

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第317號

原告 安得開發股份有限公司

法定代理人 蔡志汶

訴訟代理人 張元宵律師

複代理人 吳仁華律師

被告 百吉大廈管理委員會

法定代理人 鍾佩君

訴訟代理人 鄭鴻祺

上列當事人間請求確認規約無效等事件，本院於民國114年4月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認百吉大廈管理規約第十條第六項關於「二、三樓為公司行號，人員進出繁多，管理費加倍收繳」之內容無效。

被告應給付原告新臺幣肆佰壹拾貳萬壹仟肆佰零陸元，及自民國一百一十四年三月二十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第二項於原告以新臺幣壹佰參拾柒萬肆仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆佰壹拾貳萬壹仟肆佰零陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條分別定有明文。查被告法定代理人原為葉淑

01 頁，嗣於訴訟繫屬中變更變更為鍾佩君，此有臺北市政府都
02 市發展局民國114年3月3日北市都授建字第1146009204號函
03 在卷可稽，並據鍾佩君於114年5月9日具狀聲明承受訴訟，
04 核與前揭規定相符，自應准許。

05 二、次按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
06 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所
07 謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明
08 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
09 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法
10 院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認
11 判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判決先例
12 參照）。經查，原告主張百吉大廈管理規約（下稱系爭規
13 約）第10條第6項所定「二、三樓為公司行號，人員進出繁
14 多，管理費加倍收繳」內容（下稱系爭規定內容）無效，為
15 被告所否認，則兩造爭執系爭規定內容有效與否，將影響原
16 告本諸區分所有權人身分所應繳納管理費數額之多寡，致原
17 告之法律上之地位造成不安之狀態，且此種不安狀態能以確
18 認判決將之除去，揆諸前揭說明，是原告提起本件訴訟應認
19 具有確認利益。

20 貳、實體部分：

21 一、原告起訴主張略以：原告為位於臺北市○○區○○路0段000
22 號百吉大廈（下稱系爭大廈）之二、三樓區分所有權人，系
23 爭規約第10條第6項規定原告須繳納二倍之管理費。嗣於112
24 年9月16日系爭大廈第36屆區分所有權人會議決議將管理費
25 每坪新臺幣（下同）120元調整為140元，造成原告需繳納每
26 坪280元之管理費，顯高於鄰近區域之行情。又依內政部公
27 寓大廈規約範本規定，管理費用係於每月經常性支出，公共
28 基金用途為修繕費用之支付，而被告每二個月收取管理費約
29 130萬元至170萬元間，顯然超出經常性支出109萬元甚多，
30 被告以原告為商業用途，人流較多為由，加倍收取管理費，
31 並不合理，且原告尚另負擔二、三樓電費每月2,000元、900

元，及自行處理該區域清潔、垃圾收取，顯未造成被告經常性支出增加，故被告對原告為差別待遇，亦違反公共基金應按應有部分比例分擔之原則，悖於誠信原則、平等原則，依民法第72條、第148條規定，系爭規定內容應屬無效。為此，爰依民事訴訟法第247條第1項規定，請求確認系爭規定內容無效，並依民法不當得利規定，請求被告返還110年至113年被加收之管理費及二、三樓電費，共計412萬1,406元等語，並聲明：(一)確認系爭規定內容無效。(二)被告應給付原告412萬1,406元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告自114年1月1日起係收取原告每坪200元之管理費，且已提案將於今年度區分所有權人會議追認，現已未就公電收取額外費用等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)按本條例未規定者，適用其他法令之規定，公寓大廈管理條例第1條第2項定有明文。次按總會決議之內容違反法令或章程者，無效，權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第56條第2項、第148條第1項分別定有明文。又公寓大廈之共用部分、約定共用部分，係依法定或約定，由區分所有權人共同使用之部分，有公寓大廈管理條例第3條第4款、第6款規定可參，依同條例第10條第2項「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」之規定，可知共用部分之修繕、管理、維護費用，以由公共基金或區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔為原則，雖依同條但書規定，區分所有權人會議或規約就該

費用之分擔比例，並非不得另行約定，惟所約定分擔之方式，應有充分理由，始不悖離上述「按應有部分比例分擔」之原則（最高法院97年度台上字第2347號判決意旨參照）。又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）。準此，區分所有權人會議或規約固得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約定，仍應具備客觀上合理之理由，且其區別程度亦不得失相當性，否則無異允許藉由多數人以多數決方式，形成對少數區分所有權人不利或將所有義務均歸由少數人負擔之決議或約定，故區分所有權人會議之決議或規約就該費用訂定之分擔比例，若無充分理由及合宜之計費標準而悖離上述原則，自屬權利濫用，依民法第148條第1項之規定，應屬無效。

(二)經查，原告為系爭大廈之區分所有權人，其所有建物門牌號碼為臺北市○○區○○路0段000號2樓、2樓之1，系爭規約第10條第6項規定「二、三樓為公司行號，人員進出繁多，管理費加倍收繳」，嗣於111年9月28日第35屆區分所有權人會議就是否廢止系爭規定內容進行討論，經表決不通過；112年9月16日第36屆區分所有權人會議決議管理費由每坪120元調漲為每坪140元等情，有系爭規約、建物及土地登記謄本、會議記錄在卷可參（見本院114年度北司補字第187號卷，下稱北司補卷，第27頁至第44頁、第63頁至第87頁），亦為兩造所不爭執，堪以認定。由系爭規定內容可知，系爭大廈管理費之繳納標準，係僅對於系爭大廈二、三樓區分所有權人所為之差別待遇，為與「按應有部分比例分擔」原則不同之變更，則揆諸前揭說明，被告即應就此分擔約定，提

01 出客觀上合理之區別理由，且區別程度須具有相當性，否則
02 難謂無利用多數決優勢之恣意而顯失公平。

03 (三)查管理費係社區管理所生人事費、稅捐、維護修繕公寓大廈
04 各項公共設施與日常開支所需及其他基地、共用部分之經常
05 費用，而原告除按其所有房屋坪數繳交管理費外，被告尚另
06 向原告收取電費補助，且管理費已包含公共水電費、環境清
07 潔維護費、設備維護費、設施修繕費、行政管理費、員工薪
08 資等，此有系爭大廈住戶公約可稽（見北司補卷第45頁、第
09 46頁）。惟觀諸系爭規定內容僅記載「二、三樓為公司行
10 號，人員進出繁多」，未區分原告人員出入次數多少寡、使
11 用共用部分之頻率、受益程度為何，復未具體說明原告應加
12 倍收取管理費之計算依據，概以系爭大廈二、三樓係作為公
13 司營業使用，人員出入頻繁為由，即針對原告加收一倍管理
14 費，強加原告超過法定以外之負擔，其就原告劃分不同收費
15 標準之理由難謂充分，則依卷內事證，尚無從認定被告就其
16 費用分擔標準之設定具備客觀上合理之理由，其區別程度亦
17 難認已具有相當性，是系爭規定內容違反公寓大廈管理條例
18 第10條第2項關於按應有部分比例分擔管理費原則之規定，
19 與平等原則及比例原則有悖，應屬無效。

20 (四)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
21 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。受領
22 人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時
23 所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利
24 息，一併償還；如有損害，並應賠償。應付利息之債務，其
25 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民
26 法第179條、第182條第2項、第203條分別定有明文。查，原
27 告主張其110年至113年溢繳管理費及電費補助共計412萬1,4
28 06元（計算式如附表所示），被告對原告上開溢繳金額之計
29 算未予爭執，應信其主張為真正。而系爭規定內容既為無
30 效，業經本院認定如前，則被告即無得對原告收取較其他住
31 戶高一倍管理費之法律上依據，系爭規約亦無被告得向原告

收取電費補助之相關規定，被告溢收款項及電費補助，自屬無法律上原因而受有利益，致原告受損害，原告請求被告返還前開溢繳金額，及自起訴狀繕本送達翌日即114年3月22日（見本院卷第27頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，核屬有據。

四、綜上所述，原告請求確認系爭規定內容為無效，並依不當得利規定，請求被告返還所收取之412萬1,406元，及自114年3月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。又原告雖陳明願供擔保以代釋明聲請宣告假執行，惟本判決主文第1項原告勝訴部分，係確認之訴，按其性質均屬不適於假執行，原告此部分假執行之聲請，於法不合，應予駁回。另主文第2項部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 5 月 16 日
民事第八庭 法 官 宣玉華

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 114 年 5 月 16 日
書記官 林怡秀