臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第988號

原　　告　陶雅餐具有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉圳源

訴訟代理人　李淑娟律師

被　　告　時代商務中心管理委員會

000000000000000000

法定代理人　林智榮

訴訟代理人　蔡得謙律師

　　蔡奕平律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效等事件，本院於民國112年8月22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：被告為時代商務中心大廈社區（下稱系爭社區）成立之管理委員會，原告為系爭社區內門牌臺中市○區○○○街○段000號1樓店面、地下1樓及6樓之4之區分所有權人，系爭社區係屬商辦大樓，共38戶，1樓店面僅原告1戶。一般慣例，因大樓店面有獨立出入通道，與大樓其他樓層相隔，對警衛之管理及公共空間之依賴程度遠較2樓以上樓層住戶低，所以公寓大廈1樓店面之管理費多為其他住戶之一半，而系爭社區亦與一般大樓同，2樓以上樓層，管理費以每月每坪新臺幣（下同）70元計算，原告所有之店面及地下1樓之管理費，則為2樓以上住戶的一半，即以每月每坪35元計算，迄今已近20年。嗣系爭社區於民國112年2月17日召開區分所有權人會議（下稱系爭會議），原告有針對112年2月17日召開之112年度區分所有權人會議會議通知書（下稱系爭通知書）沒有寫明案一要修正內容提出異議，經討論後決

議通過系爭社區住戶規約，第11條公共基金、管理費之繳納第2款，修訂如下：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攤之。每區分所有權人應繳之管理費以其專有部分及共用部分合計面積以每月每坪70元計算，機械車位維護費以每月每車位400元計算。上述2項費用2個月為1期收繳1次，並自112年3月1日起對本大樓包括B1至13樓在內之各樓層均有適用（下稱系爭決議）。僅調高原告之管理費，且漲幅達100％，其他大樓業戶之管理費竟未漲，系爭決議顯係以多數決方式，對原告為不利之分擔決議，有違誠信原則、比例原則並且構成權利濫用；系爭社區111年管理費收支尚有結餘，現行公共基金亦與98年調降管理費時之公共基金數額相當，可見無調漲之必要，況公共基金減少或系爭社區有設備更新之需求等情，應全體住戶一同調整管理費計算標準，何以僅調漲原告之管理費，實無調漲之合理性，系爭決議應屬無效。再者，系爭通知書未載明針對原告1戶之店面調漲管理費、調漲之原因、調漲比例等事由為說明，已違反公寓大廈管理條例第30條第1項前段、系爭社區住戶規約第4條第2項本文之規定，應予撤銷等語。爰先位求判決確認系爭決議無效；若認系爭決議非無效，系爭決議程序亦屬違反法令，備位求為判決系爭決議及系爭社區住戶規約第11條第2項第2款均應予撤銷。

二、被告則以：系爭通知書已載明議程及議案，並於112年2月1日公告周知，足使與會者知悉議題討論範圍。又系爭社區公共區域並無明顯區隔，原告頻繁使用公共設施與其他業戶無異，且原告與系爭社區其他業戶皆持有一定比例之公共設施坪數，原告和其他區分所有權人共同使用公共設施、消耗管理勞務、支出共同公用基金、享受社區服務，若仍維持以每月每坪35元作為管理費之計算標準，與公寓大廈管理條例所定依應有部分比例分擔之原則不符，自有調整必要。況系爭社區111年管理費收支僅餘5萬5,384元，考量管理成本、維護費用逐年提高，系爭社區亦有機械停車設備更新之計畫，

被告依據使用者付費、應有部分比例分擔原則調整原告之管理費，並無權利濫用之情形。再者，系爭決議並非調漲原告之管理費，僅是校正回歸先前之收費標準，亦非就騎樓停車一事挾怨報復等語。並答辯聲明：原告先位之訴及備位之訴均駁回。

三、本院協同兩造整理不爭執事項如下（本院卷第404至405頁）：

㈠被告為系爭社區成立之管理委員會，原告為系爭社區內門牌臺中市○區○○○街○段000號1樓店面、地下1樓及6樓之4之區分所有權人。

㈡被告前由陳明清擔任召集人，訂於112年2月17日召開區分所有權人會議，以系爭通知書載明「案一、規約修訂：第11條公共基金、管理費之繳納第2款：管理費及其他費用繳納計算調整」，於開會前10日通知各區分所有權人。

㈢原告於系爭會議有針對系爭通知書沒有寫明案一要修正內容提出異議，經討論後通過系爭決議。

四、本院之判斷：

㈠原告先位訴請確認系爭決議無效部分：

1.各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定，公寓大廈管理條例第9條第1項定有明文。又公寓大廈應設置公共基金，其來源可由區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納之，而公共基金之作用在支出共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護、共用部分及其相關設施之拆除、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。是各區分所有權人就共用部分之使用、收益，原則上應按共有之應有部分比例使用、收益，並負擔與其應有部分比例相對應之管理費，但公寓大廈管理條例第18條第1項第2款既未就由區分所有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，其決議內容如有充分理由，即應不悖離上述「按應有部分比例分擔」之原則。再是否係以損害該少數區分所有權人為主要目的，基於公平法理，法院固得加以審查，惟應從大廈全體住戶因該決議之執行所能取得之利益，與該少數區分所有權人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘該決議之執行，大廈住戶全體所得利益極少，而該少數區分所有權人及國家社會所受之損失甚大者，固非不得視為以損害他人為主要目的，然仍不能單憑該決議對少數區分所有權人現擁有之權益有所減損，即認其係藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，認以損害他人為主要目的，而屬權利濫用，或違反公序良俗（最高法院97年度台上字第2347號判決意旨參照）。

2.證人即系爭社區總幹事林心偉證稱：社區內有1樓公共大廳、梯間、地下室、還有地下停車場、機車停車場、垃圾儲藏室、各層樓都有公共的廁所、流理台、消防設備、設施、給水設備設施、地下室的污水池、電梯、監視設備等公共設施，原告幾乎都有使用，我們那棟是商辦大樓，1樓與地下室1樓都是原告的，原告上班都要經過公共大廳，他們都是從他們的後門進入大廳，原告1樓後門是可以通往大廳的，原告上廁所也會使用1樓的公共廁所，也有使用機車停車場，機車車位我們現在都是用抽籤的，原告也是依照持有面積比例抽籤車位，垃圾儲藏室也可以使用，他們確實也要經過大廳丟到垃圾子母車，流理台各樓層設有飲水機，3個月管委會更換濾心，原告也是可以使用飲水機，郵差來都一整包信件拿過來管理室，再由管理員分到各個所有人的信箱，如有掛號，再由各收件人簽收，這些公共設施，所有業戶都可以使用，沒有禁止哪個業戶不能使用，我們13樓有個會議室也是所有業戶可以登記使用，只要登記就可以使用，原告1樓前的騎樓有裝設4個監視設備攝影機，其中3個照大門，因為原告剛好在旁邊，所以就會照到，監視器都是由主機監控，天花板還有照明設備，這個照明設備如果燈泡壞掉，都

是管委會負責更換，都是用管委會的電，騎樓還設1個洗手台，該水費也是管委會支付這個水費，洗手台是原告設的，原告使用公共設施與其他業戶沒有不一樣之使用規定或約定，各樓層都有放置垃圾桶，由清潔人員收取，包含1樓，1樓有1個公的垃圾桶放在大廳，1樓的人員也可以丟到大廳的垃圾桶，也可以丟到子母車等語（本院卷第263至275頁），並有被告提出之照片可參（本院卷第199至213頁），且證人林心偉擔任系爭社區總幹事已逾10年，業據其證述明確（本院卷第268頁），對於系爭社區運作情形應甚為熟悉，故證人林心偉上開所證應可採信。由上可知，原告實與其他大樓業戶同樣享有公共設施，以及保全、管理室、清潔人員等安全維護、垃圾清運、信件包裹代收之服務，且難以具體核算區分所有權人就共用部分之各別使用利益。而系爭社區成立管理委員會後，於97年2月22日下午3時召開區分所有權人會議決議，除1樓及地下室以每月每坪40元計算外，其餘業戶均以每月每坪80元計算，又於100年1月20日下午3時30分許召開之區分所有權人會議，則決議調整為除1樓及地下室以每月每坪35元計算外，其餘業戶均以每月每坪70元計算，有會議紀錄可稽（本院卷第317至333頁），亦即1樓及地下室業戶所享社區共用部分之使用、管理權益與其他大樓業戶幾近相同，系爭社區原訂之管理費收取標準，其他大樓業戶之分擔比例為1樓及地下室業戶之2倍，相差懸殊，則此管理費差別計算方式行經多年又無合理區別理由之信賴下，區分所有權人會議尚非不得另以決議為相當之調整。

3.原告雖主張系爭社區111年管理費收支尚有結餘，實無僅調漲原告管理費之必要性及合理性云云，而查系爭社區自111年1月至同年12月間，111年之收入及支出分別合計為365萬6,124元與360萬740元，兩者相減後僅餘5萬5,384元，有系爭社區年度財務收支表可參（本院卷177頁），可見系爭社區111年度收入扣除支出後所剩無幾，且證人林心偉亦證稱：因為大樓越來越久，修繕越來越多，系爭社區的公共基

金按常理應該不夠等語（本院卷第274頁），顯然系爭會議前之管理費收費方式，已無法負荷社區實際支出而有修正之必要。又系爭決議將1樓及地下室業戶管理費之收費標準，調整為以每月每坪70元計算，此調高1樓及地下室業戶管理費，既符合公寓大廈管理條例規定之「按應有部分比例分擔」、「無差別待遇」原則，且未調漲超過其他大樓業戶之收費標準，又能解決系爭社區財務困境，自非以損害1樓及地下室業戶為主要目的，對於1樓及地下室業戶並無不公平情事。至於被告因系爭決議而增加管理費之負擔，僅屬回復其按法定應有部分比例分擔額後之當然結果，自不得據此反推系爭決議違反誠信原則、比例原則而構成權利濫用。

4.原告主張其使用公共設施頻率遠低於其他業戶，被告未依實際使用情形調整管理費，僅決議調漲其管理費，對原告顯失公平云云。然原告實與其他大樓業戶同樣享有公共設施，以及保全、管理室、清潔人員等安全維護、垃圾清運、信件包裹代收之服務，已如上述，且按管理費之收取，在於使管委會有充足之資金為區分所有權人管理社區之公共事務，藉以促進建築物之合理管理使用，如必須依使用者實際上使用公共設施之情節、次數而為不同數額管理費之收取，顯將造成管理上之困難而使管理成本提高（例如必須耗費人力、物力，完整統計區分所有權人使用各公共設施之次數），且如必須就建築物公共設施之各利用行為均強予區別分別計價，業戶亦將因與生活密不可分之利用行為，遭不當計算切割而難就建築物為合理之使用（例如電梯大樓之業戶使用電梯、樓梯上下樓層，本得由個人依其喜好、需求及生活型態而自由選擇，然如因必須依利用次數計價，而使區分所有權人因考量管理費數額之多寡，而須權衡選擇搭乘電梯或利用樓梯），進而使生活之自由、品質受損，與收取管理費係為促進建築物合理管理使用之宗旨顯然不符，亦難謂可達公平之目的，且其代價亦屬過高而欠缺正當之比例性。從而在實際運作上應僅須區分所有權人經賦予使用各公共設施之權利，

對其收取管理費即應具有正當性，而不應以區分所有權人實際上使用公共設施之次數作為認定管理費數額之依據，以免造成管理上不經濟及妨礙區分所有權人生活上合理利用公共設施，且亦無事證顯示被告有何禁止原告使用公共設施之情事，原告復不能就其何以可繳交較其他大樓業戶為少之管理費為合理之說明，難認系爭決議有何權利濫用之情形。從而原告上開主張，核屬無據。

5.綜上，系爭決議就管理費分擔計算基準之調整，符合公寓大廈管理條例規定，其決議內容未對原告有何顯失公平之處，亦未違反誠信原則、比例原則，尚不構成權利濫用，應屬有效。

㈡原告備位訴請撤銷系爭決議部分：

按區分所有權人會議，應由召集人於開會前10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2日。公寓大廈管理條例第30條第1項定有明文。上揭公寓大廈管理條例第30條第1項之立法目的在於使各區分所有權人知悉瞭解開會事由、日期、地點，區分所有權人亦得決定是否出席該區分所有權人會議。依系爭通知書（本院卷第79頁）關於議程項下記載為：「14：20-14：35報到(簽到、會議資料領取)」、「14：35-14：40主席宣佈開會及致詞」、「14：40-14：50管理委員會年度工作及財務報告」、「14：50-16：00公共事務說明及討論案一、規約修訂:第11條公共基金、管理費之繳納第2款：管理費及其他費用繳納計算調整案二、機械停車設備更新評估(保養廠商說明)案三、公共洗手間(廁所）整修（天花板、導擺）、案四、機車位(106個）使用管理及抽籤辦法修訂」、「16：00-16：20管理委員選舉（第31屆）」、「16：20-16：30臨時動議(住戶提案討論)」等之字樣。依上述案一文字內容可以得知係針對系爭社區管理費繳納計算調整進行修改規約，原告既為該社區之區分所有權人，在接獲系爭通知書之際當可處於知悉而可特定該議案之

內容，即使原告接獲通知書當下並非已取得或完全知悉具體之內容，如原告主觀認為有需要取得並瞭解管理費調整之具體內容，始得決定如何行使及如何在系爭會議行使權利，其當可在會議之前向被告請求閱覽以取得該等管理費調整之具體內容。是原告主張系爭通知書中關於「管理費及其他費用繳納計算調整」之規約修訂之記載有違反公寓大廈管理條例第30條第1項規定情形，而其召集程序有違反法律等情，亦屬無據。

五、綜上所述，原告先位請求確認系爭決議無效，及備位請求撤銷系爭決議及系爭社區住戶規約第11條第2項第2款，均無理由，應予駁回。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　27　　日

民事第四庭　　法　官　吳金玫

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。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　　112　　年　　10　　月　　30　　日

書記官　張筆隆