

臺灣臺北地方法院小額民事判決

111年度店小字第1677號

原告 大坪林雙子星大樓管理委員會

法定代理人 王仲志

訴訟代理人 王怡惠律師

複代理人 江帝範律師

被告 愚人農場有限公司

法定代理人 黃慶國

訴訟代理人 簡瑋辰律師

許書瀚律師

複代理人 馮芷涵

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國113年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳萬貳仟玖佰零貳元，及其中新臺幣參仟壹佰貳拾參元自民國一百一十一年六月二十四日起至清償日止；其中新臺幣參仟壹佰貳拾參元自民國一百一十一年八月三日起至清償日止；其中新臺幣伍仟貳佰零伍元自民國一百一十一年十二月七日起至清償日止；其中新臺幣壹萬壹仟肆佰伍拾壹元自民國一百一十二年十月二十四日起至清償日止，按年息百分之十計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣貳萬貳仟玖佰零貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告起訴時被告之法定代理人為李廣蓁，嗣於訴訟進行中變更更為甲○○，經其聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

01 二、小額訴訟訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但
02 擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法
03 第436條之23、第436條第2項、第255條第1項但書第3款定有
04 明文。本件原告聲請支付命令之聲明為：被告應給付原告新
05 臺幣（下同）6,246元，及自本件支付命令送達之翌日起至
06 清償日止，按週年利率10%計算之遲延利息等語。嗣原告具
07 狀變更訴之聲明為：被告應給付原告22,902元，及自本件支
08 付命令送達翌日起至清償之日止，按週年利率百分之10計算
09 利息等語（見本院卷第289頁），核屬應受判決事項聲明之
10 擴張，揆諸前揭規定，應予准許。

11 三、原告起訴意旨略以：

12 (一)原告為大坪林雙子星大樓社區（下稱系爭社區）依法設立之
13 管理委員會，被告則為系爭社區之區分所有權人（門牌號
14 碼：新北市○○區○○街00號及車位2個，為1樓店面戶，該
15 屋下稱系爭房屋），每月應繳管理費金額為3,976元（計算
16 式： $34.7\text{坪}\times 80+600\text{車位管理費}\times 2=3,976$ ），惟被告自民國
17 111年1月起，每月僅繳納2,935元（即每月欠繳1,041元），
18 累計112年10月止22個月，共欠繳管理費22,902元（計算
19 式： $1,041\text{元}\times 22=22,902\text{元}$ ），乃依公寓大廈管理條例第21
20 條及系爭社區規約第10條第5項之規定，請求被告給付欠款
21 及遲延利息。

22 (二)系爭社區於107年間，由訴外人即建商崇仁建設股份有限公
23 司(下稱崇仁公司)召開第1屆區分所有權人會議，就原告社
24 區各承購戶簽訂之「大坪林雙子星大樓房屋預訂買賣契約
25 書」中所附之社區規約草約之管理費收取標準（即店面每坪
26 50元、住家每坪80元，停車位每個600元）進行表決，但遭5
27 9票反對、3票贊成而否決，嗣由被告法定代表人乙○○於10
28 8年10月26日召集之第2屆區分所有權人會議，決議通過管理
29 費店面每坪50元、住家每坪80元，停車位各600元之決議，
30 後系爭社區於110年10月30日再舉行第4屆區分所有權人會議
31 （下稱110年區權會）時，由區分所有權人即訴外人廖志明

01 提案住家、店面均依每坪80元計收管理費，經以99票同意決
02 議通過，被告為店面戶，應以每坪80元計收管理費。

03 (三)系爭社區係由店面戶9戶及住家142戶組成之住商混合大樓，
04 店面戶雖有獨立出入通道，但仍可經由門廳、中庭後門出
05 入，並配領有門廳、後門與電梯之感應磁扣，可進出門廳使
06 用物業服務、使用公共設施與搭乘電梯至地下1樓使用垃圾
07 清運服務，或至21樓之空中花園休憩，住家與店面之權狀皆
08 持有一定比例之公設坪數，系爭社區公設燈光、清潔人員每
09 日工作執行、緊急電源、公共照明、消防設備、監視器之設
10 置範圍、保全服務範圍，均涵蓋店面，警衛平時工作內容除
11 社區巡邏、門禁管理之安全維護外，亦包含信件包裹代收、
12 寄物服務等，社區清潔人員清潔區域範圍並包括各座電梯、
13 地下室、店面區前方地面、地下停車場、管理室、垃圾處理
14 室、公共區域、健身房、閱覽室、兒童遊戲室、頂樓空中花
15 園等處，且健身房、閱覽室、兒童遊戲室、頂樓空中花園等
16 公共設施，區分所有權人均可使用，出席會議之車馬費，店
17 面戶亦享受與住家同樣權利，況被告之官網稱有額外將車位
18 提供其客戶臨時停車之用，零售業客戶出入社區之門禁管理
19 通常較一般單純住戶耗費公用資源為多，如再以先前收費標
20 準，住家每坪80元、店面每坪50元，即差距達1.6倍，甚為
21 懸殊，此差別計算方式行經多年，又無合理區別理由之信賴
22 下，110年區權會當然可另以決議為相當之調整，並無明顯
23 不合理、公平之處，亦無違反公序良俗或權利濫用。

24 (四)若要依不同樓層之差別費率收取管理費，則依使用公共設施
25 之次數與頻率計收，則每戶每日進出保全監控、領用包裹、
26 使用公設、電梯使用頻率、次數、垃圾產生數量、公用電費
27 耗用，均須一一紀錄、區分，再個別計收管理費，並視3樓
28 至20樓住戶之電梯電費耗用不同計價，則於管理費採不同樓
29 層之差別費率，有滯礙難行之處。

30 (五)系爭社區公共花費並非只有電費一項，實際上係以電梯保養
31 費、保全公司物業費用等等為大宗，甚且店面戶中除被告仍

01 不願交管理費差額外，其餘均支付完畢，依公寓大廈管理條
02 例與系爭社區規約規定，舉凡空屋、未用公共設施者，尚應
03 繳納全額之管理費，遑論被告所辯僅為「少用電梯」，是原
04 告調整管理費對於店面戶並無不公平之處，反係被告要求差
05 別待遇，對於全體住戶才屬不公平。

06 (六)系爭社區第3屆平均管理費成本為69.1元/坪，第4屆社區總
07 支出為6,331,963元，當年度平均管理費成本為75.3元/坪，
08 是3樓以上住家所繳之80元/坪管理費，已連續2年補貼店面
09 戶所繳之50元/坪管理費，且自111年以來，系爭社區111年1
10 月、3月、7月及7月結餘為負數，財務確實已漸入不敷出，
11 鄰近新成屋之大樓管理費收費標準每坪均至少80元起跳，罕
12 見有每坪50元計收之新成屋，亦顯示崇仁公司於買賣契約書
13 中所附社區規約草約之管理費收取標準，或有考量系爭社區
14 原為地主與建商合建分屋，現店面8戶均為地主戶所有、1戶
15 為崇仁公司所有之故，110年區權會決議調整管理費，應屬
16 有據。

17 (七)乃依公寓大廈管理條例第21條及系爭社區規約第10條第5項
18 提起訴訟，聲明：被告應給付原告22,902元，及自本件支付
19 命令送達翌日起至清償之日止，按週年利率百分之10計算利
20 息。

21 四、被告答辯意旨略以：

22 (一)被告前提起撤銷系爭社區規約之訴(即本院110年度訴字第67
23 02號請求確認區分所有權人會議決議不存在等事件，下稱另
24 案確認之訴)，雖經法院駁回而確定，然係以程序不備為由
25 予以駁回，並無審究實體理由，原告仍主張110年區權會之
26 決議不存在。

27 (二)另案確認之訴就是否系爭區權會是否由有召集權人召集、可
28 否依民法第56條第1項訴請撤銷為審理，均未實質審理系爭
29 社區規約及區分所有權人決議實質內容是合法，故對於本件
30 並無爭點效之適用。

31 (三)被告為1樓店面戶，依當初建商建造格局，店面戶欲出入社

01 區，不會使用到系爭社區中電梯，而係由另外獨立之出入口
02 進出，故店面戶使用系爭社區電梯頻率較低，基於平等原
03 則，本即應負擔交少之管理費，且查系爭社區前主任委員李
04 廣蓁擔任財務委員時，即提出評估報告（下稱系爭評估報
05 告），內載：店面與住家之管理費收費標準是否一致，各社
06 區的差別很大，經研究後發現主要原因係小公共區域(如梯
07 間、電梯)用電的分攤方式不同，系爭社區之大公共區域(如
08 中庭、公設、機電水塔等)與小公共區域等，均納入系爭社
09 區公共用電項目支付，此時店面住戶因未使用小公共區域，
10 故對其管取理應採較優惠，事實上每戶每月每坪管理費，約
11 有8至10元是由管理委員會代收代付給台灣電力公司，因此
12 系爭評估報告合理評估後，得出「店面與住家每坪收取不同
13 金額較符合使用者付費及受益程度之配置原則」之結論，況
14 系爭社區之建商崇仁公司建造之初，也是建議採取「店面50
15 元/坪、住家80元/坪」之管理費收取方式，因此系爭社區於
16 召開之108年區分所有權人會議，決議修正系爭社區規約第1
17 0條第2項，規定「住戶依每坪80元/月、店面依每坪50元/月
18 計收管理費…」，是經過精細計算，合理評估後所得出「店
19 面與住家每坪收取不同金額較符合使用者付費及受益程度之
20 配置原則」之結果，應具有正當性。

21 (四)後居住使用現況條件並沒改變，亦無合理的評估說明之下，
22 擔任主委委員之李廣蓁卻一反先前提出系爭評估報告之看
23 法，於110年8月時之管理委員會轉提案，要求店面之後也要
24 繳納每坪80元管理費，惟管理委員間有認為本案並不妥適，
25 因此也未在110年10月15日管理委員會通過本提議，故依法
26 定程序不能在110年區權會討論及表決，該次開會通知上也
27 沒有載明本案，但110年區權會當天廖志明竟然以臨時動議
28 提案方式提出並直接表決，因事出突然，事前、事中區分所
29 有權人均未有相關資料可參，亦未有充分的評估說明，因此
30 提案對於142戶的多數住家住戶有利，於該日旋即決議通
31 過，然而在表決通過的當下，即有明理的非1樓店面戶區分

01 所有權人表示該議案通過是多數暴力，足證110年區權會未
02 經通份討論、評估，即逕以多數決方式強行通過對少數之9
03 戶店面戶不利之分擔決議或約定，其藉由多數決方式，形成
04 對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，亦係損害他人
05 為主要目的，而屬權利濫用，110年區權會決議應違反民法
06 第72條以及民法第148條之規定，而為無效。

07 (五)至於本院111年度店小字第1468號給付管理費事件之判決
08 (下稱1468號判決)，雖判決店面戶(按：該案店面戶為其
09 他店面戶，非本件被告)敗訴，然1468號判決忽略住戶使用
10 小公共區域之用電頻率遠高於店面戶，小公共區域用電之主
11 要支出是來自於3樓以上住戶之事實，未注意實質平等；亦
12 未要求原告就舉證說明「住戶」、「店面戶」應分擔之電費
13 到底是多少？店面戶之管理費，在系爭社區規約修正前後，
14 坪數並未更改之情況下，每坪直接調漲30元是為何而來？如
15 何計算？計算式為何？調漲後之金額為何是每坪80元，而不
16 是60元、70元，或其他數字？更未注意110年區權會開會當
17 天，有關為何調漲店面戶，會前、會中均未見詳為討論評
18 估，逕以臨時動議案提出，直接以多數暴力之方式表決通
19 過，均足見1468號判決顯有違誤。

20 (六)基於「舉重以明輕」之法理，「規約之修改」亦不宜以臨時
21 動議提出，此有大量司法實務見解可資參考，因此110年區
22 權會決議亦已違反相關規定。

23 (七)再依公寓大廈管理條例第21條規定，區分所有權人欠繳管理
24 費用要超過2個月始可以催繳，原告提出支付命令是10月，
25 但是原告卻將未超過2個月的爭議欠繳費用計算在內，顯然
26 與前開規定有違。

27 (八)又原告一再變更請求部分，然於該支付命令送達前，並未屆
28 清償期，何以均可從支付命令送達時起算利息？此部分利息
29 之計算，似與法不合。

30 (九)縱然法院審認後，認為系爭規約之修正並無違法，則懇請法
31 院准許依公寓大廈管理條例第26條，讓少數之9戶店面戶成

立店面管理委員會，避免店面戶一再被霸凌。

(十)聲明：原告之訴駁回。

五、本院得心證之理由：

(一)原告先前曾對訴外人劉茂松提出請求給付管理費之訴，並經本院第一審及第二審合議庭判決確定在案（即1468號判決），然該案當事人與本件並不相同，自無所謂既判力或爭點效可言，本院仍應就本件為實質判斷，先為說明。

(二)原告管理之系爭社區由151戶區分所有建物組成，其中9戶（包含被告所有之系爭房屋）為之店面戶，其餘142戶為住家戶，系爭房屋面積為34.7坪，並配有車位2個，且為兩造所不爭，首堪信為真實。

(三)110年區權會修正通過之規約第10條第2項、第5項約定「住戶依每坪80元/月、店面依每坪80元/月計收管理費，車位清潔費以每月600元/位計收管理費」、「區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息10%計算」，有該規約在卷可查（見本院111年度司促字第10160號卷【下稱司促卷】第44頁），依此計算被告每月應繳之管理費為3,976元（計算式：34.7坪×80+600車位管理費×2=3,976），然被告亦自承自111年1月起每月僅繳納2,935元（即每月欠繳1,041元），則原告主張被告欠繳管理費等情，並非無據，經計算上開欠繳款項，即來自於110年區權會調漲之30元/坪（計算式：34.7×30=1,041），可知本件爭執點在於每坪管理費收費之調漲，與車位管理費無關。又查系爭社區所在建物係於107年1月25日建築完成，並於107年10月20日召開第1區分區所有權人會議訂立社區規約，並約定該規約自與建商間買賣契約書簽約日即生效，再於107年11月30日經主管機關發給管理組織（即管理委員會）成立之報備證明，有公寓大廈管理組織報備證明、建物第一類謄本、社區規約在卷可查（見司促卷第12、50、66頁），又系爭社區自開始收取管理費起，即係以店面戶50元/坪、住家80元/

坪計收管理費，此為兩造所不爭（見本院卷第610頁），而該等收費標準係建商於買賣契約書中與住戶約定，嗣後系爭社區更於108年10月26日召開區分所有權人會議，決議以店面50元/坪、住家80元/坪收費（亦即追認前述建商訂立之收費標準），亦有108年10月26日區分所有權人會議會議記錄在卷可按（見本院卷第89-105頁），嗣110年區權會召開並修正規約後，則有所變更，其會議記錄內容如下：（見司促卷第16-18頁）

十、臨時動議及決議：

第一案

案由：截至目前為止，店面(9戶)管理費收費為\$50元/坪/月，其他住戶(142戶)管理費收費為\$80元/坪/月，因為店面有商業活動，至地下一樓垃圾處理室倒垃圾時也會使用到電梯，而店面目前收費標準每坪為\$50元/月，與住戶現在每坪收費\$80元/月來比較，差距過大，也有很多住戶(地主戶)反應這樣不公平，故這次我提案要求修改社區規約第十條第二項：「管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之……，住戶依每坪80元/月、店面依每坪80元/月計收管理費…」，即修正店面管理費自原本的每坪50元/月，調整為每坪80元/月。

提案人：廖志明 先生(順安街)。

大會報告：截至目前為止，出席人數達135人，依社區規約第三條第九項「區分所有權人會議討論事項…，以出席人數過半數及其區分所有權比例佔出席人數區分所有權合計過半數之同意行之」。(即需超過68票同意才可通過)。

決議：經表決後，表決結果為：同意票數為 99 票，超過本社區規約第三條第九項之規定決議額數，故本規約條文修改案表決通過實施。

被告則針對110年區權會爭執如前述答辯意旨所載，則本件爭執重點應在於110年區權會之效力如何，已可認定。

(四)按確定判決所生之既判力，為免同一紛爭再燃，以杜當事人就法院據以判斷訴訟標的法律關係之基礎資料，再次要求法院另行確定或重新評價，故對當事人及後訴法院均有拘束力。當事人除就確定之終局判決經裁判之訴訟標的，不得更行起訴（既判力之消極作用）外，並就關於基準時點之權利狀態，不得以該確定判決言詞辯論終結前所提出或得提出而未提出之其他攻擊防禦方法，為與該確定判決意旨相反之主張；法院亦不得為與該確定判決既判事項相異之認定，此乃既判力所揭『法院應以既判事項為基礎處理新訴』及『禁止矛盾』之積極作用，觀之民事訴訟法第400條第1項規定之旨

趣即明，最高法院102年度台上字第134號判決意旨同此見解。查被告先前以110年區權會係無召集權人所召開、未偕同社區總幹事至地政事務所調取住戶資料再逐一合法送達所有區權人、簽到簿及委託書上多有塗改之處、未達法定出席人數等為由，提出確認區權人會議決議不存在之訴，業經本院以110年度訴字第6702號判決、臺灣高等法院以111年度上字第1200號判決及最高法院112年度台上字第1971號裁定駁回被告之訴及上訴而確定，其中主張決議不存在部分，業經實體審理及判斷，有該等判決在卷可查，是就110年區權會之決議是否存在業已產生既判力，被告於不得再為相反主張，是被告於本件仍主張110年區權會之決議不存在云云，顯非可採。

(五)規約之修訂，是否得以臨時動議提出，現行公寓大廈管理條例並無明文禁止，惟按「區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出」，公寓大廈管理條例第30條定有明文，而住戶規約乃指「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」，事涉住戶間基本權利義務之變動及基本規範，基於舉輕以明重之法理，應認有關「規約修改」的決議，性質上亦不宜以臨時動議方式提出而為決議。查110年區權會有關規約管理費之修改，乃以臨時動議方式做成決議，此於前述會議紀錄記載甚明，則其決議應認存在瑕疵。惟按選任或解任董事、監察人，依公司法第172條第5項規定，固應在召集事由中列舉，不得以臨時動議提出，惟違反者，仍屬召集程序違反法令，如經股東會決議，亦屬決議方法違反法令，得依公司法第189條之規定，請求撤銷其決議，而非決議不成立，最高法院98年度台上字第825號判決意旨同此見解，依相同法理，110年區權會以臨時動議修改

01 規約之瑕疵，應屬召集程序及決議方法違反法令；復按總會
02 之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議
03 後3個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程序
04 或決議方法，未當場表示異議者，不在此限，民法第56條第
05 1項定有明文，此規定於區分所有權人會議當有類推適用餘
06 地，是被告主張110年區權會有召集程序及決議方法違反法
07 令之情形，應於決議做成後3個月內請求法院撤銷其決議，
08 然被告於本院自承迄今未曾就此提出撤銷之訴（見本院卷第
09 336頁），又查無他人提出此類訴訟，則110年區權會雖有瑕
10 疵，然迄今未曾依法定程序予撤銷，被告自不能以此瑕疵作
11 為不受110年區權會修訂規約拘束之理由，就此辯解難認可
12 採。

13 (六)是本件爭點，應在於110年區權會修改系爭社區規約，有無
14 違反民法第72條以及民法第148條之規定，分述如下：

- 15 1. 按法律行為，有背於公共秩序或善良風俗者，無效；權利之
16 行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使
17 權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第72條、第14
18 8條第1項、第2項分別定有明文。民法第148條第1項所定權
19 利之行使，不得以損害他人為主要目的，旨在限制權利人行
20 使權利，專以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖
21 足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受該
22 法條規定之限制（最高法院109年度台簡抗字第158號裁定意
23 旨同此見解）；又按民法第148條第2項之誠實信用原則，乃
24 法律倫理價值之最高表現，具有補充、驗證實證法之機能，
25 更為法解釋之基準，旨在實踐法律關係上之公平妥當，應斟酌
26 各該事件情形衡量當事人利益，具體實現正義（最高法院
27 104年度台上字第552號判決意旨同此見解）；再民法第72條
28 所謂法律行為有背於公共秩序或善良風俗者無效，乃指法律
29 行為本身違反國家社會一般利益及道德觀念而言，而法律行
30 為是否違反公序良俗，應就法律行為之內容、附隨情況，以
31 及當事人之動機、目的及其他相關因素綜合判斷之（最高法

院111年度台上字第893號判決意旨同此見解)。兩造於本院均強調「公平」2字，再佐以前述有關法第72條、第148條第1項、第2項之見解，應認110年區權會有關管理費之修正，倘經綜合一切情事認，尚符合公平原則，該次修正即非以損害他人為主要目的，亦不違反誠實信用原則，且無背於公共秩序或善良風俗可言。而所謂公平原則，乃等則等之、不等則不等之而言，於管理費計收之情形，則理應以享受社區資源多者計收較多管理費，反之則收取較少管理費，然管理費需區分所有權人預先決議或以規約約定，牽涉享受社區資源多寡之預測，且有調查成本之考量（如大廈內使用電梯，倘樓層高低為不同電費之費率，因難以調查各層用戶實際用量而難以實現，故通常係坪均按戶數或按應有部分比例分攤），不可能強求事事均精密分攤、分毫不差下，縱然有兩批不同群體之管理費計收存在些微未達百分之百公平、一致，然倘若差異金額不高，而難認有挾多數決優勢之恣意為逾越合理範圍之差別對待時，法院亦不應介入住民自治，而強令住戶花費高額調查成本以為區別待遇，更不應以區分所有權人之「家長」自居，對此些微差距大張撻伐，而指其區分所有權人之決議為無效，先予說明。

2. 110年區權會之決議錄音檔案，經本院勘驗結果如下：於檔案時間（下同）44分18秒由廖志明提出臨時動議（共3案，其中1案即為調漲店面管理費），後經確認程序事項後，於47分37秒開始進行發言、討論，59分30秒主席諭知就第1案即修改規約第10條第2項進行表決，主席李廣蓁稱表決門檻為135戶、需68戶同意才能通過，表決結果為99票同意修改，主席李廣蓁於1時1分33秒宣告超過半數，有本院112年11月23日勘驗筆錄在卷可查（見本院卷第337頁），是當日會議經區分所有權人提案，並經在場之人發言、討論後，未逾15分鐘即開始進行表決，確非無討論不足之處，然原告自承該議案前於管理委員會開會時即有提及（見本院卷第300頁），顯見該議題於系爭社區內，並非首見於110年區權會，況現

場討論時間是否充足，僅係是否違反公平原則之佐證之一，並非商討時數較短，所為決議一概應認定為無效，本院仍應就系爭社區住戶、店面戶於社區內應負之權利、義務有無顯然不公之情形為判斷。

3. 系爭社區經本院前往勘驗，勘驗結果如下表勘驗結果欄位，有本院112年12月1日勘驗筆錄及相關照片在卷可查（見本院卷第395頁以下），而本院依據勘驗結果及其他資料，認定對於店面、一般住戶使用、享受社區資源情形，則如本院認定欄位所示：

項目	使用內容	勘驗結果	本院認定
一	系爭房屋人員進出系爭社區情形	1樓68號店面（即系爭房屋）有2層樓，店內無連通大樓其他區域之通道，系爭房屋人員如需倒垃圾，需從店面大門走至戶外至社區大門進入，再搭乘電梯至地下1樓垃圾處理室。	足認系爭房屋人員進出系爭社區之方式，確與一般住戶不盡相同，然使用系爭社區資源之情形，仍應於各設施具體判斷。
二	系爭社區公設內容-地下室	地下1、2樓、有數個車位上有「夢幻雞」之標示，被告陳稱其中地下2樓96、97號車位是被告所有；地下1樓有垃圾處理室。	對照原告提出之被告架設之網站，稱有提供客人免費停車位之網路列印資料（見本院卷第163頁），勘驗時被告自陳：如有客人需要停車會先來電，車子開來後，員工再通知管理中心協助開門等詞（見本院卷第397-399頁），可徵被告使用系爭房屋有對外供客戶使用車位，使用社區資源較一般住戶停車位為高（如使用管理員及進出管理成本，蓋客戶停好車輛，理應以社區電梯進出），然尚無證據證明客戶使用車位數次甚高，應認此部分雖有使用社區資源，然用量非高；垃圾處理室部分，店面及一般住戶均可丟棄，又無證據證明何者垃圾量較多，應認使用垃圾處理室無高下之分。
三	系爭社區公設內容-其他	頂樓（20樓）為空中花園，除感應電梯外無其他門禁；1樓健身房、兒童遊戲室、室內閱覽室暨圖書室及室外半開放交誼空間，皆無須感應卡以即可進入，兩造均表示公設使用須登記，故將公設登記簿拍照附卷，另將郵件包裹登記簿亦拍照附卷；1樓店面戶均無郵箱，但兩造均表示管理中心會代收。	空中花園部分：被告於系爭房屋經營店面，於員工休息期間，仍無法排除至空中花園放空、休憩之可能，應認店面戶與住戶不分軒輊。 郵件包裹代收部分：應認店面戶與住戶所受服務相同。 其餘設備：衡諸常情，系爭房屋員工使用機會甚低，至於被告法定代理人或其家人如有使用，亦係基於另就系爭社區其他房屋有所有權，難認與系爭房屋有關，應認系爭房屋

			人員就此社區資源使用量接近為0，然依本院勘驗拍攝之健身房、圖書館公設使用登記簿，可知住戶使用率亦不高，以112年10月12日至11月12日為例，僅48人次登記使用（見本院卷第441-445頁）。
四	系爭房屋人員使用系爭社區電梯門禁卡情形	以被告拿出之系爭房屋門禁卡，持以向管理中心系統確認為1樓68號店面之門禁卡，經測試可感應開啟電梯1樓、地下1樓至4樓及20樓，其餘樓層無法開啟。	可徵系爭房屋人員僅能以電梯進出1樓、地下1樓至4樓及20樓，再對照兩造陳述及前述地下室勘驗結果，可知系爭房屋人員拋棄垃圾，亦係前往地下1樓棄置於垃圾處理室，就棄置垃圾而使用電梯資源應無法區分高低，然衡諸常理，一般住戶進出除棄置垃圾及前述系爭房屋人員至頂樓放空、休憩外，尚包含生活起身，則使用電梯部分，系爭房屋人員使用電梯（包含丟棄垃圾、至頂樓放空、休憩之情形）次數應低於一般住戶。
五	系爭社區外公設	系爭社區外設地磚及部分綠美化（此未記載於勘驗筆錄，係以勘驗照片顯示，見本院卷第407頁）	此外觀美化，有視覺美化、提高房價等效果，於住戶、店面戶雨露均霑，應不分軒輊。

4. 綜合前述勘驗結果，可徵系爭房屋人員使用社區資料，與一般住戶之差異在於：①對外客戶使用車位，使用社區資源較高、②員工使用健身房、兒童遊戲室、室內閱覽室暨圖書室及室外半開放交誼空間機會甚低而幾近為0、③系爭房屋人員使用電梯之次數，應低於一般住戶，而①部分因無證據證明客戶使用車位數量甚高、一般住戶使用健身房及圖書室次數亦不高，應認對於社資使用資源影響相對不明顯，且亦無具體影響之金額可資計算，然③部分有具體電費數額可資計算（詳後），應為系爭社區店面戶及住戶管理費負擔應否為差別待遇之重點。

5. 查系爭社區前任主任委員李廣綦曾於107年11月17日製作財務試算報告（下稱系爭財務試算報告），內容略以：（見本院卷第305-306頁）

二、店面 V.S. 住家之收費標準爭議

有鑑於店面與住家之管理費收費標準是否一致，各社區的差別很大，經研究後發現主要原因係小公用電（即電梯與梯間用電）的分攤方式不同，茲就各種標準說明如下：

01 1. 店面與住家每坪收取相同金額之社區：該棟一樓以上之住戶會在自家的電費單看到
-分攤公共用電項目，此即代表除一樓外的該棟集合式大樓住戶已經先分攤了小公
共區域的用電(以經驗值來看 20 層樓之住家每層 4 戶兩部電梯約每戶 300~500 元
不等)，故此時店面與住家收取每坪相同的管理費，因為此時管理費收入主要是支
付服務人員費用及大公用電及用水等，故採同一標準計收管理費符合使用者付費及
受益程度之配置原則。

02 2. 店面與住家每坪收取不同金額之社區：住戶自家的電費單不會有分攤公共用電項
目，大公共區域(如中庭、公設、機電水塔等)與小公共區域(如梯間、電梯)等均納
入管委會公共用電項目支付，此時店面住戶因未使用小公區域，故對其管理費用收
取會採較住戶優惠之方式計算。

03 3. 本社區收繳之部份管理費事實上是台電的代收代付性質：(依最新一期台電帳單支
出計算 107.9-10 月 A 棟 21,614 元, B 棟 21,208 元,地下室全區 46,533 元(公區照明
+夜間點燈)等合計 89,355 元,平均每月 44,678 元($89355 \div 2 = 44,678$ 元)。

若以 107 年 9~10 月之電費帳單來看，A、B 兩棟的每月電費約 21,000~22,000
元，以 3 樓~20 樓 71 戶分攤計算來看每戶每月約攤 300 元，但此為非夏季電費，
若為夏季電費約為 450~500 元/每戶/每月，故住戶若單就每坪 80 元感覺管理費似
乎收取過高，事實上是忽略了住戶的公共用電費並未包含在自家電費帳單中繳納，
而係歸屬在繳納的管理費中再由管委會代繳台電公司，若扣除住戶家中內含之公共

04 用電費用，每戶每月的每坪管理費事實上約有 8~10 元/坪係應繳給台電的，證明本
社區管委會收繳之部份管理費事實上是台電的代收代付性質的。

05 系爭社區嗣後即於108年10月26日召開區分所有權人會議，
06 決議以店面50元/坪、住家80元/坪收費，依前後發生之時點
07 觀察，財務試算報告應係108年10月26日區分所有權人會決
08 議之參考資料，依該報告所載，可知系爭社區之公共設施用
09 電，並非由區分所有權人自行繳納，而係由管理委員會支
10 付，則區分所有權人每月繳納管理費，即有部分屬「代收代
11 付公共設施電費」性質（即交付管理委員後，再由管理委員
12 會繳交予電力公司），然店面戶使用電梯比例較低，已如前
13 述，則倘此電力花費較鉅，店面、住戶管理費計收標準又為
14 一致，即可能違反公平原則，倘導致不公平之程序甚大，則
15 非無認定110年區權會係以損害他人為主要目的、違反誠信
16 原則，甚至背於公共秩序或善良風俗之可能，則此部分應有
17 就電梯電費詳為分析之必要。

18 6. 系爭財務試算報告雖載有107年9至10月電費數額，然電費標
19 準近年來異動甚大，自應以最新資料為斷。查被告提出系爭

01 社區000000000000（下稱電錶1）、000000000000（下稱電錶
02 2）、000000000000（下稱電錶3）之112年10月、11月間電
03 費，其中電錶1之電費帳單用電地址載「新北市新店區順安
04 街、寶慶街公設及B1~B4停車場」；電錶2之電費帳單用電地
05 址載「新北市○○區○○街00號（含之1、2、3）公共設
06 施」；電錶3之電費帳單用電地址載「新北市○○區○○街0
07 0號（含之1、2、3）公共設施」，有該等帳單在卷可查（見
08 本院卷第471-481頁），被告並主張電錶2、3即為系爭社區4
09 部電梯（按：系爭社區為58、60號各2部電梯）、3樓至20樓
10 梯廳之電費，就此被告則稱：電錶2、3有計算電梯不爭執，
11 也有梯廳，但梯廳之範圍還要再確認等語（見本院卷第611
12 頁），而所謂梯廳，一般係指樓梯或電梯於每一層樓與室內
13 連接的緩衝空間，用於梯廳之電費，通常係指燈光照明而
14 言，若為樓梯與室內連接之空間，於電梯停用時，其照明即
15 為往返各樓層之必要費用，倘為電梯與室內連接緩衝空間之
16 照明費用，則更為使用電梯之相關支出，本院認電錶2、3卻
17 係系爭社區使用人使用電梯及附屬設施之電費，然現僅能推
18 論店面戶使用電梯比例較住戶為低，然比例為何，欠缺資料
19 可佐，本院雖詢問兩造是否可以門禁卡刷卡次數估算，然經
20 原告表示因部分店面戶（如被告法定代理人乙○○）在系爭
21 社區亦有住家，因此技術上難以門禁卡刷卡次數估算等語
22 （見本院卷第611頁），本院考量除原告所稱情形外，倘因
23 他住戶業以刷門禁卡至地下1樓，致後續進入之人可無須刷
24 卡一同前往，並非不能想像，則刷卡次數即與實際使用未必
25 一致，再衡以本院承審給付管理費事件，亦未曾見社區以門
26 禁卡刷卡次數推論管理費或電費負擔之情形，則原告主張難
27 以門禁卡刷卡次數估算等情，並非無據，然本件仍非不能暫
28 以假設比例之方式，觀察110年區權會決議有無導致明顯不
29 公之情形，另系爭社區用以計算管理費之面積，店面戶為34
30 0.77坪、住家為5626.41坪，此為兩造所不爭（見本院卷第6
31 11頁）而系爭人員使用電梯次數應低於住戶已如前述，則系

爭人員使用電梯次數，假設比例不宜高於面積比例5.71%（計算式： $340.77 / \text{【}340.77 + 5626.41\text{】} = 0.0571$ ，四捨五入法取概數到小數點第4位）或戶數比例5.96%（計算式： $9 / \text{【}9 + 142\text{】} = 0.0596$ ，小數點以下四捨五入），又電表2、3於112年10月、11月間電費則分別為28,900元（計算式： $14,391 + 14,509 = 28,900$ ）、28,182元（計算式： $14,112 + 14,070 = 28,182$ ），每月平均為28,541元（計算式： $\text{【}28,900 + 28,182\text{】} \div 2 = 28,541$ ），則：

(1)假設店面戶使用電梯之次數比例為總額5.71%：

	店面戶	住戶
使用電梯相關電費金額（每月28,541元乘以假設比例，四捨五入法取概數到個位數）	1,630元	26,911元
每坪負擔金額（以上述面積資料計算，四捨五入法取概數到小數點後第2位）	4.78元	4.78元

(2)假設店面戶使用電梯之次數比例為總額2.5%：

	店面戶	住戶
使用電梯相關電費金額（每月28,541元乘以假設比例，四捨五入法取概數到個位數）	714元	27,827元
每坪負擔金額（以上述面積資料計算，四捨五入法取概數到小數點後第2位）	2.09元	4.95元

(3)假設店面戶使用電梯之次數比例為總額1%：

	店面戶	住戶
使用電梯相關電費金額（每月28,541元乘以假設比例，四捨五入法取概數到個位數）	285元	28,226元
每坪負擔金額（以上述面積資料計算，四捨五入法取概數到小數點後第2位）	0.84元	5.02元

則依上計算，縱然係以對被告較為有利之假設方式（即假定店面戶使用電梯之次數比例僅占總額1%），住戶、店面戶依照享受電梯資源次數及坪數，所算出每坪應負擔代收代付電力公司之負擔額，每坪差異為4.18元（計算式： $5.02 - 0.84 = 4.18$ ），則本院認此差占暫管理費總額僅5.225%（計算式： $4.18 \div 80 = 0.05225$ ），雖其數額確有差距，然差距甚小，縱

然110年區權會決議決議店面戶及住戶每坪收費標準修正為一致，然對於店面戶所為負擔之增加，尚不致本院認有挾多數決優勢之恣意為逾越合理範圍之差別對待時，則以上開電費資料分析，110年區權會之決議，實難認有何恣意為逾越合理範圍差別對待之情形。

7. 至於電梯養護費部分，涉及固定資產之固定支出（亦即此金額為固定支出，與搭乘電梯直接影響電費有異），而電梯之存在各區分所有權人雨露均霑，實不宜以電梯使用次數均分管理費就電梯養護負擔之高低，亦併此說明。

8. 綜上所述，雖110年區權會就規約有關管理費之修正，經討論未逾15分鐘後，即開始進行表決，確非無討論不足之處，然考量系爭社區之店面戶、住戶享受社區資源之差異，或為對於社資使用資源影響相對不高，且無具體影響之金額可資計算；或雖可計算出差異，然尚在合理範圍之內，則110年區權會之決議應無違反民法第72條以及民法第148條而可認定為無效之情形，被告自應依110年區權會決議修正後之規約繳納管理費，被告上開辯解，難認可採。

(七)按區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第21條固然定有明文，然該等規定之規範目的在於鄰居間和諧，不因區分所有權人一時疏忽漏未繳款，即面臨訴訟之風險，則倘總額業已超過2期（即2月），因該等款項應非一時疏忽未繳，且又經催告程序，管理委員會即則得請求全部欠款，於本件被告所欠管理費，總數已逾被告2個月應繳管理費之數額，自得請求被告給付全部欠款總額，則被告辯稱依公寓大廈管理條例第21條係超過2個月始可以催繳云云，難認可採。

(八)又區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息10%計算，系爭社區規約第10條第5項

01 定有明文（見司促院卷第44頁），此遲延利息，自應於區分
02 所有權人遲延後，始能開始計算，然細觀系爭社區規約，並
03 無所稱「規定之日期」究竟為何日之記載，原告固舉公寓大
04 廈管理條例第21條為繳納期間之規範云云（見本院卷第612
05 頁），然該等規定僅係訴請給付管理費之條件，與所謂「規
06 定之日期」無關，原告又未舉證系爭社區有何其他有關繳納
07 期限之規定，應認本件管理費屬於未定期限債務，應以原告
08 催告被告之翌日，被告始附遲延責任，則原告主張自支付命
09 令送達翌日起算利息云云，即難認可採，查原告就111年1月
10 至3月間欠繳管理費（金額3,123元，計算式： $1,041 \times 3 = 3,123$ ）
11 催告之存證信函，被告係於111年6月23日收受，有存證
12 信函在卷可按（見司促卷第54頁）；就111年4月至6月欠繳
13 管理費（金額3,123元，計算式： $1,041 \times 3 = 3,123$ ），原告最
14 早則係以支付命令催告，該支付命令被告係於111年8月2日
15 收受，有送達回證在卷可查（見司促卷第84-88頁），嗣訴
16 訟進行中，原告又追加111年7月至11月欠繳之管理費（金額
17 5,205元，計算式： $1,041 \times 5 = 5,205$ ），追加書狀被告係於11
18 1年12月6日收受，有送達回證在卷可稽（見本院卷第179-18
19 1頁），後原告又追加111年12月至112年10月欠繳之管理費
20 （金額11,451元，計算式： $1,041 \times 11 = 11,451$ ），被告則係
21 於112年10月23日收受，有雙掛號回執在卷可考（見本院卷
22 第331頁），則就上開管理費之請求，均應於催告送達之翌
23 日（即前述日期之翌日）起算10%利息，就此範圍應予准
24 許，逾此範圍之請求則為無理由，應予駁回。

25 (九)至於被告請求本院讓少數之9戶店面戶成立店面管理委員
26 會，避免店面戶一再被霸凌云云，然公寓大廈管理條例並未
27 賦與法院有此權力，被告則於本院稱僅係要表示意見，不是
28 要提出反訴等詞（見本院卷第336頁），則就此部分宜由系
29 爭社區區分所有權人另尋適當途徑處理，併此說明。

30 六、從而，原告依公寓大廈管理條例第21條規定及系爭社區規約
31 第10條第5項約定，訴請被告給付原告如主文第1項所示金額

01 及利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理
02 由，應予駁回。

03 七、本件原告勝訴部分係適用小額程序為被告敗訴之判決，爰依
04 民事訴訟法第436條之20規定，依職權宣告假執行；並依同
05 法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保後，得
06 免為假執行。

07 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
08 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另逐一論述；至
09 其餘聲請而未予調查之證據，因現有卷證已足判斷，無調查
10 之必要，均附此說明。

11 九、本件訴訟費用額確定為1,000元（即第一審裁判費），依民
12 事訴訟法第79條規定，命由被告負擔。

13 中 華 民 國 113 年 3 月 20 日

14 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

15 法 官 陳紹瑜

16 上正本證明與原本無異。

17 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（231204新北市○
18 ○區○○路0段000號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕
19 本），並表明上訴理由（上訴理由應表明：一、原判決所違背之
20 法令及其具體內容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之
21 具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
22 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內
23 補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 3 月 20 日

26 書記官 涂震宇