臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1539號

原　　告　聯上實業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蘇永義

訴訟代理人　柯尊仁律師

被　　告　聯上W1大廈管理委員會

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　孔德揚

000000000000000000

訴訟代理人　高永穎律師

上列當事人間請求確認會議決議無效事件，經本院於民國112年6月15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

壹、程序方面：

按確認法律關係之訴，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項前段定有明文。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，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號判決意旨參照）。經查，原告主張其為聯上W1大廈（下稱系爭大廈）之店面住戶，被告於民國111年6月11日之111年度第二次區分所有權人會議做成決議，決議修正社區規約，其內容僅增加店面住戶管理費，違反公寓大廈管理條例第10條第2項、第11條第2項公平原則、平等原則、比例原則及民法第148條

之誠信原則，應屬無效，然為被告所否認。因上開決議將增加原告管理費之支出，是上開決議是否屬無效之情形，於兩造間即屬不明確，有致原告在私法上之地位受侵害之危險，而此項危險得以確認判決除去，故原告主張其就本件確認訴訟有請求確認之法律上利益，自屬有據。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）原告為系爭大廈之建造人，系爭大廈尚未完銷，仍有多戶住家及店面為原告所有，原告亦為系爭大廈之區分所有權人。被告於111年5月14日召開系爭大廈111年度第1次區分所有權人會議，因出席人數未達定額宣告流會；被告又另訂111年6月11日召開111年度第2次區分所有權人會議（下稱系爭區權會）。詎被告明知原告並未居住於系爭大廈，竟將上述會議開會通知單直接置放在系爭大廈信箱內，並未郵寄給原告，亦未電話通知原告，導致原告不知悉召開系爭會議而未參與開會。嗣後，原告得知調漲店面住戶管理費後，為明瞭系爭會議決議事項內容，於111年8月5日發函被告表示並未收到系爭會議開會通知單，請被告提供系爭會議會議記錄，於收到系爭會議會議記錄後，知悉系爭會議決議將店面住戶管理費由每坪新台幣（下同）25元調漲至每坪40元（下稱系爭決議）；因原告認為被告提案修改規約調漲管理費並無必要，遂再發函請求被告提供系爭會議出席人員簽到記錄及系爭大廈111年度1月至6月之財務收支報表，詎被告對此請求竟不予理會。系爭會議開會通知單會議議程第四項提案討論，僅記載〈一〉社區規約修改、〈二〉社區工作討論，至於〈一〉社區規約修改欲修改之條文及內容為何，卻未予記載，惟公寓大廈管理條例第30條第1項，要求區分所有權人會議開會前應於一定期間前以書面通知或公告之目的，在於使區分所有權人得事前評估是否出席並準備開會相關資料，是被告之開會通知已與公寓大廈管理條例第30條第1項之規定相違背。

另被告並未將系爭會議開會通知單合法送達各區分所有權人，亦未依公寓大廈管理條例第32條第2項規定將系爭會議會議紀錄合法送達各區分所有權人，足見系爭會議並非合法召集；且被告明知系爭大廈包含原告在內之部分區分所有權人並未居住於系爭大廈，卻僅將開會通知單投放在各住戶信箱，難認已合法通知各區分所有權人。再者，附表所示之規約增修案，將店面住戶管理費由每坪25元調漲至每坪40元，已侵害店面區分所有權人之財產權，且被告只就店面住戶調漲，住家住戶則未變動，管理費之調漲明顯具有針對性。系爭大廈店面住戶，有獨立之出入通道，且未有任何警衛室、未使用「公共照明（梯間）、公共電梯」等設備，而系爭大廈共用部分支出多係用在住家住戶，店面住戶對整體社區公共空間之使用程度遠低於住家住戶，然被告並未提出調漲店面住戶管理費之具體原因及調漲金額之計算依據，無異允許藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，係針對性以損害他人財產為主要目的，故系爭決議對店面區分所有權人有無正當理由之差別待遇，且係針對性以損害他人財產為主要目的，不僅違背憲法第15條保障財產權之意旨，亦違反公寓大廈管理條例第10條第2項、第11條第2項公平原則、平等原則、比例原則及民法第148條之誠信原則，是附表所示之系爭決議內容違反民法第56條第2項之規定甚明，當為無效。

（二）並聲明：

1.確認被告於111年6月11日召開聯上W1大廈111年第二次區分所有權人會議，所為如附表所示之決議無效。

2.訴訟費用由被告負擔。

二、被告抗辯：

（一）系爭區權會會議通知係依社區規約約定之方式合法 送達，且通知單內容已有記載欲修改社區規約，原告本有出席義務，故系爭區權會會議之程序為合法。

（二）系爭區權會決議調高店面管理費為有必要且合理。

1.原告稱店面住戶有獨立出入通道，且未有任何警衛室、未使用「公共照明（梯間）、公共電梯」等設備云云，意圖以使用社區公共空間程度遠低於住家住戶來說明調漲店面管理費不合理。然觀聯上W1大廈110年5月至111年12月收支統計表、各月報表(被證4)，截至111年12月，社區已虧損226,800元，因本社區大樓屋齡已達6年，各設備均已開始經常需要維修，就社區收益整體而言是入不敷出的，目前只能不斷以先前建設公司提撥的公積金支付開銷，況先前被告曾於110年9月22日將社區缺失整理，並發文請求原告處理，但原告多已過保固期間為由拒不處理(被證5)，由此可知，社區支出只會日漸增加，故確實有調高社區管理費之必要性。

2.參照最高法院109年度台上字第1025號民事判決「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。本件系爭社區中之被上訴人等透天店面住戶雖有獨立出入通道，與大樓住戶相隔，惟透天店面住宅與系爭社區大樓住宅之機電設備為同一、所有社區住戶均可使用公共設施及使用垃圾清運服務、信件包裹代收等服務，該社區成立管委會後，經第一次區分所有權人會議設定之大樓區住戶每月管理費為每坪50元，透天店面區每戶每月管理費1,000

元，換算為每戶每坪約為12元等情，為原審認定之事實。果爾，則系爭社區原訂之管理費收取標準，大樓區住戶之分擔比例已逾透天店面區住戶之4倍，相差懸殊，倘無合理之區別理由，似難遽認區分所有權人會議不得另以決議為相當之調整。」是以只要具備客觀上有變更分擔管理費標準之合理事由，且區別程度不失相當性，區分所有權人會議本就得針對不同對象做成調高管理費之決議。

3.聯上W1大廈之社區排水系統、供水系統、消防警報設施、門禁系統、電梯、垃圾清運等店面區分所有權人均有使用，而郵件、包裹收發也皆是透過管理室處理，甚者健身房、琴房、會議室等設施也都可以使用，原告竟稱未有警衛室、未使用公共照明、公共電梯等設備，與事實不符，且原告自身未使用與原告能否使用，兩者概念完全不同，社區既未限制原告使用公共設施，原告又豈能因自身事由導致使用公共設施程度不高，便稱無調高管理費之合理性？且參考聯上W1大廈附近社區之管理費，每坪收費多數與住戶相同或接近，唯獨聯上W1大廈之店面管理費（原每坪25元）與住戶管理費（每坪50元）差距為2倍，則依前開最高法院109年度台上字第1025號民事判決意旨，原告既無合理區別事由，區分所有權人會議自得做出調整店面管理費之決議，又調整後之店面管理費（每坪40元)仍是低於住戶每坪繳納之管理費，雙方仍有相當區別程度，故調整後之金額為合理。

4.倘「個人有無」使用社區服務得作為管理費調整之標準，則應是不用區分為大樓住戶、店面住戶，而以「個體」做為管理費計算標準為已足，惟實務上卻從未見有如此處理之社區。蓋因社區服務難以量化，要具體計算出「個人使用」占比多寡，於執行層面上必有困難。且每個人對社區服務需求程度不同，倘住戶均以個人鮮少使用為主張而拒絕負擔管理費，社區勢必難以維持經營，故「個人有無」使用社區服務絕對不適合做為管理費計算之標準，原告主

張其「個人」鮮少使用社區服務，自不能作為本案主張管理費不應調漲之抗辯理由。

5.綜上，系爭區權會決議調整店面管理費一事，程序上既屬合法，且考量該決議作成之目的係為解決社區日益虧損問題，店面區分所有權人既然與社區住戶使用相同公共設施，卻只需支付顯不相當之低廉管理費，自有調整店面管理費必要，調整後之店面管理費金額尚與住戶繳納管理費金額有相當程度區別，則該調整後之店面管理費屬合理金額無疑。

（三）並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實及爭執事項：

（一）兩造不爭執事實：

1.原告為系爭大廈之區分所有權人。

2.系爭大廈於111年6月11日召開系爭區權會，議題討論決議規約增修案第三案，原規約條文：「第十七條第二項第四款管理費訂定明細如下：1.店面：依房屋總坪數計算，每月每坪暫定25元整。2.住家：依房屋總坪數計算，每月每坪暫定50元整。」修訂條文：「管理費訂定明細如下：1.店面：依房屋總坪數計算，每月每坪40元整。2.住家：依房屋總坪數計算，每月每坪50元整。」，經出席人員討論後，採舉手表決方式表決，66票同意，過半數同意條文增修（見本院卷第46頁，即系爭決議）。

（二）兩造爭執事項：

原告主張系爭決議僅針對店面住戶調整管理費，違背憲法第15條保障財產權之意旨，亦違反公寓大廈管理條例第10條第2項、第11條第2項公平原則、平等原則、比例原則及民法第148條之誠信原則，依民法第56條第2項之規定，當為無效，是否有理由？

四、得心證之理由：

（一）原告主張系爭會議開會通知單未送達原告，且系爭會議開會通知單會議議程第四項提案討論，僅記載〈一〉社區規約修改，至於欲修改之條文及內容為何，卻未予記載，違反公寓大廈管理條例第30條第1項之規定，系爭決議當然無效云云。被告則以前揭情詞置辯。經查：

1.按公寓大廈管理條例未規定者，適用其他法令之規定；總會決議之內容違反法令或章程者，無效。公寓大廈管理條例第1條第2項、民法第56條第2項分別定有明文。因公寓大廈管理條例對於區分所有權人會議決議內容違反法令或規約時，法律效果如何，並未明文規定，自應適用其他法令之規定；而觀諸公寓大廈之區分所有權人會議，主要係為區分所有建物內各區分所有權人之利害關係事項所召開，其決議性質上係屬多數區分所有權人意思表示一致之合同行為，而發生一定私法上之效力，與民法總則編社團法人為規範社員相互權利義務關而召開之總會決議相類似，是基於相同之法律理由，公寓大廈區分所有權人會議之決議，自可類推適用民法有關社團總會決議第56條第2項之規定。又區分所有權人會議決議無效，當僅以「決議內容違反法令或規約」為限，至於「召集程序」或「決議方法」違反法令時，則屬撤銷決議之範疇，而非確認決議無效或不成立之問題。

2.按公寓大廈之規約係指公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。公寓大廈管理條例第3條第12款定有明文。系爭大廈之區分所有權人已依公寓大廈管理條例之規定訂定規約，有原告提出系爭大廈管理規約為憑（見本院卷第177-215頁），由系爭大廈全體區分所有權人共同遵守，是有關系爭大廈住戶之權利義務，如規約已有明定者，且非屬於法令強制規定之事項者，自應優先於公寓大廈管理條例之規定而適用之。查系爭大廈規約第29條載明：「催

告與送達方式。一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。二、應行之送達：以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之」（見本院卷第215頁）。因此，依系爭大廈規約第29條規定，若區分所有權人未向管理委員會登記送達地址者，管理委員會，即得依系爭大廈規約第29條之約定，送達至該區分所有權人位在系爭大廈之地址信箱，甚或以公告之方式即可。原告主張被告明知其未居住系爭大廈，逕將系爭會議通知書，置於系爭大廈地址之信箱一節，被告對此並不爭執，惟辯稱因原告並未向管理委員會登記其他送達地址，乃依規約約定，將開會通知單置於原告系爭大廈地址之信箱，並提出「區分所有權人聯絡地址登記表」（見本院卷第217-221頁）為證。觀上開「區分所有權人聯絡地址登記表」所載，原告所有之店面，確實未向管理委員會登記聯絡電話、聯絡住址，則被告依規約約定，將開會通知單置於系爭大廈住○○○○○○○路00號、大成路一段100號）之信箱，以為送達，自難以認定有違法之處。

3.另原告主張系爭會議開會通知單會議議程第四項提案討論，僅記載〈一〉社區規約修改，至於欲修改之條文及內容為何，卻未予記載，系爭決議應屬無效云云。被告則以前揭情詞置辯。經查，系爭開會通知僅記載「社區規約修改」等詞，就開會內容而言，委實過於簡略，而有讓收訖通知書之區分所有權人，無從得知系爭會議所欲修改之規約究竟為何之瑕疵。惟公寓大廈管理條例第30條之規定，係關於區分所有權人會議召集程序之法律規定，並非強制禁止規定，此召集程序之瑕疵，並不構成決議當然效之事由，依民法第56條第1項規定，係屬得撤銷之決議，於未經區權人依法請求法院撤銷系爭決議前，系爭決議仍為有效，原告據此事由主張系爭決議無效，自無可採。

（二）原告主張系爭決議僅針對店面住戶調整管理費（由每坪25

元調漲至每坪40元），違背憲法第15條保障財產權之意旨，亦違反公寓大廈管理條例第10條第2項、第11條第2項公平原則、平等原則、比例原則及民法第148條之誠信原則，依民法第56條第2項之規定，當為無效云云。被告則以前揭情詞置辯。經查：

1.按各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地，有使用收益之權。但另有約定者，從其約定；又按公寓大廈之共用部分、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；共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。前項費用，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。公寓大廈管理條例第9條第1項、第10條第2項、第11條分別定有明文。是區分所有權人既按其對共用部分之應有部分比例，而共有並使用收益該共用部分，則對共用部分之修繕、管理、維護費用，原則上應按應有部分比例共同分擔，方符公平之旨，惟亦允許以區分所有權人會議決議或以規約定之，以期公允妥適。再按區分所有權人會議經由多數決作成之決議，與少數區分所有權人之權益發生衝突時，其是否係藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，應有充分理由，始不悖離「按應有部分比例分擔」之原則。又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權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因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘該決議之權利行使，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，非不得視為以損害他人為主要目的，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，屬以損害他人為主要目的，而為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）。再按公寓大廈管理條例第10條第2項規定：「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。其費用由公共基金或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。…。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」而現實生活中，公寓大廈之共用部分之使用、管理呈現多樣化，並無統一之使用、管理態樣。是以公寓大廈共用部分之修繕、管理、維護費用，除由公共基金負擔外，固以由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔為法定分擔原則，但法律允許以區分所有權人會議或規約規定予以排除而另行約定分擔標準。故關於公寓大廈社區管理費用之分擔，如區分所有權人會議有所決議或規約另有規定，自應優先從其決議或規定，並非一律強制適用「按應有部分比例分擔」之原則。揆其立法目的，無非在於各區分所有權人就公寓大廈共用部分修繕、管理維護之受益程度，不僅因區分所有建物面積大小而有不同，甚而依其居住之情形，實際獲益程度亦有差別，乃授權區分所有權人會議或規約視所屬公寓大廈區分所有權人之受益程度，彈性訂定負擔標準，以維公平，此項立法之授權，不僅係權利，且訂定負擔標準時，更應依授權目的以正當手段行使之，尚非可任所欲為，否則即與誠信原則有違。是以，關於公寓大廈社區管理費分擔之數額，管委會固有權透過區分所有權人會議決議而重行改定，惟其重行改定須具合目的性（即係為修繕、管理、維護共用部分之合理目的），且所約定分擔之方式，須有充分理由，及合宜之計費標準，不得為不合理之差別待遇，以具其正當性，否則無異允許藉由多數決方

式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議，自屬權利濫用，依民法第148條第1項規定，自非法之所許。

2.系爭大廈收取管理費，原係依系爭大廈管理規約第17條第2項第4款：「管理費訂定明細如下：1.店面：依房屋總坪數計算，每月每坪暫定25元整。2.住家：依房屋總坪數計算，每月每坪暫定50元整。」又系爭大廈於111年5月14日召開系爭大廈111年度第1次區權會，因出席人數未達定額宣告流會；被告又另訂111年6月11日召開111年度第2次區權會，會議決議修訂規約第17條第2項第4款：「管理費訂定明細如下：1.店面：依房屋總坪數計算，每月每坪40元整。2.住家：依房屋總坪數計算，每月每坪50元整。」有原證5即聯上W1大廈111年第二次區分所有權人會議紀錄（見本院卷第46頁）在卷可稽。由上開規約規定可知，系爭大廈管理費之繳納標準，係有就店面住戶、住家住戶之居住情形不同，而就公寓大廈共用部分修繕、管理維護之受益程度，彈性訂定負擔標準，先予敘明。

3.按一般公寓大廈，於肇建伊始時，因未有實際支出，無從準確計算每坪之收費標準，以及店面與住家收費之比例。通常於召開第一次區權會時，多由建商參照其他公寓大廈收取管理費之標準訂定收費標準，至於店面、住家之收費比例，亦復如此。而上開暫行標準，通常未必符合該公寓大廈實際使用情況。一旦，住戶陸續入住，公共設施開始維護、修繕，管委會才慢慢可以掌握該收取多少管理費，才得損益兩平；也才得以確認店面與住家之收費標準應採多少比例之區別。又「使用者付費」，理論上是一合理、公平的付費標準，但是現實情形，並非如此容易，因此，若非得以完全排除該區分所有權人就公寓大廈共用部分修繕、管理維護之受益程度，即便受益程度較低，基於無從量化或量化之成本極高，仍應基於使用者付費之原則，負擔費用。試舉使用電梯為例，一棟20層樓高之建物，4樓之住戶與20樓之住戶，其耗電量，絕非一致，4樓住戶不

能以其受益程度較低，甚或選擇自行走樓梯，而請求減收一定比例之管理費自明。

4.系爭大廈於111年6月11日召開系爭區權會，由系爭大廈自110年5月至111年12月收支結餘情形來看，系爭大廈每月雖固定應收管理費為455,749元，而支出部分，除固定支出外，尚有其他非固定支出，110年度僅結餘57,599元，至111年度則已超支285,399元，有系爭大廈收支狀況、收支統計、110年5月至111年6月財務收支報表（見本院卷第225-267頁），顯見系爭大廈依其財務收支情形，確有調漲管理費之必要。

5.至於，系爭大廈是否得對店面住戶單獨調漲管理費一節，經查，系爭大廈每月固定支出為：聘請亞東物業、保全，每月293,000元（計算式：167,000＋126,000＝293,000元）；電梯保養費30,000元；垃圾清運費58,748元；消防機電保養費5,500元；弱電保養費4,200元；園藝保養費7,500元（因每兩月保養一次，故平均每月為15,000÷2＝7,500元），合計為398,948元，約佔每月收入88％。因此，店面住戶就上開固定支出項目，是否完全無受益？若無受益，自應就管理費之收取，予以一定之彈性標準；若有受益，則調漲其等管理費，尚難謂有違公平原則、平等原則、比例原則及誠信原則。證人林延年到庭證稱：「（問：目前擔任工作？）聯上物業管理委員會總幹事。（問：與兩造有無親屬或僱傭等關係？）跟管委會有僱傭關係。（問：系爭大廈每月都有支出給亞東物業、亞東保全社區管理服務費、保全服務費共293,000元，該費用支出細目為何？）物業部分是關於大樓機具保養、設備養護、硬體設施維護，金額需要回去查詢。保全部分是關於大樓安全維護、郵件及包裹收發送、住戶服務。（提示被證4，見本院卷第229頁，問：以110年5月5 財務收支報表為例，物業管理、保全各是哪筆？）物業管理是158,000元。保全是126,000元。（問：物業費用跟保全費用之支

出，與店面住戶有何關聯？）一、物業部分：是整個大樓設備、設施之管理維修，店面住戶也使用同一套設備系統，例如消防機電設施、自來水供應系統、電力系統。店面住戶也用得到。二、保全部分：包裹收發信服務、外圍環境整理、住戶臨時反應事項處理。店面住戶也用得到，對講機一樣可以通到管理室，他們有通報我們會馬上去處理協助。（原告訴訟代理人問：剛才證人所述，物業服務包含消防機電設備，店面住戶如何使用到？）消防機電設施，所有硬體系統通到我們總機，店面那邊有問題的話，一樣會通到我們總機，我們會去處理。電機包含揚水馬達等，店面跟我們使用同一個系統，整個授信開關、警報都在我們這邊。消防設備、消防泵這些器具都在我們這邊，在共用的地下室三樓機房。（原告訴訟代理人問：消防設備部分有泡沫滅火系統，在大樓是怎樣的設施？）使用在地下室停車場部分，若遇到火災會產生泡沫而滅火，地下室都有這樣的滅火設施，這也是共用的部分。（原告訴訟代理人問：剛才證人陳述自來水系統？）自來水消防揚水系統，我們的系統比較不一樣，我們沒有放水塔，兩棟大樓用壹組揚水馬達，這兩棟大樓住戶、店面都在同一套系統裡面，無法劃分。（原告訴訟代理人問：電力系統？）電力系統是共用的，台電公司的授信箱是在地下一樓的機房裡面，電力系統還包含發電機系統，台電電力進來經過授信箱發到各住戶去使用，停電的話就使用發電機，包含電梯，是停電緊急備用。所謂公共設施就包含電梯，直到恢復供電發電機才會停止。」等語（見本院卷第320-322頁）。由林延年上開證言可知，系爭大廈由於設計之緣故，消防、機電、自來水供應系統、電力系統、揚水馬達等，店面與住戶，均共同使用同一套系統，上開設備亦多設在系爭大廈地下室，難以獨立區分店面、住戶。又物業管理方面，系爭大廈亦未排除服務店面住戶。此核與被告提出之社區管理員行動準據SOP、主任秘書工作執掌、社

區店面住戶收發文件、社區清潔人員工作分配時程表等件（見本院卷第333-357頁）相符。足見，系爭大廈店面住戶就管理、維護、修繕等項目，並非無受益程度。被告基於所受程度並非與一般住家住戶相同，而保持管理費仍有10元之差別標準，尚難謂有違公平原則、平等原則、比例原則及誠信原則。

五、綜上所述，系爭大廈之系爭決議，已考量各區分所有權人就公寓大廈共用部分修繕、管理維護之受益程度，符合公寓大廈管理條例第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擔之原則，於法並無不合；從而，原告請求確認系爭決議違背憲法第15條保障財產權之意旨，亦違反公寓大廈管理條例第10條第2項、第11條第2項公平原則、平等原則、比例原則及民法第148條之誠信原則，依民法第56條第2項之規定，應屬無效，為無理由，應予駁回。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　13　　日

民事第五庭　　法　　官　張麗娟

以上正本係照原本作成。

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　　7　　月　　13　　日

書 記 官　黃心瑋

附表：
案一、規約增修案第三案：第十七條第二項第四款修訂管理費訂定明細如下：店面：依房屋總坪數計算，每月每坪40元整。