

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第3324號

原告 賴瓊端
陳玉雪
陳致豪
陳倩玉
蔡育志

施滿鵲
童建峰
張明新
趙明焜
童珠美
許月美
張倚禎
朱鎧澤

共同

訴訟代理人 王翼升律師
複代理人 湯建軒律師

被告 壹號國道社區管理委員會

法定代理人 劉佳琦
訴訟代理人 柯秀靜
曾賜源

上列當事人間請求撤銷區分所有權人會議決議等事件，本院於民國113年7月31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：

01 (一)原告為壹號國道社區（下稱系爭社區）店面住宅之區分所有
02 權人，依系爭社區民國111年9月17日修訂之規約（下稱系爭
03 規約）第10條第2項規定，管理費由各區分所有權人依區分所
04 有權人會議之決議分擔。系爭社區之管理費收取標準，依大
05 樓住宅（下稱一般住宅）或店面住宅（下稱店面）而有不同，自
06 109年1月1日起一般住宅及店面之管理費分別為每坪新臺幣
07 （下同）60元及15元（即店面管理費為一般住宅管理費之4
08 分之1）。嗣被告於112年9月16日召開區分所有權人會議（下
09 稱系爭會議），並通過其中議題一：「管理費調漲」議案，
10 將每月管理費調漲為每坪70元，打折後為每坪63元（下稱系
11 爭議題一）及議題二：「店面管理費調漲」議案，將店面每
12 月管理費調漲為每坪70元，打折後為每坪63元（下稱系爭議
13 題二，與系爭議題一合稱系爭議案），做成一般住宅每月管
14 理費調漲為每坪70元，打折後為每坪63元（下稱系爭決議
15 一）、店面每月管理費調漲為每坪70元，打折後為每坪63元
16 之決議（下稱系爭決議一，與系爭決議一合稱系爭決議）。

17 (二)系爭議案有召集程序及決議方法違法之情形，依公寓大廈管
18 理條例第1條第2項、民法第56條第1項規定，應予撤銷：

- 19 1. 原告賴瓊端、施滿鵲、陳致豪均於系爭會議出席並當場對系
20 爭議案之決議方法違法表示異議，其餘原告則均未到場，自
21 得提起撤銷系爭決議之訴。
- 22 2. 系爭會議之開會通知至遲應於9月1日送達各區分所有權人，
23 置於區分所有權人隨時可了解其內容之客觀狀態，然被告係
24 於9月1日始寄發開會同知，揆諸郵寄實務，甚難於當日即送
25 達全數區分所有權人，足見系爭會議之開會通知係於9月1日
26 後始送達原告，未於開會前15日通知各區分所有權人，違反
27 系爭規約第3條第2項規定。且原告許月美、朱鎧澤、趙明焜
28 均未收到開會通知，違反系爭規約第3條第2項規定，召集程
29 序顯然違法。
- 30 3. 系爭會議就系爭議案為第一次表決時，均因表決權數未達系
31 爭規約第3條第9項之規定而未通過。詎被告竟以「經住戶複

議」為由再次表決並通過系爭議案。系爭會議當時重複投票之原因，係部分區分所有權人於簽到後即離場，自願放棄投票權，導致表決權數未達系爭規約第3條第9項之通過標準，可見當時重複投票之原因，並非計票問題，亦無會議規範第61條所稱「權宜問題」。系爭議案應屬「不予通過」之情形，倘欲通過系爭議案，應再次召集區分所有權人會議並表決後始得通過，被告竟強行二次表決並通過系爭議案，決議方法顯然違法。

(三)系爭決議應屬無效：

店面住戶不會使用大部分公設，且購買之成本較高，故店面應繳之管理費較於一般住宅應繳之管理費，為社會常態。系爭決議一就大樓住宅區分所有權人之管理費自每坪60元調漲為每坪70元，漲幅為16%，系爭決議二就店面住宅區分所有權人之管理費則自每坪15元調漲為每坪70元，漲幅高達366%，二者漲幅差異甚鉅。被告就上開差別待遇之目的及理由均未說明，系爭決議之通過顯然流於恣意，有違公寓大廈管理費「按應有部分比例分擔」之原則，顯有以損害少數人權益為目的而有違公平之法理，構成權利濫用且違反善良風俗，依民法第148條第1項、第72條、第56條第2項之規定，系爭決議均屬無效。

(四)原告等人因系爭決議之通過有上開瑕疵，乃於112年10月19日壹號國道第29屆第1次管理委員會提出臨時動議，希冀被告召開臨時區分所有權人會議重新表決，然被告拒絕由其召開臨時區分所有權人會議，原告爰提起本件訴訟等語。

(五)並聲明：

1、先位聲明：

系爭決議均應予撤銷。

2、備位聲明：

確認系爭決議均無效。

二、被告抗辯：

(一)系爭會議開會當天，原告賴瓊端、陳致豪、施滿鵲等三人均

有出席，對召集程序或決議方法皆未當場表示異議，渠3人不得提起先位之訴。

(二)被告於112年8月29日即將系爭會議之開會通知送至系爭社區管理室，且訴外人長霖保全股份有限公司員工早於同年8月26日即連絡原告在8月29日前來領取開會通知，原告若表示無法到系爭社區管理室領取，長霖保全股份有限公司秘書柯秀靜即以掛號郵寄方式寄發開會通知，系爭會議之開會通知於9月1日即寄予原告賴瓊端、陳致豪、蔡育志、施滿鵲、童建峰、趙明焜、童美珠等人，並經其餘原告至管理室領取完畢。系爭會議之開會通知已於開日前15日送達各區分所有權人，召集程序並未違法。

(三)系爭議案第一次表決時獲得在場大多數區分所有權人之同意，但統計結果卻未過半數，在場之區分所有權人提出異議表示計票有問題，因受委任出席之區分所有權人，未以二票或多票計算，要求二次表決。長霖保全股份有限公司副總蔡國任與被告討論後，認可依會議規範第61條「出席人對表決結果，發生疑問時，得提出權宜問題，經主席認可，重行表決，但以一次為限。」之規定再行表決，始當場為二次表決，並獲逾半數區分所有權人同意而通過，決議方法並未違法。

(四)系爭社區自84年開始交屋時起至112年止已近30年，社區大樓逐漸老舊，各項變動支出增多，日後並有多項修繕支出，將發生入不敷出情況，故有調漲管理費必要。又系爭社區85年當時之管理委員會，係考量店面皆尚未出租，始給予店面以一般住宅管理費1/4之優惠收取管理費，嗣歷屆管理委員會在調整管理費時，疏未想到所有店面皆已滿租多年而繼續以打折後之金額收取管理費顯不合理，直至112年經區分所有權人提醒，乃將店面之管理費調漲議案列入系爭會議議題，並在區分所有權人會議中向各區分所有權人說明原由。且店面(共13戶)與一般住戶之權利相同，僅實際上較少使用大樓電梯，卻享受一般住戶應繳管理費的1/4之優惠，形同

01 一般住戶長期變相補貼店面住戶，顯不公平。系爭決議只是
02 取消之前對店面之不合理優待，使店面與一般住宅繳納相同
03 之管理費，以符公平，應屬有效。

04 (五)並聲明：駁回原告之訴。

05 三、本院之判斷：

06 (一)原告主張原告為系爭社區店面之區分所有權人，系爭社區之
07 管理費收取標準，自109年1月1日起一般住宅及店面之管理
08 費分別為每坪60元及15元（即店面管理費為一般住宅管理費
09 之4分之1）。嗣被告於112年9月16日召開系爭會議，並通過
10 系爭決議之事實，業據提出系爭社區之規約、系爭會議之議
11 事手冊、會議紀錄為證（見本院卷第119-163頁），且為被告
12 所不爭執，堪信屬實。

13 (二)原告先位之訴部分：

14 1. 按公寓條例第30條第1項規定：「區分所有權人會議，應由
15 召集人於開會前15日以書面載明開會內容，通知各區分所有
16 權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之，公告
17 期間不得少於2日」；而系爭規約第3條第2項亦規定：區分
18 所有權人會議，應由召集人於開會前15日以書面載明開會內
19 容，通知各區分所有權人；但有急迫情事須召開臨時會者，
20 得於公告欄公告之；公告期間不得少於2日（本院卷第121
21 頁）。此與民法第51條第4項社團法人總會以及公司法第172
22 條股東會召集之規定方式類似，故依前述法理，該規定解釋
23 上亦應採「發信主義」，即舉辦區分所有權人之年度例行會
24 議時，對於區分所有權人記載於名冊上之住居所，或其所有
25 之區分所有建物門牌，發出載明開會時間及開會內容之書面
26 通知，而於客觀上已足使該區分所有權人知悉者，其召集程
27 序即屬合法，惟若係召開區分所有權人臨時會議時，則以公
28 告方式通知即為已足，否則公寓大廈有時因區分所有權人之
29 人數眾多，且其組織較一般社團法人或公司為鬆散，假如區
30 分所有權人例行及臨時會議之通知均需就每一區分所有權人
31 均為實際書面送達，將致該等會議難以合法召開之窘境。

01 查：

02 (1)系爭會議之開會通知，被告係於112年9月1日郵寄予原告賴
03 瓊端、陳致豪、蔡育志、施滿鵲、童建峰、趙明焜、童美珠
04 等人，其中原告賴瓊端、陳致豪、施滿鵲等3人且有出席係
05 爭會議，有被告提出之郵寄資料、系爭會議出席簽到冊可稽
06 (見本院卷第215-217頁)。且被告郵寄予原告賴瓊端、陳致
07 豪、蔡育志、施滿鵲、童建峰、趙明焜、童美珠等人之地址
08 均正確，並無錯誤，亦據原告陳明在卷(見本院卷第318
09 頁)。再原告陳玉雪、陳倩玉、張明新、朱鎧澤，均有至系
10 爭社區管理室領取系爭會議之開會通知，有簽收冊在卷可按
11 (見本院卷第315頁)。參之，原告陳玉雪、陳倩玉、張明
12 新、朱鎧澤如非在112年9月1日前即已知悉並有向管理室人
13 員表示會至管理室領取開會通知，被告復係以大宗郵件方式
14 寄送開會通知(見本院卷第215-217頁)，衡情被告當無刻意
15 不將開會通知一併郵寄予原告陳玉雪、陳倩玉、張明新、朱
16 鎧澤之理，是被告抗辯管理室人員已先通知原告等人至管理
17 室領取開會通知，若其中有人表示無法到系爭社區管理室領
18 取，長霖保全股份有限公司秘書柯秀靜即以掛號郵寄方式寄
19 發開會通知等語，堪可採信。又系爭會議之開會通知係採發
20 信主義，業如前述，被告既將開會通知放置於管理室，經通
21 知原告後，原告陳玉雪、陳倩玉、張明新、朱鎧澤表示會至
22 管理室領取，被告並於112年9月1日即將開會通知郵寄予原
23 告賴瓊端、陳致豪、蔡育志、施滿鵲、童建峰、趙明焜、童
24 美珠等人，就上開原告部分，即難認有違反於開會前15日以
25 書面載明開會內容，通知區分所有權人之規定。原告請求調
26 查被告郵寄之開會通知係於何時實際送達原告，並無必要。
27 (2)被告迄未能舉證證明有依規定於開會前15日通知原告許月美
28 開會，就此部分屬違反上開規定，應可認定。

29 2. 系爭會議為第二次表決並非決議方法違法：

30 (1)系爭社區之區分所有權人計有153人，系爭會議出席之區分所
31 有權人人數(含代理出席)計97人，系爭議題一及議題二，第

01 一次投票結果分別為48票及44票贊成，第二次投票結果分別
02 為50票及52票贊成，有系爭會議之會議紀錄可按(見本院卷第
03 153、155頁)，堪以認定。

04 (2)按出席人對表決結果，發生疑問時，得提出權宜問題，經主
05 席認可，重行表決，但以一次為限。會議規範第61條定有明
06 文。查，系爭會議第一次表決後，現場即有出席之區分所有
07 權人表示：有人簽到後都沒有來，每次舉同意都不過，那下
08 次可否請不同意的人舉手等語，被告之監察委員乃表示：這
09 是個問題，有住戶簽完名後先暫時離開，建議請他們快下
10 來，趕快投票，再重新投一次，再鄭重表決一下等語，保全
11 公司人員亦表示：這個是程序問題，重新再投有人要附議
12 嗎，有2人附議，最一次表決，沒有第2次了等語(見本院卷第
13 240-241頁)，足見第一次表決後，有人質疑有區分所有權人
14 簽到後即離開，於表決時未到場等情，而系爭會議簽到出席
15 人員為97人，依簽到人數計算，欲通過系爭議案，同意人數
16 須有49人，如有區分所有權人簽到後即離開，於表決時不在
17 場，確會導致簽到人員多於實際上在場人員，增加過半數之
18 分母人數情形，影響系爭議案究應有幾票同意票方屬通過之
19 問題，則系爭會議因有出席人對表決結果發生疑問，提出權
20 宜問題，並經主席認可而重行表決，即難認為違法。原告主
21 張系爭決議之決議方法違法等語，尚難採取。

22 3.按現行民法第56條第1項係於71年1月4日參考瑞士民法第75條
23 及我國公司法第189條規定修正而來，明定總會之召集程序或
24 決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後3個月內請求
25 法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程序或決議方法，未當
26 場表示異議者，不在此限。其立法意旨係謂曾經出席總會並對
27 召集程序或決議方法，未當場表示異議之社員，自無許其再行
28 訟爭之理。此觀修正立法理由自明。而公司法於90年11月12日
29 增訂第189條之1揭示法院受理撤銷股東會決議之訴，如發現股
30 東會召集程序或決議方法違反法令或章程之事實，非屬重大且
31 於決議無影響者，法院得駁回其請求，以兼顧大多數股東之權

01 益。上開民法第56條第1項之規定，既參考公司法第189條規定
02 修正而來，基於相類情形應為相同處理原則，於法院受理撤銷
03 總會決議之訴時，自得類推適用公司法第189條之1規定，倘總
04 會之召集程序或決議方法違反法令或章程之事實，非屬重大且
05 於決議無影響時，法院得駁回其請求，以兼顧大多數社員之權
06 益。又公寓大廈條例對於區權人會議之召集程序或決議方法、
07 決議內容，違反該條例規定之法律效果，雖未有明文規定，惟
08 公寓大廈之區權人會議乃全體區權人組成之最高意思機關，主
09 要係為區分所有建物內各區權人之利害關係事項所召開，其決
10 議係屬多數區權人意思表示一致之行為而發生一定私法上之效
11 力，其性質與民法社團總會相同，法理上自得援用民法有關社
12 團總會決議之相關規定，是以區權人會議召集程序或決議方法
13 違反法令或規約時，區權人自得類推適用民法第56條第1項規
14 定，請求法院撤銷該決議。本件原告即係依民法第56條第1項
15 規定，請求撤銷系爭會議之決議，依上揭說明，本件自得類推
16 適用公司法第189條之1規定。並斟酌在股份有限公司或其他社
17 團的情形，股東移轉其股份或社員退社在現實上較為容易；但
18 在區分所有的情形，區權人移轉其區分所有在現實上較為困
19 難。再者，股份有限公司股東會或其他社團總會決議主要涉及
20 財產權，區權人會議決議除涉及財產權外，尚常直接或間接涉
21 及居住權益。換言之，程序違法的區權人會議決議倘不得撤
22 銷，有時對區權人的影響甚大。就此而言，判斷區權人會議決
23 議程序違法之事實是否「非屬重大且於決議無影響」，自宜採
24 較謹慎之認定。

- 25 4. 查，系爭社區之區分所有權人計有153人，其中店面之區分所
26 有權人有13人即原告，其中僅原告許月美漏未寄開會通知，衡
27 情，當非被告故意拒不通知，其程序違法之情節尚非重大。又
28 系爭會議出席之區分所有權人人數(含代理出席)計97人，系爭
29 議題一及議題二，第一次投票結果分別為48票及44票贊成而未
30 通過，經出席人員當場質疑有人簽到即離開，始決定為第二次
31 投票，並通知有簽到人員儘快至現場參與投票，第二次投票結

01 果分別為50票及52票贊成，業如前述。從而，在綜合判斷上，
02 縱許月美到場參與會議，亦不致影響第二次投票投同意票之人
03 數，故被告疏未通知原告許月美之瑕疵，應對系爭會議決議之
04 結果無影響。

- 05 5. 基上，本院審酌系爭會議召集程序之瑕疵，既符合「非屬重大
06 且於決議無影響」之要件，且系爭社區區分所有權人達153
07 人，區分所有權人會議之召開實屬不易，認應類推適用公司法
08 第189條之1規定，駁回原告之請求。是原告訴請撤銷系爭決
09 議，尚屬無據，不予准許。

10 (三)原告備位之訴部分：

- 11 1. 按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提
12 起；所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
13 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存
14 在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最
15 高法院52年度台上字第1240號裁判意旨參照）。查原告為系
16 爭社區之區分所有權人，其主張系爭決議內容違反公平原則
17 及權利濫用，應屬無效乙節，為被告以前詞置辯，堪認兩造
18 就系爭決議之店面管理費之計算標準發生爭執，致原告在法
19 律上之地位有不妥之狀態存在，而此不明確之狀態得以本件
20 確認判決除去之，是原告提起本件訴訟，自有即受確認判決
21 之法律上利益。

- 22 2. 按總會決議之內容違反法令或章程者，無效。權利之行使，
23 不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，
24 履行義務，應依誠實及信用方法。民法第56條第2項、第148
25 條亦有明文。而公寓大廈之區分所有權人會議，係公寓大廈
26 最高意思機關，依公寓條例第25條規定區分所有權人會議，
27 由全體區分所有權人組成，由具區分所有權人身分之管理負
28 責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人，於發生重
29 大事故有及時處理之必要，經管理委員會請求者，應召開臨
30 時會議。又按各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對
31 建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者

01 從其約定。公寓條例第9條第1項亦有明文。且公寓大廈應設
02 置公共基金，其來源可由區分所有權人依區分所有權人會議
03 決議繳納之，而公共基金之作用在支出共用部分、約定共用
04 部分之修繕、管理、維護、共用部分及其相關設施之拆除、
05 重大修繕或改良之相關費用，此觀公寓大廈管理條例第18條
06 第1項第2款、第10條第2項、第11條第2項之規定自明。是各
07 區分所有權人就共用部分之使用、收益，原則上應按共有之
08 應有部分比例使用、收益，並負擔與其應有部分比例相對應
09 之管理費，但公寓條例第18條第1項第2款既未就由區分所有
10 權人會議決議繳納之管理費分擔比例為明文限制，區分所有
11 權人會議自得就各區分所有權人所應分擔之數額另為決議。
12 又按權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人
13 因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行
14 使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所
15 得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視
16 為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必
17 然之解釋。區分所有權人會議經由多數決作成之決議，與少
18 數區分所有權人之權益發生衝突時，其是否係藉由多數決方
19 式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，應有
20 充分理由，始不悖離「按應有部分比例分擔」之原則。且是
21 否係以損害該少數區分所有權人為主要目的，基於公平法
22 理，法院固得加以審查，惟應從大廈全體住戶因該決議之權
23 利行使所能取得之利益，與該少數區分所有權人及國家社會
24 因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘該決議之權
25 利行使，大廈住戶全體所得利益極少，而該少數區分所有權
26 人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為
27 主要目的，不能單憑該決議對少數區分所有權人現擁有之權
28 益有所減損，即認其係藉由多數決方式，形成對少數區分所
29 有權人不利之分擔決議或約定，認以損害他人為主要目的，
30 而屬權利濫用，或違反公序良俗（最高法院71年台上字第73
31 7號裁判要旨及97年度台上字第2347號裁判見解參照）。

01 3. 原告雖主張系爭決議關於店面管理費調漲幅度遠高於一般住
02 宅，調整比例相差甚鉅，而有權利濫用之情形云云。然被告
03 業已說明原本係給予店面優惠之管理費，現因公共支出之需
04 求取消優惠，並非全屬調漲等語。而各區分所有權人就共用
05 部分之使用、收益，原則上應按共有之應有部分比例使用、
06 收益，故負擔與其應有部分比例相對應之管理費，亦屬合
07 理。查系爭社區店面管理費原為每坪15元，一般住宅管理費
08 原為每坪60元，相差高達4倍，系爭決議使兩者負擔相同之
09 管理費，形式上觀之符合管理費與應有部分比例相對應之原
10 則，原告主張系爭決議違反公平原則為權利濫用，自應舉證
11 證明之。

12 4. 被告抗辯系爭會議開會時已說明系爭社區85年當時之管理委
13 員會，係考量店面皆尚未出租，始給予店面以一般住宅管理
14 費1/4之優惠收取管理費，系爭議題二之提案理由是要取消
15 之前對店面之優待，回復到與一般住宅繳納相同之管理費標
16 準等語，有會議紀錄譯文在卷可按(見本院卷第227頁)。又
17 依一般大樓之情形，主要之公用設施應為機電設備、水塔、
18 抽水馬達等自來水相關設備、化糞池或其他排污設備、垃圾
19 子母車、電梯等基礎生活必須之設施。且系爭社區店面與一
20 般住戶使用公設之權利並無不同，業據被告陳明在卷，原告
21 復未舉證證明店面住戶與一般住戶就使用系爭社區之公共設
22 施有所不同，且系爭社區屋齡已近30年，電梯等公共設備自
23 有維護、修繕必要。且社區住戶實際上使用社區公設之程度
24 本因人而異，如必須依使用者實際上使用公共設施之情節、
25 次數而為不同數額之收取，顯將造成管理上之困難而使管理
26 成本提高，例如必須耗費人力、物力，完整統計區分所有權
27 人使用各公共設施之次數。且如必須就電梯利用行為強予區
28 別分別計價，將因與生活密不可分之利用行為，遭不當計算
29 切割而難為合理使用，如本得由個人依其喜好、需求及生活
30 型態而自由選擇使用電梯或樓梯上下樓層，倘必須依利用次
31 數計價，使區分所有權人因考量負擔電梯更新數額之多寡，

01 須權衡選擇搭乘電梯或利用樓梯，致生活之自由、品質受
02 損，與收取電梯更新費用係為促進電梯合理管理使用之宗旨
03 顯然不符，難謂可達公平目的，其代價更屬過高而欠缺正當
04 比例性，在實際運作上僅須區分所有權人經賦予使用電梯等
05 各公共設施之權利，對其收取公共設施更新、維修分攤費即
06 應具有正當性，而不應以區分所有權人實際上使用公設之程
07 度作為認定分攤數額之依據，以免造成管理上不經濟及妨礙
08 區分所有權人生活上合理利用公設。從而，原告既未舉證證
09 明系爭社區有何種公用設施或服務為其所不得使用，則店面
10 與一般住宅繳納相同之管理費，應屬合理。系爭決議使店面
11 與一般住戶負擔相同之管理費，反無差別待遇，符合公寓條
12 例之規定，難認系爭決議有何權利濫用或不公允之情形。

13 5. 原告雖提出其他社區之收費標準，主張系爭大樓附近之社區
14 就店面住戶所收取之管理費均低於一般住戶，然每個社區之
15 情況不同，店面是否使用公共設施、使用之程度亦有不同，
16 其他社區何以給予店面住戶優惠之原因及依據自亦不同，尚
17 難以其他社區對店面收取較低之管理費，即認系爭決議顯失
18 公平。又原告與一般住戶事實上既同享系爭社區公共設施管
19 理維護之利益，系爭社區復未因店面或一般住戶而有異其權
20 利限制之規範，且原告當初取得成本較高，係因購買店面可
21 以之營利之故，縱建商或先前之區所有權人曾允諾給予管理
22 費之優惠，然管理費之數額及收取方式，係屬系爭社區之自
23 治事項，應由區分所有權人會議決議為之，除決議內容違反
24 法令或章程外，並非不能變更先前之決議，尚難因個人不滿
25 意管理費之收取標準，而遽指為違法，是先前之決議並不拘
26 束本次區分所有權人會議之決議，自不得執為必須優惠店面
27 型住戶管理費之依據。

28 6. 基上，被告抗辯系爭決議僅係取消原本優惠，使店面與一般
29 住宅負擔相同之管理費，修正之前不合理之收費標準，符合
30 公平等語，應可採信。原告漠視系爭社區之前對店面之優
31 待，店面之前繳納之管理費僅一般住戶之4分之1，僅以店面

01 與一般住宅繳納相同管理費之決議，使店面管理費增加之數
02 額高於一般住戶，即認為系爭決議違反公平原則，顯未考量
03 其先前繳納之數額原本遠低於一般住戶之公平性，自不足
04 採。又系爭社區管理費按坪數計算，雖未能逐一詳實反應各
05 區分所有權人使用公共設施之受益程度，然不失為計算管理
06 費成本較低且簡易明瞭之方式，且能大致反應各區分所有權
07 人使用公共設施之受益程度，系爭決議尚無違反比例、誠信
08 及公平原則情事，亦不構成權利濫用，原告請求確認系爭決
09 議無效，為無理由，應予駁回。

10 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
11 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

12 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 113 年 8 月 28 日
14 民事第二庭 法 官 江奇峰

15 正本係照原本作成。

16 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。如
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 8 月 28 日
19 書記官 許馨云