

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第594號

原告 陳仁偉

訴訟代理人 吳惠珍律師

被告 嘉義大高巢社區管理委員會

法定代理人 李美瑩

訴訟代理人 蕭道隆律師

唐淑民律師

上列當事人間請求確認管理辦法無效事件，本院於民國114年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告於民國90年5月20日所制定「嘉義大高巢社區車輛進出及停車位管理辦法」第3條中關於「住戶租車位採先租先選車位之方式，至管理室辦理租賃手續」及「辦理車位至少以3個月為一期，期滿欲退租時，須於5天前辦理退租手續，否則以續租論」之內容無效。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

一、原告為嘉義市○○○段0000○號（共有部分為2337建號）即嘉義大高巢公寓大廈（下稱系爭社區）之區分所有權人、權利範圍為35/10000（原證1，建物登記第一類謄本，本院卷第31至34頁），系爭社區住戶計341人，然系爭社區住戶計341戶所共有2337號建物之地下1、2層僅設189個法定停車位及14個自行增設停車位（原證2，標示部建物測量成果圖、嘉義市地政事務所建物測量成果圖，本院卷第35至39頁），前開189個法定停車位不具使用上、構造上獨立性，故登記為系爭社區全體住戶共有。

二、系爭社區於89年5月21日第1屆區分所有權人會議中決議通過89年社區住戶規約，並授權管理委員會訂定出租收費、管理

01 使用辦法（原證3、4，嘉義大高巢社區住戶規約、嘉義大高
02 巢社區生活設施管理辦法與嘉義大高巢第1屆區分所有權人
03 會議紀錄，本院卷第41至58頁、第59至63頁），系爭住戶規
04 約第3章第5條第3款規定：「有關法定停車位部分得由管理
05 委員會依相關法規執行應有之管理」。嗣被告於90年5月20
06 日制定「嘉義大高巢社區車輛進出及停車位管理辦法」（原
07 證5，嘉義大高巢社區車輛進出及停車位管理辦法，本院卷
08 第65頁），前開辦法第3條第3、4款規定，住戶租車位採先
09 租先選車位方式，至管理室辦理租賃手續；辦理租車位至少
10 以3個月為1期，期滿欲退租時，須於5天前辦理退租手續，
11 否則以續租論等語，然系爭管理辦法有下列瑕疵，其內容應
12 為無效：

13 （一）系爭管理辦法未經區分所有權人會議決議通過，應屬無效
14 。蓋：

15 1、系爭住戶規約第15條第4項第6點明定：「區分所有權人會
16 議應有區分所有權人3分之2以上及區分所有權比例合計3
17 分之2以上出席，以出席人數4分之3以上及區分所有權比
18 例占出席人數區分所有權4分之3以上之同意行之…E. 約定
19 專用或約定共用事項」。至前開會議紀錄僅係第1次區分
20 所有權人會議授權管理委員會「訂定出租收費、管理使用
21 辦法」，然系爭管理辦法仍應經區分所有權人會議通過，
22 始能生效。又自系爭管理辦法第5條雖記載「依本社區第2
23 屆區分所有權人會議訂定」，惟該第2屆區分所有權人會
24 議紀錄根本未提及系爭管理辦法之制訂（原證6，嘉義大高
25 巢第2屆區分所有權人會議記錄，本院卷第67至71頁），且
26 系爭管理辦法如訴之聲明所示之內容，形成已租得停車位
27 者恆有停車位使用權之現象，既為約定專用事項，自應由
28 區分所有權人按前開住戶規約第15條第4項第6點規定行之
29 ，然系爭管理辦法未經區分所有權人會議決議通過，自屬
30 無效。

31 2、第2屆區分所有權人會議依法召集會議戶數為205戶，實際

到會戶數為127戶，並未達系爭住戶規約第15條第4項第5點所載之出席門檻，而為無效決議。故系爭管理辦法為被告片面制訂，從未經區分所有權人會議決議通過，故前開管理辦法應無效。

(二) 縱認被告有權制定並執行系爭管理辦法，然系之管理辦法內容牴觸住戶規約，且違反民法第72條、第148條規定，亦屬無效：

1、系爭管理辦法第3條第3、4款規定，並未記載停車位出租應以抽籤或輪流較為公平之方式分配車位，致目前承租到車位之區分所有權人得繼續永久使用租得車位，亦得將之轉租藉此牟利，出售房屋時更可將停車位承租權隨同建物移轉予買方從中獲得房屋增值之鉅大利益，而未承租到車位之區分所有權人只能尋求週邊其他地區停車位使用，未租得停車位之區分所有權人屢次在區分所有權人會議中提議以抽籤方式分配法定車位，然因現行已租得停車位人數較多，致未租得停車位之區分所有權人無法與既得利益者抗衡。

2、各住戶向系爭社區原始起造人即台灣紙業股份有限公司購買系爭社區房屋時，除有購買自行增設停車位之住戶外，均無額外支付較多的購屋價金以取得車位使用權，亦無約定使用權之分管契約，故系爭社區之189個法定停車位應是全體住戶共用部分，則住戶間就停車位應享有相同使用權利始為公允。然系爭管理辦法第3條第3、4之規定使未租到車位之住戶永久無機會承租、使用社區停車位，甚至達喪失車位使用權之程度，此差別待遇無正當性目的有失公平，且違反「共用部分按應有部分比例分擔義務並享有對等權利」之原則，是前開規定顯已違反民法第72條、第148條規定，故被告未依相關法規執行應有管理，牴觸住戶規約第5條第3項後段及第15條第4項第6點之規定，且背於風序良俗及誠信原則，並為權利濫用、違反誠信原則，故系爭管理辦法第3條第3、4規定之內容應屬無效。

01 三、對被告抗辯之陳述與各項證據之意見：

02 (一) 被告雖提出89年5月21日製訂之「嘉義大高巢社區車輛進
03 出及停車位管理辦法」辯稱系爭管理辦法係依已實施1年
04 之系爭管理辦法稍作修正，原告主張系爭管理辦法未經區
05 分所有權人會議決議通過，乃誤解云云。然：

06 1、系爭社區第1屆區分所有權人會議係在89年5月21日召開，
07 並於當日始選出第1屆管理委員會，豈可能第1屆管理委員
08 當日即研討制定出系爭管理辦法，且再自前開第1屆區分
09 所有權人會議記錄觀之，當日亦無決議通過系爭管理辦法
10 之相關程序紀錄。

11 2、又系爭社區89年5月29日第1屆委員會第1次會議紀錄記載
12 「…三. 總幹事報告：1. 本社區公共停車位從5月6日起開
13 始出租、使用管制，目前出租平面汽車位20位，機車位10
14 位…」等語（見本院卷第119頁），可知系爭社區之法定停
15 車位在第1屆區分所有權人會議前即遭出租，顯然系爭社
16 區法定停車位之出租並未經區分所有權人會議決議通過，
17 被告亦無法提出系爭管理辦法係經區分所有權人會議決議
18 通過之證據，則依系爭住戶規約第15條第4項第6點規定，
19 於「89年5月21日制定」之系爭管理辦法應為無效，故不
20 論是何年所訂之系爭管理辦法均未經區分所有權人會議決
21 議通過，灼然至明。

22 (二) 被告另抗辯有決議杜絕長期獨占獨享之不公現象云云。然
23 :

24 1、將系爭前後之管理辦法相互對照，可知其後之系爭管理辦
25 法已將「車位不得轉租或借他人使用」之規定刪除，形同
26 鼓勵先租得車位者即使不自用，亦得將車位轉租他人以牟
27 取利益。至關於「…租給其他住戶停放時，需按管委會租
28 車位繳交標準收費…，如有超收，租用人向管委會檢舉由
29 管委會收回該車位，交由預排車位住戶依順序先後獲得使
30 用停車車位權…」之規定，看似阻止已租得車位者牟利之
31 可能，然原告在111年起因無計可施而向社區內某1已租得

01 車位之住戶承租停車位，113年租金每月為新臺幣（下同
02 ）1,200元，高於被告所訂每月700元租金（原證7，LINE
03 對話紀錄、停車位租賃契約書，本院卷第163至165頁），
04 縱如此，未租得車位之人亦為避免被告將停車位收回交由
05 預排住戶取得承租權，致自己喪失租車位機會，已難期待
06 未租得車位者會向被告檢舉，故上開如有超收遭檢舉將收
07 回車位之規定，仍未扭轉目前有失公平之情勢。

08 2、111年7月24日召開第23屆第1次區分所有權人暨住戶大會
09 ，臨時動議決議對無停車位之住戶每期給予200元管理費
10 之減免云云。然每期減免200元管理費之規定，相當於每
11 月減免67元(1期3個月)，未租得車位之住戶因永久忍受無
12 法使用系爭社區停車位之不便，或尋求社區週邊其他停車
13 位使用，每月減免之67元根本不具妥適之對價關係。

14 3、於113年7月2日公告禁止私下買賣移轉，車位承租人須於
15 房屋買賣時，將車位繳回管委會云云。然被告「公告禁止
16 私下買賣移轉」部分，係為平息眾怒始發佈，並未見被告
17 確實執行，況其後之管理辦法所定之平面車位原每月840
18 元、機械式停車位每月500元，嗣雖於112年區分所有權人
19 暨住戶大會之臨時動議決議將前開停車位各調漲200元（
20 原證8，第24屆區分所有權人暨住戶大會會議記錄，本院
21 卷第167至174頁），惟仍與嘉義市停車位現月租2,000餘
22 元相差甚鉅（原證9，停車位出租查詢網頁，本院卷第175
23 至185頁），故未租得車位者縱可尋求周邊停車場承租，
24 仍與租用系爭社區之停車場便利性無法相提並論。且被告
25 自行在113年7月2日公告上以「禁止私下買賣移轉…以杜
26 絕長期獨占獨享之不公現象…」等語，可知被告已自承本
27 件停車位管理辦法確有不公平，故被告所提前開資料均不
28 影響目前其後之管理辦法有失公平之事實。

29 三、對各項證據之意見：

30 （一）對被告所提住戶規約、開會通知、簽到簿、第1屆委員會
31 第1次(5月份)會議記錄、地籍圖資、第13屆區分所有權人

會議記錄、公告、第23第1次區分所有權人暨住戶大會會議記錄等文書（本院卷第93至141頁），除否認嘉義大高巢社區車輛進出及停車位管理辦法（本院卷第107至108頁）與生活設施管理辦法（本院卷第109至110頁）之製作名義人及內容真正外，對其餘文書之製作名義人及內容真正不爭執。對本院勘驗嘉義大高巢住戶規約外觀與前開車輛進出及停車位管理辦法第3條之結果無意見；但開前勘驗結果僅能證明原告所爭執之系爭兩辦法與社區住戶規約訂同一本而已，無法證明系爭車輛進出管理辦法與生活設施管理辦法之製作名義人為何人？是否經過住戶規約所裁示之決議方式及通過，故原告否認上開辦法之真正，且上開辦法之制訂時間點右上角89年5月21日之日期顯示早於被告在附件2所示嘉義大高巢社區管理委員會之開會通知，以及後附嘉義大高巢第1屆委員會第1次（5月份）會議記錄之會議時間（89年5月29日），顯然系爭3個辦法均非嘉義大高巢管理委員會會議所通過，被告亦未提出有通過住戶規約決議方式之會議記錄，故原告否認其真正。

（二）對彰化銀行嘉義分行函暨所附客戶基本資料查詢（本院卷第231至236頁）之製作名義人及內容真正不爭執。

四、並聲明：（一）確認被告於90年5月20日制定之「嘉義大高巢社區車輛進出及停車位管理辦法」第3條中有關「住戶租車位採先租先選車位之方式，至管理室辦理租賃手續」及「辦理車位至少以3個月為一期，期滿欲退租時，須於5天前辦理退租手續，否則以續租論」之內容無效。（二）訴訟費用由被告負擔。

貳、被告則以：

一、系爭社區於89間制定第1份住戶規約與系爭管理辦法（被證1，嘉義大高巢社區住戶規約與其他辦法等文書，本院卷第93至114頁）。系爭社區於89年5月25日召開第1次管理委員會第1次委員會議紀錄（被證1-1，嘉義大高巢社區管理委員會開會通知與簽到簿、嘉義大高巢第1屆委員會第1次（5月份

01) 會議記錄，本院卷第115至123頁)，其中討論議題提案二
02 即系爭管理辦法之租金調降，因當時社區大樓周圍道路安全
03 島兩側未劃紅線，馬路兩旁亦未規劃停車格，故住戶可隨意
04 免費停在社區附近（被證1-3，空拍圖，本院卷第125頁），
05 致系爭社區內多數停車位長期乏人問津，管委會始在前開會
06 議中提案二中決議租金調降，故原告所提系爭管理辦法係針
07 對已實施1年之系爭管理辦法稍作修正而來，特別係針對第3
08 條汽機車之車位租金作調降，同條其餘內容並未修正，至原
09 告於107年10月11日始因買賣而為系爭社區住戶，對先前規
10 約內容及歷次開會討論之修正容有誤解，故原告主張系爭管
11 理辦法未經區分所有權人會議決議通過，實屬誤解。至原告
12 雖否認系爭嘉義大高巢社區車輛進出及停車位管理辦法（本
13 院卷第107至108頁）與生活設施管理辦法（本院卷第109至
14 110頁）製作名義人及內容之真正，然自文書原本老舊及折
15 損即可證明文書為真正，聲請勘驗前開進出及停車位管理辦
16 法第3條是否為真正。

17 二、嗣自92年起系爭社區四周陸續劃上紅線禁止停車，住戶始漸
18 轉向系爭社區承租停車位，故系爭社區於101年5月20日召開
19 第13屆區分所有權人會議臨時動議第1項決議：「凡持有管
20 委會車位之住戶，因無車停放租給其他住戶停放時，需按管
21 委會租車位繳交標準收費，平面車位每月840元，機械車位
22 每月500元，如有超收，租用人向管委會檢舉由管委會收回
23 該車位，交由預排車位住戶依順序先後獲得使用停車位權。
24 並修訂停車位管辦法條文依法執行。自101年7月1日起實施
25 」等語（被證1-4，101年5月20日區分所有權人會議記錄，
26 本院卷第127至128頁）。又於111年7月24日召開第23屆第1
27 次區分所有權人暨住戶大會會議時，於提案十針對地下1、2
28 層停車空間公平使用事宜進行討論，並決議對無停車位之住
29 戶每戶每期給予200元管理費之減免（被證1-6，會議記錄，
30 本院卷第131至139頁），僅因原告係擁有14個私人停車位之
31 其中1名住戶，故無法享有管理減免之優惠。嗣為解決住戶

01 將停車位擅自出售、出租亂象，第25屆管委會又於113年7月
02 2日公告：「禁止私下買賣移轉，車位承租人須於房屋買賣
03 時，將車位繳回管委會並進行後續分配，以杜絕長期獨占獨
04 享之不公現象」等語（被證1-7，公告，本院卷第141頁）。

05 三、對各項證據之意見：

06 （一）對原告所提建物登記第一類謄本、標示部建物測量成果圖
07 、嘉義市地政事務所建物測量成果圖、住戶規約、第一屆
08 區分所有權人會議記錄、嘉義大高巢社區車輛進出及停車
09 位管理辦法、第二屆區分所有權人會議紀錄（本院卷第31
10 至71頁）等文書之製作名義人及內容真正不爭執。

11 （二）對原告所提通訊軟體對話內容截圖節影本、停車位租賃契
12 約書、嘉義大高巢社區第24屆區分所有權人暨住戶大會會
13 議記錄、網路查詢網頁等文書（本院卷第163至186頁），對
14 其中對話紀錄內容真正不爭執，惟否認原告主張與其對話
15 之人是同社區有租到停車位之住戶；至其餘文書之製作名
16 義人及內容真正則不爭執。

17 （三）對彰化銀行嘉義分行函暨所附客戶基本資料查詢（本院卷
18 第231至236頁）之製作名義人及內容真正不爭執等語，資
19 為抗辯。

20 四、並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）訴訟費用由原告負擔
21 。

22 參、本院之判斷

23 一、按總會決議之內容違反法令或章程者，無效，民法第56條第
24 2項著有規定。前開所稱法令，應專指法律而言，無法律效
25 力之行政命令，不包含在內；故總會決議之內容違反法律強
26 制或禁止規定，或有背於公序良俗者，當然無效，但有爭執
27 時，仍得提起確認該決議無效之訴。次按民法第72條所謂法
28 律行為有背於公共秩序或善良風俗者無效，乃指法律行為本
29 身違反國家社會一般利益及道德觀念而言（最高法院69年度
30 台上第2603號、83年度台上第1530號裁判要旨均同此見解）
31 。第按權利之行使，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，民法第148條亦有規定。至權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之；倘其權利之行使，自己所得利益極少而他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，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院71年度台上字第737號裁判要旨同此見解）。又所謂誠實信用之原則，係在具體之權利義務關係，依正義公平方法，確定並實現權利內容，避免一方犧牲他方利益以圖利自己，應以各方當事人利益為衡量依據，並考慮權利義務之社會作用，於具體事實為妥善運用。查：

- （一）原告所主張其為嘉義市○○○段0000○號、共有部分2337建號即系爭社區之區分所有權人、權利範圍為35/10000，系爭社區住戶計341人，然341戶所共有2337號建物之地下1、2層僅設189個法定停車位及14個自行增設停車位；與系爭社區於89年5月21日第1屆區分所有權人會議中決議通過89年社區住戶規約，並授權管理委員會訂定出租收費、管理使用辦法，系爭住戶規約第5條第3款規定：「有關法定停車位部分得由管理委員會依相關法規執行應有之管理」。嗣被告於90年5月20日制定「嘉義大高巢社區車輛進出及停車位管理辦法」，前開辦法第3條第3、4款規定住戶租車位採先租先選車位方式，至管理室辦理租賃手續；辦理租車位至少以3個月為1期，期滿欲退租時，須於5天前辦理退租手續，否則以續租論等內容（下稱系爭規定內容），有原告所提建物登記第一類謄本（見本院卷第31至34頁）、標示部建物測量成果圖、嘉義市地政事務所建物測量成果圖（見本院卷第35至39頁）與嘉義大高巢社區住戶規約、嘉義大高巢社區生活設施管理辦法與嘉義大高巢第1屆區分所有權人會議紀錄（見本院卷第41至58頁、第59至63頁）、嘉義大高巢社區車輛進出及停車位管理辦法

01 （見本院卷第65頁）等在卷可證，自堪信為真實。

02 （二）原告則以前開事由主張系爭規定內容為無效。查：

03 1、共有部分，謂公寓大樓專有部分以外之其他部分及不屬專
04 有之附屬建築物，而供共同使用者。約定專用部分，公寓
05 大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。約定共
06 用部分，謂公寓大廈專有部分經約定供共同使用者，系爭
07 規約第2條第3、4、5款著有規定。系爭住戶規約第15條第
08 4項第6點則明定，區分所有權人會議之決議，關於約定專
09 用或約定共用事項，應有區分所有權人3分之2以上及區分
10 所有權比例合計3分之2以上出席，以出席人數4分之3以上
11 及區分所有權比例占出席人數區分所有權4分之3以上之同
12 意行之。系爭住戶規約第19條第7款規定，被告須執行區
13 分所有權人會議決議事項；與系爭社區第1屆區分所有權
14 人會議決議關於地下室汽、機車出租案，授權被告訂定出
15 租收費、管理使用辦法，有原告所提系爭住戶規約（見本
16 院卷第54頁起）與系爭社區第1屆區分所有權人會議紀錄
17 （見本院卷第59頁）在卷可憑，自堪信為真實。

18 2、系爭社區地下室既屬共同使用部分，則欲將地下室汽、機
19 車出租，依前開規約之定義，公寓大廈共用部分經約定供
20 特定區分所有權人使用者，自屬約定專用部分。另自系爭
21 住戶規約第15條第4項前開規定，區分所有權人會議之決
22 議，關於約定專用或約定共用事項，應有區分所有權人3
23 分之2以上及區分所有權比例合計3分之2以上出席，以出
24 席人數4分之3以上及區分所有權比例占出席人數區分所有
25 權4分之3以上之同意行之。是關於地下室汽、機車出租案
26 不論是否授權，既屬公寓大廈共用部分經約定供特定區分
27 所有權人使用者，自屬約定專用部分，而須系爭住戶規約
28 第15條第4項所規定之前開之定足數符合規定，始合法生
29 效，應可認定。然依系爭第1屆區分所有權人會議紀錄記
30 載，系爭社區340戶、當日實到戶數125戶而宣布開會並為
31 前開決議，有系爭第1屆區分所有權人會議紀錄在卷可證

01 ；又90年5月之第2屆區分所有權人會議紀錄，亦記載社區
02 住戶340戶、實際到會戶數127戶，並通過系爭停車位管理
03 辦法，亦有原告所提90年5月20日制定之嘉義大高巢車輛
04 進出及停車位管理辦法、嘉義大高巢第2屆區分所有權人
05 會議紀錄在卷可證（見本院卷第65至71頁）。則系爭2次
06 決議顯未經區分所有權人3分之2以上及區分所有權比例合
07 計3分之2以上出席，亦可認定。則系爭2次決議均違反前
08 開規定應不成立且無效。且系爭2次決議之合同行為即法
09 律行為，顯有背於公共秩序或善良風俗者，而依前開民法
10 規定亦屬無效。

11 二、綜上所述，原告請求確認被告於90年5月20日制定之「嘉義
12 大高巢社區車輛進出及停車位管理辦法」第3條中有關「住
13 戶租車位採先租先選車位之方式，至管理室辦理租賃手續」
14 及「辦理車位至少以3個月為一期，期滿欲退租時，須於5天
15 前辦理退租手續，否則以續租論」之內容無效，為有理由，
16 應予准許。至其後之車輛進出及停車位管理辦法是否修正與
17 其效力如何等，因非本件審理範圍，本院自無從審究。

18 三、復按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。訴
19 訟費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第87條第1項、
20 第78條定有明文。查本院既為被告前開全部敗訴之終局判決
21 ，則依前開說明，本件訴訟費用應由被告負擔，爰判決如主
22 文第2項所示。

23 四、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳述並所提之證
24 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，併
25 予敘明。

26 中 華 民 國 114 年 4 月 1 日
27 民事第三庭法 官 陳卿和

28 以上正本係照原本作成。

29 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。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 4 月 1 日

