

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第169號

上訴人 羅玉琴  
林杏如  
日益欣開發股份有限公司

上一人  
法定代理人 許為庠  
共同  
訴訟代理人 陳世錚律師  
林奕璋律師

被上訴人 名人富邦二期社區管理委員會

法定代理人 蕭淑禎

上列當事人間請求撤銷社區規約事件，上訴人對於中華民國112年6月16日臺灣新北地方法院112年度訴字第285號第一審判決提起上訴，本院於113年9月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人日益欣開發股份有限公司(下稱日益欣公司)、羅玉琴、林杏如分別為名人富邦二期社區(下稱系爭社區)內門牌新北市○○區○○路000號、000號、000號建物(以下分稱000號、000號、000號店面，合稱系爭店面)之區分所有權人(下稱區權人)；系爭店面均臨路邊，且具獨立出入口、信箱，無須經過社區大門或花園中庭，伊等亦無系爭社區中庭土地應有部分，且無使用系爭社區園藝、社區布置、花園中庭等公共設施或其他服務之必要，故系爭社區於民國97年召開第一次區權人會議，於會中通過系爭社區住戶規約第10條第2項第1款，確立系爭店面以每坪新臺幣

01 (下同) 12元，一般住家或分租營業者以每坪22元作為管理  
02 費之分攤標準(下稱原管理費規約)；詎被上訴人於111年1  
03 1月12日召開之系爭社區區權人大會(下稱111年區權人會  
04 議)，在無法充分說明是否存在調漲管理費之必要，及取消  
05 區別系爭店面與其他住家管理費分攤標準之正當性為何情形  
06 下，便決議修改原管理費規約，訂自112年1月起管理費不分  
07 店面、住家，一律按每坪35元計算(下稱111年管理費規約)  
08 約)，前開修訂規約對本屬少數之伊等顯失公平等情。爰依  
09 民法第799條之1第3項規定，求為判決111年管理費規約應予  
10 撤銷(原審為上訴人敗訴之判決；上訴人不服，提起上  
11 訴)。並於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)系爭社區111  
12 年區權人會議決議修正之111年管理費規約應予撤銷。

13 二、被上訴人則以：系爭社區係由14戶各自獨立之透天別墅組  
14 成，各戶皆有獨立出入口，社區內之公共設施均對全體住戶  
15 開放，是否使用本憑各住戶喜好而定；為有效執行系爭社區  
16 管理，確保公共設施得以正常使用，落實社區安全及環境整  
17 潔美化，伊除須支付保全、清潔服務費用外，亦得負擔公用  
18 水、電費用與修繕開銷，近年系爭社區結餘已有不足，調漲  
19 管理費有其必要；又伊於研議管理費調漲方案前，已參考其  
20 他性質類似之鄰近社區分攤模式，考量全體住戶既均有權使  
21 用公共設施，且可享受保全、清潔等勞務提供之便利，方建  
22 議取消原管理費規約之區別收費標準，並經111年區權人會  
23 議決議通過111年管理費規約修正案，應未侵害系爭店面等  
24 少數住戶權益，其等亦無須負擔較高之管理費，自未違反合  
25 理性、公平性等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：如主文  
26 所示。

27 三、查，(一)系爭社區共有14戶，具店面性質有4戶，其中3戶即00  
28 0號、000號、000號店面之區權人分別為日益欣公司、羅玉  
29 琴、林杏如，被上訴人則為系爭社區成立之管理委員會(下  
30 稱管委會)；(二)系爭社區於97年11月8日召開第一次區權人  
31 會議，會中除成立管委會外，並決議通過系爭社區住戶規

01 約，其中包括第10條第2項第1款之原管理費規約，斯時所定  
02 管理費分攤標準為一般住家及分租營業者每坪收取22元，店  
03 面部分每坪收取12元；(三)系爭社區於111年11月12日召開111  
04 年區權人會議，會中決議將原管理費規約修訂為111年管理  
05 費規約，統一全體住戶之管理費分攤標準，即無論一般住  
06 家、分租營業或店面，每坪管理費一律調漲為35元；(四)上訴  
07 人均未參與111年管理費規約修訂案之表決，因不同意該規  
08 約內容，遂於其修訂後3個月內之112年2月6日提起本訴等  
09 情，有民事起訴狀收狀戳章、系爭店面建物登記第一類謄  
10 本、系爭社區住戶規約、系爭社區第一次區權人會議會議紀  
11 錄、111年區權人大會開會公告暨會議紀錄在卷可稽(見原審  
12 卷第9頁、第21至43頁、第151至189頁)，並為兩造所不爭執  
13 (見本院卷第162頁)，堪信為真。

14 四、本件應審究者為上訴人以111年管理費規約對系爭店面區權  
15 人顯失公平為由，依民法第799條之1第3項規定請求撤銷，  
16 是否有理？茲論述如下：

17 (一)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  
18 基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否  
19 支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分  
20 所有人得於規約成立後3個月內，請求法院撤銷之，民法第7  
21 99條之1第3項定有明文。至規約之約定內容有無有顯失公平  
22 情事，須就各項具體因素及其他相關情形綜合予以斟酌，以  
23 為判斷之準據，此並經前開規定立法理由詳為揭明。

24 (二)經查：

25 1. 按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理  
26 負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區  
27 分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係  
28 因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分  
29 所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約  
30 另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例(下稱公寓條  
31 例)第10條第2項定有明文；可知關於區分所有建築物，

01 共用部分之管理維護費用，原則係按區權人共有之應有部  
02 分比例以為分擔，若區權人會議另有決議或於規約明定，  
03 亦得依其標準進行收取。又按區分所有權人會議，乃區分  
04 所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全  
05 體區分所有權人所舉行之會議。規約，則為公寓大廈區分  
06 所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所  
07 有權人會議決議之共同遵守事項，公寓條例第3條第7款、  
08 第12款亦有明文；故就區權人會議決議制訂或修改之規  
09 約，基於私法自治原則，除內容有違反強制或禁止規定，  
10 或背於公共秩序或善良風俗情事，其效力本無疑義。

11 2. 查，系爭社區於111年11月12日召開111年區權人會議，於  
12 應出席區權人計14人，有效出席（含代理出席）人數計10  
13 人，經予表決共計9人同意後，通過全社區統一以每坪35  
14 元計收管理費之111年管理費規約修訂案等情，為兩造所  
15 不爭，並有該次會議紀錄、出席人員名冊、出席委託書存  
16 卷為憑（見原審卷第178至180頁、第183至189頁）；則於  
17 本件系爭社區既已依循住戶規約所定程序，事前先將管理  
18 費調漲議案將列入討論乙事公布周知（見原審卷第177頁  
19 開會公告），並正式議決111年管理費規約之修正，始確  
20 立系爭社區管理費改採全體住戶一致之分攤標準，與公寓  
21 條例相關規範意旨尚屬無違，亦難認有何抵觸強制、禁止  
22 規定，或違反公序良俗之處。

23 3. 其次，依證人即系爭社區住戶祝天放於本院證述：社區目  
24 前已殘破不堪，需要修繕經費，在修正111年管理費規約  
25 前，每月能收到的全社區管理費僅3萬多元，光是保全、  
26 清潔人員的費用就花完了，還不包括公電、水費，伊們一  
27 度不想請管理員，現在就是請白天8小時等語（見本院卷  
28 第201至203頁），並佐以其所提附卷之系爭社區共用部分  
29 現況照片（見本院卷第207至217頁），可證系爭社區自97  
30 年間成立第一屆管委會起因歷多年，社區周遭之植栽緣石  
31 已生龜裂，牆掛燈架亦經鏽蝕，且除牆面油漆開始剝落，

01 停車場鋪面出現多處破損外，地下室天花板並開始有滲漏  
02 跡象，衡情進行逐項修繕確需編列相當經費；另依系爭社  
03 區111年區權人會議紀錄所示，於調增收取管理費前，該  
04 社區每月縱能收得各戶繳付之足額管理費，總數亦僅有3  
05 萬4990元（見原審卷第179頁），一旦扣除因聘用行政保  
06 全須例行支付之3萬餘元人事費用（見本院卷第237、239  
07 頁短期聘雇契約），即幾近用罄，以上開銷尚不包含公用  
08 水電等經常支出，伴隨近來物價指數連年提升，若續依原  
09 有標準收取管理費，系爭社區整體財務狀況勢將捉襟見  
10 肘；是被上訴人為優化系爭社區之管理運作，確保公共設  
11 施之使用安全無虞，同時辦理社區環境之必要修繕及清潔  
12 維護，方擬定調漲管理費之建議方案並送交區權人會議討  
13 論議定，除其為增進系爭社區整體利益之考量應屬正當有  
14 據外，且因查無差別處置之充分理由，遂將管理費分攤標  
15 準調整為各戶一致，非僅與平等原則無違，亦得使社區財  
16 源獲得立即有效之挹注，手段目的間關連明確，當無顯失  
17 公平可言。

- 18 4. 上訴人固主張系爭店面區權人均無中庭土地應有部分，且  
19 未使用公共設施或其他服務，被上訴人不先行溝通，說明  
20 調漲管理費必要性何在，便決議修訂111年管理費規約，  
21 使適用原管理費規約可以較低分攤標準計費之伊等，現得  
22 與一般住家同視，無異強藉多數決方式形成對上訴人不利  
23 之結果云云。惟查：

24 (1) 上訴人並不否認系爭社區公共設施或共用部分，從未限  
25 制其等接近使用，亦無證據顯示其等曾經排拒系爭社區  
26 提供之保全管理與清潔作業，且依被上訴人所提各類掛  
27 號郵件登記簿所載，寄交系爭店面之包裹信件多有經系  
28 爭社區保全先行代收，再由其等領回之情（見本院卷第  
29 323至361頁），並可認系爭社區之規劃服務對象，從未  
30 將系爭店面住戶排除在外，足認上訴人所稱其等無須使  
31 用公共設施或社區服務云云，非盡符實；又上訴人前開

01 主張，無非係認按各住戶受益程度分擔管理費較為妥當  
02 云云，然區分所有建築物內之各區權人，對於公共設施  
03 或共用部分之使用程度與頻率，常因各自習慣喜好、近  
04 用便利與否等主觀因素作用而難期一致，同一建物之前  
05 後區權人，所持觀點亦必有差異，欲以此決定管理費之  
06 負擔比例並為合理差別對待，非僅有其事實上之困難，  
07 更因客觀量化之評估方式難尋，反將使分攤標準之設定  
08 益趨複雜，容非可取。

09 (2)上訴人另以興建系爭社區之巨泰利建設股份有限公司11  
10 3年6月14日高院1號回函說明為據，主張原管理費規約  
11 區別一般住家與店面，分別定有不同之分攤標準，係著  
12 眼於「住宅區與店面出入口不同，且店面不需經過社區  
13 中庭出入，並未持有中庭之土地持分，故店面戶之管理  
14 費收取標準較低」（見本院卷第241頁），因此有其差  
15 別對待之必要云云；然以區權人是否願意使用公共設施  
16 或共用部分，作為區別管理費收取標準之依據，顯然窒  
17 礙難行已如前述，而系爭店面之區權人縱無系爭社區中  
18 庭土地應有部分，其等進入使用該處既未受任何限制，  
19 執此援為管理費分攤差異處理之基礎，亦難謂為合理；  
20 況原管理費規約於各戶分攤上固採不同標準，然此至多  
21 僅屬當時區權人間之意見傾向，被上訴人審視考量現今  
22 時空條件及社區需求早有不同，並按系爭社區住戶規約  
23 明定程序，召集區權人會議商討研議，且係於徵得現有  
24 住戶多數同意後始完成111年管理費規約之修訂，縱其  
25 內容與原管理費規約之分攤標準有異，仍無由憑此遽認  
26 前開變更有失公平。

27 (3)況就111年管理費規約之擬定經過，林杏如亦不否認系  
28 爭社區前任管委會主委曾向其提及此事，並有發送問卷  
29 詢問是否同意將店面管理費調整到與一般住家相同（見  
30 本院卷第273頁），即知上訴人事前便已明瞭被上訴人  
31 刻正研擬管理費調漲議案；雖上訴人另主張在111年區

01 權人會議前被上訴人並未具體說明將提議調高系爭店面  
02 管理費，公告上亦未記載清楚云云，惟此顯與該次會議  
03 開會公告上確已揭明將就管理費調漲乙事進行討論（見  
04 原審卷第177頁）之事證呈現不符，且若上訴人仍認有  
05 未明之處，亦可向被上訴人再作查詢，其等捨此不為，  
06 理應自負其責；況系爭社區具店面性質者除000號、000  
07 號、000號店面外，尚有門牌新北市○○區○○路000號  
08 建物，前開店面所占區權比例各為9.30%、7.88%、8.  
09 87%、7.58%（見原審卷第176頁），合達33.63%，依  
10 系爭社區住戶規約第3條第3項第1款、第10項約定，有  
11 關規約之訂定或變更，應經區權人會議決議，且應有區  
12 權人2/3以上及其區權比例合計2/3以上出席，以出席人  
13 數3/4以上及其區權比例占出席人數區權3/4以上同意行  
14 之（見原審卷第153、154頁），並見系爭社區之店面住  
15 戶縱為少數，然憑其等所占區權比例，仍已足左右管理  
16 費調整議案之通過與否；上訴人未願積極與會，理性分  
17 析其中利害，徵詢立場相同之其他住戶據理主張，待至  
18 事後方再質疑其等受迫服從多數，容非可取。

19 (三)依上所述，系爭社區111年管理費規約之內容僅係將全部住  
20 戶之分攤基準調整為相同，對於上訴人而言核無顯失公平之  
21 情事，是其等依民法第799條之1第3項規定，訴請撤銷前開  
22 規約，應屬無據。

23 五、從而，上訴人依民法第799條之1第3項規定，請求撤銷系爭  
24 社區111年區權人會議決議修正之111年管理費規約，為無理  
25 由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，於法核無違誤。  
26 上訴意旨猶執陳詞指謫原判決不當，求予廢棄，為無理由，  
27 應駁回其上訴。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
30 逐一論列，附此敘明。

31 七、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 9 月 25 日

02 民事第九庭

03 審判長法官 楊絮雲

04 法官 徐雍甯

05 法官 盧軍傑

06 正本係照原本作成。

07 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  
08 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  
09 （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  
10 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  
11 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  
12 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  
13 ，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 9 月 25 日

15 書記官 李佳姿