

臺灣士林地方法院民事判決

114年度簡上字第128號

上訴人 拓點商用不動產投資顧問股份有限公司

法定代理人 鄭植煒

訴訟代理人 郭承昌律師

被上訴人 涵碧園社區管理委員會

法定代理人 夏鵬超

訴訟代理人 林東乾律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於民國114年3月21日本院內湖簡易庭113年度湖簡字第335號第一審判決提起上訴，本院於民國115年1月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決不利於上訴人部分廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
- 三、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事 實 及 理 由

一、被上訴人主張：被上訴人為涵碧園社區（下稱系爭社區）之管委會，系爭社區地下室編號124-125、134、136-140、146-152、154-155、159-168、171-185停車位（共計42個車位，下合稱系爭停車位）原為訴外人元霖建設股份有限公司（下稱元霖公司）所有，於民國108年11月25日移轉登記予上訴人。系爭社區於104年5月2日之區權人大會做成決議，將外租停車位管理費由每停車位每月新臺幣（下同）700元調漲為1,000元（下稱系爭104年決議）；又於106年4月29日之區權人大會做成決議，調漲外租停車位管理費為每停車位每月1,200元（下稱系爭106年決議）。而上訴人所有系爭停

01 車位均屬外租停車位，應按系爭106年決議每停車位每月繳  
02 納管理費1,200元。惟上訴人取得系爭停車位之區分所有權  
03 後，竟拒絕依系爭106年決議履行，僅按每停車位每月700元  
04 之費率繳納管理費，故自108年12月起至113年1月止、共50  
05 個月，系爭停車位每月均各欠繳500元，共計欠繳管理費105  
06 萬元【計算式：42個車位×50個月×500元】，爰依系爭社區  
07 規約（下稱系爭規約）第4章第1條約定，請求上訴人如數給  
08 付等語。

09 二、上訴人則以：系爭社區未能說明有何調漲外租停車位管理費  
10 之必要，及有何將外租停車位與住戶停車位為差別待遇之依  
11 據，即無正當理由而逕以系爭104年決議及系爭106年決議調  
12 漲管理費，屬權利濫用，系爭104年決議及系爭106年決議應  
13 屬無效，自不得請求上訴人依系爭106年決議或系爭104年決  
14 議之費率繳納管理費等語，資為抗辯。

15 三、原審認系爭106年決議違反誠信原則而無效，判命上訴人應  
16 給付被上訴人依系爭104年決議費率計算系爭停車位共計50  
17 個月、每月300元差額之管理費即63萬元【計算式：42個車  
18 位×50個月×300元】，及自113年5月23日起至清償日止，按  
19 週年利率百分之5計算之利息（至被上訴人就逾上開範圍之  
20 請求業經原審為其敗訴之判決，其並未聲明不服，該部分已  
21 告確定，即非屬本審審理範圍，於茲不贅）。上訴人不服，  
22 提起上訴，並聲明：（一）原判決不利於上訴人部分廢棄。  
23 （二）上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲  
24 請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

25 四、本院得心證之理由：

26 （一）按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要  
27 目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法  
28 第148條定有明文。又區權會經由多數決作成之決議，與  
29 少數區分所有權人之權益發生衝突時，其是否係藉由多數  
30 決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約  
31 定，應有充分理由，始不悖離「按應有部分比例分擔」之

01 原則。且是否係以損害該少數區分所有權人為主要目的，  
02 基於公平法理，法院固得加以審查，惟應從大廈全體住戶  
03 因該決議之權利行使所能取得之利益，與該少數區分所有  
04 權人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定  
05 之。倘該決議之權利行使，大廈住戶全體所得利益極少，  
06 而該少數區分所有權人及國家社會所受之損失甚大者，非  
07 不得視為以損害他人為主要目的，但不能單憑該決議對少  
08 數區分所有權人現擁有之權益有所減損，即認其係藉由多  
09 數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約  
10 定，認以損害他人為主要目的，而屬權利濫用，或違反公  
11 序良俗（最高法院97年度台上字第2347號判決意旨參  
12 照）。反面言之，關於公寓大廈社區管理費分擔之數額，  
13 固得透過區權人會議決議而重行改定，然其重行改定之結  
14 果須具合目的性（即係為修繕、管理、維護共用部分之合  
15 理目的），且所約定分擔之方式須有充分理由及合宜之計  
16 費標準，不得為不合理之差別待遇，始具其正當性，否則  
17 無異允許藉由多數決方式，形成對於少數區權人不利之分  
18 擔決議，自屬以損害他人為主要目的之權利濫用，依民法  
19 第148條第1項規定，自非法之所許。經查：

- 20 1. 被上訴人為系爭社區之管委會，上訴人於系爭社區所有之  
21 系爭停車位均屬外租停車位，原為元霖公司所有，於108  
22 年11月25日移轉登記予上訴人。又系爭社區於104年5月2  
23 日以系爭104年決議，將外租停車位管理費由每停車位每  
24 月700元調漲為每月1,000元；另於106年4月29日以系爭10  
25 6年決議，將外租停車位管理費調漲為每停車位每月1,200  
26 元等情，為兩造所不爭執（本院卷第343頁），是此部分  
27 事實，應堪認定。
- 28 2. 被上訴人固主張：系爭社區因外租停車位而增加監控設  
29 備、保全人員及車道維修之支出，故有依系爭104年決議  
30 調漲停車位管理費之必要云云。惟觀諸被上訴人所提出之  
31 資料，均未能證明系爭社區確實因有外租停車位之存在，

01 而就監控設備、保全人員及車道維修有額外支出特定費  
02 用。況被上訴人亦自承：系爭社區為一整體，很難去拆分  
03 外租停車位及住戶停車位之費用等語（本院卷第343  
04 頁）。此外，被上訴人就其有何調漲外租停車位管理費之  
05 正當事由，復未能提出任何證據以實其說，顯見系爭社區  
06 以系爭104年決議調漲外租停車位管理費，屬不合理之差  
07 別待遇，並不具備正當性。揆諸首開說明，被上訴人上開  
08 主張，殊難可採。是被上訴人依系爭104年決議調漲外租  
09 停車位管理費，既因不具備正當性而屬不合理之差別待  
10 遇，則上訴人抗辯系爭104年決議構成民法第148條之權利  
11 濫用而無效，洵屬有據。

12 3. 又系爭104年決議既屬權利濫用而無效，其權利因此受侵  
13 害之上訴人自得訴請確認其無效，不論上訴人之前手元霖  
14 公司是否曾接受系爭104年決議，均無礙於上訴人得合法  
15 提起本件訴訟之權利。是被上訴人另主張：因上訴人之前  
16 手元霖公司已接受系爭104年決議，上訴人不得再行爭執  
17 系爭104年決議之效力云云，亦不可採。

18 （二）綜上所述，系爭104年決議既因構成權利濫用而無效，上  
19 訴人拒絕依系爭104年決議所調漲之費率繳納管理費，即  
20 屬有正當事由。是被上訴人依系爭規約第4章第1條約定，  
21 請求上訴人依系爭104年決議所定之費率繳納系爭停車位  
22 之管理費，自屬無據。

23 五、從而，被上訴人依系爭規約第4章第1條約定，請求上訴人應  
24 給付被上訴人105萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償  
25 日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁  
26 回。原審判命上訴人應給付被上訴人63萬元，及自113年5月  
27 23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並為  
28 假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不  
29 當，求予廢棄改判，為有理由，爰將原判決此部分廢棄，並  
30 改判如主文第2項所示。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證

01 據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論  
02 駁，併此敘明。

03 七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

04 中 華 民 國 115 年 3 月 4 日

05 民事第三庭 審判長法官 邱光吾

06 法官 陳菊珍

07 法官 楊忠霖

08 以上正本係照原本作成。

09 本件判決不得上訴。

10 中 華 民 國 115 年 3 月 4 日

11 書記官 賴怡婷