

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2653號

01
02
03 原 告 李玉文
04 傅孟倩
05 羅建興
06 張育鴻
07 林典達
08 吳政憲
09 吳政霖

10 共 同

11 訴訟代理人 陳盈壽律師

12 共 同

13 複 代理人 廖珮羽律師

14 被 告 向心園邸管理委員會

15
16
17 法定代理人 王朝鐘

18 訴訟代理人 呂世駿律師

19 上列當事人間請求確認決議無效事件，本院於民國113年10月28
20 日言詞辯論終結，判決如下：

21 主 文

22 原告之訴駁回。

23 訴訟費用由原告負擔。

24 事實及理由

25 一、按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承
26 受其訴訟以前當然停止；第170條規定，於有訴訟代理人時
27 不適用之；第170條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應
28 即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第173條前段、第17
29 5條第1項分別定有明文。本件被告向心園邸管理委員會之法
30 定代理人原為先知，嗣於訴訟繫屬中變更為王朝鐘，並具狀
31 聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀為憑，核與前揭規定

01 相符，應予准許。

02 二、原告起訴主張：

03 (一)原告為向心園邸社區(下稱系爭社區)區分所有權人，原告為
04 店面型住戶。

05 (二)系爭社區於民國112年5月27日召開區分所有權人會議，通過
06 議題一，內容略以：「因應物價上漲及社區屋齡已二十多
07 年，修繕費用增多，管理費自112年7月1日起改以每戶每坪
08 新臺幣(下同)50元計收費用。(本項決議如經出席人數過
09 半數之同意即可由管委會執行之)」，決議「經出席人數二
10 分之一以上同意，照說明內容決議通過。(同意13票，不同
11 意6票)」等語(下稱系爭決議)。

12 (三)原告因有下列情形，主張系爭決議以坪數為調整管理費之依
13 據，違反公序良俗，且以損害他人為主要目的，違反民法第
14 72條及第148條規定，應類推適用第56條第2項規定無效。

15 1.原告並未使用系爭社區管理員代收掛號及包裹、訪客寄物服
16 務。

17 2.原告非經管理室出入，無該出入感應扣，亦無與管理室連絡
18 之對講機。

19 3.原告自行維護騎樓清潔。

20 4.原告未使用系爭社區共用資源。

21 5.依111年度收支經費明細表，管理員薪資及修繕費用佔支出
22 比例83%。

23 6.依系爭決議計算後，店面之區分所有權人漲幅為105.7%至22
24 9.4%，一般住戶漲幅為1.44%至16.96%。

25 7.系爭社區原給予店面型住戶管理費優惠之慣行等語。

26 (四)聲明：1.確認系爭決議無效。2.訴訟費用由被告負擔。

27 三、被告答辯：

28 (一)系爭社區提供管理員代收掛號及包裹、訪客寄物服務，被告
29 未拒絕原告使用。

30 (二)原告可經管理室出入，住戶自行視需求向被告購買出入感應
31 扣，原告曾有購買感應扣使用。

01 (三)系爭社區與管理室連絡之對講機年久失修，無法使用。

02 (四)原告雖自行維護騎樓清潔，惟騎樓非系爭社區之公共設施或
03 公共區域，管理費係供共用部分、約定共用部分之修繕、管
04 理、維護使用。

05 (五)原告使用系爭社區共用資源：

06 1.例如地下停車空間、公共管線、中庭、資源回收區域、騎樓
07 監視器等公設。原告6戶其中4戶由住家樓梯、其中2戶由住
08 家後門通往地下停車空間、中庭空間。

09 2.原告可參與區分權人會議及管委會。

10 3.原告羅建興於112年1月27日因資源回收區處理木材廢棄物爭
11 執，經原告張育鴻於管委會反映，撤換駐點管理人員。

12 4.店面型住戶使用地下車道出入口之頻率較高。

13 5.店面型住戶產生較高油煙、噪音及垃圾，耗費較高人力、物
14 力處理。

15 6.店面型住戶製造較多汗水，造成汗水管、污物池、污物馬
16 達、汗水下水道使用耗損及維修較高。

17 7.店面型住戶用水、電較高，造成抽水設備、用電設備使用耗
18 損及維修較高。

19 (六)系爭社區111年度收支經費並無管理員薪資及修繕費用佔支
20 出比例41%之情形。

21 (七)系爭決議調整以坪數為計算基礎，並非針對店面型住戶漲幅
22 為105.7%至229.4%，非店面型住戶漲幅為1.44%至16.96%。

23 (八)系爭決議並無違反公序良俗，或以損害他人為主要目的，而
24 違反民法第72條及第148條規定等語，資為抗辯。並聲明：

25 1.原告之訴駁回。2.訴訟費用由原告負擔。

26 四、不爭執事項：

27 (一)原告為向心園邸社區(下稱系爭社區)區分所有權人，原告為
28 店面型住戶。

29 (二)系爭社區於112年5月27日召開區分所有權人會議，通過議題
30 一，內容略以：「因應物價上漲及社區屋齡已二十多年，修
31 繕費用增多，管理費自112年7月1日起改以每戶每坪50元計

01 收費用。(本項決議如經出席人數過半數之同意即可由管委
02 會執行之)」，決議「經出席人數二分之一以上同意，照說
03 明內容決議通過。(同意13票，不同意6票)」等語(下稱系
04 爭決議)。

05 (三)原告就系爭決議無效有確認利益。

06 (四)85年至110年5月15日區權會決議前，非店面型住戶管理費為
07 每月2500元，原告中1樓後門直通中庭之2戶每月1500元，原
08 告中需由地下室始可到中庭之4戶每月1000元。

09 (五)110年5月15日區權會決議：不區分住家型、店面型建物管理
10 費均調為每月2500元等語(下稱前案決議)，經被告起訴請
11 求原告及訴外人陳室魂給付前案決議調整後管理費差額，由
12 本院112年中簡字第264號判決，現由本院以113年簡上字第2
13 15號審理。二審律師費7萬元經區權人會議113年6月1日決議
14 由管理費歸墊該等先行支出之住戶。

15 (六)原告可以經管理室出去。

16 (七)系爭社區住戶如從管理室進入，需要磁扣。

17 (八)原告李玉文於111年6月10日有購買感應扣使用。

18 (九)原告自行維護騎樓清潔，騎樓為原告住戶前之空間。騎樓非
19 系爭社區之公共設施或公共區域。

20 (十)騎樓有監視器2隻。地下停車及資源回收區設有監視器。監
21 視器由管理費維護修繕。

22 (十一)原告使用地下停車空間、資源回收區域等公設。

23 (十二)原告可由住家樓梯或住家後門通往地下停車空間、中庭空
24 間。

25 (十三)原告可參與區分權人會議及管委會。

26 (十四)原告可使用地下車道出入口。

27 (十五)原告無對講機。

28 (十六)系爭社區有113年1月11日臨時動議：住戶可向管理室登記修
29 繕或新增對講機等語，並於公佈欄公告該會議記錄。

30 (十七)原告設有獨立門牌號碼。

31 (十八)原告有一戶經營無煙輕食咖啡廳、一戶為水電行辦公室。

01 (五)原告羅建興於112年1月27日因資源回收區處理木材廢棄物之
02 事，經原告張育鴻於管委會反應。

03 (二)系爭社區公設例如機房、台電受電室、坡道車道、化糞池、
04 汙水控制盤、污物池陰井、抽水馬達。

05 (三)系爭社區住戶均有使用汙水管、污物池，以汙水馬達及汙水
06 管排放至臺中市公共汙水下水道。

07 (三)系爭社區屋齡逾20年，有以管理費修繕公設，如修繕地下室
08 漏水、汙水馬達、汙水控制盤、車庫門、車庫警示燈等。

09 (三)本件律師費7萬元經區權人會議113年6月1日決議由管理費歸
10 墊該等先行支出之住戶。

11 五、兩造爭執之事項：系爭決議以面積計算管理費，是否有違反
12 公序良俗，以損害他人為主要目的，而違反民法第72條及第
13 148條規定，應類推適用第56條第2項規定無效？

14 六、得心證之理由：

15 (一)原告提起本訴具有確認利益：

16 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
17 起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認
18 判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀
19 上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，且此種不妥之狀
20 態，能以確認判決將之除去者而言，最高法院52年台上字第
21 1240號民事裁判意旨可資參照。原告主張就系爭決議具有無
22 效事由，惟被告否認。顯然兩造就系爭決議產生爭執，此將
23 導致原告私法上之地位因此處於不妥之狀態，此種不妥之狀
24 態，並得以本件確認之訴除去之，應認原告提起本件訴訟有
25 確認訴訟之法律上利益。

26 (二)系爭社區管理費有調漲必要：

27 系爭社區自109年1月至111年12月年度收支經費明細表結餘
28 情形顯示，管理費收入分別為47萬2000元、36萬9500元、63
29 萬元，而支出部分除固定支出外，尚有其他非固定（修繕）
30 支出，109年度收支結餘負9萬2171元、110年度收支結餘負4
31 0萬7647元、111年度收支結餘負63萬4211元，有系爭社區年

01 度收支經費明細表足參（見本院卷第67、239、241頁），可
02 認依其財務收支情形，確有調漲管理費之必要。

03 (三)系爭社區得依法取消以店面型態為區分之計算標準：

04 1.按各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共
05 用部分及其基地，有使用收益之權。但另有約定者，從其約
06 定；又按公寓大廈之共用部分、約定共用部分之修繕、管
07 理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共
08 基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔
09 之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致
10 者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人
11 會議或規約另有規定者，從其規定；共用部分及其相關設施
12 之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為
13 之。前項費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有
14 之應有部分比例分擔。公寓大廈管理條例第9條第1項、第10
15 條第2項、第11條分別定有明文。是區分所有權人既按其對
16 共用部分之應有部分比例，而共有並使用收益該共用部分，
17 則對共用部分之修繕、管理、維護費用，原則上應按應有部
18 分比例共同分擔，方符公平之旨，惟亦允許以區分所有權人
19 會議決議或以規約約定之，以期公允妥適。

20 2.系爭社區於85年至110年5月15日間，管理費收費金額為非店
21 面型住戶管理費為每月2500元，店面型住戶原為每月1500
22 元、1000元，收費方式以區分是否為店面型態為計算標準。
23 嗣經110年5月15日前案決議調整均為每月2500元，不再區分
24 是否為店面型態，均收取相同費用。再於112年5月27日以系
25 爭決議，調整為以每戶每坪50元計算，改採以面積為計算標
26 準。是管理費之計算方式原以區分店面型及非店面型之型態
27 區分，改為僅依面積計算管理費，不再區分是否為店面型
28 態。

29 3.就系爭社區原有區分店面型態給予優惠之計算標準，原告主
30 張此乃於85年間交屋時，建商考量店面型住戶因臨路而取得
31 成本較高，給予管理費之優惠，此為社區慣行等語，然前開

01 標準既然為甫於建造完成使用肇始之際，由建商先行擬定，
02 因斯時尚未有實際支出，無從準確計算妥適收費之計算標
03 準，是建商以區分店面及住家收費之型態區分標準，並非符
04 合實際使用情況所為之區別，且建商考量店面型住戶因土地
05 售價較高，即給予優惠，並非出於系爭社區居住、使用之考
06 量。前開區分型態之收費標準建立之背景為需求未臻清晰明
07 確，有待住戶實際入住，相關公共設施修繕、運作維護等需
08 求陸續產生，隨同加以檢視、修正調整，以求損益兩平，系
09 爭社區始可得持續維護及改善，是系爭社區為求與時俱進，
10 應得以審查前開區分店面型態之收費標準，是否確實合於其
11 等需求，如應區分以若干比例為妥適等事項，以區權會做成
12 決議方式進行變更、取消或調整，非如原告主張一旦有給予
13 優惠，即屬慣行，而對系爭社區全體區權人具有絕對拘束
14 力，而不容區權會做成決議變更或調整。是系爭決議採面積
15 為計算標準，應合於公寓大廈管理條例第9條第1項、第10條
16 第2項、第11條等規定。

17 (四)系爭決議採以面積為計算標準，無違反公序良俗，亦非以損
18 害原告為主要目的：

- 19 1.按區分所有權人會議經由多數決作成之決議，與少數區分所
20 有權人之權益發生衝突時，其是否係藉由多數決方式，形成
21 對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，應有充分理
22 由，始不悖離「按應有部分比例分擔」之原則。又是否係以
23 損害該少數區分所有權人為主要目的，基於公平法理，法院
24 固得加以審查，惟應從大廈全體住戶因該決議之權利行使所
25 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
26 行使所受之損失，比較衡量以定之。倘該決議之權利行使，
27 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
28 社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目
29 的，不能單憑該決議對少數區分所有權人現擁有之權益有所
30 減損，即認其係藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人
31 不利之分擔決議或約定，屬以損害他人為主要目的，而為權

01 利濫用或違反公序良俗（最高法院97年度台上字第2347號判
02 決意旨參照）。

03 2.原告固主張管理費應按使用程度收費，其未使用系爭社區公
04 共資源，如管理員代收掛號及包裹、訪客寄物服務、連絡之
05 對講機等，非經管理室出入，自行維護騎樓清潔，未享有社
06 區公共利益，以坪數為計算基礎收費，違反平等原則、比例
07 原則，且原告漲幅最高，是以損害原告為主要目的云云。原
08 告雖主張其未使用社區公共資源，然查：

09 (1)原告可以選擇進出管理室，得選擇增設對講機，並有使用地
10 下停車空間、車道出入口、資源回收區域、監視器、中庭空
11 間、機房、台電受電室、坡道車道、化糞池、汗水控制盤、
12 污物池陰井、抽水馬達、污水管、污物池等公設，參與區分
13 權人會議及管委會，反應對社區事務之意見(不爭執事項第
14 六)至(八)、(十)至(六)、(九)至(三)項)，顯見原告主張其未使用系爭
15 社區公共設施云云，並非屬實。而系爭社區以管理費修繕公
16 設，如騎樓、地下停車及資源回收區之監視器、對講機、地
17 下室漏水、汗水馬達、汗水控制盤、車庫門、車庫警示燈、
18 法律爭訟等情(不爭執事項第九)、(十)、(六)、(三)、(三)項)，前開
19 管理費支出於公共事務，均未區分是否店面型態，原告主張
20 其未受有該等支出之利益云云，亦非屬實，故原告主張系爭
21 社區管理費收費以面積為計算標準，其未受有利益，而有違
22 公序良俗、權利濫用云云，尚無足採。

23 (2)原告固主張其未使用管理員代收掛號及包裹、訪客寄物服
24 務，無對講機，非經管理室出入云云，然證人即系爭社區住
25 戶劉秋英到庭證述：管理員有無拒絕代收原告的信件等印象
26 中沒有，因為管理員只上班8小時，我也沒有全程看到，我
27 也不知道管理員有無代收或有無拒絕代收原告的信件、寄
28 物。沒有聽說管委會拒絕物業管理人員收店面的包裹與信
29 件，管理員的位置是在非店面的大門口，店面是在向心南
30 路，包裹、信件會直接送到店面門口，是事實上的位置導致
31 這種結果，郵差送信也是直接送到店面，郵差可能不知道可

01 以拿到管理室。管理員還要打掃、澆花、聯絡維修等事務。
02 原告可以選擇由管理室出入，但會比較遠，對原告而言沒有
03 比較方便。管理室連接中庭，店面住戶要去中庭或管理室可
04 以選擇從外面或從後門或地下室的方式通往，但有2戶不能
05 從地下室通。店面型住戶得自由使用中庭的資源回收區。被
06 告有在公佈欄通知對講機修繕等語，由證人劉秋英上開證言
07 可知，原告得自由進出社區管理室乃至到達中庭，使用中庭
08 的資源回收區，被告提供之服務均相同，並未有拒絕代收原
09 告包裹、信件或禁止其等出入管理室，是位置因素導致使用
10 頻率，為原告自行根據需求而選擇之結果。且管理員事務非
11 僅有代收包裹信件或寄物，中庭亦非僅有通行功用，尚有處
12 理資源回收之作用，且庭院植栽具有綠化造景、淨化空氣等
13 美化之無形價值，對居住品質或房價等均有所助益，原告僅
14 因其無須前開代收及寄物服務，為通行便利不選擇由管理室
15 進出中庭，即主張其並未受有利益，而認以面積為計算管理
16 費標準，有違公序良俗、權利濫用云云，尚無足採。

17 (3)系爭決議雖有導致原告應繳納之管理費增加之結果，惟全體
18 區權人應繳納之費用金額均有增加，非僅有原告增加。原告
19 漲幅雖變動較大，惟此乃因建商先予提供優惠所致。而各戶
20 增加之幅度不同，係根據面積計算結果，非專為不利原告所
21 為之差別待遇。再者，就涉及各住戶間管理費分擔等私權之
22 公平性，透過區權會討論後表決，以民主思辨、多數自決方
23 式處理社區事務爭議，亦與公共利益無違，實難逕以原告繳
24 納金額增加幅度較大乙節，即認系爭決議係以損害原告為主
25 要目的，原告主張系爭決議有權利濫用等語，亦不可採。

26 3.綜上，系爭決議以面積為計算標準實符合管理條例第10條第
27 2項費用由區權人按其共有之應有部分比例分擔之原則，其
28 變更基於經費負擔公平性，以住戶之實際坪數為基準亦具備
29 客觀上合理性，區別程度亦不失相當性，則系爭決議實難認
30 有原告所指違反公平原則、不合比例原則，而違反民法第72
31 條及第148條規定之情形。

01 七、綜上所述，系爭決議已考量各區分所有權人就公寓大廈共用
02 部分修繕、管理維護之受益程度，符合公寓大廈管理條例第
03 10條第2項費用由區分所有權人按其共有之應有部分比例分
04 擔之原則，於法並無不合；從而，原告請求確認系爭決議違
05 反民法第72條及第148條規定，應類推適用第56條第2項規定
06 無效，為無理由，應予駁回。

07 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本
08 院審酌後，認與本件判斷結果無影響，毋庸一一論駁。

09 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
11 民事第五庭 法官 陳僑舫

12 正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
16 書記官 黃俞婷