

臺灣高等法院高雄分院民事判決

111年度上字第62號

上訴人 花賞大廈管理委員會

法定代理人 黃宗榮

訴訟代理人 陳樹村律師

林威谷律師

被上訴人 京城建設股份有限公司

法定代理人 蔡天贊

訴訟代理人 張志明律師

複代理人 吳致頤律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效事件，上訴人對於中華民國111年1月6日臺灣橋頭地方法院109年度訴字第1202號第一審判決提起上訴，本院於113年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、上訴人法定代理人已變更為黃宗榮，茲據其具狀聲明承受訴訟，並提出已報備公寓大廈組織查詢為證（本院卷一第401、405頁），核與民事訴訟法第176條規定相符，於法並無不合，應予准許。

二、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。被上訴人在原審依如附表一、二「請求權基礎」欄「原審」所示之請求權，求為確認區分所有權人會議決議無效，嗣於本院審理中，原雖稱其於原審所主張之民法第56條、第71條、第72條等規定，均不再主張（本院卷二第94頁），嗣變更追加請求權基礎如如附表一、二「請求權基礎」欄「本院」所示，而追復

01 民法第56條第2項、第72條規定為請求權基礎（本院卷二第1  
02 96頁）。核其所為追加係本於附表一、二「決議內容」欄所  
03 示之同一基礎事實，合於上開規定，應予准許。

04 三、又按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但對於在  
05 第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限，民事  
06 訴訟法第447條第1項第3款定有明文。查被上訴人於本院審  
07 理中主張附表一編號2之決議內容除違反公寓大廈管理條例  
08 （下稱公管條例）第4條第1項、第6條第1、3項規定外，亦  
09 違反同條例第16條第5項，附表一編號3之決議內容除違反同  
10 條例第4條第1項規定外，亦違反第6條第1、3項、第16條第5  
11 項等語（本院卷二第108、199頁）。核被上訴人上開主張係  
12 針對區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自  
13 由使用、收益、處分，並排除他人干涉，再提出補強之攻防  
14 方法，核屬對於在第一審已提出之攻擊防禦方法為補充，依  
15 前揭規定，應予准許。上訴人主張被上訴人不得提出新攻擊  
16 防禦方法云云，尚無足採。

## 17 貳、實體事項

### 18 一、被上訴人主張：

19 (一)坐落高雄市○○區○○段○○段0000地號土地上建物即門牌  
20 號碼高雄市○○區○○路○○○○路○000號1樓等房屋組  
21 成「花賞大廈」社區，並以上訴人為管理組織，其中辛亥路  
22 250號地上1樓、2樓之建物為被上訴人所有，故被上訴人為  
23 花賞大廈（下稱系爭大樓）之區分所有權人。系爭大樓坐落  
24 基地為市場用地，於民國101年完工，地上共24層，地下共4  
25 層，其中地上3至24樓為住宅使用，地上1、2樓原作為市場  
26 使用，嗣地上2樓部分經被上訴人申請後，於108年1月4日經  
27 高雄市政府核准變更為商業使用，並於108年8月與香港商世  
28 界健身事業有限公司台灣分公司（下稱世界健身公司）簽訂  
29 「花賞大廈店鋪租賃契約」，將地上2樓及1樓部分空間及地  
30 下1樓商場約定專用部分出租予世界健身公司開設健身房，  
31 惟此舉遭系爭大樓部分區分所有權人反對抗議，上訴人即於

01 108年11月23日召開花賞大廈108年度第2次臨時區分所有權  
02 人會議，於該次會議討論事項及決議第1項「花賞大廈規約  
03 修訂」，通過「花賞大廈管理規約」（下稱系爭規約）之6  
04 項修訂提案，並以臨時動議及決議通過4項提案。因決議內  
05 容有瑕疵，應類推適用民法第56條第2項之規定，認定為無  
06 效，茲分述如下：

- 07 1.附表一編號1部分，依系爭規約原第2條第3款第1項（b）規  
08 定：「本社區地下壹層規劃部分區域為商場使用空間，地下  
09 一樓部分空間（含商場專用機械室、24位汽車位、54位機車  
10 車道及商場備用區…等之相關使用空間），作為商場使用，  
11 商場擁有該區域空間之獨立使用、收益、處分權。」，該部  
12 分空間亦記載於被上訴人之建物所有權狀，是該部分空間應  
13 屬商場所有人即被上訴人之約定專用部分。依公管條例第33  
14 條第3項規定，約定專用部分變更時，應經使用該約定專用  
15 部分之區分所有權人同意，因此就決議修正商場所有人使用  
16 該部分空間不得違反規約及管理委員會就該共用部分之管理  
17 決議部分，顯然係以管理委員會及區分所有權人會議之決  
18 議，凌駕排除公管條例第33條第3項規定，是上開決議之修  
19 正有關商場所有人使用、收益及處分地下一樓24位汽車位、  
20 54位機車位不得違反規約及管理委員會就該共用部分之管理  
21 決議部分，違反公管條例第33條第3項之規定，應為無效。
- 22 2.附表一編號2部分，區分所有權人對於專有部分得自由使  
23 用、收益、處分，並排除他人干涉，因此區分所有權人就專  
24 有部分進行室內裝修、修繕，非管理委員會得以干涉，要無  
25 應報經管理委員會同意始得施作之理，且依建築物室內裝修  
26 辦法第22條、第31條規定，有關室內裝修之施工前及施工中  
27 已有主管機關為完善監督，實無管理委員會得於施工時派員  
28 進入其專有部分檢視之必要，況管理委員會亦不具備相關之  
29 專業技能知識，無從判定施工有無破壞或侵占大樓結構、消  
30 防及逃生設備或公共管路等有關設備，復依公管條例第6條  
31 第1項第1款、第3項規定，倘若發現建築物施工有破壞或侵

01 占大樓結構、消防及逃生設備或公共管路等有關設備之情  
02 事，理應報請主管機關或訴請法院為必要之處置，管理委員  
03 會無權逕認施工有無上揭情事或令停工及回復原狀。會議決  
04 議限制區分所有權人應報經管理委員會同意始得施工，逾越  
05 法律規定限制專有部分之使用，違背公管條例第4條第1項之  
06 規定。又授權管理委員會得隨時進入住戶之私有財產查看，  
07 無助於達成其對大廈施工安全之目的，且其手段對住戶所有  
08 權、隱私權侵害甚大，所能獲致之結果極微，顯然違反比例  
09 原則，亦侵害區分所有權人之財產權及隱私權，違背公序良  
10 俗，應為無效。另授權管理委員會得令停工及回復原狀部  
11 分，亦違背公管條例第6條第1項第1款、第3項之規定，顯然  
12 無效。

13 3.附表一編號3部分，會議決議增修該條規定，乃因被上訴人  
14 出租系爭大樓2樓等空間予世界健身公司設置健身房，故上  
15 訴人欲透過增訂規約限制被上訴人就其專有部分使用之自  
16 由。惟系爭大樓2樓已經高雄市政府核准變更為商業使用，  
17 依法並無不得設置健身房、運動休閒業之限制。再者，上訴  
18 人空言健身房、運動休閒業對花賞大廈社區整體居住品質、  
19 公寓大廈形象造成不利影響，然就此純為其對於健身業服務  
20 業之保守成見，並無任何客觀證據可證，自難認系爭規約第  
21 22條增修第10項「住戶不得於大廈內經營健身房、運動休閒  
22 業」具有正當性，其逾越法律規定限制專有部分之使用收  
23 益，顯然限制區分所有權人依使用執照所載用途自由使用專  
24 有部分，違反公管條例第4條第1項規定，且對人民財產權造  
25 成不合理之侵害，而有違憲法保障人民財產權之意旨，自可  
26 認為係違反國家社會之一般利益，背於公共秩序，故系爭決  
27 議當然無效。且管理委員會縱然得就區分所有權人專有部分  
28 之使用為合理限制，就住戶違反規約約定使用之行為，亦僅  
29 得循公管條例報請主管機關為處置，無權亦不得為斷水斷電  
30 之行為，此舉更有涉犯刑法第304條強制罪嫌，因此會議決  
31 議增修該條文中有關區分所有權人及住戶對其專有部分不得

01 於系爭大樓內經營健身房、運動休閒業，及一經發現為禁止  
02 營業之項目，管理委員會得向警察機關報備後，辦理停水停  
03 電部分，對區分所有權人專有部分為不當限制，違反公管條  
04 例第4條第1項及刑法第304條規定，且違反比例原則及公序  
05 良俗，屬權利濫用，應為無效。

06 4.附表一編號4部分，因系爭大樓僅地上1、2樓被上訴人所有  
07 部分為商場及超市使用，其餘部分為住宅，要無作為經營商  
08 家之可能，因此系爭區權會議決議增修該條文，乃針對被上  
09 訴人而為，即其係藉由多數決方式，形成對少數區分所有權  
10 人不利之分擔決議或約定，顯係以損害他人為主要目的，而  
11 屬權利濫用，且其逾越法律規定限制專有部分之使用收益，  
12 違反公管條例第4條第1項規定，且對人民財產權造成不合理  
13 之侵害，而有違憲法保障人民財產權之意旨，自可認為係違  
14 反國家社會之一般利益，背於公共秩序，故該部分決議當然  
15 無效。且目前主流量販超市如全聯福利中心，營業時間為早  
16 上8點到晚上10點半或11點；家樂福為早上9點到晚上11點，  
17 部分為24小時營業；統一7-11超商或全家便利商店更多為24  
18 小時營業。花賞大廈自101年取得使用執照，1、2樓之招商  
19 即面臨困難，1樓部分，於被上訴人同意給予承租人極為優  
20 惠之租賃條件，始於102年9月20日至000年0月00日出租予惠  
21 康百貨股份有限公司（下稱惠康公司），租期屆滿後，因不  
22 堪持續虧損出租，與惠康公司議約調整租賃條件後，惠康公  
23 司即無續租之意願，2樓部分，因遲遲無廠商有意願進駐，  
24 招商數年均未果，因此倘就營業時間仍為嚴苛限制，將導致  
25 被上訴人招租之難度雪上加霜。又系爭大樓1樓目前已開設  
26 全家便利商店，24小時營業，上訴人為此召開區權會議修正  
27 附表二編號1特設超商排除條款，可知上訴人修正規約限制  
28 商家營業時間顯係因人設事，以損害他人為主要目的，為權  
29 利濫用，應為無效。

30 5.附表一編號5部分，會議以臨時動議第1案決議廢止該規約。  
31 系爭大樓1樓作為經營超市使用，依其經營性質確有設置招

01 牌之必要，公寓大廈外牆如設置招牌或廣告物，且一樓店面  
02 依法令規定在專有部分設置招牌與廣告物，亦不違反公寓大  
03 廈之正常使用，且不影響區分所有權人共同利益，上訴人限  
04 制1樓店面招牌設置，並未說明必要性，其廢止規約說明中  
05 雖稱原規約之內容已與公管條例有違云云，然亦未明確指出  
06 違反公管條例何條項之規定，此部分亦顯然有藉由多數決方  
07 式，形成對少數區分所有權人即被上訴人不利之分擔決議或  
08 約定，顯係以損害他人為主要目的，而為權利濫用，且對區  
09 分所有權人專有部分為不當限制，違反公管條例第4條第1項  
10 規定，應為無效。

11 6.附表一編號6部分，會議以臨時動議及決議第3案決議通過，  
12 惟依公管條例第3條、第4條第1項、第36條第1、2、11款及  
13 第37條規定，公寓大廈管理委員會係由區分所有權人所選任  
14 設立之組織，職司公寓大廈管理條例第36條規定之職務，僅  
15 限於區分所有權人或住戶間部可分割之共同事項，或彼此間  
16 之共同生活事項，並不及於公寓大廈區分所有權人或住戶之  
17 各別私權事項。區分所有權人就其專有部分可自由使用、收  
18 益、處分，故就區分所有權人將其專有部分申請變更使用分  
19 區部分，因非涉共用部分或約定共用部分之事務，尚非管理  
20 委員會職務範圍所及。且管理委員會之職務雖包括執行區分  
21 所有權人會議決議事項，惟區分所有權人會議無從以決議方  
22 式限制區分所有權人就專有部分申請變更使用分區，高雄市政府核准京城民有超級市場2樓變更為商業使用提出行政救濟，因此，管理委員會亦無從執行該不生效力之決議事項，故決議內容違反公管條例第4條第1項及第36條第1項之規定，應為無效。

27 7.附表二編號1部分，因被上訴人提起本件訴訟後，將系爭大  
28 樓1樓出租予全家便利商店，上訴人乃又於109年7月25日召  
29 開第6屆區權會議修正「超商除外，可24小時營業。」，惟  
30 仍然於晚間10點至早上8點之時間內禁止超商以外之店面營  
31 業，而非採取要求商場於安寧時間應維持噪音管制分貝等對

01 被上訴人等商場所有人影響較輕微之手段，應認上訴人所為  
02 之限制仍不具手段必要性及衡平性，與比例原則有違，不當  
03 限制區分所有權人對專有部分之使用自由。且該項修正，特  
04 設超商排除，卻未說明不同對待標準，亦有違公平原則，違  
05 反公管條例第4條第1項之規定，應為無效。

06 8.附表三編號1部分，因上訴人於108年11月23日以臨時動議及  
07 決議第2案決議通過如原起訴狀附表編號7內容，而該費用並  
08 非原系爭規約第18條第2項約定管理費之用途範圍，且縱然  
09 系爭大樓住戶對1、2樓之使用有爭議，亦無必須動員至高雄  
10 市議會抗議之必要性，被上訴人提起本件訴訟後，上訴人乃  
11 於110年9月4日召開第7屆區分所有權人會議通過增修系爭規  
12 約第18條第8款，惟依內政部訂定之公寓大廈規約範本第18  
13 條內容，可知管理費之用途目的主要在係用於共用部分之開  
14 支，倘若系爭規約約定經區分所有權人決議同意之費用即可  
15 由管理費支出，則規約其他對管理費用途之各項限制，形同  
16 具文，無異允許藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人  
17 不利之分擔決議或約定，該項修正自屬權利濫用，且違背公  
18 序良俗，自屬無效。

19 9.附表三編號2部分，因附表三編號1之修改規約之決議內容無  
20 效以如前述，自應回歸原始規約內容判斷，又陳情抗議費用  
21 並非系爭大樓原始規約第18條第2項規定之公基金用途，故  
22 決議內容已違反原始規約，依民法第56條第2項規定，自屬  
23 無效。

24 (二)綜上，被上訴人依上開規定請求擇一提起本訴，並聲明：1.  
25 確認上訴人於108年11月23日召開花賞大廈108年度第二次臨  
26 時區分所有權人會議，所為如附表一編號1至6所示之決議無  
27 效。2.確認上訴人於109年7月25日召開花賞大廈第6屆區分  
28 所有權人會議，所為如附表二編號1所示之決議無效。3.確  
29 認上訴人於110年9月4日召開花賞大廈第7屆區分所有權人會  
30 議，所為如附表三編號1至2所示之決議無效（原審駁回被上  
31 訴人請求附表一編號6、附表三編號1、2部分，均未據其上

01 訴，均已確定，下不贅述)。

02 二、上訴人則以：系爭規約係區分所有權人會議決議通過應共同  
03 遵守事項所形成之自治規章，依法各住戶應受其拘束：

04 (一)附表一編號1部分，係重申系爭大樓地下1樓規劃為商場使用  
05 及其餘區域空間二部分，使空間使用歸屬更加明確，又共用  
06 部分應如何使用，本屬決議事項之範疇，如經決議通過，全  
07 體區權人均應受其拘束，故附表一編號1之修正實與公管條  
08 例第33條第3項無涉。又地下1樓為防空避難室兼停車場，區  
09 分所有權人為免商場所有人違法將車位堆置貨物或變更其性  
10 質、構造而使用，自有加以管制必要。地下1樓與建物本體  
11 相連，為維護社區住戶居住安全，自有管制車輛大小、出入  
12 人員之必要，而屬正當合法。且規約及管理委員會迄今未就  
13 該車位為規範，究對被上訴人有何影響？倘嗣後所定規約及  
14 管理委員會決議對其有所影響，其再主張其權利即為已足。

15 (二)附表一編號2部分，僅係重申公管條例第6條第1項第3、4款  
16 及第3項之規定，及住戶於裝修或修繕期間，上訴人得協調  
17 住戶履行應遵守事項等必要之處置，以維護系爭大樓建物結  
18 構設備之公共安全，未違反公管條例第6條第1項或其他強  
19 制、禁止規定。又為維護住戶安全及居住安寧，自有管制施  
20 工時間之必要，故區分所有權人決議要求上訴人負起審核管  
21 理，而須經上訴人同意始得為之。況規約係對全體住戶一體  
22 適用，並非專以損害被上訴人為唯一目的，而無權利濫用之  
23 情事。

24 (三)附表一編號3、4部分，因健身房、運動休閒業均需大量用  
25 水，以致產生水流噪音，且因設置超大型儲水桶、熱磊主機  
26 健身機具等大型設備所產生之載重負擔，非但干擾住戶安  
27 寧，更加重樓地板承載負擔，又健身房、運動休閒業會員眾  
28 多且出入者身分複雜，進而衍生治安、交通工具停放、震  
29 動、噪音等相關問題，故合理限制各區分所有權人及住戶對  
30 其專有部分之營業行為及營業時間，以確保花賞大廈良好生  
31 活環境、維護公共安全及居住安寧等共同利益，符合當代所



01 有權社會化之指導原則。

02 (四)附表一編號5部分，系爭規約原第2條第1項第3款(d)規定  
03 內容不當剝奪全體區權人依公管條例第31、32條議決共同事  
04 務及涉及權利義務有關事項之權利，更違反公管條例第8條  
05 第1項之規定，則上訴人廢止系爭規約第2條第1項第3款  
06 (d)，即屬正當合法。花賞大廈之竣工圖並無1樓招牌存  
07 在，而屬違法增建，經高雄市政府工務局認定違法，嗣經被  
08 上訴人自行拆除，故上訴人廢止原違法規約，自屬合法。且  
09 廢止該規約，並未創設任何對被上訴人之限制，而係回歸民  
10 法及相關行政法規之規範，自難指為違法。

11 (五)附表二編號1部分，被上訴人亦出席會議並投下贊成票，本  
12 於禁反言原則及誠信原則，被上訴人不得再為相反主張。且  
13 此議案若確認無效，被上訴人所出租之全家便利商店及不得  
14 再為24小時營業，反而對被上訴人有害，故被上訴人應無權  
15 利保護之必要等語置辯。

16 三、原審判決被上訴人部分勝訴，確認附表一編號1至5、附表二  
17 編號1所示之決議無效。上訴人就敗訴部分不服，提起上  
18 訴，並聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄  
19 部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上  
20 訴駁回。

21 四、兩造不爭執事項(本院卷二第90、91頁)：

22 (一)系爭大樓基地之土地使用分區為市場用地，被上訴人於97年  
23 間向高雄市政府申請興建民有京城超級市場，被上訴人與高  
24 雄市政府簽訂高雄市獎勵投資興建民有京城超級市場(灣市  
25 30)契約書，雙方約定由被上訴人興建地下4層、地上24層  
26 之大樓，3樓以上作住宅，地上1、2層作為超級市場使用。  
27 嗣被上訴人依都市計劃公共設施用地多目標使用辦法，向高  
28 雄市政府申請將2樓變更為商業使用，經高雄市政府同意變  
29 更使用。上訴人對此不服，以高雄市政府為被告提起行政訴  
30 訟，經高雄高等行政法院109年度訴字第118號判決上訴人敗  
31 訴，上訴人提起上訴，經最高行政法院以110年度上字第37

01 號判決上訴人敗訴確定。

02 (二)被上訴人為系爭大樓之起造人及地上1、2層所有權人，為系  
03 爭大樓之區分所有權人。系爭大廈之原始規約亦為被上訴人  
04 所擬定。

05 (三)系爭大樓地下1層之24位汽車位、54位機車位均為約定專用  
06 部分。

07 (四)系爭大樓地上1層於102年9月20日至107年9月19日期間出租  
08 予惠康公司，目前地上1層部分為全家便利商店。

09 (五)上訴人於108年11月23日召開花賞大廈108年度第2次臨時區  
10 分所有權人會議，通過如原判決附表一編號1至5之決議；於  
11 109年7月25日召開花賞大廈108年度第6次區分所有權人會  
12 議，通過如原判決附表二編號1之決議。

13 五、按公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環  
14 境，得經區分所有權人會議決議共同遵守事項（公管條例第  
15 1條、第3條第12款參照），而區分所有權人會議係指區分所  
16 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  
17 分所有權人所舉行之會議，公管條例第3條第7款定有明文。  
18 是區分所有權人之決議係就涉及權利義務有關之事項而召  
19 開，其決議尚難認非屬權利之行使。又依公管條例第1條第2  
20 項適用民法第56條第2項之規定結果，區分所有權人會議決  
21 議之內容違反法令或規約者，無效。

22 六、附表一編號1之決議內容關於「其使用、收益、處分不得違  
23 反規約及管委會就該共用部分之管理決議」，是否違反公管  
24 條例第33條第3款或分管契約，依民法第56條第2項而無效？

25 (一)按區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，  
26 不生效力：…三、依第56條第1項規定成立之約定專用部分  
27 變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但  
28 該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人  
29 訴請法院判決確定者，不在此限，公管條例第33條第3款定  
30 有明文。次按區分所有建物共有部分之公共設施之使用，區  
31 分所有人或其管理委員會固得為必要之限制，但其限制必需

01 合於平等、比例原則，不得妨害區分所有權人就建物及公共  
02 設施之通常使用。又規約雖可就公寓大廈共用部分之使用管  
03 理為規範，但依公管條例第9條第3項規定，不得違反公管條  
04 例及建築法令之規定（最高法院100年台上字第1293號、108  
05 年台上字第329號判決意旨參照）。依上開說明，可知對於  
06 共用部分本得以規約或決議為必要之使用上限制，惟限制需  
07 合於平等、比例原則，不得妨害區分所有權人就建物及公共  
08 設施之通常使用。

09 (二)被上訴人主張附表一編號1之決議內容關於「其使用、收  
10 益、處分不得違反規約及管委會就該共用部分之管理決  
11 議」，違反公寓大廈管理條例第33條第3款及分管契約等語，  
12 上訴人則以前詞置辯。經查：

13 1.依規約第18條第2項約定：「本社區地下壹層規劃部分區域  
14 為商場使用空間，地下一樓部分空間（含商場專用機械室、  
15 24位汽車位、54位機車車道及商場備用區…等之相關使用空  
16 間），作為商場使用，商場擁有該區域空間之獨立使用、收  
17 益、處分權。」，有原規約附卷可稽（原審卷二第99至100  
18 頁），且為兩造所不爭執，堪認系爭大樓地下1層之24位汽  
19 車位、54位機車位（下稱系爭停車位）均為約定專用部分，  
20 且作為商場使用，商場擁有該區域空間之獨立使用、收益  
21 權。

22 2.依附表一編號1有關「系爭停車位使用、收益、處分不得違  
23 反建築法規、規約及管委會就該共用部分之管理決議」之決  
24 議內容，上訴人就有關系爭停車位之管理決議不論是否合於  
25 平等、比例原則，或有無妨害約定專用權人就系爭停車位之  
26 通常使用，被上訴人均不得違反。可見依附表一編號1之決  
27 議內容，實質上具有經由管理委員會決議即可剝奪或排除被  
28 上訴人就系爭停車位為合理使用、收益之效果，難認合於比  
29 例原則。

30 3.至本項規約修正固未變更系爭大樓約定專用部分，惟探求公  
31 管條例第33條第3款之立法意旨，就約定專用部分之變更，

01 原則須經使用該約定專用部分之區分所有權人同意，除該約  
02 定專用顯已違反公共利益，始得由管理委員會或管理負責人  
03 訴請法院判決變更，而賦與約定專用權人類同專有部分區分  
04 所有權人之地位。舉重以明輕，倘區分所有權人會議決議係  
05 加諸約定專用權人使用、收益權之限制，依該條款規定之立  
06 法意旨，應容允約定專用權人為肯否表示或與全體區分所有  
07 權人協議之權利，如該權利已受剝奪或排除，而致約定專用  
08 權人有未能依通常方法合理使用收益約定專用部分之情形，  
09 應認有違公管條例第33條第3款之強制規定，且違反比例原  
10 則而有權利濫用之情事。而本項規約修正內容，將致被上訴  
11 人就其約定專用部分之使用、收益，須一律受管理委員會決  
12 議（尚非區分所有權人會議決議之意思決定層級）之限制，  
13 而無為肯否表示或為協議之權利，則依前揭說明，本項規約  
14 修正有違反公管條例第33條第3款之情形，堪予認定。被上  
15 訴人主張該項規約修正違反公管條例第33條第3款強制規  
16 定，應屬無效，係屬可採。

17 4. 上訴人另引用最高法院110年度台上字第463號、97年度台上  
18 字第2347號、台灣高等法院111年度上字第12號、台灣高等  
19 法院台中分院110年度上更一字第20號民事判決意旨，主張  
20 附表一編號1之決議內容僅為管理事項之變更，不涉及約定  
21 專用部分之變更，毋庸約定專用部分之使用人同意云云。惟  
22 最高法院110年度台上字第463號、台灣高等法院台中分院11  
23 0年度上更一字第20號判決係就區分所有權人會議有關「汽  
24 車停車格僅得停放汽車或250CC以上重型機車」具體決議內  
25 容，認定公寓大廈停車空間之管理訂有分管特約書，依分管  
26 特約書系爭社區停車空間之管理使用事宜，在不違反相關法  
27 令規定下，各區權人自當同受拘束；97年度台上字第2347號  
28 判決係就區分所有權人會議有關「提高管理費」、「貨車、  
29 機車、救護車、特種營業用車及其他之車輛不得進入」等具  
30 體決議內容認定並無權利濫用，或有違反公序良俗而無效之  
31 情形；台灣高等法院111年度上字第12號判決係就區分所有

01 權人會議有關「停車位不得租給非住戶之人使用....」具體  
02 決議內容，認定係變更原訂停車空間使用管理辦法，非屬變  
03 更起造人於申請建造執照時所成立之約定專用部分。以上判  
04 決與本件附表一編號1之決議內容尚無具體之管理委員會決  
05 議內容，而明顯不同，故上開判決尚無比附援引之餘地，附  
06 此說明。

07 5.從而，被上訴人主張附表一編號1之決議內容違反公管條例  
08 第33條第3款，依民法第56條第2項規定，應屬無效，並請求  
09 確認附表一編號1之決議無效，為有理由。

10 七、附表一編號2之決議內容是否違反公管條例第4條第1項、第6  
11 條第1、3項、第16條第5項，依民法第56條第2項、第72條而  
12 無效？

13 (一)按中央法規標準法第5條第2款「關於人民之權利、義務，應  
14 以法律定之」。又住戶應遵守下列事項：一、於維護、修繕  
15 專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住  
16 戶之安寧、安全及衛生。…四、於維護、修繕專有部分、約  
17 定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負  
18 責人或管理委員會之同意後為之。住戶違反第1項規定，經  
19 協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性  
20 質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置；住戶為維  
21 護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機  
22 關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。住戶違反前四  
23 項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處  
24 理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關  
25 處理，公管條例第6條第1項第1、4款、第3項、第16條第3、  
26 5項分別定有明文。依上開條文之規定，於維護、修繕專有  
27 部分、約定專用部分時，為免妨害其他住戶安寧，得以規約  
28 就裝修之施工時間、施工保證金等予以限制，且必須使用共  
29 用部分時，經管理委員會之同意後為之。若住戶有違反上開  
30 規定之行為，經協調仍不履行或制止不遵從者，管理委員會  
31 得請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。

01 (二)被上訴人主張附表一編號2之決議內容違反公管條例第4條第  
02 1項、第6條第1、3項、第16條第5項、民法第56條第2項、第  
03 72條等語，上訴人則以前詞置辯。經查：

04 1. 依附表一編號2有關「規約第22條第8項修正為：住戶及商場  
05 為維護、修繕、裝修或其他類似工作時，不得違反規約之約  
06 定，並應於申請主管建築機關核准及完成社區裝潢許可，報  
07 經管委會同意後，始得施工。於本大廈室內裝修或修繕期  
08 間，管理委員會得於施作時派員進入其專有部分，檢視其有  
09 無破壞或侵占大樓結構、消防及逃生設備或公共管路等有關  
10 設備之情事，一經發現得立即禁止其再為施作，並得要求其  
11 回復原狀。」之決議內容，住戶及商場為維護、修繕、裝修  
12 或其他類似工作時，除應於申請主管建築機關核准及完成社  
13 區裝潢許可外，並應報經管理委員會同意後，始得施工；且  
14 於裝修或修繕期間，管理委員會得於施作時派員進入檢視其  
15 專有部分；再者，決議內容修訂上訴人得立即禁止其再為施  
16 作，並得要求其回復原狀。惟依前揭法條之規定及說明，於  
17 維護、修繕專有部分、約定專用部分時，除必須使用共用部  
18 分外，並不需取得管理委員會之同意；且僅於破壞或變更建  
19 築物之主要構造時才需經申請主管建築機關核准；另若住戶  
20 有違反上開規定之行為，管理委員會無權逕令回復原狀；再  
21 者，管理委員會得派員進入專有部分檢視部分，亦明顯侵害  
22 區分所有權人之財產權及隱私權。故上開決議內容均顯然增  
23 列公管條例第4條第1項、第6條第1、3項、第16條第5項規定  
24 所無之限制，且逾越公管條例授權範圍，自不生效力。

25 2. 上訴人另引用最高法院92年度台上字第1446號、90年度台上  
26 字第400號、111年度台上字第3537號民事判決意旨，主張倘  
27 區分所有權人就其專有部分之使用、管理等行為違反所有區  
28 分所有權人之共同利益，縱係行使其專有部分所有權權能，  
29 亦不容許，區分所有權人自得以規約予以限制云云。惟92年  
30 度台上字第1446號判決係就能否對於建物予以單獨處分拆除  
31 之認定；90年度台上字第400號判決係指摘原審未就管理委

01 員會究因何故阻撓工程之施作詳查究明；111年度台上字第3  
02 537號判決係就純住宅區能否開設補習班之決議事件。以上  
03 判決與本件附表一編號2之決議內容均明顯不同，故上開判  
04 決亦無比附援引之餘地。

05 3.從而，被上訴人主張附表一編號2之決議內容違反公管條例  
06 第4條第1項、第6條第1、3項，依民法第56條第2項規定，應  
07 屬無效，被上訴人請求確認附表一編號2之決議無效，為有  
08 理由。

09 八、附表一編號3之決議內容關於「各區分所有權人及住戶對其  
10 專有部分禁止為下列營業，一經發現，管理委員會得向警察  
11 機關報備後，辦理停水停電，並得為公寓大廈管理條例所規  
12 定之措施：…（二）…健身房、運動休閒業…」，是否違反  
13 公管條例第4條第1項、第6條第1、3項、第16條第5項，依民  
14 法第56條第2項、第72條規定而無效？

15 (一)按區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由  
16 使用、收益、處分，並排除他人干涉；住戶應依使用執照所  
17 載用途及規約使用專有部分、約定專有部分，不得擅自變  
18 更，公管條例第4條第1項、第15條第1項分別規定。是以，  
19 區分所有權人負有遵守使用執照所載用途使用專有部分之義  
20 務，如區分所有權人將其專有部分自行或供他人經營使用執  
21 照使用類組所允許之行業，係符合法律之規定，自非規約所  
22 得禁止。

23 (二)被上訴人主張附表一編號3之決議內容關於「各區分所有權  
24 人及住戶對其專有部分禁止為下列營業，一經發現，管理委  
25 員會得向警察機關報備後，辦理停水停電，並得為公寓大廈  
26 管理條例所規定之措施：…（二）…健身房、運動休閒  
27 業…」，違反公管條例第4條第1項、第16條第5項，依民法  
28 第56條第2項、第72條規定而無效等語，上訴人則以前詞置  
29 辯。經查：

30 1.系爭大樓地上1、2層原規劃作為超級市場使用，嗣被上訴人  
31 依都市計劃公共設施用地多目標使用辦法，向高雄市政府申

01 請將2樓變更為商業使用，經高雄市政府同意變更使用等  
02 情，為兩造所不爭執，因被上訴人將2樓租出予世界健身公  
03 司，遭其他區分所有權人反對、抗議，因而修正附表一編號  
04 3之決議內容，惟系爭大樓1、2樓係被上訴人向高雄市政府  
05 經濟發展局申請依都市計劃公共設施用地多目標使用辦法第  
06 3條將系爭大樓2樓作為商業使用，高雄市政府經濟發展局於  
07 審查該案多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件等項  
08 目時，均循都市計劃公共設施用地多目標使用辦法第3條及  
09 其附表辦理。前開附表並無針對該址不得經營或限制經營之  
10 行業類別為規範等語，有高雄市政府經濟發展局110年4月23  
11 日高市經發市字第11031918600號函附卷可參（原審卷一第2  
12 07頁），另高雄市政府經濟發展局於112年7月13日函覆本  
13 院：…說明二、查京城公司（即被上訴人）107年9月25日以  
14 （107）京城字第059號函請本局申請依都市計畫公共設施用  
15 地多目標使用辦法第五條將系爭建物2樓變更作商業使用，  
16 本局經審查後於107年12月5日核准同意建物2樓由市場使用  
17 變更為商業使用，並於108年1月4日以高市府經市字第10736  
18 641200號函知京城公司。系爭建物1樓仍作市場使用，其用  
19 途依「高雄市獎勵投資興建民有京城超級市場（灣市30）契  
20 約書」第5條（如附件1）仍應作超級市場使用在案。三、另  
21 本局審查同意變更2樓作商業使用，其用途應依完成審查之  
22 「高雄市變更公共設施用地多目標使用申請書暨計畫書」使  
23 用（如附件2）等語（本院卷一第321頁）。依上開函文內  
24 容，足認並未限制系爭大樓2樓不得經營之行業，則被上訴  
25 人於符合都市計畫法及建築法等相關規定，且無其他法令限  
26 制時，基於所有權人地位，依公管條例第4條第1項之規定，  
27 自得為之並排除他人之干涉，附表一編號3之決議內容已限  
28 制被上訴人不得開設或出租予他人經營健身房、運動休閒  
29 業，已增加法律所無之限制，且係針對被上訴人專有部分之  
30 使用、收益加以限制，已違反公管條例第4條第1項之規定。  
31 2.上訴人雖辯稱健身房、運動休閒業有水流噪音、震動、增加



01 樓地板承載負擔、治安等問題，而有限制之必要，惟系爭大  
02 樓之結構係依建築技術規則及建築耐震設計規範及解說等規  
03 範興建，有高雄市政府工務局110年5月4日高市公務建字第1  
04 1034386300號函檢送結構計算書附卷可參（原審卷一第239  
05 至441頁），另關於用戶排水設備圖說，有高雄市政府水利  
06 局110年4月13日高市水行字第11032414600號函附卷可佐  
07 （原審卷一第187至201頁），上訴人復未能舉證因經營健身  
08 房、運動休閒業將致生噪音、震動、承載等問題，故上訴人  
09 所辯自非可採。

10 3.至上訴人辯稱原判決附表一編號3顯有訴外裁判之違誤云  
11 云，惟原審判決理由僅就附表一編號3決議內容關於「各區  
12 分所有權人及住戶對其專有部分禁止為下列營業，一經發  
13 現，管理委員會得向警察機關報備後，辦理停水停電，並得  
14 為公寓大廈管理條例所規定之措施：…（二）…健身房、運  
15 動休閒業…」是否無效加以論述（原判決第16至18頁），並  
16 未論及關於「（一）特定行業：舞廳業、舞場業、酒家業、  
17 酒吧業、特種咖啡茶室業、視聽歌唱業、三溫暖業、其他經  
18 主管機關公告之營利事業。（二）賭場、應召站、網咖、電  
19 玩店、啤酒屋、按摩指壓、賓館旅社、觀光理髮廳、MTV視  
20 聽中心、瓦斯行、汽機車（含重型機車）修理行、…對外開  
21 放之神壇、未對外之私設神壇（含祭典用香爐、吊燈、牌  
22 匾）、殯葬業。」，故原判決附表一編號3關於「（一）特  
23 定行業：舞廳業、舞場業、酒家業、酒吧業、特種咖啡茶室  
24 業、視聽歌唱業、三溫暖業、其他經主管機關公告之營利事  
25 業。（二）賭場、應召站、網咖、電玩店、啤酒屋、按摩指  
26 壓、賓館旅社、觀光理髮廳、MTV視聽中心、瓦斯行、汽機  
27 車（含重型機車）修理行、…對外開放之神壇、未對外之私  
28 設神壇（含祭典用香爐、吊燈、牌匾）、殯葬業。」等語應  
29 係贅載，並無上訴人所稱訴外裁判之情事。

30 4.從而，被上訴人主張附表一編號3之決議內容違反公管條例  
31 第4條第1項，依民法第56條第2項規定，應屬無效，被上訴

01 人請求確認附表一編號3之決議無效，為有理由。

02 九、附表一編號4、附表二編號1之決議內容是否違反公管條例第  
03 4條第1項，依民法第56條第2項、第72條規定而無效？

04 (一)按確認法律關係之訴，非被上訴人有即受確認判決之法律上  
05 利益者，不得提起之，為民事訴訟法第247條第1項前段所明  
06 定。而所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之  
07 存否不明確，致被上訴人在私法上之地位有受侵害之危險，  
08 而此項危險得以對於上訴人之確認判決予以除去者而言。被  
09 上訴人主張附表二編號1所示之決議無效，惟為上訴人所否  
10 認，是兩造就附表二編號1所示之決議有效與否即有爭執，  
11 將影響被上訴人本於區分所有權人身分所應享有之權利及負  
12 擔之義務，且被上訴人主觀上認其在法律上之地位有不安之  
13 狀態存在，而此種不安之狀態，確能以確認判決將之除去，  
14 是被上訴人提起本件確認訴訟，應認有即受確認判決之法律  
15 上利益。

16 (二)按區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由  
17 使用、收益、處分，並排除他人干涉，公管條例第4條第1項  
18 定有明文。又所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、  
19 收益、處分其所有物，並排除他人之干涉，民法第765條亦  
20 有明定。惟區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建  
21 築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為；且住  
22 戶應遵守於專有部分行使其權利時，不得妨害其他住戶之安  
23 寧、安全及衛生，公管條例第5條、第6條第1項第1款分別定  
24 有明文。區分所有權人對其專有部分，須有上開條例所定行  
25 為始受限制，而其所為之行為達到何種程度，始足於認為違  
26 反區分所有權人共同利益，應就行為本身之必要性、行為人  
27 所受利益以及給予他區分所有權人（或住戶）所受不利益之  
28 態樣、程度等各種情事加以比較衡量而予認定（最高法院10  
29 3年度台上字第914號判決意旨參照）。

30 (三)被上訴人主張附表一編號4、附表二編號1之決議內容違反公  
31 管條例第4條第1項、民法第56條第2項、第72條等語，上訴

01 人則以前詞置辯。經查：

- 02 1.被上訴人所有之系爭大樓1、2樓用途為超級市場，有土地建  
03 物查詢資料附卷可參（原審審訴卷第29至31頁），則被上訴  
04 人為系爭大樓1、2樓之所有權人，除有法令限制外，自得將  
05 系爭大樓1樓出租供市場使用，以獲取收益，且上訴人亦自  
06 承系爭大樓位於第三類管制區（原審卷一第220頁），則依  
07 噪音管制標準第2條規定：「本標準用詞，定義如下：一、  
08 管制區：指噪音管制區劃定作業準則規定之第一類至第四類  
09 噪音管制區。二、音量：以分貝（dB（A））為單位…五、  
10 時段區分：（一）日間：指各類管制區上午7時至晚上7時。（二）晚  
11 間：第一、二類管制區指晚上7時至晚上10時；第三、四類  
12 管制區指晚上7時至晚上11時。（三）夜間：第一、二類管制區  
13 指晚上10時至翌日上午7時；第三、四類管制區指晚上11時  
14 至翌日上午7時。…十三、娛樂場所、營業場所：指具有營  
15 業行為之商業、休閒、餐飲或消費之場所。」而營業場所噪  
16 音管制標準於第三類噪音管制區低頻噪音20Hz至200Hz，日  
17 間及晚間均為37分貝、夜間為32分貝；全頻噪音20Hz至20kHz  
18 z，日間為67分貝、晚間為57分貝、夜間為52分貝，噪音管  
19 制標準第5條亦有明訂，被上訴人就專有部分之營業使用，  
20 是否妨害他區分所有權人（或住戶）居住安寧，而有違反區  
21 分所有權人共同利益時，即應參酌上開噪音管制標準，而非  
22 個別量化，以某人或少數人主觀上得容忍之標準為斷，以避  
23 免不當限制該專有部分所有權人之自由使用、收益、處分權  
24 利。上訴人倘認被上訴人就專有部分之營業使用，已妨害居  
25 住安寧，自應舉證證明被上訴人已違反噪音管制標準第5條  
26 之規定，惟上訴人並未舉證以實其說，則附表一編號4之決  
27 議內容將商家之營業時間訂為早上8點至晚上10點止，已逾  
28 越噪音管制法令之限制，而屬任意限制被上訴人對其專有部  
29 分之自由使用、收益，顯然違反公管條例第4條第1項規定。
- 30 2.被上訴人將系爭大樓1樓出租予全家便利商店，上訴人於109  
31 年7月25日召開區分所有權人會議修訂如附表二編號1之決議

01 內容，增訂「超商除外，可24小時營業」，而決議前段之內  
02 容，如九(三)1.所述，屬任意限制被上訴人對其專有部分之自  
03 由使用、收益，顯然違反公管條例第4條第1項規定。而增訂  
04 超商除外，亦對於其他行業為不同之對待標準，上訴人並未  
05 提出差別待遇之理由，有違公平原則，亦已侵害被上訴人專  
06 有部分之自由使用、收益。

07 3.從而，被上訴人主張附表一編號4、附表二編號1之決議內容  
08 違反公管條例第4條第1項，依民法第56條第2項規定，應屬  
09 無效，被上訴人請求確認附表二編號1之決議無效，為有理  
10 由。

11 十、附表一編號5之決議內容是否違反公管條例第4條第1項、第3  
12 3條第3款，依民法第56條第2項規定而無效？

13 (一)按公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之  
14 防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或  
15 其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約  
16 另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣  
17 (市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權  
18 人會議決議之限制，公管條例第8條第1項定有明文。又區分  
19 所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效  
20 力：三、依第56條第1項規定成立之約定專用部分變更時，  
21 應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專  
22 用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院  
23 判決確定者，不在此限，公管條例第33條第3款亦有明文。

24 (二)被上訴人主張附表一編號5之決議內容違反公管條例第4條第  
25 1項、第33條第3款、民法第56條第2項等語，上訴人則以前  
26 置辯。經查：

27 1.原規約第2條第1項第3款(d)規定：「壹樓店面招牌，除依  
28 政府機關相關法令之規定外，應依照起造人於使用執照取得  
29 後設置之位置，全體區分所有權人日後不得透過區分所有權  
30 人會議之決議，變更或排除上述約定，亦不得抗爭杯葛壹樓  
31 店面之經營。」，該條款規定於約定專用部分與共同使用準

01 則，則依公管條例第8條第1項之規定，可知壹樓店面招牌，  
02 除依政府機關相關法令之規定外，應依照起造人於使用執照  
03 取得後設置之位置，亦即起造人於使用執照取得後設置之位  
04 置即為壹樓店面招牌懸掛位置，此部分已經原規約約定為約  
05 定專用部分，而系爭大樓1樓為店面，則被上訴人本得依招  
06 牌廣告及樹立廣告管理辦法、高雄市廣告物管理自治條例等  
07 規定，在起造人於使用執照取得後設置之位置懸掛招牌。而  
08 附表一編號5之決議內容將原規約內容逕為廢止，即係將被  
09 上訴人之約定專用部分予以變更，已違反公管條例第33條第  
10 3款之規定。

11 2.上訴人辯稱依規約所示，設置招牌之範圍須符合已合法申  
12 請、使用執照已載明之要件，而竣工圖及使用執照均未見記  
13 載，則直立招牌及面臨辛亥路位於2、3層之空白處均非約定  
14 專用範圍等語，惟原規約第2條第1項第3款(d)係約定「應  
15 依照起造人於使用執照取得後設置之位置」，並非竣工圖或  
16 使用執照上設置之位置，上訴人所辯與上開文義記載不符，  
17 且面臨辛亥路位於2、3層之空白處下方即為超市出入口，亦  
18 為兩造所不爭執（原審卷二第162、191頁），參以該處現況  
19 為水泥空白牆面（原審卷二第113頁），與系爭大樓其他牆  
20 面有所不同，故被上訴人稱該處係其預留作為懸掛招牌使  
21 用，應為可採。

22 3.上訴人又辯稱原規約第2條第1項第3款(d)之內容不當剝奪  
23 全體區權人依公管條例第31、32條議決共同事務及涉及權利  
24 義務有關事項之權利，更違反公管條例第8條第1項之規定，  
25 且直立式招牌為違法設置等語。惟就公寓大廈外圍使用之限  
26 制，倘以規約另有約定或區分所有權人已有決議，自應受規  
27 約或決議內容之拘束，系爭大樓懸掛招牌之位置，既已由規  
28 約約定為約定專用部分，自無不當剝奪全體區分所有權人依  
29 公管條例第31、32條議決共同事務之權利，區分所有權人自  
30 能以決議變更，惟須合於公管條例第33條第3款之規定。又  
31 被上訴人因未經許可擅自設置地面型樹立廣告，經高雄市政

01 府工務局函請被上訴人改善，嗣被上訴人於109年4月1日自  
02 行拆除樹立廣告完成等情，有高雄市政府工務局109年4月8  
03 日高市工密建字第10932176800號函附卷可參（原審卷卷一  
04 第141頁），惟被上訴人未經許可設置招牌廣告，係違反高  
05 雄市廣告物自治條例第13條、第16條規定，如被上訴人欲重  
06 新設置合法招牌，得向高雄市政府工務局申請審查許可等  
07 情，有高雄市政府工務局108年11月1日高市工務建字第1083  
08 9260300函附卷可佐（原審卷二第47頁），足見直立式招牌  
09 係未合法申請而拆除，並非違法增建，故上訴人所辯，非為  
10 可採。

11 4.從而，被上訴人主張附表一編號5之決議內容違反公管條例  
12 第33條第3款之規定，依民法第56條第2項規定之法理，應屬  
13 無效，被上訴人請求確認附表一編號5之決議無效，為有理  
14 由。

15 十一、綜上所述，被上訴人請求確認上訴人於108年11月23日所  
16 召開花賞大廈108年度第2次臨時區分所有權人會議，所為  
17 如附表一編號1至5所示之決議無效；確認上訴人於109年7  
18 月25日召開花賞大廈第6屆區分所有權人會議，所為如附  
19 表二編號1所示之決議無效，均係有理由，應予准許。從  
20 而，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘  
21 原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

22 十二、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之  
23 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，  
24 爰不逐一論列，附此敘明。

25 十三、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 6 月 19 日

27 民事第一庭

28 審判長法官 甯 馨

29 法官 林雅莉

30 法官 吳芝瑛

31 以上正本證明與原本無異。

01 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  
 02 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  
 03 （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  
 04 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  
 05 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 6 月 19 日  
 07 書記官 周青玉

08 附註：

09 民事訴訟法第466條之1：

10 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  
 11 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

12 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  
 13 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  
 14 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

15 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

16 附表一：

17

編號	決議內容	原規約條文	備註	請求權基礎
1	規約第2條第1項第3款(b)修正為：「本社區地下壺層規劃部分區域為商場機房使用（商場ATS系統、發電機、供電設備系統），商場所有人或使用人對該區域之系統負管理之責，其餘區域空間仍屬共用部分，而由管理委員會管理使用，24位汽車位，54位機車位為商場所有人專用，商場所有人擁有使用、收益及處分之權，但其使用、收益、處分不得違反建築法規、規約及管委會就該共用部分之管理決議。」	本社區地下壺層規劃部分區域為商場使用空間，地下一樓部分空間（含商場專用機械室、24位汽車位、54位機車車道及商場備用區…等之相關使用空間），作為商場使用，商場擁有該區域空間之獨立使用、收益、處分權。	原起訴狀附表編號1	一、原審 公管條例第33條第3款、分管契約 二、本院 公管條例第33條第3款或分管契約，依民法第56條第2項
2	規約第22條第8項修正為：「住戶及商場為維護、修繕、裝修或其他類似工作時，不得違反規約之約定，並應於申請主管建築機關核准及完成社區裝潢許可，報經管委會同意後，始得施工。於本大廈室內裝修或修繕期間，管理委員會得於施作時派員進入其專有部分，檢視其有無破壞或侵占大樓結構、消防及逃生設備或公共管路等有關設備之情事，一經發現得立即禁止其再為施作，並得要求其回復原狀。」	住戶為維護、修繕、裝修或其他類似工作時，未經主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要結構。	原起訴狀附表編號2	一、原審 公管條例第4條第1項、第6條第1、3項、民法第56條第2項、第72條規定 二、本院 公管條例第4條第1項、第6條第1、3項、第16條第5項，依民法第56條第2項、第72條規定
3	增修規約第22條第10項：「本大廈為	無	原起訴狀附表編號3	一、原審

(續上頁)

01

	住家大樓，為確保本大廈良好生活環境、維護公共安全、居住安寧及避免進出人員複雜等，各區分所有權人及住戶對其專有部分禁止為下列營業，一經發現，管理委員會得向警察機關報備後，辦理停水停電，並得為公寓大廈管理條例所規定之措施：… (二)…健身房、運動休閒業…。」			公管條例第4條第1項、民法第71條規定 二、本院 公管條例第4條第1項、第6條第1、3項、第16條第5項，依民法第56條第2項、第72條規定
4	增修規約第22條第11項：「為確保本大廈良好生活環境、維護公共安全及居住安寧等，本大廈商家之營業時間訂為早上8點至晚上10點止。」	無	原起訴狀附表編號4	一、原審 公管條例第4條第1項、民法第56條第2項、第72條規定 二、本院 公管條例第4條第1項，依民法第56條第2項、第72條規定
5	廢止規約第2條第1項第3款(d)：「壹樓店面招牌，除依政府機關相關法令之規定外，應依照起造人於使用執照取得後設置之位置，全體區分所有權人日後不得透過區分所有權人會議之決議，變更或排除上述約定，亦不得抗爭杯葛壹樓店面之經營。」		原起訴狀附表編號6	一、原審 公管條例第4條第1項、第33條第3款、民法第56條第2項、第72條規定 二、本院 公管條例第4條第1項、第33條第3款，依民法第56條第2項規定
6	授權管理委員會，於必要時對高雄市政府核准京城民有超級市場2樓變更為商業使用提出行政救濟。		原起訴狀附表編號8	

02 附表二：

03

編號	決議內容	請求權
1	規約第22條第11款修正為：「為確保本大廈良好生活環境、維護公共安全及居住安寧等，本大廈商家之營業時間訂為早上8點至晚上10點止。超商除外，可24小時營業。」	一、原審 公管條例第4條第1項、民法第56條第2項、第72條規定 二、本院 公管條例第4條第1項，依民法第56條第2項、第72條規定

04 附表三：

05

編號	決議內容	請求權
----	------	-----



(續上頁)

01

1	增修規約第18條第8款：「其他經區分所有權人決議同意之費用」	
2	臨時動議第2案：陳情抗議活動，住戶自行集資費用退還附議案。	民法第56條第2項