

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1318號

原告 張珠玲

訴訟代理人 劉鈞豪律師

被告 鳳凰第一家管理委員會

法定代理人 林重良

訴訟代理人 楊佳璋律師

上列當事人間確認區分所有權人決議無效等事件，本院於民國111年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、按當事人之法定代理人其代理權消滅者，應由有代理權之法定代理人承受訴訟，此觀民事訴訟法第170條之規定自明。查本件訴訟於原告起訴後，被告之法定代理人於110年10月3日由謝政南變更為林重良，並由被告以書狀聲明承受訴訟（見本院卷第226、233頁），依前開說明，自應許其承受並續行訴訟。
- 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款定有明文。經查，本件原告起訴聲明：「一、確認91年11月29日『鳳凰第一家第五屆區分所有權人大會第二次臨時會議』討論議題提議二『住戶提議上次會議中提到關於調整公寓管理費問題並無結果，是否要再行討論』之決議及被告於92年3月8日『鳳凰第一家第五屆區分所有權人大會第三次臨時會議』討論議題提議一『就上次會議調漲公寓住戶每月新台幣

（下同）400元，因公寓住戶有異議，於此會議中再行討論。」之決議無效。二、確認被告於109年8月2日『鳳凰第一家第22屆區分所有權人大會第二次臨時區分所有權人會議』會議就提案案由（一）『華廈外牆屋瓦修繕費用分攤』之決議無效。三、確認被告於109年10月18日『鳳凰第一家第22屆區分所有權人』會議就提案案由（一）『電梯費用分攤原則』之決議無效。四、被告應給付原告62,400元及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」

（見中簡卷第15至16頁）；嗣於110年11月2日追加請求確認「110年10月3日『鳳凰第一家第23屆區分所有權人』如下議案無效：（一）提案三：『電梯使用付費管理規範』之子案1『經表決通過修正案』之決議無效。（二）提案四：『社區外牆、屋瓦修繕費用補助辦法』之『經表決通過修正案』決議無效。（三）提案六：『社區管委會一分為二』之原辦法一修正案之『不可分割之公設：車道、車庫、會議室、管理室、管理員薪資、垃圾室、垃圾清運費、發電機及消防設施等，按社區區權比分攤』中，未將『電梯』納入不可分割公設之決議無效。」（見本院卷第144頁），並經被告於同日當庭表示同意原告追加（見本院卷第139頁），依上開規定，應予准許。

三、就確認利益部分：

（一）復按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號裁判要旨參照）。又原告有無即受確認判決之法律上利益，應以事實審言詞辯論終結時之狀態決之。原告起訴時雖有即受確認判決之法律上利益，然至事實審言詞辯論終結時，此項法律上

01 利益已不存在者，法院仍應認原告之訴不備確認之訴之要件，以判決駁回之。

03 (二)查本件原告起訴時為鳳凰第一家社區（下稱系爭社區）之區
04 分所有權人，其主張系爭社區區分所有權人會議（下稱系爭
05 區權人會議）所為91年11月29日提議二、92年3月8日提議
06 一、109年8月2日提案案由（一）、109年10月18日提案案由
07 （一），以及追加之109年10月3日提案三子案1、提案四、
08 提案六(4)有決議無效等情，為被告所否認，致原告主觀上認
09 為其應否受上開決議拘束之法律上地位處於不安之狀態，且
10 此種不安之狀態得以本件確認判決將之除去，是原告提起本
11 件確認之訴，於起訴時應認有即受確認判決之法律上利益。

12 (三)然本件言詞辯論終結前，系爭社區110年10月3日之區權人會
13 議已決議「管委會一分為二（1）鳳凰第一家透天住戶管理
14 委員會成立。（2）鳳凰第一家公寓華廈住戶管理委員會成
15 立。（3）各自設立管理基金，各自設立帳戶，各自運作。」
16 乙節，已為兩造所不爭執，且該「管委會一分為二」之決議
17 已之效力，兩造並無爭執，亦非本院審理之範圍，就本件訴
18 訟，自應在「管委會一分為二」係有效之前提下，審認本件
19 訴訟紛爭（理由詳後述肆、七、(一)所載），於判斷原告所提
20 起本件訴訟有無受確認判決之法律上利益，亦應在「管委會
21 一分為二」之前提下審認之。亦即原告現階段係屬「鳳凰第
22 一家公寓華廈住戶管理委員會」成員。

23 (四)茲就原告訴之聲明所載分別說明其確認利益如下：

24 1. 原告訴之聲明第一項係「確認被告於91年11月29日「鳳凰第
25 一家第五屆區分所有權人大會第二次臨時會議」討論議題提
26 議二「住戶提議上次會議中提到關於調整公寓管理費問題並
27 無結果，是否要再行討論」之決議及被告於92年3月8日「鳳
28 凰第一家第五屆區分所有權人大會第三次臨時會議」討論議
29 題提議一「就上次會議調漲公寓住戶每月400元，因公寓住
30 戶有異議，於此會議中再行討論。」之決議（即如附表編號
31 1、2所示之決議）無效。本件因該二份決議涉及原告所繳納

01 之每月400元之管理費是否係被告超收之法律上利害關係，
02 該二份決議之效力亦將影響被告是否有取得不當得利，與原
03 告訴之聲明第五項不當得利之請求（即請求被告給付62,400
04 元本息部分）有無理由有關，故就此部分之確認之訴，應認
05 有確認利益。

06 2. 原告訴之聲明第二項係「確認被告於109年8月2日「鳳凰第
07 一家第22屆區分所有權人大會第二次臨時區分所有權人會
08 議」會議就提案案由(一)「華廈外牆屋瓦修繕費用分攤」之
09 決議（即如附表編號3所示之決議）無效。則因於該項決議
10 業經系爭社區110年10月3日提案四：「社區外牆、屋瓦修繕
11 費用補助辦法」之「經表決通過修正案」決議（即如附表所
12 示編號6決議，原告對此一決議亦有提確認之訴）予以變
13 更，且原告亦未因該109年8月2日之決議受有何支出之損
14 害，故原告就此項聲明應認無確認利益。

15 3. 原告訴之聲明第三項係「確認被告於109年10月18日「鳳凰
16 第一家第22屆區分所有權人」會議就提案案由(一)「電梯費
17 用分攤原則」之決議（即如附表編號4所示決議）無效」。
18 則因於該項決議業經系爭社區110年10月3日提案三：「電梯
19 使用付費管理規範」之子案1決議（即如附表編號5所示決
20 議，原告對此一決議亦有提確認之訴）所概括，且原告亦未
21 因該109年10月18日之決議受有何損害，故原告就此項聲明
22 應認無確認利益。

23 4. 原告訴之聲明第四項係「確認被告於110年10月3日「鳳凰第
24 一家第23屆區分所有權人」如下議案無效：(一)提案三：「電
25 梯使用付費管理規範」之子案1「經表決通過修正案」之決
26 議（即如附表編號5所示子案1決議）無效。(二)提案四：「社
27 區外牆、屋瓦修繕費用補助辦法」之「經表決通過修正案」
28 決議（即如附表編號6所示決議）無效。(三)提案六：「社區
29 管委會一分為二」之原辦法一修正案之「不可分割公設：車
30 道、車庫、會議室、管理室、管理員薪資、垃圾室、垃圾清
31 運費、發電機及消防設施等，按社區區權比分攤」中，未將

01 「電梯」納入不可分割公設之決議（即如附表編號7所示決
02 議）無效。』則因原告所為決議無效之主張，為被告所否
03 認，致原告主觀上認為其應否受上開決議拘束之法律上地位
04 處於不安之狀態，且此種不安之狀態得以本件確認判決將之
05 除去，是原告提起本件確認之訴，就本項聲明原則上均可認
06 有即受確認判決之法律上利益（除外部分，係聲明中【(二)提
07 案四：「社區外牆、屋瓦修繕費用補助辦法」之「經表決通
08 過修正案」決議（即如附表編號6所示決議）無效】，就該
09 決議後段有關「透天牆面、屋瓦透天自行修繕，大樓牆面、
10 屋瓦由大樓住戶共同支付修繕，不管住戶修繕與否，爾後住
11 戶的外牆傷到人或財物損失皆各人行為，和管委會無關。」
12 等語，則應認係無確認利益，就此部分則詳後述肆、六、
13 (二)。

14 貳、兩造主張：

15 一、原告主張：

16 (一)系爭社區包含有透天式住戶23戶及公寓式住戶12戶，共有35
17 戶，而原告為公寓式住戶之區分所有權人。查系爭社區長期
18 以來均有多數暴力而為決議之情況，其中被告召開之系爭區
19 權人會議所為如附表所列之決議，即係對少數區分所有權人
20 （包含原告在內）不利之分擔決議或約定，且以損害他人為
21 主要目的，應屬權利濫用而無效：

- 22 1. 附表編號1、2所列之91年11月29日系爭區權人會議提議二及
23 92年3月8日系爭區權人會議提議一，關於調整公寓管理費問
24 題所為決議，因權利濫用或違反公序良俗而無效。
- 25 2. 附表編號3所列之109年8月2日系爭區權人會議關於「華廈外
26 牆屋瓦修繕費用分攤」之決議，因違反公寓大廈管理條例第
27 3條、第10條第2項意旨而無效。
- 28 3. 附表編號4所列之109年10月18日系爭區權人會議，關於「電
29 梯費用分攤原則」之決議，因權利濫用或違反公序良俗而無
30 效。
- 31 4. 附表編號5所列之109年10月3日系爭區權人會議，關於提案

01 三：「電梯使用付費管理規範」通過子案1修正案之決議，
02 因違反公寓大廈管理條例意旨而無效。

03 5. 附表編號6所列之109年10月18日系爭區權人會議，關於提案
04 四：「社區外牆、屋瓦修繕費用補助辦法」通過修正案之決
05 議，因違反公寓大廈管理條例之規定而無效。

06 6. 附表編號7所列之109年10月18日系爭區權人會議，關於提案
07 六：「社區管委會一分為二」通過「(4)不可分割公設：車
08 道、車庫、會議室、管理室、管理員薪資、垃圾室、垃圾清
09 運費、發電機及消防設施等，按社區區權比分攤」中，而未
10 將「電梯」納入不可分割公設之決議，因違反公寓大廈管理
11 條例第3條、第10條第2項規定無效。

12 (二)如上所述，附表編號1、2有關調漲公寓式住戶每月400元管
13 理費之決議，應屬無效，惟因原告不黯法律，僅能默默隱
14 忍，並自92年起即陸續繳納管理費用至107年底，從而，被
15 告就每月溢收管理費400元部分，即有不當得利而應返還原
16 告。原告爰以本件起訴狀向被告請求自起訴日往回算15年之
17 不當得利即62,400元（計算式：400元×12月×13年＝62400
18 元）。縱認附表編號1、2之決議有效，惟依照公寓大廈管理
19 條例第31條、第32條、第10條及住戶規約之規定，就公寓大
20 廈管理費用計算，仍應以住戶管理規約為準據，然被告於成
21 立上開違法決議後，並未修訂住戶規約即要求原告給付超額
22 之管理費用並收費迄今，於法無據，亦應返還62,400元之不
23 當得利。被告主張本件不當得利金額應為48,400元，原告同
24 意修正本件不當得利數額為48,400元（聲明未減縮）。

25 (三)並聲明：

26 1. 確認被告於91年11月29日「鳳凰第一家第五屆區分所有權人
27 大會第二次臨時會議」討論議題提議二「住戶提議上次會議
28 中提到關於調整公寓管理費問題並無結果，是否要再行討
29 論」之決議及被告於92年3月8日「鳳凰第一家第五屆區分所
30 有權人大會第三次臨時會議」討論議題提議一「就上次會議
31 調漲公寓住戶每月400元，因公寓住戶有異議，於此會議中

再行討論。」之決議無效。

2. 確認被告於109年8月2日「鳳凰第一家第22屆區分所有權人大會第二次臨時區分所有權人會議」會議就提案案由(一)「華廈外牆屋瓦修繕費用分攤」之決議無效。

3. 確認被告於109年10月18日「鳳凰第一家第22屆區分所有權人」會議就提案案由(一)「電梯費用分攤原則」之決議無效。

4. 確認被告於110年10月3日「鳳凰第一家第23屆區分所有權人」如下議案無效：①提案三：「電梯使用付費管理規範」之子案1「經表決通過修正案」之決議無效。②提案四：「社區外牆、屋瓦修繕費用補助辦法」之「經表決通過修正案」決議無效。③提案六：「社區管委會一分為二」之原辦法一修正案之「不可分割公設：車道、車庫、會議室、管理室、管理員薪資、垃圾室、垃圾清運費、發電機及消防設施等，按社區區權比分攤」中，未將「電梯」納入不可分割公設之決議無效。

5. 被告應給付原告62,400元及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%之利息。

6. 原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯稱：

(一)系爭區權人會議所為附表編號1、2之決議為合法有效：

1. 系爭社區總戶數為35戶，住戶分為透天式23戶及公寓式12戶。原社區規約規定透天住戶每坪收取40元，公寓住戶因電梯耗電量較大，故每坪收取60元以填補公共電費，此為公寓式住戶取得區分所有權時，已知或可得而知之事。查系爭社區於87年10月23日進行第一次區權人會議，對於規約修改案：「公寓管理費之收取希望能與別墅一樣每坪40元，而電梯之電費及保養維修費則由公寓平均分擔，並建請建設公司單獨設立一個電表及刷卡機。」之決議與修正前（92年12月31日修正前）公寓大廈管理條例第31條第1項第1款規定不合，然該會議紀錄「肆、討論議題：…三、通過本社區組織

章程及住戶規約，決議：全體無異議通過」，而予補正，住戶規約並將管理費收繳辦法作為住戶規約之附件，因此，該管理費收繳辦法已經區權人會議決議通過。

2. 因建設公司未設立獨立電錶，故被告依管理費收繳辦法自87年11月起即向公寓式住戶收取每月每坪60元，而原告為公寓式住戶，持有面積為65.75坪，依此原告每月應繳納之管理費為3,945元（計算式： $65.75 \times 60 = 3,945$ ）。

3. 被告在考量公平、電梯使用者付費原則、住戶反映及減輕公寓式住戶之負擔，並避免住戶間之對立下，依修正前公寓大廈管理條例第28條規定，於91年11月13日公告將於91年11月29日召開第五屆區分所有權人會議第二次臨時會議，通過「公寓住戶自92年元月份起，每月調漲管理費400元整」之決議，即公寓式住戶自92年起除每月每坪繳納40元，須再多繳納400元，依此原告每月應繳納之管理費變為3,030元（計算式： $65.75 \times 40 = 2,630$ ， $2,630 + 400 = 3,030$ ），較原繳納之3,945元減少915元。是以附表編號1之決議實係貫徹管理費收繳辦法，亦使公寓式住戶每月少繳納管理費而減輕負擔，並無權利濫用之情形，且該決議內容，亦經賈俊益律師出具法律意見書認為91年11月29日會議之決議合法有效。

4. 因公寓式住戶不滿管理費每戶每月調漲400元，被告乃再依修正前公寓大廈管理條例第28條規定，於92年2月20日公告將於92年3月8日召開第五屆區分所有權人會議第三次臨時會議，再行討論並維持原決議即公寓住戶自92年元月份起管理費每月每月調漲400元（含電梯保養及維修）。附表編號2之決議已符合修正前公寓大廈管理條例第29條第1項及住戶規約第3條第9項規定，應屬合法有效，且係基於公平等原則作出決議，自無權利濫用之情形。

(二)系爭區權人會議所為附表編號3之決議合法有效：

1. 查該次第22屆第二次臨時區權人會議決議同意通過華廈外牆屋瓦修繕費用「由華廈住戶共12戶全額分攤」，符合公寓大廈管理條例第31條及住戶規約第3條第9項規定，亦符合公寓

大廈管理條例第10條第2項所規定共用部分之修繕費用得由區分所有權人會議決定，是該決議針對系爭社區「華廈」外牆屋瓦修繕費用由公寓式住戶分攤，即屬合法有效。

(三)系爭區權人會議所為附表編號4之決議合法有效：

該決議符合公寓大廈管理條例第31條及住戶規約第3條第9項規定，亦符合公寓大廈管理條例第10條第2項共用部分之管理費用得由區權人會議決定之規定，是該決議針對華廈電梯由使用者付費原則，合法有效。

(四)系爭區權人會議所為附表編號5之決議合法有效：

被告為貫徹管理費收繳辦法第二條規定及避免公寓式住戶對繳納固定400元用以電梯支出之爭議，乃於110年10月3日決議追認並修改電梯使用規範，以使用者付費原則，由持有電梯感應扣者（除公寓式住戶外，再增加有意願使用電梯之透天式住戶）支付電梯維修費用，依法表決通過，該決議均公平、公正、公開且透明，並無違法及不妥之處。

(五)系爭區權人會議所為附表編號6之決議合法有效：

系爭社區建築形態較為特殊而與一般大樓建築型態明顯不同已如前述，而考量公共基金若執行全面修繕則無經費，且透天外牆修繕面積較大，公寓外牆修繕面積較小，系爭區權人會議乃於109年8月2日通過附表編號3之決議，由透天住戶自行修繕，至於華廈之外牆、屋瓦及頂樓牆面，則平均由公寓住戶平均分攤。被告嗣於110年10月3日之提案增列補助辦法，由每戶區權人補助每坪200元，係因公共基金不足以支付全社區每戶外牆之修繕費用，故撥補住戶已修繕之部分。決議均公平、公正、公開且透明，並無違法及不妥之處。

(六)系爭區權人會議所為附表編號7之決議合法有效：

因系爭社區電梯僅係供公寓住戶及其親戚訪客使用，且公寓住戶在區權人會議通過電梯使用規範後，大量複製磁扣供親戚及朋友使用，已然將電梯列為公寓式住戶之專有部分。既然公寓住戶有將電梯列為其專有部分之舉止，則110年10月3日系爭區權人會議於提案六：「社區管委會一分為二」之修

正案中未將「電梯」納入之不可分割公設之決議，並無違法及不妥之處。且該決議公寓住戶之共識。又系爭「社區管委會一分為二」之決議，經送請臺中市南屯區公所後，迄今無法完成備查，從而，原告請求確認附表編號7之決議無效，是否有確認利益，非無疑義。

(七)被告依據附表編號1、2合法有效之決議，向原告多收取每月400元之管理費，乃有法律上原因，自無不當得利可言。縱認上開決議無效，則公寓式住戶應回歸繳納每戶每月每坪60元之管理費，原告每月亦應給付3,945元，扣除每月已繳之3,030元，尚有每月915元應繳納，依此計算原告至109年12月止之管理費共18年，原告尚有197,640元管理費未繳納（計算式： $915 \times 12 \times 18 = 197,640$ ）。原告於本件主張被告應給付62,400元之不當得利，並無理由。若認原告主張可採，則自原告起訴日110年4月7日起回推15年，金額亦僅48,400元。

(八)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免予假執行。

參、兩造不爭執及爭執事項

一、不爭執事項：

(一)「鳳凰第一家」社區（即系爭社區）總戶數為35戶，分為透天式住戶23戶，公寓式住戶12戶。原告為公寓式住戶，於90年間向財國建設有限公司購買系爭社區之公寓，門牌號碼為臺中市○○○○路000巷00號7樓。（見中簡卷第59至67頁、本院卷第43、281頁）

(二)系爭社區原規定透天式住戶每坪收取40元，公寓式住戶每坪收取60元；嗣於87年10月23日第一次區權人會議（出席戶數27戶），由公寓式住戶提出規約修改案：「公寓管理費之收取希望能與別墅一樣每坪40元，而電梯之電費及保養維修費則由公寓平均分擔，並建請建設公司單獨設立一個電表及刷卡機。」，經決議：「超過半數贊成電梯單獨設一電錶，由公寓住戶平均分攤電費及請建設公司提供刷卡機，別墅住戶

01 不得乘坐，若電錶無法單獨設立時，則交委員會討論繳交額
02 度，自下期開始公寓每月每坪收取40元管理費，敬請建設公
03 司辦理電錶獨立及刷卡機之裝設」，並於該次會議，全體無
04 異議通過社區組織章程及住戶規約；又於91年11月29日及92
05 年3月8日系爭區權人會議，決議變更為公寓式住戶每月僅須
06 繳納每坪40元及額外之400元，並於93年1月1日施行；系爭
07 區權人會議復於110年10月3日通過電梯使用規範，取消原先
08 每月400元之電梯基金，改由使用者（即持有電梯感應扣
09 者）支付電梯固定費外之維修費用。（見中簡卷第35、37
10 頁，本院卷第57至59、155至156、212至217頁）

11 (三)依住戶規約之附件「管理費費率及收繳管理辦法」（即管理
12 費收繳辦法）第一條規定：「本辦法經區分所有權人會議決
13 議通過後交管理委員會執行，任何變更，需經區分所有權人
14 會議通過」；第二條規定：「本社區管理費每二個月之第一
15 個月一至十五日繳納。管理費採坪數收費，透天式住家住戶
16 每坪每月收取新台幣肆拾元，公寓式住戶每坪每月收取新台
17 幣肆拾元，其坪數大小依建築物登記計算之。公寓住戶管理
18 費由原一坪60元改一坪40元是在其電梯之所有支出費用（電
19 費、保養費、維修費、零件費）均由公寓大廈住戶支出之前提
20 下」。（見本院卷第61頁）

21 (四)附表所列之決議均經系爭區權人會議表決通過。

22 (五)系爭社區一分为二之決議，經送臺中市南屯區公所備查，目
23 前因尚需補件而未核准。（見本院卷第325頁）

24 (六)對於原告提出被告法定代理人111年3月13日之聲明啟事，被
25 告無意見。（見本院卷第334、345至347頁）

26 (七)兩造同意若原告得請求本件不當得利，金額應為48,400元。
27 （見本院卷第334頁）

28 二、爭執事項：

29 (一)原告請求確認系爭區權人會議分別於91年11月29日、92年3
30 月8日所為如附表編號1、2所列關於調整公寓管理費問題之
31 決議無效，有無理由？

01 (二)原告請求確認系爭區權人會議於109年8月2日所為如附表編
02 號3所列關於「華廈外牆屋瓦修繕費用分攤」之決議無效，
03 有無理由？

04 (三)原告請求確認系爭區權人會議於109年10月18日所為如附表
05 編號4所列關於「電梯費用分攤原則」之決議無效，有無理
06 由？

07 (四)原告請求確認系爭區權人會議於110年10月3日所為如附表編
08 號5所列關於「電梯使用付費管理規範」決議無效，有無理
09 由？

10 (五)原告請求確認系爭區權人會議於110年10月3日所為如附表編
11 號6所列關於「社區外牆、屋瓦修繕費用補助辦法」決議無
12 效，有無理由？

13 (六)原告請求確認系爭區權人會議於110年10月3日所為如附表編
14 號7所列關於「社區管委會一分為二」修正案未將電梯列為
15 不可分割公設之決議無效，有無理由？原告就該決議有無確
16 認利益？

17 (七)原告依不當得利之法律規定，請求被告返還溢收管理費62,4
18 00元，有無理由？

19 肆、本院判斷：

20 一、按區分所有權人會議之決議，除本條例或規約另有規定外，
21 應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之
22 出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區
23 分所有權合計過半數之同意行之。區分所有權人會議之決
24 議，關於下列各款事項，應有區分所有權人三分之二以上及
25 其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分
26 之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之
27 三以上之同意行之：一、規約之訂定或變更，修正前（即92
28 年12月31日修正公布前，下同）公寓大廈管理條例第29條第
29 1項及第31條第1項第1款分別定有明文。又區分所有權人會
30 議討論事項，除公寓大廈管理條例第30條及第31條規定外，
31 應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之

01 出席，以出席人數過半數及其所有權比例占出席人數區分所
02 有權合計過半數之同意行之，系爭社區住戶規約第3條第9項
03 亦有明文（見本院中簡卷72頁）。再按區分所有權人會議，
04 應由召集人於開會前十五日以書面載明開會內容，通知各區
05 分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為
06 之；公告期間不得少於二日，修正前公寓大廈管理條例第28
07 條訂有明文。另共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維
08 護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支
09 付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修
10 繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所
11 有權人負擔。前項共用部分、約定共用部分之管理、維護費
12 用，區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，修正
13 前公寓大廈管理條例第10條第2項及第3項亦定有明文。

14 二、系爭區權人會議所為附表編號1、2之決議為合法有效：

15 (一)系爭社區總戶數為35戶，住戶分為透天式23戶及公寓式12
16 戶。原社區規約規定透天住戶每坪收取40元，公寓住戶因電
17 梯耗電量較大，故每坪收取60元以填補公共電費，此為公寓
18 式住戶取得區分所有權時，已知或可得而知之事。查系爭社
19 區於87年10月23日進行第一次區權人會議，出席戶數27戶，
20 已超過2/3以上及其區分所有權比例合計2/3以上。會中公寓
21 式住戶提出規約修改案：「公寓管理費之收取希望能與別墅
22 一樣每坪40元，而電梯之電費及保養維修費則由公寓平均分
23 擔，並建請建設公司單獨設立一個電表及刷卡機。」經決
24 議：「超過半數贊成電梯單獨設一電錶，由公寓住戶平均分
25 攤電費及請建設公司提供刷卡機，別墅住戶不得乘坐，若電
26 錶無法單獨設立時，則交委員會討論繳交額度，自下期開始
27 公寓每月每坪收取40元管理費，敬請建設公司辦理電錶獨立
28 及刷卡機之裝設」（見本院卷第57至59頁），雖與修正前公
29 寓大廈管理條例第31條第1項第1款規定不合，然該會議紀錄
30 「肆、討論議題：…三、通過本社區組織章程及住戶規約，
31 決議：全體無異議通過」（見本院卷第59頁），而予補正，

01 住戶規約並將管理費收繳辦法（見本院卷第61頁、中簡卷79
02 頁）作為住戶規約之附件，因此，該管理費收繳辦法已經區
03 權人會議決議通過。原告主張該管理費收繳辦法未經區權人
04 會議決議通過云云，尚有誤解，蓋未經合法決議通過者係管
05 理費收繳辦法之變更案，而非管理費收繳辦法本身未經決議
06 通過。

07 (二)查卷附系爭社區住戶規約第10條第1項第2款所示可知卷附管
08 理費收繳辦法（即本院中簡卷74頁、79頁）作為住戶規約之
09 附件，自視同規約，於訂立及變更依修正前公寓大廈管理條
10 例第31條第1項第1款規定應有區分所有權人三分之二以上及
11 其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分
12 之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之
13 三以上之同意行之。然依被告所提87年10月23日之區權人會
14 議紀錄可知，對於上開管理收費辦法之修改議案僅有過半數
15 贊成（見本院卷58頁），故對於管理費之收繳仍應依原規約
16 附件管理費收繳辦法（即本院中簡卷79頁）收取。而依該規
17 約附件所之管理費收繳辦法第一條、第二條所規定：「本辦
18 法經區分所有權人會議決議通過後交管理委員會執行，任何
19 變更，需經區分所有權人會議通過」、「本社區管理費每二
20 個月之第一個月一至十五日繳納。管理費採坪數收費，透天
21 式住家住戶每坪每月收取新台幣肆拾元，公寓式住戶每坪每
22 月收取新台幣肆拾元，其坪數大小依建築物登記計算之。公
23 寓住戶管理費由原一坪60元改一坪40元是在其電梯之所有支
24 出費用（電費、保養費、維修費、零件費）均由公寓大廈住戶
25 支出之前提下」，向住戶收取管理費，但公寓式住戶每月每
26 坪繳納40元管理費之前提為「電梯之所有支出費用均由公寓
27 大廈住戶支出」，則系爭社區之公寓大廈既尚未有支出電梯
28 所有費用之情事，其管理費自應以一坪60元計算，而非40元
29 計算。故依當時合法有效之規約所附管理費收繳辦法，自87
30 年11月份起公寓式住戶應繳之管理費應為每月每坪60元，而
31 原告為公寓式住戶，持有面積為65.75坪，依此原告每月應

繳納之管理費為3,945元（計算式： $65.75 \times 60 = 3,945$ ）。至於系爭社區公寓大廈住戶應繳之管理費為每坪60元，然系爭社區之區權人會議卻同意自87年11月起以每坪40元計算收取，則係系爭社區是否對相關住戶請求差額或已免除債務之問題。

(三)系爭社區自87年11月起對公寓大廈住戶之管理費均以每坪40元收取乙節，且系爭社區於91年11月13日公告將於91年11月29日召開第五屆區分所有權人會議第二次臨時會議，並準時於91年11月29日晚上7：30召開，出席人員為25戶，已超過2/3以上及其區分所有權比例合計2/3以上。經出席人員無異議全數通過「公寓住戶自92年元月份起，每月調漲管理費400元整」之決議，即公寓式住戶自92年起除每月每坪繳納40元，須再多繳納400元；又系爭社區於92年3月8日召開系爭區權人會議，再為「經各住戶協調溝通後，由出席人員19票通過，依原決議公寓住戶自92年元月份起管理費每戶每月調漲400元。（含電梯保養及維修）」之決議等情，已為兩造所不爭執。則本件應審究者，對於公寓大廈住戶於每月收取每坪40元之管理費外，再加收每月400元之管理費是否適法，有無權利濫用之情事？查依系爭社區合法有效之規約，公寓大廈住戶每月應收取管理費係每坪應以60元計算乙節，業如前述。而系爭社區之區權人會議同意改以每坪40元計算，其前提係公寓大廈電梯單獨設刷卡機，透天住戶不得乘坐（見本院卷58、59頁），今因自87年11月起對於公寓大廈住戶之管理費均以每坪40元計算，而對於電梯之使用主要係以公寓大廈住戶為主，則電梯之電費、保養及維修又係經常性支出，基於使用者付費原則，決議由公寓大廈住戶每月加收400元，自非權利濫用。

(四)原告主張系爭社區區權人會議未合法通知原告，該次開會通知中，亦無表明要修改章程及收費標準，則系爭區權人會議之召集程序已有違法云云。然此部分則係原告可否類推適用民法第56條之規定行使撤銷權撤銷決議之問題，尚與決議無

01 效無涉。

02 三、就系爭區權人會議所為附表編號3之決議，原告提起確認無
03 效之訴並無即受確認判決之法律上利益乙節，已如前述，故
04 原告此部分之主張應予駁回。

05 四、就系爭區權人會議所為附表編號4之決議，原告提起確認無
06 效之訴並無即受確認判決之法律上利益乙節，已見前述，故
07 原告此部分之請求應予駁回。

08 五、系爭區權人會議所為附表編號5之決議合法有效：

09 查本決議係因應取消原先公寓大廈住戶每月繳納400元之電
10 梯基金，並基於使用者付費原則所為之決議，尚難認有失公
11 平之處，且系爭社區其後既已決議將管委會一分為二，該電
12 梯當可認係公寓大廈住戶之共同使用部分，而非透天住戶之
13 共同使用部分，故原告主張此一決議違反公寓大廈管理條例
14 之規定而無效云云，並無可採。

15 六、系爭區權人會議所為附表編號6之決議前段補助每坪200元之
16 決議係合法有效，後段有宣示外牆傷人與管委會無關之決議
17 則無確認利益：

18 (一)系爭社區建築形態區分公寓大廈及透天住戶，系爭區權人會
19 議乃於109年8月2日通過附表編號3之決議，透天住戶外牆由
20 透天住戶自行修繕，至於華廈之外牆、屋瓦及頂樓牆面，則
21 平均由公寓住戶平均分攤。而於110年10月3日所提本項附表
22 編號6之決議則係增列補助辦法，由每戶區權人補助每坪200
23 元，亦即撥補住戶已修繕之部分，此部分並無不當之處。又
24 系爭社區既已一分為二區分為「鳳凰第一家透天住戶管理委
25 員會」、「鳳凰第一家公寓華廈住戶管理委員會」則公寓大
26 廈之外牆屋瓦及頂樓牆面，及透天住戶之外牆，已成為各自
27 管委會住戶之共同使用部分，故此一決議補助辦法，尚未違
28 反公寓大廈管理條例之規定，原告此部分主張，並不可採。

29 (二)至於本項決議內容除上開補助每坪200元之內外，尚記載「
30 透天牆面、屋瓦透天自行修繕，大樓牆面、屋瓦由大樓住戶
31 共同支付修繕，不管住戶修繕與否，爾後住戶的外牆傷到人

或財物損失皆各人行為，和管委會無關。」等語，然該內容實僅有宣示之效果，法律上則不具免責之效力。蓋相關設施之缺陷如損及第三人，法律依法應負賠償責任之人，自應依法法律相關規定，非可依該決議宣示內容而得免除其應負之民刑事責任，故此部分內容自不具備法律上之效力。然因此部分並未影響原告與被告間私法上之權利義務關係，故原告就此部分並無確認利益。

七、系爭區權人會議所為附表編號7之決議合法有效：

(一)本件原告就此決議之起訴範圍並不包括確認系爭社區「管委會一分為二」之決議：

1. 經查，依原告110年11月2日所提追加起訴暨變更訴之聲明狀所提附卷系爭社區110年10月3日之會議紀錄所載，可知對於當日區權人會議之提案(六)之決議內容如下：

「管委會一分為二

(1)鳳凰第一家透天住戶管理委員會成立。

(2)鳳凰第一家公寓華廈住戶管理委員會成立。

(3)各自設立管理基金，各自設立帳戶，各自運作。

(4)不可分割之公設：車道、車庫、會議室、管理室、管理員薪資、垃圾室、垃圾清運費、發電機及消防設施等，按社區區權比分攤。

(5)鳳凰第一家依繳交管理費計總坪數為2444.5坪(合計為100%)。透天住戶佔1928.625坪(佔比為78.9%)。公寓華廈佔515.875坪(佔比為21.1%)。」(見本院卷199、200頁)，

本件原告則係就該決議(4)部分提起確認無效之訴，對於決議中有關「管委會一分為二 (1)鳳凰第一家透天住戶管理委員會成立。(2)鳳凰第一家公寓華廈住戶管理委員會成立。

(3)各自設立管理基金，各自設立帳戶，各自運作。(5)鳳凰第一家依繳交管理費計總坪數為2444.5坪(合計為100%)。透天住戶佔1928.625坪(佔比為78.9%)。公寓華廈佔515.875坪(佔比為21.1%)。」等決議內容，並未提起確認之訴，此觀

諸原告上開追加狀所載自明(見本院卷143、144、149、150

頁）。故對於系爭社區管委會一分为二（即分为「鳳凰第一家透天住戶管理委員會」及「鳳凰第一家公寓華廈住戶管理委員會」）之決議是否有效？並不在本院審理範圍。且因該「管委會一分为二」之決議本身並非本件起訴範圍，本院自不得審認該決議是否有效。而對於該決議既經系爭社區區權人會議依法通過，於本件言詞辯論終結前，兩造間既均未否認該決議之效力，現階段而言該決議自應認係有效之決議，就本件訴訟，自應在「管委會一分为二」係有效之前提下，審認本件訴訟紛爭。

2. 至於被告抗辯系爭社區「管委會一分为二」之決議，於送請臺中市南屯區公所後，尚未完成備查，則係行政機關本諸其權責依法行政決定是否准予備查之問題，尚不影響原告提起本件訴訟。且本院既未就「管委會一分为二」之決議審理其是否有效？行政機關就其是否准予備查，仍可本諸權責審認之，不受本件訴訟之影響，附此敘明。

- (二)兩造對於系爭社區之管委會一分为二之決議既無爭執，則本件對於原告所起訴之「(4)不可分割之公設：車道、車庫、會議室、管理室、管理員薪資、垃圾室、垃圾清運費、發電機及消防設施等，按社區區權比分攤」決議未將「電梯」納入之，該決議是否無效？

查本件系爭社區管委會業經區權人決議將管委會分为「鳳凰第一家透天住戶管理委員」及「鳳凰第一家公寓華廈住戶管理委員」乙節，業如前述。因系爭社區係共用一基地及停車場，故必有不可分割之共同使用部分，有加以列明之必要。而本件電梯基本上係設置於公寓華廈大樓，客觀上透天住戶非必須使用電梯，該電梯固可認係「鳳凰第一家公寓華廈住戶」之共同使用部分，然非可認係「鳳凰第一家公寓透天住戶」之共同使用部分，從而系爭區權人會議如附表編號7，「(4)不可分割之公設：車道、車庫、會議室、管理室、管理員薪資、垃圾室、垃圾清運費、發電機及消防設施等，按社區區權比分攤」決議未將「電梯」納入之，自無不當之

處，且該決議亦無違反公寓大廈管理條例第3條及第10條之規定，原告此部分之主張，並無足取。

八、本件被告依據附表編號1、2合法有效之決議乙節，業如前述，則被告依相關決議向原告收取每月400元之管理費，乃有法律上原因，自無不當得利可言。原告於本件主張被告應給付62,400元之不當得利及法定遲延利息，並無理由，應予駁回。

九、綜上，原告主張如附表編號1至4、5子案1、6及編號7(4)所示之決議有無效事由，提起確認無效之訴及請求返回不當得利等情，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失其依據，應併予駁回。

十、本件事證已經明確，兩造其餘主張舉證及攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，故不一一論述。

伍、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中華民國 111 年 5 月 12 日
民事第二庭 法官 李悌愷

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 111 年 5 月 12 日
書記官 蘇文熙

附表

編號	會議名稱	案由/議題	出席人數	議題說明辦法/決議/選舉結果	備註
1	91年11月29日鳳凰第一家第五屆區分所有權人大會第二	提議二：住戶提議上次會議中提到關於調整公寓管理費問題並無結	25戶	決議：經各出席人員提議，有人提議調漲500元，有人認為300元較合適，經多方協調決定調整為400元，經出席人員無異議全數通過，公寓住戶自92年元	見 中 簡 卷 第 35 頁

	次臨時會議	果，是否要再行討論？		月份起，每月調漲管理費400元整。	
2	92年3月8日鳳凰第一家第五屆區分所有權人大會第三次臨時會議	提議一：就上次會議調漲公寓住戶每月400元，因公寓住戶有異議，於此會議中再行討論。	26戶	決議：經各住戶協調溝通後，由出席人員19票通過，依原決議公寓住戶自92年元月份起管理費每戶每月調漲400元。（含電梯保養及維修）	見 中 簡 卷 第 37 頁
3	109年8月2日鳳凰第一家第22屆第二次臨時區分所有權人會議	案由1：華廈外牆屋瓦修繕費用分攤。	26戶	說明：本社區華廈自108年年底起陸續出現頂樓漏水、屋瓦剝落、及8樓大雨大量滲水問題。釐清問題真因，確認為屋瓦、外牆年久失修。自109年初至今，陸續進行頂樓防水工程；屋瓦拆卸、防水工程也於109年6月份由管委會安排廠商進行估價。總價大約40~50萬之間。按社區規約，公寓外牆、屋瓦、頂樓，皆屬社區共有，因此在此提案費用分攤辦法。 辦法： 1. 自管理基金依報價提撥補助50%，其餘由華廈住戶以戶為單位共12戶分攤。（含19-2F） 2. 由華廈住戶共12戶全額分攤。（含19-2F） 決議：以辦法2. 執行，由華廈住戶共12戶全額分攤。（含19-2F） 註： 同意辦法1. 住戶共5票（佔613.46平方米，14%）。	見 中 簡 卷 第 43 頁

				同意辦法2. 住戶共20票（佔3729.1平方米，83%）。 廢票一票（佔176.3平方米，3%）。	
4	109年10月18日鳳凰第一家第22屆區分所有權人會議	案由（一）電梯費用分攤原則：社區長年因費用分攤問題造成住戶間爭議，主要來自外牆屋瓦修繕與電梯費用分攤。外牆屋瓦部分，目前已達成共識。因此，本屆管委會期望在本次會議將此議題達成共識並作好妥善記錄。 現有作法前情提要：電梯為全社區共有，無專用或約定專用之協議。電梯損耗修繕，為全社區之責任，非取決於使用習慣。目前華廈住戶每戶每月多負擔400元之作法，是考量華廈住戶使用比例高，因而支付	25戶	辦法： 1. 維持目前方式（共用中多使用者多支付一定費用）。 2. 加裝裝置，採使用者付費原則，每戶每月先行支付費用500元，以付每月固定費用，倘若不足支付，則調漲至足夠為止。 決議：以辦法2. 執行，加裝電梯刷卡系統與分電錶採使用者付費原則，每月每戶支付金額部份另外籌組電梯管理小組，討論執行細節。 註： 同意辦法1. 維持現狀，共4票（佔704.82平方米，15%）。 同意辦法2. 加裝刷卡機與分電錶，共20票（佔3916.91平方米，81%）。 與會未投，共1票。	見中簡卷第51至52頁

		較多費用，以支付每月保養及每年執照認證等固定費用。電梯若遇使用年限到達需更新之情況，則全額由社區公共基金支付。考量社區人口年齡增長，除華廈外，透天住戶亦有可能增加使用之需求；加上多年住戶間在費用上的爭議問題，在此提案新的收費辦法。 案由（一之一）：為達社區各住戶之公平性，讓各住戶每月管理費在收取上有一致之標準，管委會提出社區電梯加裝刷卡系統、分電錶，加裝設備之費用由社區公共基金支付，後續採使用者付費原則，有需要者，以年度登		
--	--	---	--	--

		記，申辦卡片，依使用戶數分攤電梯相關之固定費用（電費、保養費、使用執照認證費）。有關電梯加裝之設備，依前屆（第21屆）管委會初步評估了解，狀況如下： 1. 刷卡機部份： ：需架設一主機進行控制，費用約1萬元；另磁卡每張100元（依需求數量製作收費）。 2. 電錶部份： 依廠商評估，設置獨立電錶有其困難性，然可接設電梯之分電錶，可紀錄電梯使用耗費之電數量，從而計算金額。設置分電錶之費用連工帶料約3萬元。 若同意電梯加裝刷卡機及分		
--	--	---	--	--

		電錶，預估花費約4萬元；磁卡數量，提供登記者每戶3張免費磁卡，以上費用由社區公共基金支付。住戶之磁卡數量有多於3張需求者，自行負擔製作費用。 若同意電梯加裝設備，需籌組電梯管理小組，負責電梯之運作及管理事宜（含擬定管理使用規則、磁卡登記及遺失補辦、保養、執照等電梯固定費用之支付、使用住戶費用收取…等）。有關電費部份，分電錶採逐月登記度數並每半年核計一次，之後再將收取費用退還給社區全體住戶（因社區全部公共用電目前為全體住戶共同分攤）。		
--	--	--	--	--

5	110年10月3日鳳凰第一家第23屆區分所有權人會議	提案三：電梯使用付費管理規範。	31戶	說明： 1. 電梯管理使用依109年10月22日第二十二屆區權人會議之決議「以辦法2.執行，加裝電梯刷卡系統與分電錶採使用者付費原則，每月每戶支付金額部份。另外籌組電梯管理小組，討論執行細節。」。管理委員會依決議於109年11月22日第一次管理委員會中討論決議：「1. 電梯門禁控制器(刷卡系統)採C案〈c. 巨曜科技：6,300元/組(無樓層管制)，感應扣每個65元(防烤貝)。〉2. 分電表採A案〈a. 魏榮申：電錶、線材及工資共6,800元。〉3. 有關電梯管理小組請副主委擔任臨時召集人進行籌組。」。決議後並由副主委擔任召集人進行電梯管理運作相關事宜之處理，並研擬電梯使用付費管理規範。 2. 依109年10月22日第二十二屆區權人會議提案之說明事項，電梯之固定費用(月保養費、執照費、電費)由登記使用之住戶分攤，故先行擬定電梯使用付費管理規範，並依主委於110年6月8日之公告提前實施，回溯相關費用至110年1月份，並與管理基金分開管理！	見本院卷第155至156頁

				3. 於區權會告知所有區權人相關規範內容，以完善相關之程序。	
				子案1：是否同意此電梯使用付費管理規範。 修正案：17-5住戶提修正前言之文字（第四行「全社區所有區權人」修正為「持有該電梯感應扣者」；第五行「社區之公積金」修正為「持有該電梯感應扣者」）及第五條後段文字刪除（刪除內容為「並與社區之管理費共同支付」）。修正後電梯使用付費管理規範如附件四。 決議：經表決通過修正案（附件四）。 子案2：電費計價事宜討論。電費應以一度多少錢計算為宜，請討論。（公用電費係一度電2,33元累加！） 辦法：1. 三元。2. 四元。3. 五元。 決議：共識決通過依公電計費標準2.33元計價。 子案3：依第二十二屆區分所有權人會議提案之說明事項，電費應平均分攤歸還社區住戶，是否同意將電費直接撥入管理基金，以簡化管理委員會之事務。 決議：經表決通過將電費直接撥入管理基金。	
6	110 年 10	提案四：社區	31戶	說明：	見 本

	月3日鳳凰第一家第23屆區分所有權人會議	外牆、屋瓦修繕費用補助辦法。	1. 本社區鳳凰第一家屋齡已逾25年。 2. 依社區規約及109年10月18日晚19：00第二十二屆區權會會議決議全社區外牆與屋瓦均屬公設無庸置疑。 3. 透天住戶兩者(外牆)與(屋瓦)均修繕或局部維修者佔透天住戶區權比1757/1928.625(91.10%)，佔全社區鳳凰第一家區權比1757/2444.5(71.87%)。 4. 公寓華廈住戶無法施工，因有住戶不願繳交修繕費，管委會於109年12月30日已寄出存證信函催告。 5. 由於管理費按坪數計繳，乃管理費中尚含有修繕費、公設清潔費等費用。 辦法： 原辦法： 1. 由社區管理基金按區權人所擁有之坪數，不論透天或公寓華廈住戶，不論是否已進行修繕，不論至今110年9月份止，居住時間長短，以公平、公正、公開、透明方式補助社區所有區權人修繕費，以達成社區完整的修繕，並於110年12月31日前執行完畢(執行完畢時間可現場再議)。 2. 每戶區權人如每坪補助200元，社區共2444.5坪，補助款共計488,900元(以此類推)。 3. 另有補助辦法(現場再議)。	院 卷 第157 頁
--	----------------------	----------------	--	------------------

				修正案： 21-2及17-3住戶共提修正案，修正案內容「因本社區的管理基金不足以支付全社區（透天、大樓）每戶外牆的修繕費用，所以管委會支付每戶每坪200元作為修繕費用，透天牆面、屋瓦透天自行修繕，大樓牆面、屋瓦由大樓住戶共同支付修繕，不管住戶修繕與否，爾後住戶的外牆傷到人或財物損失皆各人行為，和管委會無關。」	
				決議：經表決通過修正案。	
7	110年10月3日鳳凰第一家第23屆區分所有權人會議	提案六：社區管委會一分為二。	31戶	說明： 1. 現制管委會在執行上已遇瓶頸，窒礙難行（如附件五）。 2. 有公寓大廈住戶對區權會會議所做成之決議不認同，目前正循司法訴訟中，實乃浪費社區資源，浪費社會成本，更造成社區管委會的負擔。 3. 本社區透天住戶23戶，公寓大廈住戶12戶，共計35戶。混合式建築，區權人對社區的事務常有不同的見解與看法，由於透天住戶較多，以致在訴訟中狀被灌上「多數暴力」字眼，此舉已超出公寓大廈管理條例第32條與34條。 4. 如能一分為二，對於爾後管委會在運作上或許能更順暢減少住戶間的摩擦，更可避	見本院卷第158至160頁

				免司法的訴訟與浪費管理基金，以目前臺中市律師的行情一庭是6至9萬元整。 辦法： 原辦法： 1. 管委會一分為二： (1) 鳳凰第一家透天住戶管理委員會成立。 (2) 鳳凰第一家公寓大廈住戶管理委員會成立。 (3) 各自設立管理基金，各自設立帳戶，各自運作。 (4) 不可分割之公設：車道、車庫、會議室、管理室、管理員薪資…等，按社區區權比分攤。 (5) 鳳凰第一家依繳交管理費計總坪數為2444.5坪(合計為100%)。 透天住戶佔1928.625坪(佔比為78.9%)、公寓大廈佔515.875坪(佔比為21.1%) 2. 繼續維持現制，但有些修繕項目必須在區權會中更詳細明確載明，要告再依法處理。 修正案： 原辦法一之修正案一：大樓住戶提議第四項不可分割之公設增列電梯。 原辦法一之修正案二：17-5住戶提議第四項不可分割之公設增列垃圾室、垃圾清運費、發電機及消防設施。	
--	--	--	--	---	--

				決議： 原辦法一之修正案一經表決不通過。 原辦法一之修正案二經表決通過。 本提案原辦法一加入修正案二內容經表決通過。 通過內容如下： 管委會一分為二 (1)鳳凰第一家透天住戶管理委員會成立。 (2)鳳凰第一家公寓華廈住戶管理委員會成立。 (3)各自設立管理基金，各自設立帳戶，各自運作。 (4)不可分割之公設：車道、車庫、會議室、管理室、管理員薪資、垃圾室、垃圾清運費、發電機及消防設施等，按社區區權比分攤。 (5)鳳凰第一家依繳交管理費計總坪數為2444.5坪(合計為100%)。透天住戶佔1928.625坪(佔比為78.9%)。公寓華廈佔515.875坪(佔比為21.1%)。	
--	--	--	--	---	--