臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第1349號

原　　告　林維建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　羅淑娟

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　楊雯齡律師

複　代理人　陳薇律師

參　加　人　鄭名閔

000000000000000000

　　鄭名惠

000000000000000000

被　　告　湖濱新綻社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　陳書嫻

訴訟代理人　陳盈壽律師

複　代理人　楊勝傑律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效事件，本院於民國115年9月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

確認湖濱新綻社區於民國113年12月15日所召開第5屆區分所有權人會議第一案關於「店面管理費依照住家管理費同一個標準調整」及第二案關於「社區管理費調整為80元/坪」之決議無效。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔負擔二分之一，餘由原告負擔。

參加訴訟費用由參加人負擔。

事實及理由

一、程序部分：

（一）按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結等，不

在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款定有明文。查：本件原告原起訴聲明請求確認湖濱新綻社區於民國113年12月15日第5屆區分所有權人會議第一案「店面管理費調整」、「依照住家管理費同一個標準調整」之決議及第二案「社區管理費調整為每坪80元」之決議無效（見本院卷第12頁）。嗣於115年6月23日本院言詞辯論期日以言詞將前開聲明變更為「確認湖濱新綻社區於113年12月15日第5屆區分所有權人會議第一案及第二案之決議無效。」（見本院卷第277頁）。經核原告所為前開變更，其請求之基礎事實均屬同一，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，既與前開規定相符，應予准許。

（二）次就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。查：參加人與原告均係湖濱新綻社區之店面區分所有權人，因系爭社區決議將店面管理費調整與住家管理費為同一費率即均按每坪80元計算，原告起訴主張系爭決議無效，參加人就本件訴訟有法律上利害關係，為輔助原告而聲請參加訴訟。本院經認與前揭規定並無不合，應予准許。

二、原告主張：

（一）湖濱新綻社區為店面20戶、住家101戶（共計121戶）之住商混合社區，社區外並無設置圍牆，所有店面均直接對外、設有獨立信箱、店面人員進出無須通過社區管理室；而原告為系爭社區1樓店面所有權人（門牌號碼：臺中市○區○○○路00○00○00○00○00○00○00號），店面臨樂業二路，與社區管理室位置正好相背、間隔相當距離。系爭社區銷售階段，房屋預定買賣契約書內已經載明管理費計算方式，各區分所有權人在購屋前已經知曉社區管理費計算方式，系爭社區住戶規約第17條亦明確規定。被告於113年12月15日召開第5屆區分所有權人會議，通過議案一：「店面管理費調整至合理比例」及「選擇合理調整比

例」、議案二「社區管理費調整＆公設使用廢除扣點制改為使用者付費」及「選擇合理調整比例」等議題，決議將店面管理費計算基準調整與住家相同，由每月每坪20元大幅提高4倍依每月每坪80元計算。

（二）系爭社區規約就管理費之分擔基準，明確規定係「按坪數」、「按月」、「按店面與住家不同計算基準」，被告並未修改規約，亦未經特別決議，即以多數決決議將店面管理費調整為與住家相同之按月每坪80元計算，顯然違反系爭社區住戶規約第17條規定，依公寓大廈管理條例第1條第1項準用民法第56條第2項規定，系爭決議內容因違反章程（規約）無效。又系爭決議未考量店面對社區內公共設施、保全、管理人員之實際使用狀態、受益程度顯然遠低於住家之事實，憑藉住家表決權為多數之優勢，要求店面須按住家相同標準繳納管理費，使原告需繳納較諸原本高達4倍之管理費，損害原告之合法權益；原告於會後，即已表明異議，並依住戶規約第25條第1項規定向臺中市政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處，系爭決議完全不顧店面與住家之差異，假公平之名，逕以多數決做成前開決議，亦與民法第72條規定有違，並有權利濫用違反民法第148條規定之情形，請求法院擇一為有利於原告之判決。爰依民法第56條第2項、第72條、第148條之規定，請求確認系爭社區於113年12月15日第5屆區分所有權人會議第一案及第二案之決議無效。

三、被告抗辯：

（一）如附表所示之決議係依湖濱新綻社區現況收支明顯不足而調整管理費，並無違反公序良俗，亦非以損害原告為主要目的：

1、系爭社區住戶規約第18條第2款已約定管理費用途，店面與住家對於社區公共設施及所提供之各項設備，均可為相同之使用，不能僅以原告主觀感受其受益程度較低，即可要求負擔些微管理費。又系爭住戶規約第17條第2款第3目

亦約定，管理費以足敷第18條第2款開支為原則，而在系爭決議之議案二「社區管理費調整＆公設使用廢除扣點制改為使用者付費」已提出系爭社區年支出估算簡表，並計算出系爭社區目前狀態，每年收入3,477,204元，連短期維持社區運作之最低底限3,772,091元都無法負擔，更遑論可維持社區正常運作所需經費4,998,630元，故系爭社區年年支出已係入不敷出，自有調整社區管理費之必要，並要求店面與住家負擔同一標準之管理費，以供系爭社區正常運作與維護公共設施。故原告主張社區管理費應按使用程度收費，故系爭決議有違平等及誠信原則而屬權利濫用云云，尚非可採。

2、按公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定，被告社區管理、修繕、維護之費用，依法應由區分所有權人按其共有之應有部分比例負擔，並無區分店面或住家。系爭社區為原告所興建，當初社區規約範本也是原告所提供，管理委員會成立時，即有區分所有權人質疑店面與住家管理費之差異，惟原告並未回應也未經投票，即訂定不同收費基準，此番於系爭會議經區分所有權人討論後，認店面與住家享受之管理、服務及公共設施使用並無不同，因而做成採相同標準收取管理費用之決議。則系爭議案既已透過區分所有權人會議討論後表決，以民主思辨、多數自決方式處理社區事務爭議，亦與公共利益無違，況住家管理費亦由每坪50元調漲至每坪80元，實難逕以原告繳納金額由每坪20元增加至每坪80元，即謂系爭決議係以損害原告為主要目的，故原告主張系爭決議有權利濫用云云，亦不可採。

（二）如附表所示之決議係依社區規約所定方式通過，通過管理費調整及調整比例分開表決亦屬適法，並非無效：

1、依會議紀錄第十一所示，其標題即為「規約修改＆重大議案」，於系爭會議第一案及第二案決議通過後，被告社區業已修改規約，並送交臺中市東區區公所核備，並於114

年1月14日核備完成，並無未修正規約之情事。又系爭決議於召開時全體區分所有權人121人，出席89人，出席人數比例及已出席區分所有權比例均已達社區規約第7條第3款第3目之規定。系爭決議第一、二案已依社區規約所定方式，分別通過執行店面管理費調整及社區管理費調整及公設使用費其扣點制改為使用者付費，而在選擇合理調整比例之方式上，雖均採多數決，但僅是被告應向店面與住家收取多少比例費用之內部執行細節，故系爭決議均已依社區規約所定方式合法有效通過。

2、系爭決議關於選擇「合理調整比例」之方式，均是同一議案並無分開提案、分開表決之情事，且當時投票表決即係以「1/2出席，3/4同意」方式為註明，此因系爭決議應以「修改規約」事項之出席數及表決權數為決議標準，於召開會議時有85位出席人數同意，已符合定足數及表決權數。又被告於開會前早已將紙本及APP電子議案說明會公告並同步發放議案資料予各區分所有權人，且於113年11月3日在社區內舉行公開說明會，並充分給予緩衝時間詳讀議案內容。再系爭決議第一、二案為店面管理費調整至合理比例，此部分屬修改規約，自應符合重大決議要求，至於附帶決議調整比例此不涉及修改規約，以多數決方式議決並無不當，則原告依民法第56條第2項規定，請求確認系爭決議無效，尚非有據。

（三）退步言之，縱使（假設語氣）系爭決議有「同意之區分所有權人人數未達特別決議比例」，惟表決人數不足僅是決議方法瑕疵之決議得否撤銷問題，原告僅得類推適用民法第56條第1項規定聲請法院撤銷其決議；而原告既已授權委託他人出席表決，其受託人自始至終均未曾表示異議，依民法第56條第1項規定，原告亦不得對系爭決議再予爭執。且無論原告有無提出異議，其遲至115年2月12日始提起本件訴訟，早已逾民法第56條第1項規定之3個月法定除斥期間，故原告亦不得請求撤銷系爭決議。綜上所述，原

告依公寓大廈管理條例第1條第1項、民法第56條第2項規定，請求確認系爭決議無效，尚非有據。並聲明：原告之訴駁回。

四、參加人為輔助原告而主張：1樓店面能得到之服務較其他樓層少，且甚少使用物業和設備服務，而社區保全只在社區大樓入口24小時監視，不會出巡各店面出入口維護安全，因門禁限制，店面客人亦不可能進入大樓內使用廁所、水電、垃圾桶和停車格；又住家各該樓層有獨立磁扣，店面無法搭電梯上樓，亦不能使用樓上公共空間，享受權利明顯不對等；再所有公設都需要使用者付費，不應列為收取管理費之原因；原告透過多數暴力強行通過系爭決議，損害所有店面住戶利益甚大，且侵害公益，有違比例原則，故店面不應與住家繳一樣之管理費等語。

五、本件爭點整理：

（一）兩造不爭執之事項：

1、湖濱新綻社區係店面20戶、住家101戶共計121戶之住商混合社區，原告為門牌號碼臺中市○區○○○路00○00○00○00○00○00○00號建物（即店7-11、13、15）之所有權人（見本院卷第25至33頁）。

2、系爭社區於113年12月15日召開第5屆區分所有權人會議，應出席區分所有權人數為121人，區分所有權總計24021.32㎡，已出席區分所有權人（含代理出席）為89人，占全體區分所有權人人數73.55%，已出席區分所有權比例為17838.09㎡，占全體區分所有權74.26%，當日做成如附表所示第一、二案之決議（見本院卷第50頁）。

3、系爭社區住戶規約第7條區分所有權人會議之開議：「…二、應經區分所有權人會議決議事項：㈠規約之訂定或變更。…三、區分所有權人會議之開議及決議額數：…㈢區分所有權人會議討論事項：1.第2項第1款規約之訂定或變更，討論事項應有區分所有權人1/2以上及其區分所有權比例合計1/2以上出席，以出席人數3/4以上之同意行之。

…」（見本院卷第37頁）。

4、系爭社區住戶規約第17條公共基金、管理費之繳納，原規定：「…二、管理費之收繳：㈠管理費之分擔基準，各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算，住家以每坪每月50元定額分擔，店鋪每坪每月以20元定額分擔。…㈢管理費以足敷第18條第2款開支為原則。」（見本院卷第41頁）。

5、系爭社區住戶規約第18條管理費、公共基金之管理及運用：「…二、管理費用途如下：㈠委任或僱傭管理服務人之報酬。㈡共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。㈢有關共用部分之火災保險費、責任保險費、竊盜保險費及其他財產保險費。㈣管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。㈤社區、例行節慶等活動費。㈥稅捐及其他徵收之稅賦。㈦因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。㈧其他基地及共用部分等之經常管理費用。…」（見本院卷第42頁）。

（二）本件兩造爭執事項為：系爭社區就如附表所示之決議，有無違反住戶規約第7條第3項第3款第1目之規定？有無違反公平及誠信原則而有權利濫用之情事？原告依民法第56條第2項、第72條、第148條之規定，訴請確認如附表所示之決議無效，有無理由？

六、本院所為之判斷：

（一）按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起。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號判例意旨參照）。查：本件原告主張湖濱新綻社區於113年12月15日所召開第5屆區分所有權人會議做成如附表所示第一、二案之決議內容，違反公平及誠信原則並

構成權利濫用而無效，為被告所否認。又原告為系爭社區之區分所有權人，系爭決議是否合法有效，影響原告與其他住戶是否需遵行該次會議決議之內容，而有陷於不安定之狀態，此不安之狀態得以確認判決除去之，應認原告起訴請求確認系爭決議無效，有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

（二）就如附表所示第一案之同意「店面管理費調整」及第二案之同意「社區管理費調整＆公設使用廢除扣點制改為使用者付費」等決議：

1、依據公寓大廈管理條例第23條第2項：「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：…六、區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。」、第31條規定：「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及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三以上之同意行之。」等規定，而系爭社區住戶規約第7條第2項第1款、第3項第1款第1目既已有明文規定（見本院卷第37頁），則本件即應依前開住戶規約之規定，就住戶規約之變更，應經區分所有權人會議，並有區分所有權人1/2以上及其區分所有權比例合計1/2以上出席，以出席人數3/4以上之同意行之（見本院卷第37頁），合先敘明。

2、依系爭社區住戶規約第17條第2項關於公共基金、管理費繳納之規定，既已將社區管理費之分擔基準，明載各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算，住家以每坪每戶50元、店鋪每坪每月以20元定額分擔（見本院卷第41頁），則系爭社區欲透過區分所有權人會議調整前開管理費之分擔基準時，即應依社區規約第7條第2項第1款、第3項第3款第1目之規定，須經區分所有權人會議而有區分所有權人1/2以上及其區分所有權比例合

計1/2以上出席，並以出席人數3/4以上之同意，始得為之。

3、觀諸系爭社區第5屆區分所有權人會議紀錄（見本院卷第49至62頁）所載，113年12月15日當天所討論之議案，關於第一案「店面管理費調整至合理比例」其中就執行「店面管理費調整」同意與否及第二案「社區管理費調整使用廢除扣點制改為使用者付費」其中就執行「社區管理費調整＆公設使用廢除扣點制改為使用者付費」部分，經會議現場清點人數，系爭社區之區分所有權人總共121人，區分所有權總計24,021.32㎡，出席之區分所有權人為89位，已出席之區分所有權17,838.09㎡，經投票表決結果共69位同意前開議案，業已符合社區規約第7條第2項第1款、第3項第3款第1目之規定，並有區分所有權人1/2以上及其區分所有權比例合計1/2以上出席，並經出席人數3/4以上之同意。

4、被告就系爭社區調漲管理費之必要性，業於系爭會議中提出具體說明（見本院卷第52至53頁），可見系爭社區前屆管理委員會即已提出管理費調整之議案，其理由係謂：

⑴若按原社區規約所訂之管理費分擔基準，店面以每坪20元、住家以每坪50元定額分擔，每年可收取之管理費加計停車位及露台管理費合計3,477,204元，並不足以支應系爭社區於112至113年之每年固定支出（包含物業管理服務費、機電保養、電梯保養、弱電保養、垃圾清運、石材保養、園藝保養、廚餘及資源回收、社區公共意外險、水塔維護及環境消毒、消防安全檢修申報、建築物公共安全檢查、地下室特清、安全梯特清、人行道及公共區域地板特清、1樓高空玻璃特清、污水管特清等，總金額為3,572,841元），及日後可能產生之機電設備、消防設備、電梯設備、園藝相關等項目支出。

⑵依據系爭社區規約第17條第2項第3款、第18條第2項之規定，管理費以足敷第18條第2款開支為原則，而管理費之

用途為①委任或僱傭管理服務人之報酬、②共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金、③有關共用部分之火災保險費、責任保險費、竊盜保險費及其他財產保險費、④管理組織之辦公費、電話費及其他事務費、⑤社區、例行節慶等活動費、⑥⑹稅捐及其他徵收之稅賦、⑦因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用、⑧其他基地及共用部分等之經常管理費用。觀諸前開每年固定支出項目，確實符合系爭社區規約關於管理費用途之規定，則被告提出之說明既已呈現系爭社區每年所收取之管理費有不足敷每年固定開支，為社區永續經營考量，確實有調漲管理費之必要性。

5、從而，就如附表所示之第一案「店面管理費調整」及第二案「社區管理費調整＆公設使用廢除扣點制改為使用者付費」之決議，既已符合前開社區規約第7條第2項第1款、第3項第3款第1目之規定，經區分所有權人1/2以上及其區分所有權比例合計1/2以上出席，並經出席人數3/4以上之同意，且係因按原管理費之分擔基準有不敷每年固定開支之情，為系爭社區永續經營而有調漲管理費之必要，並非以損害原告等店面區分所有權人為主要目的，尚難謂被告有何權利濫用而無效之情事。

（三）就如附表所示第一案之「合理調整比例」通過「依照店面管理費依照住家管理費同一個標準調整」及第二案之「合理調整比例」通過「社區管理費調整為80元/坪」等決議部分：

1、按公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，原則上由公共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之，但區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項規定甚明。依此可知，共用部分之管理維護費用，以按區分所有權人共有之應有部分比例分擔為原則，但區分所有權人會議或規約得依專有部分及共用部分坐落之位置關係、使

用目的及利用狀況等情事，就公寓大廈共用部分之修繕、管理及維護費用之負擔，為有別於共有之應有部分比例之分擔規定。經查：

⑴本件系爭社區之住戶規約第17條第2項第1款原已另行規定管理費之分擔基準，即各區分所有權人按其建物登記總面積（不含停車位）計算，住家以每坪每月50元定額分擔，店鋪每坪每月以20元定額分擔。而系爭決議將社區管理費之分擔基準調整為每坪80元，並依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，按區分所有權人共有之應有部分比例分擔，亦即店面管理費依照住家管理費同一個標準調整。換言之，店面每月分擔之管理費由每坪20元調漲為80元，住家則由每坪50元調漲為80元。

⑵基於公寓大廈為多數生活方式不同之住戶群聚經營共同生活環境之團體，住戶間就共用部分之使用頻率及其相互影響具有複雜多樣且不易量化之特性，難以具體核算區分所有權人就共用部分之各別使用利益。則系爭社區之住戶規約就管理費之分擔基準，既已區分住家及店鋪而有不同收費基準，並非按區分所有權人之應有部分比例分擔，則被告固有權透過區分所有權人會議決議而重行改定，惟其重行改定分擔標準時，即應具有合目的性（即係為修繕、管理、維護共用部分之合理目的客觀上合理之理由，且區別程度應有其相當性，不得為不合理之差別待遇。

⑶被告就如附表所示決議第一案中之「店面管理費依照住家管理費同一個標準調整」，僅以原規定店面管理費為住家管理費1/2之設定是有違公平原則，應依公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔，並未提出其他具合目的性之理由，且就分擔之方式亦未提出充分理由及合宜之計費標準。又管理費之收取標準，並非一律齊頭式平等，應符合使用者付費之公平原則，可依其居住之情形、管理維護之受益程度、實際獲益程度之差別，彈性訂定負擔之標準，方可公平維護

所有區分所有權人之利益，否則即與誠信原則有違而屬權利濫用。本院認為考量系爭社區之管理費支出情狀，系爭決議採取齊頭式平等，卻未提出合目的性之理由及合宜之計費標準，率而提高店面應負擔之管理費至四倍之譜，對於少數之店面區分所有權人而言確實有失公平。

2、次按規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定，非經載明於規約者，不生效力；區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及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三以上之同意行之，公寓大廈管理條例第23條第2項第6款、第31條分別定有明文。經查：

⑴本件被告將如附表所示之第一、二案中關於選擇「合理調整比例」部分，均改採「多數決」之決議方法，並未經區分所有權人會議決議，且第一案係變更原社區規約之規定，將店面管理費分擔比例調高為與住家管理費同一標準，第二案係將社區管理費調整為每坪80元，該等議案亦係變更社區規約第17條第2項第1款關於管理費分擔基準之規定，依系爭社區住戶規約第7條第2項第1款、第3項第3款第1目之規定，應有區分所有權人1/2以上及其區分所有權比例合計1/2以上出席，以出席人數3/4以上之同意行之，而被告就前開選擇「合理調整比例」之議案，出席之區分所有權人為89位，僅有62位選擇第一案之「依照住家管理費同一標準調整」、29位選擇第二案之「較差狀態」通過「社區管理費調整為80元/坪」，並未達前開社區規約所規定「出席人數3/4以上同意」之要件，故系爭決議確有違反公寓大廈管理條例第23條第2項第6款之規定，自不生效力。

⑵而依前開公寓大廈管理條例第23條第2項第6款規定，本件

原告於系爭決議後即向臺中市政府提請調處，經臺中市政府於114年6月18日召開公寓大廈爭議事件調處委員會，決議：系爭區分所有權人會議紀錄雖載明前開議案「採多數決」，惟並未於系爭社區之住戶規約內載明，依前開規定，自不生效力，故前開議案之同意比例仍應依系爭社區之住戶規約第7條規定辦理；另調漲管理費事宜，建請被告討論出合理之方案後，再經區分所有權人會議決議之，此有臺中市政府114年6月24日府授都住寓字第1140179575號函檢送之114年度臺中市公寓大廈爭議事件調處委員會第4次會議紀錄（見本院卷第69至71頁）在卷可稽。

⑶被告雖抗辯前開情事僅屬決議方法違反住戶規約之情，惟系爭決議既已變更住戶規約關於店面及住家區分所有權人原本管理費分擔基準之規定，即屬住戶規約第7條第2項第1款之「規約之訂定或變更」，而應適用同條第3項第3款第1目之特別約定，並非單純決議方法違反規約之問題。

3、又按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第1、2項定有明文。被告將如附表所示決議第一、二案之「合理調整比例」改採「多數決」，藉此方式，形成對少數之店面區分所有權人不利之分擔決議，應有充分理由，始不悖離誠信原則。本院認為系爭決議未考慮店面與住家區分所有權人對於系爭社區各項設備之使用差異性、實際受益程度，以住家區權人之多數形成對店面少區權人之不利益，且將特別決議事項改為多數決，亦有規避住戶規約第3項第3款第1目特別規定之虞，故前開決議顯有違公平及誠信原則之情，應依民法第148條第2項規定，認定系爭區分所有權人會議通過第一案「依照店面管理費依照住家管理費同一個標準調整」及第二案「社區管理費調整為80元/坪」之決議，有權利濫用之情事而為無效。

（四）是按總會決議之內容違反法令或章程者，無效，民法第56

條第2項定有明文。而特定公寓大廈之全體區分所有權人，與民法社團均屬人的結合，有其相似性，在民主精神與法人自治之基礎下，對於公寓大廈區分所有權人會議所為決議是否無效之爭執，自得類推適用民法第56條第2項規定，視其決議內容是否有違反法令或章程（規約）而定。系爭社區就如附表所示第一案之「合理調整比例」通過「依照店面管理費依照住家管理費同一個標準調整」及第二案之「合理調整比例」通過「社區管理費調整為80元/坪」等決議，違反公平及誠信原則而有權利濫用之情事，依民法第148條第2項規定，應為無效，則原告依民法第56條第2項之規定，訴請確認前開決議無效，為有理由，應予准許。至於，原告逾此範圍之請求，既經本院認定並非以損害原告為主要目的，亦無權利濫用之情事，為無理由，即應予駁回。

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

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第86條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　6　　日

民事第七庭　法　官　巫淑芳

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　　115　　年　　10　　月　　6　　日

書記官　施玉卿

附表：

	議案內容	決議方法	決議
第一案	店面管理費調整至合理比例	投票表決：【1/2出席 3/4同意】 執行「店面管理費調整」 □同意 □不同意 選擇「合理調整比例」【採多數決】	經會議現場清點人數，出席之區分所有權人為89位，85位區分所有權人同意「店面管理費調整」及62位選擇「依照住家管理費同一個標準調整」，通

（續上頁）

		□依照1/2住家管理費調整 □依照住家管理費同一個標準調整	過「店面管理費依照住家管理費同一個標準調整」。
第二案	社區管理費調整＆公設使用廢除扣點制改為使用者付費	投票表決：【1/2出席 3/4同意】 執行「社區管理費調整＆公設使用廢除扣點制改為使用者付費」 □同意 □不同意 選擇「合理調整比例」【採多數決】 □最佳狀態（100元/坪） □普通狀態（90元/坪） □較差狀態（80元/坪）	經會議現場清點人數，出席之區分所有權人為89位，69為區分所有權人同意「社區管理費調整＆公設使用廢除扣點制改為使用者付費」及29位選擇「較差狀態」，通過「社區管理費調整為80元/坪＆公設使用廢除扣點制改為使用者付費」。