

臺灣新竹地方法院民事判決

107年度簡上字第69號

上訴人 兼
反訴上訴人 東坡硯社區管理委員會
法定代理人 許秀菱
訴訟代理人 吳國源律師
被上訴人兼
反訴被上訴
人 王曉萍
訴訟代理人 詹格銘
許淑惠律師

上列當事人間請求確認決議無效等事件，上訴人對於民國107年4月16日本院竹北簡易庭106年度竹北簡字第264號第一審判決不服提起上訴，本院於民國109年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

本、反訴之上訴均駁回。

第二審本、反訴訴訟費用均由上訴人兼反訴上訴人負擔。

事實及理由

甲、本訴部分：

壹、程序方面

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；第168條、第169條第1項及第170條至前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，而聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，民事訴訟法第170條、第173條、第175條第1項、第176條分別定有明文。查本件上訴人之法定代理人原為許佑菁，嗣於民國108年7月1日在訴訟程序進行中變更為許秀菱，有東坡硯社區第七屆區分所有權人會議會議紀錄附卷可稽，並經上訴人具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第274至275頁），經核於法尚無不合，應予准許。

二、又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條前段定有明文。而民事訴訟法第247條所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益，縱其所求確認者為他人間之法律關係，亦非不得提起（最高法院42年台上字第1031號判例要旨參照）。再者，確認法律關係成立（存在）或不成立（不存在）之訴，固以確認現在之法律關係為限，但過去不成立（不存在）之法律關係，延至目前仍繼續不存在時，仍不失為現在之法律關係。如對於該法律關係是否不存在，有即受確認判決之法律上利益者，自非不得對之提起確認之訴（最高法院104年度台上字第2039號判決意旨參照）。此外，區分所有權人會議之決議，固係法律行為，為法律關係發生之原因，而非法律關係本身，惟區分所有權人會議之決議，為公寓大廈之意思決定，公寓大廈之一切運作，均應依區分所有權人會議決議之原則行之，故其常為多數法律關係之基礎，若生爭執時，如能就多數法律關係所由生之基礎法律行為予以確認，能使當事人間之紛爭概括解決，不僅符合訴訟經濟原則，亦與確認之訴原有救濟之功能無違，故區分所有權人會議決議應可作為確認訴訟之標的。查被上訴人於原審主張其為東坡硯社區之區分所有權人，該社區於101年9月22日召開101年區分所有權人第1次臨時會議，增訂社區規約第17條第2項第1款後段之決議，有違背法令、背於公共秩序之情，違反按應有部分比例分擔管理費之公平原則，雖該條文嗣經修正，然上訴人仍依該修正前之社區規約第17條第1項後段提起本件反訴，請求被上訴人給付管理維護費，已使被上訴人區分所有權人之權益、私法上之地位及權利有不安之狀態，此不安狀態得以本件確認判決予以除去，且上訴人主張被上訴人自106年1月至9月間尚積欠管理維護費新臺

幣（下同）29,395元，經被上訴人否認上訴人對其有該債權存在，是兩造就106年1月至同年9月間之管理維護費債權是否存在、金額多寡有所爭執，若未予以確認，則被上訴人在私法上之地位有受侵害之危險，而上開不安之狀態，亦得以本件確認判決將之除去，是被上訴人訴請確認東坡硯區分所有權人會議增訂社區規約第17條第2項第1款後段之決議無效，及訴請確認上訴人對被上訴人106年1月至同年9月之管理維護費債權不存在，經核均有受確認判決之法律上利益，應予准許。

貳、實體方面

一、被上訴人起訴主張：被上訴人為門牌號碼新竹縣○○市○○路○○號2樓、38號2樓所有權人即東坡硯社區之區分所有權人，東坡硯社區於101年9月22日召開區分所有權人會議前，上訴人就何以加收管理維護費及其計算依據並未為任何說明，竟於該會議提出第一案，並由區分所有權人決議增訂東坡硯社區規約第17條第2項第1款後段：「2樓至12樓為供住宅使用，若供營業使用且供不特定人出入應另收取管理維護費，收取金額於每戶應收管理費50%—100%範圍內，授權管理委員會訂定之」，其意涵實為2樓至12樓僅能供住宅使用，禁止作為營業用途，違反者則加收懲罰費用，然東坡硯社區位在商業區，建商興建之初即規劃為住商混合大樓，並向主管機關申請用途為地上1樓店鋪，地上2樓辦公室、補習班，3樓以上方為住宅，被上訴人於101年3月間購買東坡硯社區2樓建物，並依2樓使用目的使用，該101年區分所有權會議決議增訂之社區規約第17條第2項第1款後段，卻要求東坡硯2樓至12樓均僅能作為住宅、禁止營業使用，已侵害被上訴人對自己專有部分之使用收益權，不僅侵害被上訴人財產權，且違反國家社會之公益、違反公共秩序，依民法第72條規定應屬無效，且上開決議做成前後，上訴人均未提出增收管理維護費之計算方式、合理依據及相關資料，卻逕以多數決議為之，所為顯屬權利濫用，依民法第148條規定，自屬無效

。被上訴人於收到該次區分所有權會議之會議紀錄後即表示異議，上訴人當時告知被上訴人實際上不會加收上開管理維護費，於105年間始訴請被上訴人繳交自102年1月1日起至105年6月30日止之管理維護費，顯置被上訴人信賴保護於不顧。再者，東坡硯社區於105年11月20日所召開之第5屆第1次臨時區分所有權人會議，已決議將社區規約第17條第2項第1款後段修正為：「3樓至12樓為供住宅使用，若供營業使用且供不特定出入應另收管理維護費，收取金額於每戶應收管理費50%-100%範圍計算」，而被上訴人所有之二戶均位東坡硯社區2樓，並非上訴人得收取管理維護費之對象，上訴人自無從據以請求被上訴人繳付106年1月至同年9月之管理維護費32,669元，爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：一、確認東坡硯社區101年9月22日101年區分所有權人第一次臨時會第一案增訂東坡硯社區規約第17條第2項第1款後段「2樓至12樓為供住宅使用，若供營業使用且供不特定人出入應另收取管理維護費，收取金額於每戶應收管理費50%-100%範圍內，授權管理委員會訂定之」之決議無效；二、確認上訴人對被上訴人自106年1月起至106年9月止之管理維護費債權32,669元不存在。

二、上訴人則以：東○○○區○○○○段，2樓原為住宅使用，但購買2樓者要求建商變更為非住宅使用，建商未告知其他區分所有權人即擅自變更，東坡硯社區於101年9月22日召開區分所有權人會議時，基於東坡硯社區為封閉式住宅，2樓至12樓共計22戶乃同一出入口、同一會客室、同一電梯，若其中某戶將其專有部分為營業使用且供不特定人出入，依一般經驗法則，勢必加重該社區公共設施之耗損，加重負擔之幅度無法經由科學數據統計，基於公平原則，區分所有權人會議始做成該決議，被上訴人雖未出席該次會議亦未出具委任書，但有委任其舅舅楊勝忠到場簽名，就上開決議其並無任何異議，嗣被上訴人領取該次會議紀錄後，僅於101年10月10日以電子郵件針對增收比例問題表示異議，並未反對增

收管理維護費，豈得事後反悔而主張該決議無效，況2樓托嬰中心承租戶亦已自承其係供營業使用且供不特定人出入，已造成社區共用部分耗損，而同意增加2成管理費用，故東坡硯社區106年10月14日召開106年第2次臨時區分所有權人會議，再次修改社區規約第17條第2項第1款後段，將2樓重新納入應增收管理維護費之範圍。而依該決議增訂之規約內容觀之，只要2樓至12樓其中某戶供營業使用且供不特定人出入，均應增收管理維護費，並非僅針對2樓住戶，被上訴人主張上訴人依規約第17條第2項第1款後段要求加收管理維護費，係屬禁止其2樓為營業使用之懲罰性費用等情，顯有誤解，且依規約管理維護費得增收之比例為管理費50%至100%，上訴人依規約以50%計算，並無違反平等分擔及比例原則、權利濫用之情形。至被上訴人主張105年11月20日第5屆第1次臨時區分所有權人會議，雖曾一度決議將規約第17條第2項第1款後段之2樓予以排除，然上開規約修正之生效日為106年1月1日，於修正生效前，被上訴人仍有依修正前之規約履行其義務，即便上訴人過去未向被上訴人收取50%之管理維護費，嗣依規約請求被上訴人補足，難謂不當等語，資為抗辯。並聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審判決認定，東坡硯社區101年9月22日101年區分所有權人會議決議增訂規約第17條第2項第1款後段內容，僅要求除店面以外從事營業行為且供不特定人出入之住戶，另繳交按每戶應收管理費50%至100%之管理維護費用，金額授權由管理委員會訂定之，然上訴人並未提出保全巡查紀錄、清潔、公共電費、電梯使用流量及區別行業別耗費較多公共設施與資源等資料，上訴人依此決議，不分何種營業行為、使用電梯之實際狀況、造成社區人力、經費之額外支出等因素，均加收50%之管理維護費，實與公平原則有違，而有權利濫用之情形，是該101年9月22日101年區分所有權人做成增訂規約第17條第2項第1款後段內容之決議，應屬無效。上訴人雖提出上述之承租戶同意加收管理維護費2成之書面資料，然此

01 僅是該承租戶與上訴人間之約定，基於債之相對性原則，並
02 不拘束被上訴人；另上訴人提出之社區106年11月至107年1
03 月份電梯分戶分類使用流量累進統計分析表，距離101年區
04 分所有權人會議已有5年，得否以此資料遽認101年間被上訴
05 人所有之應有部分對公共設施耗費之情況亦是如此，尚非無
06 疑；甚且，觀諸106年11月至12月電梯分戶分類使用流量，
07 被上訴人所有B2戶使用電梯之流量次數，僅為該2個月份之
08 第4名，何以僅因供營業使用且供不特定人出入，即應加收
09 管理維護費，而該社區B4及A7住戶使用量高於被上訴人所有
10 之B2戶，卻無庸加收管理維護費，此與公寓大廈管理條例第
11 10條第2項所定收取管理費之目的似有不符。此外，社區規
12 約第17條第2項第1款後段於105年修正將「2樓」修正為「3
13 樓」，於106年10月14日在106年第2次臨時區分所有權人會
14 議始再次修正為「2樓」，依105年修正後之社區規約，被上
15 訴人於106年1月至9月間，並無義務交付管理費50%之管理維
16 護費，兩造復不爭執該段期間之管理維護費「金額」為29,
17 395元，是被上訴人主張上訴人對其自106年1月起至106年9
18 月止之管理維護費債權29,395元不存在，為有理由等情。並
19 據此判決：一、確認東坡硯社區101年9月22日101年區分所
20 有權人第一次臨時會第1案增訂東坡硯社區規約第17條第2項
21 第1款後段「2樓至12樓為供住宅使用，若供營業使用且供不
22 特定人出入應另收取管理維護費，收取金額於每戶應收管理
23 費50%—100%範圍內，授權管理委員會訂定之」之決議無效
24 ；二、確認上訴人對被上訴人自106年1月起至106年9月止之
25 管理維護費債權29,395元不存在。

26 四、上訴人對原審判決聲明不服，其上訴理由除與原審之陳述相
27 同者外，另主張略以：

28 (一)上訴人於101年9月22日區分所有權人會議雖未提出保全巡查
29 紀錄、清潔、公共電費、電梯使用流量及區別行業別耗費較
30 多公共設施與資源等資料，惟被上訴人既然已於101年10月
31 10日以電子郵件表示同意，且被上訴人之承租戶巧兒托嬰中

心有主動向上訴人繳交按20%計算之管理維護費，應係依照其與被上訴人間之租賃契約而為，被上訴人應受拘束。而該次決議應增收50%-100%之管理維護費之對象，為供營業使用且供不特定人出入之住戶始有其適用，並無不區分何種行業之情形，尚無違反公平原則、權利濫用之情形，而加收管理維護費比例之酌定，性質上屬於細節性或技術性事項，本應由全體區分所有權人決議行之，該比例係參酌行政機關對於自用住宅房屋稅率為1.2%，營業用住宅房屋稅率則為3%，基於私法自治及契約自由原則，自應認為此決議有效。

(二)再者，依欣安服務團隊製作之社區電梯流量分析表，營業用且供不特定人出入每戶平均電梯用量比社區22戶電梯用量多出279.29%，若扣除被上訴人之2戶則高出340.30%，被上訴人2戶使用電梯之頻率為其他住戶之2至3倍，可知若供營業用且供不特定人出入對於共用部分公共設施使用負擔多達3倍之耗損，則上開決議增訂規約第17條第2項第1款後段，要求另收取管理費50%至100%之管理維護費，有客觀數據為佐，應屬適當，實無因被上訴人單方面要求只能酌收10%管理維護費而從其個人意見。至被上訴人所質疑使用電梯次數較高之B4及A7戶原即為住宅使用，A3、A4雖然是公司，但未供不特定人出入，上訴人未另收取管理維護費，並未違反規約，亦非僅特別針對被上訴人收取。

(三)此外，東坡硯社區105年11月20日召開之第5屆第1次臨時區分所有權人會議，雖曾一度決議將規約第17條第2項第1款後段應增收管理維護費之對象修改為「3樓至12樓」，此係因新竹縣政府來函認為2樓並非供住宅使用所作之修正，並無排除向被上訴人收取管理維護費之意。

(四)並聲明：原判決廢棄不利上訴人部分廢棄；上開廢棄部分，被上訴人之訴駁回。

五、被上訴人之答辯除與原審相同者外，另略以：

(一)被上訴人於101年10月10日寄送之電子郵件，已針對增收管理維護費之決議明確向上訴人提出抗議，上訴人不應惡意曲

解為同意增訂社區規約第17條第2項第1款後段，倘被上訴人當初若真有同意，何以上訴人先前寄給被上訴人之管理費繳費單均無加計管理維護費？被上訴人之承租戶係因上訴人各種刁難，為能順利經營，始配合上訴人提出種種不合理條件，上訴人所稱承租戶係因與被上訴人間契約而另繳納兩成之管理維護費，實屬無據。被上訴人所有之2樓兩戶，垃圾都是自己處理，且因保全不願意代刷電梯磁扣，訪客大多都是自己走樓梯，並無上訴人所稱較其他住戶增加公共設施負擔之情，甚至A3、A4兩戶都是作為營業使用之公司，上訴人卻未要求此二戶加收管理維護費，僅針對被上訴人所有之2戶增收50%管理維護費，實不公平，東坡硯社區101年9月22日決議增訂規約第17條第2項第1款，既無提出加收管理維護費之依據，亦無提出其調漲幅度所衡量之標準，僅係為平衡社區收支，而以多數決要求從事營業行為之住戶要求另繳交管理維護費，不僅悖離管理費用應依應有部分比例分擔之原則，並已違反使用者付費之公平原則、誠信原則，屬權利濫用而無效。

(二)至上訴人於第二審程序始提出東坡硯社區101年至106年間電梯流量分析表，然其於原審係陳稱現存電腦資料為106年11月至107年1月之電梯使用紀錄，足見其應未留存101年至106年期間之使用紀錄，則其於第二審始提出此等資料，其真實性已屬可疑；且被上訴人101年8月間至104年7月期間居住在中國成都，103年5月始將36號2樓出租予牙醫診所，期間不僅無裝潢工程，亦無委託仲介，該戶在102年間應無任何電梯使用紀錄，上訴人提出之電梯流量分析表卻記載該戶102年間使用電梯次數多達869次，足見該電梯流量分析表統計次數顯與事實不符；依上訴人提供之電梯磁扣資料，被上訴人所有之36號2樓及38號2樓歷年平均使用電梯次數應分別為2,117次及7,245次，上訴人提供之電梯流量分析表竟記載「歷年度使用平均次數」分別為4,082次及8,708次，明顯浮報被上訴人所有2戶使用電梯之次數，而B3這一戶電梯磁扣原

始資料有893次，經以excel檔案篩選後卻變成0次，有任意擷取及修改原始資料之嫌。又上訴人提出電梯流量分析表有關「用戶日均電梯次數」計算方式，竟僅將被上訴人所有之36號2樓及38號2樓兩戶以營業天數為計算之分母，其餘住戶則均以365天作為計算基礎，使被上訴人日均電梯使用量成為使用次數最高者，其計算方式顯有違通常事理邏輯，實不足採。

(三)為此答辯聲明：上訴人上訴駁回。

六、兩造不爭執事項：

(一)被上訴人為東坡硯社區之區分所有權人（門牌號碼新竹縣竹北市○○○路○○號2樓及38號2樓住戶）。其中36號2樓自103年5月出租供牙醫診所使用，38號2樓自101年8月8日迄今出租供托嬰中心使用。

(二)東坡硯社區於101年9月22日召開101年區分所有權人第一次臨時會，決議增訂社區規約第17條第2項第1款後段：「2樓至12樓為供住宅使用，若供營業使用且供不特定人出入應另收取管理維護費，收取金額於每戶應收管理費50%—100%範圍內，授權管理委員會訂定之，並於下屆區分所有權人會議提出執行情形檢討」。嗣上訴人於101年11月4日召開管委會會議，決定另收取50%管理維護費。

(三)上開社區規約第17條第2項第1款後段有關「2樓至12樓為供住宅使用」部分文字，嗣經105年11月20日第5屆第1次臨時區分所有權人會議決議修正為「3樓至12樓為供住宅使用」，其後再經106年10月14日臨時區分所有權人會議決議修正為「2樓至12樓」。

(四)東坡硯社區106年7月調降管理費前，36號2樓基本管理費為每季12,309元、38號2樓基本管理費為每季13,758元，兩戶停車費均為每季300元。106年7月調降管理費後，36號2樓基本管理費為每季11,430元、38號2樓基本管理費為每季12,775元。36號2樓自103年5月起、38號2樓自102年1月起之基本管理費及停車費被上訴人有繳納，但未繳納36號2樓按基

01 本管理費50%計算之維護費、38號2樓托嬰中心則有自行繳納
02 按基本管理費20%之維護費。

03 (五)上訴人向被上訴人催繳106年1至9月期間36號2樓、38號2樓
04 之管理維護費金額總計為29,395元。

05 七、得心證之理由：

06 (一)按公寓大廈之共用部分、約定共用部分，係依法令或約定，
07 由全體區分所有權人共同使用之部分；各區分所有權人其共
08 有之應有部分比例，對建築物之共用部分，及其基地有使用
09 收益之權；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，
10 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
11 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
12 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
13 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
14 有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第3條第4款、第6
15 款、第9條第1項前段、第10條第2項分別定有明文，是就公
16 寓大廈之共用部分，以區分所有權人得按其應有部分比例使
17 用收益為原則，雖各區分所有權人並非不得另行約定，惟所
18 約定使用收益之方式，若非出於充分理由，仍不應悖離公寓
19 大廈管理條例第9條第1項前段所稱「按應有部分使用收益」
20 原則，而不合理的限制甚或剝奪區分所有權人對共用部分之
21 使用收益。又在區分所有權人會議、管委會會議經由多數決
22 作成之決議，與少數區分所有權人之權益發生衝突時，是否
23 得藉由多數決之方式，形成對少數區分所有權人不利之決議
24 或約定，仍應有充分之理由，始不悖離公平原則。再者，是
25 否係以損害該少數區分所有權人為主要目的，基於公平法理
26 ，法院固得加以審查，惟應從大廈全體住戶因該決議之權利
27 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
28 其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘該決議之權利
29 行使，大廈住戶全體所得利益極少，而該少數區分所有權人
30 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
31 要目的（最高法院97年度台上字第2347號判決參照）。而公

01 寓大廈之管理費用，除用於維護、修繕、管理共用部分、約
02 定共用部分外，並及於公寓大廈整體（含專用部分）之安全
03 維護、管理組織之人事費、稅捐及其他基地之經常管理費用
04 等，故區分所有權人會議或規約就管理費之收取，斟酌區分
05 所有建物面積，甚而依其居住之情形，實際獲益程度等訂定
06 負擔標準時，參酌公寓大廈管理條例第10條第2項規定，為
07 法之所許，商場與住宅混合之公寓大廈，與一般純住宅之大
08 廈不同，若客觀上，商場與住戶之實際用益狀態及實際享受
09 管委會所提供之管理服務，及對社區住宅環境品質之影響（
10 含有形及無形之影響）程度明顯不同，基於為增進住宅社區
11 共同利益，確保住宅社區環境品質，並考量商場與住戶對公
12 共設施使用之消耗程度差異及增加或減少修繕、管理、維護
13 費用之必要，基於私法自治，非不得經由區分所有權人會議
14 決議，對於商場與住戶就管理費計算採相異之標準，惟仍應
15 符合公平之原則，尚非可任所欲為，否則即與誠信原則有違
16 。

17 (二)查被上訴人為東坡硯社區之區分所有權人（門牌號碼新竹縣
18 竹北市○○○路○○號2樓及38號2樓住戶），其中36號2樓（
19 即B2戶）自103年5月起出租供牙醫診所使用，38號2樓（即
20 A2戶）自101年8月8日起迄今出租供托嬰中心使用一節，有
21 建物第一類登記謄本為證（見原審卷一第186至190頁）。而
22 東坡硯社區於101年9月22日召開101年區分所有權人第一次
23 臨時會，決議增訂社區規約第17條第2項第1款後段：「2樓
24 至12樓為供住宅使用，若供營業使用且供不特定人出入應另
25 收取管理維護費，收取金額於每戶應收管理費50%—100%範
26 圍內，授權管理委員會訂定之，並於下屆區分所有權人會議
27 提出執行情形檢討」，嗣由上訴人於101年11月4日召開管委
28 會議，決定另收取50%管理維護費；上開社區規約第17條第2
29 項第1款後段有關「2樓至12樓為供住宅使用」部分文字，再
30 經105年11月20日第5屆第1次臨時區分所有權人會議決議修
31 正為「3樓至12樓為供住宅使用」，並自106年1月1日起適用

，其後復經106年10月14日臨時區分所有權人會議決議修正回復為「2樓至12樓」等情，有東坡硯社區101年區分所有權人第一次臨時會議紀錄、出席人員名冊、東坡硯社區規約、東坡硯社區管理委員會101年十一月份會議紀錄、東坡硯社區105年11月20日第五屆第一次臨時區分所有權人會議紀錄、東坡硯社區106年1月1日修正之社區規約、東坡硯社區106年10月14日106年第二次臨時區分所有權人會議紀錄、委託書、出席人員簽到簿等附卷可稽（見原審卷一第18至22頁、第118至159頁、第162至184頁），上情復為兩造所不爭執，堪信屬實。被上訴人主張東坡硯社區上開101年9月22日區分所有權人會議有關增訂社區規約第17條第2項第1款後段之決議，未區分營業種類、實際使用公共設施頻率等因素，一律針對營業用且供不特定人出入之住戶增收管理維護費高達50%-100%，有違公平原則，屬權利濫用而無效等情，上訴人則抗辯被上訴人前已同意此決議，且決議內容並未違反公平原則等語，則有關上開針對東坡硯社區2樓至12樓供營業且供不特定人出入之住戶，一律增收管理維護費50% -100%之決議內容，是否有違反公平原則、權利濫用之情事乙節，兩造間即有爭執。

(三)上訴人主張上開101年9月22日區分所有權人會議決議做成後，被上訴人已於101年10月10日以電子郵件表示同意，被上訴人所有2A承租戶巧兒托嬰中心亦曾主動向上訴人繳交按20%計算之管理維護費，應係基於與被上訴人間之租賃關係契約而為，被上訴人應受拘束等情，並提出巧兒托嬰中心回復管委會之文件、租賃契約書等為憑（見原審卷一第106至116頁），惟被上訴人與巧兒托嬰中心簽立之上開租賃契約書內容，並無有關增收管理維護費之記載，足見巧兒托嬰中心主動向上訴人繳交按20%計算之管理維護費，係承租人為尋求住戶諒解自願為之，並非基於與被上訴人間之租賃契約而為，上訴人主張被上訴人應受其承租人繳交管理維護費之行為拘束乙節，自屬無據。再查，被上訴人於101年9月10日寄送

電子郵件予管委會主委，其文字為：「關於第十七條管理費之收繳修改部分，增訂懲罰性條款，我提出嚴正的抗議！對於東坡硯社區管委會利用多數表決欺侮少數的行為，深感遺憾！管理費針對特定住戶由前規約的NTD70/坪，大幅提高到NTD140/坪，已嚴重違反公平原則。在此提出幾點說明：1.東坡硯大樓位於商業區，並沒有2~12樓住宅使用的限制。2.管委會此前一再限制用戶不能使用電梯、公共垃圾桶，所以我主張不應調高管理費。3.管委會在二次區權會召開之前，擅自將2A戶每月管理費提高到NYD10000/坪，應屬不合法行為。4.基於使用者付費原則，使用電梯頻率高之用戶需多分擔管理費，應以不超過10-20%為限。所以，請管委會協助將新版的東坡硯社區規約第十七條不合理的條文重新修定。」，有該封電子郵件可參（見原審卷一第32頁），足見被上訴人於該封電子郵件已明確表示不同意該增收管理維護費之決議，認為管委會應該要協助將該次決議增訂之不合理規約條文重新修正，且已明確表示其認為針對特定住戶調高管理費違反公平原則，縱使要請使用電梯頻率高之用戶多分擔管理費，也不應該高達50% -100%等情，則上訴人所稱被上訴人有以該封電子郵件表示同意增收管理維護費一節，顯然與事實不符，洵無足取。

（四）上訴人復主張依照一般經驗，封閉式社區作為營業使用將加重公有公共設施之耗損，基於契約自由、私法自治原則，本得經由區分所有權人會議決議，對於營業用與住宅用之住戶採取不同管理費計算標準，上開增收管理維護費之決議內容，係一體適用於東坡硯社區2至12樓營業且供不特定人出入之住戶，並非僅針對被上訴人所有之二樓住戶所為等情，惟依上揭說明，區分所有權人會議雖非不得決議針對營業用及住宅用住戶採取相異之收取標準，仍必須基於實際公共設施使用、消耗程度為之，尚非能恣意為之，法院雖無法代替區分所有權人會議形成決議，惟仍得就區分所有權人會議決議之內容有無產生不合理之差別待遇，有無違反公平原則、比

例原則予以事後審查，以確認此決議內容是否有權利濫用而無效之情事。經查：

- 1、依東坡硯社區大樓之使用執照所載，地上二層之用途為辦公室、補習班，且二樓之外觀及格局亦與三樓以上規劃為住宅使用之樓層不同，業據被上訴人提出新竹縣政府使用執照、現場照片、各樓層平面圖等為證（見原審卷一第23至29頁），足見東坡硯社區大樓興建之初，2樓本即非規劃作為住宅使用，上開101年9月22日區分所有權人會議決議增訂規約第17條第2項第1款後段有關「2樓至12樓為供住宅使用」等文字，與東坡硯大樓使用執照之記載不符，並經新竹縣政府建請東坡硯社區召開區分所有權人會議修正該條規約文字，此有新竹縣政府於105年10月3日以府工使字第1050147833號函可憑（見原審卷一第30至31頁），則上開101年9月22日區分所有權人會議決議內容，將非規劃作為住宅使用之2樓住戶、與原本即規畫作為住宅使用之3至12樓住戶等同視之，已產生與使用執照記載內容矛盾之疑慮。再查，東坡硯社區其餘3至12樓住戶，其中兆集科技有限公司設於38號3樓（A3戶）、克里斯科技有限公司設於38號4樓（A4戶）、中妘漢方美容診所設於36號8樓（B8戶）等情，業據被上訴人提出公司登記資料、網頁照片等為佐（見原審卷一第73至75頁、第237頁），卻均經上訴人決議不另收管理費，有東坡硯社區管理委員會第六屆第一次會議記錄可參（見原審卷一第82至83頁），且未提出資料具體說明其等不符合「供營業使用且供不特定人出入」要件之原因，則被上訴人所辯上訴人僅針對被上訴人所有之2樓房屋增收管理維護費，係有意反於上開使用執照所載、藉此阻止2樓作為營業使用等情，尚非全然無稽。
- 2、次查，上訴人前已101年8月21日針對2A承租戶設立托嬰中心管理案，決議營業用垃圾自行處理，有101年8月21日東坡硯社區第一屆3次管理委員會會議紀錄可參（見原審卷一第245至246頁），復於106年9月8日決議被上訴人所有之2樓房屋

01 需加強管理，非所有權人及家屬，應獲得管理中心同意始能
02 進入，不得代他人刷磁扣，有106年9月18日東坡硯社區第六
03 屆第一次管理委員會會議紀錄足憑（見原審卷一第81頁），核
04 與被上訴人所辯其所有A2、B2二戶承租人之垃圾均自行處理
05 ，亦無法由保全代刷磁扣使用電梯等情相符，則被上訴人縱
06 有將此二戶分別出租予托嬰中心、牙醫診所營業使用，在上
07 訴人前已為上開決議之情況下，此二營業用戶是否仍會較其
08 他住戶明顯加重使用電梯、收垃圾等公共設施之負擔，亦屬
09 有疑。基此，上開101年9月22日區分所有權人會議決議增訂
10 規約第17條第2項第1款後段，即針對2至12樓供營業用且供
11 不特定人出入之住戶增收管理維護費，且增收管理維護費之
12 金額高達每戶應收管理費50% -100%，其客觀依據究竟為何
13 ，仍需由上訴人舉證為進一步說明，否則即難認屬合理之差
14 別待遇。

15 (五)上訴人雖提出欣安服務團隊製作之社區電梯流量分析表，主
16 張被上訴人2戶使用電梯之頻率為其他住戶之2至3倍，故對
17 於營業用且供不特定人出入之住戶增收50% -100%之管理維
18 護屬合理等情，有欣安服務團隊製作之106年11月、12月、
19 107年1月電梯分戶分類使用流量累進統計分析表、電梯磁扣
20 使用紀錄excel檔、東坡硯社區累進各年度電梯分戶分類使
21 用流量統計分析表、電梯使用流量原始檔光碟等在卷可參（
22 見原審卷二第8至379頁、本院卷一第119至125頁、第261頁
23 ），被上訴人則否認上開資料之形式上真正。經查：

24 1、上訴人於本院提出之電梯使用流量原始檔光碟，係由東坡硯
25 社區電梯磁扣電腦系統中匯出csv原始檔後轉成txt文字檔，
26 再以excel程式開啟匯入txt文字檔資料，轉出之excel檔案
27 可以修改或篩選數據等情，業據證人即負責維護電腦磁扣系
28 統之集程科技有限公司經理蔡天龍到庭證稱明確（見本院卷
29 二第148至155頁）；而上開光碟原始csv原始檔案內，B3戶
30 於101年8月1日至同年月21日期間使用電梯次數為896次（見
31 本院卷二第109至126頁），然上訴人所提出東坡硯社區累進

各年度電梯分戶分類使用流量統計分析表，卻記載該戶101年度使用電梯次數為0次（見本院卷一第419頁），經證人即製作該統計分析表之欣安服務團隊保全人員黃新凱就此到庭證稱：101、102年度是建商代管，當時建商用數百個磁扣在使用，後來交接給管委會的磁扣沒有這麼多，我們是依據磁扣的序號理解是誰，建商代管的磁扣不一定管委會有序號，我們是依據那些資料建檔。B3使用磁扣次數896次是工務單位發出去的，所以我們無稽可考，0次是excel檔篩選過後的。原始檔案沒有辦法修改，要轉換成文字檔才能做下一個動作，文字檔還要轉成excel檔，才能夠作業，excel檔是可以做修改的，要去做篩選功能作業，出來的答案就是數字，我知道可以改持有人的名字等語（見本院卷二第155至162頁），可知欣安服務團隊在匯出電梯磁扣原始檔案並轉成txt檔、excel檔案後，有以excel檔案篩選功能自行排除B3戶原始檔案之896次電梯使用紀錄，則被上訴人所質疑上訴人提出之excel檔案有經其任意篩選使用次數，欣安服務團隊製作之上開統計分析表非依據原始電梯磁扣使用紀錄所製作、分析等情，應非無稽，是上訴人提出之上開資料，已難認能完整呈現當時各樓層住戶使用電梯情況之真實情況。

2、縱認上訴人提供之上開電梯磁扣記錄與實情相符，由上訴人原審提出之上開106年11、12月份電梯分戶分類使用流量累進統計分析表所載，被上訴人所有B2戶使用電梯次數僅為該2月份之第4名，作為住宅使用之A7、B4二戶使用電梯次數均較作為營業使用之B2戶為多；而上訴人於本院提出之101至107年度各年度電梯分戶分類使用流量分析表所載，自被上訴人所有之B2戶於103年5月間出租予牙醫診所起迄今，除被上訴人所有之A2戶以外，103年度有A7、A11、B4、B6、B12等戶使用電梯次數高於被上訴人所有之B2戶；104年度有A4、A7、A8、A10、A11、B4、B6、B7、B10、B12等戶使用電梯次數高於B2戶；105年度有A7、A8、A11、B4、B7、B10等戶使用電梯次數高於B2戶；106年度有B4、B7等戶使用電梯次

數高於B2戶；107年度有B3、B4、B10等戶使用電梯次數高於B2戶，是縱依上訴人提出上開資料之統計數據，非供營業用或未供不特定人出入之住宅用戶，有多戶使用電梯次數高於作為營業使用之B2戶，亦無上訴人所稱供營業用且供不特定人出入之住戶使用電梯次數必然大幅高於其他住戶之情。

3、再依上訴人提出欣安服務團隊製作之統計分析表，其分析結果為：「本分析表的全年度使用天數，原是以365天全年無休計算，但A2住戶全年度的使用天數，實際上的使用天數，是每周5個工作天，B2住戶全年度的使用天數，實際上是每周3個工作天，是故A2、B2在實際的每日平均使用電梯次數，需還原自全年度的上班天數為準，此即A2為260個工作天、B2為156個工作天，換算結果A2每日平均使用電梯次數為33.49次、B2為26.17次，A2電梯用量為16.91%、B2為7.71%，A2為其他住戶的7.81倍、B2為5.85倍」（見本院卷一第119至125頁），可知上訴人所稱被上訴人所有之A2、B2二戶使用電梯頻率為其他住戶之數倍，係因欣安服務團隊製作之上開資料，除A2、B2兩戶以外其餘住戶之每日平均使用電梯次數，均係以當年度使用電梯總數除以365日計算，A2、B2戶卻分別以當年度使用電梯總數除以260、156日計算，在有意採取不同分母基準之情況下，計算結果當然為A2、B2二戶較高；上訴人雖稱A2戶之實際營業日為260日、B2戶之實際營業日為156日，故計算每日平均使用電梯次數時，分母不能為365日等情，惟有關此二戶之實際營業日為260、156日乙節，未據上訴人提出任何資料為佐證，且A2、B2此二戶在非上班日也可以使用電梯磁扣一情，業據製作該分析表之證人黃新凱到庭證稱明確（見本院卷二第158頁），足見A2、B2此二戶全年度365日均有可能使用電梯磁扣，則計算此二戶之每日平均使用電梯次數時，仍應以365日為分母，不應以260、156日為分母，藉此刻意拉高此二戶每日使用電梯次數之計算結果；況依上訴人自行製作之管理費繳款記錄明細表所載（見本院卷一第226至260頁、卷二第83至85頁），東

01 坡硯社區之營業用戶並非僅有A2、B2二戶，何以欣安服務團
02 隊製作之上開統計分析表均未探究其餘營業用戶之實際營業
03 日數，而均逕以365日為分母？在在顯示欣安服務團隊製作
04 上開統計分析表之計算方式有失客觀、嚴謹，本院實不能據
05 此逕認上訴人所稱A2、B2二戶使用電梯頻率為其他住戶數倍
06 等情為真。

07 (六)承上所述，有關上開101年9月22日區分所有權人會議決議增
08 訂「2樓至12樓為供住宅使用，若供營業使用且供不特定人
09 出入應另收取管理維護費，收取金額於每戶應收管理費50%
10 -100%範圍內」規約內容之合理依據為何，上訴人僅泛稱依
11 一般經驗營業用住戶較住宅用住戶加重公共設施之耗損等情
12 ，然由上訴人提出之上開資料，縱可看出「托嬰中心」使用
13 電梯次數有較其他營業用戶或住宅用戶使用次數為多，「牙
14 醫診所」使用電梯次數使用電梯次數卻少於部分住宅用戶，
15 可知並非「所有」營業用住戶使用電梯次數必然會高於住宅
16 用戶，上開決議內容未深入探究營業種類、實際使用公共設
17 施頻率等因素，一律針對全部營業用且供不特定人出入之住
18 戶增收管理維護費，有涵蓋過廣之疑慮，將可能造成實際使
19 用公共設施設施頻率低於住宅用戶之營業用戶，反而須繳交
20 高於住宅用戶之管理費等不合理情況，與公平原則有違；且
21 由上訴人提出之上開資料，無法看出有所稱營業用戶使用
22 電梯次數高達其他用戶數倍之情形，則上開決議增收管理維
23 護費之額度高達50%-100%，與實際使用公共設施之頻率並
24 不相當，亦不符比例原則。準此，上開東坡硯社區101年9月
25 22日區分所有權人會議有關增訂規約第17條第2項第1款之決
26 議，與公平原則有違，屬權利濫用而無效，應堪認定。

27 (七)被上訴人復主張，東坡硯社區101年9月22日召開區分所有權
28 人會議增訂社區規約第17條第2項第1款後段：「2樓至12樓
29 為供住宅使用，若供營業使用且供不特定人出入應另收取管
30 理維護費，收取金額於每戶應收管理費50%-100%範圍內，
31 授權管理委員會訂定之」之條文，有關「2樓至12樓為供住

宅使用」等文字，嗣經105年11月20日東坡硯社區區分所有權人會議修正為「3樓至12樓為供住宅使用」，並自106年1月1日起適用，其後再經106年10月14日臨時區分所有權人會議決議將上開文字修正回復為「2樓至12樓」，則依當時適用之社區規約，106年1至9月期間僅有「3至12樓」之營業用且供不特定人出入住戶須繳納管理維護費，被上訴人所有之二戶2樓房屋不在須繳納管理維護費之範圍內等情，有上開區分所有權人會議紀錄、社區規約等可參，堪信屬實，則依106年1至9月期間適用之社區規約第17條第2項第1款，上訴人自不能請被上訴人繳交該段期間之管理維護費，殆無疑義。至上訴人所辯105年11月20日區分所有權會議係因新竹縣政府之要求將規約修正為符合使用執照之文字，始將須繳納管理維護費之對象由「2樓至12樓」修正為「3樓至12樓」，惟其真意仍是希望向2樓繳納管理維護費等節，明顯違反當時規約之約定，自非可採。準此，被上訴人訴請確認上訴人對其106年1月至9月期間之管理維護費債權29,295元不存在，自屬有據。

八、綜上所述，區分所有權人會議雖得決議針對營業用及住宅用住戶採取相異之收取標準，惟其收取方式仍須依據公共設施實際使用、耗損程度等客觀因素，基於公平原則為之，不得為不合理程度之差別待遇，本件東坡硯社區101年9月22日區分所有權人會議增訂社區規約第17條第2項第1款後段之決議，未區分營業種類、實際使用公共設施頻率等因素，一律針對全部營業用且供不特定人出入之住戶均增收管理維護費，且增收幅度高達每戶應收管理費50%-100%，難認與各住戶實際使用公共設施之頻率相當，與公平原則、比例原則有違，屬權利濫用而無效，應由區分所有權人會議另行為適當之決議，以資解決。又依106年1至9月期間適用之社區規約第17條第2項第1款約定，被上訴人所有之二戶2樓房屋，均不在須繳納管理維護費之規範範圍內，上訴人自不能向被上訴人收取該段期間之管理維護費。從而，原審判決確認東坡硯

社區101年9月22日101年區分所有權人第一次臨時會第1案增訂東坡硯社區規約第17條第2項第1款後段「2樓至12樓為供住宅使用，若供營業使用且供不特定人出入應另收取管理維護費，收取金額於每戶應收管理費50%—100%範圍內，授權管理委員會訂定之」之決議無效，及確認上訴人對被上訴人自106年1月起至106年9月止之管理維護費債權29,395元不存在，於法即無不合，上訴意旨猶指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

九、本案事證已臻明確，至上訴人請求調取巧兒托嬰中心學員名單及聲請傳喚被上訴人之承租人林佳園、巧兒托嬰中心負責人劉東嶽到庭作證，待證事實為托嬰中心使用電梯之方式、是否有受到被上訴人指示而繳納20%之管理維護費等情（見本院卷一第46至47頁、卷二第46頁），本院認並無調查之必要。又兩造其餘攻擊防禦方法及所為舉證，經審酌與判決結果不生影響，爰不再一一論述，附此敘明。

十、據上論結，本件本訴部分上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

乙、反訴部分：

一、反訴上訴人提起反訴主張：反訴被上訴人已將其所有東坡硯社區36號2樓及38號2樓出租供他人營業使用，且有不特定人出入，依社區規約第17條第2項第1款後段規定，該2戶均應另繳管理費50%之管理維護費，詎反訴被上訴人除繳納基本管理費外，並未依上開規約另繳納50%之管理維護費，就36號2樓部分，自103年5月1日起至105年12月31日止，反訴被上訴人積欠65,653元尚未繳納，就38號2樓部分，則自102年1月1日起至105年12月31日止，反訴被上訴人積欠66,048元尚未繳納。反訴被上訴人雖主張101年9月22日區分所有權人會議增訂規約第17條第2項第1款後段之決議無效等情，然營業使用對於公設使用率本就較住宅使用為高，且依東坡硯社區自106年11月至107年1月間電梯使用量以觀，反訴被上訴人所有上開2戶之使用量分別位居社區第一及第二位，嗣反

01 訴上訴人要求保全人員不得再為不特定第三人代為刷電梯磁
02 扣後，反訴被上訴人竟於106年9月7日發函警告反訴上訴人
03 解除二樓電梯及大門門禁管制等情以觀，足徵專有部分作為
04 營業且供不特定第三人使用，勢必加重系爭社區公共用電、
05 電梯及垃圾處理等負擔，上開決議實屬合理，難謂無效，爰
06 依公寓大廈管理例第21條第1項、101年社區規約第17條第2
07 項第1款後段規定提起本件反訴等語，並聲明：一、反訴被
08 上訴人應給付反訴上訴人65,653元，及自反訴狀繕本送達翌
09 日起至清償日止，按年息5%計算之利息；二、反訴被上訴人
10 應給付反訴上訴人66,048元，及自反訴狀繕本送達翌日起至
11 清償日止，按年息5%計算之利息；三、願供擔保，請准宣告
12 假執行。

13 二、反訴被上訴人之答辯除與本訴主張相同者外，另略以：101
14 年9月22日區分所有權人會議增訂規約第17條第2項第1款後
15 段之決議，自102年1月1日起即已生效，然反訴上訴人於103
16 、104年間並未對反訴被上訴人收取管理維護費用，足徵當
17 時社區管理委員會已認定反訴被上訴人不符合該條文加收管
18 理維護費之要件，反訴上訴人自不得隨意推翻上屆管理委員
19 會之決定，而對反訴被上訴人溯及收取管理維護費等語，資
20 為抗辯。並聲明：反訴上訴人之訴及假執行之聲請均駁回；
21 如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

22 三、原審判決認定，東坡硯社區101年9月22日區分所有權會議增
23 訂規約第17條第2項第1款後段之決議，與公平原則有違，且
24 有權利濫用之情形，應為無效，業經本訴部分認定明確，反
25 訴上訴人自不得依據上開無效之規約第17條第2項第1款後段
26 ，請求反訴被上訴人繳交管理維護費。並據此判決：反訴上
27 訴人之反訴及假執行之聲請均駁回。

28 四、反訴上訴人對原審判決聲明不服，其上訴理由略以：東坡硯
29 社區101年9月22日區分所有權會議增訂規約第17條第2項第1
30 款後段之決議並無權利濫用之情形，基於私法自治及契約自
31 由原則，應為有效，反訴被上訴人自應依社區規約第17條第

2項第1款後段規定，就其所有之36號2樓及38號2樓另繳管理費50%之管理維護費等語。並聲明：一、原判決廢棄；二、反訴被上訴人應給付上訴人65,653元，並自反訴狀送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；三、反訴被上訴人應給付上訴人66,048元，並自反訴狀送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；四、願供擔保，請准宣告假執行。反訴被上訴人答辯略以：東坡硯社區101年9月22日區分所有權會議增訂規約第17條第2項第1款後段之決議，既無提出加收管理維護費之依據，亦無提出其調漲幅度所衡量之標準，僅係為平衡社區收支，而以多數決要求從事營業行為之住戶要求另繳交管理維護費，不僅悖離管理費用應依應有部分比例分擔之原則，並已違反使用者付費之公平原則、誠信原則，且屬權利濫用，應為無效，反訴上訴人自不能據此要求反訴被上訴人繳交管理維護費，且反訴上訴人提出社區102年Q1至107年Q3社區管理費住戶短繳紀錄表，與原審反訴上訴人自行計算38號2樓短繳管理費之金額差異甚大等語，資為抗辯。並聲明：反訴上訴人之上訴駁回。

五、兩造不爭執事項與本訴部分相同。

六、得心證之理由：

查東坡硯社區101年9月22日101年區分所有權人第一次臨時會第1案增訂東坡硯社區規約第17條第2項第1款後段「2樓至12樓為供住宅使用，若供營業使用且供不特定人出入應另收取管理維護費，收取金額於每戶應收管理費50%—100%範圍內，授權管理委員會訂定之」之決議，因違反公平原則、比例原則，屬權利濫用而無效，業經本訴部分認定明確，反訴上訴人依該無效決議增訂之社區規約第17條第2項第1款後段規定，請求反訴上訴人給付上開二戶按應收管理費50%計算之管理維護費65,653元、66,048元及遲延利息，自屬無據，無從准許。原審判決據此駁回反訴上訴人之訴及假執行之聲請，核無不合，反訴上訴意旨猶執前詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

01 七、本件反訴部分事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法，均
02 與判決結果不生影響，不再一一論述，附此敘明。

03 八、據上論結，本件反訴部分上訴為無理由，依民事訴訟法第
04 436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

05 中 華 民 國 109 年 6 月 24 日
06 民 事 第 二 庭 審 判 長 法 官 林 南 薰
07 法 官 林 麗 玉
08 法 官 林 宗 穎

09 以上正本係照原本作成。

10 不得上訴。

11 中 華 民 國 109 年 6 月 24 日
12 書 記 官 嚴 翠 意