

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1620號

原告 陳秀綿

訴訟代理人 陳明福

被告 吾愛吾家社區管理委員會

法定代理人 簡國政

訴訟代理人 陳騏清

被告 顧鈺卿

上列當事人間請求撤銷區分所有權人會議決議等事件，本院於民國113年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告吾愛吾家社區（下稱系爭社區）管理委員會（下稱被告管委會）於民國112年12月7日公告「第29屆管理委員會職務選舉會議紀錄」，就臨時動議(2)機械車位95-105號（下稱系爭車位）面板控制箱改裝乙案，通過「控制箱面板上有車位號碼（所有權人發鑰匙2支），只有一個鎖孔，控制需鑰匙操作控制」之決議（下稱系爭決議），並於12月18日完成改裝，然系爭決議讓原告不能將車輛停回所有之下層103號車位（下稱系爭第103號機械車位）。按吾愛吾家公寓大廈(社區)管理規約第2條第4項約定：「停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部份。」系爭車位空間屬公共設施之約定專用，機械車位控制箱為機械車位不可分之一部分，則約定專用部分變更時，依公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第33條第3款規定，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。詎管委會未經原告同意即決議，致原告不能將車輛停回自有約定專用車

01 位，侵害原告之財產權。

02 (二)系爭社區有9個機械車位控箱，每個停車位控制箱都設有「R
03 ESET」(復歸)鍵，「復歸」是一般機械車位使用人之約定
04 使用方式，社區也有公告要求機械車位使用人復歸車位，但
05 系爭車位之控制箱「RESET」鍵毀損，被告管委會卻怠於修
06 復，藉詞「復歸鍵毀損已久，不影響原告原始使用方式」，
07 剝奪原告使用該鍵及復歸車位之權利。機械車位約定專用所
08 有權人按月支付新臺幣(下同)800元，比平面車位高出300
09 元，高出部分即機械車位維修保養基金，管委會受區分所有
10 權人付託，應維持機械車位能正常使用，而控制箱之「RESE
11 T」鍵即車輛復歸之必要功能鍵，原告請求管委會修復，自
12 屬有據。

13 (三)被告顧鈺卿為系爭車位唯一持有鎖控面板鑰匙之人，如遵守
14 社區機械停車位復歸之規定，或能降低原告停車不便及碰撞
15 之風險，但其卻對該規定與規勸置若罔聞。顧鈺卿長期擔任
16 系爭社區管理委員，熟知社區規約與機械車位上下層價值差
17 異，卻藉系爭決議之授權，將自己原應停等於上層車位之車
18 輛置換為下層車位，損害原告權利至鉅。又機械車位上下、
19 左中右售價不同，原告車位位於系爭車位之平面層中間位
20 置，因使用最方便而售價最高，但管委會漠視原告之權利，
21 違法設置鎖控面板，致原告不能由所有車位進出，造成車位
22 價損，停車時間增加、碰撞風險提高而受有損失。是以，原
23 告花費58萬6,200元購買車位，卻因被告之侵權行為，停車
24 位被擠壓在最靠右側位置，計受有車位買賣價金10%即5萬
25 8,620元之損失，並分攤設置鎖控面板費用23元，就此被告
26 應連帶賠償損害。

27 (四)綜上，原告依民法第767條、第184條、公寓條例第33條第3
28 款規定，提起本件訴訟等語，聲明：1.撤銷被告管委會112
29 年12月7日第29屆管理委員會職務選舉會議臨時動議(2)機械
30 車位95-105號面板控制箱改裝乙案之決議。2.恢復機械車位
31 103號所有權人原始操作權限(含修復RESET復歸鍵)。3.被

01 告應連帶賠償原告5萬8,643元，並自起訴狀繕本送達對造日
02 起，至修復面板RESET鍵、撤除鎖控，及返還賠償金額時日
03 止，加計5%利息。4.願供擔保請准宣告假執行。

04 二、被告則以：

05 (一)被告管委會部分：系爭社區自太子建設交付第一屆管理委員
06 會成立至今，均由新思維機電公司維護保養。因系爭95-105
07 號機械車位經常發生隨意操控面板控制按鈕移動他人車位造
08 成故障之糾紛，管委會遂與機械車位保養廠商協議解決之
09 法，提議改裝成面板上有車位號碼者所有權人，責請總幹事
10 告知緣由並發放鎖一把，因面板上無103號所以未發放。面
11 板上RESET鍵並無功能、作用，只有STOP鍵有作用，故原告
12 並無權益受到影響。面板上有數字的代表是上層的車位，即
13 車位號碼100、102、104號是上層車位，面板上有按鍵是因
14 為上層車位要停車或駛出時，要將上層車位移下來，故需要
15 有按鍵，至於下層車位就在平面，可以直接駛入駛出，故不
16 需要按鍵。

17 (二)被告顧鈺卿部分：系爭車位的問題不是我造成的。社區停車
18 位是上下層機械停車位，原告所稱號碼是車板的編號，面板
19 僅有上層車位車板號碼按鈕是因上層車位要出入時，要像電
20 梯一樣將車板移下來，上層車板為進出而移下來，車子駛入
21 或駛出後，雖然上層車板不會自動移上去，但若其他上層車
22 板要移下來時，已經在下層的上層車板會先移上去，再將其
23 他上層車板移下來，不會有同時上層車板均在下面的問題，
24 故下層車板無須按鈕即可隨時進出。下層車板可左右移動，
25 假設上層車板被移動到下方，下層車板會有一個被移動到空
26 位，移到空位後仍可進出。上層車板有安全裝置，有掛勾防
27 止墜落，我的車位已使用25年，一直以為RESET鍵或STOP鍵
28 是工程師之權限或緊急狀況使用，我從來沒有使用過，購買
29 車位時也沒要求要復位等語。

30 (三)被告均聲明：1.請求駁回原告之訴及其假執行聲請。2.如受
31 不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、原告為系爭社區之區分所有權人，系爭第103號機械車位為
02 其約定專用部分，被告管委會於112年2月7日通過系爭決
03 議，系爭車位面板控制箱現況並無RESET鍵等事實，業據原
04 告提出系爭決議會議記錄公告、系爭車位及面板控制箱照
05 片、法務部行政執行署新北分署不動產權利移轉證書、收
06 據、建物所有權狀、建物登記第一類謄本及系爭社區管理規
07 約等件在卷為憑，且為被告所不爭執，是此部分事實，堪以
08 認定。

09 四、本院得心證之理由：

10 原告主張以系爭決議違反公寓條例第33條第3款規定並侵害
11 其所有權為由，提起本件訴訟，請求撤銷系爭決議、恢復第
12 103號車位之原始操作、被告應連帶賠償其損失等，為被告
13 所否認，並以前詞置辯，是本件爭點為：(一)系爭決議是否因
14 違反公寓條例第33條第3款規定而得撤銷？(二)系爭決議有無
15 妨害原告就第103號機械車位之所有權？原告請求恢復機械
16 車位103號所有權人原始操作權限（含修復RESET復歸鍵），
17 有無理由？(三)被告有無侵害原告之行為？原告請求被告連帶
18 賠償5萬8,643元，有無理由？茲論述如下：

19 (一)系爭決議並無違反公寓條例第33條第3款規定：

20 1.約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權
21 人使用者；區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項
22 辦理者，不生效力：…三、依第五十六條第一項規定成立之
23 約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有
24 權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會
25 或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限，公寓條例第
26 3條第5款、第33條第3款定有明文。依前揭規定，變更約定
27 專用部分應經區分所有所有權人會議之決議，並非管理委員
28 會會議所得議決之事項，先予敘明。

29 2.經查，系爭決議之完整內容為：「臨時動議：…(2)機械車位
30 95-105號面板控制箱改裝乙案：說明：B1F-95-105號機械車
31 位經常發生糾紛，操作不當故障問題，經與保養廠商新思維

01 溝通改裝面板控制二方案。(1)控制箱面板上有車位號碼(所
02 有權人發鑰匙2支),下方均有鎖孔,需鑰匙操作控制,改
03 裝費用14500元。(2)控制箱面板上有車位號碼(所有權人發
04 鑰匙2支),只有1個鎖孔,控制需鑰匙操作控制,改裝費用
05 3500元。(3)面板上STOP按鍵無須經過鑰匙控制。決議:委員
06 會一致通過採用第2方案,通知廠商改裝好,面板上有車位
07 號碼(所有權人發鑰匙2支),管理室保留2支」(見本院卷
08 一第112頁),依該決議之內容觀之,僅係系爭社區管委會
09 對於系爭車位之面板控制箱改裝討論,核屬公寓大廈一般管
10 理維護工作,形式上並無逾越管理委員會職權而擅自變更系
11 爭車位約定專用之性質,堪以認定。

12 3.另依原告提出之不動產權利移轉證書、建物所有權狀及建物
13 登記第一類謄本等件(見本院113年度重司調字第4號卷第23
14 頁、第25至26頁,下稱重司調卷),原告係拍賣取得新北市
15 ○○區○○段○○○○○號共有部分權利範圍137分之1之所
16 有權,透過系爭社區分管契約取得系爭第103號機械車位之
17 專屬使用權,原告並無權利要求地政機關辦理系爭第103號
18 機械車位之登記,是原告主張其係取得係系爭第103號機械
19 車位所有權,尚有誤會,應先辨明。而系爭社區地下室有劃
20 定平面及機械車位編號位置,固有系爭社區車位編號圖在卷
21 可稽(見重司調卷第24頁),然依機械車位之設計及使用,
22 本就會隨著出入車輛的不同而移動置車板位置,是車位編號
23 圖僅在表明停車位的數量及置車板移動範圍,並非表示擁有
24 該特定編號機械車位使用權之人,擁有將該特定編號機械車
25 位置置於圖片所示位置之權利。是原告既然於審理時自
26 承:系爭第103號機械車位我現在可以停車等語(見本院卷
27 二第96頁),足認系爭決議對於原告系爭第103號機械車位
28 之約定專用權利並無實質影響。綜合上述,原告主張系爭決
29 議違反公寓條例第33條第3款而應予撤銷,難論有據,並無
30 理由。

31 (二)系爭決議並無妨害原告所有權,原告請求恢復系爭車位控制

01 箱原始操作權限及修復RESET鍵，並無理由：

02 1. 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對
03 於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
04 者，得請求防止之。前項規定，於所有權以外之物權，準用
05 之。民法第767條定有明文。又所謂妨害所有權者，乃指以
06 占有所有物以外之方法，客觀上不法侵害所有權或阻礙所有
07 權人圓滿行使所有權之行為或事實均屬之。

08 2. 查原告係透過系爭社區分管契約取得系爭第103號機械車位
09 之約定專用權利，而非該機械車位之所有權，已如前述，是
10 原告縱認系爭決議對於系爭第103號機械車位之約定專用權
11 利有所影響，亦難論已直接侵害其所有權，應予敘明。依原
12 告提出之系爭社區地下室機械車位控制箱面板照片（見重司
13 調卷第21頁、本院卷一第141至142頁），控制箱面板均只有
14 上層車位之按鈕，並無下層車位之按鈕；而原告於審理時
15 稱：我是下層的車位，系爭決議後其車輛只能停在側邊等語
16 （見本院卷二第96頁）。是以，原告縱使不能操作控制箱將
17 系爭車位置車板移動至其認定的位置，其仍可以將車輛停在
18 系爭第103號機械車位之置車板，堪以認定。故原告是否能
19 夠操作控制箱，系爭車位控制箱是否回復至原始操作權限，
20 是否修復RESET鍵，均無礙原告停車之約定專用權利，亦難
21 論有損其所有權，原告主張請求恢復系爭車位控制箱原始操
22 作權限及修復RESET鍵，難論有據。

23 (三) 被告均無對原告有侵權行為，原告請求被告連帶賠償5萬8,6
24 43元，亦無理由：

25 1. 因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。
26 故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保
27 護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明
28 其行為無過失者，不在此限。民法第184條定有明文。查被
29 告管委會通過系爭決議並無侵害其約定專用之停車權利或所
30 有權，已如前述；而原告主張被告顧鈺卿為系爭車位唯一持
31 有鎖控面板鑰匙之人，原告並未舉證以實其說，亦與系爭決

01 議之內容不符，本院無從認定被告顧鈺卿有何侵權行為。

02 2.原告另主張其因為系爭決議導致其車位價值降低10%，固據
03 其提出新聞報導擷圖及信義房屋出售系爭社區機械車位資料
04 等件佐證（見重司調卷第39頁，本院卷二第15頁）。然上開
05 新聞報導內容係指平面車位與機械車位有價差，機械車位則
06 是上層車位與下層車位有價差，而本件原告約定專用之系爭
07 第103號機械車位，無論系爭決議通過與否，均為下層機械
08 車位，此與上開新聞報導所述之情形並不相同；又依信義房
09 屋出售系爭社區機械車位資料，僅能證明位置不同之機械車
10 位「售價」不相同，然而「售價」與賣方的主觀期待有關，
11 並無法反應其真實的價值。是原告所提出之證據，不能證明
12 系爭第103號機械車位之價值，因被告管委會通過系爭決議
13 而有所減損，更遑論與被告顧鈺卿有何關係。是以，原告主
14 張被告應負連帶損害賠償5萬8,620元，並無理由。另原告主
15 張設置面板費用3,500元，原告被迫分攤23元云云（計算
16 式：設置費用3500元除於155戶），此係原告基於區分所有
17 權人之地位，依公寓條例第10條第2項規定對於共用部分費
18 用之分擔，與此部分原告請求被告連帶賠償，亦無理由。

19 3.從而，原告請求被告連帶賠償5萬8,643元（計算式：5萬8,6
20 20元+23元=5萬8,643元），並無理由，應予駁回。

21 五、綜上所述，原告依民法第767條、第184條、公寓條例第33條
22 第3款規定，分別請求如訴之聲明第1至3項所示，均無理
23 由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失
24 所依附，應併予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，
26 經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論
27 列，附此敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

30 民事第六庭 法官 陳宏璋

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。如
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 2 月 3 日

04 書記官 張韶安