

臺灣嘉義地方法院民事判決

115年度訴字第426號

原告 國防部

法定代理人 顧立雄

訴訟代理人 林志宏律師

楊翕翱律師

被告 嘉義市經國新城D社區管理委員會

法定代理人 陳勝安

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115年6月23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114年12月6日區分所有權人會議所為如附表所示「關於14戶空戶停車位案」之決議無效。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按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，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判決要旨參照）。次按被告於言詞辯論時為訴訟標的之認諾者，依民事訴訟法第384條之規定，雖應本於其認諾為被告敗訴之判決，但認諾不得附有條件，附有條件之認諾，不生同條所定之效力（最高法院32年上字第4784號民事裁判意旨參照）。再按管理委員會有當事人能力，公寓條例第38條第1項定有明文。而所謂訴訟擔當，係指第三人就實體上非歸屬於自己之訴訟標的法律關係取得在相關訴訟上得以自己名義

01 成為原告或被告之訴訟實施權，由該第三人（擔當人）以自
02 己之名義進行訴訟，而得受本案判決者。訴訟擔當人為形式
03 當事人，被擔當者為實質當事人。公寓大廈管理委員會於執
04 行法定職務、規約約定或區分所有權人會議決議事項之範圍
05 內，有依公寓條例第38條第1項規定及訴訟擔當之法理，就
06 涉及區分所有權人之法律關係，以自己名義為區分所有權人
07 實施訴訟之當事人能力及當事人適格（最高法院110年度台
08 上字第871號判決意旨參照），惟公寓大廈區分所有權人會
09 議，所為決議涉及全體區分所有權人之利益，管委會就已有
10 形式及外觀之決議，並無處分權限（高等法院高雄分院112年
11 度上字第126號判決意旨參照）。查，本件原告主張被告民國
12 114年12月6日所為如附表所示「附帶提案：國防部所屬14戶
13 空戶之停車位案」之決議（下稱系爭決議）有不成立或無效、
14 得撤銷情事，涉及多數區分所有權人之權益，且性質上有公
15 益性，被告雖於民國115年6月23日言詞辯論期日到庭辯稱：
16 「對於原告主張如果確實有侵犯到原告權益，管委會對於確
17 認決議無效沒有意見」等語（本院卷第160頁），而有不爭執
18 原告請求之意，然前開被告之認諾以「確實有侵犯到原告權
19 益」為前提，是否為附條件認諾而無效已有疑義。況依前開
20 說明，系爭決議涉及多數區分所有權人利害關係，已具備形
21 式外觀之區權會決議，被告並無實體法上之處分權限，是被
22 告對原告主張之前開決議無效之訴訟標的所為不爭執之表
23 示，不生效力，法院仍應依職權為實體審查。則系爭決議不
24 成立，為被告所否認，因公寓大廈區分所有權人會議所為決
25 議，涉及全體區分所有權人之利益，系爭決議決議效力既有
26 爭執且屬不明，已足致原告之法律上地位有不安之狀態存
27 在，此得以本件確認判決除去之，是原告提起本件訴訟，自
28 有確認利益，合先敘明。

29 貳、實體事項

30 一、原告主張：

31 (一)原告主張其為嘉義市經國新城D社區（下稱系爭社區）之區分

所有權人，於該社區擁有14戶空戶。該社區地下室一、二層為全體區分所有權人共有、共同使用之法定停車位，共計123個，而實際住宅用途戶數為139戶。依系爭社區94年住戶規約第3條第4項第1款、第3款原約定地下室停車位應採公開抽籤方式分配車位，並制定抽籤辦法，復有停車位使用管理辦法第2條第1項規定「…住戶每年(94年於抽籤日起至94年12月31日止)以抽籤獲得本社區地下室停車位使用權；95年起每年停車位使用權為每年1月1日起12月31日止…」，然實際上系爭社區於97年以後即未進行公開抽籤變更車位。嗣被告於110年12月11日召開110年度區分所有權人會議，通過決議將前開抽籤辦法全數刪除，改定為暫緩抽籤分配車位，未經分配停車位及原告列管之18戶房屋，須自行與其他社區協商借用停車位等，嗣前開系爭110年決議經本院110年度訴字第126號判決決議無效；嗣系爭社區經112年區權人會議後增設19個停車位，然該19個停車位未取得使用執照，而屬違反建築法規之停車位，被告又於112年12月2日召開所有權人會議，決議通過為尊重多年分管協議之約定及住戶習慣，原已抽籤分配到車位之住戶，得不參加抽籤繼續使用，僅就餘下之車位供無車位或新住戶進行抽籤後使用，該決議又經本院113年度訴字第346號判決無效；嗣被告於114年12月6日再以區分所有權人會議決議通過如附表所示之附帶提案(下稱系爭決議，見本院卷第93頁)。

(二)被告一再以各種藉詞暫停系爭社區規約所規定之停車位每年公開抽籤之辦法，使97年未經抽籤分配取得停車位使用權之住戶近乎永久喪失停車位使用權益，迭經本院110年度訴字第97號、113年度訴字第346號判決被告所通過之決議無效後，猶再次表決通過系爭決議，顯已違反公平原則，而屬權利濫用。

(三)系爭社區所有權人對於停車位之使用方式迭有爭執及明示反對，並未成立所謂分管契約之情事，而原告未參與抽籤係因其所有之房屋為空屋尚未售出，而暫無使用停車位必要，並

01 非默示同意拋棄抽籤之權利，故系爭決議提案說明內容稱
02 「為尊重現有住戶多年分管協議之約定(約定專用)」等語為
03 由，而通過系爭決議，與事實不符。

04 (四)系爭社區雖在112年增劃19個停車位，然該19個停車位未取
05 得使用執照，而有遭受遭主管機關責令恢復原狀、封閉或強
06 制拆除之風險，且未於97年參加抽籤取得停車位之住戶，亦
07 只能在該19個違法停車位中抽籤，而受有不利益，顯違公平
08 原則，此業經本院113年度訴字第346號判決在案，被告卻無
09 視該判決，仍通過系爭決議，欲將違法設置之14格停車位強
10 加由原告使用，而不得每年經由公開抽籤獲得分配合法停車
11 位使用權，則系爭決議自亦有違公平原則，而屬權利濫用。

12 (五)綜上，系爭決議違反系爭住戶規約第3條第4項第1款、第3
13 款、停車位使用管理辦法第2條第1項規定，且違反公平原
14 則，而有權利濫用，爰依民法第56條第2項規定，請求確認
15 系爭決議無效。

16 (六)並聲明：確認嘉義市經國新城D社區於114年12月6日區分所
17 有權人會議所為如附件所示「附帶提案：國防部所屬14戶空
18 戶之停車位案」之決議無效；訴訟費用由被告負擔。

19 二、被告答辯略以：

20 (一)因為社區起造人是原告，斯時是以132個停車位辦理申請。
21 惟僅經市政府核定123個停車位，目前社區有125戶入住，原
22 本原告所有18戶中，扣掉4戶，該4戶被告亦有提供其等停車
23 位，故被告仍會安排車位給原告之住戶使用，維護其等權
24 益。因被告無法向市政府申請變更增加停車位，需要原告協
25 助規劃，倘未來原告能向市政府申請核定增加停車位，則國
26 防部出售的新住戶即可就增加之車位來抽籤，故希望規劃車
27 位可以約定專用。然倘確實有侵害到原告權益，對於原告主
28 張要確認系爭決議無效沒有意見。

29 (二)並聲明：原告之訴駁回。

30 三、本院之判斷：

31 (一)原告主張依系爭社區94年住戶規約第3條第4項第1款、第3款

01 原約定地下室停車位應採公開抽籤方式分配車位，然於97年
02 後系爭社區即未進行公開抽籤，而由前抽籤取得停車位之所有
03 權人繼續使用迄今，被告更陸續召開110年度區分所有權
04 人會議、112年12月2日區分所有權人會議，決議通過暫緩抽
05 籤分配車位，前開決議亦分別經本院110年度訴字第126號判
06 決、113年度訴字第346號判決無效在案。然被告仍於114年1
07 2月6日再以區分所有權人會議決議通過「提案二：住戶規約
08 修訂案」之「附帶提案」（即系爭決議），暫停辦理停車位抽
09 籤等情，業經原告提出與其所述相符之系爭社區住戶規約影
10 本、系爭社區汽機車進出與停車位使用管理辦法、本院113
11 年度訴字第346號民事判決影本、114年度區分所有權人會議
12 紀錄等件為憑（見本院卷第31至55頁、第65至107頁），被告
13 對此亦不爭執，堪信原告此部分主張為真實。

14 (二)又原告主張系爭決議違反公平原則而有權利濫用之違反法
15 令、違反住戶規約及停車位使用管理辦法等規定，爰依民法
16 第56條第2項規定，請求確認系爭決議無效等語；被告則辯
17 以希望規劃車位可以約定專用，並由原告協助申請核定增加
18 停車位，就可以讓新住戶可就增加之車位來抽籤等語。本件
19 兩造之爭點厥為：系爭決議是否有權利濫用而無效？

20 (三)按總會決議之內容違反法令或章程者，無效，民法第56條第
21 2 項定有明文。次按本條例未規定者，適用其他法令之規
22 定，公寓大廈條例第1 條第2 項亦定有明文。再按公寓大廈
23 管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思
24 機關。其區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法
25 令或章程時，依公寓大廈條例第1 條第2 項規定，應適用民
26 法第56條第1 項撤銷總會決議之規定，由區分所有權人請求
27 法院撤銷區分所有權人會議之決議（最高法院92年度台上字
28 第2517號判決意旨參照）。是以，區分所有權人會議決議違
29 反法令時，區分所有權人亦得訴請確認決議無效。

30 (四)查，系爭社區實際上供住宅用途戶數為139戶，地下室法定
31 停車位僅123個，嗣被告又增設19個停車位，完成系爭社區

01 停車位增設至142個，惟前開19個增劃之停車位尚未申請變
02 更使用執照，此有兩造於本院113年度訴字第346號判決不爭
03 執事項在卷可稽(見本院卷第69頁)，是系爭社區合法停車位
04 數量顯然少於總戶數，依系爭社區原始規約，原合法設置之
05 123個停車場是採公開抽籤方式分配車位，此亦有系爭社區
06 住戶規約、停車位使用管理辦法在卷可憑(見本院卷第32至5
07 4頁)，足徵系爭社區原規約就系爭社區車位不足一事早已明
08 定，應由全體住戶採行公平且公開抽籤之方式決定車位之分
09 配，並制定於每年12月10日至25日間擇日抽籤次年度之停車
10 位使用權乙情明確。被告雖於114年12月6日區分所有權人會
11 議中，通過如附表所示之附帶提案(見本院卷第93頁)，然原
12 告主張前開所謂「尚餘14格停車位」為違法自行增劃之停車
13 格，為被告所不否認，是系爭決議將合法停車格由97年經由
14 抽籤取得停車位使用權之住戶可以繼續永久使用，將不再採
15 行抽籤方式分配，而強令原告或未來承購之新住戶僅能使用
16 違法增設之停車格，而須面臨使用之停車位隨時有遭責令恢
17 復原狀，或強制拆除，或喪失停車權益之風險，自與系爭社
18 區規約第3條第4項第1款、第3款、停車位使用辦法第2條第1
19 項規定相左。且被告屢次以多數決方式，限縮、剝奪較少數
20 區分所有權人對於共有部分之合法通常使用權，系爭決議之
21 不利益分擔顯失均衡，其目的顯在損害特定區分所有權人，
22 而有違反民法第148條第1項之權利濫用。

23 (五)綜前所述，原告依民法第56條第2項規定，請求確認如附表
24 所示之系爭決議無效，為有理由，應予准許。

25 四、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
26 因本件事證已臻明確，且與判決基礎不生影響，爰不一一論
27 述，附此敘明。

28 五、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決
29 如主文。

30 中 華 民 國 115 年 7 月 14 日
31 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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 7 月 14 日

書記官 鄭翔元

附表

附帶提案：國防部所屬14戶空戶之停車位案。提案人318-14劉恩宏

說明：

一、為尊重現有住戶多年分管協議之約定(約定專用)及住戶使用習慣，社區停車位維持現有使用情況，暫停辦理停車位抽籤。

二、社區與國防部所屬空戶之停車位爭議，授權管理委員會偕同國防部代表以協商解決，終止訴訟，達成和解。

辦法：雙方針對地下室停車位使用條件進行協商，社區現有125戶區分所有權人係民國97年經抽籤取得地下室停車位使用權，尚餘14格停車位則由國防部所屬14戶空戶使用。

決議：經表決，贊成本案者56票，超過半數通過本案。