

本文之著作權屬台灣通商法律事務所所有，未經許可不得使用及轉載。

公寓大廈常見爭議（下）

～以限制專有部分用途及管理費收費標準為例～

三、管理費收費標準

住商混合之公寓大廈不乏住戶與店舖實際用益狀態或享受管委會所提供之管理服務明顯不同之情形。因通常住戶表決權為多數，若其通過不同之管理費收費標準之決議，將衍生諸多爭議。以下將針對管理費分擔之規定、可能之規約內容及案例逐一說明。

（一）管理條例§10 II 及規約

1. 按應有部分比例分擔原則

管理條例§10 II 規定，共用部分、約定共用部分之修繕、管理及維護，原則上由公共基金支付或區分所有權人按應有部分比例分擔，即「按應有部分比例分擔」原則，然同條項但書設有例外規定。係因各區分所有權人就公寓大廈共用部分修繕、管理維護之受益程度，不僅因區分所有建物面積大小而有不同，甚而依其居住之情形，實際獲益程度亦有差別，乃授權區分所有權人會議或規約視所屬公寓大廈區分所有權人之受益程度，彈性訂定負擔標準，以維公平。但所約定分擔之方式，若無充分理由，仍不應悖離「按應有部分比例分擔」原則，否則無異允許藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，自屬權利濫用。

2. 規約中有關管理費之可能內容

- 管理費之用途包含：(1)委任或僱傭管理服務人之報酬。(2)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。(3)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。(4)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。(5)稅捐及其他徵收之稅賦。(6)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。(7)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

• 管理費收費標準：

住宅戶每坪每月新台幣 50 元，店舖戶每坪每月管理費以八折收取（店舖管理費較低）。或一般住戶每坪每月新台幣 60 元，店舖住戶中屬資訊及通訊傳播業、金融保險業、教育服務業...者，以一般住戶收費標

本 Newsletter 謹就法律之原則，作一說明，並不構成對具體個案提供法律意見，蓋因每一個案內容及事實不同，恐有不同之考量，故若需尋求對具體個案之法律諮詢，煩請與本所聯絡。

本文之著作權屬台灣通商法律事務所所有，未經許可不得使用及轉載。

準之 80% 收費；屬批發及零售業、運輸倉儲業、住宿及餐飲業...者，以一般住戶收費標準之 150% 收費（店鋪管理費依行業別計算）。

(二) 可能之救濟手段（說明同二、(三) 1.）

- 區分所有權人主張區分所有權人會議無效或得撤銷→民法§56
- 區分所有權人主張規約得撤銷→民法§799-1 III

(三) 案例

- **確認區分所有權人會議「1、2 樓三間店鋪管理費每坪為新臺幣 180 元」之規約條款之決議，違反誠信原則且屬權利濫用，無效。**（台灣高等法院 101 年上字第 1249 號判決）

法院認為管委會雖主張系爭三間房屋作為店鋪使用，將耗費較多公共設施與資源，且產生污廢水、停車等問題；故管理費為一般住戶（每坪）120 元，三樓以上公司住戶 150 元，一、二樓則為 180 元，然而管委會並未提出保全巡查紀錄、清潔與公共電費等資料，舉證不足。縱店鋪導致社區增加環保與停車負擔，如業者積極處理，仍得消弭此等問題，系爭規約不問經營者處理成效，一律提高管理費為每坪 180 元，實與公平原則有違。且任何樓層住戶均可能造成環保或停車問題，○○社區得以促請改善、決議住戶強制搬離等方式處理，遽然提高系爭三間房屋管理費，將使住戶額外負擔管理費用，尚與公平及誠信原則有違，且屬權利濫用，故系爭規約第 30 條第 1 項第 2 款「1、2 樓三間店鋪管理費每坪為 180 元」之決議，應屬無效。

- **確認區分所有權人會議「調整住戶規約第 5 條第 2 項（其他）收費標準」之決議，合法有效。**（台灣高等法院 97 年上字第 218 號判決）

大廈規約第 25 條原先規定每月管理費之收費標準為住家（每坪）60 元、辦公室 80 元、台北市消費場所強制投保公共意外責任險實施辦法所定消費場所之行業 100 元。其後區分所有權人會議決議通過「調整住戶規約第 5 條第 2 款（其他）收費標準」，調整後場所類序(七)、(九)管理費維持原訂 100 元；類序(一)、(二)、(四)~(六)、(八)、(十)「供特定人短期住宿之場所（使用項目列舉：養老院、安養中心...等類似場所）」及(十一)調高為 150 元，足見議案係採通案方式（提案討論 11 種行業，並調整 8 種行業之管理費）經大會表決，非屬針對○○老人養護所之進駐而無理要求提高管理費之差別待遇。又○○老人養護所係全天 24 小時營運，其營運

本 Newsletter 謹就法律之原則，作一說明，並不構成對具體個案提供法律意見，蓋因每一個案內容及事實不同，恐有不同之考量，故若需尋求對具體個案之法律諮詢，煩請與本所聯絡。

本文之著作權屬台灣通商法律事務所所有，未經許可不得使用及轉載。

時間為辦公室（一般而言，辦公室營業時間為 8 小時）之 3 倍，而辦公室之管理費為每坪 80 元，供醫療、復健之老人養護所管理費每坪 150 元，尚未達 2 倍，並無不當。再者，養護所之高齡者於夜間常有不可預測之突發情形，救護車以蜂鳴器高音貝行駛，隨時會有人員進出，從而增加人員巡邏、管理上之需要，方能使全體區分所有權人感受住居安寧，自有調整管理費之必要。

結語

規約、區分所有權人會議得基於全體住戶共同利益之考量，在合理必要的範圍內限制或變更住戶之權利義務內容，包含共用或專有部分之使用和管理維護費用之數額。惟仍須注意區分所有權人會議之召集程序、決議方法是否符合法令及規約，決議或規約內容是否合法且無顯失公平之情事，從上述案例可推知，如欲調整住戶之權利義務，必須進一步提出具體客觀證據證明例如調整前後整體居住品質之影響、其他對住戶影響較小之方式無法達成目的，否則相關規定恐遭法院認定無效。因此，於買賣、租賃或使用之不動產為公寓大廈之際，應留意住戶規約、近年區分所有權人會議之決議及管委會之權限，以減少後續糾紛。



本 Newsletter 謹就法律之原則，作一說明，並不構成對具體個案提供法律意見，蓋因每一個案內容及事實不同，恐有不同之考量，故若需尋求對具體個案之法律諮詢，煩請與本所聯絡。