

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第346號

原告 國防部

法定代理人 顧立雄

訴訟代理人 林志宏律師

被告 嘉義市經國新城D社區管理委員會

法定代理人 王湘萍

訴訟代理人 劉家豪律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效事件，本院於民國113年11月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認嘉義市經國新城D社區於民國112年12月2日區分所有權人會議所為「提案三：修訂規約，附加提案：修訂【經國新城D社區地下室停車位抽籤辦法】第七條。」如附表一所示之決議無效。

二、訴訟費用新臺幣17,335元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，由被告負擔。

事實及理由

一、確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起。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（最高法院52年度台上字第1240號民事判決同此見解）。又公寓大廈區分所有權人會議，係區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議，為公寓大廈管理條例第3條第7款所明定，而區分所有權人會議之決議，係多數區分所有權人集合之意思表示而成立之法律行為，雖非法律關係本身，然其所為決議常為多數法律關係基礎，該法律關係基礎事實存否如生爭執，公寓大廈區分所有權人之私法上地位即有受侵害之危險。經查，原告

01 為嘉義市經國新城D社區（下或稱本件社區）之區分所有權
02 人，並主張本件社區於民國112年12月2日112年度區分所有
03 權人會議（下稱112年度區權人會議）所為「提案三：修訂
04 規約，附加提案：修訂【經國新城D社區地下室停車位抽籤
05 辦法】第七條。」之決議（內容如附表一所示，下稱系爭決
06 議）有無效之事由，而此為被告所否認，可認兩造對本件社
07 區區分所有權共有部分停車位使用之決定方式等決議之效力
08 發生爭執，已致原告私法上之地位及權利有不安之狀態存
09 在，而此種不安之狀態，得以本件確認判決將之除去，依前
10 揭說明，原告提起本件確認之訴即有受確認判決之法律上利
11 益，先予說明。

12 二、原告主張：

- 13 (一)本件社區於94年訂立之住戶規約第3條第4項第1款明訂「地
14 下室停車位：應由每戶一車位抽籤分配之，並負擔該停車位
15 應繳之設備使用費，…」、第3款約定「本件社區汽機車停
16 車位使用管理辦法由管理委員會訂定之，其停車位使用契約
17 格式如附件二。」，被告並據此訂立「經國新城D社區地下
18 室停車位抽籤辦法」（下稱系爭抽籤辦法）作為規約附件1
19 2，前述規約內容持續沿用至102年7月5日經嘉義市政府以府
20 工使字第1025030991號函核備該住戶規約在案，均無修正。
- 21 (二)惟被告於110年12月11日召開本件社區110年度區分所有權人
22 會議，提案將系爭抽籤辦法之原條文內容全數刪除，並修訂
23 為「一、本件社區所有戶數為140戶，扣除國部所管理之18
24 戶後，共122戶。二、國防部交付之車位為132個，本D社區
25 依使用執照核准圖面之地下室停車位計123車位，在原起造
26 人國防部未妥善解決本社區地下室停車位不足問題前，以維
27 持各車位使用現況，暫緩抽籤分配車位。三、國防部所管理
28 之戶數中尚未經本大樓分配停車位者，依國防部93年9月24
29 日之『同意書』，國防部自行向H棟(下或稱H社區)借用，函
30 文如附件可供鈞鑒。四、為維護國防部新購戶與社區原住戶
31 權益，避免日後衍生爭議，國防部所列管之編號302號等合

計18戶房屋不足之停車位，須自行與其他社區協商借用，所以有意承購國防部所列管之18戶房屋者，請先行與國防部確認其停車位事宜，以免日後權益有所爭議。」等語（下稱110年度區權人決議），原告前因認110年度區權人決議內容違法無效進而起訴請求確認無效，經本院以111年度訴字第69號民事判決（下稱前案判決）認定本件社區110年度區權人決議內容違反公平原則而無效。惟被告嗣仍於112年12月2日召開112年度區權人會議，附加提案修訂系爭抽籤辦法而增訂第7條，經表決後通過如附表一所示之系爭決議。

(三)本件社區縱已新劃設非原始設計規畫之停車位10車格及活化B1-35車格開放使用，但地下室停車位仍不足每戶一車位，本件社區之住戶規約及系爭決議通過前之系爭抽籤辦法，係採每年定期抽籤分配停車位使用之方式，對所有區分所有權人依其應有部分使用收益屬共有部分之停車位為合於平等、比例原則之管理方式，方為允當。

(四)又依同意書及使用執照申請書記載，原告雖同意將本件社區法定停車位一部分留設在前述H棟，並非指原告同意將不足本社區住戶戶數停車位留在H棟，原告係向建築主管機關提出前述文件同意法定停車位集中留設，不能據此推論為承諾日後向原告購屋者，不足本件社區住戶總戶數之全部停車位日後均可在H棟使用，或是原告應向該棟借用不足總戶數之停車位，原告並無補足本件社區戶數相同停車位之義務，此已有前案判決確認在案，應已有爭點效。

(五)然被告經本院以前案判決認定110年度區權人決議無效後，仍舊未依系爭抽籤辦法辦理地下室停車位抽籤分配使用事宜，系爭決議實施結果將形同原已抽籤分配到車位之住戶，可自行決定長期甚至永久繼續使用已獲配車位之既得利益，而未抽籤分配到車位之住戶，或抽籤分配到車位位置較差或不便使用之住戶，僅能就剩餘車位（包括新劃設之車位）進行抽籤分配使用，兩者對於本件社區共有部分之地下室停車位分配使用機會，已達顯不相當之程度而有違公平原則；又

01 被告以多數決之方式不當剝奪少數區分所有權人獲得使用較
02 佳位置，或便利使用停車位之機會，該不利益分擔之系爭決
03 議內容已違反民法第818條、公寓大廈管理條例第9條第1項
04 前段之規定，並屬民法第148條第1項規定之權利濫用行為，
05 當屬無效等語，並聲明：如主文所示。

06 三、被告則以：

07 (一)原告當初於經國新城工程設計時，雖總量停車位可滿足基地
08 需求，惟基地因受街廓分割，而導致停車位設計無法滿足各
09 社區，故而本件社區停車位不足情形（住戶數139戶、停車
10 位數123個）應歸責於原告，原告並與被告協議將其所有之
11 本件社區18戶空屋所不足之停車位停放於經國新城H社區，
12 且基於照顧眷戶立場空屋未處分前，未參與抽籤分配停車
13 位。

14 (二)嗣被告為解決停車位不足之問題，已完成增劃停車位連同原
15 有停車位共計142車格，補足可停放位置供原告使用，目前
16 停車位已達「一戶一車位」之狀況，故於112年度區權人會
17 議通過系爭決議，係考量已抽籤分配到車位之本件社區住戶
18 對於停車位之使用已有默契及使用習慣，若每年重新抽籤導
19 致住戶須再次適應新停車位，易致住戶間停錯停車位或擦撞
20 鄰車，故自97年起即未再辦理停車位抽籤，此為原告所明知
21 及未持反對意見，應認本件社區住戶間已有默示分管契約之
22 存在，而不得僅因個別區分所有權人對於停車位不滿意而推
23 翻；況且，已無前案判決所採認本件110年度區權人決議無
24 效揭示「將讓決議前已抽籤分配到車位的住戶可繼續永久使
25 用各該車位，決議前未抽籤分配到車位的住戶則無法使用社
26 區停車位，並已嚴重限制現在未分配到車位的區分所有權人
27 即原告使用車位的權利，甚至達喪失車位使用權的程度，違
28 反公平原則」之情形。

29 (三)故系爭決議內容主觀上，並無以損害原告為主要目的，客觀
30 上系爭決議對於已抽籤分配到車位之多數住戶所生之利益，
31 及原告所受之損失，加以比較衡量後原告損失甚微，被告無

01 違反權利濫用禁止原則等語為抗辯，並聲明：原告之訴駁
02 回。

03 四、本件經協商整理兩造不爭執、爭執事項(本院卷第256至257
04 頁，保留原意，文字內容或有稍作調整)：

05 (一)兩造不爭執事項：

- 06 1.原告為本件社區之區分所有權人。本件社區住戶共140 戶，
07 其中1 戶經原告同意撥為本件社區活動中心，實際上供住宅
08 用途戶數為139 戶。
- 09 2.本件社區地下1、2層為本件社區全體區分所有權人共同所
10 有、使用，並劃設法定停車位123 個。另被告已完成增劃停
11 車位至142 個，惟增劃之停車位尚未申請變更使用執照。
- 12 3.本件社區於97年12月3 日區分所有權人會議所為「本次區分
13 所有權人分配停車位後，除住戶互相協議更改外，不再另作
14 更動作業」之決議，經本院以110 年度訴字第126 號民事判
15 決確認該決議違反規約及公平原則，而無效確定在案。
- 16 4.本件社區於110 年12月11日區分所有權人會議所為「提案
17 一：住戶規約修訂案，案由二：修訂經國新城本件社區地下
18 室停車位抽籤辦法。」，將原抽籤辦法全數刪除，並修正訂
19 定抽籤辦法如前案判決附表所示修正內容之決議，亦經確認
20 該決議因違反公平原則屬權利濫用而無效確定在案。
- 21 5.被告於97年之後即未再依地下室停車位抽籤辦法就地下室
22 1、2層所有停車位之使用為公開抽籤分配。
- 23 6.本件社區112 年度區權人會議，以提案三之附加提案修訂系
24 爭抽籤辦法第7 條，增訂條文如本院附表一所示內容（下稱
25 系爭附加提案），並經決議通過。

26 (二)兩造爭執之事項：

- 27 1.原告有無向經國新城H 社區借用停車位或將其所有本件社區
28 18戶之不足停車位停放於H 社區之義務？
- 29 2.本件社區於112 年12月2 日之112 年度區權人會議所為系爭
30 附加提案之決議即系爭決議，有違反公寓大廈管理條例第9
31 條第3 項、第23條第2 項或建築法第73條第2項前段等法

01 令？及有無違反「嘉義市經國新城D社區住戶規約」第3
02 條、四、(一)、(三)及「經國新城D社區人員及汽（機）車進出
03 與停車位使用管理辦法二、(一)等規定？是否有違反公平原則
04 及有無權利濫用之情事而屬無效？

05 3.原告提起本件訴訟是否違反公平原則或比例原則？或有權利
06 濫用？

07 五、本院之判斷：

08 公寓大廈管理條例（下稱本條例）未規定者，適用其他法令
09 之規定。總會決議之內容違反法令或章程者，無效；本條例
10 第1條第2項、民法第56條第2項分別定有明文。因本條例對
11 區分所有權人會議決議違法之法律效果，並未明文規定，自
12 應適用其他法令之規定，而公寓大廈之區分所有權人會議，
13 主要係為區分所有建物內各區分所有權人利害關係事項所召
14 開，其決議係屬多數區分所有權人意思表示一致之行為，而
15 發生一定私法上之效力，與民法總則編社團法人為規範社員
16 相互權利義務關係，而召開總會決議相似，是公寓大廈區分
17 所有權人會議之決議，自應類推適用民法有關社團總會決議
18 之第56條第2項規定。經調查：

19 (一)本件社區住戶共140戶，其中1 戶經原告同意撥為本件社區
20 活動中心，實際上供住宅用途戶數為139 戶，而社區地下室
21 法定停車位為123個，本件社區地下一、二層為防空避難
22 室、機房、配電室兼停車空間，而原告為本件社區區分所有
23 權人等情形，有使用執照影本及本院依職權調取前案判決內
24 附建物登記第二類謄本在卷可憑（本院卷第103至109頁、前
25 案判決卷第267至293頁），並為兩造所不爭執(併見前述兩
26 造不爭執事項 1.2.)。是本件社區地下一、二層應屬供全體
27 住戶共同所有、使用甚明。

28 (二)又原告主張系爭決議因有違反本條例第9條第3 項、第23條
29 第2 項或前述建築法令，及系爭決議通過之系爭抽籤辦法有
30 違反公平原則及有無權利濫用之情事，應屬無效乙節，惟已
31 為被告所否認，並以前揭情詞為抗辯。是以，本院首應審酌

01 者應為：原告有無向經國新城H 社區借用停車位或將其所有
02 本件社區18戶之不足停車位停放於H 社區之義務？系爭決議
03 內容即系爭抽籤辦法是否違反平等原則，並有權利濫用情形
04 而應屬無效？茲析述如下：

05 1.原告無向經國新城H 社區借用停車位或將其所有本件社區18
06 戶之不足停車位停放於H 社區之義務：

07 (1)被告雖辯稱當初經國新城工程設計時，雖總量停車位可滿足
08 基地需求，惟基地因受街廓分割，而導致停車位設計無法滿
09 足各社區，本件社區停車位不足應歸責於原告，原告並與被
10 告協議將其所有之本件社區18戶空屋所不足之停車位停放於
11 經國新城H社區等情，並提出使用執照申請書及同意書為證
12 (本院卷第213至215頁)。原告固不否認依同意書及使用執照
13 申請書記載，同意將本件社區法定停車位一部留設在前述H
14 棟，然並未同意原告願將不足本件社區住戶戶數停車位留在
15 H棟社區等語。本院觀以前述同意書及使用執照申請書之記
16 載，原告在興建「嘉義市建國一五六村新建工程」(含D棟)
17 即本件社區時，曾提出93年9月24日同意書記載有關嘉義市
18 建國一五六村新建工程D、J、P1、F2等四棟地下室「法定停
19 車位」不足，依據建築技術規則第59條之1第1款規定辦理，
20 本部(即原告)同意D棟地下二層不足一停車位向H棟地下二層
21 借用，此致嘉義市政府工務局等語，而使用執照申請書上亦
22 記載「原總停車位132部，變更為123部(法定123部，私設0
23 部)；本基地(D棟)地下二層不足一部停車位，向H棟地下二
24 層借用，詳竣工圖」等語，則解釋前述同意書及申請書文義
25 ，原告係同意將本件社區「法定停車位」一部留設在H棟，
26 並非指原告同意將不足本件社區住戶戶數停車位留設在H棟
27 明確。又原告係向建築主管機關嘉義市政府工務局提出前述
28 文件同意「法定停車位」之123部集中留設，顯難據此推論
29 為承諾日後購屋者，不足本件社區住戶總戶數之全部停車位
30 日後均可在H棟使用，或是原告應向H棟借用不足總戶數之停
31 車位。

01 (2)再者，參以被告提出之本件社區原告與其中之承購人於94年
02 4月間所簽立之房地買賣契約書及國防部106年3月10日函
03 件，關於買賣標的為主建物及包括但不限於陽臺、花臺、平
04 臺等之附屬建物及共同使用面積70.93平方公尺等情，此有
05 前述買賣契約書影本附卷(本院卷第267至270頁)。可見並未
06 有約定出售停車位或提供一戶一車位之情事，況前述買賣契
07 約之私法關係亦與被告無涉。又前述國防部函件更闡明，本
08 件工程係依「國軍老舊眷村規劃設計原則」興建，設計總量
09 停車位計2,314個，數量滿足基地整體2,200戶需求，惟基地
10 計有17街廓，受限各土地面積不同，車位設計數量無法逐區
11 滿足；另本基地地下室屬社區所有住戶共同持分之「法定」
12 避難空間，且於各住戶所簽訂之買賣契約書並無「一戶一車
13 位」承諾事項等語，亦有前述函件附卷可佐(本院卷第289
14 頁)。

15 (3)再參以本件原告前曾以110年度區權人決議內容即系爭抽籤
16 辦法違法無效，而訴請確認決議無效，經本院以前案判決認
17 定本件110年度區權人決議內容違反公平及權利濫用，應屬
18 無效確定在案，其中關於「本件原告是否有增設使本件社區
19 地下室停車位數量與總戶數相同的義務」等節，業經前案判
20 決列為該事件兩造之重要爭點，經實質審理並令兩造攻防舉
21 證、辯論後，將所為判斷於前案判決理由詳為論述，並以被
22 告抗辯原告應滿足「一戶一車位」，補足本件社區停車位，
23 及每戶都有一個車位，一戶一車位是當時雙方議定合意的內
24 容等語，並不可採，及認定原告並無同意將不足本件社區住
25 戶戶數停車位留設在H棟，亦無增設使本件社區地下室停車
26 位數量與總戶數相同的義務，而判決原告勝訴確定等情，亦
27 有前述判決書在卷可憑(本院卷第50至51頁)。而本件關於
28 原告有無向經國新城H社區借用停車位或將其所有本件社區
29 18戶之不足停車位停放於H社區之義務，與前述前案判決中
30 關於停車位之使用範圍亦均大致相同，而被告亦未提出其他
31 新訴訟資料，足以推翻前案判決之判斷內容，被告復就前述

01 主要爭執點再為爭訟，原告主張此部分具有爭點效之拘束
02 力，兩造及本院就該爭點，除本院前述認定部分外，於本件
03 訴訟有關範圍，均不得為相反之主張或判斷。被告於本件中
04 仍執前詞而為前述抗辯，自非可採，併此說明。

05 2.系爭決議有違反平等原則而有權利濫用之情形：

06 (1)按各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共
07 用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。
08 住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為
09 之。但另有約定者從其約定。本條例第9條第1、2項有分別
10 規定。共有部分、公共設施之使用，原則按區權人依其共有
11 之應有部分比例使用之，雖得另由區權人以約定（包含規
12 約）限制之，惟經由多數決議所為之限制仍需合於平等、比
13 例原則，不得逾越必要程度而妨害少數區權人就建物及公共
14 設施之通常使用，否則係屬違反民法第148條之權利濫用行
15 為，應認無效(最高法院100年度台上字第1293號判決意旨參
16 照)。依照前述規定及說明，可見區分所有權人會議雖可就
17 公寓大廈共用部分之使用，為其他約定，但是前述約定仍應
18 具備客觀上合理之理由，且其區別程度亦不得失相當性。否
19 則，若任由區分所有權人會議以多數決方式決議共有部分、
20 公共設施之使用，無異允許多數人以濫用多數決之方式，形
21 成對少數區分所有權人不利之決議或規定。

22 (2)系爭決議於112年度區權人會議中，依本件社區住戶規約第1
23 5條第1項規定，經過半數表決通過，就112年度區權人會議
24 之提案【提案三：修訂規約】中之附加提案即系爭抽籤辦法
25 為決議，系爭決議之內容係屬修訂規約之附加討論事項，並
26 對規約之附件內容即系爭抽籤辦法增訂第7條之規定，而系
27 爭決議修改後之內容，已附具於本件社區112年12月2日修訂
28 後之系爭住戶規約，以上有本件社區112年度區權人會議會
29 議紀錄及本件社區住戶規約（112年12月2日修訂版）影本在
30 卷可佐（本院卷第60至66、217至220頁），並為兩造所不爭
31 執。足認系爭決議之內容乃涉及本件社區住戶規約之修訂，

01 先予說明。

02 (3)又建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有
03 第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、
04 消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應
05 申請變更使用執照；又有下列情形之一者，處建築物所有權
06 人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣六萬元以上三十
07 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補
08 辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必
09 要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢
10 復原狀或強制拆除：違反第73條第2項規定，未經核准變更
11 使用擅自使用建築物者；建築法第73條第2項、第91條第1項
12 第1款定有明文。被告雖於本院審理時抗辯其已完成增劃停
13 車位連同原有停車位共計142車位，補足可停放位置供原告
14 使用，目前停車位已達「一戶一車位」之狀況，故考量已抽
15 籤分配到車位之本件社區住戶對於停車位之使用已有默契及
16 使用習慣，每年重新抽籤導致住戶須再次適應新停車位，易
17 致住戶間停錯停車位或擦撞鄰車，故自97年起即未再辦理停
18 車位抽籤，原告亦未持反對意見，應認本件社區住戶間已有
19 默示分管契約之存在，已無造成原告喪失車位使用權的程度
20 或違反公平原則之情形。經查：

21 ①本件社區住戶共140 戶，實際上供住宅用途戶數為139 戶，
22 本件社區地下室法定停車位為123個，數量小於住戶數，而
23 地下一、二層為全體區分所有權人共有、使用，已詳如前
24 述。而本件社區94年社區住戶規約第3條第4項第1款原約定
25 「地下室停車位：應由每戶一車位抽籤分配之，並負擔該停
26 車位應繳之設備使用費，…」、第4項第3款約定「本社區汽
27 機車停車位使用管理辦法由管理委員會訂定之，其停車位使
28 用契約格式如附件二。」，被告並制定系爭抽籤辦法(原內
29 容如附表二原條文內容所示)；被告前於110年12月11日召
30 開本件社區110年度區分所有權人會議，通過本件案由二決
31 議，將94年原抽籤辦法條文全數刪除，改訂為如附表二修正

01 內容所示等情形，為兩造所不爭執，並且有住戶規約、本件
02 抽籤辦法、會議紀錄在前案卷可佐(前案卷第19頁、第41
03 頁、第67至69頁)。可見在被告刪除及改訂前，原有規約及
04 抽籤辦法，應已明定由全體住戶採行公開抽籤的方式決定車
05 位的分配，以確保本件社區各區分所有權人有公平使用共有
06 部分之機會等情。惟本件社區於112年度區權人會議中通過
07 之系爭決議如附表一所示內容，係以若原已抽籤分配到車位
08 之住戶對於目前使用車位無意見者，得不參加抽籤繼續使
09 用，而由對於目前使用車位有意見及新住戶就剩餘車位（包
10 括新劃設車位）進行抽籤後使用。然參以本件社區已於97年
11 後已未進行公開抽籤分配車位，此業經被告所自承（本院卷
12 第126頁），是當次抽籤住戶所分配到之停車位，應均為本
13 件社區內之法定停車位。雖本件社區已於112年度區權人會
14 議後增劃至142個停車位，但所增劃之19個停車位並未取得
15 前述規定之變更使用執照，則該增設停車位並無申請變更使
16 用執照之紀錄，已係違反建築法規，且事後再為申請能否就
17 前述地下室之避難空間取得合法之使用執照，更非無疑，並
18 因違法而有遭主管機關依前述建築法規課處罰鍰，責令恢復
19 原狀、封閉或強制拆除之情事，此對於原已於97年抽籤分配
20 到法定車位之住戶而言，豈有甘願冒重新抽籤，再獲分配取
21 得存有風險之非法定車位，而遭受前述不利益之理。

22 ②準此情況，依系爭決議即系爭抽籤辦法運作下之實際結果，
23 勢必將使如原告之本件社區區分所有權人，或在當時未參與
24 97年停車位抽籤者，僅能在違法現況，及未取得變更之合法
25 使用執照之增劃停車位中抽籤，並導致其等遭前述不利益等
26 危險，甚或增劃之停車位，經由主管機關責令恢復原狀或封
27 閉，將使其喪失停車位使用權益，並遭排除於本件社區區分
28 所有權人對於共用部分使用權之外，嚴重限制其使用停車位
29 之權利，顯已違反公平原則。是以，系爭決議乃以多數決之
30 方式，限縮較少數之區分所有權人對於共有部分之使用權，
31 日後甚或可能達到被剝奪之程度，係對於較少數之區分所有

01 權人不利之分擔決議或約定，其保全者僅為原已於97年抽籤
02 分配到法定車位住戶慣有之停車利益，而所欲達成之利益甚
03 屬輕微，自屬損害他人為主要目的，而屬權利濫用，自為法
04 所不許。故原告主張系爭決議應屬無效，自屬有據。

05 ③至於被告抗辯其自97年起即未再辦理停車位抽籤，原告未持
06 反對意見，應認本件社區住戶間已有默示分管契約之存在乙
07 節。惟本件社區自97年後未辦理停車位之抽籤，實肇因本件
08 社區於97年12月3 日區分所有權人會議所為「本次區分所有
09 權人分配停車位後，除住戶互相協議更改外，不再另作更動
10 作業」之決議，然該決議，已經訴外人孫文智即本件社區之
11 區分所有權人之一，訴請確認該決議無效，經本院以110 年
12 度訴字第126 號民事判決確認該決議違反原始規約及公平原
13 則，而無效確定在案；被告復於110 年12月11日區分所有權
14 人會議所為「提案一：住戶規約修訂案，案由二：修訂經國
15 新城D社區地下室停車位抽籤辦法。」，將原抽籤辦法全數
16 刪除，並修正訂定抽籤辦法如附表二所示修正內容之決議，
17 亦經前案判決確認該決議因違反公平原則屬權利濫用而無效
18 確定在案(各見兩造不爭執事項3.4.)。由此可知，本件社區
19 區分所有權人對於地下一、二層停車位之共有部分使用方式
20 已迭有爭執及明示反對，顯然未經本件社區所有區分所有權
21 人默示同意，而有成立所謂分管契約之情事；再者，原告未
22 參與抽籤，係因其所有之空屋尚未售出，而尚無使用停車位
23 之必要，但此非原告有拋棄經抽籤而對於本件社區地下一、
24 二層之共有部分使用權利，尤難謂原告有默示同意之情事。
25 被告此部分抗辯，亦難採認。

26 (三)原告提起本件訴訟並無違反平等原則、比例原則，或有權利
27 濫用之情事：

28 1.本件社區地下一、二層為防空避難室兼停車空間，為本件社
29 區全體區分所有權人共同所有、使用，並劃設法定停車位12
30 3 個，而原告為本件社區區分所有權人，而系爭決議係以多
31 數決之方式，限縮較少數之區分所有權人對於共有部分之使

01 用權，日後甚或可能達到被剝奪之程度，係對於較少數之區
02 分所有權人不利益分擔之決議，其保全者僅為原已於97年抽
03 籤分配到法定車位住戶慣有之停車利益，自屬損害他人為主
04 要目的，而屬權利濫用，故系爭決議應屬無效等情，已詳見
05 上述，則原告本於區分所有權人之地位，就系爭決議限縮或
06 剝奪其對共有部分使用權限，而為正當行使其共有人之權
07 利，尚難認有違反比例、公平原則或有權利濫用之情事。

08 2.至於被告另抗辯原告與經國新城J社區管理委員會達成共
09 識，就地下停車位不足之處協調由社區其他空間設置，卻對
10 本件社區無法為相同之處置，而違反平等原則。惟原告與其
11 他社區是否達成停車位之具體協議，與社區之條件及區分所
12 有權人之決議內容，及各管理委員會對於法規範之遵守程度
13 及協調能力等有關，此與系爭決議確有不當限縮原告之本件
14 社區共有部分之使用權利尚屬無涉；況被告已有前揭歷次之
15 區分所有權人會議決議，一再經區分所有權人為訴訟請求，
16 經本院判決確認各該決議無效確定之情事，現仍持續未依原
17 有合法有效之規約履行，顯可歸責於被告所致，被告仍執前
18 詞為抗辯，自無足取，併此說明。

19 六、綜上所述，原告主張被告以多數決方式通過系爭決議，違反
20 平等原則而有權利濫用之情形，請求確認系爭決議無效，為
21 有理由，應予准許。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據及攻
23 擊防禦方法，及被告聲請調取本件社區住戶於94年間與原告
24 簽立之房地買賣契約書，經本院悉予審酌後，認核與判決結
25 果無影響或無必要，毋庸再予論述，亦附此說明。

26 八、訴訟費用負擔之依據，依民事訴訟法第78條，並依職權確定
27 訴訟費用額為新臺幣17,335元（即第一審裁判費），及依民
28 事訴訟法第91條第3項諭知應於裁判確定之翌日起，加給按
29 法定利率計算之利息，應由被告負擔。

30 九、據上論結，原告之訴為有理由，因此判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

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（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應依民事訴訟法施行法第9條規定，一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
書記官 李彥廷

附表一：提案三、修訂規約，附加提案：修訂【經國新城D社區地下室停車位抽籤辦法】第七條。

113年度訴字第346號

現行條文	增訂條文	說明
參閱附表二原條文內容欄所示。	七、為尊重多年分管協議之約定（約定專用）及住戶使用習慣，若住戶對於目前使用之車位沒有意見，可不參加車位抽籤繼續使用，由對於目前使用車位有意見及新住戶就剩餘車位（包括新劃設車位）進行抽籤後使用。	明定地下室停車位抽籤辦法增訂文，以因應提案二、地下室一戶一車位實施劃設後之抽籤事宜。

附表二：（前案判決書所列附表）

原條文內容	修正內容(前案判決之決議內容)
一、依社區各棟（甲、乙、丙）分別公開抽籤決定。 二、地下室一、二樓所有車位數量依棟別放於抽籤箱內供住戶抽籤。 三、如所抽的車位籤不合意者，須等住戶抽完籤後，再另行抽籤，以一次為限。	一、本社區所有戶數為140戶，扣除國部所管理之18戶後，共122戶。 二、國防部交付之車位為132個，本D社區依使用執照核准圖面之地下室停車位計123車位，在原起造人國防部未妥善解決本社區地下室停車位不足問題前，以

四、依使用者付費原則，抽有停車位者每月須繳交清潔費200元，採年繳方式收費共計2400元。 五、抽籤後一週內未繳清潔費者，即喪失該停車位之使用權，管委會依權責將該停車位重新分配。 六、爾後每年12月10日至25日間，擇日公告抽籤日期，抽完籤後一週內將當年之清潔費一次繳清。	維持各車位使用現況，暫緩抽籤分配車位。 三、國防部所管理之戶數中尚未經本大樓分配停車位者，依國防部93年9月24日之『同意書』，國防部自行向H棟借用，函文如附件可供鈞鑒。 四、為維護國防部新購戶與社區原住戶權益，避免日後衍生爭議，國防部所列管【302號、302號13F、304號、304號14F、306號、306號2F、308號、308號14F、310號、310號11F、312號、312號2F、312號5F、312號14F、314號、314號14F、316號、318號】等18戶房屋不足之停車位，須自行與其他社區協商借用，所以有意承購國防部所列管之18戶房屋者，請先行與國防部確認其停車位事宜，以免日後權益有所爭議。
---	--