

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第274號

01  
02  
03 原 告 周銘新  
04 黃柏菁  
05 王玠仁  
06 周維貞  
07 錢俐娟  
08 呂宏騰  
09 陳欣怡  
10 吳佳潞  
11 張甄旂  
12 潘柏澄  
13 黃麗美  
14 彭韻治

15 上十二人共同

16 訴訟代理人 張衛航律師

17 被 告 托斯卡尼向日葵山莊社區管理委員會

18  
19 法定代理人 郭仁

20 訴訟代理人 王苡琳律師

21 上列當事人間確認區分所有權人會議決議無效事件，本院於民國  
22 113年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

23 主 文

24 確認托斯卡尼向日葵山莊社區如附表一所示之編號二、三之區分  
25 所有權人會議之決議無效。

26 原告其餘之訴駁回。

27 訴訟費用由被告負擔十分之七，其餘由原告負擔。

28 事 實 及 理 由

29 壹、程序方面

30 被告之法定代理人於訴訟繫屬中變更為郭仁，有被告社區第  
31 16屆6月份例行會議會議紀錄可證，並已具狀聲明承受訴訟

01 (本院卷一第219頁、第228頁)，依民事訴訟法第170條、  
02 第175條規定，自應准許。

03 貳、實體方面

04 一、原告起訴主張：

05 (一)、原告為托斯卡尼向日葵山莊社區（下稱系爭社區）之區分所  
06 有權人，原告等人為系爭社區之D區住戶，被告管理委員會  
07 則為該社區之管理組織，系爭社區分別於如附表一所示之時  
08 間召開區分所有權人會議，並作成如附表一所示之決議（下  
09 分別稱附表一編號1、2、3所示之決議為系爭決議甲、乙、  
10 丙，合稱為系爭決議）。

11 (二)、系爭社區規約第11條第4項規定公共基金之用途僅限於經一  
12 定年度之計畫性修繕、臨時急需必要修繕、共用部分及其相  
13 關設施之拆除、重大修繕或改良，以及墊付前款（指共用部  
14 分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良）費用，應不得用  
15 以支付規約所定其他用途之支出，是民國110年11月27日作  
16 成之系爭決議甲違反上開規定，且公共基金涉及全體區分所  
17 有權人利益，將使法律及規約所定公共基金之目的無法實  
18 現，侵害社區全體區分所有權人之權益，有違民法第148條  
19 規定，應類推適用民法第56條第2項及公司法第191條之規  
20 定，而屬無效。且系爭決議甲未具體特定所謂「解除定存一  
21 張」所指為何，更未明確表明同意運用公共基金以及可動用  
22 公共基金之金額或範圍為多少，顯然已有決議內容未具體明  
23 確之虞，目的則僅記載「以利支付相關合約廠商款項」，然  
24 相關合約廠商為何、用途為何，並未具體特定亦未限定範  
25 圍，且支付合約廠商之款項可能性眾多，是否均屬墊付管理  
26 費之性質亦有待確認。

27 (三)、系爭社區A、B、C區與原告等人居住之D區所享有之公共設施  
28 及服務因位置而有落差。系爭社區98年5月23日區分所有權  
29 人會議討論，因此經特別決議通過繳納管理費之標準（下稱  
30 系爭98年決議），D區每坪新臺幣(下同)40元，ABC三區每坪  
31 55元，然被告未以特別決議推翻上開標準，先於111年10月2

01 3日作成系爭決議乙調降ABC三區管理費，致系爭社區財務狀  
02 況惡化，再於112年4月23日作成系爭決議丙齊頭式調漲全區  
03 管理費，未考慮D區之特殊性及差別待遇，違反系爭98年決  
04 議，亦不符合使用者付費之公平原則，與實質平等原則及誠  
05 信原則有違。

06 (四)、爰提起本件訴訟，並聲明：確認系爭社區如附表一所示之系  
07 爭決議均無效。

08 二、被告則以：

09 (一)、系爭社區規約第11條之編排方式係參照內政部公寓大廈規約  
10 範本，應為條、款、目，再自文義觀之，公共基金自可用於  
11 墊付管理費用途之費用，被告動用公共基金係為墊付合約廠  
12 商及社區經常性支出等管理費用途之費用，自無違反系爭社  
13 區規約。又系爭決議甲已明確記載係「台新銀行定期存款  
14 (公共基金)」，被告每月均有將收支明細表公告，原告應  
15 有所知悉，是原告指稱被告未具體特定所謂解除定存一張為  
16 何，更未明確表明同意運用公共基金以及可動用公共基金之  
17 金額或範圍為多少，亦無理由。

18 (二)、系爭決議乙調降管理費收費標準之異動範圍僅限於A、B、C  
19 區住戶，原告等D區住戶則未變動，原告對此應無確認利  
20 益。而原告主張渠等D區住戶與A、B、C區住戶所享有之公共  
21 設施及服務因位置而有落差，被告答辯如附表二所示。系爭  
22 決議丙調整A、B、C、D區均調整管理費為每月每坪60元，目  
23 的乃充裕共用部分在管理上之必要經費，確保社區公共事務  
24 正常運作，並維持社區環境清潔衛生與駐衛保全，應具有合  
25 理正當性及必要性，並無何顯失公平或片面加重原告負擔之  
26 情事，不構成權利濫用。原告未能舉證證明系爭決議丙有何  
27 對全體住戶所得「利益極少」，對原告造成「損失甚大」之  
28 情形，徒以對全體住戶一致性調漲管理費，致原告管理費增  
29 加為由，逕認系爭決議丙係多數區分所有權人權利濫用、顯  
30 失公平云云，顯非可採。又原告主張調整管理費收費標準，  
31 必須符合特別決議事項表決門檻，與系爭規約所定不合，系

01 爭98年決議縱取得高達四分之三以上同意票數，亦無從以同  
02 意票數甚高，逕將原屬於一般決議事項之管理費收費標準，  
03 認定係例外以特別決議表決方式作成，系爭決議均符合社區  
04 規約及公寓大廈管理條例之規定，且能解決社區財務困境或  
05 維護社區公平性，並非以損害原告為目的，亦未對原告有何  
06 顯失公平、違反誠信原則之處，原告既未舉證證明系爭決議  
07 將造成被告所得利益極少、原告所受損害甚大等事實，自難  
08 謂被告有何權利濫用情事。

09 (三)、聲明：原告之訴均駁回。

10 三、不爭執事項：

11 (一)、原告為系爭社區之區分所有權人，系爭社區有A、B、C、D共  
12 計4區，原告均為位在D區之住戶。

13 (二)、位在系爭社區D區之各區分所有建物之門口對外自行出入，  
14 與系爭社區中庭花園並未相通，無法與A、B、C區住戶共用  
15 系爭社區中庭花園，系爭社區之警衛庭設置在平面圖以橘色  
16 螢光筆標示位置，系爭社區僅有A、B、C區住戶持有中庭花  
17 園出入口之門禁卡及車道之遙控器(補字卷第123頁、本院11  
18 0年度訴字第1463號確定判決書)。

19 (三)、系爭98年決議，「D區住戶不能如同A、B、C棟般經常享有中  
20 庭花園之美景及24小時警衛派駐所帶來之安全感，故產生雖  
21 繳交同等管理費，卻有差別待遇的不平心理。…根本解決問  
22 題，應再依區域特性差別收繳管理費用，俾符公平原則，通  
23 過A、B、C棟(區)住戶每月管理費收費標準為每坪55元(管  
24 理費每坪50元、5元之中庭花園園藝費)、D棟(區)住戶每  
25 月管理費收費標準為每坪40元(參見本院110年度訴字第1463  
26 號確定判決書)。

27 (四)、系爭社區規約第11條公共基金之用途如下：「(一) 每經一  
28 定之年度，所進行計劃性修繕者。(二) 因意外事故或其他  
29 臨時急需之特別事由，必須修繕者。(三) 共用部分及其相  
30 關設施之拆除、重大修繕或改良。(四) 供墊付前款之費  
31 用。但應由收繳之管理費歸墊。」。

01 (五)、111年10月23日系爭社區區分所有權人會議，經出席區分所  
02 有權人依記名表決單投票超過二分之一以上通過，社區管理  
03 費收費全區為每坪40元

04 (六)、112年4月23日系爭社區區分所有權人會議，經出席區分所有  
05 權人依記名表決單投票過半數以上通過，管理費調漲每月每  
06 坪60元，自112年5月開始執行。

07 四、本院得心證之理由：

08 (一)、系爭決議甲並無違反規約：

09 系爭規約第11條「三」規定管理費之用途，而「四」規定公  
10 共基金之用途「(一)每經一定之年度所進行計劃性修繕者。

11 (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕  
12 者。(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改

13 良。(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸

14 墊」。原告稱公共基金用途(四)前款之費用是指墊付(三)

15 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良之費用云

16 云。然查，從文義解釋，墊付「前款之費用」後，須由「應  
17 由收繳之管理費歸墊」，應可知是因為礙於管理費不足，而

18 必須從公共基金先行墊付差額，嗣後再以收繳之管理費歸還  
19 原墊付之公共基金帳戶，因此所謂「前款之費用」應指代墊

20 管理費用無誤。又公共基金用途自始包括支付共用部分及其  
21 相關設施之拆除、重大修繕或改良費用，可以由公共基金支

22 付，何來墊付，倘若此費用有墊付之需要，勢必表示公共基  
23 金餘額不足，亦徵所謂「墊付前款之費用」，應屬管理費用

24 途之費用，方屬合理。是以系爭決議甲是因為系爭社區管理  
25 費不足支付合約廠商款項及社區每月支出，因此經區分所有

26 權人決議後解除公共基金定存一張，以支應相關款項。被告  
27 動用公共基金之目的，既為墊付合約廠商及社區經常性支出

28 等管理費用途，自無違反系爭社區規約第11條之規定。又被  
29 告均有每個月收入、支出之明細，支出之項目均有記載用

30 途，應無給付不特定廠商之情形。

31 (二)、系爭決議乙、丙無效：

01 1. 區分所有權人會議之決議，如有違反法令或社區規約之情  
02 形，應可類推適用民法有關社團總會決議第56條第2項及公  
03 司法第191條之規定，而屬無效。次按管理費用之收取，應  
04 符合使用者付費之公平原則，而是否係以損害該少數區分所  
05 有權人為主要目的，基於公平法理，法院應從大廈全體住戶  
06 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  
07 人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。  
08 倘該決議之權利行使，大廈住戶全體所得利益極少，而該少  
09 數區分所有權人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為  
10 以損害他人為主要目的，揆諸公寓大廈管理條例第10條第  
11 2、3項立法意旨，無非在於各區分所有權人就公寓大廈共用  
12 部分修繕、管理維護之受益程度，不僅因區分所有建物面積  
13 大小而有不同，甚而依其居住之情形，實際獲益程度亦有差  
14 別，乃授權區分所有權人會議或規約視所屬公寓大廈區分所  
15 有權人之受益程度，彈性訂定負擔標準，以維公平，此項立  
16 法之授權，不僅係權利，且訂定負擔標準時，更應依授權目  
17 的以正當手段行使之，尚非可任所欲為，否則即與誠信原則  
18 有違（臺灣高等法院臺中分院109年度上字第384號判決意旨  
19 參照）。是管理費之收取標準，並非一律齊頭式平等，應符  
20 合使用者付費之公平原則，可依其居住之情形、管理維護之  
21 受益程度、實際獲益程度之差別，彈性訂定負擔之標準，方  
22 可公平維護所有區分所有權人之利益。不得任所欲為，否則  
23 就屬權利濫用，與誠信原則有違。

24 2. 經查，系爭社區ABC區與D區因建商設計不同，而有區域差異  
25 性，如不爭執事項(二)所述，故系爭98年決議以特別決議通過  
26 管理費A、B、C區為每坪55元、D區每坪40元(士司補卷第85  
27 頁至第86頁)，是以系爭社區管理費有前述差異其來有自，  
28 從第二屆區分所有權人會議即決議如此。系爭社區ABC區與D  
29 區存在區域性差異，ABC三區均面臨中庭花園，而D區直接面  
30 對馬路，無法從住處看到中庭花園，進入中庭花園時必須經  
31 過社區警衛且無門禁卡，任何陌生人得以直接到D區住家門

01 口，ABC三區進入均須經由警衛室哨點，有24小時警衛派  
02 駐，陌生人進入必須辦理登記。被告雖辯稱將會發給D區住  
03 戶磁釦，但實際上D區住戶仍未取得磁釦。ABC區與D區確實  
04 存有區域性差異，此非純屬原告個人主觀感受不同或者是使用  
05 公用設施意願問題。又系爭社區支出費用最高即為保全費  
06 用，稱與住戶生活起居息息相關，此參見系爭社區109年度  
07 第一次區權人會議記錄甚明(補字卷第117頁)，先前ABC三區  
08 管理費每坪50元，每坪5元為中庭花園園藝費用。再觀諸系  
09 爭社區之明細表，以111年6月之收支為例，保全費用、園藝  
10 保養費用為固定費用，占用系爭社區費用高達73%以上，計  
11 算式： $(115,500+16,000) \div 180,064 = 0.73$ ，小數點後2位  
12 數以下四捨五入，下同(本院卷一第82頁)；如僅就固定支出  
13 項目而言，保全費用、園藝保養費用即佔78%，計算式： $(1$   
14  $15,500+16,000) \div 167,040 = 0.78$ 。保全費用、園藝費用佔  
15 系爭社區固定費用達7、8成左右，此從系爭社區之收支明細  
16 表可知(本院卷二第49頁至第103頁)，清潔費、機電服務費  
17 每月才17,000元、5,000元、電費2個月幾千元不等。系爭  
18 社區管理費有7、8成均為支付保全、園藝費用，D區雖非完  
19 全未享有保全服務，但與ABC三區相比，確實存有結構性落  
20 差，此外，系爭社區之花園林木，幾乎集中在中庭花園(補  
21 字卷第123頁)，原告等D區住戶主張渠等受管理維護之受益  
22 程度、實際獲益程度，與ABC三區迥然有別，非僅是主觀觀  
23 感而已。本院認為考量系爭社區之區域性差異及管理費支出  
24 情狀，系爭社區採取齊頭式平等，對於少數之D區區分所有  
25 權人而言並不公平。

- 26 3. 再以系爭社區於109年間即討論因為人力成本上漲，主張調  
27 高D區管理費與其他ABC區一致，建議每坪60元，但決議未通  
28 過(補字卷第116頁、117頁)；再於110年11月27日以管理費  
29 不足支付廠商費用而將公共基金中定存解約後去墊付費用  
30 (系爭決議甲)，顯示系爭社區管理費支應日常開銷已有不  
31 足。第者，本院110年度訴第1463號於111年8月12日判決系

01 爭管理委員會於110年3月4日調高全區管理費為每坪50元之  
02 決議無效後。系爭社區區權人會議決議於111年10月23日調  
03 降A、B、C區管理費降為每坪40元(系爭決議乙)。綜觀前述  
04 可知，系爭決議甲、乙邏輯相互矛盾，既然管理費不足以支  
05 付廠商費用需以公共基金墊繳、人力成本上漲建議調漲，為  
06 何於111年10月23日間突然要調降ABC三區管理費，系爭決議  
07 乙與先前109、110年度區權人會議主張管理費應調漲或管理  
08 費已有不足等討論事項完全背道而馳，顯見非為系爭社區全  
09 體之利益設想，僅為系爭社區A、B、C三區之多數住戶利益  
10 竟決議調降管理費為每坪40元，為所任為，再於112年4月23  
11 日又以管理費短絀為由提高為全區為每坪60元(系爭決議  
12 丙)，短短不到半年調高管理費50%。再再足徵管理費已有不  
13 足之虞，系爭決議乙竟決議調降ABC三區管理費，欠缺合法  
14 目的。又因ABC三區繳納管理費不足，當然會影響全社區管  
15 理維護，進而影響日後管理費之增減比例，D區區分所有權  
16 人當有確認利益。系爭決議丙將D區從每坪40元調漲為60  
17 元，ABC區從98年起即為每坪55元實質上僅微調5元至60元，  
18 系爭決議丙不論ABC區與D區之差異性，且自98年以來系爭社  
19 區對於D區之管理費收費標準即低於ABC三區，98年經特別決  
20 議通過，迄今前開區域性差異未有任何實質結構改變，以普  
21 通決議即變更D區之收費標準一次調漲50%。區分所有權人會  
22 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  
23 衝突時，其是否係藉由多數決方式，形成對少數區分所有權  
24 人不利之分擔決議或約定，應有充分理由，始不悖離誠信原  
25 則。本院認為系爭決議乙、丙不考慮ABC區與D區存有區域上  
26 差異，且系爭社區管理費之7、8成支出為保全費用、園藝費  
27 用，核與前述區域之差異性息息相關，不考慮實際受益程  
28 度，以ABC三區區分所有權人之多數形成對D區少數區分所有  
29 權人之不利益，有違公平法理、誠信原則，認為系爭決議  
30 乙、丙無效。

31 五、綜上，系爭決議甲並無違反系爭社區規約，原告訴請確認決

01 議無效，即屬無據，為無理由，應予駁回。系爭決議乙、丙  
02 違反實質公平、誠信原則，應為無效，原告之訴為有理由，  
03 應予准許。

04 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  
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
06 逐一論列，附此敘明。

07 七、訴訟費用負擔依民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

09 民事第二庭 法官 絲鈺雲

10 以上正本係照原本作成。

11 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  
12 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  
13 命補正逕行駁回上訴。

14 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日

15 書記官 邱勃英

16 附表一：

17

編號	決議時間	決議內容
1	110年11月27日	(提案六)經出席區分所有權人過半數以上通過，解除定存一張，以利支付相關合約廠商款項。(系爭決議甲)
2	111年10月23日	(提案二)經出席區分所有權人依記名表決單投票超過二分之一以上通過，社區管理費收費全區為每坪40元。(系爭決議乙)
3	112年4月23日	(提案一)經出席區分所有權人依記名表決單投票過半數以上通過，管理費調漲每月每坪60元，自112年5月開始執行。(系爭決議丙)

18 附表二：

編號	公共設施及服務	原告主張A、B、C區	原告主張D區	原告主張造成兩者差異之原因	被告答辯
1	管理費出資之社區保全服務	社區保全可時時刻刻看管A、B、C區大門門禁，阻擋陌生人接近住戶家門。	社區保全無法隨時替D區住戶管控門口門禁，無法立即阻止陌生人接近住戶家門。	D區房屋之大門係面向另一側馬路，完全非社區警衛室所在位置能實際目視監控之範圍，無法阻止陌生人窺伺接近；且從警衛室到D區仍有一段距離，無法知悉造訪人員身分；更何況晚間7時至翌日上午7時，委由保全公司監控管理，D區沒有保全巡邏，也沒有門禁保護，享有之保全服務顯有重大差異。	1. A區住戶之停車位後門與D區住戶之大門均在社區門禁管理之外，並非僅有D區住戶未受社區保全時刻看管（被證11）。 2. 於113年8月1日前，社區保全24小時駐點監控及巡邏，避免陌生人隨意接近ABCD區住戶家門；113年8月1日後，社區雖因管理費不足而暫時將社區保全改為12小時制，卻同時將全面更新與提升監視器系統與數量，並由康泰保全公司遠端24小時全天候監控及錄影，可有效阻止陌生人接近ABCD區住戶家門。
2		社區保全可協助進行訪客登記，過濾閒雜人等。	社區保全未進行訪客登記，無法確知造訪人員身分。		1. D區若提前知悉有訪客來訪，可事前通知社區保全以利進行訪客登記並指引訪客前往D區；倘若無法確知造訪人員身分，D區住戶可立即通知社

					<p>區保全協助報警處理。</p> <p>2. 且113年8月1日後將全面提升全區監視系統，由保全公司全天候遠端監控及錄影，倘若有陌生人進入ABCD任一區，保全公司亦將遠端報警，以利警方循線追緝，足以嚇阻閒雜人等接近全區住戶家門。</p>
3		<p>晚間至清晨委由保全公司監控管理後，進出仍有門禁卡控管，住戶安全仍受保障。</p>	<p>晚間至清晨委由保全公司監控管理後，不但沒有保全巡邏，也沒有門禁保護，安全毫無保障。</p>		<p>社區礙於管理費不足，不得已將保全服務從24小時制調整為12小時制，然而在經費不足之過渡期間，為確保ABCD區住戶安全不受影響，社區另與康泰保全公司簽約提升全區監視系統，全天候由保全公司進行遠端監控，待管理費補足後再行將保全服務回復為24小時制，故而不應以此暫時性措施，作為D區與ABC區存在實質性差異性之依據。</p>
4	<p>管理費出資維護之中庭花園</p>	<p>A、B、C區住戶持有通往中庭花園之大</p>	<p>D區住戶未獲發給進入中庭花園之門禁磁扣（被告雖</p>	<p>社區中庭花園為A、B、C區出入必經之路；然D區房屋大門自行對外出入，不須經過社區中庭花園，</p>	<p>1. 社區大門長期處於半掩狀態，D區住戶無須門禁磁扣即可隨時進入中庭花園。</p>

		<p>門門禁磁扣，可自由進出。</p>	<p>辯稱已決議於更換保全系統後每戶均會發給門禁磁扣，然迄今為止D區住戶並未收到任何領取磁扣之通知，被告答辯與事實不符），均被視為訪客，若非恰好有住戶出入時未隨手關門，僅能於社區保全出勤時由其協助開門進入。</p>	<p>也與中庭花園完全不通（原證5參照）。況因地處山坡地形，D區住戶若欲進入社區中庭，必須需先步行下坡50~100公尺（視各戶的遠近），然後再走上坡約22個台階，故除非領取掛號信件或包裹，否則，根本不會走到警衛室進入社區，又不能享有A、B、C棟相同的景觀，管理費當然應有差別。</p> <p>過去D區住戶想進入中庭花園，需保全人員協助開門進入，自113年8月1日起，系爭社區保全模式更改為「12小時人員保全、12小時監視系統保全」，故於保全人員未出勤時段，D區住戶完全無法享用中庭花園景緻，也不能進入中庭花園散步放鬆身心。實際上，D區與A、B、C區住戶對於中庭花園使用程度之差異，係因系爭社區先天上地理位置及空間規劃所導致，並非因為113年系爭社區之保全模式更改為「12小時人員保全、12小時監視系統保全」才出現差異</p>	<p>2. 另為因應管理費不足而暫時將保全服務調整為12小時制，避免影響ABCD住戶於晚間7時至翌日7時出入社區大門之權益，被告已向監視系統服務之廠商確認將另行製發全新門禁磁扣予ABCD全體住戶（被證15，第3頁提案一），並已公告周知（被證16）。</p> <p>3. D區住戶在社區監視系統更新前，無須磁扣或登記為訪客，即可自由進出社區大門使用中庭花園。如今更因監視系統設備提升及更新，廠商將另行製發門禁磁扣予ABCD住戶，因此對於中庭花園之使用，D區與ABC區自始至終不存在實質差異性，D區住戶自難以此作為繳納較少管理費之依據。</p>
5		<p>中庭花園為A、B、C區住戶進出必經之路，故</p>	<p>D區住戶進出完全不需要經過中庭花園，故對</p>	<p>社區之保全模式更改為「12小時人員保全、12小時監視系統保全」才出現差異</p>	<p>. 若依原告主張必須如此精密計算每樣公共設施及服務之使用頻</p>

		<p>對於管委會於中庭施作或進行維護之公共設施（例如：中庭花園之園藝植栽、施作於中庭樓梯之止滑貼等）使用頻率極高。</p>	<p>於管委會於中庭施作或進行維護之設施使用頻率遠低於A、B、C區。</p>	<p>（反而更將加大差距），亦不會因未來發給D區住戶門禁磁扣便可弭平差異。故D區住戶享有之設施品質，與A、B、C區住戶顯有差異。</p>	<p>率，將使ABC區住戶均能各自主張自己是開車出入系爭社區，並無經由中庭花園出入而未使用中庭樓梯止滑貼，或是主張D區住戶在前往管理室拿取包裹時，大門樓梯乃必經之路，因此使用大門樓梯止滑貼頻率遠高於ABC區住戶等理由，使ABC區住戶均以此要求繳納較低管理費，長此以往勢必造成社區管理成本增加且更添住戶間爭議。</p> <p>ABCD區既無需磁扣即可隨意使用中庭花園，自不能僅因D區住戶個人主觀上無意願致使用中庭花園程度與頻率較低，即謂D區與ABC區間，客觀上存有實質無法改變之差異性。</p>
6		<p>A、B、C區直接面對中庭（呈現三角型的封閉</p>	<p>D區住戶從家中完全無法看見中庭花園景致（原證7參照）。必須</p>		<p>ABC區住戶從自家窗戶亦無法享有社區完整花園景致，且D區住戶步行1、2分鐘即可進入中庭花園使用，並未</p>

		<p>式城堡建築)，從自己的家中窗戶、落地窗就可以直接欣賞「中庭花園景致」。</p>	<p>要刻意繞至淡金路再爬上數十個階梯後才能到達，且中庭花園並未設置供住戶觀賞中庭景致的休憩桌椅，事實上D區住戶也難以長時間逗留休憩，與絲毫無法享用無異。</p>		<p>因此影響D區住戶欣賞花園景致之權利，不因僅以「家中無法看見」即作為給付較低管理費之理由。</p>
--	--	--	---	--	---