臺灣高等法院民事判決

113年度上字第295號

上　訴　人　傳奇大院社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　黃文欽

訴訟代理人　黃齡玉

　　林瑞珠律師

被　上訴人　鮑蓮琴

　　潘聖文

共　　同

訴訟代理人　蔡思玟律師

上列當事人間確認區分所有權人會議決議無效事件，上訴人對於中華民國112年8月30日臺灣新北地方法院112年度訴字第679號第一審判決提起上訴，本院於113年7月16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。

被上訴人備位之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

上訴人之法定代理人原為譚志剛，嗣變更為黃文欽，有傳奇大院社區（下稱系爭社區）第7屆臨時管理委員會會議紀錄、新北市○○區公所民國112年9月20日函可考（本院卷第41至49頁），並聲明承受訴訟（本院卷第37至39頁），經核並無不合。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：系爭社區為由A棟至J棟共10棟建物所組成之公寓大廈，設有管理組織即上訴人，伊等為系爭社區1樓住家、J棟住家之部分區分所有權人。系爭社區原依修正前

規約第17條第2項第1款約定（下稱106年管理費規約）分別以「Ｊ棟住家每月每坪新臺幣（下同）55元，其餘1樓店鋪、住家每月每坪60元、2樓以上住家每月每坪65元」之差別費率計算收取管理費。詎系爭社區於111年9月18日召開第6屆區分所有權人會議（下稱系爭區權會），就「議題二：管理費應全社區統一價格的收費」議題討論事項，表決通過決議變更為以每月每坪65元之單一費率計算收取管理費（下稱系爭決議），並修正106年管理費規約如原判決附表所示（下稱111年管理費規約）。106年管理費規約係考量系爭社區Ｊ棟建物位置特殊，使用系爭社區設施不便，且Ｊ棟建物僅安排單班制之管理人員駐點值勤，與其他建物全日均有多人值勤情形顯不相當，另1樓住戶因有獨立出入門戶，較無使用電梯等設施之需要，始依照實際用益差別調整管理費用計算，以達實質平等，此為系爭社區所有承購住戶自始知悉並接受，不容嗣後單方面變更。系爭區權會未顧及前開差異，即以壓倒性之多數決通過系爭決議，有違誠信原則，且屬權利濫用，依民法第56條第2項規定，應屬無效。縱認非屬無效，系爭決議欠缺合理性及正當性事由，造成少數住戶長期不合理及不平等之負擔，對於被調漲之住戶顯失公平等語。爰類推適用民法第56條第2項、民事訴訟法第247條第1項規定，先位求為確認系爭決議為無效之判決；依民法第799條之1第3項規定，備位求為撤銷系爭決議之判決（原判決確認系爭決議無效，上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭社區全體住戶本得隨時使用健身房、游泳池、娛樂室等公共設施，且使用前開設施均須至Ａ棟Ｂ棟大廳登記及領取磁卡，距離公共設施遠近並非影響住戶使用公共設施之主要因素，實際使用頻率多寡乃個人選擇，並非減免管理費之依據。另1樓住戶亦會使用電梯前往位於地下室之停車場或垃圾回收區域等，及通過Ａ棟Ｂ棟出入系爭社區，並無減少使用電梯而有減收管理費之必要。106年管理

費規約違反公平原則，系爭區權會考量Ｊ棟建物尚有獨立出入口、警衛哨、垃圾儲藏室，須額外支出費用入不敷出，管理費分攤竟較其餘建物為低，基於公平原則而調漲管理費，並無權利濫用或顯失公平之情等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人在第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷第158至160頁）：

㈠系爭社區為4幢10棟205戶之建物，領有新北市政府工務局所核發之101股使字第00477號使用執照，主要用途為店舖、集合住宅，成立管理委員會即上訴人。

㈡系爭社區部分買方與建商簽立之買賣契約約定「由麗源建設代管期間管理費收取標準為：一樓店鋪、住家每月每坪75元，Ｊ棟住家每坪70元，Ａ～Ｉ棟二樓以上住家每月每坪80元……」（原審卷四第69至71頁）；於約104年後，買方與建商之買賣契約約定「由賣方代管期間管理費收取標準為：一樓店鋪、住家每月每坪60元，Ｊ棟住家每坪55元，Ａ～Ｉ棟二樓以上住家每月每坪65元……」（本院卷第150頁）。建商提供之規約草約則記載「管理費之分攤基準：各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算，一樓店鋪、住家每月每坪60元，Ｊ棟住家每坪55元，Ａ～Ｉ棟二樓以上住家每月每坪65元，（以每坪每月定額分擔）……」（原審卷四第75頁）。系爭社區106年9月2日第1次區分所有權人會議訂定之規約，就管理費之分攤基準部分，與前開規約草約相同（原審卷一第111頁）。

㈢依前開106年9月2日訂定之規約，適用依每月每坪60元計算管理費之戶數合計10戶，適用依每月每坪55元計算管理費之戶數合計21戶，適用依每月每坪65元計算管理費之戶數合計174戶（原審卷四第51頁、本院卷第175頁）。

㈣鮑蓮琴為門牌新北市○○區○○路0段00○0號（Ｈ棟1層）及00之0號（Ｇ棟1層）房屋之所有權人；潘聖文為門牌新北市○○區○○路0段00○0號0樓房屋（Ｊ棟7層）之所有權人（原審限閱卷）。

㈤系爭社區於111年9月18日召開系爭區權會，應出席區分所有權人總計205人（表決權），實際出席（含代理出席）總計142人（表決權）。經110人（表決權）同意，24人（表決權）不同意，通過管理費應全社區統一價格的收費之系爭決議，即如原判決附表所示之規約修正（原審卷一第163至181頁）。

四、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠系爭決議之內容有無違反誠信原則，被上訴人請求確認系爭決議無效，有無理由？

1.公寓大廈管理條例第10條第2項規定：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。則共用部分之管理維護費用，以按區分所有權人共有之應有部分比例分擔為原則。該條例並未採按受益程度分擔管理費原則，良以公寓大廈內之各區分所有權人，對共用部分之使用程度本難期一致，未必與其共用部分之應有部分比例或區分所有建物之專有部分權狀坪數比例成正比，舉例言之，居住高樓層之住戶對於樓梯、電梯之使用頻率及依賴程度顯然高於居住低樓層之住戶，各住戶對於水塔、水箱之使用程度則與各住戶用水習慣與數量之關連性較高，若公寓大廈設有游泳池、健身房、視聽室等康樂設施，各住戶之受益程度繫於使用習慣或頻率，凡此均與共用部分之應有部分或專有部分之權狀坪數無關，可知各住戶對於共用部分之使用頻率各有不同，且長期之使用習慣未必均相同，決定因素甚為複雜，據以決定該部分管理、修繕、維護費用之分擔比例，亦有其事實上之困難性，而非屬易事。故而，公寓大廈之區分所有權人會議決議依前開規定之原則，就管理費之收取均按各區分所有權人共有之應有部分比例計算其應分擔金額，自難指為

違法。

2.民法第148條規定：權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。查，系爭決議將系爭社區1樓店鋪、住家（合計10戶）及J棟住家（合計21戶）原分別適用依每月每坪60元、55元計算之管理費，均調整為與其餘區分所有權人（合計174戶）相同之費率即依每月每坪65元計算（參不爭執事項㈡㈢㈤），從而，關於管理費之分擔，均改按各區分所有權人按應有部分比例同額負擔，核與前開公寓大廈管理條例第10條第2項規定相符，且無違反公共利益情事，亦非屬以損害他人為主要目的，難認系爭決議有何違反法令情事。

3.又區分所有權人會議，乃區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議；規約，則為公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項（公寓條例第3條第7款、第12款規定參照），區分所有權人會議決議訂定或修改規約，本於私法自治原則，除其內容有違反強制或禁止規定，或背於公共秩序或善良風俗之情事外，即難謂其為無效。本件系爭決議係將系爭社區全部之管理費分攤基準調整為相同，並未命少部分之區分所有權人繳納較其他大部分之區分所有權人更多之管理費，僅係回復公寓大廈管理條例所定負擔原則，取消原本對於1樓及Ｊ棟部分區分所有權人管理費之優惠，對被上訴人而言難認顯失公平。至被上訴人因此增加管理費之支出，實屬分擔額提高後之當然結果，不足據此反推系爭決議違反公平原則、誠信原則而構成權利濫用。

4.被上訴人雖主張1樓住戶因使用電梯之情形較其他住戶為少；Ｊ棟住戶因道路阻隔，使用康樂設施等公設之情形較其他住戶為少，其等因受益比例不同，主張應維持原管理費優惠之分攤基準，否則即有失公平等語。惟：

⑴公寓大廈管理條例關於共用部分、約定共用部分之修繕、管

理、維護，並未採用以各區分所有權人對於共用部分之受益程度為費用分攤之原則，業如前述，則縱因各區分所有權人之狀態不同而有受益之差異，其管理費用之分攤，非必然應採取差別費率，仍應以區分所有權人之多數意見決議為之。又各區分所有權人繳納之管理費，除用以維護、修繕系爭社區共用部分外，亦用以支應管理服務相關費用，如物業、保全、清潔等費用，亦難謂各特定區分所有權人就系爭社區應分擔維護修繕或管理服務所應繳納之管理費，顯然因位置關係、使用目的及利用狀況而有為別於共有之應有部分比例分擔之必要。是被上訴人以1樓住戶較少使用電梯、J棟住戶不便使用康樂設施為由，主張應維持原管理費優惠之分攤基準，否則對其顯失公平，本屬無據。

⑵且查，系爭社區Ｊ棟建物與其餘各棟建物間雖有新北市○○區○○路0段00巷道路（下稱系爭道路）相隔，惟系爭社區之公共設施，包含1樓及J棟大廳接待空間、各樓頂平臺之曬衣空間、地下之資源回收及垃圾貯存空間、影音廳、親子閱覽室、健身中心、游泳池、設於Ｊ棟旁之垃圾冷藏室等共用設施（本院卷第207、221至227、286、291、296、299至301、303頁），乃分散於系爭社區各區域內，實難謂各特定區分所有權人或住戶就系爭社區共用設施總體之受益程度有顯著差異。又衡以各住戶就康樂設施之使用頻率主要繫於個別使用需求，且係個別住戶未使用康樂設施，並非無法使用康樂設施。系爭社區為4幢10棟之建物（參不爭執事項㈠），各棟建物與各康樂設施、共用設施及物業人員辦公處所之距離本有差別（本院卷第275頁），尚難僅因Ｊ棟住戶有系爭道路相隔，即遽認其等使用康樂設施等公設之情形必較其他住戶為少，而得據此要求減少分攤管理費。

⑶至於系爭社區之大廳及主要車道採全日配置2至3位保全人員，Ｊ棟建物則採上午6時至下午12時配置1位保全人員（本卷第233、347頁），此係上訴人考量保全服務成本所為整體管理安排所致，屬上訴人分配資源是否妥當之問題，與管理

費分擔之計算基準無必然關係，且J棟住戶亦有使用大廳到達游泳池等設施之必要，亦即其等同享有配置於系爭社區之大廳人員之服務，自難僅因J棟前開保全人員之配置時間，遽認系爭決議對被上訴人顯失公平、有違誠信原則而構成權利濫用。

⑷另查，系爭社區買方與建商簽立之買賣契約，及第1次區分所有權人會議訂定之規約（即106年管理費規約），就管理費之分攤基準部分，固採差別待遇方式（參不爭執事項㈡），惟此僅為斯時買賣當事人間之約定及該次區分所有權人會議之決議結果，尚難僅因曾為如此約定或決議即推認該等計算方式始為公平之決定，而遽謂系爭決議變動管理費之收取標準為顯失公平。復觀諸兩造提出之買賣契約，其上均載明該管理費之分攤基準適用於「公司（按即建商）代管期間」（原審卷四第69至73頁、本院卷第150頁），106年管理費規約亦載有「標準如有變更由區分所有權人會議決議訂定」（原判決附表；參不爭執事項㈤），已約明管理費之收取標準變更得由區分所有權人會議決議訂定，被上訴人自不得執此主張管理費之收取標準應無限期維持差別費率，而不得以區分所有權人會議決議變更。

5.基上，系爭決議並無被上訴人所指有權利濫用以損害其權利為主要目的，或有違反公序良俗而無效之情形。被上訴人先位之訴為無理由，不應准許。

㈡系爭決議之內容有無顯失公平情形，被上訴人請求法院撤銷系爭決議，有無理由？

1.按規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後3個月內，請求法院撤銷之，民法第799條之1第3項定有明文。又規約之約定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合予以斟酌，以為判斷之準據，此觀諸該條項立法理由自明。

2.本件系爭決議僅係將系爭社區全部之管理費分攤基準調整為相同，回復公寓大廈管理條例所定之負擔原則，對於被上訴人而言尚無顯失公平可言，業如前述。被上訴人備位主張依民法第799條之1第3項規定訴請撤銷系爭決議，亦屬無據。

五、綜上所述，被上訴人提起先位之訴，主張系爭決議之內容違反誠信原則，類推適用民法第56條第2項規定，確認系爭決議無效，為無理由，不應准許。原審認系爭決議之內容違反法令無效，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。自應由本院廢棄改判如主文第二項所示。又被上訴人提起備位之訴，主張系爭決議之內容顯失公平，依民法第799條之1第3項規定，請求撤銷系爭決議，亦為無理由，應併予駁回。

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，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，被上訴人備位之訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　13　　日

民事第十四庭

審判長法　官　李媛媛

法　官　周珮琦

法　官　陳雯珊

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　13　　日

書記官　陳韋杉