

裁判字號：最高法院 96 年台上字第 2470 號民事判決

裁判日期：民國 96 年 11 月 01 日

裁判案由：確認住戶公約不成立等

最高法院民事判決

九十六年度台上字第二四七〇號

上訴人 甲 ○ ○

乙 ○ ○

丙 ○ ○

丁 ○ ○

共 同

訴訟代理人 許世烜律師

被上訴人 南贏建設開發有限公司

法定代理人 癸 ○ ○

被上訴人 戊 ○ ○

己 ○ ○

庚 ○ ○ ○

辛 ○ ○

壬 ○ ○

上列五人

共 同

訴訟代理人 蘇明道律師

上列當事人間請求確認住戶公約不成立等事件，上訴人對於中華民國九十五年七月三十一日台灣高等法院台南分院第二審判決（九十五年度上字第五號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件上訴人主張：伊為台南縣○里鎮○○○街「和風春墅」B區之所有權人，「和風春墅」社區分為A、B二區，A區在北邊，B區在南邊，A、B兩區各有建物之基地，且所有權各自獨立，A區各棟建物基地南側之空地，與B區各棟建物基地北側之空地，連成一區塊，但該區塊大部分屬B區建物之基地，屬B區住戶所有，僅少部分屬A區建物之基地而屬A區住戶所有；因建商即被上訴人南贏建設開發有限公司（下稱南贏公司）為便於促銷，將該區塊規劃為中庭花園，在銷售時向伊訛稱中庭花園空地產權A、B區各半，於買賣契約成立時，伊應南贏公司之要求簽署「住戶公約」，伊係在不明瞭產權範圍及不知中庭花園占用土地範圍之狀況下，簽署住戶公約交付予南贏公司；因此伊得以系爭住戶公約並未於申請建造執照時檢附台南縣政府審查，亦未踐行所有權人會議之決議為由，認該住戶公約無效；又該住戶公約係因

伊之輕率及無經驗所簽署，而為給付財產之約定，將私有土地提供社區共同使用，因該私有土地供社區共用之約定，對伊顯不公平等情，先位聲明求為：確認兩造間就「和風春墅」住戶公約之法律關係不存在；備位聲明求為：「和風春墅」社區住戶公約第六項和風春墅A、B區中庭花園之範圍應縮減成為如第一審判決附圖（下稱附圖）甲部份所示之判決。

被上訴人南贏公司則以：公寓大廈管理條例第二十三條及其施行細則第二條固然規定關於約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體等事項，非經載明於規約不生效力，惟此係指不生公寓大廈管理條例所定義之規約效力，並非因此亦不生任何民法上之效力；上訴人所簽署之住戶公約，內容完全針對A、B區全體住戶公共利益之目的而訂立之條款，且觀諸住戶公約各條字義，難謂有不合上訴人訂約之真意及交易之習慣，其提起本件訴訟，有違誠信原則。被上訴人戊○○、周培甲、庚○○○、辛○○、王○○亦以：系爭社區A、B區有獨立之門戶，且為各自獨立建造執照，A、B區應屬各自獨立使用之建築物，兩造於買賣時，即將住戶公約列為買賣契約之附件，視為契約之一部分，該公約與契約內文有同等效力，該規約係約定住戶間有關中庭花園之使用協議，並非約定依公寓大廈管理條例所示欲成立管理組織及委員會，且A、B區之所有住戶均有簽訂，各住戶透過建商簽訂之住戶公約，使同一內容之住戶共同使用約定，由多數意思表示的合致而成立，該公約已有效成立，並不因於申請建照執照時有無檢送規約，而影響其效力；住戶公約第六項之約定，係兩造在合意狀況下簽立，應受此約定之拘束；又A、B區提供為中庭花園之私有土地，雖不相當，但上訴人買受系爭房屋時，該A、B區及中庭花園均已建築完成，上訴人於購屋時已可了解中庭花園設計之樣式與共同使用之區域，任意主張遭受詐欺，欲撤銷住戶公約之意思表示，或甚而主張縮減給付，應屬無據各等語，資為抗辯。

原審審理結果以：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，民事訴訟法第二百四十七條第一項定有明文。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，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。上訴人主張：渠等分別向南贏公司購買房屋時簽署之住戶公約，因南贏公司未於申請建造執照時檢附送主管機關審查，即要求上訴人簽名或蓋章，且至今迄未召開所有權人會議決議，系爭住戶公約不生法律效力等情，為被上訴人所否認，並辯稱：該住戶公約係兩造間透過建商所約定之分管使用協定，兩造係在合意狀況下簽立該住戶公約，係由多數意思表示合致而有效成立，並不因是否於申請建造執照時有無檢送規約，而影響其效力等語。茲兩造對該住戶公約，法律關係存否既不明確，上訴人主觀上認有不安狀態存在，而此種不安之狀態得以本件確認判決加以除去，上訴人提起本件確認之訴，應認有即受確認判決之法律上利益。次查上訴人

主張：伊等均為「和風春墅」B區之所有權人，「和風春墅」社區分A、B二區，A區在北邊，B區在南邊，A、B兩區各有建物之基地，且所有權各自獨立，A區各棟建物基地南側之空地，與B區各棟建物基地北側之空地，連成一區塊，作為中庭花園，該中庭花園大部分屬B區建物之基地而屬B區住戶所有，少部分屬A區建物之基地而屬A區住戶所有；上訴人於分別向南贏公司購買B區房屋時，A、B區房屋及中庭花園均已建築完成，且均應南贏公司之要求簽署住戶公約，該公約第六項載明：「如後附圖所標示A、B區及C、D區之專屬中庭花園等區域，其產權為各戶所私有但各戶無論持分多寡其使用權屬於本社區該區所共有，任何人不得主張為其私有，進行圍隔、阻礙或禁止他人使用之行為。」等事實，為兩造所不爭執，並有南贏公司提出之住戶公約可稽，且經現場勘驗屬實，上訴人此部分主張，堪信為真實。再查兩造所購買之「和風春墅」社區，為一戶一建造執照，房屋所有權各自獨立，上訴人均為B區之建物所有權人，被上訴人除南贏公司外，均為A區之建物所有權人，A、B區各提供部分土地作為中庭花園使用，中庭花園及出入大門等由A、B區共同使用之共同設施，其使用與管理，即具有整體不可分性，符合公寓大廈管理條例第五十三條規定：「多數各自獨立使用之建築物，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者。」之情形。上訴人主張系爭社區共用之中庭花園及出入大門部分，其管理及組織準用公寓大廈管理條例之規定，自屬有據。按公寓大廈管理條例第五十六條規定：「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。」，就上述規定，上訴人主張系爭社區之住戶公約，既有約定共用部分之中庭花園及出入大門，自應依規定於申請建造執照時檢附，固屬有據，然南贏公司與其餘被上訴人及上訴人成立系爭社區之房地買賣時，將住戶公約列為買賣契約之附件，已視為契約之一部分，該住戶公約與買賣契約有同等效力。又公寓大廈管理條例第二十八條規定：「公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。」，準此，須依公寓大廈管理條例規定向主管機關報備者為「成立管理委員會或推選管理負責人」，然因本件依公寓大廈管理條例第五十六條第二項規定已視為規約之住戶公約，係約定「住戶間有關中庭花園之使用協議」，並非約定欲「成立管理委員會或推選管理負責人」，無向主管機關報備之餘地，且係「報備」而已。所謂「報備」，即是「函報備查」，與上訴人所指之「審核」或「審查」，亦屬有間。本件「和風春墅」社區關於共同設施之中庭花園及出入大門之使用與管理，準用公寓大廈管理條例第五十三條之規定，乃為免生爭議，但該條例並無規定如

未按該條例規定之程序，所為任何共同使用之約定，即屬無效。系爭住戶公約A、B區之所有住戶既均有簽訂，可認為A、B區之所有住戶透過建商南贏公司使同一內容之住戶共同使用之約定，由多數意思表示合致而成立，該住戶公約已有效成立，不因申請建造執照時有無檢附該規約及有無經區分所有權人會議之決議而影響其效力。上訴人主張南贏公司於申請建造執照時，並未檢附系爭住戶公約送台南縣政府備查，且至今亦未召開所有權人會議決議，認系爭住戶公約不生效力，先位聲明求為判決：確認兩造間就「和風春墅」住戶公約之法律關係不存在，即無可採。再按民法第七十四條第一項規定：法律行為，係乘他人之急迫、輕率或無經驗，使其為財產上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平者，法院得因利害關係人之聲請，撤銷其法律行為或減輕其給付。又法院依該項之規定減輕給付，不僅須行為人有利用他人之急迫、輕率，或無經驗，而為法律行為之主觀情事，並須該法律行為，有使他人為財產上之給付，或為給付之約定，依當時情形顯失公平之客觀事實，始得因利害關係人之聲請為之。本件為成屋交易，上訴人買受系爭房屋時，該A、B區及中庭花園及出入大門均已建築完成，為兩造所不爭執，上訴人購屋時已可瞭解中庭花園設計之樣式與共同使用之區域，買賣當時系爭社區之現況，即為住戶公約所約定共同使用之現況，事後無任何變更或調整，而此共同使用之約定，A區之住戶並無獲得任何不正當利益，僅社區之所有住戶依該公約取得中庭花園之使用權利而已。而民法第七十四條第一項規定意旨，係違背公序良俗及誠信原則的特殊形態，因行為人違反公平交易原則，其法律行為的內容欠缺社會妥當性，法律允許不利益當事人事後減輕其給付，避免暴利行為之相對人獲取暴利，而有不公平情事發生。本件係住戶間共同使用中庭花園之約定，與上開規定要件不符。上訴人主張渠因輕率、無經驗而簽署住戶公約，而為給付財產之約定，將私有土地提供作為社區共同使用，因該私有土地供社區共用之約定，對上訴人顯不公平，備位聲明求為判決：「和風春墅」住戶公約第六項和風春墅A、B區之中庭花園之範圍應縮減成為如附圖所示甲部分，亦屬無據，不應准許等詞，爰維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，經核於法並無不合。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 六 年 十 一 月 一 日

最高法院民事第六庭

審判長法官 朱 建 男

法官 顏 南 全

法官 黃 義 豐

法官 鄭 傑 夫

法官 蘇 清 恭

本件正本證明與原本無異

官 記 書
日 九 月 十 一 年 六 十 九 國 民 華 中
A

資料來源：司法院法學資料檢索系統