

臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第945號

原告 太平洋建設股份有限公司

法定代理人 柳逸義

訴訟代理人 郭俊廷律師

林志強律師

上一人

複代理人 楊品紋律師

被告 森之丘社區管理委員會

法定代理人 趙瑞祥

訴訟代理人 徐維宏律師

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，本院於民國114年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認被告於民國一一三年十月十七日修訂之停車場使用管理辦法第七條第一項「為顧及社區住戶及公共安全，停車位出租、轉讓或買賣時，應以本社區有居住事實之住戶為限，以免造成進出人員複雜化。」之內容無效。
- 二、確認被告於民國一零一年二月十六日訂定、民國一零一年六月二十一日修訂及民國一零八年九月十七日修訂之停車場使用管理辦法第七條第一項「為顧及社區住戶及公共安全，停車位出租、轉讓或買賣時，應以本社區之住戶為主，以免造成進出人員複雜化。」之內容無效。
- 三、被告應將森之丘社區停車場貳拾伍張ETC辨識系統貼紙交付予原告。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決主文第三項得假執行，但被告如以新臺幣貳仟伍佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

01 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序部分：

04 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之  
05 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項者，不在此限。民  
06 事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查本件原告  
07 起訴時訴之聲明第二項及第三項原為：確認被告於民國108  
08 年9月17日修訂之停車場使用管理辦法（下稱系爭管理辦  
09 法）第7條第1項「為顧及社區住戶及公共安全，停車位出  
10 租、轉讓或買賣時，應以本社區之住戶為主，以免造成進出  
11 人員複雜化。」之內容無效；被告應將森之丘社區停車場27  
12 張ETC辨識系統貼紙交付予原告。嗣於訴訟進行中變更其第  
13 二及第三項聲明，追加請求確認101年2月16日訂定、101年6  
14 月21日修訂之系爭管理辦法第7條第1項，及縮減請求被告返  
15 還ETC辨識系統貼紙之數量，其終聲明為：(一)確認被告於113  
16 年10月17日修訂之系爭管理辦法第7條第1項「為顧及社區住  
17 戶及公共安全，停車位出租、轉讓或買賣時，應以本社區有  
18 居住事實之住戶為限，以免造成進出人員複雜化。」之內容  
19 無效。(二)確認被告於101年2月16日訂定、101年6月21日修訂  
20 及108年9月17日修訂之系爭管理辦法第7條第1項「為顧及社  
21 區住戶及公共安全，停車位出租、轉讓或買賣時，應以本社  
22 區之住戶為主，以免造成進出人員複雜化。」之內容無效。  
23 (三)被告應將森之丘社區停車場25張ETC辨識系統貼紙交付予  
24 原告。(四)願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第185-186頁  
25 民事變更聲明、準備(一)暨聲請調查證據狀）。經核，原告所  
26 為訴之追加、變更，係基於同一基礎事實，及減縮應受判決  
27 事項之聲明，於法並無不合，自應准許。

28 貳、實體部分：

29 一、原告主張：

30 (一)森之丘社區於地下一至三層設置停車場並規劃有181個汽車  
31 停車位，於前開停車位中有30個汽車停車位為原告基於分管

01 協議得單獨使用、收益。因社區停車場出入採用ETC辨識系  
02 統，故進出森之丘社區汽車停車場需自被告取得ETC辨識系  
03 統貼紙，並黏貼於車輛上。原告於113年10月1日將得單獨使  
04 用收益之停車位，其中25個（地下一樓172、173號、地下二  
05 樓132、133、141、142號及地下三樓6、42、55、58、62至6  
06 7、76至80、84、86、89、90號，下合稱系爭停車位）出租  
07 予訴外人悠勢科技股份有限公司（下稱悠勢公司），斯時社  
08 區適用之系爭管理辦法為108年9月17日修訂版本，即停車位  
09 出租、轉讓或買賣之對象應以森之丘社區之住戶為主，悠勢  
10 公司乃於113年10月14日發函向被告索取ETC辨識系統貼紙，  
11 並同時於函文內表示租賃對象以森之丘社區住戶優先，然被  
12 告於113年10月18日回函，援引113年10月17日修訂之系爭管  
13 理辦法第7條第1項規定，即以停車位出租、轉讓或買賣之對  
14 象應以森之丘社區之住戶為限為由，拒絕提供ETC辨識系統  
15 貼紙予悠勢公司。

16 (二)悠勢公司因遭被告拒絕，而請求原告協助處理，原告乃基於  
17 停車位所有權人及使用人之地位，於113年11月21日發函予  
18 被告主張被告所為係對原告就系爭停車位所有權及使用權之  
19 限制，並請被告提供ETC辨識系統貼紙予原告。詎料，被告  
20 於113年12月5日函覆表示，依森之丘社區住戶規約（下稱系  
21 爭規約）第2條第4項第1、2款約定及系爭管理辦法，無法提  
22 供ETC辨識系統貼紙。被告透過系爭管理辦法第7條第1項規  
23 定，已限制原告自由出租、轉讓或買賣所擁有汽車停車位之  
24 權利，顯已違反公寓大廈管理條例第10條第1項、民法第71  
25 條、第72條、第765條及第819條第1項等規定，爰依民法第  
26 67條第1項中段規定提起本件訴訟等語，並聲明：1. 確認被  
27 告於113年10月17日修訂之系爭管理辦法第7條第1項「為顧  
28 及社區住戶及公共安全，停車位出租、轉讓或買賣時，應以  
29 本社區有居住事實之住戶為限，以免造成進出人員複雜  
30 化。」之內容無效。2. 確認被告於101年2月16日訂定、101  
31 年6月21日修訂及108年9月17日修訂之系爭管理辦法第7條第

01 1項「為顧及社區住戶及公共安全，停車位出租、轉讓或買  
02 賣時，應以本社區之住戶為主，以免造成進出人員複雜  
03 化。」之內容無效。3. 被告應將森之丘社區停車場25張ETC  
04 辨識系統貼紙交付予原告。4. 願供擔保請准宣告假執行。

05 二、被告則以：

06 森之丘社區係由原告興建之預售屋，於預售時即於「太平洋  
07 森之丘」房地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約書）第14  
08 條第1項與買受人約定：「社區地下層共三層，除第四條所  
09 列之全區或當棟共用部分項目及依法令得為區分所有之標的  
10 者外，其餘地下層由乙方（即原告）依法令以法定停車位、  
11 自設汽車停車位及獎勵增設汽車停車位應有部分（持分）產  
12 權另行出售予本預售屋承購戶，該車位之面積併入該戶共用  
13 部分計算。」原告並依公寓大廈管理條例第56條第1項規定  
14 提供森之丘社區住戶規約（草案）予買受人，並將房地預定  
15 買賣契約書第14條第1項規定明文於社區住戶規約（草案）  
16 第4條第1項第1款中，並於第4條第2項規定授權管理委員會  
17 訂定停車空間管理辦法（即系爭管理辦法）。原告更依照社  
18 區住戶規約（草案）第4條第2項規定，於101年2月16日訂定  
19 森之丘社區管理委員會系爭管理辦法提供予買受人，其中第  
20 7條第1及第2項規定：「為顧及社區住戶及公共安全，停車  
21 位出租、轉讓或買賣時，應以本社區之住戶為主，以免造成  
22 進出人員複雜化；若所有權或使用權異動時，應主動辦理變  
23 更登記。」，原告自交付後均遵守前述規定，只將社區地下  
24 三層之停車位出售予社區之區分所有權人，並未對外銷售，  
25 亦未將停車位出租予森之丘社區住戶以外之人。詎料，嗣原  
26 告竟不遵守分管契約及其自行訂定之規約及系爭管理辦法，  
27 將系爭停車位出租予悠勢公司，依原告取得之分管停車位，  
28 應受分管契約之拘束，僅能出售予社區其他區分所有權人，  
29 故原告請求確認系爭管理辦法第7條第1項為無理由。又原告  
30 於未依系爭管理辦法第7條第2項規定主動辦理使用權異動登  
31 記之情形下，要求被告將社區ETC辨識系統貼紙交付原告，

01 亦無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之  
02 聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執  
03 行。

### 04 三、不爭執事項：

05 原告主張伊為臺北市○○區○○段○○段○○○○0000○號  
06 區分所有建物（下稱系爭建物）之所有人，為森之丘社區公  
07 寓大廈之區分所有權人，系爭停車位登記在伊區分所有建物  
08 下之共有部分，伊於113年10月1日將系爭停車位出租予悠勢  
09 公司，悠勢公司於113年10月14日向被告發函索取ETC辨識系  
10 統貼紙，被告以不符系爭管理辦法第7條第1項規定為由拒絕  
11 悠勢公司，嗣後伊於113年11月21日發函向被告索取ETC辨識  
12 系統貼紙，仍遭被告依系爭規約第2條第4項第1、2款約定及  
13 系爭管理辦法拒絕提供等情，業據其提出系爭建物第二類謄  
14 本【114年度湖司補字第39號卷（下稱湖司補卷）第25-28  
15 頁】、悠勢公司113年10月14日悠勢字第113101401號函（湖  
16 司補卷第29-32頁）、108年9月17日修訂之系爭管理辦法  
17 （湖司補卷第33頁）、被告113年10月18日森管函字第11310  
18 1801號函（湖司補卷第37頁）、113年10月17日修訂之系爭  
19 管理辦法（見湖司補卷第39頁）、原告113年11月21日太設  
20 業發字第280號函（見湖司補卷第51-52頁）、被告113年12  
21 月5日森管函字第113120501號函（見湖司補卷第53-118頁）  
22 為證，且為被告所不爭執，原告此部分主張堪信為真實。

### 23 四、法院之判斷：

24 原告主張被告透過系爭管理辦法第7條第1項規定，已限制原  
25 告自由出租、轉讓或買賣所擁有汽車停車位之權利，顯已違  
26 反比例原則、誠信原則、依民法第71條、第72條規定，系爭  
27 管理辦法應屬無效一節，為被告所否認，並以前詞置辯。故  
28 本件爭點厥為：系爭管理辦法第7條第1項之內容是否無效？  
29 茲分述如下：

30 (一)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  
31 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。

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（最高法院  
04 110年台上字第140號判決意旨參照）。查原告為森之丘社區  
05 公寓大廈之區分所有權人，主張被告於101年2月16日訂定、  
06 101年6月21日、108年9月17日、113年10月17日修訂之系爭  
07 管理辦法第7條第1項，有違反法令之無效事由等情，為被告  
08 所否認，堪認兩造就該系爭管理辦法第7條第1項之效力已生  
09 爭執，而該等決議是否無效，已影響原告基於區分所有權人  
10 之權益，致其在法律上之地位有不安狀態存在，而此種不安  
11 之狀態得以本件確認判決除去，原告提起此部分確認訴訟，  
12 應有受確認判決之法律上利益，合先敘明。

13 (二)按有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間  
14 相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。公寓大廈管  
15 理條例第23條第1項定有明文。是依公寓大廈管理條例第23  
16 條規定，區分所有權人固得召開會議訂定規約，就區分所有  
17 建物共有部分之公共設施之使用，區分所有人或其管理委員  
18 會固得為必要之限制，但其限制必需合於平等、比例原則，  
19 不得妨害區分所有權人就建物及公共設施之通常使用。又規  
20 約雖可就公寓大廈共用部分之使用管理為規範，但依公寓大  
21 廈管理條例第9條第3項規定，不得違反公寓大廈管理條例及  
22 建築法令之規定（最高法院100年台上字第1293號、108年台  
23 上字第329號判決意旨參照）。依上開說明，可知對於共用  
24 部分本得以規約或決議為必要之使用上限制，惟限制需合於  
25 平等、比例原則，不得妨害區分所有權人就建物及公共設施  
26 之通常使用。再按法律行為，違反強制或禁止之規定者，無  
27 效。但其規定並不以之為無效者，不在此限。法律行為，有  
28 背於公共秩序或善良風俗者，無效，民法第71條、第72條定  
29 有明文。所謂「法律行為有背於公共秩序或善良風俗者」，  
30 係指法律行為本身違反國家社會一般利益及道德觀念而言  
31 （最高法院69年台上字第2603號判決意旨參照）。管理委員會

01 之決議及區分所有人會議修改規約之多數決議，其性質類似  
02 法律行為中之「合同行為」，自有民法前揭規定之適用。

03 (三)經查：

04 1.系爭管理辦法限制停車位所有人轉讓、買賣部分：

05 (1)依森之丘社區住戶規約第2條第4項第2款規定：「停車空間  
06 使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理  
07 方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授  
08 權管理委員會訂定」（本院卷第115頁），被告遂依上開規  
09 約於101年2月16日訂定，101年6月21日、108年9月17日、11  
10 3年10月17日修訂之系爭管理辦法第7條第1項（本院卷第267  
11 -269頁、第145-147頁、湖司補卷第33-35頁、第39-41  
12 頁），將社區停車位之轉讓、買賣對象，限制從「社區住  
13 戶」變更為「社區居住事實住戶」。而按所有人，於法令限  
14 制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他  
15 人之干涉。民法第765條定有明文。前述公寓大廈管理條例  
16 第23條第1項規定，為針對區分所有權人就公寓大廈之管理  
17 使用行為所為限制，而停車位之轉讓、買賣屬區分所有權人  
18 之處分行為，被告以系爭管理辦法限制停車位所有人處分其  
19 停車位，於法尚有未合。

20 (2)按專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基  
21 地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。公  
22 寓大廈管理條例第4條第2項定有明文。依系爭建物謄本所  
23 載，系爭停車位以公寓大廈共有部分之應有部分方式登記，  
24 是系爭停車位之權利不得與配屬之區分所有建物專有部分分  
25 離。如依系爭管理辦法第7條第1項所載，就系爭車位之轉  
26 讓、買賣限於社區住戶或社區有居住事實住戶，將間接導致  
27 系爭建物之轉讓、買賣亦限於社區住戶或社區有居住事實住  
28 戶，進而不當限制原告處分其系爭建物之權利。故系爭管理  
29 辦法第7條第1項規定，違反民法第765條規定，依同法第72  
30 條規定，應屬無效。

31 2.系爭管理辦法限制停車位所有人出租部分：

01 (1)系爭管理辦法第7條第1項限制出租之規定，實係限制區分所  
02 有權人之財產權，被告雖稱系爭管理辦法此部分規定，目的  
03 在於維護森之丘社區住戶居住品質，避免使用停車位之人過  
04 於複雜，難以掌控管理，致影響社區安全等公共利益。惟確  
05 保社區安全之方法甚多，凡加強保全、增設監視及照明設備  
06 等均屬之，非必限制系爭停車位之出租方可達成，且縱出租  
07 於他人，亦可由要求承租人進行車籍登記管理、提供身分證  
08 明、在地下室停車場增設監視設備等方式達成。以被告自承  
09 森之丘社區大樓有3道門禁管制，社區大門為第1道管制，進  
10 入後，各棟梯廳門口亦有管制門，在進去後，每棟大樓電梯  
11 還有管制門，需要刷卡感應方可乘坐；自停車場汽車出入口  
12 進去後，地下1樓有2個對外行人通道，其中之一可以通行到  
13 管理室後側，可直接到達馬路，通道前後入口均為管制門，  
14 亦須刷卡感應進出，另一則是通往各大樓的電梯間，該出入  
15 口亦有門禁管制，而地下2至3層只有進入電梯梯間的門禁管  
16 制，沒有獨立對外通行道路，一般住戶之門禁卡僅能通行至  
17 居住樓層等語（見本院卷第177頁筆錄）。足認森之丘社區  
18 對於人員進出已有嚴密之管制措施。再車輛進出森之丘社區  
19 停車場之方式採取ETC辨識系統，需向社區服務中心辦理車  
20 籍資料登記及購買ETC貼紙，此參系爭管理辦法第6條可知。  
21 是森之丘社區既採車籍資料登記及辨識系統，同時採取進出  
22 人員刷卡等方式進行管制，則非必以限制區分所有權人僅得  
23 將系爭停車位出租予社區住戶之方式，始能達到維護社區居  
24 住安全及品質之目的，故系爭管理辦法第7條第1項之內容，  
25 實有違比例原則中之必要性原則。

26 2.況原告出租予悠勢公司之25個系爭停車位中，包含法定停車  
27 位及獎勵停車位（見本院卷188頁民事變更聲明、準備(一)暨  
28 聲請調查證據狀）。其中獎勵停車位部分，按建築技術規則  
29 建築設計施工編第59之2條第1項規定：「為鼓勵建築物增設  
30 營業使用之停車空間，並依停車場法或相關法令規定開放供  
31 公眾停車使用，有關建築物之樓層數、高度、樓地板面積之

01 核計標準或其他限制事項，直轄市、縣（市）建築機關得另  
02 定鼓勵要點，報經中央主管建築機關核定實施」。依其立法  
03 目的，係為明定鼓勵增設之停車空間應作為營業停車場使  
04 用，俾符供公眾使用之目的。則獎勵停車位本應提供公眾使  
05 用，而提供公眾使用之方式，不外乎出租或出借。如禁止出  
06 租或出借獎勵停車位，即不符前揭規定。故建築物因依照上  
07 開規定設置獎勵停車空間時，即享有免計入容積率核算等優  
08 惠，相對地，該建築物所設置之停車空間，自應提供公眾使  
09 用，以符該設立獎勵停車位之旨趣。系爭管理辦法第7條第1  
10 項規定，未予區分停車位之性質，一律限制區分所有權人僅  
11 能將系爭停車位出租予社區住戶或有居住事實之住戶，不僅  
12 限制區分所有權人之財產權，亦限制了政府為促進人民福  
13 祉，獎勵建商提供公眾使用停車格之公共利益，故系爭管理  
14 辦法第7條第1項之內容，亦有違比例原則中之衡平性原則。

15 3. 至被告辯稱依系爭買賣契約書第14條第1項約定，原告僅能  
16 將系爭停車位之產權出售予系爭公寓大廈之區分所有權人，  
17 該車位之面積併入該戶共用部分計算等語。經查，系爭買賣  
18 契約書第14條第1項約定：「本社區地下層共三層，除第四  
19 條所列之全區域或當棟共用部分項目及依法令得為區分所有  
20 之標的者外，其餘地下層由乙方（即原告）依法定停車位、  
21 自設汽車停車位及獎勵增設汽車停車位應有部分（持分）產權  
22 另行出售予本預售屋承購戶，該車位之面積併入該共用部分  
23 計算」等語（本院卷第103頁）。依該規定之文義內容，係  
24 說明森之丘社區停車位種類及產權登記方式，因停車位之產  
25 權登記為區分所有建物共用部分，故出售人即建商應將停車  
26 位持分併同區分所有建物專有部分一併移轉予預售屋承購  
27 戶，此為建商與預售屋承購戶約定出售及移轉登記區分所有  
28 權建物、土地及停車位之方式，並非分管契約。依其文義亦  
29 非限制區分所有權人僅能將系爭停車位出租予社區住戶之約  
30 定。至森之丘社區規約第2條第4項第1款之規定，該文字與  
31 系爭買賣契約書第14條第1項之文字相同，則與系爭買賣契

01 約書應為相同解釋，亦僅說明停車位之產權登記方式，自不  
02 得援引認為得作為系爭管理辦法為合法之依據，故被告前開  
03 抗辯均洵不足採。

04 (四)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767  
05 條第1項中段定有明文。經查，被告於101年2月16日訂定、1  
06 01年6月21日、108年9月17日、113年10月17日修訂之系爭管  
07 理辦法第7條第1項規定之內容，不符比例原則，為違背公共  
08 秩序或善良風俗之法律行為，依民法第72條規定，應屬無  
09 效。原告為將其所有管理、使用之系爭停車位出租予悠勢公  
10 司使用，要求被告提供系爭停車位數量之25張ETC辨識系統  
11 貼紙與原告，被告拒絕提供，已妨害原告行使其系爭停車位  
12 之所有權，且被告未有合法權源拒絕提供，故原告依前開規  
13 定，請求被告交付森之丘社區停車場25張ETC辨識系統貼  
14 紙，於法有據，應予准許。

15 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段規定，請求確認被  
16 告於113年10月17日修訂之系爭管理辦法第7條第1項規定之  
17 內容無效；確認被告於101年2月16日訂定、101年6月21日修  
18 訂、108年9月17日修訂之系爭管理辦法第7條第1項規定之內  
19 容無效；被告應將森之丘社區停車場25張ETC辨識系統貼紙  
20 交付予原告，均有理由，應予准許。

21 六、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就本判  
22 決主文第一、二項部分，為確認法律關係效力，並無假執行  
23 之必要。至本判決主文第三項所命被告給付之物，價額未逾  
24 50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權  
25 宣告假執行，原告請求供擔保宣告假執行，核無必要，本院  
26 並定被告以相當金額供擔保後，得免為假執行。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
28 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此  
29 敘明。

30 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 114 年 11 月 17 日

民事第四庭

法官 辜 漢 忠

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 114 年 11 月 17 日

書記官 林 蓓 娟