臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第538號

上　訴　人　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　上訴人　時代商務中心管理委員會

000000000000000000

法定代理人　林浚豪

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，上訴人對於中華民國112年10月27日臺灣臺中地方法院112年度訴字第988號第一審判決提起上訴，本院於114年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按當事人法定代理人其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查被上訴人之法定代理人原為○○○，嗣變更為林浚豪，經被上訴人具狀聲明承受訴訟（見本院卷第431-438頁），爰列林浚豪為被上訴人之法定代理人，合先敘明。

乙、實體方面：

壹、上訴人主張：伊為時代商務中心大廈社區（下稱系爭社區）內門牌臺中市○區○○○街0段000號1樓店面、地下1樓（下稱系爭店面及地下1樓）及6樓之4之區分所有權人，系爭社區為商辦大樓，共38戶，1樓店面僅伊1戶。系爭社區2樓以

上樓層之管理費以每月每坪新臺幣（下同）70元計算，系爭店面及地下1樓之管理費以每月每坪35元計算，迄今已10餘年。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），決議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），單獨調漲系爭店面及地下1樓之管理費，且漲幅達100%，未慮及系爭店面及地下1樓有獨立對外出入通道，且未使用公共電梯及梯間公共照明等設備，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，被上訴人又未提出合理說明及合宜之計費標準，竟利用系爭會議多數決優勢，形成對伊單一區分所有權人不利之分擔決議，有違誠信原則、比例原則，顯失公平，違反民法第148條規定為權利濫用，爰先位主張類推適用民法第56第2項規定，請求確認系爭決議無效。如認系爭決議非無效，則系爭會議之會議通知書（下稱系爭通知書）未記載僅係針對系爭店面及地下1樓調漲管理費、調漲原因、比例等事由，違反公寓大廈管理條例第30條第1項前段及系爭社區住戶規約第4條第2項之規定，屬召集程序違法，爰備位主張類推適用民法第56第2項規定，請求撤銷系爭決議，另依民法第799條之1第3項規定，請求撤銷系爭社區住戶規約第11條第2項第2款規定等語（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡先位聲明：確認系爭決議無效。備位聲明：①系爭決議應予撤銷。②系爭社區住戶規約第11條第2項第2款「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。」應予撤銷。

貳、被上訴人則以：系爭社區於95年前之管理費均按每坪80元計算，全體區分所有權人並無差別待遇，97至100年間因全球金融風暴，且上訴人當時就地下1樓部分主要是堆放瓷器碗具等，故區分所有權人會議（下稱區權人會議）將系爭店面及地下1樓之管理費優惠降為半價即每坪40元；之後98年2月26日區權人會議將系爭社區管理費調降至每坪70元，系爭店面及地下1樓之管理費調降為每坪35元，僅為暫時性舉措。惟隨著景氣復甦，前開優惠事由已不存在，且近年來基本工資、原物料成本高、通貨膨脹，系爭社區老舊，目前之管理費收入無法因應日後共有部分維護費用，且上訴人使用系爭社區公共設施之情形實與其他區分所有權人無異，系爭決議只是取消不合理之優惠措施，校正回歸先前收費標準，並非惡意單獨調漲系爭店面及地下1樓之管理費。基於使用者付費及應有部分比例分擔原則，系爭決議將系爭店面及地下1樓與其他住戶均採統一標準收取管理費，並無顯失公平或違反誠信原則、比例原則，亦非損害上訴人之權益為目的，難認有權利濫用之情事等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

參、兩造不爭執事項：（見本院卷第112頁）

一、被上訴人為系爭社區成立之管理委員會，上訴人為系爭社區內門牌臺中市○區○○○街0段000號1樓店面、地下1樓及6樓之4之區分所有權人。

二、被上訴人前由○○○擔任召集人，訂於112年2月17日召開區權人會議，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。

三、上訴人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。

肆、本院之判斷：

一、上訴人先位之訴部分：

(一)按確認法律關係之訴或為法律關係基礎事實存否之訴，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。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（最高法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。查上訴人主張伊所有系爭店面及地下1樓之管理費應依系爭社區2樓以上樓層之管理費半價繳納，系爭決議有無效事由云云，為上訴人所否認，則兩造間就系爭店面及地下1樓部分管理費之債權債務關係生有爭執，上訴人在法律上之地位即有不安之狀態，並得以確認判決將之除去，依上開說明，上訴人先位請求確認系爭決議無效，自有受確認判決之法律上利益。

(二)上訴人主張伊為系爭社區內系爭店面及地下1樓及臺中市○區○○○街0段000號6樓之4之區分所有權人，系爭社區為商辦大樓，共38戶，1樓店面僅伊1戶。系爭社區2樓以上樓層之管理費以每月每坪70元計算，系爭店面及地下1樓之管理費以每月每坪35元計算。嗣系爭社區於112年2月17日召開系爭會議，決議系爭社區住戶規約第11條公共基金、管理費之繳納第2款修訂如系爭決議等情，為被上訴人所不爭執（見參、兩造不爭執事項），堪信實在。

(三)上訴人主張系爭決議單獨調漲系爭店面及地下1樓之管理費，且漲幅達100%，被上訴人未提出合理說明及合宜之計費標準，利用系爭會議多數決優勢，形成對伊單一區分所有權人不利之分擔決議，有違誠信原則、比例原則，顯失公平，違反民法第148條規定為權利濫用云云，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。故本件先位之訴爭點為：系爭決議有無上訴人所主張之無效事由？

(四)按公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用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。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分

所有權人或住戶負擔。其費用若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項定有明文。則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，惟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。且其訂定分擔之標準或嗣後為變更時，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，倘其分擔標準之設定或變更已具備客觀上合理的理由，且其區別程度亦不失相當性者，即難認為無效（最高法院109年度台上字第1025號判決意旨參照）。

(五)經查：

1、系爭社區於95年前之管理費均按每坪80元計算，全體區分所有權人並無差別待遇，97年2月22日系爭社區區權人會議將系爭店面及地下1樓之管理費優惠降為半價即每坪40元；之後98年2月26日區權人會議將系爭社區管理費調降至每坪70元，系爭店面及地下1樓之管理費調降為每坪35元，上訴人迄今仍依前開繳費標準繳納系爭店面及地下1樓之管理費等情，為兩造所不爭執（見本院卷第276頁），並有時代商務中心會議記錄附卷可稽（見原審卷第317-305頁），復經本院調取兩造另案給付管理費事件即本院110年度上易字第134號民事案卷核卷無訛，堪認符實。則由系爭社區歷年管理費之繳費情形，及依卷附97年2月22日時代商務中心會議記錄所示（見原審卷第317-319頁），可知在97年2月22日以前，系爭社區（含系爭店面及地下1樓）之管理費均是採同一核計標準（即按每坪80元核計），並非自始即採目前之雙重核計標準（即系爭店面及地下1樓每坪之管理費僅為系爭社區2樓以上樓層管理費之半數)。且由上開管理費雙重核計標

準，可知係對系爭店面及地下1樓之區分所有權人給予管理費折半核計之優惠措施，堪先認定。

2、審之97年2月22日區權人會議決議對系爭店面及地下1樓之管理費減半核計之緣由，上訴人稱：因1樓店面有獨立對外出入通道，不若2樓以上商家需依賴電梯出入，對警衛之管理及公共空間之依賴程度較2樓以上樓層住戶低等語（見本院卷第139頁），被上訴人則稱：因雷曼兄弟倒閉所引發之金融海嘯而致經濟不景氣，且當時上訴人使用時代商務中心公設之情形並未如現在一樣，地下1樓部分主要是推放一些鍋碗瓢盆及瓷器碗具等語（見本院卷第163頁），可知管理費之所以採用雙重核計標準，除考量系爭店面及地下1樓就共用部分之使用程度外，是否也有考慮當時景氣大環境等其他因素，兩造各執一詞。惟細繹97年2月22日、100年1月20日時代商務中心會議記錄（見原審卷第317-333頁），均未記載改採雙重核計標準之原因；另100年1月20日區權人會議關於案二「管理費、機械車位費收費討論」，決議第一點除第1點記載系爭店面及地下1樓之管理費以每月每坪35元計算外，另在第4點復記載「4.本管理費計算標準暫行實施期限，自100年3月份起至101年2月份止，屆時再行討論續行與否。」（見原審卷第331頁），則被上訴人抗辯稱：上開管理費雙重核計標準僅是暫時性措施等語，即有所本。又上開區權人會議記錄就「屆時再行討論續行與否」既未載明或限制新區權人會議僅能就【系爭店面及地下1樓部分就共用部分之使用程度】乙項加以斟酌，應認新區權人會議當可依當時之時空背景、系爭社區共用部分維護管理之需求、系爭店面及地下1樓之區分所有權人使用共用部分程度等等各項因素，綜合考量後，再為新決議。參以自101年2月份起迄至系爭決議作成之112年2月17日止，期間已歷時將近11年，臺灣社會、經濟狀況變化甚鉅，被上訴人抗辯稱：近年來基本工資、原物料成本高、通貨膨脹，系爭社區老舊，故有以系爭決議重新調整管理費收取標準之必要等語，亦屬有據。是以

上訴人主張系爭店面及地下1樓就共用部分之使用程度多年來並無變化等語，縱認不虛，但因臺灣社會、經濟之整體時空背景均有變遷，系爭社區區權人會議於112年2月17日以系爭決議將系爭社區（含系爭店面及地下1樓）之管理費改為採用同一核計標準，亦即決議不再續行採用管理費雙重核計標準，顯然只是取消區權人會議先前決議給予系爭店面及地下1樓之區分所有權人之管理費優惠措施，回歸公寓大廈管理條例第10條第2項所定【管理費以按區分所有權人共有之應有部分比例分擔】之原則規定，於法有據。上訴人請求履勘現場查明系爭店面及地下1樓就共用部分使用情形，即無調查之必要。

3、又依前述，97年2月22日區權人會議決議得享有管理費減半優惠者，僅有系爭店面及地下1樓之區分所有權人而已，故系爭社區區權人會議嗣後再以系爭決議，將系爭社區管理費之核計標準回歸公寓大廈管理條例第10條第2項之原則規定時，僅對系爭店面及地下1樓之區分所有權人生有影響，乃當然之理。且因上訴人於110年4月16日同時取得系爭店面及地下1樓之所有權，有建物登記第一類謄本可憑（見原審卷第35-46頁），故系爭決議才只對上訴人1人生調整管理費之結果，且調高之幅度僅是回復上開法律所定標準，並非強加上訴人超過法定以外之負擔，則從適用上開法律規定之結果而論，系爭決議讓系爭社區全體住戶均一體適用公寓大廈管理條例第10條第2項之原則規定，並無有失公允之情形，難認有上訴人所稱對其顯失公平，或係惡意報復、以多數暴力針對上訴人之情形。

4、再按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31條定有明文。查系爭社區於112年2月17日區權人會議召開前之舊規約（見原審卷第215-234頁），對於區權

人會議之決議並未另有規定，系爭決議自應依前開規定行之。而系爭決議有區分所有權人34人（89.47%）出席、區分所有權比例7519.18分之6939.77（92.29%）同意通過乙節，有該次區權人會議會議記錄在卷可憑（見原審卷第53頁），即與法相合。又系爭決議內容係將系爭社區管理費回歸全體適用公寓大廈管理條例第10條第2項之原則規定，亦於法有據，且合於公平，應認屬區分所有權人之正當權利行使，難認有何權利濫用之情。至於上訴人主張依目前之管理費雙重核計標準，系爭社區公共基金尚足以支應社區所需等語，除為被上訴人所否認外，核與系爭店面及地下1樓之區分所有權人能否繼續享有管理費減半優惠措施，係屬二事。倘若區分所有權人認公共基金過剩，應另於區權人會議提案降低全體住戶之管理費繳納金額，尚無從作為系爭店面及地下1樓之區分所有權人要求繼續享受管理費減半優惠措施之正當性。

5、上訴人又謂：若依系爭決議，則因系爭店面及地下1樓面積廣大，單純依坪數計算管理費，對伊不公云云，並舉臺灣高雄地方法院105年度簡上字第4號判決為證（見本院卷第251-265頁）。然查，系爭決議所採計算管理費之標準，僅是回歸公寓大廈管理條例第10條第2項之原則規定，已如前述。而立法者當初在制定公寓大廈管理條例第10條第2項規定，當已考量上訴人所稱不同樓層就共同部分使用程度之差異性，並在綜合考量後，明定原則上「按其共有之應有部分比例分擔之」。上訴人猶執前詞，爭執依照公寓大廈管理條例第10條第2項規定辦理之系爭決議對伊不公云云，即不可採。另上訴人所舉另案民事判決之案情，係對公設無持分之透天厝區分所有人無從依公寓大廈管理條例第10條第2項規定負擔管理費，核與本案案情不同，無法比附援引。

(六)綜上，系爭決議就管理費分擔計算基準之調整，僅是將系爭店面及地下1樓之區分所有權人原享有管理費減半之優惠措施，在經過實施將近11年之久後，因時空背景等均生有變

化，以多數決決議回歸依照公寓大廈管理條例第10條第2項之原則規定，所為決議內容未對系爭店面及地下1樓之區分所有權人即上訴人增加超過法定之負擔，亦無顯失公平、有違誠信原則、比例原則，或權利濫用之情形，應屬有效。從而，上訴人先位訴請確認系爭決議無效，為無理由，應予駁回。

二、上訴人備位之訴部分：

(一)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。又按系爭社區住戶規約第4條第2項約定：「區分所有權人會議，應由召集人於開會前十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，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。」。

(二)上訴人主張系爭通知書未記載僅係針對系爭店面及地下1樓調漲管理費、調漲原因、比例等事由，違反公寓大廈管理條例第30條第1項前段及系爭社區住戶規約第4條第2項之規定，屬召集程序違法云云，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查，被上訴人前由○○○擔任召集人，訂於112年2月17日召開區權人會議，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等情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項二），堪信實在。另依系爭通知書（原審卷第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)」等字樣。依上述「案一」文字內容，業已具體載明開會內容係針對系爭社區管理費繳納計算調整進行修改規約，區分所有權人於接獲系爭通知書後，應可查知「案一」是要討論管理費繳納計算標準，且調整幅度會變動到系爭社區住戶規約之修改，應認已提供具體之開會資訊予區分所有權人，以助其決定是否出席該次區權人會議，揆諸前揭說明，應認已達公寓大廈管理條例第30條第1項及系爭社區住戶規約第4條第2項所定「以書面載明開會內容」之目的，前開規定亦未要求「開會內容」必須詳載調漲對象、調漲原因、比例等細節，上訴人徒以系爭通知書未記載僅係針對系爭店面及地下1樓調漲管理費、調漲原因、比例等事由，違反公寓大廈管理條例第30條第1項前段及系爭社區住戶規約第4條第2項之規定，屬召集程序違法云云，即不可採。是以上訴人備位訴請系爭決議應予撤銷，為無理由，不應准許。

(三)又按規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後三個月內，請求法院撤銷之，民法第799條之1第3項定有明文。

(四)上訴人另主張系爭社區住戶規約第11條第2項第2款「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。」，對伊顯失公平云云，惟系爭決議對上訴人並無顯失公平、有違誠信原則、比例原則，或權利濫用之情形，應屬有效，業經本院審認如前，系爭社區住戶規約第11條第2項第2款既是依據有效之系爭決議而為修正，自亦無上訴人所稱顯失公平之情。是以上

訴人備位依民法第799條之1第3項規定，請求系爭社區住戶規約第11條第2項第2款「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。」應予撤銷，亦為無理由，應予駁回。

三、綜上所述，上訴人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「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。」應予撤銷，均無理由，應予駁回。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

陸、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　23　　日

民事第三庭　審判長法　官　許旭聖

法　官　林筱涵

法　官　莊嘉蕙

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　廖婉菁

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　23　　日