

臺灣高等法院高雄分院民事判決

111年度上字第108號

上訴人 快樂京城大廈管理委員會

法定代理人 黃華亮

訴訟代理人 朱冠菱律師

陳柏中律師

被上訴人 劉國欽

訴訟代理人 洪士宏律師

蘇辰雨律師

甘芸甄律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效等事件，上訴人對於中華民國111年2月17日臺灣高雄地方法院109年度訴字第1767號第一審判決提起上訴，本院於111年8月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於確認快樂京城大廈如高雄市政府工務局民國一百一十年十二月十六日高市工務建字第一一〇四一七九〇四〇〇號函所附壹層平面圖所示之B棟四周空地（標示為綠色）超逾如附圖紅色框線以外為被上訴人約定專用部分廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：訴外人劉彩惠於民國88年3月22日向訴外人京成建設股份有限公司（下稱京成公司）購買「快樂京城大廈」（下稱系爭大廈）B棟1樓、門牌號碼高雄市○○區○○路00號1樓房屋（即高雄市○○區○○○段0000○號）及其坐落基地（下合稱系爭房地），雙方並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約）。系爭契約附件(一)大樓管理規則切結書（下稱系爭切結書）第3條第(三)項記載，B棟四周空地【即如

01 附件13高雄市政府工務局（下稱工務局）110年12月16日高
02 市工務建字第11041790400號函所附壹層平面圖B棟周圍綠色
03 區域以紅線框起範圍，下稱系爭空地】業經全體住戶同意為
04 約定專用部分，專屬1樓住家即系爭房地所有權人使用。被
05 上訴人於97年4月30日自劉彩惠處受讓系爭房地後，依系爭
06 切結書之約定，系爭空地應為被上訴人約定專用。詎上訴人
07 於109年6月21日召開之109年度區分所有權人會議（下稱系
08 爭會議），議決刪除系爭大廈組織章程暨住戶規約（下稱住
09 戶規約）第2條第2款但書有關共用部分得約定為專用，並增
10 列第2條第6、7款有關開放空間、防火巷等不得約定為專用
11 之決議內容（下稱系爭決議），以此否認被上訴人就系爭空
12 地之約定專用權。系爭決議已造成約定專用變更之效果，卻
13 未徵得被上訴人同意，亦未訴請法院判決確定，顯違反公寓
14 大廈管理條例第33條第3款前段規定，應屬無效。為此，依
15 民事訴訟法第247條、公寓大廈管理條例第33條第3項、民法
16 第56條第2項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)確認系
17 爭決議無效。(二)確認工務局110年12月16日高市工務建字第1
18 1041790400號函所附壹層平面圖B棟四周空地(以綠色標示)
19 為被上訴人約定專用（訴字卷二第117、118頁）。

20 二、上訴人則以：系爭空地是否因系爭切結書第3條第(三)項所載
21 屬約定專用部分，尚有爭執。依工務局提供之系爭大廈壹層
22 平面圖顯示，系爭空地為防火巷及法定騎樓，應為系爭大廈
23 共用部分或約定共用部分，不得約定專用，故系爭決議並未
24 違反公寓大廈管理條例之規定等語為辯。

25 三、原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴。上訴
26 聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上
27 訴人答辯聲明：上訴駁回。

28 四、兩造不爭執事項：

29 (一)劉彩惠於88年3月22日向京成公司購買系爭房地，並簽訂系
30 爭契約。

31 (二)劉彩惠基於系爭大廈區分所有權人身分，參與第一次區分所

有權人會議。

(三)被上訴人以買賣為登記原因，自劉彩惠受讓系爭房地，於97年5月20日登記為系爭房地所有權人。

(四)住戶規約第2條第2款原規定：「本大廈法定空地、開放空間、…等為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。但起造人或建築業者之買賣契約或分管契約書已有約定時，從其約定」。上訴人召開系爭會議，作成系爭決議。

五、本院論斷：

(一)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247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存在與否不明確，致原告主觀上認為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號判決意旨參照）。本件被上訴人主張系爭決議違法而影響其對系爭空地之約定專用權利，為上訴人所否認。足見兩造間就系爭決議效力，及被上訴人就系爭空地約定專用權之存否，處於不明確之狀態，致被上訴人於私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以確認訴訟予以除去，揆諸上開說明，被上訴人提起本件訴訟，有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

(二)劉彩惠於88年3月22日向京成公司購買系爭房地，雙方就此簽訂系爭契約，被上訴人復以買賣為登記原因，自劉彩惠受讓系爭房地，於97年5月20日登記為系爭房地所有權人，此為兩造所不爭執，並有系爭契約及系爭切結書影本、鳳山區七老爺段1971建號之建物登記第一類謄本、地籍異動索引、鳳山區七老爺段321地號之土地登記第三類謄本在卷可稽（訴字卷一第173至189頁、審訴卷第111至193頁），此部分事實堪以認定。

(三)被上訴人主張其就系爭空地有約定專用權，並提出系爭切結

書為憑。上訴人則指稱系爭空地為退縮騎樓地（不主張為防火巷及法定騎樓，訴字卷二第119頁），其設置目的應供公眾通行往來，依公寓大廈管理條例第7條第4款規定，不得以規約約定為專用云云（本院卷第49頁）。查：

1.快樂京城建案係由京成公司起造，京成公司雖函覆表示該建案之買賣合約書等資料已逾保存年限，且公司於106年搬遷時已全數銷毀，無法提供相關資料等語（訴字卷一第157頁）。惟觀系爭契約、系爭切結書及被上訴人檢附之系爭契約附件(一)、(二)切結書上「劉彩惠」之署名，其筆劃運勢、特色，以肉眼觀之均無二致（訴字卷一第183、189、191頁），顯應為劉彩惠於購買系爭房地時所同時簽立。又系爭契約第12條其他特約事項欄位，特以手寫方式載明「(四)其他如附件」等字（訴字卷一第181頁），足證系爭契約原確有包含附件資料。又被上訴人提出之系爭契約文件中乃包含附件(一)大樓管理規則切結書即系爭切結書、附件(二)地下汽車停車位之權屬及使用特別約定切結書、附件(三)快樂京城銷售坪數簡算表（訴字卷一第187至193頁），內容詳細完整，系爭切結書並與建商在大樓管理委員會成立前，為規範住戶使用公共空間之範圍、方式會先與承購戶簽訂管理規則之常情相符。且上訴人並不否認系爭切結書第3條第(三)項約定：「全體住戶同意本大廈地面層空地之B棟四周空地及D、E、F、H棟後院空地歸所屬壹樓住家使用…」內容為真（訴字卷一第187頁、審訴卷第54頁），而原審承審法官詢問上訴人其他住戶有無類似本件爭議（訴字卷一第129頁），上訴人亦表示：「針對D、E、F、H棟後院空地有無類似糾紛之問題，因其他棟未涉及影響住戶通行之騎樓，並不會影響到其他住戶之權益，故並未發生如本件之爭議…」等語（訴字卷一第212頁），足見系爭大廈壹樓住家確有依系爭切結書所載使用空地情況，是系爭切結書確為系爭契約之附件之事實，應可認定。

2.按契約固須當事人互相表示意思一致始能成立，但所謂互相

表示意思一致，不限於當事人直接為之，其經第三人為媒介而將當事人互為之意思表示從中傳達而獲致意思表示一致者，仍不得謂契約未成立。公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分別約定，該公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。又倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最高法院91年度台上字第2477號判決要旨參照）。系爭切結書為系爭契約之附件，其內容記載：「…本人同意確實遵守大廈所訂管理規則各項條款如左…第3條：本人即日後轉接之承受人，均願同意遵守下列約定使用事項：(一)屋頂平台為全體區分所有權人所共有，任何住戶不得擅自佔用或堆積物品。(二)本大廈採用開放性空間設計，頂蓋型私設通路增建為公共門廳，另頂蓋型開放空間闢建為交誼會議室，其使用依管理委員會制定之使用規則正確使用之。(三)全體住戶同意本大廈地面層空地之B棟四周及D、E、F、H棟後院空地歸所屬壹樓住家使用，但不得增建外，其餘空地由公司統一規劃為中庭花園，任何人不得擅自佔用或堆積物品…」等（訴字卷一第187至189頁），乃建商於大樓管理委員會成立前先與各承購戶就大廈公共空間或各戶專用範圍等有關事項所為之約定，常見於公寓大廈等集合住宅之買賣契約中；又系爭大廈之公寓大廈草約第2條第2項規定：「本公寓大廈法定空地、樓頂平台為共用部分，應供全體區份所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分」，該大樓於90年2月7日召開第一次區分所有權人會議之規約第2條第2款略以：「本大樓法定空地、開放空間…等為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分」，95年1月14日區分所有權人會議復修訂增訂但書：「…但起造人或建築業者

之買賣契約書或分管契約書已有約定時，從其約定」，有工務局110年12月16日高市工務建字第11041790400號函及其附件在卷可考（訴字卷二第9至10頁），足見系爭大廈因有系爭切結書之約定，為免原規約與分管契約有所齟齬，乃於95年1月14日區分所有權人會議增列第2條第2款但書規定，以為適用；佐以前述上訴人對系爭切結書之真正及其內容並無何爭執，B、D、E、F、H棟周圍空地亦確均由壹樓住戶使用，顯見系爭大廈各承購戶簽訂房地買賣合約書時應均併同簽署如系爭切結書內容之附件，而已透由京成公司就系爭空地合意成立分管契約，並得據以拘束嗣後受讓取得之區分所有權人。

3. 次按公寓大廈共用部分，除公寓大廈管理條例第7條第1款至第5款所列者外，得經約定供特定區分所有權人使用，為約定專用部分，此觀該條例第3條第4、5款、第7條、第16條第2項、第58條之規定甚明；惟約定專用部分，依同條例第9條規定，除另有約定外，應依其設置目的及通常使用方法為之；而另有約定之事項，不得違反該條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定，若有違反，依同條第4項規定，僅生管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求主管機關或訴請法院為必要之處置，如有損害並得請求損害賠償之問題，非屬效力之規定。是公寓大廈之法定空地，如經區分所有權人同意由特定區分所有權人專用，尚非無效，該特定區分所有權人須依約定方法使用，若有違反，其他區分所有權人得請求其除去違反約定使用之結果，及請求返還逾越約定範圍之法定空地（最高法院108年度台上字第2040號判決要旨參照）。查系爭空地屬退縮騎樓地計入法定空地，系爭大廈之法定空地並無標示「專有」或「共用」，亦非屬防火巷或法定騎樓，有前開工務局函文可參（訴字卷二第9、10頁），並經原審電詢承辦人員確認無訛（訴字卷二第101頁）。而建築技術規則建築設計施工編第28條第2項規定：建築基地退縮騎樓地未建築部分計入法定空

01 地，故系爭空地之設置目的固屬退縮騎樓地，然其性質上仍
02 屬法定空地，則依前揭說明，系爭大廈區分所有權人就此所
03 為之分管約定並非無效，僅係被上訴人應依其設置目的及通
04 常使用方法為之而已。

05 4.上訴人雖指稱系爭空地為退縮騎樓地應供公眾通行往來，屬
06 公寓大廈管理條例第7條第4款不得以規約約定為專用云云
07 （本院卷第49頁）。然系爭空地為未建築部分之退縮騎樓地
08 計入法定空地，並非不能約定為專用，已如前述。而騎樓屬
09 道路，如有堆積、置放、設置或拋擲足以妨礙交通之物，除
10 令行為人消除障礙外，可處以罰鍰，此觀道路交通管理處罰
11 條例第3條第1款、第82條自明。被上訴人如未將系爭空地供
12 公眾通行往來，而有禁止他人通行之行為，亦僅生可能遭行
13 政裁罰，或其他區分所有權人得請求被上訴人除去違反約定
14 使用之結果，及請求返還逾越約定範圍之法定空地之效果，
15 並不影響約定專用之效力。是上訴人上開所辯，並無可採，
16 自亦無依上訴人請求向高雄市政府交通局查詢有關退縮騎樓
17 地可否約定由特定人使用排除他人通行權益（本院卷第73、
18 74頁），或至現場勘查系爭空地使用情況之必要，併此敘
19 明。

20 5.綜上，系爭空地屬法定空地並非不能約定為專用，被上訴人
21 主張其依分管契約對系爭空地有約定專用權等語，堪信屬
22 實，是被上訴人請求確認系爭空地為其約定專用，即屬有
23 據。又被上訴人於原審請求確認系爭空地之範圍為如附件13
24 （訴字卷一第133、137頁）之工務局110年12月16日高市工
25 務建字第11041790400號函所附壹層平面圖B棟周圍綠色區域
26 以紅線框起範圍（即如附圖所示），此據被上訴人陳明在卷
27 （本院卷第70、134頁）。是其於原審聲明復求為判決上開
28 工務局函附圖之B棟周圍綠色區域空地（含該附圖管理室前
29 方綠色區域空地，訴字卷二第117、118頁）即有超出約定專
30 用範圍，故原審判決超逾上開請求部分（即附圖管理室前方
31 綠色區域），應予廢棄。

01 (四)查系爭決議刪除住戶規約第2條第2款但書「但起造人或建築
02 業者之買賣契約書或分管契約書已有約定時，從其約定」，
03 並增列同條第6款「六、本大廈門口前及左、右側開放空間
04 停放機車，需預留行人通行走道，車輛出入時需將車輛熄火
05 牽出或牽入，亦不得約定專用部分」、同條第7款「本大廈
06 一樓週防火巷不得堆積雜物亦不得約定專用部分，若有違者
07 由管理委員會決議後，依廢棄物管理辦法給予清理」，有系
08 爭大廈109年度區分所有權人會議紀錄暨住戶規約條文修訂
09 對照在卷足憑（審訴卷第61、63、71頁）。而區分所有權人
10 會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：三、
11 依第56條第1項規定成立之約定專用部分變更時，應經使用
12 該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違
13 反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定
14 者，不在此限，公寓大廈管理條例第33條第3款定有明文。
15 系爭決議變更被上訴人就系爭空地之約定專用部分，惟被上
16 訴人並未出席亦未委託代理人出席參與系爭會議，為兩造所
17 不爭執（本院卷第70頁），被上訴人主張系爭決議未經其同
18 意而無效，應屬有據，是其請求確認系爭決議無效，即有理由。
19

20 七、綜上所述，被上訴人依前揭規定，請求確認系爭決議無效，
21 並確認系爭空地為其約定專用部分，為有理由。被上訴人請
22 求確認超逾附圖紅色框線以外（即管理室前方綠色區域）範
23 圍亦屬約定專用部分，則屬無據，上訴論旨指摘原判決此部
24 分不當，為有理由，應由本院予以廢棄改判如主文第2項所
25 示。至原審其餘判決上訴人敗訴部分，理由雖有不同，結論
26 並無二致，仍應予維持，上訴論旨指摘原判決此部分為不
27 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分上訴。又本件
28 係因被上訴人於原審之聲明未臻精確致遭部分廢棄，並不影
29 響被上訴人之訴訟請求，故依民事訴訟法第79條規定，命上
30 訴人負擔第二審訴訟費用。

31 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 8 月 31 日
民事第五庭

審判長法 官 蘇姿月
法 官 劉傑民
法 官 郭宜芳

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。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 111 年 8 月 31 日

書記官 盧姝伶

附註：

民事訴訟法第466 條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1 項但書及第2 項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。