臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第2974號

原　　告　遠雄人壽保險事業股份有限公司
法定代理人　孟嘉仁
訴訟代理人　蔡炳楠律師
被　　告　遠雄未來市社區管理委員會
法定代理人　郭麗芬
訴訟代理人　劉坤芳

上列當事人間確認區分所有權人會議決議無效事件，本院於民國108年6月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

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停止，民事訴訟法第170條定有明文。查本件被告之法定代理人原為李宗燁，於本院言詞辯論終結前，因社區管理委員會決議改選主任委員為郭麗芬，業經提報新北市林口區公所在案，並具狀聲明由郭麗芬承受訴訟，應予准許，合先敘明

(二)再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，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」，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其法律上之地位有不安狀態存在，且此種不安狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判例、106年度台上字第790號、108年度台上字第414號判決意旨參照）。原告主張遠雄未來市社區於民國107年3月25日區分所有權人會議，通過「社區管理費、會館費比例調整」，將管理費與會館收費比例，由現行比例每坪管理費新臺幣（下同）40元，二樓會館費25元，調整

為每坪管理費50元，二樓會館費15元；及「本社區垃圾處理辦法」，其中第三條規定內圈商家，每月須另繳清潔費600元、如未依規則處理的店家，每次收取清潔費2000元無效，為被告否認，則前開決議內容之效力，將導致原告法律上地位有不安狀態，此不安狀態得以確認訴訟除去，依前開說明，原告提起本件確認訴訟，有即受確認判決之法律上利益。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

(一)原告為遠雄未來市社區之區分所有權人，107年3月25日遠雄未來市社區舉行第十一屆第二次區分所有權人會議，該次會議中通過三項討論案，其中第一案「社區管理費、會館費比例調整」，將管理費與會館收費比例，由現行比例每坪管理費新臺幣（下同）40元，二樓會館費25元，調整為每坪管理費50元，二樓會館費15元(下稱系爭社區管理費、會館費比例調整案)；第二案「本社區垃圾處理辦法」，其中第三條規定內圈商家，每月須另繳清潔費600元、如未依規則處理的店家，每次收取清潔費2000元(下稱系爭垃圾處理辦法案)。

(二)又系爭社區管理費、會館費比例調整案，對於一般住戶而言，其每月繳納之管理費用總額同為每坪65元(管理費50元＋會館費15元)，並未增加管理費支出，但對於原告而言，因原告名下所有38戶區分所有權均為一樓商家店鋪，決議結果迫使原告每月管理費繳納總金額從8萬1,190元，變更為10萬1,487元，管理費用調整之依據、合理性，被告均未具體說明，原應由住宅區住戶負擔之俱樂部管理費調降10元，轉嫁由店鋪住戶負擔，而依規約第5條第3巷商場、店鋪住戶又不得使用俱樂部設施，顯非合理。系爭社區管理費、會館費比例調整案決議透過迂迴方式，使原告與其他店鋪住戶負擔較一般住戶高額之管理費，而公寓大廈住戶本為相鄰相近之生活體，若貫徹前開決議，恐造成原告與一般住戶或管委會間之嫌隙，對公益之損失並不輕微；反觀前開決議使原告每月

管理費從8萬1,190元變為10萬1,487元，增加2萬0,297元，對於區分所有權人多達691人之遠雄未來市社區，可得之利益甚少。是以，系爭社區管理費、會館費比例調整案決議之權利行使，已構成以損害他人為主要目的，當屬權利濫用，應類推適用民法有關社團總會決議之規定，認系爭決議之內容違反公寓大廈管理條例第10條、23條及民法第148條第1項規定，應屬無效。

(三)又系爭垃圾處理辦法案，其中第三條：店面垃圾處理方式：「一、外圈商家營業所產生之事業廢棄物（含廚餘）需自行委外處理。二、內圈商家營業所產生之事業廢棄物（含廚餘）亦可自行委外處理。如因交運不易，可申請放置於社區垃圾處理室，每月需另交清潔費600元。三、如未依規則處理的店家，每次收取清潔費2000元」，亦屬變相增加原告等店家住戶之管理費，除了違背「按應有部分比例分擔」之原則外，更任意增定違約罰則，違反公寓大廈管理條例第23條規定，亦違反憲法第15條、23條保障人民財產權之意旨，自屬無效。

(四)爰依民事訴訟法第247條之規定為請求，並聲明：確認被告於107年3月25日召開107年之第11屆第2次區分所有權人會議，其中通過系爭社區管理費、會館費比例調整案、系爭垃圾處理辦法案之決議無效。

二、被告則以：

(一)系爭社區管理費、會館費比例調整案之決議，並無權利濫用或違反公序良俗而無效：

1、依公寓大廈管理條例第18第1項第2款、社區規約第11條第5項約定，可知管理費調整事項，係屬區分所有權人會議得決議事項，而原住戶規約本即以各區分所有權人之住店區、商場區類別而不同：

⑴社區管理費調漲部分：

收取社區管理費係為維護、修繕、管理整棟大樓之目的，而按「使用者付費」及「區分所有權使用坪數」之原則收取，

調漲管理費係為因應人事成本不斷成長，為避免社區重大修繕無經費可用，而有調整必要；依107年11月至108年1月財務報表，光以住店區管理費支付住店區支出，住店區收入139萬1,943元（停車清潔費20萬5,500元＋管理費118萬6,443元），該三個月平均支出卻達153萬7,085元，月虧損14萬5,142元，經調漲管理費為50元後，每月住店區收入為168萬8,553元（計算式：管理費148萬3,053元＋停車清潔費20萬5,500元），扣除平均支出每月將有15萬1,468元盈餘，難認有失公平及誠信之虞。

⑵會館費調降部分：

關於俱樂部會館收支部分，因俱樂部會館僅限於住宅區住戶使用，維護亦較為單純，故僅向住宅區住戶以每坪每月收取25元，即有69萬0,802元（計算式：27,632.076坪x 25元）之收入，又俱樂部每月支出為44萬5,266元，故每月結餘約23萬5,536元（計算式：690,802元－445,266元），由於俱樂部僅限住宅區住戶使用，由住宅區區權人負擔俱樂部管理費，雖屬合理，但因俱樂部之管理費未專款專用，常以盈餘部分補貼住店區區管理費之虧損，甚不合理，方於區分所有權人會議決議調降會館管理費為15元。

⑶因為商場使用社區之公共資源遠比一般住家多，社區前因新北市政府管線外接政策，配合管線外接，二樓以上住宅區（包括俱樂部）都未再使用地下室之汙水處理設備，被告本只須負擔年度維修費，但一樓商場及地下室卻因管線無法外接至新北市污水處理系統，必須使用地下室汙水處理設備，導致社區所收取之管理費，仍需支應該汙水設備整日運作之電費。再者，參考鄰近社區管理費每坪皆45至70元不等，區分所有權人會議決議調漲至中間值50元並非過度，此種適度調整，實難認有違誠信及公平之虞。

2、從而，系爭區分所有權人會議決議係經通盤考量，非僅針對原告，自無所稱權利濫用或違反公序良俗之情事，況系爭決議係經多數所有權人表決通過，何能謂權利濫用或違反公序

良俗？

(二)系爭垃圾處理辦法案之決議，非權利濫用、違反公序良俗而無效：

系爭處理辦法案之決議係區分所有權人基於使用者按使用比例付費等想法所做成，因本社區一樓內外圈皆有商家進行營業，產生之垃圾自較住戶所生垃圾來得多，被告每次找人報價垃圾清運費用，皆係依現場重量勘查後一併報價，而此為住店區所有權人皆知之事實，故全體區分所有權人會議決議訂定該辦法，亦無不當。

(三)綜上，被告107年3月25日之區分所有權人會議討論事項中關於系爭社區管理費、會館費比例調整案；系爭垃圾處理辦法案決議均非無效，原告之訴顯無理由。答辯聲明：原告之訴駁回等語。

三、本院得心證之理由：

原告主張遠雄未來市社區於107年3月25日舉行第十一屆第二次區分所有權人會議，通過系爭社區管理費、會館費比例調整案及系爭垃圾處理辦法案均為無效，被告則以前詞為辯，是本件之爭點為:(一)原告主張系爭社區管理費、會館費比例調整案違反公寓大廈管理條例第10條、23條及民法第148條第1項規定而屬無效，有無理由？(二)原告主張系爭垃圾處理辦法案違反公寓大廈管理條例第23條規定而屬無效，有無理由？茲分論如下：

(一)原告主張系爭社區管理費、會館費比例調整案違反公寓大廈管理條例第10條、23條及民法第148條第1項規定而屬無效，有無理由？

1、按依公寓大廈管理條例第9條第1項規定，各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權；但另有約定者從其約定。又依同條例第18條第1項第2款、第10條第2項、第11條第2項規定，公寓大廈應設置公共基金，其來源可由區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納；公共基金支付共用部分、約定共用部分之修繕、

管理、維護；共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良費用，由公共基金支付。按各區分所有權人就共用部分之使用、收益，原則上應按共有之應有部分比例使用、收益，並負擔與其應有部分比例相對應之管理費；然公寓大廈管理條例第18條第1項第2款既未就區分所有權人會議決議繳納之管理費分擔比例為明文規範，應認區分所有權人會議仍得就各區分所有權人所應分擔之數額另為決議，其決議內容如為合理，即不悖離「按應有部分比例分擔」之原則。另區分所有權人會議經由多數決作成之決議，是否係以損害少數區分所有權人為主要目的，基於公平法理，固得加以審查，惟應從大廈全體住戶因該決議之權利行使所能取得之利益，與該少數區分所有權人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘該決議之權利行使，大廈住戶全體所得利益極少，而該少數區分所有權人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，然不能單憑該決議對少數區分所有權人現擁有之權益有所減損，即認其係藉由多數決方式，形成對少數區權人不利之分擔決議或約定，認以損害他人為主要目的，而屬權利濫用，或違反公序良俗（最高法院97年度台上字第2347號判決意旨參照）。

2、經查，遠雄未來市社區規約第30條規定：「管理費繳納：為維護管理本社區，住店區及商場區住戶應遵照本規約之規定向管理委員會繳交管理費。...管理費之收費標準如后：一、按各區分所有權坪數（含共同使用部分）：住店區：每坪每月暫訂新台幣肆拾元整及每月每個車位新台幣參佰元整；俱樂部基本管理費（由住宅區住戶負擔），每坪每月暫訂新台幣貳拾伍元整；管理費調整需經區分所有權人會議決議實施。」(見本院107年度重司調字第233號卷第106頁)，足見依遠雄未來市社區規約第30條，區分所有權人會議本即有權議決管理費調整事項。又遠雄未來市社區之區分所有權人會議於107年3月25日系爭社區管理費、會館費比例調整案，決議將管理費調高為每坪管理費50元，二樓會館費調降為15元

(同上調字卷第65頁)，業據被告抗辯因原管理費之收入不敷支應開銷，而會館僅限於住宅區住戶使用，故僅向住宅區住戶收取，而會館之維護較為單純，原以每坪每月收取25元，即有690,802元(計算式:27632.076坪x 25元＝690,802元)之收入，而會館每月之支出為445,266元，每月結餘約有235,536元（計算式:690,802元－445,266元＝245,576元），因會館費非專款專用，而以會館費盈餘補貼住店區管理費之虧損，亦據被告提出管理費及社區會館費收支一覽表為憑(見本院卷第209頁至第213頁)，顯見遠雄未來市社區確實社區住宅區住戶繳納之會館費均有盈餘，然以原來每坪40元計算所收取之管理費無從支應社區公設支出，故以住宅區住戶繳納之會館費支付社區公設開支之情事，則系爭社區管理費、會館費比例調整案以此調降二樓會館費為每坪15元，及將管理費調高為每坪管理費50元，而決議不同之收費方式，係屬依規約所為之決議。

3、原告雖主張系爭社區管理費、會館費比例調整案決議透過迂迴方式，使原告與其他店鋪住戶負擔較一般住戶高額之管理費，恐造成原告與一般住戶或管委會間之嫌隙，對公益之損失並不輕微；反觀前開決議使原告持有之38戶區分所有權每月管理費共增加20,297元，對於遠雄未來市社區，可得之利益甚少，而認前開決議之權利行使，以損害他人為主要目的，當屬權利濫用云云。然系爭社區管理費、會館費比例調整案之決議內容，堪認係依據遠雄未來市社區長期以來管理費收入無法支應支出，而會館費則收入大於支出，故以住宅區住戶所繳納之會館費支應遠雄未來市社區管理費之收繳實況予以決議調整。該決議所訂定之管理費收費標準雖高於原告以往繳納管理費之數額，然該收費標準係針對遠雄未來市社區之全體住戶所訂定，均以每坪管理費50元計算，並未將原告與遠雄未來市社區住戶為不同之待遇，遠雄未來市社區因管理費調整後整體所受之利益，非如原告所主張以原告持有之38戶區分所有權每月管理費增加之金額計算，而應以全體

住戶於管理費調整後之管理費數額予以比較衡量，原告復不能就住宅區住戶所繳納之會館費支應遠雄未來市社區管理費為合理之說明，難認遠雄未來市社區之區分所有權人就系爭社區管理費、會館費比例調整案所為之決議，有何權利濫用之情形。

4、綜上，原告主張系爭社區管理費、會館費比例調整案違反公寓大廈管理條例第10條、23條及民法第148條第1項規定而屬無效，為無理由。

(二)原告主張系爭垃圾處理辦法案違反公寓大廈管理條例第23條規定而屬無效，有無理由？

1、按有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。規約除應載明應有部分及共用部分範圍外，違反義務之處理方式，非經載明於規約者，不生效力，公寓大廈管理條例第23條第1項、第2項第4款定有明文。原告雖主張遠雄未來市社區107年3月25日區分所有權人會議通過之社區垃圾處理辦法，其中第3條：店面垃圾處理方式：「一、外圈商家營業所產生之事業廢棄物（含廚餘）需自行委外處理。二、內圈商家營業所產生之事業廢棄物（含廚餘）亦可自行委外處理。如因交運不易，可申請放置於社區垃圾處理室，每月需另交清潔費600元。三、如未依規則處理的店家，每次收取清潔費2000元」(同上調字卷第65頁、第75頁)違反前揭公寓大廈管理條例第23條之規定、憲法第15條、23條保障人民財產權之意旨云云，然公寓大廈規約係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，此參公寓大廈管理條例第3條第12款規定即明，是僅須經區分所有權人會議合法議決肯認之共同遵守事項，即係公寓大廈管理條例所指之規約，而遠雄未來市社區107年3月25日區分所有權人會議之系爭垃圾處理辦法案既經區分所有權人會議決議，即為公寓大廈管理條例所指之規約。況依遠雄未來市社區規約第33條「管理辦法」規定，管理委員會依據本

規約或區分所有權人會議授權所制訂公告之各項管理辦法，除與本規約或區分所有權人會議之決議有抵觸之情形外，與規約有同一效力(同上調字卷第106頁)，而系爭垃圾處理辦法為管理委員會所訂之管理辦法，經區分所有權人會議之決議通過，已與規約有同一之效力，原告主張系爭垃圾處理辦法案違反公寓大廈管理條例第23條規定而屬無效、違反憲法第15條、23條保障人民財產權之意旨云云，自非可取。

2、原告復主張系爭垃圾處理辦法案增加原告等店家住戶之管理費，違背「按應有部分比例分擔」之原則云云，被告則抗辯該社區一樓內外圈皆有商家進行營業，衍生之垃圾較一般住戶所生垃圾來得甚多等語。本院審酌社區店面商家經營事業產生之垃圾及事業廢棄物，垃圾清運量較為龐大，社區處理店面商家產生之垃圾及廢棄物之清運費，亦高於一般住戶產生垃圾之清運費。況區分所有權人作為營業使用之商家，其使用房屋之型態本與一般作為住家利用者不同，作為營業使用所得創造之房屋使用價值可認亦超過單純作為住家使用者，系爭垃圾處理辦法案就商家、住戶之垃圾清運標準，兩者雖有差別，然尚難認有何不合理之處，原告主張有違「按應有部分比例分擔」之原則，亦無足取。

四、綜上所述，原告依民事訴訟法第247條之規定請求確認「系爭社區管理費、會館費比例調整案」、「系爭垃圾處理辦法案」無效，均為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所舉證據，經審酌後，認為均不足以影響本件判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　5　　日

民事第六庭　法　官　黃繼瑜

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　　108　　年　　7　　月　　8　　日

書記官　黃伊嫩