

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第1946號

原告 陳堂彭

訴訟代理人 陳成志律師

被告 鐘鼎山林管理委員會

法定代理人 李婕瑜

訴訟代理人 詹連財律師

上列當事人間撤銷區分所有權人會議決議事件，本院於中華民國114年4月28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、原告起訴後，被告之法定代理人變更為李婕瑜，並據其聲明承受訴訟，應予准許。又訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。原告起訴原聲明：被告召開之民國112年12月9日鐘鼎山林社區（下稱系爭社區）112年度區分所有權人會議（下稱系爭112年度會議）所通過「拾壹、提案討論【議題一】修正規約（六）為修正系爭社區規約第十條第一款（一）目-管理費」之決議應予撤銷。最後變更聲明為：被告召開之112年12月9日系爭社區112年度區分所有權人會議所通過「拾壹、提案討論【議題一】修正規約（六）為修正系爭社區規約第十條第一款（一）目-管理費（一）（3）管理費現行一樓及地下一樓非住家使用者有商業登記暨有實際營商事實者或符合稅法當倉庫進出貨營商使用者每坪120元」之決議（下稱系爭112年度商戶管理費決議）應予撤銷。原告所為聲明之變更，合於前揭規定，應予准許。

01 二、原告主張：原告為系爭社區地下層之區分所有權人，原每月
02 繳納每坪新臺幣（下同）68元之管理費，被告於112年12月9
03 日召開之系爭112年度會議，將管理費調漲為每月每坪120
04 元，漲幅高達百分之77，相較於1樓住戶由每月每坪74元調
05 漲為每坪100元，漲幅僅百分之35，2樓以上住戶由每月每坪
06 80元調漲為每坪100元，漲幅僅百分之25，顯有不同，違反
07 比例原則與公平原則。系爭112年度商戶管理費決議內容對
08 於原告顯失公平，爰依民法第799條之1第3項規定請求撤
09 銷，並聲明：系爭112年度商戶管理費決議應予撤銷等語。

10 三、被告則以：兩造前案爭訟有關被告於109年10月24日召開109
11 年度區分所有權人會議（下稱系爭109年度會議）及110年4
12 月24日召開110年度臨時區分所有權人會議（下稱系爭110年
13 度會議）決議系爭社區規約第10條是否無效部分，臺灣高等
14 法院所為112年度上字第198號民事判決（下稱前案判決）雖
15 謂系爭109年度會議及系爭110年度會議決議無效而對被告為
16 不利判決並認被告提出垃圾清運、監視系統、一樓路邊設備
17 修繕及環境清消等費用難謂有理，但對於被告提出公用電
18 費、含化糞池污廢系統設備、給水設備系統之支出，認為有
19 所依據，乃認原告持有之商戶較住家使用者（下稱住戶）增
20 加30.55元係合理範圍。系爭社區住戶之管理費目前為每月
21 每坪100元，則商戶合理之管理費為每月每坪130.55元。系
22 爭社區帳戶提列之公共基金可支應於常態維護之費用僅餘
23 4,052,493元，而平均月支出為1,000,806元，於106、107及
24 108年度皆處於財務透支之窘境，至109年度始達成收支平
25 衡；系爭社區外牆剝落嚴重，需敲除舊觀重新修繕且無專用
26 款項可支應，預計花費20,626,807元，惟公共基金餘額僅
27 12,745,018元，尚不足7,881,789元。系爭社區扣除公用社
28 區坪數及地下停車場坪數後，實繳管理費為11,144.4坪。若
29 要維持基本運作收支平衡及提撥公共基金以待未來大型社區
30 整建，至少每坪管理費需收足108元，且最近物價飛漲，人
31 事及修繕成本皆大幅提高，以每坪108元計收，僅能收支平

01 衡。系爭社區確有財務上之困難，必須調漲管理費，重新評
02 估管理費係基於使用者付費及公平原則，評估商戶使用及住
03 家使用的差異性，且系爭社區並無如健身房、放映廳等住戶
04 獨享公設之開銷，整體公設造成的外部效益例如鼠害問題、
05 公共電費度數增加、垃圾清運費增加、監視系統增設、污
06 廢水設備增加、給水設備增加等皆由商戶享有，然而外部成
07 本是住戶及商戶共同負擔，所以在調漲管理費時自然需考慮
08 住戶和商戶使用社區公設的輕重、多寡、受益、受害程度等
09 公平性，作為調整管理費的標準。系爭112年度商戶管理費
10 決議將原告之管理費由系爭109年度會議決議之每坪150元調
11 降為120元，金額更低，亦屬合理，對於營業用商家收取相
12 較於一般住戶為高之管理費難謂顯失公平等詞，資為抗辯，
13 並答辯聲明：原告之訴駁回。

14 四、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
15 基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否
16 支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分
17 所有人得於規約成立後3個月內，請求法院撤銷之，民法第
18 799條之1定有明文。

19 五、經查：

20 （一）原告主張原告為系爭社區地下層之區分所有權人，原每月
21 繳納每坪68元之管理費，1樓住戶每月每坪繳納管理費74
22 元，2樓以上住戶每月每坪繳納管理費80元，被告於112年
23 12月9日召開之系爭112年度會議，將原告之管理費調漲為
24 每月每坪120元，住家住戶之管理費調漲至每月每坪100元
25 等情，為被告所不爭執，又被告辯稱兩造前案爭訟有關係
26 爭109年度會議及系爭110年度會議決議系爭社區規約第10
27 條是否無效部分，前案判決即臺灣高等法院所為112年度
28 上字第198號民事判決雖謂系爭109年度會議及系爭110年
29 度會議決議無效而對被告為不利判決，但認原告持有之商
30 戶較住戶增加30.55元係合理範圍，又前案判決業據最高
31 法院以113年度台上字第2022號裁定駁回被告之上訴而告

01 確定等情，有原告提出之臺灣高等法院112年度上字第198
02 號民事判決、最高法院113年度台上字第2022號民事裁定
03 等在卷可稽，均堪信為真實。

04 (二)原告主張系爭112年度商戶管理費決議內容對於原告顯失
05 公平請求撤銷，被告則以前詞置辯。查前案判決即臺灣高
06 等法院112年度上字第198號民事判決業經最高法院以113
07 年度台上字第2022號裁定駁回被告上訴而告確定，前案將
08 原告所屬商戶相較住戶每月每坪增加之支出列為重要爭
09 點，經兩造為攻防辯論，於判決理由詳述：1. 公用電費部
10 分，依證人游桂華證稱：以公共用電統計表來看，系爭社
11 區之門牌號碼包括南京東路5段66巷6至12雙數號、光復北
12 路11巷81至99單數號，其中93號2樓以上、95號2樓以上為
13 純住戶合計52戶（住戶組），另97號及99號1樓、地下1樓
14 及2樓以上住戶為住商混合（住商戶組），及87至91號單
15 數號1樓、地下1樓及2樓以上住戶為住商混合（住商戶
16 組），上開各組住戶數相當，就電梯、公用照明、揚水及
17 污水設備用電之度數超出住戶組部分，即為商戶用電，合
18 計106年至109年4年間商戶每年用電度數乘以電費單價，
19 依序電費為379,988.89元、365,744.64元、374,635.97
20 元、297,561.28元，以商戶總坪數1,599.19坪計算，可以
21 看出住、商戶用電區別等語，並有系爭社區公共用電統計
22 對照表可參，依上開計算方式，106年至109年商戶每月每
23 坪相較住戶多支出依序19.80元、19.06元、19.52元、
24 15.51元電費（計算式：差額電費÷1,599.19÷12個月，計
25 至小數點第二位以下四捨五入，下同），平均增加18.47
26 元。2. 含化糞池污廢系統設備部分，系爭社區現任監察委
27 員蔡佳蓉證稱：106年93號與95號1樓非供商業使用，另81
28 號、89號、97號之1樓為商戶，這兩組可以區分住戶與商
29 戶就污廢水使用狀況等語，依系爭社區財務報表及污廢系
30 統設備表，93號與95號1樓於106年至109年間之支出依序
31 為1,575元、6,248元、0元、0元，商戶部分81號、89號、

97號上開年度支出依序為125,255元、86,183元、110,575元、131,500元，故商戶於上開4年度相較住戶多支出之污廢系統設備費用，依序為123,680元、79,935元、110,575元、131,500元，由商戶合計1,599.19坪計算，每月每坪即為6.45元、4.17元、5.76元、6.85元（計算式：差額污廢系統設備費用÷1,599.19÷12個月），平均增加5.81元。

3. 給水設備系統費用部分，依住戶與商戶於106年至109年間財務報表支出費用之情形，其中記載支應商戶81號、89號、97號部分，各年度依序為82,185元、126,620元、122,929元、149,040元，93號及95號住戶部分於上開年度無此支出，有給水系統設備表可稽，故商戶於上開4年度相較住戶每月每坪多支出之費用，依序為4.28元、6.60元、6.41元、7.77元（計算式：給水設備系統相關費用÷1,599.19÷12個月），平均增加6.27元。

4. 垃圾清運部分，雖系爭社區現任監察委員蔡佳蓉證稱：系爭社區垃圾清運原僅需8.5噸，但106年間商戶之餐飲業增加致垃圾清運量增加，增加為10噸，增加部分為商戶導致垃圾清運量提高，商戶應多負擔4.28元等語，並提出系爭社區商戶於上開年度更迭照片，及有人棄置垃圾於系爭社區垃圾處理區之監視器翻拍照片為證。然垃圾清運費費用表僅記載各年度垃圾合約噸數、每月費用、年度額外清運費費用，並無區分清運商戶或住戶之垃圾，且蔡佳蓉亦證稱：該表是以系爭社區不分住戶與商戶製作等語，且系爭社區商戶更迭照片、人員棄置垃圾翻拍畫面，均無法量化出住戶與商戶造成垃圾清運量之影響程度。況被上訴人（按指本件原告，下同）提出其所有99號地下1樓出租全聯實業股份有限公司111年5月19日函及所檢附吉祥店之垃圾清運相關合約，證明該公司另委外清運垃圾，自難認上訴人（按指本件被告，下同）抗辯商戶較住戶自106年至109年每月每坪平均應多負擔垃圾清運費費用為可取。

5. 上訴人另以為因應系爭社區商戶產生人流，須另支出監視系統、一樓路邊設備修

01 繕及環境清消費，據以計算管理費云云。惟監視系統設
02 備部分，上訴人雖提出監視器位置表及合約書為據，惟依
03 監視器位置包括辦公室、前哨、廁所、電梯間、頂樓、地
04 下1樓、安全門、資源回收入口等位置，尚難認該部分專
05 為商戶所增加之支出。另一樓路邊設備修繕及環境清消費
06 用部分，游桂華證稱：系爭社區每次清消費是15,000
07 元，但伊不確定107年間外圍設備是否因清消支出14,070
08 元，系爭社區1年會清消4次，每次清消都是整個社區，不
09 分住、商戶都會清消等語，可見系爭社區清消頻率與花費
10 為固定支出，清消範圍不分住、商戶。雖清消費表除固
11 定清消項目外，另有「額外再加」、「外圍設備」之清消
12 費用，惟上訴人未能舉證證明該費用係為商戶所支出。則
13 上訴人主張應加計為商戶支出監視系統、一樓路邊設備修
14 繕及環境清消費，增加商戶管理費負擔云云，自不足
15 取。6. 至被上訴人以其於系爭109年度決議調漲商戶管理
16 費前，每月每坪管理費僅68元，故應以68元與系爭109年
17 度決議調漲商戶、住戶管理費之漲幅為計算基礎云云。惟
18 依系爭社區管理費收支表所示，106年至109年每月平均支
19 出為1,221,961元、876,258元、833,321元、1,030,808
20 元，上開4年平均每月支出990,587元，以系爭社區總坪數
21 11,144.40坪計算，每月每坪（不分住、商戶，不計攤還
22 累計年度透支）至少應繳管理費88.89元，則被上訴人以
23 先前繳納每月每坪68元與系爭109年度決議調漲幅度，主
24 張有顯失公平云云，顯無視系爭社區營運現況為主張，自
25 無可取。基上，系爭社區之商戶每月每坪依公用電費、含
26 化糞池污廢系統設備、給水設備系統之支出，相較住戶須
27 增加18.47元、5.81元、6.27元，合計30.55元等語，有前
28 案判決及駁回被告上訴之最高法院裁定等在卷可稽，前案
29 判決尚無顯然違背法令情事。原告於本件提出臺北自來水
30 事業處水費查詢、臺北市工務局衛生下水道工程處函、本
31 院依原告聲請向台灣電力股份有限公司調取之用電資料表

01 及台灣電力股份有限公司台北市區營業處113年10月17日
02 回函等訴訟資料，並主張系爭社區住家之公共用電高於商
03 戶之公共用電甚多云云，被告於本件提出商戶人員將垃圾
04 放置系爭社區公共資源之截圖、系爭社區監視系統位置及
05 截圖、監視系統租用合約、維新環保有限公司提供之歷年
06 合約噸數及垃圾處理費調價公文、垃圾清運費用表、清消
07 費用表等訴訟資料，辯稱系爭社區垃圾清運費用增加、監
08 視系統增設皆由商戶享有云云，均不足以推翻上開確定之
09 前案判決判斷系爭社區之商戶每月每坪依公用電費、含化
10 糞池污廢系統設備、給水設備系統之支出，相較住戶須增
11 加18.47元、5.81元、6.27元，合計30.55元，且難認系爭
12 112年度會議就管理費決議住戶部分每月每坪100元，就商
13 戶部分每月每坪120元，有顯失公平之情事。原告主張系
14 爭112年度商戶管理費決議顯失公平云云，洵無足取。

15 六、綜上所述，原告依民法第799條之1第3項規定，請求撤銷系
16 爭112年度商戶管理費決議，為無理由，不應准許。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經斟酌
18 後均不足以影響本判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

19 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
20 判決如主文。

21 中 華 民 國 114 年 5 月 28 日
22 民事第八庭 法 官 謝宜伶

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日
27 書記官 張韶恬