

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2152號

原告 曾煥耀
訴訟代理人 林世昌律師
複代理人 陳姝蓉律師
被告 台灣科技公園管理委員會

法定代理人 黃振倉
訴訟代理人 蕭昌榮

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，本院於民國113年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認台灣科技公園社區於民國113年5月3日召開之113年度第一屆區分所有權人會議，就規約第2條第1項第1款及規約附件A分管協議書第6條如附表所示內容之決議無效。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔50%，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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；又所謂即受確認判決法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言。本件原告主張其為台灣科技公園社區之區分所有權人，該社區於113年5月3日召開的第一屆區分所有權人會議（下稱系爭區權會）中，就住戶規約第2條第1項第1款、第9條第1項、第9條第2項第1款第1目、第9條第2項第2款、第9條第3項、規約附件A分管協議書第6條之規約審議決議，通過內容違反公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第10條第2項、第33條第1款、民法第148條權利濫用禁止等規定，依民法第56條第2項規定應屬無

01 效，或得按民法第799條之1第3項規定訴請法院撤銷等情，
02 為被告所否認，是兩造就上開規約通過之內容有效與否即有
03 爭執，將影響原告本諸區分所有權人身分所應享有之權利及
04 負擔之義務，且原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀
05 態存在，而此種不安之狀態，確能以確認判決將之除去，是
06 原告提起本件確認之訴即有確認利益，合先敘明。

07 貳、實體方面：

08 一、原告主張：

09 (一)原告於103年11月8日與訴外人德恩建設股份有限公司（下稱
10 德恩公司）簽訂「新北市○○區○○段000地號等14筆土地
11 都市更新合作開發契約書」（下稱開發契約書），由德恩公
12 司興建廠辦大樓即台灣科技公園（下稱系爭社區），依開發
13 契約書第3條第4項約定，原告獲分配之方式為專有專用之主
14 建物、私有使用受益之附屬建物以及非屬專有之應持分之全
15 部大、小公共設施，並未包括專有約定共用部分。德恩公司
16 完工後，原告並受分配、選配系爭社區1樓A5、7樓A1至A3、
17 A5至A10、8樓A1至A3、A5至A10、9樓A6等共計20戶建物及所
18 坐落土地、停車位。詎料德恩公司於申請建照執照時，擅將
19 系爭社區1樓6戶之部分專有面積，規劃為「專有約定共用」
20 作外廊使用，即在專有部分限制須供公眾通行，造成限制專
21 有權利之效果。

22 (二)嗣後德恩公司召集區分所有權人於113年5月3日下午2時召開
23 台灣科技公園社區113年度第1屆區分所有權人會議，當日議
24 程包含住戶規約審議，通知單並檢附規約草案以供區分所有
25 權人決議。規約草案第2條第1項第1款有關專有部分規定
26 「壹樓A1、A2、A3、A5、A6、A7戶其外廊通道係為供公眾通
27 行之用」、「外廊空間由各戶店面自行負責管理維護，惟不
28 得設置圍牆、綠籬及阻礙通行之地上物等固定設施」；附件
29 A分管協議書第6條約定：「壹樓A1、A2、A3、A5、A6、A7
30 戶其外廊通道係為供公眾通行之用，…。外廊空間由各戶店
31 面自行負責管理維護，惟不得設置圍牆、綠籬及阻礙通行之

01 地上物等固定設施」，屬限制系爭社區1樓A1、A2、A3、A
02 5、A6、A7戶外廊（系爭系爭外廊）部分之專用權，且使該
03 部分區分所有權人自行負擔管理維護外廊之義務。又規約草
04 案第9條第1項、第9條第2項第1款第1目、第9條第2項第2
05 款、第9條第3項規定：「第九條：區分所有權人或承租戶應
06 分擔管委會下列費用：一、經常管理費：區分所有權人或住
07 戶按月繳交經常管理費，其收費標準按其所持有之房屋總坪
08 數、車位數、分管範圍數分擔費用。…。二、管理費之分擔
09 標準 …：（一）管理費 1. 房地部分：按房屋權狀總面積計
10 算，每坪每月新台幣捌拾元整，預繳六個月。…。（二）管
11 理基金：依前款管理費合計之相同金額，繳交一次。三、臨
12 時負擔費用：公共設施之重大修繕、更新或增設等所需大筆
13 費用，由管委會、區分所有權人或住戶按其所持有之房屋總
14 坪數共同負擔。…」，使外廊部分須比照一般房地繳納每坪
15 每月新臺幣80元管理費，且管理基金係依管理費合計相同金
16 額繳交，經常管理費及臨時負擔費用之收費標準依房屋總坪
17 數計算時均會算入外廊坪數，對系爭社區1樓A1、A2、A3、A
18 5、A6、A7戶住戶實屬不公，會議當天原告有當場表示異
19 議，但該次區分所有權人會議仍決議通過規約草案（下稱系
20 爭決議）並訂立台灣科技公園住戶規約（下稱系爭規約）。

21 (三)系爭決議就規約第2條第1項第1款、第9條第1項、第9條第2
22 項第1款第1目、第9條第2項第2款、第9條第3項、規約附件
23 A分管協議書第6條之通過決議，違反公寓條例第3條第3
24 款、第10條第2項、第33條第1款、第36條第2款、民法第148
25 條、系爭規約第4條第15項第1款、第4條第5項、第9條第7項
26 第2款、內政部所公告公寓大廈規約範本注意事項第9條第2
27 款規定，類推適用民法第56條第2項規定，應屬無效，或原
28 告得依民法第799條之1第3項規定撤銷。為此，爰依前揭規
29 定提起本件訴訟等語。1.先位聲明：確認系爭社區於113年5
30 月3日召開之113年度第1屆區分所有權人會議中，就規約第2
31 條第1項1款、第9條第1項、第9條第2項第1款第1目、第9條

01 第2項第2款、第9條第3項、規約附件A分管協議書第6條之
02 決議無效。2.備位聲明：撤銷系爭規約第2條第1項第1款、
03 第9條第1項、第9條第2項第1款第1目、第9條第2項第2款、
04 第9條第3項、規約附件A分管協議書第6條之規定。

05 二、被告則以：系爭社區關於住戶規約之審議，係依德恩公司所
06 提草約進行討論並決議，作為外廊使用部分為專有面積已為
07 政府機關核准，非擅專變更逕行決議，故系爭決議事項於法
08 並無不合等語，聲明：原告之訴駁回。

09 三、原告為系爭社區1樓A5（含外廊）之區分所有權人，系爭社
10 區於113年5月3日召開113年度第1屆區分所有權人會議，通
11 過系爭規約等事實，業據原告提出建物所有權狀、系爭規約
12 及會議記錄等件在卷為憑（見本院卷一第43頁、第85至101
13 頁、第103至104頁），且為兩造所不爭執，是此部分事實，
14 堪以認定。

15 四、本院得心證之理由：

16 （一）系爭區權會就系爭規約第2條第1項第1款及附件A分管協議
17 書第6條如附表所示內容之決議無效：

18 1.按專有部分，係指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立
19 性，且為區分所有之標的者；約定共用部分：指公寓大廈專
20 有部分經約定供共同使用者；區分所有權人除法律另有限制
21 外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人
22 干涉；區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理
23 者，不生效力：一、專有部分經依區分所有權人會議約定為
24 約定共用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意。公寓
25 條例第3條第3款、第6款、第4條第1項、第33條第1款分別定
26 有明文。又所謂分管協議，乃指共有物之全體共有人，於共
27 有物分割前，合意實際上劃定範圍由共有人一人或數人各自
28 占有、使用、收益共有物全部或特定部分之協議（最高法院
29 57年台上字第2387號民事判決意旨參照）。

30 2.經查，如附表所示之規約內容，分別規定於系爭規約第2條
31 第1項第1款「專有部分」及附件A「分管協議書」範圍，系

01 爭規約一方面稱系爭外廊為「專有部分」，另一方面又把系
02 爭外廊當作是共有物而約定「分管協議」，可見系爭規約對
03 於系爭外廊之性質認定已有矛盾之處。而依附表所示之規約
04 內容，系爭外廊通道要作為「供公眾通行之用」，且「不得
05 設置圍牆、綠籬及阻礙通行之地上物等固定設施」，依其文
06 義，區分所有權人使用系爭外廊之獨立性顯然已經遭受限
07 制，而屬「專有部分經約定供共同使用」之約定共用情形，
08 至為明確。如附表所示之內容雖另有「買方不因此完全喪失
09 管理、使用、收益、處分之權利」之文字，但所謂「不因此
10 完全喪失」之涵意，反而表示系爭外廊之區分所有權人已經
11 喪失部分自由使用及收益之權利，更可證明上開規約有將系
12 爭外廊約定為「約定共用部分」之意思。又附表所示之規約
13 內容既然將屬於專有部分之系爭外廊，透過區分所有權人會
14 議決議通過之方式約定為「約定共用部分」，依公寓條例第
15 33條第1款之規定，即應經包括原告在內之該系爭外廊區分
16 所有權人同意，方可為之。依此，原告既於系爭區權會開會
17 當時，明示反對系爭規約第2條第1項第1款及附件A分管協
18 議書第6條，則其他到場之區分所有權人，不顧原告之反
19 對，逕行表決通過上開規約，而將原告專有部分之系爭外廊
20 約定為共用部分，乃是以違反原告意願之多數決結果，限制
21 原告所有權之行使，自因違反公寓條例第33條第1款之規定
22 而不生效力。從而，原告請求確認系爭區權會就系爭規約第
23 2條第1項第1款及附件A分管協議書第6條如附表所示內容之
24 決議無效，為有理由。

25 3. 訴之客觀預備合併，有先、後位不同之聲明，當事人就此數
26 項請求定有順序，預慮先順序之請求無理由時，即要求就後
27 順序之請求加以裁判，法院審理應受此先後位順序之拘束。
28 於先位之訴有理由時，備位之訴即無庸裁判。必先位之訴為
29 無理由時，法院始得就備位之訴為裁判。原告就本件所為先
30 位之訴即「確認系爭規約第2條第1項第1款及附件A分管協
31 議書第6條規定無效之訴」部分為有理由，已如前述（原告

其餘聲明詳如後述)，則本院就原告備位之訴即「撤銷系爭規約第2條第1項第1款及附件A分管協議書第6條規定之訴」部分已無庸再為論述，亦無須再為准駁之判決，附此敘明。

(二)系爭規約第9條第1項、第9條第2項第1款第1目、第9條第2項第2款、第9條第3項部分並無無效或應撤銷之情形：

1.按公寓條例第1條第2項規定：「本條例未規定者，適用其他法令之規定」；民法第56條第2項規定：「總會決議之內容違反法令或章程者，無效」。而公寓大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思機關，區分所有權人會議決議之內容違反法令或規約時，區分所有權人自得訴請確認決議無效。又公寓大廈之共用部分、約定共用部分，係依法定或約定，由區分所有權人共同使用之部分，有公寓條例第3條第4款、第6款規定可參，依同條例第10條第2項「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定」之規定，可知共用部分之修繕、管理、維護費用，以由公共基金或區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔為原則，雖依同條例規定，區分所有權人會議或規約就該費用之分擔比例，並非不得另行約定，惟所約定分擔之方式，若無充分理由，仍不應悖離上述「按應有部分比例分擔」之原則（最高法院97年度台上字第2347號判決意旨參照），否則無異允許藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，自屬權利濫用，依民法第148條第1項「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的」之規定，應為無效。且既然立法者已明定「按應有部分比例分擔」之原則，則主張例外不應依應有部分比例分擔者，自應就充分理由之存在負舉證責任。

2.查系爭區權會通過之系爭規約第9條第1項、第9條第2項第1

01 款第1目、第9條第2項第2款、第9條第3項規定分別為：「第
02 九條：區分所有權人或承租戶應分擔管委會下列費用：一、
03 經常管理費：區分所有權人或住戶按月繳交經常管理費，其
04 收費標準按其所持有之房屋總坪數、車位數、分管範圍數分
05 擔費用。…。二、管理費之分擔標準 …：(一)管理費 1. 房
06 地部分：按房屋權狀總面積計算，每坪每月新台幣捌拾元
07 整，預繳六個月。…。(二)管理基金：依前款管理費合計
08 之相同金額，繳交一次。三、臨時負擔費用：公共設施之重
09 大修繕、更新或增設等所需大筆費用，由管委會、區分所有
10 權人或住戶按其所持有之房屋總坪數共同負擔。…」(見本
11 院卷一第94至95頁)。上開決議內容，客觀上與公寓條例第
12 10條第2項所定「按應有部分比例分擔」之原則並無不合，
13 難認有何違法之處。況且，系爭規約第2條第1項第1款及附
14 件A分管協議書第6條如附表所示之內容業經本院認定無
15 效，已如前述，是系爭外廊尚為原告等區分所有權人之專有
16 部分，則系爭規約要求原告依上開決議內容負擔費用，難論
17 有違反平等原則可言，上開決議也非以損害原告為主要目
18 的，亦不構成權利濫用。是原告依公寓條例第10條第2項、
19 民法第148條權利濫用禁止等規定，先位主張上開決議無
20 效，為無理由。

21 3.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。又規約之約定是否有顯失公平情
26 事，須就各項具體因素及其他相關情形綜合予以斟酌，以為
27 判斷之準據，此觀諸該條項立法理由自明。查上開決議內容
28 僅係按區分所有權人應有部分比例分擔費用，與公寓條例所
29 定之負擔原則無違，對於原告而言尚無顯失公平可言，業如
30 前述。是原告備位主張依民法第799條之1第3項規定訴請撤
31 銷上開決議，亦屬無據。

01 (三)末以，依系爭社區之地面層開放空間範圍圖及建造執照新北
02 市政府加註明細第49點記載：「本案留設開放空間面積5,79
03 3.25平方公尺（包含容移評定開放空間面積1,965.28平方公
04 尺，審議要求範圍1,332.72平方公尺、…），均屬公共使用
05 空間，應永久提供社區外不特定民眾使用（不得為約定專
06 用），亦不得變更。」（見本院卷一第115、125頁），系爭
07 外廊應屬新北市都市設計審議要求提供社區外不特定民眾使
08 用之公共使用空間，且依上開記載「不得為約定專用」內容
09 觀察，系爭外廊似應登記為共有部分，然德恩公司卻將系爭
10 外廊登記為專有部分，致生本件爭執，德恩公司所為自有可
11 議之處，但系爭外廊既然登記為區分所有權人之專有部分，
12 則區分所有權人依公寓條例維護其權利，自屬有據，至於原
13 告等系爭外廊之所有權人與德恩公司間，如涉及其他民事糾
14 葛，當另循合法途徑加以救濟，自不待言。再者，系爭社區
15 在取得原告等區分所有權人同意後，仍可透過區分所有權人
16 會議將系爭外廊重新約定為「約定共用部分」，藉以符合新
17 北市政府對系爭社區開放空間之要求，然此部分是否需要減
18 免原告等系爭外廊所有權人之費用（包括管理費、管理基
19 金、臨時負擔費用等），尚需系爭社區之區分所有權人依公
20 寓條例第10條第2項之規範意旨，本於誠實信用方法及公平
21 原則相互協商，併此指明。

22 五、綜上所述，原告請求確認台灣科技公園社區於113年5月3日
23 召開之113年度第一屆區分所有權人會議，就規約第2條第1
24 項第1款及規約附件A分管協議書第6條如附表所示內容之決
25 議無效，為有理由，逾此範圍之請求，則無理由。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
27 經核與判決結果並無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日
30 民事第六庭 法官 陳宏璋

31 得上訴。

附表：

編號	住戶規約	無效之內容
0	第2條 第1項 第1款	壹樓A1、A2、A3、A5、A6、A7戶其外廊通道係為供公眾通行之用。買方不因此完全喪失管理、使用、收益、處分之權利。外廊空間由各戶店面自行負責管理維護，惟不得設置圍牆、綠籬及阻礙通行之地上物等固定設施。
0	附件A 分管協議書第 6條	壹樓A1、A2、A3、A5、A6、A7戶其外廊通道係為供公眾通行之用。買方不因此完全喪失管理、使用、收益、處分之權利。外廊空間由各戶店面自行負責管理維護，惟不得設置圍牆、綠籬及阻礙通行之地上物等固定設施。