

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄簡字第946號

原告 陳春華

李友東

訴訟代理人 陳豐裕律師

被告 龍鄉第十二代花園大廈管理委員會

法定代理人 方妍允 址同上

訴訟代理人 呂德泰 址同上

上列當事人間排除侵害事件，本院於民國114年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按公寓大廈區分所有權人會議之決議事項由管理委員會執行，公寓大廈管理條例第36條第1款定有明文。是起訴請求確認區分所有權人會議決議無效，應以管理委員會或全體區分所有權人為被告，始為適格。查，本件係原告陳春華、李有東二人（下稱原告二人）就其等所居住之龍鄉第十二代花園大廈於民國113年12月1日區分所有權人會議之「議題三修訂1『本大樓（104-113年）規約修訂案』：（規約第4頁）第二章第二條...四.(一)停車空間之權利.....3. 平面車位（編號1. 2. 3. 5號）為4個停車位，2號與3號停車會中間之空間（為公共區域），基於社區機車停車位不足，故管委會以不妨礙鄰車進出之原則，規劃繪設機車停車格，以供社區住戶停放。（106年12月24日修訂，並於113年11月6日管委會決議執行繪設）」所為之通過決議（下稱系爭決議），請求確認無效，並除去依系爭決議所繪設之機車停車位，依前揭規定，被告龍鄉第十二代花園大廈管理委員會具當事人適格，先予敘明。

01 二、原告主張略以：原告二人為龍鄉第十二代花園大廈之住戶，
02 被告依系爭決議而繪設如附圖所示編號115、116、117號之
03 機車停車位（下稱系爭機車停車位），原告二人對系爭機車
04 停車位所繪設區域屬全體區分所有權人所共用不爭執（本院
05 卷第354頁），惟系爭決議違反建築法第73條第2項、公寓大
06 廈管理條例第7條第4款、第9條第2項、第15條第1項等規定
07 而無效，且原告二人之汽車停車位毗鄰系爭機車停車位，系
08 爭機車停車位之繪設已妨害原告二人汽車停車位之使用權
09 利，亦妨害原告依使用無系爭機車停車位繪設之共用部分之
10 權利，故系爭機車停車位繪設亦有權利濫用而侵害原告二人
11 之之情。為此，起訴請求確認系爭決議無效及除去系爭機車
12 停車位等語。並聲明：(一)確認系爭決議無效；(二)被告應將如
13 附圖所示之系爭機車停車位除去，回復原狀。

14 三、被告則以：系爭機車停車位繪設並無違反相關法規，原告固
15 提出如附圖所示之照片，欲主張其等開啟車門會與系爭機車
16 停車格之機車碰撞，然該照片中兩輛汽車所停放位置均是緊
17 鄰其原有停車格之邊線，汽車未緊鄰汽車停車格邊線，是不
18 會有開啟車門而與機車碰撞問題等語，茲為抗辯，並聲明：
19 原告之訴駁回。

20 四、本院得心證之理由：

21 (一)查，系爭機車停車位繪設處為全體區分所有權人所共有，兩
22 造就系爭決議變更原有使用執照用途而繪設系爭機車停車位
23 是否有違反相關法令而有爭執，茲說明如下：

24 1.按，建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或
25 有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設
26 施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更
27 者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用
28 變更，不在此限，建築法第73條第2項定有明文；次按，住
29 戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。
30 但另有約定者從其約定。前二項但書所約定事項，不得違反
31 本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定，公寓

大廈管理條例第9條第2項、第3項亦分別有明文可參。是依前開規定，公寓大廈變更原使用執照所載空間用途者，原則上應向主管機關申請變更使用執照，但如有建築法第73條第2項但書之情形者，則無庸申請變更使用執照。

2.查，被告以114年8月12日之民事準備書(二)狀請求就原告繪設系爭機車停車位有無違反「高雄市建築物免變更使用執照辦法」、「高雄市政府工務局建造執照預審審議原則」或其他建築法令規定（本院卷第363至365頁），請求函詢主管機關即高雄市政府工務局，經本院於114年9月26日就系爭停車位繪設處是否符合現行法規乙情，函詢高雄市政府工務局，該局於114年10月31日函覆本院意旨略謂：系爭機車停車位繪設無須辦理使用執照變更，且未抵觸建築技術規則停車空間限制及妨礙建築物防火避難設施等規定，且系爭決議所繪設之系爭機車停車位之尺寸亦屬可行等語，此有如附件所示之高雄市政府工務局函在卷可參。準此，原告二人張系爭機車停車位有違反相關建築法令，即難認有據。

3.原告二人另主張系爭機車停車位繪設有違反公寓大廈管理條例第7條第4款、第9條第2項、第15條第1項規定之情形，惟公寓大廈管理條例第7條第4款係在規範約定專用有違反法律使用限制之規定者，不得約定專用，然系爭機車停車位並無違反相關建築法令，有前揭附件之函說明可參，故原告二人援引公寓大廈管理條例第7條第4款，已難認有據；又同法第9條第2項及第3項、第15條第1項規定，均係在規範住戶個人對共用部分之使用，其個人行為不得有違反約定或違反法令情形，此觀同法第9條第4項、第15條第2項分別明文規範住戶如有違反各該條文第1項之情形，管理負責人或管委會應予制止，經制止而不遵從者，報請主管機關處理，並得請求損害賠償或要求其回復原狀甚明，而本件系爭機車停車位繪設乃被告所屬之區權會以系爭決議通過，而原告二人所引公寓大廈管理條例第9條第2項、第15條第1項規範住戶個人行為之規定而主張區權會之系爭決議違反法令，實有誤認受規

01 範主體之嫌，難認有據。

02 (二)又原告主張系爭機車停車位之劃設有權利濫用情形云云，然
03 系爭機車停車位並未變更原告二人使用其等各自汽車停車位
04 之位置或停車空間，難認原告二人之權益有何損害可言。
05 再者，一般而言，任何情況下開啟車門本應注意周遭情況，
06 又除非使用車輛之人有身形巨大或是肥胖等情，實無有車門
07 必須開啟到底始能進入車輛內之情形，換言之，依照一般開
08 啟車門程度，停放於系爭機車停車位周遭之車輛車門實難認
09 會碰撞到停放之機車，故原告二人主張系爭決議有權利濫用
10 說法，亦無可採。

11 五、綜上所述，原告二人主張系爭決議違反公寓大廈管理條例或
12 建築相關法令、係屬權利濫用，訴請確認系爭決議為無效、
13 請求除去系爭機車停車位，均無理由，應予駁回。

14 四、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提出之
15 證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均
16 不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併
17 此敘明。

18 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 115 年 1 月 23 日
20 高雄簡易庭 法 官 林育丞

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
23 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
24 20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

25 中 華 民 國 115 年 1 月 23 日
26 書 記 官 冒佩好

27 附圖：系爭機車停車位

28 附件：高雄市政府工務局114年10月31日高市工務建字第1143920
29 8800號函