

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2133號

原告 邱淑慧

訴訟代理人 黃明智

被告 捷和藍京公寓大廈管理委員會

法定代理人 涂坤玄

上列當事人間請求確認規約無效事件，經本院於民國114年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

- (一)原告所有之新北市○○區○○路0段000號地下3層74號車位（下稱系爭車位），由原告配偶於民國113年3月19日出租給附近住戶（下稱系爭車位承租人），然卻遭社區總幹事告知依「捷和藍京大樓住戶規約」（下稱系爭規約）之「捷和藍京大樓停車場之管理維護(一)」（下稱系爭管理辦法）之第4條「車位不得轉售（租）予非本大廈住戶」規定（下稱系爭車位規定），車位不能外租給非本社區住戶，致系爭車位承租人解除上開車位租約，妨害原告之所有權行使且受有收益之損失。系爭車位規定限制車位不能外租，為早期區分所有權人大會委託管委會訂定之停車場管理辦法，已經不合時宜，且違反公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第4條第1項之規定，應屬無效。
- (二)爰依公寓條例第4條第1項、民法第767條第1、2項規定，提起本件訴訟。並聲明：「確認捷和藍京公寓大廈管理委員會之捷和藍京大樓住戶規約之捷和藍京大樓停車場之管理維護(一)第四條『車位不得轉售（租）予非本大廈住戶』之規定無效。」。

01 二、被告答辯聲明：「原告之訴駁回。」，並辯稱：系爭車位為
02 「法定停車位」，屬該棟建築之共同使用部分，係公寓條例
03 第3條第5款之約定專用部分（即約定由原告專用）。系爭管
04 理辦法乃「捷和藍京大樓公寓大廈社區」（下稱系爭社區）
05 規約之一部，全體住戶均應遵守。系爭車位固約定由原告專
06 用，原告固得自由使用、收益、處分，惟依公寓條例第9條
07 第2項，仍不得違反社區住戶規約之約定。原告擬出租系爭
08 車位之承租人並非系爭社區之住戶，是原告本件訴訟並無理
09 由。

10 三、兩造不爭執之事實：

11 (一)原告為門牌號碼新北市○○區○○路0段000號20樓房屋，即
12 新北市○○區○○段0000○號，其中共有部分中之文化段96
13 54建號，權利範圍2/360（含停車位編號74，權利範圍2/36
14 0）（下稱系爭房屋）暨其坐落同段1441地號土地之所有權
15 人，為系爭社區之區分所有權人，有建物、土地登記第一類
16 謄本、建物所有權狀影本可憑（見113年度板司調字第127號
17 卷【下稱調卷】第69-75頁；本院113年度訴字第2133號卷
18 【下稱本院卷】第103頁）。

19 (二)被告為系爭社區之管理委員會，亦有被告之公寓大廈管理組
20 織報備證明（見調卷第43頁）、新北市板橋區公所函112年1
21 月16日函暨所附報備資料可憑（見調卷第77-89頁）。

22 (三)「捷和藍京大樓住戶規約」（即系爭規約）中包含「捷和藍
23 京大樓停車場之管理維護(一)」（即系爭管理辦法），系爭管
24 理辦法第四條規定「車位不得轉售（租）予非本大廈住
25 戶。」（即系爭車位規定），有系爭規約、系爭管理辦法可
26 憑（見本院卷第59-83頁，系爭車位規定見本院卷第頁8
27 3）。

28 四、本院之判斷：

29 (一)民事訴訟法第247條第1項前段規定「確認法律關係之訴，非
30 原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之」。按確
31 認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起。

01 所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明
02 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
03 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法
04 院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認
05 判決之法律上利益（最高法院52年度台上字第1240號裁判意
06 旨參照）。原告主張系爭規約中之系爭管理辦法之系爭車位
07 規定，違反公寓條例第4條第1項之規定，且侵害原告之所有
08 權，應屬無效，然為被告所否認，是原告就系爭車位之使用
09 收益權利在法律上之地位有不安之狀態存在，此不明確之狀
10 態可以確認判決解決之，故原告提起本件訴訟具有確認利
11 益。又公寓條例第1條第2項規定「本條例未規定者，適用其
12 他法令之規定。」，民法第56條第2項規定「總會決議之內
13 容違反法令或章程者，無效。」，管理委員會之決議及區分
14 所有人會議所為增、修規約之多數決議，其性質類似法律行
15 為中之「合同行為」，自有民法前揭規定之適用。

16 (二)公寓條例第3條第8款規定「八、住戶：指公寓大廈之區分所
17 有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之
18 使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。」，是原告反
19 對系爭車位規定「車位不得轉售（租）予非本大廈住
20 戶。」，主張不得限制其將系爭車位出租給非系爭社區住戶
21 之人（見本院卷第39頁），此爭點繫諸系爭車位之法律性質
22 及其應適用之法規，進而影響系爭車位規定是否違法而無效
23 之結果，茲分析如下：

- 24 1. 內政部80年9月18日台內營字第8071337號函釋：「依建築法
25 第102條之1規定，建築物依規定應附建防空避難設備或停車
26 空間，按其性質應依土地登記規則第72條規定辦理所有權登
27 記。」，上開函釋所指之土地登記規則第72條，迭經修正並
28 為條號變更，現為第81條，而系爭房屋係於86年9月10日建
29 築完成，並於86年11月5日辦理第一次登記（見調卷第21
30 頁），是系爭房屋登記時係適用84年7月12日修正之土地登
31 記規則第75條規定「區分所有建物之共同使用部分，應另編

01 建號，單獨登記，並依左列規定辦理：一、同一建物所屬各
02 種共同使用部分，除法令另有規定外，應視各區分所有權人
03 實際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區
04 分所有權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共同使用
05 部分者，得予除外。二、區分所有建物共同使用部分僅建立
06 標示部，及加附區分所有建物共同使用部分附表，其建號，
07 應於各區分所有建物之所有權狀中記明之，不另發給所有權
08 狀。」，故於80年9月18日上開函釋以後取得建造執照之法
09 定停車位應登記為區分所有建物之共用部分，僅於各區分所
10 有建物之所有權狀中記明，不另發給所有權狀。經查，系爭
11 車位乃登記於系爭房屋之建物謄本及建物所有權狀上之中
12 共有部分：「文化段9654建號，權利範圍2/360（含停車位編
13 號74，權利範圍2/360）」（見調卷第73頁；本院卷第103
14 頁），可見係登記為區分所有建物之共用部分，僅於各區分
15 所有建物之所有權狀中記明，不另發給所有權狀，依上開說
16 明，系爭車位乃法定停車位，且為兩造所是認（見本院卷第
17 92-93、108頁），堪以認定。

- 18 2. 公寓條例第3條第4、5款規定「四、共用部分：指公寓大廈
19 專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共
20 同使用者。五、約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供
21 特定區分所有權人使用者。」，系爭車位固乃區分所有建物
22 之共用部分，然上開建物所有權狀及謄本均登記為原告所
23 有，核屬經約定供特定區分所有權人（即原告）使用，而屬
24 約定專用部分（見本院卷第54頁），亦堪認定。是依公寓條
25 例第9條第1項規定「各區分所有權人按其共有之應有部分比
26 例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有
27 約定者從其約定。」、第23條「（第1項）有關公寓大廈、
28 基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令
29 另有規定外，得以規約定之。（第2項）規約除應載明專有
30 部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約
31 者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及

01 使用主體。二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地
02 之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。」，故規
03 約得就系爭社區內之全部法定停車位（即共用部分，含屬於
04 約定專用之系爭車位），針對使用主體、使用收益權等，以
05 規約為特別約定。

- 06 3. 公寓條例第4條第2項規定「專有部分不得與其所屬建築物共
07 用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離
08 而為移轉或設定負擔。」、第58條第2項「公寓大廈之起造
09 人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車
10 空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人
11 以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人
12 權益之行為。」。按建築法第102條之1規定：建築物依規定
13 應附建防空避難設備或停車空間。而區分所有建物內之法定
14 防空避難設備或法定停車空間（如依建築技術規則建築設計
15 施工編第59條設置之法定停車空間），均不得與主建物分
16 離，應為區分所有建物全體所有權人所共有或合意由部分區
17 分所有建物所有權人所共有（按：即法定停車位）。至關於
18 建築物附設法定防空避難設備及法定停車空間以外之停車空
19 間（如依建築技術規則建築設計施工編第59條之2規定增設
20 之停車空間），即不受上開之限制。法定防空避難設備或法
21 定停車空間係區分所有建物之共同使用部分，各共有人對該
22 共同使用部分之設施，雖得依經濟目的，加以使用，但不得
23 分割，且除法令另有規定外，應僅能隨同各相關區分所有建
24 物移轉（參見土地登記規則第80條、原土地登記規則第72條
25 第3、4款）（最高法院88年度台上字第327號裁判意旨參
26 照）。內政部80年9月18日台內營字第8071337號函釋：
27 「（一）區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車
28 空間均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所
29 有權人所共有或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人
30 所共有。（二）前項區分所有建築物內之法定防空避難設備
31 或法定停車空間所有權登記，參照土地登記規則第72條規定

01 辦理。(三)區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定
02 停車空間，其移轉承受人應為該區分所有建築物之區分所有
03 權人。」。可見屬共用部分之法定停車位，其移轉、處分
04 權，依法本即受有上開應併同專有部分處分或單獨移轉予該
05 區分所有建物之他區分所有權人之限制。

06 4. 民法第71條本文規定「法律行為，違反強制或禁止之規定
07 者，無效。」、第72條「法律行為，有背於公共秩序或善良
08 風俗者，無效。」。又按區分所有建物共有部分之公共設施
09 之使用，區分所有人或其管理委員會固得為必要之限制，但
10 其限制必需合於平等、比例原則，不得妨害區分所有權人就
11 建物及公共設施之通常使用（最高法院100年度台上字第129
12 3號、103年度台上字第2247號判決意旨參照）。經查：

13 (1)由前述說明可知，系爭規約中之系爭管理辦法第四條（即
14 系爭車位規定）：「車位不得轉售（租）予非本大廈住
15 戶。」（見本院卷第83頁），其中就「不得轉『售』予非
16 本大廈住戶」部分，實乃前開法令規定之明文化，自屬合
17 法。至於系爭車位規定「不得轉『租』予非本大廈住戶」
18 部分，則屬公寓條例第9條第1項、第23條得以規約特別約
19 定之範疇，亦於法有據。

20 (2)另就系爭車位規定之規範內容是否過度限制原告就系爭車
21 位所有權之行使，而違反比例原則顯失公平乙節，審酌包
22 含系爭車位在內之系爭社區全部法定停車位，均乃該公寓
23 大廈之共用部分，其本質乃全體區分所有權人各享有一定
24 比例應有部分之共有物，僅以約定專用方式將各該法定車
25 位分歸不同區分所有權人使用，故依其共有物之本質，本
26 即排除非區分所有權人之使用，而系爭車位規定僅限制不
27 得出租、出售給「住戶」以外之人，亦即已適度開放給非
28 區分所有權人之承租人或其他經區分所有權人同意而為專
29 有部分之使用者等「住戶」，顯未過度侵害原告之所有
30 權。被告辯稱原告擬出租系爭車位之承租人並非系爭社區
31 之住戶等語（見本院卷第54頁），依上開規約，自不得承

01 租系爭車位。

02 (3)承上，又被告辯稱：系爭車位並無獨立之出入口，其人員
03 及車輛進出均需與社區全體住戶共同使用相同大門、電梯
04 及車道，開放對住戶外人士租賃權之舉，勢必增加社區全
05 體住戶必須承受之生命或財產不安全之風險，退萬步言，
06 本社區總戶數258戶，法定停車位有165個，倘若本社區開
07 放法定停車位予社區外不特定人士均得使用，等同非本社
08 區進出人員最高可能超過1/2以上，無疑造成社區管理上
09 之巨大困難，是以，為住戶安全及社區管理上之必要，確
10 有限制不得租賃予住戶外之人士當有其必要性，此亦為社
11 區住戶們共同確立系爭社區規約之立意等語（見本院卷第
12 56-57頁），並提出與所述相符之系爭車位、與社區住戶
13 共用電梯及大門之照片為憑（見本院卷第85-86頁），堪
14 認以系爭車位並無獨立之出入口而需與社區全體住戶共同
15 使用相同大門、電梯及車道而言，若將全部165個法定停
16 車位均開放給非社區住戶之特定人士使用，勢必造成管理
17 上之巨大困難，使全體社區住戶承受安全風險之疑慮，是
18 系爭車位規定對系爭社區全體住戶一體適用，非單獨限制
19 各別之區分所有權人，其目的係為維護社區內所有人員之
20 出入、居住、環境品質及安全，具相當之公共利益，並無
21 違反國家社會一般利益，即未違反公序良俗、誠信原則、
22 比例原則，或有權利濫用之情形，不得依民法第72條規定
23 認屬無效。是原告主張系爭車位規定過度限制其所有權之
24 行使，尤其損及其收益權而無效，並無足採。

25 5. 至於原告援引臺灣高等法院90年度上字第1030號民事判決
26 （下稱系爭另案），主張系爭車位規定限制出租、出售對
27 象，應屬無效等語（見調卷第11-13頁），然系爭另案判決
28 之停車位乃「獎勵停車位」，其設立及使用之法源依據、使
29 用及處分方式均與法定停車位不同，簡言之，獎勵停車位設
30 利目的本即「提供公眾使用」，亦即應出租或出借給不限於
31 區分所有權人之任意第三人，顯與上述法定停車位係共用部

01 分，依法係供區分所有權人共同使用，本質上顯有不同，故
02 系爭另案判決與本案自無從比附援引，而無從為有利於原告
03 之認定，附此敘明。

04 五、綜上所述，原告依公寓條例第4條第1項、民法第767條第1、
05 2項規定，請求：「確認捷和藍京公寓大廈管理委員會之捷
06 和藍京大樓住戶規約之捷和藍京大樓停車場之管理維護(一)第
07 四條『車位不得轉售(租)予非本大廈住戶』之規定無
08 效。」，為無理由，應予駁回。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
10 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影
11 響，爰不另一一論述，附此敘明。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
14 民事第五庭 法 官 劉容好

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
19 書記官 廖宇軒