

臺灣高等法院民事判決

110年度上字第23號

上訴人 陽明峰匯社區管理委員會

法定代理人 高人瑋

訴訟代理人 吳振群律師

被上訴人 祥陸建設股份有限公司

法定代理人 張美嬌

訴訟代理人 林育生律師

複代理人 陳奕霖律師

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109年8月24日臺灣士林地方法院108年度訴字第1611號第一審判決提起上訴，本院於110年7月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審先位之訴駁回。

陽明峰匯社區民國一〇八年五月十五日第六屆區分所有權人會議決議如附表「系爭規約約定」欄所示陽明峰匯社區規約第十條第一項第二款約定應予撤銷。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人之法定代理人原為高人瑋，嗣依序變更為謝宏威、高人瑋，並經其等具狀聲明承受訴訟（見本院卷第27至39頁、183至192頁），經核並無不合，應予准許，合先敘明。

二、被上訴人主張：伊為○○○○社區（下稱系爭社區）地下0層自設及獎勵車位即臺北市○○區○○段0○段00000○號（專有部分登記面積2,295平方公尺，下稱系爭車位）所有權人，原每月僅繳納每車位新臺幣（下同）300元之清潔費，嗣系爭社區民國103年11月9日第1屆第2次臨時區分所有

01 權人會議決議修正系爭社區規約第10條第1項第2款（被上訴
02 人起訴誤載為第10條第1款第2項）關於系爭車位收費標準，
03 除原收取每車位300元清潔費外，另按專有權狀面積加收每
04 月每坪50元管理費（下稱103年決議，所修改第10條第1項第
05 2款約定稱103年規約約定），伊起訴先位請求確認該決議無
06 效，備位請求撤銷103年規約約定，經原法院104年度訴字第
07 590號、本院106年度上字第388號判決及最高法院107年度台
08 上字第715號裁定駁回確定（下稱前案）。系爭社區事後竟
09 依前案委請臺北市建築師公會105年10月6日（105）(ㄅ)鑑字
10 第2573號鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）結論，認系爭車位
11 合理管理費應為每月每坪64.78元，於108年5月5日第6屆區
12 分所有權人會議決議再修改103年規約約定為按專有權狀面
13 積加收每月每坪65元管理費（下稱系爭決議，所修改第10條
14 第1項第2款約定稱系爭規約約定）。惟系爭鑑定報告未考慮
15 伊實際使用公設情形，致伊每月須繳交每坪管理費高於其他
16 一般住戶繳納管理費60元，雖系爭車位有獨立所有權狀，但
17 依法僅得作為停車位使用，與地下1層及地下3層停車位使用
18 情形並無差異，上訴人僅針對系爭車位調漲費用，調漲金額
19 超過系爭鑑定報告認定合理金額，對伊為顯失公平之差別待
20 遇，違反民法第148條第2項誠實信用原則規定，系爭社區規
21 約第3條第12項復限制系爭車位所有權人於區分所有權人會
22 議之出席權及同意權，其情形已顯失公平等情，爰先位類推
23 適用民法第56條第2項規定，求為確認系爭決議無效，備位
24 依民法第799條之1第3項規定，求為撤銷系爭規約約定之判
25 決。原審依被上訴人先位之訴為其勝訴之判決。上訴人不
26 服，提起上訴，被上訴人在原審備位聲明亦生移審之效力。
27 被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

28 三、上訴人則以：兩造業於前案就系爭車位管理費收取標準充分
29 攻防，本件應受爭點效及系爭鑑定報告之拘束，被上訴人不得
30 再為相反主張。系爭決議按每月每坪65元計算系爭車位管
31 理費，僅係系爭鑑定報告結論每月每坪64.78元四捨五入之

01 結果，況伊已於110年5月15日召開第8屆第1次區分所有權人
02 會議決議，改以系爭鑑定報告結論按每月每坪64.78元收
03 取，並追溯至系爭決議作成時（下稱110年決議），已無超
04 收情形，被上訴人提起本件訴訟已無訴之利益。又系爭車位
05 為專有部分，異於一般住戶共有地下1、3層停車位，且被上
06 訴人將系爭車位出租第三人，造成系爭社區增加巡邏及安全
07 維護費用，管理費長期入不敷出，故就系爭車位單獨增加每
08 月每坪64.78元管理費，並無違反法令或章程情形。另系爭
09 車位可獨立移轉予他人，故系爭社區規約第3條第12項限制
10 系爭車位所有權人僅就停車位管理事項具出席權及同意權，
11 係為避免非住戶參與系爭社區決議，影響住戶權益，系爭規
12 約約定並無顯失公平情事等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)
13 原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

14 四、被上訴人主張系爭車位登記屬其專有部分，依法僅得作為停
15 車位使用，系爭社區地下1、3層車位產權則登記為其他區分
16 所有權人共有部分，不能與主建物分離轉讓。系爭社區規約
17 第10條第1項第2款原約定：由區分所有權人或用戶按其房屋
18 權狀面積（不含汽車停車位部分）坪數計算，每戶每月每坪
19 60元，地下室汽車停車位每月每位300元，機車停車位每月
20 每位100元。上訴人於103年決議修改為如附表「103年規約
21 約定」欄所示，再於108年5月5日作成系爭決議，修改系爭
22 車位管理費收費標準如附表「系爭規約約定」欄所示，繼於
23 110年5月15日作成110年決議，將系爭車位管理費收費標準
24 修改為：依專有權狀面積每位每月加收每坪64.78元管理
25 費，並回溯至108年5月等情，有系爭車位建物登記謄本、系
26 爭決議會議紀錄、系爭社區規約、103年決議及110年決議會
27 議紀錄可稽（見調字卷第10至12頁、14至16頁、17至23頁反
28 面、37至38頁、本院卷第189至192頁），且為兩造所不爭執
29 （見原審卷第217頁、318至321頁、本院卷第85至87頁），
30 堪信為真實。

31 五、按學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴

01 訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結
02 果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟
03 資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭
04 點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得
05 作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。是爭點
06 效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點
07 之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推
08 翻原判斷等情形始足當之（最高法院99年度台上字第781號
09 判決意旨參照）。查被上訴人於前案係針對103年決議增加
10 按系爭車位專有權狀面積收取每月每坪50元管理費之決議內
11 容，起訴先位確認該決議無效，備位請求撤銷103年規約約
12 定，雖原法院於前案審理時依其聲請囑託臺北市建築師公會
13 鑑定系爭車位應繳納管理費之合理金額，系爭鑑定報告固認
14 定被上訴人所有地下2層每月應收取修繕、管理、維護費用
15 合計金額9萬4,161元等情，惟前案兩造爭執重要爭點仍為10
16 3年決議增加按系爭車位專有權狀面積收取每月每坪50元管
17 理費之決議內容是否有無效事由，及據此修正103年規約約
18 定是否有得撤銷事由，前案判決並參酌系爭鑑定報告結論、
19 系爭車位與地下1、3層權屬、使用現況等節，認系爭車位除
20 原收取每月300元清潔費外，再按專有權狀面積收取每月每
21 坪50元管理費，有其必要性，非屬權利濫用而無效，亦無顯
22 失公平情事，為被上訴人敗訴判決，業據本院依職權調閱前
23 案案卷查核明確，並有前案判決可稽（見本院卷第285至309
24 頁）。可見前案就重要爭點之判斷僅及於103年決議調整管
25 理費收費標準，至於系爭鑑定報告認定系爭車位每月應收取
26 修繕、管理、維護費用金額，僅前案據以判斷之證據方法，
27 自無爭點效適用餘地，是上訴人抗辯本件應受前案爭點效及
28 系爭鑑定報告之拘束，被上訴人不得再為相反主張云云，自
29 無可採。

30 六、被上訴人先位訴請確認系爭決議無效部分：

31 (一)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

01 益者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
02 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
03 不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危
04 險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院42年台
05 上字第1031號判例意旨參照）。本件被上訴人主張系爭決議
06 因違反民法第148條第2項規定而無效，為上訴人所否認。又
07 被上訴人為系爭社區之區分所有權人，系爭社區規約內容影
08 響其權利義務甚鉅，故兩造爭執系爭規約約定效力，確實使
09 被上訴人在法律上地位陷於不安之狀態，致其私法上地位有
10 受侵害之危險，且此項危險得以本件確認判決予以除去，依
11 上開說明，被上訴人提起先位確認之訴，自有確認利益。雖
12 上訴人作成110年決議以修正系爭決議，然兩造對110年決議
13 所為訴訟若被認定有無效或得撤銷事由者，則系爭決議仍有
14 使被上訴人私法地位受侵害之虞，被上訴人自有本件訴訟之
15 利益及受權利保護之必要。

16 (二)再按總會決議之內容違反法令或章程者，無效，民法第56條
17 第2項定有明文，而特定公寓大廈之全體區分所有權人，與
18 民法社團均屬人的結合，有其相似性，在民主精神與法人自
19 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
20 無效之爭執，自得類推適用民法第56條第2項規定，視其決
21 議內容是否有違反法令或章程（規約）而定。又行使權利，
22 履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第2項定有明
23 文。故權利人行使權利，倘與先前行為矛盾，破壞相對人之
24 正當信賴，有違誠實信用原則者，固不生行使權利效力，然
25 須權利人先前有外觀行為，足使義務人正當信賴其已不再行
26 使其權利，對義務人有應加保護之情形，始足當之。

27 (三)被上訴人雖主張系爭車位僅使用車道及獎勵車位電梯，不使
28 用1樓大廳、健身房、閱覽室、地上層電梯等公共設施，且
29 依系爭社區規約第3條第12項約定僅得就停車位相關管理項
30 目行使出席權及同意權，卻負擔與地上層房屋所有權人相同
31 或更高之管理費，違背誠信原則而無效云云。惟依公寓大廈

01 管理條例第10條第2項、第3條第12款規定，區分所有權人會
02 議得透過決議或規約方式，制訂區分所有權人應繳納之管理
03 費數額之相關收費標準。對照系爭社區規約第10條第2項約
04 定，社區管理費或其他公共分擔費用由各用戶依區分所有權
05 人會議之決議分擔之等語（見調字卷第20頁反面），堪認系
06 爭社區以區分所有權人會議決議修改系爭規約約定，合於法
07 令及規約約定。雖系爭社區於103年決議已就被上訴人專有
08 系爭車位，移轉對象不限於系爭社區區分所有權人，及被上
09 訴人已將系爭車位出租第三人使用，致非系爭社區住戶得以
10 進入系爭社區，使出入人員趨於複雜，須增加社區人力巡
11 邏、安全維護等負擔外，亦加速車道、獎勵車位電梯等公共
12 機電設備耗損，增加上訴人管理困難，加重社區住戶分擔為
13 系爭車位額外支出人力及維護成本費用等節修訂系爭社區規
14 約，對系爭車位按其專有部分面積加收每月每坪50元管理
15 費，並獲勝訴判決，惟無特別情事使被上訴人正當信賴上訴
16 人不再調整管理費收取標準，則上訴人嗣後再執相同事由及
17 系爭鑑定報告為依據，以系爭決議修正系爭規約約定再提高
18 系爭車位每月每坪應收管理費為65元，自非以相互矛盾行為
19 破壞被上訴人之信賴，被上訴人復未能說明其因此有何應加
20 以保護情形，難認系爭決議內容有違誠信原則。至系爭車位
21 所有權人僅得就停車位相關管理項目行使出席權及同意權，
22 係被上訴人起造系爭社區擬定原始規約時即已制定之內容，
23 有系爭社區規約可佐（見調字卷第18頁、前案一審卷一第41
24 頁），被上訴人早已知悉系爭車位於區分所有權人會議出席
25 數及表決權數計算方法，亦難據此認上訴人行使權利或履行
26 義務有何違反誠信原則情事。雖上訴人自承未將被上訴人於
27 系爭車位之所有權計入系爭決議之表決權及出席數（見本院
28 卷第234頁），但此充其量僅涉及決議方法瑕疵，非系爭決
29 議內容違反法令或規約。是上訴人主張系爭決議針對系爭車
30 位修訂系爭規約約定，違反民法第148條第2項規定，類推適
31 用民法第56條第2項規定應為無效云云，委無可採。

01 七、被上訴人備位訴請撤銷系爭規約約定部分：

02 (一)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
03 其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已
04 否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區
05 分 所有人得於規約成立後3個月內，請求法院撤銷之，民法
06 第799條之1第3項定有明文。規約之約定對特定之區分所有
07 人若有顯失公平之情事者，宜有救濟之途徑，又規定之約定
08 是否有顯失公平情事，須就各項具體因素及其他相關情形綜
09 合予以斟酌，以為判斷之準據（該條項立法理由參照）。查
10 系爭規約約定於108年5月5日作成，則被上訴人於108年7月1
11 日依民法第799條之1第3項規定備位請求撤銷系爭規約約
12 定，並未逾3個月，上訴人且不爭執被上訴人於系爭決議會
13 議中即表示反對之意思等情（見本院卷第185頁），並有起
14 訴狀收狀章戳及系爭決議會議紀錄在卷可稽（見調字卷第3
15 頁、第10至13頁），自堪信屬實。

16 (二)民法第799條之1第3項係以「顯失公平」為其得請求法院撤
17 銷之要件，即倘區分所有權人會議議決修改規約關於區分所
18 有人就共用部分費用應分擔管理費之約定，其內容有達到明
19 顯有失公平之程度者，區分所有權人即得依本條項規定請求
20 法院撤銷該決議。被上訴人主張系爭決議再次修訂系爭規約
21 關於系爭車位繳納管理費標準，將原按每月每坪50元計算之
22 約定，改為按每月每坪65元計繳，相較於其他地上層住戶僅
23 按房屋權狀面積（不含汽車停車位部分）坪數每月每坪60元
24 繳納管理費，顯失公平等語，雖為上訴人所否認，抗辯系爭
25 規約約定係本於系爭鑑定報告，於扣除系爭車位共164車位
26 每月清潔費300元後，依系爭車位權狀專有部分面積694坪計
27 算管理費為每月每坪64.78元（計算式： $94,161 - 300 \text{元} \times 164$
28 $\text{車位} \div 694 = 64.7853$ ，小數點第四位後四捨五入），將系爭
29 車位之管理費自每月每坪50元調整為每月每坪65元，並未顯
30 失公平云云。惟查，系爭鑑定報告固按系爭車位共有部分占
31 系爭社區其他共有部分比例，認為被上訴人每月應收取修

繕、管理、維護費用合計9萬4,161元為合理，然系爭鑑定報告之鑑定方法，係先計算系爭社區共用部分全部面積，進以臺北市○○區○○段0○段00000○號（含共用車道及大公部分）與同段00000建號（各棟房屋共用部分即小公）登記面積各為14,480.35平方公尺、5,238.54平方公尺，求出41275建號占全部共用面積比例為73.43%，再以系爭車位所處地下2層共有部分權利範圍2,653.38平方公尺，占41275建號比例為18.32%，求出地下2層共有部分占全部共用面積比為13.45%（ $73.43\% \times 18.32\% = 13.45\%$ ），繼以系爭社區地上層用戶每月收取每坪60元管理費加上地下1、3樓停車位每月每車位收取300元之清潔費，得出每月管理費60萬5,922.6元（計算式： $8733.71 \text{ 坪} \times 60 \text{ 元} + 273 \text{ 個汽車位} \times 300 = 605,922.6$ ），以其他住戶占共用部分86.55%（ $1 - 13.45\% = 86.55\%$ ）每月要負擔60萬5,922.6元，回推系爭車位按其占用共用部分13.45%比例每月應負擔管理費9萬4,161元（見原審卷第485至487頁）。惟上開13.45%既係共用部分之面積比，則依該比例所進行之對比，必須同屬共有面積事項始能進行比對，不同屬性事項若採用該比例進行比對，即與共用部分面積比之定義不合，所求出結果則不具任何意義。尤以系爭社區各區分所有權人所有專有部分、共有部分面積占系爭社區總面積比例，與系爭車位登記之專有部分及共有部分面積所佔比例明顯不同，亦有兩造不爭執之陽明峰匯面積表可參（見原審卷第571頁），系爭鑑定報告引用估算系爭社區管理費內含專有部分，已失去共有部分面積對比之基準性，則系爭鑑定報告據此計算結果，自非系爭車位專有部分面積應負擔之管理費，難認系爭鑑定報告之結果為合理可採。

(三)次查，上訴人於前案審理中，係以系爭車位為專有部分，可移轉對象不限於系爭社區區分所有權人，與一般住戶所有地下1、3層停車位登記為共用部分、無獨立產權，兩者性質相異，且被上訴人所有地下2層全部對外出租，導致非社區住

01 戶得以進入社區，增加社區安全威脅，亦增加社區人力巡
02 邏、安全維護等負擔，並使用系爭社區一部專屬電梯、一所
03 專屬公廁，及空調、消防、排煙、監視、警報、門禁、照
04 明、緊急供電等公共機電設備，相關修繕、維護等管理費用
05 均由社區住戶支應，被上訴人應分攤每月開銷及僱用保全人
06 員、清潔人員等費用，詳細估算系爭車位每月應負擔管理費
07 後，扣除每位每月300元清潔費，認每月應外加每坪50元管
08 理費等語，並據此作成103年規約約定（見前案一審卷一第7
09 1頁反面至72頁反面），堪認上訴人係考量系爭車位與其他
10 屬於共有部分之停車位權屬及使用狀況等不同性質，及系爭
11 車位出租第三人使用所增加安全維護人力、公共機電設備修
12 繕、維護等管理費用，並按實際花費精算被上訴人應負擔合
13 理費用後，方作成103年決議修改為103年規約約定，依系爭
14 車位專有面積加收每月每坪50元之管理費。惟上訴人作成10
15 3年規約約定後距作成系爭規約約定之5年期間，上訴人已將
16 地下2層之廁所封閉、數年未派清潔人員清掃，於104年間改
17 以感應方式開啟車庫門進出、105年起陸續撤除週日、夜間
18 及非上班日車道警衛，減少人力支出等情，有被上訴人提出
19 108年12月15日、104年1月16日、104年12月26日系爭社區管
20 理委員會會議紀錄、系爭社區管理中心通知、系爭社區衛哨
21 勤務準則可參（見原審卷第94頁、101頁、138頁、126至128
22 頁、143頁），且系爭社區公共基金自103年決議後至系爭決
23 議作成前已增加近1,460萬元，亦有系爭社區財報可憑（見
24 原審卷第156至158頁），堪認上訴人於修改為103年規約約
25 定後，並未因管理系爭車位而有增加支出必要情形。雖上訴
26 人辯以系爭車位專屬電梯即9號電梯曾於108年1月間進行防
27 水修繕工程支出4萬元，於108年11月間進行污廢水幹管水刀
28 清洗疏通工程支出8萬2,000元、地下室連續壁內排水管保養
29 工程支出3萬1,500元，於108年12月間進行水瀑池防水工程
30 支出25萬元，屬其後重大修繕工程增加之支出云云，固提出
31 系爭社區108年1月份財報、估價單、支出請款單為佐（見原

審卷第208頁、210頁、212頁），惟兩造不爭執被上訴人無從搭乘電梯至地面層，亦未使用系爭社區地面層以上之公共設施等情（見本院卷第235頁），而其中除水瀑池防水工程外，其餘修繕工程支出低於10萬元，依系爭社區規約第13條約定，難認為屬重大修繕支出，若果有支出，依系爭社區規約第11條第2項約定，本屬社區管理費日常支應項目（見調字卷第21頁），況上訴人就其中污廢水幹管水刀清洗疏通工程、地下室連續壁內排水管保養工程支出僅提出估價單，難認上訴人確有此部分支出，另水瀑水池漏水係鄰房興建造成損害等情，亦有被上訴人提出104年3月14日管理委員會會議紀錄可佐（見原審卷第250頁），則設置系爭社區1樓之水瀑景觀公設當非系爭車位應負擔重大修繕費用，上訴人亦未能提出證據證明上開所謂重大修繕之損壞及修繕事實發生與系爭車位有何關聯，難認被上訴人因此須增加負擔管理費用之必要，則上訴人以系爭規約約定加收被上訴人管理費用外，並未要求系爭社區其他住戶分擔上開所謂重大修繕費用，已構成差別待遇之顯失公平情事，上訴人既不能舉證證明於作成103年規約約定後，有何調漲之必要性及正當性，則上訴人依系爭鑑定報告不正確推論結果，再以系爭規約約定調漲系爭車位管理費依專有面積每月每坪65元管理費，難謂無顯失公平。是被上訴人依民法第799條之1第3項規定，備位請求撤銷系爭規約約定，自屬有據，應予准許。

八、綜上所述，被上訴人先位類推適用民法第56條第2項規定訴請確認系爭決議無效，為無理由，不應准許。原審判決就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如主文第二項所示。至被上訴人依民法第799條之1第3項規定，備位請求撤銷系爭規約約定，為有理由，應予准許，爰由本院判決如主文第三項所示。

九、本件事證已臻明確，被上訴人聲請鑑定與系爭車位性質相同之地下1、3層車位應負擔合理管理費若干，惟無論地下1、3

層車位應否加收管理費，核與系爭決議修改系爭規約約定調漲系爭車位管理費無直接關聯，自無鑑定必要；此外，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，併此敘明。

十、據上論結，本件上訴為有理由；被上訴人備位之訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 7 月 20 日
民事第四庭

審判長法 官 傅中樂

法 官 趙伯雄

法 官 管靜怡

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日內向本院補提理由書狀（均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，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 7 月 21 日

書記官 蕭進忠

附表：

103年規約約定	系爭規約約定
第十條 公共基金、社區管理費之繳納 一、為充裕社區管理上必要之經費，除起造人依公寓大廈管理條例第十八條所定應提撥之法定公共基金外，區分所有權人或用戶應遵照區分所有權人會	第十條 公共基金、社區管理費之繳納 一、為充裕社區管理上必要之經費，除起造人依公寓大廈管理條例第十八條所定應提撥之法定公共基金外，區分所有權人或用戶應遵照區分所有權人會

議決議之規定向管理委員會繳交下列款項： (一)公共基金： 1.法定公共基金：依公寓大廈管理條例第十八條所定由起造人提撥。 2.社區管理基金：由區分所有權人會議另為決議區分所有權人是否應另為繳納及繳納金額與方式。 (二)社區管理費及清潔費： 由區分所有權人或用戶按其房屋權狀面積（不含汽車停車位部分）坪數計算，管理費每戶每月每坪六十元整。<u>地下二層專有車位部分，依專有權狀面積坪數計算，管理費每位每月每坪五十元整。</u>清潔費則依地下室汽車停車位每位每月三百元整，機車停車位每位每月一百元整。	議決議之規定向管理委員會繳交下列款項： (一)公共基金： 1.法定公共基金：依公寓大廈管理條例第十八條所定由起造人提撥。 2.社區管理基金：由區分所有權人會議另為決議區分所有權人是否應另為繳納及繳納金額與方式。 (二)社區管理費及清潔費： 由區分所有權人或用戶按其房屋權狀面積（不含汽車停車位部分）坪數計算，管理費每戶每月每坪六十元整。<u>地下二層專有車位部分，依專有權狀面積坪數計算，管理費每位每月每坪六十五元整。</u>清潔費則依地下室汽車停車位每位每月三百元整，機車停車位每位每月一百元整。
--	---