明細、和解契約書、共有部分現況照片等
09 件為佐。查，此部分縱信屬實，應屬區分所有權人依規約或
10 公寓大廈管理條例規定，對社區管理委員會或相關人員監
11 督、究責之事項，且受影響的是社區「全體」住戶，並非只
12 有1樓住戶，尚非屬衡量系爭決議是否有顯失公平之事項。
13 尚不能以此即認系爭決議內容顯失公平。

14 4. 至於原告另主張被告社區於113年12月7日區分所有權人會議
15 決議修訂管理委員之優惠獎勵辦法、規約，給予管理委員優
16 惠停車待遇，顯與被告強調系爭決議的背景係管理費不足支
17 應社區支出的說法背道而馳，可見系爭決議調漲管理費欠缺
18 正當性，調漲後收取的管理費之使用亦失其公平性等語，並
19 提出會議決議為佐（見本院卷第106頁）。查，被告社區區
20 分所有權人會議決議給予管理委員停車優惠待遇，應係鼓勵
21 住戶擔任管理委員之目的，為達此目的，以犧牲部分管理費
22 收入為手段，如其因此確實可達到促進住戶擔任管理委員的
23 意願，並使社區事務順利進行，且其成效與社區因此短收的
24 管理費相較並未明顯失衡，應認區分所有權人會議所為管理
25 委員停車優惠待遇之決議合於比例原則，有其必要性，自難
26 以此優惠停車決議推論系爭決議的通過無正當性或公平性。
27 是以原告此部分主張亦非可採。

28 (三)系爭決議並無權利濫用。

29 1. 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
30 的，民法第148條第1項定有明文。而權利之行使，是否以損
31 害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利

01 益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量
02 定之。公寓大廈區分所有權人會議經由多數決作成之決議，
03 與少數區權人之權益發生衝突時，是否係藉由多數決方式，
04 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
05 目的，法院固得加以審查，惟應斟酌公寓大廈全體住戶因該
06 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
07 行使所受之損失，比較衡量定之，尚不能單憑該決議對少數
08 區權人之權益有所減損，即認係藉由多數決方式，損害少數
09 區權人為主要目的，而屬權利濫用（最高法院113年度台上
10 字第2031號判決意旨參照）。

- 11 2. 原告主張被告社區1樓房屋僅有4戶，2樓至14樓共有104戶
12 （13層× 8戶=104戶），以戶數比例來看，1樓房屋僅占全
13 體社區戶數之3.7%（4÷107=3.7%），系爭決議內容執行結
14 果，增加之管理費有限，顯然對於被告社區利益之助益甚
15 微，然原告因此繳納管理費漲幅高達151%及38%，對原告損
16 害甚大且不成比例，系爭決議屬權利濫用等語。經查，依原
17 告陳報之系爭決議調整結果，劉玉琴及徐明華每月繳納之管
18 理費自1,900元提高為4,779元（漲幅151%），誠加公司每月
19 繳納之管理費，其中98-2號自1,900元調整為2,998元，另98
20 -3號自1,900元調整為2,270元（合計漲幅38%），固可認原
21 告因此每月須增加管理費繳納數額，與調漲前相較，有相當
22 損害。然依原告陳報，2樓以上住戶（專有部分面積35.83坪
23 至41.42坪）亦有調漲管理費（漲幅32%至52%），可見因系
24 爭決議每月要分攤的管理費增加，並非僅有原告，則系爭決
25 議並非恣意針對1樓住戶之原告而為。又系爭決議係回歸民
26 法第799條之1第1項、公寓大廈管理條例第10條第2項所規定
27 之費用分攤原則，此乃為維護社區住戶分攤費用之公正、公
28 平，保障住戶財產，而有增進被告社區全體住戶之無形共同
29 利益。因此，尚不能以1樓住戶僅有4戶，被告社區因系爭決
30 議所能增加收取之管理費數額有限，即認被告社區全體住戶
31 因系爭決議所得利益極少，故系爭決議是以損害1樓住戶之

01 原告為主要目的的決議。依上述理由，原告主張系爭決議之
02 通過，係屬權利濫用，即無可採。

03 四、從而，原告主張系爭決議違反民法第72條及第148條之公平
04 原則及誠信原則，依民法第56條2項應屬無效，請求確認系
05 爭決議無效，為無理由，應予駁回。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
07 後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日

10 民事第二庭 法官 林銘宏

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 命補正逕行駁回上訴。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日

16 書記官 陳怡文