

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第3390號

原告 永齡股份有限公司

法定代理人 張明毅

訴訟代理人 王泳盛

被告 長億城綠茵區大樓管理委員會

法定代理人 邱明育

訴訟代理人 卓紘晶

楊閔雄

林文宗(110年4月28日解除委任)

上當事人間確認區分所有權人會議決議無效事件，本院於民國110年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

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；承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查本件原告之法定代理人原為黃暉軒，於本件訴訟進行中，其法定代理人變更為張明毅，並於民國110年3月12日具狀聲明承受訴訟，有原告之公司變更登記表卷可稽（本院卷第167至171頁），核與上揭規定相符，應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者者，不

在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當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以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之（最高法院90年度台抗字第2號裁定參照）。本件原告於109年9月21日起訴主張其為門牌號碼臺中市○區○○○路00號1樓之一部分及3樓（下稱店H-3樓）之房屋承租人，被告於109年8月16日召開之系爭社區區分所有權人會議，就討論事項議題三之「店H-3樓日間社區長照營運由社電梯進出討論案」之議案決議「未通過」（下稱系爭決議）為無效，而聲明請求確認被告於系爭決議無效（本院卷第13頁）。嗣因被告於訴訟進行之110年1月15日、110年2月25日陸續向臺中市政府衛生局陳情，依臺中市政府衛生局110年1月26日中市衛照字第1100008306號函示內容，足見被告除已於系爭決議禁止原告使用電梯外，亦將有禁止原告使用社區大廳之虞，再依內政部營建署99年3月19日營署建管字0000000000號函釋，依都市計画法及建築法等法令規定，該公寓大廈坐落之土地使用分區及建築物之用途，得設立老人養護中心時，自不得以公寓大廈規約另予限制，故於110年3月12日追加請求「請求禁止被告不得限制原告、原告之員工及原告因所營業務服務所需搭乘電梯人員，進出使用被告所管理之長億城綠茵大樓大廳及通道及使用電梯」（本院卷第179頁），兩者之基礎事實均在於被告就原告使用公有共用部分及公共設施之電梯及社區大廳之權利，所調查之資料得以相互援用，不甚礙被告防禦及訴訟終結，合於民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款規定，應予准許。

三、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益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明

01 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
02 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存
03 在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最
04 高法院52年度台上字第1240號判決意旨參照）。查本件原告
05 起訴請求確認系爭決議無效，為被告所否認，是兩造間就系
06 爭決議是否有效並不明確，原告在法律上確有不妥之狀態存
07 在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去，依前開說
08 明，原告提起本件確認之訴自有確認利益。

09 貳、實體方面：

10 一、原告方面：

11 (一)長億城綠茵區大樓社區（下稱系爭社區）為住商混和大樓，
12 被告為系爭社區之區分所有權人共同成立之管理委員會，原
13 告於108年11月28日向系爭社區之區分所有權人朱家宏承租
14 店H-3樓，租期自108年12月1日起至118年11月30日止，並依
15 臺中市政府109 年2 月27日府授衛照字第1090033242號函准
16 予籌設原告附設之「私立永齡社區長照機構」（下稱原告機
17 構），後經臺中市政府以109年10月14日府授衛照字第10902
18 41572號准予設立，並發給原告設立許可證書。

19 (二)依老人福利服務提供者資格要件及服務準則之規定，可知原
20 告服務之對象均為65歲老人家，其上下樓梯需人攙扶，方勉
21 為行動，其中大部分均須依靠輪椅輔助移動，上下樓則需搭
22 乘電梯。因系爭社區並未設置獨立電梯或貨梯予商業客戶使
23 用，店H-3樓從1樓至4樓可經由系爭社區樓梯和電梯到達欲
24 到樓層，故朱家宏於108年12月份出席被告月例會，提出店H
25 -3樓需由系爭社區電梯進出，及店H-3樓之管理費比照一般
26 住戶收費之議案，經被告於109年1月例行會議開會後，決議
27 「不同意」店H-3樓由系爭社電梯進出。後被告於109年8月1
28 6日召開系爭社區區分所有權人會議，就討論事項議題三之
29 「店H-3樓日間社區長照營運由社電梯進出討論案」之議
30 案，並作成未通過之系爭決議。惟系爭社區電梯不僅屬於共
31 有部分，而不得約定專用，故不論區分所有權人或住戶均有

01 權依通常方式使用，原告既均依規約繳納管理費，被告卻以
02 系爭決議限制原告及原告機構因業務所需服務之長輩使用系
03 爭社區電梯之權利，即不當限制單一住戶對共有部分之使用
04 權，致原告無法使用兼具通行及緊急避難之系爭社區電梯，
05 已違反公寓大廈管理條例第7條第2、4、5款之規定，及內政
06 部內授營建管字第0940084983號之函釋，依公寓大廈管理條
07 例第9條第3項之規定，系爭決議應屬無效之區分所有權人會
08 議決議。另參照最高法院52年度台上字第1240號、臺灣高等
09 法院102年度上易字第248號、臺灣臺北地方法院107年度訴
10 字第2734號、臺灣桃園地方法院108年度訴字第2074號裁判
11 見解，可見系爭決議屬無效之決議。

12 (三)被告於系爭決議後拒絕與原告協商，卻於訴訟進行之110
13 年1月15日、110年2月25日陸續向臺中市政府衛生局提出陳
14 情，經臺中市政府衛生局110年1月26日中市衛照字第110000
15 8306號函主旨略以被告反對原告機構使用社區大廳及使用電
16 梯一案，於說明二中表示請原告加強鄰里關係，並與被告溝
17 通協調及妥善處理，足見被告除以系爭決議禁止原告使用電
18 梯外，亦另擴大禁止範圍，將有禁止原告使用社區大廳之
19 虞。惟再依內政部營建署99年3月19日營署建管字000000000
20 0號函釋，依都市計畫法及建築法等法令規定，該公寓大廈
21 坐落之土地使用分區及建築物之用途，得設立老人養護中心
22 時，自不得以公寓大廈規約另予限制。被告自不得以原告因
23 從事原告機構業務，進而以區分所有權人會議之違法決議，
24 限制原告使用電梯及通行公共區域。

25 (四)原告爰依民法第56條2項、第940條、第962條中段，及公寓
26 大廈管理條例第7條第2、4、5款、第9條第2項前段之規定，
27 請求確認系爭決議無效而除去之，使原告得使用系爭社區電
28 梯，並得向被告管理室購買電梯磁扣使用。另爰依民法第94
29 0條、第962條之相關規定，請求禁止被告不得限制原告、原
30 告之員工及原告因所營業務服務所需搭乘電梯人員，進出使
31 用被告所管理之長億城綠茵大樓大廳及通道及使用電梯。

01 (五)聲明：

02 1.請求確認被告於109年8月16日之區分所有權人會議討論事項
03 議題三「店H-3樓日間社區長照營運由社區電梯進出討論
04 案」之決議無效。

05 2.請求禁止被告不得限制原告、原告之員工及原告因所營業務
06 服務所需搭乘電梯人員，進出使用被告所管理之長億城綠茵
07 大樓大廳及通道及使用電梯。

08 二、被告方面：

09 (一)系爭店面位於21層樓大樓的1至3樓，4樓僅有露台，為店
10 面，因一般店面不會始用大樓的公共設施，故當初設定管理
11 費僅為系爭社區中4樓至21樓之其他一般區分所有權人的2分
12 之1。

13 (二)被告於108年12月例行會議中獲悉原告反映，欲於其所有店
14 面3樓開設日間社區長照機構，預計將有不方便長者利用社
15 區電梯進出，請求於下次例會表決、決議。嗣109年1月被告
16 例行會議，對該議題進行討論及決議，經表決結果為出席含
17 委託10位委員皆不同意，故不予通過原告提案。後原告人員
18 張明毅於109年5月出席被告例行會議，再次反映該原告機構
19 將於6月1日營運，希望屆時讓不方便長者能由社區電梯進出
20 等情。被告則覆以此事項攸關所有住戶權益，前已有討論及
21 決議，如對決議有意見，請於區分所有權人會議提出討論，
22 由區分所有權人決議。又不同意原告店H-3樓自6月1日原告
23 機構試營運起至區分所有人會議期間，由社區電梯進出，待
24 區分所有權人會議決議後再執行。被告於109年8月16日13時
25 30分在社區中庭召開109年度區分所有權人會議，就議題
26 三：店H-3樓社區長照營運由社區電梯進出討論案，說明及
27 討論後，經現場投票表決，開票結果為同意25票，不同意12
28 5票，該提案未予通過。原告對此提起本件確認系爭決議無
29 效，被告則經其他區分所有權人之請求，於110年1月15日向
30 臺中市政府衛生局提出陳情書，復於110年2月15日再向臺中
31 市政府衛生局提出陳情書，臺中市政府則於110年3月10日函

01 請原告應加強鄰里關係，並與被告溝通協調及妥善處理。

02 (三)店H-3樓人員過去沒有使用系爭社區大樓電梯，均使用店H-3
03 樓內部單獨樓梯出入，現在則都有使用大樓電梯上樓，被告
04 並無禁止原告工作人員及客戶進入大廳。

05 (四)聲明：原告之訴駁回。

06 三、兩造爭執及不爭執事項（本院卷第241至242頁，並由本院依
07 相關卷證為部分文字修正）：

08 (一)兩造不爭執之事項：

09 1.長億城綠茵區大樓社區為住商混和大樓。

10 2.原告於108 年11月28日向出租人即區分所有權人朱家宏承租
11 坐落於臺中市○區○○○路00號1 樓之一部分及3 樓之房屋
12 作為設立照顧服務機構之商業使用。

13 3.被告於109 年8 月16日之區分所有權人會議討論事項議題三
14 「店H-3樓日間社區長照營運由社區電梯進出討論案」，以
15 投票表決同意25票，不同意125 票決議原告不得使用社區電
16 梯進出。

17 4.原告依臺中市政府109 年2 月27日府授衛照字第1090033242
18 號函准予籌設「社區長照機構」，後以109 年10月14日府授
19 衛照字第1090241572號准予設立，並發給設立許可證書。

20 (二)兩造爭執之事項：

21 1.原告請求確認被告於109 年8 月16日區分所有權人會議討論
22 事項議題三「店H-3樓日間社區長照營運由社區電梯進出討
23 論案」之決議無效，有無理由？

24 2.原告追加請求禁止被告不得限制原告、原告員工及原告因所
25 營業務服務所需搭乘電梯人員，進出使用被告所管理之長億
26 城綠茵區大樓大廳及通道及使用電梯，有無理由？

27 四、得心證之理由：

28 (一)系爭社區層數為21層，區分為店面與大樓住戶，大樓1至3樓
29 為店面，大樓4至21樓為住戶，因店面未使用大樓公共設
30 施，故收取管理費因店面與大樓住戶而有不同，系爭社區店
31 面，繳交之管理費為系爭社區4樓至2樓大樓住戶之半數。原

01 告承租系爭建物之三層即本案之店H-3樓，店H-3樓位在門牌
02 號碼臺中市○區○○○路00號（下稱系爭建物）之內，系爭
03 建物主要用途為商業用，屬系爭社區之店面，故每月繳交之
04 管理費為大樓住戶之半數，其1樓為診所，有對外之出入口，
05 其內有層次分別為一、三、四層，其中四層面積19.11
06 平方公尺，對外有內部有獨立之樓梯，亦可經由系爭社區大
07 樓樓梯和電梯到達大樓各樓層等情，為兩造所不爭執（本院
08 卷第240至241頁），並有臺中市○區○○○○段0000000000
09 號之建物登記第一類謄本在卷可按（本院卷第87頁）。再系
10 爭社區住戶管理規約第九條公共基金、管理費之繳納之事項
11 於二、管理費之收繳管理費之分擔基準定有「各區分所有權
12 人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算，住宅以
13 每坪每月35元，店面以每坪每月17.5元…」明文一節，並有
14 系爭社區住戶管理規約在卷足稽（本院卷第303至304頁）。

15 (二)被告於109年8月16日系爭社區區分所有權人會議作成系爭決
16 議，未通過討論事項議題三之「店H-3樓日間社區長照營運
17 由社電梯進出討論案」之議案，有長億城綠茵區大樓109年
18 度區分所有權人會議會議記錄影本在卷可按（本院卷第47至
19 53頁），觀之此議題說明內容為：「108年12月例會，店H所
20 有權人蒞會表示，其3樓預計開設日間社區長照機構，招收
21 時，預計會有不方便長輩需由社區電梯進出，屆時會有專人
22 及專車服務，3樓開設日間社區長照後，3樓部分之管理費比
23 照一般住戶收費。1月份例會會議決議，經表決結果：出席
24 （含委託）10位委員不同意；故本案不通過。6月例會，店H
25 所有權人蒞會表示，其3樓日間社區長照機構，即將試營
26 運，希望招收時不方便長輩由社區電梯進出，會有專人及專
27 車服務，3樓部分之管理費比照一般住戶收費。委員會答
28 覆：1、此事項攸關所有住戶權益，之前已有討論、決議，
29 如對委員會決議有意見，請於區分所有權人會議提出討論，
30 由住戶決議。2、店H-3樓6/1日間社區長照試營運至區分所
31 有人會議期間，不同意其由社區電梯進出，屆時再依區分所

有權人會議決議後再執行。」等情，可知原告欲使用系爭社區系爭電梯之對象，係其經營日間社區長照機構對外招收之老人，並非原告之員工甚明。

(三)社區內電梯之使用涉及各住戶之居家安全，適當之管理有其必要，甚至有社區之電梯感應卡設定只能使用區分所有權人住處之該樓層及公共使用之層樓，不能使用至其他樓層之情形所在多有，此為公所周知。系爭社區於興建時，將店面及大樓住戶之出入劃分不同之出入口，除店面大門獨立對外有利店面之營利外，當亦有因店面營業有不特定客戶進出，為避免妨害社區住戶之生活，乃設計由店面大門出入，至於店面內部固亦有出入門，而可通往系爭社區大樓之樓梯間，以使用系爭社區大樓之樓梯及電梯，惟其設計目的應僅供該店面住戶使用，而不及於不特定之客戶店面營業人應自行解決其店面客戶進出之問題，不能因其經營事業之營業方便而影響社區安全至明。本件原告經營之日間社區長照機構，對外招收之老人，對系爭社區住戶而言係屬不特定之外人，被告為系爭決議限制非系爭社區住戶進入社區大廳使用系爭電梯，係為維護系爭社區區分所有權人之住戶權益，難認有何違法情事。

(四)再原告之員工上班均自1樓店面出入，使用系爭建物內部樓梯，走樓梯上去店H-3樓，不會使用系爭電梯等情，業據原告訴訟代理人自承在卷（本院卷第241頁），另據被告訴訟代理人當庭亦陳稱系爭社區並未限制原告之員工使用系爭社區通道、系爭電梯，亦未禁止原告之員工進入系爭社區之大廳等情在卷（本院卷第241、293至294頁），原告訴訟代理人亦不爭執此節在卷（本院卷第293至294頁），足見被告系爭決議並無排除原告員工使用系爭電梯，自非屬將共有部分約定專用情事，是原告主張系爭決議係不當限制單一住戶對共有部分之使用權，致原告無法使用兼具通行及緊急避難之系爭社區電梯，而有違反公寓大廈管理條例第7條第2、4、5款及內政部內授營建管字第0940084983號函釋，依公寓大廈

01 管理條例第9條第3項應屬無效之區分所有權人會議決議，難
02 認有理由。又被告並未限制原告員工進出使用被告所管理之
03 長億城綠茵區大樓大廳及通道及使用電梯，詳如前述，而被
04 告為系爭社區住戶安寧之維護系爭社區權益，自得限制非住
05 戶之原告營業務服務對象進出使用被告所管理之長億城綠茵
06 區大樓大廳及通道及使用電梯，故原告追加請求禁止被告不
07 得限制原告、原告員工及限制原告、原告員工及原告因所營
08 業務服務所需搭乘電梯人員，進出使用被告所管理之長億城
09 綠茵區大樓大廳及通道及使用電梯進出使用被告所管理之長
10 億城綠茵區大樓大廳及通道及使用電梯，亦無理由。

11 (五)綜上所述，系爭決議，僅係未通過原告機構對外招收之老人
12 即非屬系爭社區住戶之不特定外人，使用系爭社區電梯，並
13 未限制原告及原告員工使用出入系爭社區共用之系爭社區大
14 廳、電梯之權利。從而，原告依民法第56條2項、第940條、
15 第962條中段，及公寓大廈管理條例第7條第2、4、5款、第9
16 條第2項前段之規定，請求確認系爭決議無效，及依民法第9
17 40條、第962條之相關規定，請求禁止被告不得限制原告、
18 原告之員工及原告因所營業務服務所需搭乘電梯人員，進出
19 使用被告所管理之長億城綠茵大樓大廳及通道及使用電梯，
20 於法均有未合，均應予駁回。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經本
22 院審酌後，於判決結果均不生影響，爰不一一論駁贅述，附
23 此敘明。

24 六、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 110 年 10 月 14 日
26 民事第五庭 法 官 林秀菊

27 正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 110 年 10 月 14 日
31 書記官 劉子瑩

