

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第99號

原告 全球人壽保險股份有限公司

法定代理人 林文惠

訴訟代理人 廖穎愷律師

被告 竹科悅揚社區住宅管理委員會

法定代理人 黃子晏

訴訟代理人 蔡甫欣律師

上列當事人間確認決議無效等事件，本院於民國114年5月20日辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告於民國111年10月29日所召開之111年度第二屆第一次區分所有權人會議如附表1所示之決議，及於民國112年10月28日所召開之112年度第三屆第一次區分所有權人會議如附表2所示之決議，及於民國113年11月2日所召開之113年度第四屆第一次區分所有權人會議如附表3所示之決議，均無效。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。本件原告之法定代理人原為彭騰德，嗣於訴訟程序進行中變更為林文惠；被告法定代理人原為蔡宗翰，嗣於訴訟程序進行中先後變更為黃子晏、王孝平，並經其等分別具狀聲明承受訴訟，有兩造提出之民事聲明承受訴訟狀、公開資訊觀測站選任董

01 事長公告、新竹市東區區公所備查函在卷可稽（見本院卷一
02 第270至272頁、卷二第7至9頁、第361至363頁），揆之上開
03 規定，核無不合，應予准許。

04 二、次按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
05 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
06 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存
07 否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存
08 在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最
09 高法院52年台上字第1240號裁判參照）。查原告主張竹科悅
10 揚社區依規約約定分別成立商場管理委員會及住宅管理委員
11 會，其為竹科悅揚社區商場區分所有權人之一，被告竹科悅
12 揚社區住宅管理委員會（下稱被告管委會）於民國（下同）
13 111年10月29日召開111年度第二屆第一次區分所有權人會議
14 （下稱系爭第二屆區權會）、112年10月28日召開112年度第
15 三屆第一次區分所有權人會議（下稱系爭第三屆區權會）、
16 113年11月2日召開113年度第四屆第一次區權會議（下稱系
17 爭第四屆區權會），前開第二屆區權會如附表1所示之決議
18 內容、第三屆區權會如附表2所示之決議內容、第四屆區權
19 會如附表3所示之決議內容，均因違反法令、規約及分管約
20 定而無效，且侵害原告之權利，然為被告所否認。是上開決
21 議內容是否無效，已影響原告本於區分所有權人身份所得享
22 有之權利及負擔之義務，其法律上之地位與權利即有不妥之
23 狀態，該不妥狀態延續至今，並得以本件確認判決予以除
24 去，是原告提起本件確認之訴，即非無受確認判決之法律上
25 利益。至被告辯稱其已於系爭第三屆區權會議決議恢復上開
26 第1屆會議決議通過之規約內容，於系爭第四屆區權會議決
27 議廢止系爭第二屆區權會決議關於修改系爭規約部分內容，
28 故系爭第二屆區權會決議已不存在，無確認利益云云。然觀
29 諸其所提出第三屆區分所有權人會議之會議紀錄（見本院卷
30 一第444至478頁），並無撤銷、廢止系爭決議之決議案相關
31 內容，又該會議雖有再次修訂系爭規約之議案並經通過，惟

01 該第三屆決議係將系爭規約關於商場委員會部分增訂「於商
02 場獲經主管機關准予成立商場管理委員會後」，於商場管理
03 委員會受准成立前，由被告為單一管理委員會進行權利義
04 務，並仍大量刪除系爭規約中商場管理委員會之文字與相關
05 內容，對原告法律上權益難認並無影響。再者，被告由蔡宗
06 翰以社區主任委員身分於112年10月28日召集第三屆區分所
07 有權人會議，原告亦爭執其為無召集權人所召開之會議，並
08 進而爭執被告第四屆區分所有權人會議之召開及決議符合法
09 定要件，是自難僅憑被告所提第三、四屆區分所有權人會議
10 之會議紀錄而為其有利之認定。況依系爭第四屆區權會會議
11 紀錄之決議內容（見本院卷二第218至264頁），其所廢除者
12 乃系爭第二屆區權會決議中關於系爭規約之修正案（見本院
13 卷二第236頁），並非系爭第二屆區權會決議，且第二屆區
14 權會決議除修改系爭規約外，亦有取消成立系爭社區商場管
15 理委員會，統一由上訴人為管理權責單位，及變更管理費計
16 算方式等議案內容等。是原告提起本件確認訴訟仍有法律上
17 之利益，被告前揭抗辯，並非可採。

18 三、按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基
19 礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此
20 限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款定有明文。又所謂請
21 求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點
22 有共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關
23 聯，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當
24 程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予
25 以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審
26 理，進而為統一解決紛爭者（最高法院91年度台抗字第552
27 號裁定意旨參照）。查，本件原告起訴時，原先位聲明請
28 求：被告管委會召開之系爭第二屆區權會如附表1所示之決
29 議無效。備位聲明則請求撤銷前開決議；嗣於訴訟進行中，
30 被告於112年10月28日召開系爭第三屆區權會議，雖就系爭
31 第二屆區權會部分有適法性疑慮之議題重新議決，惟原告主

01 張前開決議究針對111年之規約修訂案進行修改亦或針對110
02 年12月18日第一屆區分所有權人會議訂定之規約進行修改尚
03 有疑義。且系爭第二屆區權會所有決議（含選任管委會委
04 員）均有自始不成立之疑義，則由第二屆區權會選出之管委
05 會所召集之第三屆區權會會議效力即有未合，乃於113年1月
06 5日具狀追加確認系爭第三屆區權會如附表2所示之決議無效
07 或撤銷前開附表2決議，並變更聲明為：(一)先位聲明：確認
08 被告管委會於111年10月29日召開之系爭第二屆區權會如附
09 表1所示之決議，及於112年10月28日召開之系爭第三屆區權
10 會如附表2所示之決議均無效。(二)備位聲明：被告於111年10
11 月29日召開之系爭第二屆區權會決議，及於112年10月28日
12 召開之系爭第三屆區權會決議均應予撤銷（見本院卷一第48
13 0、481頁）。嗣被告又於113年11月2日召開113年度第四屆
14 第一次區權會，惟原告主張該次會議如附表3所示之決議，
15 仍有違反民法第56條第2項1第72條及第148條規定之情事。
16 乃再追加聲明為；(一)先位聲明：確認被告管委會於111年10
17 月29日召開之系爭第二屆區權會如附表1所示之決議，及於1
18 12年10月28日召開之系爭第三屆區權會如附表2所示之決
19 議，及於113年11月2日召開之113年度第四屆第一次區權會
20 議如附表3所示之決議，均無效。(二)備位聲明：被告於111年
21 10月29日召開之系爭第二屆區權會決議，及於112年10月28
22 日召開之系爭第三屆區權會決議，及於113年11月2日召開之
23 113年度第四屆第一次區權會議如附表3所示之決議，均應予
24 撤銷（見本院卷一第480、481頁、卷二第273至275頁）。核
25 原告上開所為追加，均係就同一基礎事實即系爭第二屆區權
26 會所為之決議是否合法有效所為之爭執，且訴訟證據資料具
27 有同一性，而可於本院審理程序中加以利用，亦係對其已提
28 出之攻擊防禦方法為補充，如不許其提出，有顯失公平之情
29 形，揆諸前揭規定，程序上並無不合，應予准許，先予敘
30 明。

31 貳、實體方面：

01 一、原告主張：

02 (一) 原告全球人壽保險股份有限公司與訴外人興富發建設股份
03 有限公司(下稱興富發公司)為竹科悅揚社區(下稱系爭
04 社區)唯二之商場區分所有權人,而系爭社區於出售個別
05 區分所有權人時,即已於房屋土地買賣預定契約書第17條
06 第1項第4款、第4項、第9項、第13項分別規定「甲方(即
07 承購戶)了解並同意以下範圍由商場區分所有權人持分所
08 有並約定專用使用,且由其負責管理維護...」、「本社區
09 商場區分所有權人自行負責統一管理商場區域之事物(包
10 括商場區域之物業管理,如:環境清潔、垃圾清運、商場
11 廣告設置等)及商場區域設施設備使用管理(包括商場客
12 貨梯、電器室等機電設備定期維護等),並得就公共事務
13 之處理制定相關管理規章」、「本社區之管理維護費用收
14 取標準,甲方同意本契約所定各區(商場、店鋪及住宅)
15 及汽車停車空間之管理維護費用收取,日後管理委員會如
16 有增加或減少管理維護費用之收費標準,同意依本契約原
17 定之管理維護費用收取標準比例增加或減少,不得單獨針
18 對某一區、特定戶別或樓層及汽車停車空間所有權人增減
19 管理維護費用,或單獨就部分的住戶增加或減少管理維護
20 費用,亦不得針對本社區各區單獨訂定不利於該區之規約
21 或管理辦法」、「上開各條項分管約定,業經甲方充分認
22 知,並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更使用方
23 式和對乙方為任何主張」等情。嗣系爭社區於110年11月28
24 日召開第1屆第2次區分所有權人會議決議同意商場區分所
25 有權人成立商場管理委員會,並將上開分管約定明載於系
26 爭社區規約第4條第1項第3款、第2項第5款、第19條第3、
27 4項、第21條第2項第4款。是本件合建地主及建商於出售
28 個別區分所有權人時,即已將系爭社區商場相關設備及管
29 理事務,均由商場區分所有權人自行負責統一管理,且商
30 場區分所有權人得就商場公共事務之處理制定相關規章,
31 及管理費用之收取標準等之分管約定置入買賣契約本文條

01 款，並將該分管約定之規約草約作為買賣契約附件，應認
02 合建地主及建商、個別區分所有權人間已合意成立分管契
03 約，且該分管契對於共有人間，及可得而知之受讓人具有
04 拘束力，而該分管契約之終止，須經全體共有人同意，不
05 得任以多數決方式變更管理內容或終止該分管契約，而侵
06 害區分所有權人基於分管協議就共用部分享有之既得權
07 利。

08 (二) 詎料，被告於111年10月29日召開系爭第二屆區權會議，
09 所為如附表1所示之決議；於112年10月28日召開之112年
10 度第三屆區權會議，所為如附表2所示之決議；於113年11
11 月2日召開之113年度第四屆區權會議，所為如附表3所示
12 之決議，與公寓大廈管理條例第26條意旨不符、違反合建
13 地主及建商、個別區分所有權人間已合意成立之分管契
14 約，且未經共有人全體同意（未得原告公司同意），以多
15 數決變更共有人之分管約定，違反房屋土地預定買賣契約
16 書第16條第1項第7款、第17條第1項第4款、第4項、第9
17 項、第11項、第13項，及公寓大廈管理條例第33條第3
18 款、第56條第1項、社區規約第10條第3項之規定，依公寓
19 大廈管理條例第1條第2項適用民法第56條第2項規定、第7
20 2條及第148條規定，應屬無效：

21 1、按公寓大廈之區分所有權人會議乃全體區分所有權人組成
22 之最高意思機關，主要係為區分所有建物內各區分所有權
23 人之利害關係事項所召開，其決議係屬多數區分所有權人
24 意思表示一致之行為而發生一定私法上之效力，其性質與
25 民法社團總會相同，法理上自得援用民法有關社團總會決
26 議之相關規定，而類推適用民法第56條之規定（最高法院
27 92年度台上字第9號民事判決意旨參照）。又總會決議之
28 內容違反法令或章程者，無效，民法第56條第2項有明文
29 規定。職此，如區分所有權人會議之決議違反法令或規約
30 時，即應屬無效。又建商與各承購戶就公寓大廈之共用部
31 分約定由特定共有人使用者，應認共有人間已合意成立分

01 管契約，且該分管契約對於共有人間，及可得而知之受讓
02 人具有拘束力，且該分管契約之終止，須經全體共有人全
03 體同意，不得任以多數決方式變更管理內容或終止該分管
04 契約，而侵害區分所有權人基於分管協議就共用部分享有
05 之既得權利，如區分所有權人以多數決方式任意變更分管
06 協議，此權利之行使應認已違誠信原則或權利濫用，應屬
07 無效。經查，本件合建地主及建商於出售個別區分所有權
08 人時，即已將系爭社區商場相關設備及管理事務，均由商
09 場區分所有權人自行負責統一管理，且商場區分所有權人
10 得就商場公共事務之處理制定相關規章之分管約定置入買
11 賣契約本文條款，並將該分管約定之規約草約作為買賣契
12 約附件，應認合建地主及建商、個別區分所有權人間已合
13 意成立分管契約，且該分管契約對於共有人間，及可得而
14 知之受讓人具有拘束力，且該分管契約之終止，須經全體
15 共有人全體同意，不得任以多數決方式變更管理內容或終
16 止該分管契約，而侵害區分所有權人基於分管協議就共用
17 部分享有之既得權利。然而，系爭社區111年10月29日召
18 開之111年度第二屆第一次區分所有權人會議，以多數決
19 就議題一決議：將「竹科悅揚社區住宅管理委員會」修訂
20 為「竹科悅揚社區管理委員會」；議題二決議：取消成立
21 竹科悅揚社區商場管理委員會，統一由「竹科悅揚社區管
22 理委員會」為管理權責單位。亦即，將「竹科悅揚社區商
23 場管理委員會」、「竹科悅揚社區住宅管理委員會」均併
24 入「竹科悅揚社區管理委員會」內，剝奪「竹科悅揚社區
25 商場管理委員會」就商場區域之事務（包括商場區域之物
26 業管理，如：環境清潔、垃圾清運、商場廣告設置等）及
27 商場區域設施設備使用管理（包括商場客貨梯、電器室等
28 機電設備定期維護等）之權責，已違反房屋土地買賣預定
29 契約書第17條第1項第4款、第4項分管契約之約定，及公
30 寓大廈管理條例第33條第3款「區分所有權人會議之決
31 議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：…三、依第

01 56條第1項規定成立之約定專用部分變更時，應經使用該
02 約定專用部分之區分所有權人同意。」、同條例第56條第
03 1項：「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專
04 有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之
05 詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。」、社區規約
06 第10條第3項：「約定專用部分變更時，應經使用該約定
07 專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公
08 共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定
09 者，不在此限。」之規定，依公寓大廈管理條例第1條第2
10 項適用民法第56條第2項規定、民法第56條第2項、第72條
11 及第148條規定，應屬無效。

12 2、又系爭社區111年10月29日召開之111年度第二屆區權會
13 議，以多數決就議題三決議：刪除規約前言中，竹科悅揚
14 社區商場管理委員會得依照公寓大廈管理條例第26條成立
15 及報備之規定，修訂為「依據新竹市政府111年3月11日府
16 都使字第1110046597號函、暨竹東區公所111年4月7日東
17 經字第1110004937號函，竹科悅揚社區尚無條件可分別成
18 立住宅與商場管理委員會，故竹科悅揚社區僅有單一管理
19 委員會」云云。惟新竹市政府111年3月1日府都使字第111
20 0046597號函，僅係對竹科悅揚社區可否另行成立商場管
21 理委員會之問題，提供相關法規及函釋供參考，並無認定
22 不能成立系爭社區商場管理委員會。至於竹東區公所111
23 年4月7日東經字第1110004937號函，亦僅請受文者興富發
24 公司參酌新竹市政府前開函文及公寓大廈管理條例第26條
25 之規定，並表明因系爭社區住宅管理委員會與興富發司
26 對於得否另行成立商場管理委員會有所爭議，建議循司法
27 途徑處理，亦從無認定不能成立系爭社區商場管理委員
28 會，因此，被告將規約前言修訂為「依據新竹市政府111
29 年3月11日府都使字第1110046597號函、暨竹東區公所111
30 年4月7日東經字第1110004938號函，竹科悅揚社區尚無條
31 件可分別成立住宅與商場理委員會，故竹科悅揚社區僅有

01 單一管理委員會，根本與事實不符，且與公寓大廈管理條例
02 例第26條意旨不符，而有違反公共秩序或善良風俗，應屬
03 權利之濫用，依民法第56條第2項、第72條及第148條之規
04 定，應屬無效。

05 3、再者，系爭社區111年10月29日召開之系爭第二屆區權會
06 議，以多數決就議題三決議：（1）修訂規約第19條第5款
07 （議案10）：財務資料不再由住宅與商場管理委員會各自
08 保管，由社區管委會保管；（2）修訂規約第21條第2項第
09 1款第5目（議案11）：變更商場住戶管理費用（由每月每
10 坪繳交10元變更為50元）；（3）修訂規約第21條第2項第
11 4款：刪除原管理費之收繳及支付方法（刪除管理費調整
12 時，住宅、店面應按相同比例調整，不得單獨針對特定區
13 分所有權人進行）等部分，均已違反房屋土地買賣預定契
14 約書第17條第4項、第9項、第13項（分管契約）之規定，
15 且未經全體共有人全體同意（未得全球人壽同意），擅以
16 多數決變更上開分管約定，違反公寓大廈管理條例第33條
17 第3款、第56條第1項，及社區規約第10條第3項之規定，
18 依公寓大廈管理條例第1條第2項適用民法第56條第2項、
19 第72條及第148條規定，應屬無效。

20 4、被告於112年10月28日所召開之系爭第三屆區權會議，以
21 多數決方式就附表2所示之議題為決議，已違反分管契約
22 之約定，及公寓大廈管理條例第33條第3款、第56條第1
23 項、社區規約第10條第3項規定，依公寓大廈管理條例第1
24 條第2項適用民法第56條第2項規定、第72條及第148條規
25 定，及最高法院98年度台上字第633號、89年度台上字第5
26 85號、69年台上字第2603號判決意旨，應屬無效。茲就附
27 表2所示決議無效之樣態，分述如下：

28 （1）修訂規約「總則第三項」條文部分：

29 （一）該條文修訂範圍略以：被告認為成立商場管委會有多項不
30 符合法規，及主張就所有共用部分（包括原告分管部分）之
31 維護、修繕、清潔費用訂定分擔方式等。首先，被告刪除

01 規約總則中，竹科悅揚社區商場管理委員會得依照公寓大廈
02 管理條例第26條成立及報備之規定，修訂為「據新竹市政
03 府111年3月11日府都使字第1110046597號函、暨竹東區
04 公所111年4月7日東經字第1110004937號函所裁示，竹科
05 悅揚社區分別成立住宅與商場管理委員會，尚有多項不符
06 合法規之處」。然而新竹市政府111年3月11日府都使字第
07 1110046597號函，僅係對竹科悅揚社區可否另行成立商場
08 管理委員會之問題，提供相關法規及函釋供參考，並無認
09 定不能成立「竹科悅揚社區商場管理委員會」；至於竹東
10 區公所111年4月7日東經字第1110004937號函，亦僅請受
11 文者興富發公司參酌新竹市政府前開函文及公寓大廈管理
12 條例第26條之規定，並表明因竹科悅揚社區住宅管理委員
13 會與興富發公司對於得否另行成立商場管理委員會有所爭
14 議，建議循司法途徑處理，亦從無認定「尚有多項不符合
15 法規之處」，因此，被告將規約總則修訂為「據新竹市政
16 府111年3月11日府都使字第1110046597號函、暨竹東區公
17 所111年4月7日東經字第1110004937號函所裁示，竹科悅
18 揚社區分別成立住宅與商場管理委員會，尚有多項不符合
19 法規之處」，根本與事實不符，且與公寓大廈管理條例第
20 26條規定不符，而有違反公共秩序或善良風俗，應屬權利
21 之濫用，依民法第56條第2項、第72條及第148條之規定，
22 應屬無效。

23 (二)至於附表2編號1之其餘規定，應認已經違反原證3房屋土
24 地買賣預定契約書第16條第1項第7款、第17條第1項第4
25 款、第4項、第9項、第13項、附件四住戶管理規約第3條
26 第1項第4款、第3條第4項、第19條第1項第2款規定、及原
27 證4規約第4條第2項第5款、第10條第3項、第19條第3項、
28 第4項、第21條第2項第1款第2目、第4款規定。亦即，上
29 開條文約定有關「商場」分管部分，應由「商場」負責管
30 理、維護、修繕及清潔、並收取管理維護費用，其餘部分
31 則由「住宅」管委會負責，而就「住宅」管委會負責之範

01 圍，商場應繳納之管理費用為每月每坪10元，上開約定不得
02 得以區分所有權人會議決議方式變更。然而，上開決議竟
03 認：不論商場是否成立管理委員會，皆應就雙方「共用」
04 之項目之維護、修繕、清潔等等費用訂定分擔方式，且於
05 商場管理委員會成立後，必須與住宅管委會「重新」商議
06 管理費及雙方共用之項目之維護、修繕、清潔等等費用訂
07 立分擔方式，若對管理費用負擔有異議，還必須提出「合
08 理書面統計數據」才能商議，顯然違反合建地主及建商、
09 個別區分所有權人間已合意成立之分管契約，且未經原告
10 同意擅以多數決變更上開分管約定，依公寓大廈管理條例
11 第33條第3款、社區規約第10條第3項之規定顯為無效。又
12 區權會議藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利
13 之決議或約定，顯屬權利濫用，依民法第148條之規定，
14 亦為無效。

15 (2) 修訂規約「第一章第四條」條文部分（即附表2編號2）：
16 該條文修訂範圍如附表2編號2紅色字體部分，略以：被告
17 要求壹、貳樓外牆面，及外牆廣告招牌、停車空間之使
18 用，不再依照分管約定處理，而由其負責管理維護等。惟
19 被告上開規約修訂案，已經違反原證3房屋土地買賣預定
20 契約書第17條第1項第4款、第4項、第11項、第13項、附
21 件四住戶管理規約第3條第1項第4款、第3條第4項第2款、
22 第19條第1項第1、2款規定、及原證4規約第2條第2項第3
23 款、第3條、第4條第1項第3款、第4款前段、第4條第2項
24 第5款、第10條第3項、第19條第3項、第4項、第21條第2
25 項第1款第5目、第4款規定。亦即，有關本公寓大廈壹、
26 貳樓外牆面，及外牆廣告招牌、停車空間之使用等，已有
27 分管約定在案，由商場分管部分，應由「商場」負責管
28 理、維護、修繕及清潔、並收取管理維護費用，其餘部分
29 則由「社區管委會」負責，上開約定不得以區分所有權人
30 會議決議方式變更。且就系爭社區廣告看板牆係屬商場建
31 物所有權人（即原告及興富發公司）所專用之範圍，業經

01 鈞院112年訴字第198號判決認定在案。然而，被告112年
02 之決議竟認：壹、貳樓外牆面，及外牆廣告招牌、停車空
03 間之使用等，應由被告負責修繕、管理、維護，甚至可以
04 制定管理辦法收取費用，不僅違反分管約定，且未經原告
05 同意擅以多數決變更上開分管約定，依公寓大廈管理條例
06 第33條第3款、社區規約第10條第3項之規定顯為無效。又
07 區權會議藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利
08 之決議或約定，顯屬權利濫用，依民法第148條之規定，
09 亦為無效。

10 (3) 修訂規約「第二章及第二章第五條」、「第二之章及第二
11 之一章第七條」條文部分（即附表2編號3、4部分）：
12 該條文修訂範圍如附表2編號3、4紅色字體部分，略以：
13 刪除商場區分所有權人會議之設置。惟被告上開規約修訂
14 案，已經違反原證3房屋土地買賣預定契約書第17條第1項
15 第4款、第4項、第9項、第13項、附件四住戶管理規約第3
16 條第1項第4款、第3條第4項第2款、第19條第1項第1、2款
17 規定、及原證4規約第2條第2項第3款、第3條、第4條第1
18 項第3款、第4條第2項第5款、第10條第3項、第19條第3
19 項、第4項規定。亦即，上開條文約定有關商場之管理、
20 維護、修繕、清潔及收費，應由「商場」負責，並得就公
21 共事務之處理制定相關管理規章，上開約定不得以區分所
22 有權人會議決議方式變更。詎料，被告112年之決議竟
23 認：僅社區管委會得召開區分所有權人會議並制定規約，
24 而商場區分所有權人則不得召開該區所有權人會議並制定
25 商場區域之管理規章，已有違反分管約定，且未經原告同
26 意擅以多數決變更上開分管約定，依公寓大廈管理條例第
27 33條第3款、社區規約第10條第3項之規定顯為無效。又區
28 權會議藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之
29 決議或約定，顯屬權利濫用，依民法第148條之規定，亦
30 為無效。

31 (4) 修訂規約「第三章第19條」條文部分（即附表2編號5）：

01 該條文修訂範圍如附表2編號5紅色字體部分，有關第19條
02 第3項刪除：「公寓大廈壹、貳樓外牆面及廣告招牌等」
03 （該刪除表示被告有權管理壹、貳樓外牆面及廣告招牌
04 等，並收取管理費用，剝奪原告依分管契約有權管理使用
05 及收取費用之約定）、及19條第5項將財務資料不再由住
06 宅、與商場管理委員會各自保管，修定為由社區管委會保
07 管，已經違反原證3房屋土地買賣預定契約書第17條第1項
08 第4款、第4項、第11項、第13項、附件四住戶管理規約第
09 3條第1項第4款、第3條第4項第2款、第19條第1項第2款規
10 定、及原證4規約第3條、第4條第1項第3款、第4條第2項
11 第5款、第10條第3項、第19條第3項、第4項、第5項規
12 定。亦即，前開條文規定有關本公寓大廈壹、貳樓外牆
13 面，及外牆廣告招牌等，已有分管約定在案，由商場分管
14 部分，應由「商場」負責管理維護及修繕清潔，並收取管
15 理費用，其餘部分則由「社區管委會」負責，上開約定不
16 得以區分所有權人會議決議方式變更。然而，被告112年
17 之決議竟認：壹、貳樓外牆面，及外牆廣告招牌等，應由
18 被告負責修繕、管理、維護，甚至可以制定管理辦法收取
19 費用，剝奪分管契約中原告得管理、維護壹、貳樓外牆
20 面，及外牆廣告招牌，及收取維護費用之權利，另財務資
21 料不再由住宅、與商場管理委員會各自保管，由社區管委
22 會保管，不僅違反分管約定，且未經原告同意擅以多數決
23 變更上開分管約定，依公寓大廈管理條例第33條第3款、
24 社區規約第10條第3項之規定顯為無效。又區權會議藉由
25 多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之決議或約
26 定，顯屬權利濫用，依民法第148條之規定，亦為無效。

27 (5) 議題二修訂規約「第三章第21條第2項第2款第5目」條文
28 部分（即附表2編號6）：

29 該條文修訂範圍如附表2編號6紅色字體部分：刪除機車停
30 車位之分配及管理授權各區管委會管理之約定，即機車停
31 車位全由被告管理，並得收取管理費用。惟被告上開規約

01 修訂案，已經違反原證3房屋土地買賣預定契約書契約第1
02 6條第1項第7款、第17條第1項第4款、第4項、第9項、第1
03 3項、附件四住戶管理規約第3條第4項第4款、第3條第4項
04 規定、及原證4規約第2條第2項第3款、第4條第1項第3
05 款、第4條第2項第5款、第19條第3項、第4項、第21條第2
06 項第4款規定。亦即，前開條文規定有關係爭社區機車停
07 車位即編號第1號至102號共計102位機車停車空間應由
08 「商場」負責管理維護及修繕清潔，上開約定不得以區分
09 所有權人會議決議方式變更。然而，被告112年之決議竟
10 認：專用機車位每月每車位繳交100元，併入管理費收
11 繳，分配所餘車位由管理委員會提供社區工作人員及由住
12 戶向管理委員會登記使用，登記時間至少三個月以上，每
13 月每車位繳交300元，併入管理費收繳。未於七日前通知
14 取消者，視為繼續使用及付費，不僅違反分管約定，且未
15 經原告同意擅以多數決變更上開分管約定，依公寓大廈管
16 理條例第33條第3款、社區規約第10條第3項之規定顯為無
17 效。又區權會議藉由多數決方式，形成對少數區分所有權
18 人不利之決議或約定，顯屬權利濫用，依民法第148條之
19 規定，亦為無效。

20 5、被告於113年11月2日召開之113年度第四屆第一次區權會
21 議，以多數決方式就附表3所示之議題為決議，已違反前
22 開各條分管契約之約定，及公寓大廈管理條例第33條第3
23 款、第56條第1項、社區規約第10條第3項規定，依公寓大
24 廈管理條例第1條第2項適用民法第56條第2項規定、第72
25 條及第148條規定，應屬無效。茲就附表3所示決議無效之
26 樣態，分述如下：

27 (1) 修訂規約「總則」條文部分（即附表3編號1）：

28 該條文修訂範圍如附表3編號1紅色字體部分，刪除規約總
29 則中，竹科悅揚社區商場管理委員會得依照公寓大廈管理
30 條例第26條成立及報備之規定。然而，竹科悅揚社區符合
31 公寓大廈管理條例第26條第1項之各項要件，自得分別成

01 立「住宅管理委員會」與「商場管理委員會」。且依原證
02 3房屋土地買賣預定契約書第16條第1項第7款、第17條第1
03 項第4款、第4項、第9項、第13項、附件四住戶管理規約
04 第3條第1項第4款、第3條第4項、第19條第1項第2款規
05 定、及原證4規約第4條第2項第5款、第10條第3項、第19
06 條第3項、第4項、第21條第2項第1款第2目、第4款規定，
07 有關「商場」分管部分，應由「商場管理委員會」負責管
08 理、維護、修繕及清潔，並得制定相關管理規章，及收取
09 管理維護費用，其餘部分則由「住宅管委會」負責。然
10 而，113年11月2日召開之系爭第三屆第一次區權會決議刪
11 除「總則」規定，即系爭社區就分管範圍之劃分、管理及
12 財務分配，不再依公寓大廈管理條例第26條規定分別成立
13 「住宅」管理委員會，及「商場」管理委員會負責管理，
14 使商場原依分管約定得成立管理委員會，負責管理、維
15 護、修繕及清潔，並得制定相關管理規章，及收取管理維
16 護費用之權限均劃歸「住宅」管理委員會負責，顯然違反
17 合建地主及建商、個別區分所有權人間已合意成立之分管
18 契約，且未經原告同意擅以多數決變更上開分管約定，依
19 公寓大廈管理條例第33條第3款、社區規約第10條第3項之
20 規定顯為無效。又區權會議藉由多數決方式，形成對少數
21 區分所有權人不利之決議或約定，顯屬權利濫用，依民法
22 第148條之規定，亦為無效。

23 (2) 修訂規約 「第一章第一條」、「第一章第二、三條」條
24 文部分：

25 前述修訂範圍如附表3編號2、3紅色字體部分，略以：分
26 區區分所有權人會議「無從」決議訂定該分區規約，且刪
27 除住宅管理委員會及商場管理委員會「原分管範圍及使用
28 主體」，致商場區分所有權人（或商場管理委員會）喪失
29 管理範圍，違反原證3房屋土地買賣預定契約書第17條第1
30 項第4款、第4項、第11項、第13項、附件四住戶管理規約
31 第3條第1項第4款、第3條第4項、第19條第1項第1、2款規

01 定、及原證4規約第2條第2項第3款、第3條、第4條第1項
02 第3款、第4款前段、第4條第2項第5款、第10條第3項、第
03 19條第3項、第4項、第21條第2項第1款第5目、第4款規
04 定。易言之，113年11月2日召開之系爭第三屆第一次區權
05 會決議修定之「第一章第一條」條文將分區得制定規約之
06 規定刪除，使商場分區所有權人不得自行制訂相關管理規
07 章，業已違反分管契約約定。又修定之「第一章第一條」
08 條文將經雙方約定依竣工圖說附圖(一)至附圖(五)之分管
09 約定範圍界定及使用主體刪除，導致使用主體即商場區分
10 所有權人(或商場管理委員會)喪失管理範圍，業已違反
11 分管契約約定。

12 (3) 修訂規約「第一章第四條」條文部分(即附表3編號4)：
13 該條文修訂範圍如附表3編號4紅色字體部分，略以：被告
14 要求壹、貳樓外牆面，及外牆廣告招牌、停車空間之使
15 用，不再依照分管約定處理，而由其負責管理維護等，業
16 已違反原證3房屋土地買賣預定契約書第17條第1項第4
17 款、第4項、第11項、第13項、附件四住戶管理規約第3條
18 第1項第4款、第3條第4項第2款、第19條第1項第1、2款規
19 定、及原證4規約第2條第2項第3款、第3條、第4條第1項
20 第3款、第4款前段、第4條第2項第5款、第10條第3項、第
21 19條第3項、第4項、第21條第2項第1款第5目、第4款規
22 定。亦即，有關本公寓大廈壹、貳樓外牆面，及外牆廣告
23 招牌、停車空間之使用等，已有分管約定在案，由商場分
24 管部分，應由「商場」負責管理、維護、修繕及清潔、並
25 收取管理維護費用，其餘部分則由「社區管委會」負責，
26 上開約定不得以區分所有權人會議決議方式變更。再者，
27 系爭社區廣告看板牆係屬商場建物所有權人(即原告及興
28 富發公司)所專用之範圍，業經鈞院112年訴字第198號判
29 決認定在案，然而，被告113年之決議竟認：壹、貳樓外
30 牆面，及外牆廣告招牌、停車空間之使用等，應由被告負
31 責修繕、管理、維護，甚至可以制定管理辦法收取費用，

01 不僅違反分管約定，且未經原告同意擅以多數決變更上開
02 分管約定，依公寓大廈管理條例第33條第3款、社區規約
03 第10條第3項之規定顯為無效。又區權會議藉由多數決方
04 式，形成對少數區分所有權人不利之決議或約定，顯屬權
05 利濫用，依民法第148條之規定，亦為無效。

06 (4) 修訂規約「第二章及第二章第五條」、「第二之第二章第十
07 四、十五、十六、十七條」條文部分（即附表3編號5、6
08 部分）：

09 該條文修訂範圍如附表3編號5、6紅色字體部分，略以：
10 刪除商場區分所有權人會議之設置。惟被告上開規約修訂
11 案，已經違反原證3房屋土地買賣預定契約書第17條第1項
12 第4款、第4項、第9項、第13項、附件四住戶管理規約第3
13 條第1項第4款、第3條第4項第2款、第19條第1項第1、2款
14 規定、及原證4規約第2條第2項第3款、第3條、第4條第1
15 項第3款、第4條第2項第5款、第10條第3項、第19條第3
16 項、第4項規定。亦即，依上開規定內容，有關商場之管
17 理、維護、修繕、清潔及收費，應由「商場」負責，並得
18 就公共事務之處理制定相關管理規章，上開約定不得以區
19 分所有權人會議決議方式變更。詎料，被告113年之決議
20 竟認：僅社區管委會得召開區分所有權人會議並制定規
21 約，而商場區分所有權人則不得召開該區所有權人會議並
22 制定商場區域之管理規章，已有違反分管約定，且未經原
23 告同意擅以多數決變更上開分管約定，依公寓大廈管理條
24 例第33條第3款、社區規約第10條第3項之規定顯為無效。
25 又區權會議藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不
26 利之決議或約定，顯屬權利濫用，依民法第148條之規
27 定，亦為無效。

28 (5) 修訂規約「第三章第十九條」條文部分（即附表3編號
29 7）：

30 該條文修訂範圍如附表2編號5紅色字體部分，略以：各區
31 分別管領之共用部分，其修繕、管理、維護，不再由該區

01 之管理委員會或管理負責人自行負責，且被告有權管理
02 壹、貳樓外牆面及廣告招牌等，並收取管理費用，財務資
03 料亦不再由住宅、與商場管理委員會各自保管，修定為由
04 社區管委會保管等。惟查，有關第19條第2項刪除：「由
05 該區之管理委員會或管理負責人自行負責」，已違反分管
06 契約約定，詳如前述。另有關刪除第19條第3項，表示被
07 告有權管理壹、貳樓外牆面及廣告招牌等，並收取管理費
08 用，剝奪原告依分管契約有權管理使用及收取費用之約
09 定、及19條第5項將財務資料不再由住宅、與商場管理委
10 員會各自保管，修定為由社區管委會保管，已經違反原證
11 3房屋土地買賣預定契約書第17條第1項第4款、第4項、第
12 11項、第13項、附件四住戶管理規約第3條第1項第4款、
13 第3條第4項第2款、第19條第1項第2款規定、及原證4規約
14 第3條、第4條第1項第3款、第4條第2項第5款、第10條第3
15 項、第19條第3項、第4項、第5項規定。易言之，前開條
16 文已約定有關本公寓大廈壹、貳樓外牆面，外牆廣告招
17 牌，及商場之共有部份、約定使用管理部分之管理等，已
18 有分管約定在案，由商場分管部分，應由「商場管委會」
19 負責管理維護及修繕清潔，並收取管理費用，其餘部分則
20 由「社區管委會」負責，上開約定不得以區分所有權人會
21 議決議方式變更。然而，被告113年決議竟認：壹、貳樓
22 外牆面，外牆廣告招牌，及商場之共有部份、約定使用管
23 理部分之管理等，應由被告負責修繕、管理、維護，甚至
24 可以制定管理辦法收取費用，剝奪分管契約中原告得管
25 理、維護壹、貳樓外牆面，及外牆廣告招牌，及收取維護
26 費用之權利，另財務資料不再由住宅、與商場管理委員會
27 各自保管，由社區管委會保管，不僅違反分管約定，且未
28 經原告同意擅以多數決變更上開分管約定，依公寓大廈管
29 理條例第33條第3款、社區規約第10條第3項之規定顯為無
30 效。又區權會議藉由多數決方式，形成對少數區分所有權
31 人不利之決議或約定，顯屬權利濫用，依民法第148條之

01 規定，亦為無效。再者，113年11月2日修改之條文將經雙
02 方約定依竣工圖說附圖(一)至附圖(五)之分管約定範圍界
03 定及使用主體刪除，導致使用主體即商場區分所有權人
04 (或商場管理委員會)喪失管理範圍，業已違反分管契約
05 約定。

06 (6) 修訂規約「第三章第二十條」條文部分(即附表3編號
07 8)：

08 該條文修訂範圍如附表3編號8紅色字體部分，略以：起造
09 人提列之公共基金全數社區管理委員會使用管理。惟被告
10 該部分規約修訂案，已經違反原證3房屋土地買賣預定契
11 約書第17條第1項第4款、第4項、第9項、第13項、附件四
12 住戶管理規約第3條第1項第4款、第3條第4項第2款、第19
13 條第1項第1、2款規定、及原證4規約第2條第2項第3款、
14 第3條、第4條第1項第3款、第4條第2項第5款、第10條第3
15 項、第19條第3項、第4項規定，將公共基金全部收歸社區
16 管理委員會所有，拒絕商場區權人或商場管委會得以管理
17 使用應分配之公共基金，造成商場區域之物業管理(如：
18 環境清潔、垃圾清運、商場廣告設置等)及商場區域設施
19 設備使用管理(包括商場客貨梯、電器室等機電設備定期
20 維護)均無公共基金可資使用，已違反分管契約約定。

21 (7) 修訂規約「第三章第二十一條」條文部分(即附表3編號
22 9)：

23 該條文修訂範圍如附表2編號6紅色字體部分：刪除機車停
24 車位之分配及管理授權各區管委會管理之約定，即機車停
25 車位全由被告管理，並得收取管理費用。惟被告前開規約
26 修訂案，已經違反原證3房屋土地買賣預定契約書契約第1
27 6條第1項第7款、第17條第1項第4款、第4項、第9項、第1
28 3項、附件四住戶管理規約第3條第1項第4款、第3條第4項
29 規定、及原證4規約第2條第2項第3款、第4條第1項第3
30 款、第4條第2項第5款、第19條第3項、第4項、第21條第2
31 項第4款規定。亦即，依上開規定意旨，有關係爭社區機

01 車停車位即編號第1號至102號共計102位機車停車空間應
02 由「商場」負責管理維護及修繕清潔，上開約定不得以區
03 分所有權人會議決議方式變更。然而，113年11月2日決議
04 將第三章第二十條第二項第（一）款第5目竟認：專用機
05 車位每月每車位繳交新台幣100元整，不僅違反分管約
06 定，且未經原告同意擅以多數決變更上開分管約定，依公
07 寓大廈管理條例第33條第3款、社區規約第10條第3項之規
08 定顯為無效。又區權會議藉由多數決方式，形成對少數區
09 分所有權人不利之決議或約定，顯屬權利濫用，依民法第
10 148條之規定，亦為無效。另公共基金之收繳部分，113年
11 11月2日決議每年管理費之結餘，將全數撥入管理委員會
12 （不再撥入商場管理委員會），拒絕商場區權人或商場管
13 委會得以管理使用應分配之公共基金，造成商場區域之物
14 業管理（如：環境清潔、垃圾清運、商場廣告設置等）及
15 商場區域設施設備使用管理（包括商場客貨梯、電器室等
16 機電設備定期維護）均無公共基金可資使用，已違反分管
17 契約約定。

18 (8) 修訂規約「附圖一至附圖九」條文部分（即附表3編號1
19 0）：

20 竣工圖說附圖(一)至附圖(五)約定分管使用主體及分管範
21 圍界定，被告刪除附圖一至五，造成使用主體即商場區分
22 所有權人（或商場管理委員會）喪失管理範圍，業已違反
23 分管契約約定。

24 (9) 增訂規約「第四章第二十七條第四項、第六項」條文部
25 分：

26 按基於法治國家之基本原則，凡涉及人身自由之限制事
27 項，應以法律定之；涉及財產權者，則得依其限制之程
28 度，以法律或法律明確授權之命令予以規範，此經司法院
29 釋字第559號解釋明確。再參諸憲法第23條、中央法規標
30 準法第5條規定，法律保留原則乃指關於人民權利、義務
31 等重要事項，國家非有法律之明文，不得予以規制。是

01 以，限制人民權利須基於法律或法律授權命令，始得為
02 之。而私權關係中，一方當事人不合理擴張權利，恐損及
03 他方當事人權利，倘肯認私人團體得以多數決議方式制
04 裁少數人，將無啻認同法治社會下有私人執法可能。故公
05 寓大廈規約決議事項，若涉及限制區分所有權人全體權利
06 者，須於公寓大廈管理條例或其他法規授權區分所有權人
07 會議得以決議為之者，始可以決議制定規約加以規範；除
08 該等決議內容獲得全體區分所有權人同意，可認為意思表
09 示合致，具私法自治、契約性質外，尚不得由區分所有權
10 人會議以多數決方式，強行課與未同意者法律所無之義
11 務。(2)另公寓大廈管理條例第23條固規定「有關公寓大
12 廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，
13 除法令另有規定外，得以規約定之。而規約除應載明專有
14 部分及共用部分範圍外，違反義務之處理方式，非經載明
15 於規約者，不生效力。」然所謂「違反義務之處理方式」
16 應係指區分所有權人或住戶違反義務時，管理委員會所得
17 採取之處理程序，例如先予制止，或召集當事人協調處
18 理，或報請各該主管機關為必要之處置，或訴請法院裁
19 判，尚不包括課予區分所有權人或住戶法律未規定之義務
20 (臺灣高雄地方法院108年度雄小字第534號小額民事判
21 決、臺灣臺北地方法院103年度店小字第1100號小額民事
22 判決)。然113年11月2日決議竟對「無法自覓遞補委
23 員」、「第七次缺席者」課予法律未規定之義務，違反強
24 制規定，公共秩序及善良風俗，應屬無效。

25 (三) 被告於111年10月29日召開系爭第二屆區權會議，及於112
26 年10月28日召開之系爭第三屆區權會議、及於113年11月2
27 日召開之113年度第四屆區權會議決議均應予撤銷：

28 1、系爭社區111年10月29日召開之111年度第二屆區權會議，
29 會議通知僅列議題，未列具體議題內容，且當日始提出會
30 議資料(即規約修訂之具體內容)，無從使區分所有權人
31 事先取得並了解各項議題之具體內容，已有違反公寓大廈

01 理，亦從無認定「竹科悅揚社區尚無條件分別成立住宅與
02 商場管理委員會，故竹科悅揚社區僅有單一管理委員
03 會」，因此，管委會於開會通知內提供不實資訊，有未載
04 明召集事由之違法，原告主張撤銷。

05 3、被告於寄發開會通知時所附之會議資料，與開會當日始提
06 出之會議資料完全不同，而112年10月28日開會當天，係
07 以會議資料為依據並進行區權會，原告開會前所得到之資
08 訊全遭誤導，亦無法事前、充分了解各議案內容，並據此
09 決定如何在系爭會議上行使權利，是被告於會議通知書上
10 之記載，顯有違反前開公寓大廈管理條例第30條第1項及
11 社區規約第7條第3項規定，而屬召集程序有違反法律及規
12 約之情形，依公寓大廈管理條例第1條第2項適用民法第56
13 條第1項，原告自得請求法院撤銷該決議。

14 4、系爭第三屆區權會議題一刪除「住宅管理委員會與商場管
15 理委員會之分管協議」，並剝奪商場區分所有權人有自行
16 負責統一管理商場區域之事物，及商場區域設施設備使用
17 管理，並得就公共事務之處理制定相關管理規章之權限，
18 區權會以多數決而為決議，已經明顯違法，原告自得主張
19 撤銷：

20 經查，依照房屋土地預定買賣契約書第六章「分管約定專
21 章」，已詳細記載「住宅」與「商場」區權人之間確有分
22 管約定，其中第17條第1項第4、5款約定分管範圍，並有
23 附圖當作附件，第17條第4項亦規範「本社區商商場區分
24 所有權人自行負責統一管理商場區域之事物（包含商場區
25 域之物業管理，如：環境清潔、垃圾清運、商場廣告設置
26 等）及商場區域設施設備使用管理（包含商場客貨梯、電
27 氣室等機電設備定期維護等），並得就公共事務之處理制
28 定相關管理規章。」另外，該「房屋土地預定買賣契約
29 書」附件四亦有附具「住戶管理規約」，第三條為分管範
30 圍約定，第三條第一項第4、5款為分管範圍、第三條亦賦
31 予商場區權人有自行負責統一管理商場區域之事物，及商

01 場區域設施設備使用管理，並得就公共事務之處理制定相
02 關管理規章之權限，此項分管約定，依照台灣高等法院11
03 0年度上字第1234號判決，不得任以多數決方式變更管理
04 內容或終止該分管協議，而侵害少數區分所有權人基於分
05 管協議享有之既有利益。然而，區權會本次開會議題一將
06 規約第一條第二項刪除「及使用主體依竣工圖書經雙方約
07 定管理協議，形如附圖（一）至附圖（五）」、第一章第
08 二條、第三條、第四條、第二章及第二章第五條、第二之
09 一章及第二章第七條、第二之第二章、第三章第十九條、第
10 二十條刪除「住宅管理委員會與商場管理委員會之分管協
11 議」，並剝奪商場區分所有權人有自行負責統一管理商場
12 區域之事物，及商場區域設施設備使用管理，並得就公共
13 事務之處理制定相關管理規章之權限，區權會以多數決而
14 為決議，依前開判決意旨，已經明顯侵害少數區分所有權
15 人基於分管協議享有之既有利益，違反誠信原則而屬權利
16 濫用，該項決議方法違反法令及章程，原告自得主張撤
17 銷。

18 5、本次區權會議題二：刪除機車停車位之分配及管理授權各
19 區管委會管理等部分，未經全體共有人全體同意（未得原
20 告同意）擅以多數決變更上開分管約定，且授權管委會得
21 以調整，區權會以多數決而為決議，已經明顯違法，原告
22 自得主張撤銷：

23 本件合建地主及建商於出售個別區分所有權人時，即已於
24 房屋土地買賣預定契約書第17條第4項、第9項、第13項明
25 文將系爭社區商場相關設備及管理事務，均由商場區分所
26 有權人自行負責統一管理，且商場區分所有權人得就商場
27 公共事務之處理制定相關規章之分管約定置入買賣契約本
28 文條款，並將該分管約定之規約草約作為買賣契約附件，
29 應認合建地主及建商、個別區分所有權人間已合意成立分
30 管契約，且該分管契約對於共有人間，及可得而知之受讓
31 人具有拘束力，且該分管契約之終止，須經全體共有人全

01 體同意，不得任以多數決方式變更管理內容或終止該分管
02 契約，而侵害區分所有權人基於分管協議就共用部分享有
03 之既得權利。然而，本次區分所有權人會議，就議題二修
04 訂規約：刪除機車停車位之分配及管理授權各區管委會管
05 理等部分，未經全體共有人全體同意擅以多數決變更上開
06 分管約定，且授權管委會得以調整，除違反公寓大廈管理
07 條例第33條第3款、第56條第1項，及社區規約第10條第3
08 項之規定，應屬無效外，區權會以多數決而為決議，依前
09 開判決意旨，已經明顯侵害少數區分所有權人基於分管協
10 議享有之既有利益，違反誠信原則而屬權利濫用，該項決
11 議方法違反法令及章程，原告自得主張撤銷。

12 6、被告113年11月2日召開之系爭第四屆區權會決議議題一刪
13 除「住宅管理委員會與商場管理委員會之分管協議」，並
14 剝奪商場區分所有權人有自行負責統一管理商場區域之事
15 物，及商場區域設施設備使用管理，並得就公共事務之處
16 理制定相關管理規章之權限，區權會以多數決而為決議，
17 已經明顯違法，原告自得主張撤銷：

18 依照房屋土地預定買賣契約書第六章「分管約定專章」，
19 已詳細記載「住宅」與「商場」區權人之間確有分管約
20 定，其中第17條第1項第4、5款約定分管範圍，並有附圖
21 當作附件，第17條第4項亦規範「本社區商商場區分所有
22 權人自行負責統一管理商場區域之事物（包含商場區域之
23 物業管理，如：環境清潔、垃圾清運、商場廣告設置等）
24 及商場區域設施設備使用管理（包含商場客貨梯、電氣室
25 等機電設備定期維護等），並得就公共事務之處理制定相
26 關管理規章。」另外，該「房屋土地預定買賣契約書」附
27 件四亦有附具「住戶管理規約」，第三條為分管範圍約
28 定，第三條第一項第4、5款為分管範圍、第三條亦賦予商
29 場區權人有自行負責統一管理商場區域之事物，及商場區
30 域設施設備使用管理，並得就公共事務之處理制定相關管
31 理規章之權限，此項分管約定不得任以多數決方式變更管

01 理內容或終止該分管協議，而侵害少數區分所有權人基於
02 分管協議享有之既有利益。然而，區權會本次開會議題一
03 將規約總則刪除系爭社區得分別成立「住宅管理委員會」
04 與「商場管理委員會」分別管理分管區域之規定；修改規
05 約第一條、第二條、第三條、第四條、第二章及第二章第
06 五條、第二之第二章第十四、十五、十六、十七條、第三章
07 第十九條、第二十條、第二十一條刪除「住宅管理委員會
08 與商場管理委員會之分管協議」，並剝奪商場區分所有權
09 人有自行負責統一管理商場區域之事物，及商場區域設施
10 設備使用管理，並得就公共事務之處理制定相關管理規章
11 之權限，區權會以多數決而為決議，依前開判決意旨，已
12 經明顯侵害少數區分所有權人基於分管協議享有之既有利
13 益，違反誠信原則而屬權利濫用，該項決議方法違反法令
14 及章程，原告自得主張撤銷。

15 7、被告113年11月2日召開之系爭第四屆區權會決議議題一之
16 二，刪除機車停車位之分配及管理授權各區管委會管理等
17 部分，未經全體共有人全體同意擅以多數決變更上開分管
18 約定，且授權管委會得以調整，區權會以多數決而為決
19 議，已經明顯違法，原告自得主張撤銷：

20 本件合建地主及建商於出售個別區分所有權人時，即已將
21 竹科悅揚社區商場相關設備及管理事務，均由商場區分所
22 有權人自行負責統一管理，且商場區分所有權人得就商場
23 公共事務之處理制定相關規章之分管約定置入買賣契約本
24 文條款，並將該分管約定之規約草約作為買賣契約附件，
25 應認合建地主及建商、個別區分所有權人間已合意成立分
26 管契約，且該分管契約對於共有人間，及可得而知之受讓
27 人具有拘束力，且該分管契約之終止，須經全體共有人全
28 體同意，不得任以多數決方式變更管理內容或終止該分管
29 契約，而侵害區分所有權人基於分管協議就共用部分享有
30 之既得權利。然而，本次區分所有權人會議修訂規約：刪
31 除機車停車位之分配及管理授權各區管委會管理等部分，

01 未經全體共有人全體同意（未得原告同意）擅以多數決變
02 更上開分管約定，且授權管委會得以調整，除違反公寓大
03 廈管理條例第33條第3款、第56條第1項，及社區規約第10
04 條第3項之規定，應屬無效外，區權會以多數決而為決
05 議，依前開判決意旨，已經明顯侵害少數區分所有權人基
06 於分管協議享有之既有利益，違反誠信原則而屬權利濫
07 用，該項決議方法違反法令及章程，原告自得主張撤銷。

08 （四）對於被告抗辯之陳述：

09 1、被告辯稱：原告將分管約定與管委會管理規定混淆，故11
10 2年10月28日112年度第三屆第一次區分所有權人會議並未
11 改變分管約定云云。惟查，被告112年10月28日112年度第
12 三屆第一次區分所有權人會議確已改變分管約定，舉例如
13 下：依照原證3房屋土地買賣預定契約書契約第17條第1項
14 第4款、第4項，社區地下一層之機車停車編號第1號至102
15 號共計102位機車停車空間，係約定由商場區分所有權人
16 專用使用、負責管理維護，及制定相關管理規章，故原規
17 約第21條第2項第1款第5目乃規定：「本社區機車停車位
18 之分配及管理授權各區管委會討論制定與執行」。詎被告
19 於112年10月29日修訂之第21條第2項第1款第5目規定：

20 「5.本社區機車停車位。（1）專用機車位每月每車位繳
21 交新台幣100元整，併入管理費收繳。（2）分配所餘車
22 位由管理委員會提供社區工作人員及由住戶向管理委員會
23 登記使用，登記時間至少三個月以上，每月每車位繳交新
24 台幣300元整，併入管理費收繳。未於七日前通知取消
25 者，視為繼續使用及付費。」顯然已經違反分管約定（有
26 關本社區機車停車位即編號第1號至102號共計102位機車
27 停車空間應由「商場」負責管理維護及修繕清潔，上開約
28 定不得以區分所有權人會議決議方式變更），且未經原告
29 同意擅以多數決變更上開分管約定，依公寓大廈管理條例
30 第33條第3款、社區規約第10條第3項之規定顯為無效。又
31 區權會議藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利

01 之決議或約定，顯屬權利濫用，依民法第148條之規定，
02 亦為無效。

03 2、被告辯稱：原告於112年10月28日112年度第三屆第一次區
04 分所有權人會議，並未當場對召集程序及決議方法表示異
05 議，故不得主張撤銷；另就該次會議通過規約增列機車停
06 車位收費案，僅就被告分管區域機車停車位收費，原告及
07 興富發公司分管區域並未增收機車停車位費用，並提出被
08 告管理費繳費通知藉以佐證云云。惟查，原告於112年10
09 月28日112年度第三屆第一次區分所有權人會議中，確有
10 委不動產管理部門人員前往系爭社區參加會議，並「當
11 場」對召集程序及決議方法表示異議，此為被告所明知，
12 竟無端爭執此節。另依原證3房屋土地買賣預定契約書契
13 約第17條第1項第4款、第4項，社區地下一層之機車停車
14 編號第1號至102號共計102位機車停車空間，係約定由商
15 場區分所有權人專用使用、負責管理維護，及制定相關管
16 理規章，故原規約第21條第2項第1款第5目乃規定：「本
17 社區機車停車位之分配及管理授權各區管委會討論制定與
18 執行」（原證4第18頁）。然被告於112年10月28日修訂之
19 第21條第2項第1款第5目記載：「5.本「社區」機車停車
20 位。（1）專用機車位每月每車位繳交新台幣100元整，
21 併入管理費收繳。（2）分配所餘車位由管理委員會提供
22 社區工作人員及由住戶向管理委員會登記使用，登記時間
23 至少三個月以上，每月每車位繳交新台幣300元整，併入
24 管理費收繳。未於七日前通知取消者，視為繼續使用及付
25 費。」該修訂條文係規範「本社區」之機車停車位收費，
26 並未規定：僅限於「被告分管區域」之機車停車位收費，
27 亦未規範「原告及興富發公司分管區域不適用之」，足認
28 被告上開所辯顯與事實不符。至被告雖提出被告管理費繳
29 費通知，欲證明被告就「原告及興富發公司分管區域」並
30 未增收機車停車位費用，然該繳費通知僅係部分住戶之繳
31 費通知，尚無法確認被告「日後」不會依照修訂後之規

01 約，要求被告繳交增收之機車停車位費用。

02 3、被告又辯稱其於112年10月28日112年度第三屆第一次區分
03 所有權人會議通過規約修訂案，仍維持分管約定及110年
04 規約分管圖，並未改變分管約定，僅規定於商場經主管機
05 關准予成立商場管理委員會後，商場管理委員會始得開始
06 運作，未經主管機關報備程序前，仍維持一個管理委員會
07 運作云云。惟查，被告與興富發公司112年度訴字第72號
08 確認決議不成立案件，判決主文為「確認竹科悅揚社區民
09 國111年10月29日111年度第二屆第一次區分所有權人會議
10 決議不成立」，因此，該次會議關於「選舉管理委員」之
11 決議即非適法，嗣經非法選出之管理委員推選蔡宗翰為主
12 委，並由蔡宗翰召集112年10月28日112年度第三屆第一次
13 區分所有權人會議，當屬無召集權人所召集而召開，既非
14 公寓大廈管理委員會合法成立之意思機關，自不能為有效
15 之決議，且在形式上亦屬不備成立要件之會議，其所為之
16 決議當然自始完全無決議之效力（最高法院92年度台上字
17 第2517號民事判決）。基此，被告112年10月28日112年度
18 第三屆第一次區分所有權人會議，決議修訂規約為「於商
19 場經主管機關准予成立商場管理委員會後，商場管理委員
20 會始得開始運作，未經主管機關報備程序前，仍維持一個
21 管理委員會運作」，當然自始完全無效。退步言，縱蔡宗
22 翰所召集之112年10月28日112年度第三屆第一次區分所有
23 權人會議非屬「無召集權人所召集而召開」之會議，然該
24 次會議決議修訂規約為「於商場經主管機關准予成立商場
25 管理委員會後，商場管理委員會始得開始運作，未經主管
26 機關報備程序前，仍維持一個管理委員會運作」，顯然
27 「限制」商場區分所有權人就分管區域得以「負責管理、
28 維護、修繕及清潔、並收取管理維護費用」之權利，已違
29 反原證3房屋土地買賣預定契約書第17條第1項第4款、第4
30 項、第9項、第13項、附件四住戶管理規約第3條第1項第4
31 款、第3條第4項、第19條第1項第2款規定、及原證4規約

01 第4條第2項第5款、第10條第3項、第19條第3項、第4項之
02 分管約定。

03 4、被告辯稱：依照公寓大廈管理條例第7條第3款規定，公寓
04 大廈主要樑柱，不得約定專用，但系爭社區2面廣告看
05 板、慈濟路2面廣告看板，及作為廣告使用之6支柱子為主
06 要樑柱卻約定由原告專用，違反強制規定，故112年10月2
07 8日112年度第三屆第一次區分所有權人會議才要修改規約
08 云云，惟查：

09 (1) 由無召集權人蔡宗翰召集之112年10月28日112年度第三屆
10 第一次區分所有權人會議，既非公寓大廈管理委員會合法
11 成立之意思機關，自不能為有效之決議，且在形式上亦屬
12 不備成立要件之會議，其所為之決議當然自始完全無決議
13 之效力，已如前述。

14 (2) 依原證7即112年10月28日召開第三屆第一次區分所有權人
15 會議「會議資料」參、「本次會議議題討論，說明：因去
16 年之區權會在簽到上有瑕疵，且有一項決議有適法性之
17 虞，又社區區權人全球人壽及興富發建設都對本社區去年的
18 的會議及決議提出訴訟，經社區法律顧問之建議，今年的
19 會議應將去年關於規約之修訂案再一次議決，積極性的原
20 因為：將去年適法性有疑慮的決議重新說明和議決，以表
21 我社區住戶對法律之尊重，消極性的原因為：如前述訴訟
22 案社區敗訴，則社區仍有已通過區權會決議之規約條文，
23 不致造成社區運作上之困難，因此本次會議議題一至三皆
24 為去年通過和部分通過之規約修正案，去年未通過的規約
25 修正案，本次不做重複討論」；原證8「會議議程」肆、
26 「本次會議議題討論，議題一：社區管理委員會相關規約
27 修訂案，說明：1、111年新竹市政府函東區區公所釋疑，
28 隨東區區公所回函至本社區所示，本社區多項情況不甚符
29 合成立兩個委員管委會之要件。2、包括買賣契約及規約
30 中諸多分管項目未就維護、修繕、清潔等等費用訂定分擔
31 方式。3、鑒於上述事由，於商場受主管機關正式准予成

01 立管委會之前，應修改部分規約條文，統一管理，避免任
02 一方權益受損。4、另將財務運作監督規定及請購、採購
03 等規範納入規約防止弊端。須修訂社區規約總則、第一章
04 第一條、第二條、第三條、第四條、第五條、第七條、第
05 三章第十九條、第三章第二十條，增訂第三章第二十八
06 條」，可知被告112年10月28日召開第三屆第一次區分所
07 有權人會議，根本就沒有提到修改規約是因為違反公寓大
08 廈管理條例第7條第3款規定之問題。復依本院112年度訴
09 字第198號判決理由可知，系爭社區於1、2樓之商場建物
10 外牆等廣告看板牆等，其使用收益權係分歸予商場建物區
11 分所有權人所專有。而系爭牆面既經主管機關核准為廣告
12 看板牆使用，則被告抗辯系爭社區2面廣告看板、慈濟路2
13 面廣告看板，及作為廣告使用之6支柱子為主要樑柱等
14 語，亦無足採。

- 15 5、被告又辯稱：系爭買賣契約書第17條第4項第1款僅約定：
16 「商場、店鋪之區分所有權人充分認知本社區公共設施…
17 之使用」，可知原告與富發公司出售系爭預售屋時，僅與
18 商場及店鋪之區權人約定專用，並未與住宅之區權人約定
19 專用云云，惟查，系爭買賣契約書第六章為「分管約定專
20 章」，包括第17條第1項至第13項之規定，文後並有「甲
21 方：簽章」之字樣，由全體買受人（即住戶）閱後簽章，
22 該分管約定專章之內容，當然及於全體住戶。至於系爭買
23 賣契約書第17條第4項第1款之規定，全文係「商場、店鋪
24 之區分所有權人充分認知本社區公共設施（非商場、店鋪
25 一般正常營運所需部分）之使用，除供區分所有權人及其
26 親友使用外，不得開放予第三人使用，以確保本社區之管
27 理及住戶之居住品質」，係就商場、店鋪之區分所有權
28 人，於使用社區公共設施時之注意規定，並非如被告所述
29 「僅與商場及店鋪之區權人約定專用，並未與住宅之區權
30 人約定專用」。又本院112年度訴字第72號確認決議不成
31 立事件等之當事人為興富發公司與被告，本件的當事人是

01 原告全球人壽公司與被告，當事人並不相同。且112年度
02 訴字第72號的聲明係確認決議不成立，訴訟標的為公寓大
03 廈管理條例第31條規定（區權人數及區權比例均達3分之2
04 以上始得決議），而本件訴訟標的為公寓大廈管理條例第
05 1條第2項適用民法第56條第2項規定、民法第56條第2項、
06 第72條及第148條規定，請求確認系爭決議無效，二者訴
07 之聲明及訴訟標的均不相同。故被告抗辯二件是屬於同一
08 案件，與法不符。

- 09 6、被告復辯稱其已就112年度訴字第72號判決提起上訴，理
10 由為：第一屆會議決議通過110年規約，規定被告社區應
11 分別成立商場管委會及住宅管委會，第三屆會議決議通過
12 112年規約亦於第二之二章規定得成立商場管委會，並無
13 不同；且內政部營建署函示亦認另行成立管委會要向主管
14 機關報備云云，惟查，系爭第三屆區權會議修訂規約為
15 「於商場經主管機關准予成立商場管理委員會後，商場管
16 理委員會始得開始運作，未經主管機關報備程序前，仍維
17 持一個管理委員會運作」，顯然「限制」商場區分所有權
18 人就分管區域得以「負責管理、維護、修繕及清潔、並收
19 取管理維護費用」之權利，顯已違反分管約定。又依內政
20 部函105.10.21.內授營建管字第1050814709號函：…按
21 「至有關區分所有權人會議決議或規約之規定，應依公寓
22 大廈管理條例規定程序召集或訂定始具法律效力，並不以
23 向縣市政府申請報備為要件。」為本部90年2月12日台90
24 內營字第9082444號函示在案，…是主任委員、管理委員
25 若依規約規定選任；或規約未規定，依區分所有權人會議
26 決議選任，且區分所有權人會議依條例規定程序召集者，
27 即具法律效力，尚無涉是否經直轄市、（縣）市政府報
28 備。如有爭執，係屬私權，自宜循司法途徑解決。另外，
29 內政部營建署98年12月4日營署建管字第0980080035號解
30 釋函令：「……。是主任委員、管理委員若依規約規定選
31 任；或規約未規定，依區分所有權人會議決議選任，且區

01 分所有權人會議依條例規定程序召集者，即具法律效力，
02 尚無涉是否經直轄市、（縣）市政府報備。」依此規定，
03 公寓大廈管理組織倘係依公寓大廈管理條例規定程序召集
04 者，即具法律效力，並不以向縣市政府申請報備為要件。
05 再者，被告雖辯稱系爭社區主委蔡宗翰是依照公寓大廈管
06 理條例第25條第3、4項互推召集人而產生，故有權召集11
07 2年區分所有權人會議，且管理委員之選任只要多數決即
08 可，不需要符合法定人數云云。惟查，依112年10月28日
09 區權會會議資料（原證7），112年區分所有權人會議之召
10 集是由111年度選出的主委蔡宗翰召集，並非依照公寓大
11 廈管理條例第25條第3、4項互推召集人，又依據本院112
12 年度訴字第72號判決認定111年之區權會決議因法定人數
13 不足而不成立，則蔡宗翰自無權利召集112年之區權人會
14 議。而法定人數不足，本來就不可以為任何決議，何況是
15 選出管理委員，原告主張多數決就可以選出召集委員，於
16 法不符。

17 7、被告與興富發公司113年度訴字第59號確認決議無效案
18 件，業於113年12月30日判決，判決主文為「確認竹科悅
19 揚社區於民國112年10月28日112年度第三屆第一次區分所
20 有權人會議決議無效」。其理由係：被告於111年10月29
21 日召開第二屆區權人會議，出席人數未達社區規約第8條
22 第2項第1款規定之「區分所有權人1/2以上及其區分所有
23 權比例合計1/2以上出席」之要件，故第二屆區權人會議
24 之決議不成立。系爭社區第二屆區權人會議決議既經判決
25 不成立，該次會議中所選任之管理委員自不成立，訴外人
26 蔡宗翰以主任委員身分於112年10月28日所召開之第三屆
27 區權人會議，屬無召集權人召集之區分所有權人會議，非
28 合法成立之意思機關，自不能為有效之決議。故系爭社區
29 第三次區權人會議所為決議為無效。故原告先位聲明主
30 張：確認被告於111年10月29日召開之111年度第二屆第一
31 次區分所有權人會議如附表1所示之決議，及於112年10月

01 28日召開之112年度第三屆第一次區分所有權人會議如附
02 表2所示之決議均無效，業經鈞院另案判決不成立及無
03 效，是以被告抗辯上開決議有效云云，已無足採。

04 8、被告辯稱：原告追加訴之聲明狀附表3編號1至9部分，原
05 證3土地預定買賣契約書，並無任何成立「竹科悅揚商場
06 管委會」之約定，故被告113年11月2日召開之113年度第
07 四屆第一次區分所有權人會議刪除「竹科悅揚商場管委
08 會」、「分區」、「商場區分所有權人會議」字樣無違反
09 分管契約云云。惟查，原證3土地預定買賣契約書第17條
10 第4項、及其附件四第3條第4項均明確規定：「本社區商
11 場區分所有權人『自行負責統一管理』商場區域之事務
12 （包含商場區域之物業管理，如：環境清潔、垃圾清運、
13 商場廣告設置等）及商場區域設施設備『使用管理』（包
14 含商場客貨梯、電器室等機電設備定期維護等），並得就
15 公共事務之處理『制訂相關管理規章』。」。及同契約第
16 17條第13項規定：「上開各條項分管約定，業經甲方充分
17 認知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更使用
18 方式或對乙方為任何主張，日後如有出售或讓予第三人等
19 情事，甲方應將本章分管約定之內容充分告知繼受人並使
20 繼受人併同繼受。」。亦即，被告社區於出售個別區分所
21 有權人時，即已將商場相關設備及管理事務，均由商場區
22 分所有權人自行負責統一管理，且商場區分所有權人得就
23 「商場公共事務之處理制定相關規章」之分管約定置入買
24 賣契約本文條款，並將該分管約定之規約草約作為買賣契
25 約附件。因此，被告社區遂於110年12月18日經全體區分
26 所有權人同意（第一次區權會）制定系爭社區規約，將前
27 述分管約定置入社區規約，規約明定「商場公共事務之處
28 理」，由商場區分所有權人組成商場區權會決議，並成立
29 商場管委會負責管理、維護、修繕及清潔商場區域，並得
30 制定相關管理規章，及收取管理維護費用，其餘部分則由
31 「住宅管委會」負責管理，均係在落實原證3土地預定買

01 賣契約書之分管約定。然而，被告於113年11月2日召開之
02 113年度第四屆第一次區分所有權人會議，於原告追加訴
03 之聲明狀附表3編號1至9部分，決議刪除「竹科悅揚商場
04 管委會」、「分區」、「商場區分所有權人會議」字樣，
05 使商場區分所有權人原依分管約定得自行負責管理、維
06 護、修繕及清潔商場區域，並得制定相關管理規章，及收
07 取管理維護費用之權限均劃歸「住宅」管理委員會負責，
08 顯然違反合建地主及建商、個別區分所有權人間已合意成
09 立之分管契約，且未經原告同意擅以多數決變更上開分管
10 約定，依公寓大廈管理條例第33條第3款、社區規約第10
11 條第3項之規定顯為無效。因此，被告稱其刪除「竹科悅
12 揚商場管委會」、「分區」、「商場區分所有權人會議」
13 字樣無違反分管契約云云，顯與事實不符。

- 14 9、被告辯稱：原告追加訴之聲明狀附表3編號10部分，被告1
15 13年11月2日召開之113年度第四屆第一次區分所有權人會
16 議，決議刪除附圖一至五，係在保障商場可自行管理附圖
17 一至五，使被告僅能管理附圖六至九，並無違反分管契約
18 云云。惟查，原證3房屋土地預定買賣契約書第17條第1項
19 第（4）款、契約附件四第3條第1項第4款均明確規定：
20 「甲方（即承購戶）了解並同意以下範圍由商場區分所有
21 權人持分所有並約定專用使用，且由其負責管理維護，持
22 分面積包含本社區地下一層之機車停車編號第1號至102號
23 共計102位機車停車空間、地下一層之台電配電室（商場
24 用）、機電設備空間高低壓變電室（商場用）、中央監控
25 中心（商場用）、商場用發電機室（含B1F停車場）、地
26 下二層之商場用空調機電設備空間、地下三層之商場用自
27 來水箱等空間及其他主管機關核准圖說登載為商場用之類
28 似空間或設備。」。亦即，被告社區於出售個別區分所有
29 權人時，即已約定：地下一層之機車停車編號第1號至102
30 號共計102位機車停車空間、地下一層之台電配電室（商
31 場用）、機電設備空間高低壓變電室（商場用）、中央監

01 控中心（商場用）、商場用發電機室（含B1F停車場）、
02 地下二層之商場用空調機電設備空間、地下三層之商場用
03 自來水箱等空間及其他主管機關核准圖說登載為商場用之
04 類似空間或設備，均由商場區權人管理及專用。因此，被
05 告社區遂於110年12月18日經全體區分所有權人同意（第
06 一次區權會）制定竹科悅揚社區規約，將前述分管空間及
07 設備置入社區規約，規約明定：「『附圖一：商場範圍界
08 定及使用主體-1F；附圖二：商場範圍界定及使用主體-2
09 F；附圖三：商場機車位界定及使用主體-B1F；附圖四：
10 商場設備機房配置-B2；附圖五；商場自來水箱』（原證4
11 第35至37頁），均由商場區權人管理及專用。」，甚為明
12 確。然而，被告於113年11月2日召開之113年度第四屆第
13 一次區分所有權人會議，於原告追加訴之聲明狀附表3編
14 號10部分，決議刪除「附圖一至五」，造成商場區分所有
15 權人對於附圖一至五之空間及設備喪失管理範圍，業已違
16 反分管契約約定。

17 □、被告辯稱：原告追加訴之聲明狀附表3編號11部分，被告1
18 13年11月2日召開之113年度第四屆第一次區分所有權人會
19 議，決議選任管理委員之方式，是經由區權會決議，沒有
20 違反強制規定及公序良俗云云。惟查，被告決議：「抽出
21 之區權人無法擔任管理委員，亦無法自覓遞補委員時，應
22 繳交新台幣一萬兩千元管理費，代替該任期擔任管理委員
23 之義務」、「管理委員第七次缺席起，每次缺席應繳交新
24 台幣3000元與管理委員會作為管理費使用」等，均屬課予
25 區分所有權人或住戶法律未規定之義務，違反強制規定，
26 公共秩序及善良風俗，應屬無效。

27 □、被告又辯稱：原證3土地預定買賣契約書所附規約草約，
28 僅於第一次區權會議前有效，正式規約訂定後即失效，不
29 能以該草約內容認定有分管約定云云。惟查，按「公寓大
30 廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部
31 分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約

01 草約。於設計變更時亦同。前項規約草約經承受人簽署同
02 意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。公寓
03 大廈管理條例第56條第1項、第2項定有明文。又公寓大廈
04 等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共
05 用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定
06 外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人已按分
07 管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部
08 分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約
09 之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘
10 束」，最高法院98年度台上字第633號判決意旨參照)。準
11 此，規約草約經合建地主及建商與各承購戶簽署同意後，
12 即已將系爭社區商場相關設備及管理事務，均由商場區分
13 所有權人自行負責統一管理，且商場區分所有權人得就商
14 場公共事務之處理制定相關規章，及管理費用之收取標準
15 等之分管約定，置入買賣契約本文條款，並將該分管約定
16 之規約草約作為買賣契約附件，應認合建地主及建商、個
17 別區分所有權人間已合意成立分管契約。

18 (五) 為此聲明：

19 1、先位聲明：確認被告於111年10月29日召開之111年度第二
20 屆第一次區分所有權人會議如附表1所示之決議，及於112
21 年10月28日召開之112年度第三屆第一次區分所有權人會
22 議如附表2所示之決議，及於113年11月2日召開之113年度
23 第四屆第一次區分所有權人會議如附表3所示之決議均無
24 效。

25 2、備位聲明：被告於111年10月29日召開之111年度第二屆第
26 一次區分所有權人會議決議，及於112年10月28日召開之1
27 12年度第三屆第一次區分所有權人會議決議，及於113年1
28 1月2日召開之113年度第四屆第一次區分所有權人會議如
29 附表3所示之決議均應予撤銷。

30 二、被告則以：

31 (一) 系爭社區建商興富發公司於系爭社區第一屆區分所有權人

01 會議，依公寓大廈管理條例第28條第1項規定，以起造人
02 身分召開第一屆區分所有權人會議，該次會議通過成立
03 「住宅管理委員會」及「商場管理委員會」。惟經新竹市
04 政府111年3月31日函示，系爭「商場管理委員會」應依公
05 寓大廈管理條例第26條第1項規定：「非封閉式之公寓大
06 廈集居社區其地面層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬
07 住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自
08 獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢
09 或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分所有權人過半
10 數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定下
11 列各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會
12 議，成立管理委員會，並向直轄市、縣（市）主管機關報
13 備。」。然系爭「商場管理委員會」至今尚未依公寓大廈
14 管理條例第26條第1項規定，完成「經其區分所有權人過
15 半數書面同意」、「向直轄市、縣（市）主管機關報備」
16 等程序，爰原告主張「分管約定」不合法，被告召開系爭
17 區分所有權人會議，將系爭社區第一屆區分所有權人會議
18 決議之「不合法」分管約定予以修正，原告主張已無理
19 由。

20 （二）本件原告有出席111年10月29日召開之系爭第二屆區權會
21 議，惟其未就「系爭區分所有權人會議通知書，未列具體
22 議題內容」當場表示異議，依最高法院92年度台上字第25
23 17號民事判決意旨，自不得事後請求法院撤銷該決議。再
24 參臺灣高等法院99年度上字第730號民事判決意旨，原告
25 當日出席會議，對於原告參與開會權益，並無損害，且對
26 於區分所有權人決議結果亦無影響，如因開會通知是否送
27 達原告等之小瑕疵，即撤銷系爭區分所有權人會議決議及
28 管理委員之選舉，除將導致被告社區公共事務停止運作
29 外，勢必另行推選召集人，重新踐行召集區分所有權人會
30 議等程序，被告將額外支出費用，所耗費之人力、成本恐
31 非少數，此情形與公司法第189條之1規範情形相類似。是

01 系爭區分所有權人會議通知書，雖有未列具體會議內容之
02 小瑕疵，惟原告當日已出席會議，對於原告參與開會權益
03 並無損害，且原告得當場異議而未異議，瑕疵業已治癒，
04 原告主張無理由。況系爭第一次會議通知書並非未列具體
05 議題內容，該會議通知書說明三（二）載明，「取消成立
06 竹科悅揚社區商場管理委員會」，並於說明三（三）配合
07 「規約內容修訂」。

08 （三）被告業於112年10月28日召開112年度第三屆第一次區分所
09 有權人會議，會中決議通過規約規定修正案，原告聲明
10 「確認被告111年10月29日召開之111年度第二屆第一次區
11 分所有權人會議如附表1所示之決議」經被告112年10月28
12 日召開112年度第三屆第一次區分所有權人會議決議通過
13 規約規定修正案，已無111年度第二屆第一次區分所有權
14 人會議如附表1所示之決議規約規定，原告主張已無實
15 益，本件訴訟「欠缺權利保護必要」及「依其所訴之事
16 實，在法律上顯無理由」，且無從補正，逕以判決駁回原
17 告之訴：

18 1、按被告111年度第二屆第一次區分所有權人會議附表1所示
19 之決議，「議題三規約內容修訂」，通過3-1、3-10、3-1
20 1、3-12、3-13及3-14項，其餘規約項次均未通過。原告
21 主張乃系爭第二屆區權會議如附表1所示之決議應予撤
22 銷，回歸110年12月18日起造人召開第一屆區分所有權人
23 會議通過之規約。惟被告於112年10月28日召開112年度第
24 三屆第一次區分所有權人會議決議通過規約修正案，保留
25 110年12月18日起造人召開第一屆區分所有權人會議通過
26 之規約成立二個管理委員會即「商場管理委員會」、「住
27 宅管理委員會」規定，惟於商場經主管機關准予成立商場
28 管理委員會後，商場管理委員會始得開始運作，現行仍維
29 持一個管理委員會運作，以符合公寓大廈管理條例第26條
30 第1項本文規定：「非封閉式之公寓大廈集居社區其地面
31 層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場

01 混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，
02 各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦
03 公、商場部分，經其區分所有權人過半數書面同意，及全
04 體區分所有權人會議決議或規約明定下列各款事項後，以
05 該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員
06 會，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。」。俟「商場
07 管理委員會」依公寓大廈管理條例第26條第1項規定，完
08 成主管機關報備程序，即得運作。另前開第三屆第一次區
09 分所有權人會議決議通過規約規定修正案，亦將系爭第二
10 屆區權會議附表1所示之決議通過商場管理費由10元/每坪
11 增加至50元/每坪，回復至10元/每坪，且溯及至110年12
12 月18日起造人召開第一屆區分所有權人會議通過之規約商
13 場管理費10元/每坪收費，爰商場繳交管理費權益完全未
14 受損害。

15 2、依內政部營建署99年4月22日營署建管字第0990024644號
16 函釋「按『非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自
17 獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使
18 用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢
19 內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商
20 場部分，經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分
21 所有權人會議決議或規約明定下列各款事項後，以該辦
22 公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，
23 並向直轄市、縣（市）主管機關報備。一、共用部分、約
24 定共用部分範圍之劃分。二、共用部分、約定共用部分之
25 修繕、管理、維護範圍及管理維護費用之分擔方式。三、
26 公共基金之分配。四、會計憑證、會計帳簿、財務報表、
27 印鑑、餘額及第三十六條第八款規定保管文件之移交。』
28 為公寓大廈管理條例第26條第1項明定，故依據上開條文
29 規定另行成立管理委員會者，應向直轄市、縣（市）主管
30 機關報備。」，爰原告主張「商場管理委員會」不須依公
31 寓大廈管理條例第26條第1項規定，完成主管機關報備程

01 序即得成立運作一情不實。

- 02 3、至原告主張兩造已有「分管約定」，被告維持一個管理委
03 員會運作，違反公寓大廈管理條例第33條第1款及第3款規
04 定一節，顯係將「分管約定」與「管理委員會管理規定」
05 混淆，例如地下室停車位建商出售區分所有權人，成立
06 「分管約定」之約定專用部分，惟管理委員會仍應依公寓
07 大廈管理條例第36條下列各款規定：「管理委員會之職務
08 如下：三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。
09 五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。七、收益、
10 公共基金及其他經費之收支、保管及運用。十二、依規定
11 應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修
12 之申報及改善之執行。十三、其他依本條例或規約所定事
13 項。」管理約定專用部分。故縱有「分管約定」，110年1
14 2月18日起造人召開第一屆區分所有權人會議通過之規約
15 仍未改變，被告僅於112年10月28日112年度第三屆第一次
16 區分所有權人會議決議通過規約規定修正案，規定於商場
17 經主管機關准予成立商場管理委員會後，商場管理委員會
18 始得開始運作，現行仍維持一個管理委員會運作，爰於
19 「商場管理委員會」依公寓大廈管理條例第26條第1項規
20 定，完成主管機關報備程序成立運作「前」，現行被告管
21 理委員會管理系爭社區合法有據。
- 22 4、又被告於112年10月28日第三屆區權會議決議通過規約規
23 定修正案，分管圖與原證3房屋土地預定買賣契約書、原
24 證4之110年12月18日規約完全相同，並未改變分管約定。
25 另就修正廣告使用規定一節，係因原證3-房屋土地預定買
26 賣契約書、原證4-110年12月18日規約就廣告使用「系爭6
27 支柱子」有約定專用之情形，違反公寓大廈管理條例第7
28 條第3款「不得為約定專用」之強制規定而修正。又系爭
29 第三屆區權會議決議通過規約增列機車停車位收費案，僅
30 就被告分管區域機車停車位收費，原告及興富發公司分管
31 區域「並未」增收機車停車位費用，亦即就兩造與興富發

01 公司分管並未變動，原告聲明及追加聲明主張均無理由。

02 5、原告及興富發公司「110年規約」約定系爭社區共2面廣告
03 看板牆懸掛廣告物，及系爭社區慈濟路2面廣告看板牆及6
04 支柱子懸掛廣告。惟原告及興富發公司占用之系爭社區2
05 面廣告看板牆，係為支撐1樓與2樓之「承重牆壁」，另系
06 爭社區慈濟路2面廣告看板牆，係為支撐1樓露臺與2樓之
07 「承重牆壁」、慈濟路第1支及第6支柱子廣告看板部分，
08 係為支撐1樓露臺之「主要樑柱」，約定專用均違反前開
09 公寓大廈管理條例第7條第3款「不得為約定專用」之強制
10 規定。又系爭房屋土地預定買賣契約書第17條第4項第1款
11 約定「商場、店鋪之區分所有權人充分認知本社區公共設
12 施…之使用…」。由前開約定可證，原告及興富發公司出
13 售系爭預售屋時，僅與「商場」及「店鋪」之區分所有權
14 人約定專用，「並未」與「住宅」之區分所有權人約定專
15 用，故被告不受約定專用之拘束。又系爭房屋土地預定買
16 賣契約書第17條第4項第2款約定「…商場及店鋪之廣告招
17 牌，甲方同意依乙方(即原告及興富發公司)規劃之位置及
18 尺寸大小統一設置…」。系爭廣告看板牆等，位置及尺寸
19 大小均不統一，違反前開系爭房屋土地預定買賣契約書第
20 17條第4項第2款約定，以及違反公寓大廈管理條例第8條
21 第1項規定：「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及
22 不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置
23 廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理
24 外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決
25 議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應
26 受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」，應依公寓
27 大廈管理條例第8條第3項規定：「住戶違反第一項規定，
28 管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，
29 應報請主管機關依第四十九條第一項規定處理，該住戶並
30 應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負
31 責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。」回

01 復原狀。

02 (四) 本件當事人即原告全球人壽保險公司，與鈞院112年度訴
03 字第72號民事訴訟案件當事人即原告興富發公司均為系爭
04 社區區分所有權人，對同一被告即系爭社區管理委員會起
05 訴，既判力主觀範圍及於兩案件原、被告3人，故當事人
06 相同。另案件聲明相同，均為「確認竹科悅揚社區111年1
07 0月29日111年度第二屆第一次區分所有權人會議決議不成
08 立」，應為同一事件，是原告違反重複起訴禁止規定，
09 應依民事訴訟法第249條第1項第7款規定駁回原告之訴。
10 又系爭第二屆區權會議決議，是否有程序及實體違法情
11 形，本件及鈞院112年度訴字第72號另案均在審理，尚未
12 確定，系爭第二屆區權會議選出之「112年」蔡宗翰主任
13 委員擔任「112年」區分所有權人會議召集人，該會議修
14 正通過之「112年規約」何來有無效或得撤銷情形。退步
15 言，縱系爭第二屆區權會議決議有程序及實體違法情形，
16 依公寓大廈管理條例第25條第3項及第4項規定，「112
17 年」蔡宗翰主任委員得依前開規定「無區分所有權人擔任
18 管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互
19 推一人為召集人」擔任「112年」區分所有權人會議召集
20 人，爰該會議修正通過之「112年規約」合法有效。原告
21 指摘被告「111年規約」程序違法，主張「112年」蔡宗翰
22 主任委員不得擔任召集人，爰縱使原告主張有理由，則此
23 時為「無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理
24 委員時」，符合公寓大廈管理條例第25條第3項規定情
25 形，「112年」管理委員會委員們，互推蔡宗翰一人為召
26 集人，「112年」區分所有權人會議合法召開，爰該會議
27 修正通過之「112年規約」合法有效。再者，公寓大廈管
28 理條例第29條第2項規定：「…主任委員、管理委員之選
29 任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法
30 與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規
31 定者，從其規定。」。亦即，管理委員會之運作程序先依

01 規約規定，規約未規定者，再依歷屆區分所有權人會議之
02 決議，故「110年規約」第27條第2項第1款規定：「委
03 員選任由區分所有權人會議選舉產生，係採無記名單記法
04 選舉，並以獲出席區分所有權人較多者為當選。」，爰前
05 開「110年規約」第27條第2項第1款僅規定「以獲出席
06 區分所有權人較多者為當選」，並未規定區分所有權人會
07 議應有多少人數出席始得選出管理委員，故縱使「111
08 年」區分所有權人會議未達全體區分所有權人二分之一人
09 數及其區分所有權比例未達二分之一，亦僅議案表決程序
10 不合法，並不影響「112年」管理委員之選任。退步言，
11 縱使爾後法院判決「112年」管理委員選舉有得撤銷之情
12 形，依民法第118條善意受讓規定，「112年」管理委員已
13 行使之權利義務事項，例如管理委員會與廠商之交易行
14 為、蔡宗翰主任委員擔任「112年」區分所有權人會議召
15 集人等，第三人均應受善意受讓規定之保護，並不會導致
16 「112年」區分所有權人會議無效。

17 (五) 爰「110年規約」第27條第2項第1款規定：「委員選任
18 由區分所有權人會議選舉產生，係採無記名單記法選舉，
19 並以獲出席區分所有權人較多者為當選。」。「111年」
20 區分所有權人會議選出之「112年」蔡宗翰主任委員擔任
21 「112年」區分所有權人會議召集人，並不會因為「111
22 年」區分所有權人會議未達全體區分所有權人二分之一人
23 數及其區分所有權比例未達二分之一而影響，僅議案表決
24 程序不合法，並不影響「112年」管理委員之選任。再
25 者，「區分所有權人會議」與「管理委員選任」係不同程
26 序，諸多社區「管理委員選任」是單獨舉行，未於「區分
27 所有權人會議」中舉行，故本件「111年」區分所有權人
28 會議未達全體區分所有權人2分之1人數及其區分所有權比
29 例未達2分之1，僅議案表決程序不合法，並不影響「112
30 年」管理委員之選任之效力。

31 (六) 查被告於113年11月2日業召開113年度第四屆第一次區分

01 所有權人會議，於會議程序伍本次會議議題討論議題一，
02 通過「廢除社區111年10月29日通過之規約修正案」（即11
03 1年規約）。是被告既已廢止「111年規約」規定，原告主
04 張已無實益，請鈞院依民事訴訟法第249條第1項規定駁回
05 原告此部分之訴。又原告主張被告「111年」區分所有權
06 人會議有程序及實體違法情形，以致「111年」區分所有
07 權人會議違法選出之「112年」蔡宗翰主任委員擔任「112
08 年」區分所有權人會議召集人，該會議修正通過之「112
09 年規約」亦有無效或得撤銷情形，甚至「113年」黃子晏
10 主任委員擔任「113年」區分所有權人會議召集人，該會
11 議修正通過之「113年規約」亦有無效或得撤銷情形一節
12 （爾後各屆區分所有權人會議「連鎖」有無效或得撤銷情
13 形）云云。惟查，被告113年11月2日召開113年度第四屆第
14 一次區分所有權人會議，「並非」依公寓大廈管理條例第
15 25條第3項前段規定：「區分所有權人會議除第28條規定
16 外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主
17 任委員或管理委員為召集人；…。」由「113年」黃子晏
18 主任委員擔任「113年」區分所有權人會議召集人。被告
19 區分所有權人會議召集人，乃係依公寓大廈管理條例第25
20 條第3項中段、後段規定：「…無管理負責人或管理委員
21 會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理
22 委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期
23 依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選
24 得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期
25 一年，連選得連任一次。」方式推舉「113年」區分所有
26 權人會議召集人為黃子晏後，再依公寓大廈管理條例施行
27 細則第7條第1項規定：「本條例第25條第3項所定由區分
28 所有權人互推一人為召集人，除規約另有規定者外，應有
29 區分所有權人二人以上書面推選，經公告十日後生效」，
30 於113年9月18日至9月29日超過10日公告推舉「113年」區
31 分所有權人會議召集人為黃子晏生效。故被告「113年」

01 黃子晏擔任「113年」區分所有權人會議召集人，並於區
02 分所有權人會議廢止「111年規約」規定，已無原告質疑
03 被告「111年」區分所有權人會議有程序及實體違法情
04 形，爾後各屆區分所有權人會議，由主任委員擔任召集
05 人，即「連鎖」有無效或得撤銷情形。故原告追加確認被
06 告112年規約無效等聲明，被告113年11月2日召開113年度
07 第四屆第一次區分所有權人會議(即113年規約)，於會議
08 程序伍本次會議議題討論議題一之一一至一之四，再次通過
09 前一年度之「112規約修正案」(被證10)，爰原告質疑被
10 告「111年」、「112年」區分所有權人會議有程序及實體
11 違法，113年規約均無此情形，且112年規約已被113年規
12 約取代，故請鈞院依民事訴訟法第249條第1項規定駁回原
13 告之訴。

14 (七)原告僅就附表3編號1至11主張被告113年度第四屆第一次
15 區分所有權人會議決議部分無效，若經判決確定，其餘決
16 議及規約仍應有效。茲就附表3編號1至11，答辯如下：

17 1、編號1：查起訴狀原證3-房屋土地預定買賣契約書第六章
18 分管約定專章，以及該契約書其他約定，「並無」任何成
19 立「竹科悅揚商場管理委員會」之約定，故被告113年度
20 第四屆第一次區分所有權人會議議題一之一將「規約總
21 則」刪除「竹科悅揚商場管理委員會」文字，「並未違
22 反」原證3-房屋土地預定買賣契約書第六章分管約定專章
23 之情形。

24 2、編號2：起訴狀原證3-房屋土地預定買賣契約書第六章分
25 管約定專章，以及該契約書其他約定，「並無」任何成立
26 「竹科悅揚商場管理委員會」及「分區」之約定，故被告
27 113年度第四屆第一次區分所有權人會議議題一之一將
28 「規約第一條」刪除「竹科悅揚商場管理委員會」及「分
29 區」文字，「並未違反」原證3-房屋土地預定買賣契約書
30 第六章分管約定專章之情形。

31 3、編號3：起訴狀原證3-房屋土地預定買賣契約書第六章分

01 管約定專章，以及該契約書其他約定，「並無」任何成立
02 「竹科悅揚商場管理委員會」之約定，故被告113年度第
03 四屆第一次區分所有權人會議議題一之一將「規約第二
04 條、第三條」刪除「竹科悅揚商場管理委員會」文字，
05 「並未違反」原證3-房屋土地預定買賣契約書第六章分管
06 約定專章之情形。

07 4、編號4：起訴狀原證3-房屋土地預定買賣契約書第六章分
08 管約定專章，以及該契約書其他約定，「並無」任何成立
09 「竹科悅揚商場管理委員會」之約定，故被告113年度第
10 四屆第一次區分所有權人會議議題一之一將「規約第四
11 條」刪除「竹科悅揚商場管理委員會」文字，「並未違
12 反」原證3-房屋土地預定買賣契約書第六章分管約定專章
13 之情形。

14 5、編號5：起訴狀原證3-房屋土地預定買賣契約書第六章分
15 管約定專章，以及該契約書其他約定，「並無」任何成立
16 「竹科悅揚商場管理委員會」及「商場區分所有權人會
17 議」之約定，故被告113年度第四屆第一次區分所有權人
18 會議議題一之一將「規約第五條」刪除「竹科悅揚商場管
19 理委員會」及「商場區分所有權人會議」文字，「並未違
20 反」原證3-房屋土地預定買賣契約書第六章分管約定專章
21 之情形。

22 6、編號6：起訴狀原證3-房屋土地預定買賣契約書第六章分
23 管約定專章，以及該契約書其他約定，「並無」任何成立
24 「竹科悅揚商場管理委員會」及「商場區分所有權人會
25 議」之約定，故被告113年度第四屆第一次區分所有權人
26 會議議題一之一將「規約第十四條至第十七條」刪除「竹
27 科悅揚商場管理委員會」及「商場區分所有權人會議」文
28 字，「並未違反」原證3-房屋土地預定買賣契約書第六章
29 分管約定專章之情形。

30 7、編號7：起訴狀原證3-房屋土地預定買賣契約書第六章分
31 管約定專章，以及該契約書其他約定，「並無」任何成立

01 「竹科悅揚商場管理委員會」及「商場區分所有權人會
02 議」之約定，故被告113年度第四屆第一次區分所有權人
03 會議議題一之一將「規約第十九條」刪除「竹科悅揚商場
04 管理委員會」及「商場區分所有權人會議」文字，「並未
05 違反」原證3-房屋土地預定買賣契約書第六章分管約定專
06 章之情形。

07 8、編號8：起訴狀原證3-房屋土地預定買賣契約書第六章分
08 管約定專章，以及該契約書其他約定，「並無」任何成立
09 「竹科悅揚商場管理委員會」及「商場區分所有權人會
10 議」之約定，故被告113年度第四屆第一次區分所有權人
11 會議議題一之一將「規約第二十條」刪除「竹科悅揚商場
12 管理委員會」及「商場區分所有權人會議」文字，「並未
13 違反」原證3-房屋土地預定買賣契約書第六章分管約定專
14 章之情形。

15 9、編號9：起訴狀原證3-房屋土地預定買賣契約書第六章分
16 管約定專章，以及該契約書其他約定，「並無」任何成立
17 「竹科悅揚商場管理委員會」及「分區」之約定，故被告
18 113年度第四屆第一次區分所有權人會議議題一之一將
19 「規約第二十一條」刪除「竹科悅揚商場管理委員會」及
20 「分區」文字，「並未違反」原證3-房屋土地預定買賣契
21 約書第六章分管約定專章之情形。

22 □、編號10：起訴狀原證3-房屋土地預定買賣契約書第六章分
23 管約定專章，以及該契約書其他約定，「並無」任何成立
24 「竹科悅揚商場管理委員會」之約定，故被告113年度第
25 四屆第一次區分所有權人會議議題一之一將「規約附圖一
26 至附圖九」刪除「附圖一至附圖五」文字，係「保障」商
27 場(即原告及興富發公司)得自行管理附圖一至附圖五之區
28 域，被告僅能管理「附圖六至附圖九」區域，係遵守原證
29 3-房屋土地預定買賣契約書「各附圖」所示，「並未違
30 反」原證3-房屋土地預定買賣契約書第六章分管約定專章
31 之情形，本節原告主張無理由。

01 □、編號11：被告113年度第四屆第一次區分所有權人會議議
02 題一之二調整管理委員會運作方式，係依公寓大廈管理條
03 例第29條第2項規定：「…主任委員、管理委員之選任、
04 解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代
05 理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定
06 者，從其規定。」。以「規約」規範主任委員、管理委員
07 之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行
08 方法與代理規定，並未違反任何強制或公序良俗之法律規
09 定。至於原告主張前開被告113年度第四屆第一次區分所
10 有權人會議議題一之一違反起訴狀原證3-房屋土地預定買
11 賣契約書「規約草約」等情。惟依公寓大廈管理條例第56
12 條第2項規定：「前項規約草約經承受人簽署同意後，於
13 區分所有權人會議訂定規約前，視為規約」。爰「規約草
14 約」僅於預售屋買受人簽定預售屋契約時起(即公寓大廈
15 管理條例第56條第2項所定「經承受人簽署同意後」)至起
16 造人依公寓大廈管理條例第28條規定，召開第一次區分所
17 有權人會議訂定規約止(即公寓大廈管理條例第56條第2項
18 所定「於區分所有權人會議訂定規約前」)之期間，始有
19 效力，規約訂定後即無效力，爰被告及本社區區分所有權
20 人於規約訂定後，即遵守規約規定即可，「規約草約」並
21 無分管效力等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

22 三、經查，系爭社區為地上24層、地下4層、2幢、5棟(分為A、
23 B、C、D、E五棟建物)，共982戶之社區，其中A、B兩棟相
24 連，C、D、E三棟相連，A、B棟一、二樓為商場，其餘則為
25 住宅。「A、B兩棟」、「C、D、E三棟」建築物地面層以上
26 結構獨立，且「A、B兩棟」建築物不與「C、D、E三棟」建
27 築物相連，各自有獨立之出入口，原告為系爭社區商場部分
28 區分所有權人。系爭社區於110年12月18日召開第一屆區分
29 所有權人會議，通過A、B棟一、二樓部分成立「商場」管理
30 委員會，其餘部分成立「住宅」管理委員會，並依公寓大廈
31 管理條例第26條第1項規定，經全體區分所有權人過半數書

01 面同意，就有關共用部分之權責事項明定如原證4所示之規
02 約；嗣被告於111年10月29日召開系爭第二屆區權會議，通
03 過如附表1所示之決議；於112年10月28日召開系爭第三屆區
04 權會議，通過如附表2所示之決議；於113年11月2日召開系
05 爭第四屆區權會議，通過如附表3所示之決議等情，為兩造
06 所不爭，並有建物登記第二類謄本、系爭社區使用執照、11
07 0年度第二次區分所有權人會議通知單、110年12月18日系爭
08 社區規約、系爭第二、三、四屆區權會會議記錄在卷可稽
09 （見本院卷一第20至23頁、第122至228頁、第444至749頁、
10 第538至957頁、卷二第218至266頁），自堪信為真實。

11 四、又原告主張系爭社區第二、三、四屆區權會議所分別決議如
12 附表1、2、3所示之事項，早經全體區分所有權人達成分管
13 協議，被告逕以多數同意方式通過修正規約即前開決議，違
14 反違反房屋土地預定買賣契約書第16條第1項第7款、第17條
15 第1項第4款、第4項、第9項、第11項、第13項，及公寓大廈
16 管理條例第33條第3款、第56條第1項、社區規約第10條第3
17 項之規定，依公寓大廈管理條例第1條第2項適用民法第56條
18 第2項規定、第72條及第148條規定，應屬無效或得撤銷，惟
19 為被告所否認，並以前揭情詞置辯。然查：

20 （一）按本條例未規定者，適用其他法令之規定，公寓大廈管理
21 條例第1條第2項定有明文。另總會決議之內容違反法令或
22 章程者，無效，民法第56條第2項定有明文，而特定公寓
23 大廈之全體區分所有權人，與民法社團均屬人的結合，有
24 其相似性，在民主精神與法人自治之基礎下，對於公寓大
25 廈區分所有權人會議所為決議是否無效之爭執，自應類推
26 適用民法第56條第2項規定。

27 （二）次按公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部
28 分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細
29 圖說及規約草約。於設計變更時亦同。前項規約草約經承
30 受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為
31 規約。公寓大廈管理條例第56條第1項、第2項定有明文。

01 又公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公
02 寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，
03 除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共
04 有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後
05 將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對
06 於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分
07 管契約之拘束；又共有物分管契約係共有人就共有物管理
08 方法所成立之協議，依民法第820條第1項規定，應由共有
09 人全體共同協議訂定之。其未定有分管期限者，因終止分
10 管契約係關於共有物管理方法之變更，自須經共有人全體
11 同意，始得為之，尚難認各共有人得隨時終止分管契約
12 (最高法院98年度台上字第633號、89年度台上字第585號
13 判決意旨參照)。準此，區分所有權人間透過建商與各承
14 購戶約定而就共用部分成立之分管契約，既係經全體區分
15 所有權人達成協議，除因共有物分割或所定期限屆滿而終
16 止外，未定有期限者，自須經全體共有人全體同意始得終
17 止分管契約，不得任以多數決方式變更管理內容或終止該
18 分管契約，而侵害區分所有權人基於分管協議就共用部分
19 享有之既得權利，如區分所有權人以多數決方式任意變更
20 分管協議，此權利行使應認已違誠信原則或權利濫用，當
21 為法所不許。

22 (三) 查上訴人主張建商於出售系爭社區房地時，即以房屋土地
23 買賣預定契約書第16條第1項第7款、第17條第1項第4款、
24 第4項、第9項、第13項分別約定：「為維護本社區之良好
25 品質及全體區分所有權人之共同權益，甲方應於乙方通知
26 繳交本條所列各項費用同時，依下列收費標準預繳五個月
27 份之下列管理維護費用予乙方：1、依各店舖總坪數計算
28 每月每坪35元整。2、依各商場總坪數計算每月每坪10元
29 整。3、依各住宅總坪數計算每月每坪65元整。」、「甲
30 方(即承購戶)了解並同意以下範圍由商場區分所有權人
31 持分所有並約定專用使用，且由其負責管理維護，持分面

01 積包含本社區地下一層之機車停車編號第1號至102號共計
02 102位機車停車空間【如附圖二】、…」、「本社區商場
03 區分所有權人自行負責統一管理商場區域之事物（包括商
04 場區域之物業管理，如：環境清潔、垃圾清運、商場廣告
05 設置等）及商場區域設施設備使用管理（包括商場客貨
06 梯、電器室等機電設備定期維護等），並得就公共事務之
07 處理制定相關管理規章」、「本社區之管理維護費用收取
08 標準，甲方同意本契約所定各區（商場、店鋪及住宅）及
09 汽車停車空間之管理維護費用收取，日後管理委員會如有
10 增加或減少管理維護費用之收費標準，同意依本契約原定
11 之管理維護費用收取標準比例增加或減少，不得單獨針對
12 某一區、特定戶別或樓層及汽車停車空間所有權人增減管
13 理維護費用，或單獨就部分的住戶增加或減少管理維護費
14 用，亦不得針對本社區各區單獨訂定不利於該區之規約或
15 管理辦法」、「上開各條項分管約定，業經甲方充分認
16 知，並同意日後不得以區分所有權人會議決議變更使用方
17 式和對乙方為任何主張」等情，及原始規約（110年12月1
18 8日訂立）總則約定系爭社區分別成立住宅管理委員會及
19 商場管理委員會、第一章第3條商場共用部分約定系爭公
20 寓大廈因其結構上與使用上之獨立性，屬於商場之專有部
21 分、商場之共有部份，依竣工圖說經雙方約定協議如附圖
22 （一）至附圖（五）約定分管，應由商場管理委員會（管
23 理負責人）制訂相關管理規章；第4條第1項第3款載明本
24 公寓大廈壹、貳樓外牆面及外牆廣告招牌依竣工圖說經住
25 宅管理委員會及商場管理委員會（管理負責人）約定管理
26 協議。如附圖（一）至附圖（五）約定分管，商場管理委
27 員會（管理負責人）應就約定協議負責修繕、管理、維
28 護。廣告招牌經商場管理委員會（管理負責人）向主管機
29 關申請核准後得變更構造、顏目色或設置位置；第2項第5
30 款「本社區商場區分所有權人自行負責統一管理商場區域
31 之事物（包括商場區域之物業管理，如：環境清潔、垃圾

01 清運、商場廣告設置等)及商場區域設施設備使用管理
02 (包括商場客貨梯、電器室等機電設備定期維護等),並
03 得就公共事務之處理制定相關管理規章」;第10條第3項
04 「約定專用部分變更時,應經使用該約定專用部分之區分
05 所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益,經管理
06 委員會或管理負責人訴請法院判決確定之者,不在此
07 限」、第19條第3、4項「商場管理委員會(管理負責人)
08 應負擔屬於商場之專有部分、共有部份、約定使用管理部
09 分之管理責任,可訂定物業管理或自行招聘僱(含環境清
10 潔、垃圾清運、公寓大廈壹、貳樓外牆面及廣告招牌等)
11 及設施設備管理辦法(含公寓大廈壹、貳樓商場客貨梯、
12 卸貨平台、手扶梯、空調、電氣室等機電設備維護等),
13 以維護公寓大廈環境清潔與安全。竹科悅揚住宅管理委員
14 會及竹科悅揚商場管理委員會(管理負責人)其分管約定
15 範圍界定及使用主體依竣工圖說經雙方約定管理協議。詳
16 如附圖(一)至附圖(五)」、「除本公寓大廈管理費
17 外,商場管理委員會(管理負責人)應自行負擔商場使用
18 管理部分之環境清潔、垃圾清運費及客貨梯、手扶梯、
19 廣告物等機電設備維護所產生費用方水、電費用已於事業
20 單位設定分攤各用戶者,由各戶自行繳納。竹科悅揚住宅
21 管理委員會及竹科悅揚商場管理委員會(管理負責人)其
22 分管約定範圍界定及使用主體依竣工圖說經雙方約定管理
23 協議。詳如附圖(一)至附圖(五)」;第21條第2項第4
24 款「管理費之收繳程序及支付方法,授權管理委員會訂
25 定,管理費如有調整應由區分所有權人會議決議並共同分
26 擔,增減幅度住宅、店面應按相同比率調整,不得單獨針
27 對特定區分所有權人進行之。」(見本院卷一第122至139
28 頁),顯見系爭社區全體住戶,已經透過建商與各承購戶
29 間約定就系爭社區竣工圖說如原始規約附圖(一)至附圖
30 (五)約定分管協議。是原告主張系爭建案於出售個別區
31 分所有權人時,即已將系爭社區商場相關設備及管理事

01 務，均交由商場區分所有權人自行負責統一管理，應認合
02 建地主及建商、個別區分所有權人間已合意成立分管契
03 約，應屬可採。從而，本件區分所有權人間既透過建商與
04 各承購戶約定而就商場部分及原始規約附圖（一）至附圖
05 （五）成立分管協議，且該分管契對於共有人間，及可得
06 而知之受讓人具有拘束力，而該分管契約之終止，須經全
07 體共有人同意，不得任以多數決方式變更管理內容或終止
08 該分管契約，至為明確。

09 （四）被告於111年10月29日召開系爭第二屆區權會議，所為如
10 附表1所示之決議無效：

11 1、被告於111年10月29日召開系爭第二屆區權會議，以多數
12 決就議題一修訂社區管理委員會名稱：將原來之「竹科悅
13 揚社區住宅管理委員會」修訂為「竹科悅揚社區管理委員
14 會」，並於議題二決議取消成立竹科悅揚社區商場管理委
15 員會，社區統一由「竹科悅揚社區管理委員會」為管理權
16 責單位；議題三同步修訂規約內容，並將全案分為3-1至3
17 -41案討論，主要修訂項目為將「住宅或商場管理委員
18 會」刪除，修訂為「管理委員會」並刪除「住宅、商場區
19 分所有權人」字樣，修訂為「區分所有權人」。刪除「及
20 其區分所有權比例」及原「商場管理委員會」相關條文；
21 修訂各區管理費每坪金額等，其中3-1、3-10、3-11、3-1
22 2、3-13、3-14決議通過。

23 2、按區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理
24 者，不生效力：…三、依第56條第1項規定成立之約定專
25 用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人
26 同意，公寓大廈管理條例第33條第3款定有明文。查，被
27 告就議題一修訂社區管理委員會名稱：將原來之「竹科悅
28 揚社區住宅管理委員會」修訂為「竹科悅揚社區管理委員
29 會」，並於議題二決議取消成立竹科悅揚社區商場管理委
30 員會，社區統一由「竹科悅揚社區管理委員會」為管理權
31 責單位，顯將系爭社區分別成立住宅管理委員會及商場管

01 4、再者，系爭第二屆區權會議，以多數決就議題三決議：

02 (1) 修訂規約第19條第5款（議案10）：財務資料不再由
03 住宅與商場管理委員會各自保管，由社區管委會保管；

04 (2) 修訂規約第21條第2項第1款第3目（議案11）：變更
05 商場住戶管理費用（由每月每坪繳交10元變更為50元）；

06 (3) 修訂規約第21條第2項第4款：刪除原管理費之收繳
07 程序及支付方法（刪除管理費調整時，住宅、店面應按相
08 同比例調整，不得單獨針對特定區分所有權人進行）等部
09 分，均已違反房屋土地買賣預定契約書第17條第4項、第9
10 項、第13項之約定，且未經全體共有人同意，擅以多數決
11 變更上開分管約定，違反公寓大廈管理條例第33條第3
12 款、第56條第1項，及社區規約第10條第3項之規定，依公
13 寓大廈管理條例第1條第2項適用民法第56條第2項、第72
14 條及第148條規定，亦應屬無效。

15 5、至被告雖辯稱本件與本院另案（112年度訴字第72號確認
16 決議不成立事件）當事人即興富發公司均為系爭社區區分
17 所有權人，對同一被告即系爭社區管理委員會起訴，當事
18 人及聲明相同，應應為同一事件，原告違反重複起訴禁止
19 規定云云。惟按前後兩訴是否同一事件，應依(一)前後兩訴
20 之當事人是否相同；(二)前後兩訴之訴訟標的是否相同；(三)
21 前後兩訴之聲明，是否相同、相反或可以代用等三個因素
22 決定之（最高法院73年度台抗字第518號民事裁定意旨參
23 照）。查本院112年訴字第72號民事事件，其原告為興富
24 發公司，其訴之聲明係確認被告於111年10月29日召開之
25 系爭第二屆區權會議之決議不成立或無效或得撤銷，與本
26 案原告及訴之聲明不同，並非同一事件，被告上開所辯，
27 尚非可採。

28 (五) 被告於112年10月28日所召開之系爭第三屆區權會議，所
29 為如附表2所示之決議無效，違反分管契約之約定，及公
30 寓大廈管理條例第33條第3款、第56條第1項、社區規約第
31 10條第3項規定，依公寓大廈管理條例第1條第2項適用民

01 責之範圍，商場應繳納之管理費用為每月每坪10元，上開
02 約定不得以區分所有權人會議決議方式變更。然上開決議
03 竟認：不論商場是否成立管理委員會，皆應就雙方「共
04 用」之項目之維護、修繕、清潔等費用訂定分擔方式，且
05 於商場管理委員會成立後，必須與住宅管委會「重新」商
06 議管理費及雙方共用之項目之維護、修繕、清潔等等費用
07 訂立分擔方式，若對管理費用負擔有異議必須提出「合理
08 書面統計數據」商議，顯然違反合建地主及建商、個別區
09 分所有權人間已合意成立之分管契約，且未經原告同意擅
10 以多數決變更上開分管約定，顯屬權利濫用，依公寓大廈
11 管理條例第33條第3款、系爭原始區規約第10條第3項及民
12 法第148條規定，應屬無效。

13 2、修訂規約「第一章第四條」條文部分（即附表2編號2）：
14 該條文修訂範圍如附表2編號2紅色字體部分，略以：被告
15 要求壹、貳樓外牆面，及外牆廣告招牌、停車空間之使
16 用，不再依照分管約定處理，而由其負責管理維護等。惟
17 查被告上開規約修訂案，業已違反系爭房屋土地買賣預定
18 契約書第17條第1項第4款、第4項、第11項、第13項及原
19 始規約第2條第2項第3款、第3條、第4條第1項第3款、第4
20 款前段、第4條第2項第5款、第10條第3項、第19條第3
21 項、第4項、第21條第2項第1款第5目、第4款等規定。亦
22 即，有關本公寓大廈壹、貳樓外牆面，及外牆廣告招牌、
23 停車空間之使用等，已有分管約定在案，由商場分管部
24 分，應由「商場」負責管理、維護、修繕及清潔、並收取
25 管理維護費用，其餘部分則由「社區管委會」負責，上開
26 約定不得以區分所有權人會議決議方式變更。且就系爭社
27 區廣告看板牆係屬商場建物所有權人（即原告及興富發公
28 司）所專用之範圍，業經本院112年訴字第198號判決認定
29 在案。然前開決議竟認：壹、貳樓外牆面，及外牆廣告招
30 牌、停車空間之使用等，應由被告負責修繕、管理、維
31 護，並可制定管理辦法收取費用，業已違反合建地主及建

01 商、個別區分所有權人間合意成立之分管契約，且未經原
02 告同意擅以多數決變更上開分管約定，顯屬權利濫用，依
03 公寓大廈管理條例第33條第3款、系爭原始規約第10條第3
04 項及民法第148條規定，應為無效。

05 3、修訂規約「第二章及第二章第五條」、「第二之章及第二
06 之一章第七條」條文部分（即附表2編號3、4部分）：

07 該條文修訂範圍如附表2編號3、4紅色字體部分，略以：
08 刪除商場區分所有權人會議之設置。惟被告上開規約修訂
09 案，業已違反房屋土地買賣預定契約書第17條第1項第4
10 款、第4項、第9項、第13項及原始規約第2條第2項第3
11 款、第3條、第4條第1項第3款、第4條第2項第5款、第10
12 條第3項、第19條第3項、第4項規定。亦即，上開條文約
13 定有關商場之管理、維護、修繕、清潔及收費，應由「商
14 場」負責，並得就公共事務之處理制定相關管理規章，上
15 開約定不得以區分所有權人會議決議方式變更。詎上開決
16 議竟認：僅社區管委會得召開區分所有權人會議並制定規
17 約，而商場區分所有權人則不得召開該區所有權人會議並
18 制定商場區域之管理規章，業已違反合建地主及建商、個
19 別區分所有權人間合意成立之分管契約，且未經原告同意
20 擅以多數決變更上開分管約定，顯屬權利濫用，依公寓大
21 廈管理條例第33條第3款、系爭原始規約第10條第3項及民
22 法第148條規定，應為無效。

23 4、修訂規約「第三章第19條」條文部分（即附表2編號5）：

24 該條文修訂範圍如附表2編號5紅色字體部分，有關第19條
25 第3項刪除：「公寓大廈壹、貳樓外牆面及廣告招牌等」
26 及第19條第5項將財務資料不再由住宅、與商場管理委員
27 會各自保管，修定為由社區管委會保管，業已違反系爭房
28 屋土地買賣預定契約書第17條第1項第4款、第4項、第11
29 項、第13項、系爭原始規約第3條、第4條第1項第3款、第
30 4條第2項第5款、第10條第3項、第19條第3項、第4項、第
31 5項規定。亦即，前開條文規定有關係爭公寓大廈壹、貳

樓外牆面，及外牆廣告招牌等，已有分管約定，由商場分管部分，應由「商場」負責管理維護及修繕清潔，並收取管理費用，其餘部分則由「社區管委會」負責，上開約定不得以區分所有權人會議決議方式變更。然上開決議竟認：壹、貳樓外牆面，及外牆廣告招牌等，應由被告負責修繕、管理、維護，甚至可以制定管理辦法收取費用，剝奪分管契約中原告得管理、維護壹、貳樓外牆面，及外牆廣告招牌，及收取維護費用之權利，另財務資料不再由住宅、與商場管理委員會各自保管，由社區管委會保管，業已違反合建地主及建商、個別區分所有權人間合意成立之分管契約，且未經原告同意擅以多數決變更上開分管約定，顯屬權利濫用，依公寓大廈管理條例第33條第3款、系爭原始規約第10條第3項及民法第148條規定，應為無效。

5、議題二修訂規約「第三章第21條第2項第2款第5目」條文部分（即附表2編號6）：

該條文修訂範圍如附表2編號6紅色字體部分：刪除機車停車位之分配及管理授權各區管委會管理之約定，即機車停車位全由被告管理，並得收取管理費用。惟被告上開規約修，業已違反系爭房屋土地買賣預定契約書契約第16條第1項第7款、第17條第1項第4款、第4項、第9項、第13項及原始規約第2條第2項第3款、第4條第1項第3款、第4條第2項第5款、第19條第3項、第4項、第21條第2項第4款規定。亦即，前開條文規定有關係爭社區機車停車位即編號第1號至102號共計102位機車停車空間應由「商場」負責管理維護及修繕清潔，上開約定不得以區分所有權人會議決議方式變更。然而，被告上開決議竟認：專用機車位每月每車位繳交100元，併入管理費收繳，分配所餘車位由管理委員會提供社區工作人員及由住戶向管理委員會登記使用，登記時間至少三個月以上，每月每車位繳交300元，併入管理費收繳。未於七日前通知取消者，視為繼續

01 使用及付費等。業已違反合建地主及建商、個別區分所有
02 權人間合意成立之分管契約，且未經原告同意擅以多數決
03 變更上開分管約定，顯屬權利濫用，依公寓大廈管理條例
04 第33條第3款、系爭原始規約第10條第3項及民法第148條
05 規定，應為無效。

06 (六) 被告於113年11月2日召開之系爭第四屆區權會議，以多數
07 決方式就附表3所示之議題為決議，業已違反分管契約及
08 公寓大廈管理條例第33條第3款、第56條第1項、系爭原始
09 規約第10條第3項規定，依公寓大廈管理條例第1條第2項
10 適用民法第56條第2項規定、第72條及第148條規定，應屬
11 無效：

12 1、修訂規約「總則」條文部分（即附表3編號1）：

13 該條文修訂範圍如附表3編號1紅色字體部分，刪除規約總
14 則中，系爭社區商場管理委員會得依照公寓大廈管理條例
15 第26條成立及報備之規定。然系爭社區業已分別成立「住
16 宅管理委員會」與「商場管理委員會」。且依系爭房屋土
17 地買賣預定契約書第16條第1項第7款、第17條第1項第4
18 款、第4項、第9項、第13項及系爭原始規約第4條第2項第
19 5款、第10條第3項、第19條第3項、第4項、第21條第2項
20 第1款第2目、第4款規定，有關「商場」分管部分，應由
21 「商場管理委員會」負責管理、維護、修繕及清潔，並得
22 制定相關管理規章，及收取管理維護費用，其餘部分則由
23 「住宅管委會」負責。然而前開決議刪除「總則」規定，
24 即系爭社區就分管範圍之劃分、管理及財務分配，不再依
25 公寓大廈管理條例第26條規定分別成立「住宅」管理委員
26 會，及「商場」管理委員會負責管理，使商場原依分管約
27 定得成立管理委員會，負責管理、維護、修繕及清潔，並
28 得制定相關管理規章，及收取管理維護費用之權限均劃歸
29 「住宅」管理委員會負責，顯已違反合建地主及建商、個
30 別區分所有權人間合意成立之分管契約，且未經原告同意
31 擅以多數決變更上開分管約定，顯屬權利濫用，依公寓大

01 廈管理條例第33條第3款、系爭原始規約第10條第3項及民
02 法第148條規定，應為無效。

03 2、修訂規約「第一章第一條」、「第一章第二、三條」條
04 文部分（即附表3編號2、3）：

05 前開條文修訂範圍如附表3編號2、3紅色字體部分，略
06 以：分區區分所有權人會議「無從」決議訂定該分區規
07 約，且刪除住宅管理委員會及商場管理委員會「原分管範
08 圍及使用主體」，致商場區分所有權人（或商場管理委員
09 會）喪失管理範圍，違反系爭房屋土地買賣預定契約書第
10 17條第1項第4款、第4項、第11項、第13項及系爭原始規
11 約第2條第2項第3款、第3條、第4條第1項第3款、第4款前
12 段、第4條第2項第5款、第10條第3項、第19條第3項、第4
13 項、第21條第2項第1款第5目、第4款規定。易言之，被告
14 前開決議修定之「第一章第一條」條文將分區得制定規約
15 之規定刪除，使商場分區所有權人不得自行制訂相關管理
16 規章，業已違反分管契約約定。又修定之「第一章第一
17 條」條文將經雙方約定依竣工圖說附圖(一)至附圖(五)之
18 分管約定範圍界定及使用主體刪除，導致使用主體即商場
19 區分所有權人（或商場管理委員會）喪失管理範圍，業已
20 違反分管契約約定，且未經原告同意擅以多數決變更上開
21 分管約定，顯屬權利濫用，依公寓大廈管理條例第33條第
22 3款、系爭原始規約第10條第3項及民法第148條規定，應
23 為無效。

24 3、修訂規約「第一章第四條」條文部分（即附表3編號4）：
25 前開條文修訂範圍如附表3編號4紅色字體部分，略以：被
26 告要求壹、貳樓外牆面，及外牆廣告招牌、停車空間之使
27 用，不再依照分管約定處理，而由其負責管理維護等，業
28 已違反系爭房屋土地買賣預定契約書第17條第1項第4款、
29 第4項、第11項、第13項及系爭原始規約第2條第2項第3
30 款、第3條、第4條第1項第3款、第4款前段、第4條第2項
31 第5款、第10條第3項、第19條第3項、第4項、第21條第2

01 項第1款第5目、第4款規定。亦即，有關係爭公寓大廈
02 壹、貳樓外牆面，及外牆廣告招牌、停車空間之使用等，
03 已有分管約定。由商場分管部分，應由「商場」負責管
04 理、維護、修繕及清潔、並收取管理維護費用，其餘部分
05 則由「社區管委會」負責，上開約定不得以區分所有權人
06 會議決議方式變更。然被告前開決議竟認：壹、貳樓外牆
07 面，及外牆廣告招牌、停車空間之使用等，應由被告負責
08 修繕、管理、維護，並可制定管理辦法收取費用等，業已
09 違反合建地主及建商、個別區分所有權人間合意成立之分
10 管契約，且未經原告同意擅以多數決變更上開分管約定，
11 顯屬權利濫用，依公寓大廈管理條例第33條第3款、系爭
12 原始規約第10條第3項及民法第148條規定，應為無效。

13 4、修訂規約「第二章及第二章第五條」、「第二之第二章第十
14 四、十五、十六、十七條」條文部分（即附表3編號5、6
15 部分）：

16 前開條文修訂範圍如附表3編號5、6紅色字體部分，略
17 以：刪除商場區分所有權人會議之設置。惟被告上開規約
18 修訂案，業已違反系爭房屋土地買賣預定契約書第17條第
19 1項第4款、第4項、第9項、第13項及系爭原始規約第2條
20 第2項第3款、第3條、第4條第1項第3款、第4條第2項第5
21 款、第10條第3項、第19條第3項、第4項規定。亦即，依
22 上開規定內容，有關商場之管理、維護、修繕、清潔及收
23 費，應由「商場」負責，並得就公共事務之處理制定相關
24 管理規章，上開約定不得以區分所有權人會議決議方式變
25 更。然被告前開決議竟認：僅社區管委會得召開區分所有
26 權人會議並制定規約，而商場區分所有權人則不得召開該
27 區所有權人會議並制定商場區域之管理規章，已有違反合
28 建地主及建商、個別區分所有權人間合意成立之分管契
29 約，且未經原告同意擅以多數決變更上開分管約定，顯屬
30 權利濫用，依公寓大廈管理條例第33條第3款、系爭原始
31 規約第10條第3項及民法第148條規定，應為無效。

01 5、修訂規約「第三章第十九條」條文部分（即附表3編號
02 7）：

03 前開條文修訂範圍如附表2編號7紅色字體部分，略以：各
04 區分別管領之共用部分，其修繕、管理、維護，不再由該
05 區之管理委員會或管理負責人自行負責，且被告有權管理
06 壹、貳樓外牆面及廣告招牌等，並收取管理費用，財務資
07 料亦不再由住宅、與商場管理委員會各自保管，修定為由
08 社區管委會保管等。惟查，有關第19條第2項刪除：「由
09 該區之管理委員會或管理負責人自行負責」，已違反分管
10 契約約定，詳如前述。另有關刪除第19條第3項後，被告
11 即有權管理壹、貳樓外牆面及廣告招牌等，並收取管理費
12 用，剝奪原告依分管契約有權管理使用及收取費用之約
13 定、及19條第5項將財務資料不再由住宅、與商場管理委
14 員會各自保管，修定為由社區管委會保管，業已違反系爭
15 房屋土地買賣預定契約書第17條第1項第4款、第4項、第1
16 1項、第13項及系爭原始規約第3條、第4條第1項第3款、
17 第4條第2項第5款、第10條第3項、第19條第3項、第4項、
18 第5項規定。易言之，前開條文已約定有關係爭公寓大廈
19 壹、貳樓外牆面，外牆廣告招牌，及商場之共有部份、約
20 定使用管理部分之管理等，已有分管約定在案，由商場分
21 管部分，應由「商場管委會」負責管理維護及修繕清潔，
22 並收取管理費用，其餘部分則由「社區管委會」負責，上
23 開約定不得以區分所有權人會議決議方式變更。然被告前
24 開決議竟認：壹、貳樓外牆面，外牆廣告招牌，及商場之
25 共有部份、約定使用管理部分之管理等，應由被告負責修
26 繕、管理、維護，並可制定管理辦法收取費用，並刪除前
27 經雙方約定依竣工圖說附圖(一)至附圖(五)之分管約定界
28 定範圍及使用主體，導致使用主體即商場區分所有權人
29 （或商場管理委員會）喪失管理範圍，剝奪分管契約中原
30 原告得管理、維護壹、貳樓外牆面，及外牆廣告招牌，及收
31 取維護費用之權利，另財務資料不再由住宅、與商場管理

01 委員會各自保管，由社區管委會保管，且未經原告同意擅
02 以多數決變更上開分管約定，顯屬權利濫用，依公寓大廈
03 管理條例第33條第3款、系爭原始規約第10條第3項及民法
04 第148條規定，應為無效。

05 6、修訂規約「第三章第二十條」條文部分（即附表3編號
06 8）：

07 前開條文修訂範圍如附表3編號8紅色字體部分，略以：起
08 造人提列之公共基金全數社區管理委員會使用管理。惟被
09 告該部分規約修訂案，業已違反系爭房屋土地買賣預定契
10 約書第17條第1項第4款、第4項、第9項、第13項及系爭原
11 始規約第2條第2項第3款、第3條、第4條第1項第3款、第4
12 條第2項第5款、第10條第3項、第19條第3項、第4項規
13 定，將公共基金全部收歸社區管理委員會所有，拒絕商場
14 區權人或商場管委會得以管理使用應分配之公共基金，造
15 成商場區域之物業管理（如：環境清潔、垃圾清運、商場
16 廣告設置等）及商場區域設施設備使用管理（包括商場客
17 貨梯、電器室等機電設備定期維護）均無公共基金可資使
18 用，違反合建地主及建商、個別區分所有權人間合意成立
19 之分管契約，且未經原告同意擅以多數決變更上開分管約
20 定，顯屬權利濫用，依公寓大廈管理條例第33條第3款、
21 系爭原始規約第10條第3項及民法第148條規定，應為無
22 效。

23 7、修訂規約「第三章第二十一條」條文部分（即附表3編號
24 9）：

25 前開條文修訂範圍如附表2編號9紅色字體部分：刪除機車
26 停車位之分配及管理授權各區管委會管理之約定，即機車
27 停車位全由被告管理，並得收取管理費用。惟被告前開規
28 約修訂案，業已違反系爭房屋土地買賣預定契約書契約第
29 16條第1項第7款、第17條第1項第4款、第4項、第9項、第
30 13項及系爭原始規約第2條第2項第3款、第4條第1項第3
31 款、第4條第2項第5款、第19條第3項、第4項、第21條第2

01 項第4款規定。亦即，依上開規定意旨，有關係爭社區機
02 車停車位即編號第1號至102號共計102位機車停車空間應
03 由「商場」負責管理維護及修繕清潔，上開約定不得以區
04 分所有權人會議決議方式變更。然而，前開決議將第三章
05 第二十條第二項第（一）款第5目竟認：專用機車位每月
06 每車位繳交新台幣100元整，違反合建地主及建商、個別
07 區分所有權人間合意成立之分管契約，且未經原告同意擅
08 以多數決變更上開分管約定，顯屬權利濫用，依公寓大廈
09 管理條例第33條第3款、系爭原始規約第10條第3項及民法
10 第148條規定，應為無效。另公共基金之收繳部分，前開
11 決議每年管理費之結餘，將全數撥入管理委員會（不再撥
12 入商場管理委員會），拒絕商場區權人或商場管委會得以
13 管理使用應分配之公共基金，造成商場區域之物業管理
14 （如：環境清潔、垃圾清運、商場廣告設置等）及商場區
15 域設施設備使用管理（包括商場客貨梯、電器室等機電設
16 備定期維護）均無公共基金可資使用，亦違反分管契約約
17 定及有權利濫用，亦屬無效。

18 8、修訂規約「附圖一至附圖九」條文部分（即附表3編號1
19 0）：

20 竣工圖說附圖（一）至附圖（五）約定分管使用主體及分管範
21 圍界定，被告刪除附圖一至五，造成使用主體即商場區分
22 所有權人（或商場管理委員會）喪失管理範圍，業已違反
23 分管契約約定及權利濫用，應屬無效。

24 9、增訂規約「第四章第二十七條第四項、第六項」條文部
25 分（即附表3編號11）：

26 按法律保留原則參照憲法第23條及中央法規標準法第5條
27 規定，乃指關於人民權利、義務等重要事項，國家非有法
28 律之明文，不得予以規制之情形而言。是以，限制人民權
29 利需基於法律或法律授權命令，始得為之；而私權關係
30 中，一方當事人不合理擴張權利，恐損及他方當事人權
31 利，倘肯認私人團體以多數決決議方式制裁他造少數人，

01 將無啻認同法治社會下有私人執法可能。故公寓大廈規約
02 決議事項，若涉及限制區分所有權人全體權利者，須於公
03 寓大廈管理條例或其他法規授權區分所有權人會議得以決
04 議為之者，始可以決議制定規約加以規範；除該等決議內
05 容獲得全體區分所有權人同意，可認為意思表示合致，具
06 私法自治、契約性質外，尚不得由區分所有權人會議以多
07 數決方式，強行課與未同意者法律所無之義務。查前開決
08 議修訂之「第四章第二十七條第四項、第六項」條文：

09 「四、…抽出之戶別得由區權人本人或指定配偶、已年之
10 直系血親使用人、承租人擔任委員。抽出之委員無法擔任
11 或指定配偶、已年之直系血親使用人、承租人擔任委員
12 時。得自覓所屬該棟區分所有權人未曾擔任委員者遞補擔
13 任，無法自覓遞補委員時應繳交新台幣一萬兩千元管理費
14 代替該任期擔任管理委員之義務。七、各棟委員任期內達
15 六次未請假且未委託出席，或請假但未委託出席者，第七
16 次缺席起，每次缺席應繳交新台幣3000元與管理委員會作
17 為管理費使用」等語。其中『無法自覓遞補委員時應繳交
18 新台幣一萬兩千元管理費』、『第七次缺席起，每次缺席
19 應繳交新台幣3000元與管理委員會作為管理費使用』等
20 節，遍查公寓大廈管理條例內容，並未授權區分所有權人
21 會議得逕以決議或制定規約之方式，向區分所有權人或住
22 戶課予此等罰款。是前開決議關於罰款部分，既課予法律
23 未規定之義務，違反強制規定，公共秩序及善良風俗，應
24 認亦屬無效。

25 五、從而，系爭社區全體區分所有權人既已成立分管協議，被告
26 如欲變更分管協議，將原由商場區分所有權人自行負責統一
27 管理之設備及事務，變更由被告社區管理委員會管理，自應
28 取得全體區分所有權人之同意，而不得依公寓大廈管理條例
29 第31條規定以多數決變更規約方式為之，而達成任意變更或
30 終止分管契約之結果。然查，被告召開系爭第二、三、四
31 屆區權會議，未經原告等商場區分所有權人同意而決議通過

01 如附表1、2、3所示之事項，顯係以多數決優勢侵害少數人
02 基於系爭分管協議享有之既有利益，可認違反誠信原則而屬
03 權利濫用，是原告主張如附表1、2、3所示之決議應屬無
04 效，核屬有據。

05 六、末按預備訴之合併，先位之訴有理由，為備位之訴之解除條
06 件；先位之訴無理由，則為備位之訴之停止條件。是法院如
07 認先位之訴有理由，即毋庸就備位之訴予以裁判，最高法院
08 98年度台上字第1570號裁判供參。本件原告對被告所提起先
09 位之訴為有理由，業經本院認定如前，則原告另以備位聲明
10 請求撤銷系爭第二、三、四屆區權會如附表1、2、3所示之
11 決議部分，已因先位之訴有理由之解除條件成就而無從裁
12 判，原告前開備位之訴之請求有無理由部分，即無再行論述
13 之必要，併此敘明。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，附此敘明。

17 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，
18 判決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 6 月 20 日
20 民事第一庭法 官 楊明箴

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 6 月 20 日
25 書記官 郭家慧