

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第848號

上訴人 竝門天止社區管理委員會

法定代理人 盧健瑋

訴訟代理人 李奇律師

林明忠律師

複代理人 歐苡均律師

被上訴人 張書豪

訴訟代理人 葉兆中律師

複代理人 陳彥佐律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議不存在事件，上訴人對於中華民國111年5月3日臺灣桃園地方法院110年度訴字第764號第一審判決提起一部上訴，經本院於113年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於確認上訴人於民國110年1月16日所為之臨時區分所有權人會議決議無效部分廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

上訴人之法定代理人原為李美蓮，嗣於本院審理中變更為盧健瑋，業據其提出桃園市○○區公所民國111年12月28日函及申請報備書、會議紀錄，並具狀聲明承受訴訟（本院卷一第455-457、461-465頁），核無不合，應予准許。

貳、實體部分

一、被上訴人主張：竝門天止社區（下稱系爭社區）位於桃園市○○區○○○街（下稱○○○街），分為大樓A區、B區共51戶及透天區18戶，伊為○○○街00之0號區分所有權人，係透天區住戶。系爭社區之管理費最初參照大樓區與透天區之

公設比80：20，按權值比2：1計算管理費，大樓區每坪收取新台幣（下同）48.4元，每戶加收300元車位管理費，透天區每坪24.2元，毋庸繳納車位管理費。系爭社區住戶於110年1月16日召開臨時區分所有權人會議（下稱系爭會議），決議將兩區管理費一律調漲為每坪58元，大樓區每戶加收300元車位管理費，透天區之坪數計算雖可扣除每車位15坪，但每戶卻加收200元車位管理費（下稱系爭決議）。然透天區戶數少於大樓區，公共設施使用程度較低，享有物業公司提供之巡邏、信件代收、大廳接待及清潔等服務亦較少，且透天區之公設面積僅占全部公設面積10.5%，依使用者付費之角度，應以戶數為基礎計算管理費之分擔方式，或依系爭決議作成前按公設比例計算，方屬合理；況透天區車位屬各建物之專有部分，住戶亦無分擔大樓區共有部分（即大樓區小公）車位管理費之必要。系爭決議以多數暴力調漲透天區之管理費，幅度高達140%，而大樓區僅調漲20%，二者相差7倍，透天區住戶分擔之管理費過高，顯然違反比例原則、平等原則及使用者付費原則，構成權利濫用，依民法第72條、第148條規定，應屬無效，爰類推適用民法第56條第2項規定，求為確認系爭決議無效之判決。原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服提起上訴（原判決主文第一、二項未上訴部分非本院審理範圍）。被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：大樓區與透天區關於共用區域之應有部分比例約57%、43%，系爭決議調漲管理費前，大樓區與透天區之分擔比例約67%、33%；惟系爭社區之機械、電信、水電、汗水處理等設施為兩區共用，照明、消防、監視器、保全服務之範圍亦均包含透天區，兩區於使用上無法完全分離，支出項目中高達99.5%不能區分由何區使用，透天區住戶同受有公設、社區安全維護、清潔與消防等利益，竟由大樓區住戶分擔2倍之管理費，違反公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第10條第2項所定共同費用應按共用部分應有部分比例

分擔之原則，造成兩區住戶間存有差別待遇，自有調整之必要。又系爭決議於計算透天區之坪數時，乃扣除每車位15坪，應繳管理費實際僅每坪45.5元，調整後大樓區與透天區管理費之分擔比例約56%、44%，顯較調整前更符合前開規定之分擔原則。又透天區車位固屬該區各建物之專有部分，但該區住戶車輛進出社區仍須經過地下1層之公用車道、使用地下室鐵捲門等設施，其等於系爭決議作成前無須繳納車位管理費，致鐵捲門之維修費、租金、緩啟動器等費用均由大樓區住戶繳納之汽車清潔費支應，違反使用者付費原則，亦違反系爭社區分管特約第1條第2項第1款第3目之約定；況透天區車位數量占系爭社區車位總數約23.2%，依系爭決議應繳納之車位管理費僅占總額16.7%，已有考量透天區車位無須支出清潔、更換燈具等管理費用，予以優待。系爭決議調漲管理費及對透天區住戶加收車位管理費，並無權利濫用或悖於公序良俗情事等語，資為抗辯。於本院上訴聲明：(一)原判決關於確認系爭決議無效部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、首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，係指法律關係存在與否不明確，原告主觀上認其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言（最高法院52年台上字第1240號判例意旨參照）。查被上訴人主張系爭決議無效，為上訴人否認，則被上訴人因區分所有權人間關於分擔管理費法律關係之法律上地位即產生不安狀態，且此不安之狀態得以確認判決將之除去，其提起本件確認之訴，自有受確認判決之法律上利益，合先敘明。

四、查系爭社區分為大樓區及透天區，大樓區為地上14層、地下2層之大樓，分為A區、B區，共51戶，停車位73個，透天區為3層建物，分為C、D區，共18戶，於各戶專有部分內設有停車位共22個。被上訴人係坐落桃園市○○區○○段0000地

01 號土地上同段0000建號建物（即○○○街00之0號，權利範
02 圍1/2）之所有人，為透天區住戶。大樓區與透天區之共有
03 部分為同段0000建號。系爭社區管理費自109年1月起大樓區
04 每坪收取48.4元，每戶加收300元車位管理費，透天區每坪
05 24.2元，毋庸繳納車位管理費。系爭決議將兩區管理費一律
06 調漲為每坪58元，大樓區每戶加收300元車位管理費，透天
07 區之坪數計算扣除每車位15坪，每戶加收200元車位管理費
08 等情，為兩造不爭執（原審卷三第189-191、265頁，本院卷
09 二第268、356頁），並有建物登記謄本、會議紀錄可稽（原
10 審卷一第55-65頁及卷三第167-171、173-174頁），另經本
11 院依職權調取系爭社區之建造執照及使用執照案卷核閱無訛
12 （建造執照及使用執照另影印附本院卷二第489-515頁），
13 應堪認定。

14 五、被上訴人主張系爭決議透天區應繳納之管理費過高，且不應
15 分擔車位管理費，違反比例原則、平等原則及使用者付費原
16 則，構成權利濫用，依民法第72條、第148條規定為無效等
17 語，為上訴人否認，並以上開情詞置辯。茲查：

18 (一)、按公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費
19 用，原則上由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應
20 有部分比例分擔之，惟區分所有權人會議或規約另有規定
21 者，從其規定，管理條例第10條第2項規定甚明。則共用部
22 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
23 分擔為原則，區分所有權人會議或規約亦得依專有部分及共
24 用部分坐落之位置關係、使用目的及利用狀況等情事，就公
25 寓大廈共用部分之修繕、管理及維護費用之分擔，為有別於
26 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
27 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
28 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
29 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
30 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
31 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）。

(二)、調漲管理費部分：

1.查大樓區與透天區之共有部分為0000建號（即俗稱「大公」之共有部分），面積1425.14平方公尺，依透天區住戶在系爭會議召開前於109年12月4日提出之管理費調整方案所載大公面積，大樓區為805.57平方公尺，透天區為619.55平方公尺（原審卷一第213頁），按此計算大樓區與透天區之大公比例為57：43（調整方案之大公面積合計為1425.12平方公尺，與登記面積略有差異，但不影響比例之計算）。系爭決議將兩區管理費一律調漲為每坪58元，但透天區之坪數計算每戶均扣除15坪，觀諸被上訴人不爭執坪數、管理費等數據之管理費調整前後比較表所載（原審卷三第21、193頁），系爭決議調漲管理費前，大樓區、透天區應繳管理費（不包括車位管理費）總額分別為15萬0526元、4萬4086元（原審卷第21頁），比例為77：23，可見透天區分擔之管理費比例，遠低於其共有之應有部分比例，是系爭決議依管理條例第10條第2項所定修繕、管理及維護費用之分擔原則，予以調整，自無不合。況系爭決議調漲管理費後，大樓區、透天區應繳納之管理費（不包括車位管理費）總額分別為16萬2053元、7萬2735元，比例約69：31，透天區分擔之管理費比例，雖與其共有之應有部分比例有別，但係低於其依法應分擔之比例，對透天區住戶亦無不利。

2.被上訴人雖主張：大樓區之戶數遠高於透天區，不論物業管理公司提供之巡邏、信件代收、大廳接待，或清潔人員打掃環境、收取垃圾等服務，戶數越多，使用比例越高，且透天區之公設面積僅占全部公設面積10.5%，依使用者付費之角度，應以戶數為基礎（即 $18/(18+51)=26\%$ 即74：26，以下以26%論述），或依系爭決議作成前按公設比例（即80：20）計算，較為合理；況透天區管理費調漲140%，大樓區僅調漲20%，二者相差7倍，亦屬不公云云。經查：

01 (1)依管理條例第10條第2項規定，公寓大廈共用部分之管理維
02 護費用，係以按區分所有權人共有之應有部分比例分擔為原
03 則，並非按戶數或公設面積比例計算，此乃因公寓大廈住戶
04 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
05 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
06 使用利益，始規定按共有之應有部分比例分擔，被上訴人主
07 張應按戶數或公設比例分擔管理費，顯與前開規定不符。

08 (2)又大樓區與透天區之共有部分為0000建號（下稱大公），使
09 用執照記載之主要用途為停車空間兼防空避難室、電信機
10 房、資源回收區、台電配電室、機房、發電機室、消防機
11 房、管委會使用空間、頂蓋式開放空間、公共服務空間、垃
12 圾集中處理區；同段0000號為大樓區之共有部分，主要用途
13 為防空避難室兼停車空間、停車空間（下稱大樓區停車場）；
14 同段0000、0000建號為大樓區之共有部分（下稱大樓
15 區小公），位在大樓屋頂突出物一層、屋頂突出物二層，主
16 要用途為水箱、梯廳、機械房；同段0000建號為透天區之共
17 有部分（下稱透天區小公），位於屋頂突出物二層，主要用
18 途為水箱等各情，有建物登記謄本可憑（原審卷一第55-65
19 頁及卷三第167-171頁）。依此觀之，維持系爭社區建物正
20 常運作之電信機房、台電配電室、機房、發電機室、消防機
21 房等設備，全體住戶日常生活所需之資源回收區、垃圾集中
22 處理區，提供全體住戶軟硬體服務之管委會使用空間、頂蓋
23 式開放空間、公共服務空間，均位在大公之範圍。至大樓區
24 小公、透天區小公各區雖均有設置水箱（應為水塔），惟依
25 負責系爭社區機電設備維護工作之優德機電有限公司員工即
26 證人雲志強於本院證稱：伊有負責維護進水開關（進入水
27 箱）、揚水馬達（即抽水馬達，把水從水箱抽到水塔）。社
28 區有A、B、C、D4個水箱，都在共通的地下2樓，大樓區及透
29 天區的水箱分開，水箱不會設在屋頂。社區有4個水塔，A棟
30 大樓區及C棟透天區的水塔設在A棟頂樓，水塔中間有隔間，
31 一邊抽到A棟大樓，另一邊抽到C棟透天，不是共用；B棟大

樓區及D棟透天區的水塔設在B棟頂樓，水塔中間一樣有隔間，一邊抽到B棟大樓，另一邊抽到D棟透天水塔，也不是共用；透天區沒有獨立的水塔等語（本院卷二第216頁），可見兩區小公於屋頂突出所設水塔，均須依賴設於地下2樓之揚水馬達及水箱，由水箱抽水輸至水塔，供兩區住戶使用，此部分均在大公設備修繕、管理及維護之範圍。再佐以上訴人所提101年至109年之財務報表、經費收支報告所列保全服務費、清潔人員薪資、社區廚餘清潔費、機電保養及耗材、水電費等項目（原審卷二第17-37、105-205頁），均在修繕、管理及維護置於大公之設施；至電梯保養費用雖係用於大樓區之電梯維護保養，但依財務報表所示，每年度約4萬8000元至7萬2000元不等，佔每年度支出總額約1.5%至2.5%（原審卷二第17-37頁），比重甚微之情（且被上訴人亦應分擔，詳如後述），且大樓區停車場係供大樓區停車使用，透天區車輛僅有經由車道大門駛出社區（詳如後述車位管理費部分），自無將大樓區停車場及兩區小公計入計算管理費分擔比例之必要，是被上訴人主張應按公設比例計算云云，自無可取。

(3)另大樓區、透天區之管理費分擔比例，經系爭決議調整後，兩區漲幅固有相當差距，然此乃因透天區先前分擔之比例過低使然，被上訴人執此主張不公，亦屬無稽。

3.被上訴人又主張：保全人員之固定巡邏點11處，7處在大樓區小公，4處在大公，透天區小公未設任何巡邏點，清潔人員亦未清掃透天區小公。又僅有大樓區11樓以上始應設置灑水頭，而須使用灑水馬達，透天區無使用需求，大樓區每層樓均有裝設消防栓箱，而須使用加壓馬達，但透天區僅有3戶設置，故灑水馬達及加壓馬達幾乎全部用於大樓區；而設置於大樓區車位上方之泡沫頭有69個，透天區僅有18個，費用亦應按實際使用之數量計算。另透天區未享有與大樓區住戶相同之消防設施例行檢查，甚至須自費更換滅火器，且機電耗材幾乎用於大樓區小公，透天區分擔之管理費卻高達

01 31%，顯不合理云云。經查：

02 (1)依證人雲志強於本院證稱：伊每月前往系爭社區進行發電機
03 室、消防室、汙水室設備的固定保養及例行檢查。發電機室
04 位於大樓區地下室2樓，裡面只有一組發電機，提供整個社
05 區公用部分的用電，包括警衛室、大樓區A、B棟電梯、大樓
06 區及透天區的中庭、透天區1樓花圃的燈具，及地下1、2樓
07 的車道、透天區的车道。消防室在大樓區地下2樓，消防設
08 備也只有一套，有灑水馬達、加壓馬達及泡沫馬達。灑水馬
09 達控制大樓區11樓以上設置的灑水頭，透天區沒有這麼高，
10 所以沒有灑水馬達；加壓馬達控制消防栓箱中水帶，大樓區
11 1至12樓每樓都有設置1個消防栓箱，透天區有3戶裝消防栓
12 箱，該3戶各樓（1樓到4樓）都有裝消防栓箱，以上都由同
13 一個加壓馬達控制；泡沫馬達控制大樓區及透天區地下1、2
14 樓停車場的泡沫頭，每個車位上方都有設置泡沫頭，包括透
15 天區的獨立車庫上方也有設置。污水室是在大樓區及透天區
16 中間地下2樓兩邊互通的位置，管理兩區所有排放污水的集
17 中及處理。上訴人每月固定給維修費，更新、更換零件要另
18 外計價，更換之燈具是地下室1、2樓、大樓區樓梯間、電梯
19 口、透天區花圃燈（指透天區C、D區中間走道兩側各戶大門
20 前之花圃）、前後中庭的花圃等語（本院卷二第214-216
21 頁），佐以證人吳祥明於本院證稱：本院卷一第251頁地下
22 一樓巡邏點6左右兩側台電配電室、電信機房，及同卷第252
23 頁地下二樓巡邏點2旁的發電機室、消防機室裡的設備，都
24 是全社區共用，包括透天區等語（本院卷二第189頁），可
25 見上訴人支出之機電保養、耗材費用，係用於設在大公供全
26 體住戶使用之設備，被上訴人主張機電耗材幾乎用於大樓區
27 小公，即非可採。

28 (2)又依證人吳祥明於本院證稱：伊於系爭社區擔任保全已經10
29 年，日班負責收包裹、文件、巡邏、門禁管制及處理突發狀
30 況，夜班負責送包裹、文件給住戶，其餘工作與日班相同。
31 透天區的住戶進出前、後門要使用磁扣，可通行全區，訪客

也要換證才能進入社區，住戶如果開車必須走跟大樓區相同的車道。社區設有10個巡邏點，其中2個在透天區00號之0及00號之00車庫門口（如本院卷一第251頁巡邏點7、第249頁巡邏點11）等語（本院卷二第186頁）；及系爭社區清潔人員即證人鄭桂蘭於原審證稱：伊於系爭社區負責清潔工作已經10年。伊每天先清潔大廳、AB棟電梯、門口擦拭，再擦拭大樓區、中庭走道的椅子、大樓區與透天區中庭的環境清潔，以及前後步道，後花園、車道、大門等環境清潔。每週一、四、六要進行B1、B2車道清潔及擦拭、清油漬，清理範圍包括透天區；每週二、五A、B棟各樓層清潔打掃，樓梯間每周打掃一次，並不定時前往頂樓清掃。另須在垃圾間裡整理、分類好再倒垃圾等語（原審卷三第252-255頁），可見上訴人支出之保全服務費、清潔人員薪資、社區廚餘清潔費等，亦係用於提供全體住戶享有之服務。至透天區小公位在屋頂突出物二層，證人鄭桂蘭應無法任意進出，被上訴人以未打掃透天區小公為由，主張管理費分擔比例不公，亦屬無稽。

(3)再依證人雲志強證稱：消防例行檢查包括到消防室做授信總機測試，各種馬達的啟動、停止，水箱進水、補水，授信總機的歷史紀錄，針對斷線、動作或故障檢查，包括檢查泡沫頭應否更換。伊無法進入透天區車庫，故僅檢查泡沫管主管路的開關有沒有開啟，亦有透天區設置之消防栓箱。所謂斷線，是指消防授信總機與大樓區及透天區住戶內的偵煙器及溫度感應器的連線中斷，也有幫大樓區、透天區的住戶把滅火器送去檢修重灌等語（本院卷二第216頁），可見被上訴人主張透天區未享有消防設施例行檢查，並非可採。至被上訴人主張透天區須自費更換滅火器一節，倘若屬實，亦僅是否得另行請求上訴人不得收取費用或返還已收款項，尚無從執此主張管理費分擔比例不公。

(4)至電梯保養費用雖係用於大樓區之電梯維護保養，惟社區主要設備均設於地下一、二樓，而透天區之水塔設在大樓區之

01 屋頂，該區車輛須經由大樓區停車場之車道駛出社區，而車
02 道鐵捲門、地下室電力系統均使用大公之電力設備，且透天
03 區亦設有2處巡邏點，可知保全人員、清潔人員及維修保養
04 人員等均有使用電梯之必要；況此項支出僅佔每年度支出總
05 額1.5%至2.5%，比重甚微，被上訴人主張完全無庸負擔電
06 梯保養費用，自非可採。

07 (5)依上所述，上訴人財務報表、經費收支報告所列項目均用於
08 修繕、管理、維護供全體住戶共同使用之設施，或用於提供
09 全體住戶享有之服務，無從區別大樓區、透天區所需修繕、
10 管理、維護費用之項目及數額，難以具體核算區分所有權人
11 就共用部分之各別使用利益。又管理費之分擔是否合理，應
12 自共用部分之修繕、管理及維護等整體費用，觀察住戶分擔
13 不同比例管理費之區別程度是否具有相當性，無從就特定費
14 用分別定分擔比例，被上訴人以透天區之巡邏點過少、未清
15 掃透天區小公、大樓區使用灑水馬達及加壓馬達之程度較
16 高、透天區之泡沫頭較少等，費用應按使用比例計算云云，
17 更無可取。再系爭決議調漲管理費後，大樓區、透天區應繳
18 納管理費（不包括車位管理費）之比例約69：31，尚低於透
19 天區按其共有之應有部分比例57：43，顯已考量透天區使用
20 共用設施之範圍及頻率，酌予調整，堪認此區別程度具有相
21 當性。

22 (三)、增收車位管理費部分：

23 查大樓區停車場固主要係供大樓區停車使用，惟依新廉興保
24 全股份有限公司派駐系爭社區之員工即證人吳祥明於本院證
25 稱：透天區住戶如果從B1車庫開車進出社區，必須走跟大樓
26 區相同的車道（如原審卷三第119頁編號98照片），車道下
27 來可以直接到他們車庫，只有這個入口等語（本院卷二第
28 186-187、189頁），可見透天區車輛必須經由大樓區停車場
29 之車道，始得駛出社區；再酌以系爭社區全體區分所有權人
30 間之分管特約（即買賣契約附件八）第1條第2項第1款第3點
31 約定：「汽車停車位之所有人同意每月依規定按時繳納清

01 潔、管理、電費、保養費及必要維修費用等…絕無異議（透
02 天區停車位亦同）。」（原審卷一第219頁），可見透天區
03 亦有繳納車位管理費之義務。又依收支報告所載，車位管理
04 費之支出項目包括「捷豹捲門租金」之固定支出，及「鐵捲
05 門訂金」、「緩啟動器/鐵捲門感應器遙控器/磁卡」、「鐵
06 捲門維修」等非固定支出（原審卷二第175-205頁），均屬
07 停車場之修繕、管理費用，並非使用大樓區車位之代價。又
08 透天區之停車位雖係在各戶專有部分之範圍，但各戶使用停
09 車場進出社區之程度，與大樓區各戶則無差別，是系爭決議
10 使透天區分擔車位管理費每月200元，尚低於大樓區應分擔
11 之每月300元，亦難認不具相當性。

12 (四)、從而，系爭決議調漲透天區之管理費及增加車位管理費，乃
13 依管理條例第10條第2項規定之分擔原則，及分管特約第1條
14 第2項第1款第3點約定所為，且其區別程度亦不失相當性，
15 自難認系爭會議所為決議係以損害他人為主要目的，況該規
16 定僅屬管理費之調漲，亦與公共利益無關，是被上訴人主張
17 系爭決議調漲透天區之管理費及增加車位管理費違反比例原
18 則、平等原則及使用者付費原則，為權利濫用，應屬無效云
19 云，自屬無據。

20 六、綜上所述，被上訴人請求確認系爭決議無效，為無理由，應
21 予駁回。原審准許被上訴人之請求，為上訴人敗訴之判決，
22 自有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
23 判，為有理由，爰由本院將原判決此部分廢棄，改判如主文
24 第2項所示。

25 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第
26 78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 4 月 17 日

28 民事第十三庭

29 審判長法 官 林純如

30 法 官 江春瑩

31 法 官 邱蓮華

01 正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 （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
05 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
06 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
07 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
08 者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 4 月 17 日

10 書記官 蘇意絜