

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第250號

上訴人 王貞

訴訟代理人 林樹根律師

複代理人 陳子操律師

被上訴人 永恆鳳凰公寓大廈管理委員會

法定代理人 曹若瑤

訴訟代理人 林嘉柏律師

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113年8月21日臺灣高雄地方法院113年度訴字第165號第一審判決提起上訴，並為訴之變更及減縮，本院於民國113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及變更之訴均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；次按，訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2、3款、第446條第1項分別定有明文。本件上訴人上訴，變更原起訴聲明中之備位聲明；又上訴人原上訴聲明中先位上訴聲明第2項及備位上訴聲明第2項分別為：確認永恆鳳凰大樓（下稱系爭大樓）於民國112年6月9日所召開臨時區所有權人會議（下稱系爭區權人會議）就議案1-1關於「平面車位內只能停放一台汽車或一台紅（黃）牌重型機車，不得停放普通型的機車、腳踏車或圍放任何其他物品，周邊牆面亦不得放置任何物品。」之決議（下稱系爭決議）無效、系爭大樓所召開之系爭區權人會議中之系爭決議應予撤銷。其後分別減縮聲明為：確認系爭區權人會議中關

01 於「平面車位內只能停放一台汽車或一台紅（黃）牌重型機
02 車，不得放普通型的機車、腳踏車」部分之決議（下稱系爭
03 限停汽車決議）無效、系爭區權人會議中關於系爭限停汽車
04 決議應予撤銷。經核上訴人此部分之請求，均係基於同一系
05 爭決議，且為減縮應受判決事項之聲明，合於民事訴訟法第
06 446條第1項、第255條第1項第2、3款之規定，應予准許。又
07 當事人在第二審為訴之變更合法者，原訴可認為已因而視為
08 撤回，第一審就原訴所為判決，自當然失其效力。第二審法
09 院應專就新訴為裁判，無須更就該判決之上訴為裁判。故本
10 院不再就原審備位聲明部分予以審判，併予敘明。

11 貳、實體部分：

12 一、上訴人起訴主張：上訴人為被上訴人所管理之系爭大樓內門
13 牌號碼高雄市○○區○○街00號11樓之3建物及其基地（下
14 稱系爭房地）之區分所有權人，並買受取得系爭大樓1樓編
15 號12、13、13之1等平面停車位（下稱系爭停車位）之約定
16 專用權。訴外人即系爭大樓起造人○○營造股份有限公司
17 （下稱○○公司）前與各承買戶所定之房地買賣契約中，有
18 以分管契約約定系爭社區停車位之管理、使用方法，皆由停
19 車位之約定專用權人自主決定，惟被上訴人竟於112年6月9
20 日召開系爭區權人會議，通過系爭決議，並依系爭決議修正
21 系爭大樓之停車場管理辦法（下稱系爭停車場管理辦法）第
22 2條第12項。茲因系爭決議牴觸上開○○公司與各承買戶所
23 定之分管契約，而違反系爭大樓管理規約（下稱系爭規約）
24 第2條第4項停車空間應依分管契約使用之約定，爰先位依民
25 法第56條第2項規定，求為確認系爭決議無效。又系爭停車
26 場管理辦法第2條第12項侵害上訴人合法使用系爭停車位之
27 權利，且無關全體住戶之利益，欠缺合理性及公平性，爰備
28 位依民法第799條之1第3項，求為撤銷系爭停車場管理辦法
29 第2條第12項等語。並先位聲明：確認系爭決議無效。併為
30 備位聲明：系爭停車場管理辦法第2條第12項應予撤銷。

31 二、被上訴人則以：系爭大樓起造人○○公司前與各承買戶所定

01 之房地買賣契約，僅係就系爭停車位之範圍、約定專用權人
02 為約定，並未就系爭停車位之管理、使用方法訂立分管契
03 約，是系爭決議並無上訴人所指違反分管契約之情事。又系
04 爭停車場管理辦法第2條第12項可有效維護系爭大樓之環境
05 整潔，進而提升對於系爭大樓住戶素質及管理品質之評價，
06 且系爭區權人會議為系爭決議時，亦同時決議「機械車位內
07 只能停放一台汽車，其他任何機車、腳踏車或其他物品均不
08 得放置，以維安全。」（下稱系爭機械車位決議），並將機
09 械車位決議訂入系爭停車場管理辦法第2條第13項，另系爭
10 大樓亦有腳踏車停車格可供住戶停放普通重型機車及腳踏
11 車，故系爭停車場管理辦法第2條第12項並無民法第799條之
12 1第3項所定之顯失公平情事等語資為抗辯。

13 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，聲明：(一)先位
14 上訴聲明：1.原判決廢棄；2.確認系爭大樓之系爭區權人會
15 議中之系爭限停汽車決議無效。(二)備位上訴聲明：1.原判決
16 廢棄；2.系爭大樓所召開系爭區權人會議，關於限停汽車決
17 議，應予撤銷。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

18 四、不爭執事項：

19 (一)上訴人自111年10月12日起為系爭大樓之區分所有權人，並
20 購買取得系爭停車位之專用權。

21 (二)系爭大樓屬公寓大廈管理條例第3條第1款所定之公寓大廈而
22 有該條例之適用。

23 (三)系爭停車位屬系爭大樓經約定供上訴人使用之約定專用部
24 分。

25 (四)被上訴人於112年6月9日召開系爭區權人會議，通過系爭決
26 議及機械車位決議，並依上開決議分別修正系爭停車場管理
27 辦法第2條第12項、第13項。

28 (五)系爭大樓僅系爭停車位為平面車位，其餘車位均為機械車
29 位。

30 五、本件爭點：

31 (一)上訴人先位主張系爭限停汽車決議抵觸系爭分管契約，違反

01 系爭規約第2條第4項，依民法第56條第2項應屬無效，是否
02 有據？

03 (二)上訴人備位主張系爭限停汽車決議違反民法第799條之1第3
04 項規定，應予撤銷，有無理由？

05 六、本院之判斷：

06 (一)上訴人先位主張「系爭限停汽車決議」抵觸系爭分管契約，
07 違反系爭規約第2條第4項，依民法第56條第2項應屬無效，
08 是否有據？

09 1.按總會決議之內容違反法令或章程者，無效。民法第56條第
10 2項定有明文。次按，本條例未規定者，適用其他法令之規
11 定。公寓大廈管理條例第1條第2項亦有明文在案。因公寓大
12 廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意
13 思機關。其區分所有權人會議決議違反法令或章程時，在公
14 寓大廈管理條例未有特別規定之情形下，自應適用民法56條
15 第2項之規定，先予敘明。

16 2.次按，約定專用部分，係指公寓大廈共用部分經約定供特定
17 區分所有權人使用者，公寓大廈管理條例第3條第5款定有明
18 文。又按住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用
19 方法為之。但另有約定者從其約定；住戶應依使用執照所載
20 用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更，
21 公寓大廈管理條例第9條第2項、第15條第1項分別定有明
22 文。次按，公寓大廈管理條例，為加強公寓大廈之管理維
23 護，並對公寓大廈之重建、修繕、改良、利用等「物的管
24 理」，及區分所有權人（包括住戶）間互動關係、群居生活
25 等「人的管理」，透過區分所有權人參與集會之決議，藉由
26 民主及自治管理機制，以管理自身居住環境，決定自己生活
27 方式，俾能提昇居住品質。而區分所有權人會議，乃區分所
28 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
29 分所有權人所舉行之會議；規約，則為公寓大廈區分所有權
30 人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會
31 議決議之共同遵守事項（公寓大廈管理條例第3條第7款、第

01 12款規定參照），故區分所有權人會議決議所為決議、訂定
02 或修改規約，本於私法自治原則，除其內容有違反強制或禁
03 止規定，或背於公共秩序或善良風俗之情事外，即難謂其為
04 無效。另所謂公共秩序，係國家社會之一般要求或利益，善
05 良風俗則係社會一般道德觀念。

06 3.上訴人雖稱系爭限停汽車決議抵觸系爭分管契約，違反系爭
07 規約第2條第4項云云，惟查：

08 (1)系爭規約第2條第4項僅載明：「停車空間應依與起造人或建
09 築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分，無
10 買賣契約書或分管契約書，且共同持分之停車空間經區分所
11 有權人會議決議者，得將部分停車空間約定為約定專用部
12 分，供區分所有權人使用。」（見原審審訴卷第34頁）。是
13 由上開規約文義，僅係規範特定停車空間使用權之歸屬，而
14 未規範擁有特定停車空間者應如何使用停車空間之具體內
15 容；且尚得經區分所有權人之決議，將未經分管之停車空間
16 供區分所有權人使用。

17 (2)而查系爭社區所屬建物之地上一層設有停車空間，並劃設有
18 3個系爭停車位等情，有高雄市政府工務局函覆之系爭社區
19 所屬建物使用執照案卷資料在卷可稽（見原審卷第249-344
20 頁），是由該建物地上一層平面圖（見原審卷第340頁）及
21 空間規劃觀之，系爭停車位之設置目的及使用執照所載用途
22 顯然係專供一般觀念中之自小客汽車停放之用，參以高雄市政府工務局針對上訴人於系爭停車位堆放雜物之舉，認違反公寓大廈管理條例第15條第1項規定，以112年6月8日高市工務建字第11234772800號函，限期20日回復原狀，此有前開函文附卷可參（見原審卷第169頁），益徵系爭停車位應依設置目的，即僅供作停放自小客車或相類之車輛使用。故系爭決議內容，與停車位設置目的及通常使用情形尚屬相符，合於首揭公寓大廈管理條例之規定，而無違法或不當情事；客觀上亦無任何違反公序良俗而致無效之情形。

31 (3)上訴人雖復稱區分所有權人與系爭大樓起造人○○公司之買

01 賣契約，已約定系爭大樓停車位之管理、使用方法，皆由約
02 定專用權人自主決定，而上開約定已成為系爭大樓停車位之
03 分管契約云云。惟系爭大樓起造人○○公司與各承買戶所定
04 之房地買賣契約均約定：「1. 本契約房屋地面層一樓及地下
05 層，樓梯間、電梯間（小公）及門廳走道、電梯機房、電氣
06 室、機械室、管理室、受電室、幫鋪室、配電室、水箱、蓄
07 水池、防空避難室（扣除停車位面積）、屋頂突出物（大
08 公）等所列共用部份及依法令得為區分所有之標的者外，其
09 餘地面層一樓90.25平方公尺（約27.3坪）及地下層92.30平
10 方公尺（約27.92坪）由賣方依法令以停車位應有部分持分
11 產權另行出售予本預售屋承購戶，並由車位承購人專用其停
12 車位。2. 未購買停車位之承購戶，已充分認知本房屋總價並
13 不包括停車位之價款，且所購房屋坪數其地面一樓及地下室
14 持分面積亦未含停車位之持分面積。除共同利益之使用及其
15 他法律之規定外，已確認並同意對本預售屋之地面一樓及地
16 下室停車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權。」
17 （見原審卷第159頁，下稱系爭買賣契約約定）。觀諸系爭
18 買賣契約約定之約定真意及目的，僅係○○公司於出售系爭
19 大樓房地及停車位時，與各承買戶約定系爭樓地面層一樓及
20 地下層之停車位由購買車位者約定專用，並依停車位面積換
21 算取得該地面層一樓及地下層之應有部分，而未購買停車位
22 約定專用權之承買戶，則不得干涉購買車位者對特定停車位
23 之使用權限，是依系爭買賣契約約定之內容，僅賦與購買車
24 位者有專用特定停車位之使用權限，尚難逕認有購得車位
25 者，擁有可違反停車位設置目的及通常使用方法，無限制使
26 用系爭停車位之意，甚且包括隨意棄置垃圾、雜物等。又區
27 分所有權人會議為對系爭停車位適當進行管理，包括清潔、
28 出入安全等，針對系爭停車位限制僅能停放汽車或黃、紅牌
29 重型機車，客觀上既非無助系爭社區公共空間之管理及維
30 護，難認有何不當之處。

31 (4)上訴人雖復主張系爭限停汽車決議僅准許汽車，以及黃、紅

01 牌之大型重型機車停放於系爭停車位，就同屬道路交通管理
02 條例規範下，亦屬「汽車」之一般重型機車予以限制，未說
03 明差別對待之理由，有違平等原則云云。然依我國現行交通
04 法規，多將大型重型機車與小型汽車列為同等規範，【諸
05 如：違反道路管理事件統一裁罰基準及處理細則第2條
06 第2項：大型重型機車違反本條例規定之處罰，除基準表另
07 有規定外，應比照小型車之裁罰基準辦理。道路交通管理處
08 罰條例第92條第6項：大型重型機車，除本條例另有規定
09 外，比照小型汽車適用其行駛及處罰規定；其駕駛執照考驗
10 及行駛規定，由交通部會同內政部定之。道路交通安全規則
11 第99-1條：大型重型機車，比照小型汽車適用其行駛規。但
12 另設有標誌、標線或號誌特別管制者，應依其指示行駛。】
13 是「系爭限停汽車決議」將現行法規規範相類者，即一般汽
14 車與大型重型機車，與一般重型機車、腳踏車等作區別之規
15 範，尚合乎整體法規意旨，難認有違平等原則之處。

16 (5)至系爭停車位於系爭區權人會議前固曾任由上訴人停放腳踏
17 車，然此本非不得經由系爭大樓之區權人會議，經一定程序
18 予以變更規範，是以系爭區權人會議既係經合法召集，且決
19 議程序亦無違法，本即得變更先前慣行或未予明文規範之事
20 項，上訴人此部分之主張，難為其有利之認定。至上訴人所
21 稱於系爭停車位停放一般機車或腳踏車，並無礙系爭大樓之
22 整體外觀，系爭限停汽車決議自無必要而應為無效云云。然
23 系爭限停汽車決議，依被上訴人所稱目的，尚包括有效維護
24 環境整潔，提昇管理品質，並希冀提高系爭大樓外在評價，
25 又因此部分涉及上訴人及其他系爭大樓住戶主觀評價，應回
26 歸私法自治精神，由區權人會議經討論後作出決議，系爭區
27 權人會議既經決議作出包括系爭限停汽車決議在內等決議，
28 在無違反公序良俗及強制規定之情形下，本院認應予以尊
29 重，是自難以上訴人主觀認縱停放機車或腳踏車無礙系爭大
30 樓整體外觀，即認系爭限停汽車決議無效。

31 (6)又上訴人稱系爭停車位為平面車位，較機械停車位價格為

01 高，竟由花費較少、購買機械停車位之其他多數住戶限制花
02 費較多之上訴人使用系爭停車位之權利，自難認為公平云
03 云。然如前所述，公寓大廈管理，既包括「人之管理」及
04 「物之管理」，在公寓大廈管理導入民主機制，尊重自治之
05 情形下，每一區分所有權人之表決權數均相等，自不應以所
06 購買專用部分或約定專用部分價值，區別可表決之權數，上
07 訴人徒以車位價值認系爭限停汽車決議顯失公平，同無理
08 由。

09 (7)上訴人雖稱系爭限停汽車決議，將導致伊將與其他住戶共同
10 抽籤其他機踏車停車位，將排擠其他住戶中籤之機會，對系
11 爭大樓全體住戶難認有利，不利整體福祉云云。然此部分於
12 系爭區權人會議召集並作成系爭限停汽車決議之際，應已為
13 其他區分所有權人或住戶為斟酌，系爭大樓多數住戶既同意
14 承受此部分可能遭受之不利益、即無妨礙整體大樓福祉之可
15 言。

16 4.綜上，系爭限停汽車決議難認有違反規約、抵觸分管契約，
17 或公序良俗及強制規定等情形，上訴人主張系爭限停汽車決
18 議無效，難認有據。

19 (二)上訴人備位主張系爭限停汽車決議違反民法第799條之1第3
20 規定，應予撤銷，有無理由？

21 1.按規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其
22 基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否
23 支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分
24 所有人得於規約成立後3個月內，請求法院撤銷之，民法第7
25 99條之1第3項定有明文。前開規定所謂「按其情形顯失公平
26 者」，則係指依規約本質所生之主要權利義務，或按法律規
27 定加以綜合判斷有顯失公平之情形而言。質言之，規約約款
28 以該約款恣意追求部分區分所有權人之利益，而自始未兼顧
29 全體區分所有權人之正當利益，始可認為違反誠信原則而顯
30 失公平。

31 2.上訴人雖主張系爭大樓僅系爭停車位為平面車位，其餘車位

01 均為機械車位，故系爭限停汽車決議，包括基此所定之系爭
02 停車場管理辦法第2條第12項，顯係針對上訴人並侵害其合
03 法使用系爭停車位之權利，亦與系爭大樓住戶整體利益無
04 關，有顯失公平情事等語。然如前所述，系爭限停汽車決
05 議，其目的既尚包括有效維護環境整潔，提昇管理品質，並
06 希冀提高系爭大樓外在評價等，已詳述如前，自攸關係爭社
07 區住戶全體利益。再者，系爭決議尚包括對系爭社區內機械
08 停車位之限制，即系爭機械車位決議，且限制更為嚴格，包
09 括黃、紅牌機車均無法停放（見原審審訴卷第31頁），是難
10 認系爭決議，尤其系爭限停汽車決議係針對上訴人並係為損
11 害上訴人利益而為不利之規範。雖上訴人以依現行法令及內
12 政部營建署函示機械停車位本即僅能停放汽車，無法停放其
13 他車輛，故針對機械停車位所為規範，並無實益且與整體使
14 用無甚影響云云。惟上訴人所舉營建署函示（內政部營建署
15 105年10月17日營署建管字第1052914728號），係針對建築
16 技術規則建築設計施工編第60條，及建築物附設停車空間機
17 械停車設備規範第1條等營建法規所為釋示，欠缺一般使用
18 者違反上開釋示而使用機械停車位之效力規範，系爭決議中
19 同時基於安全考慮，明確規範系爭社區機械停車位之使用限
20 制，作成系爭機械車位決議，用以拘束系爭社區住戶及區分
21 所有權人，難認無必要。上訴人徒以因系爭社區僅有伊有平
22 面停車位，主張系爭限停汽車決議係為侵害伊權利所為云云
23 之主張，尚難憑信。故上訴人主張系爭限停汽車決議依前開
24 條文應予以撤銷，自無足採憑。

25 七、綜上所述，上訴人主張系爭限停汽車決議無效，為無理由而
26 不應准許，應予駁回。從而原審就此部分為上訴人敗訴之判
27 決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄
28 改判，為無理由，應駁回上訴。另變更備位上訴聲明，請求
29 撤銷系爭限停汽車決議，同無理由而併駁回之。又本件事證
30 已明，兩造其餘攻防及證據，經審酌後核與判決結果不生影
31 響，爰不予逐一論駁，合併敘明。

01 八、據上論結，本件上訴及變更之訴均為無理由，爰判決如主
02 文。

03 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日
04 民事第六庭

05 審判長法官 郭宜芳
06 法官 徐彩芳
07 法官 李怡諄

08 以上正本證明與原本無異。

09 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
10 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
11 （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
12 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
13 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日
15 書記官 陳憲修

16 附註：

17 民事訴訟法第466條之1：

18 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
19 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

20 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
21 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
22 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

23 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。