

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第2268號

原告 吳英明
德城行有限公司

法定代理人 鄧啓銘

原告 邱志鈞
曾騰芳
王書敏

共同

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 蔡爵陽律師

參加人 元大證券股份有限公司

法定代理人 陳修偉

訴訟代理人 許俊明律師

被告 世青商業大廈管理委員會

法定代理人 黎澄汝

訴訟代理人 張顥璞律師

田欣永律師

上列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
109年12月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認民國一零八年一月十日世青商業大廈臨時區分所有權人會議
決議案(3)：「確認本大樓六零六建號之地下二樓共用部分同意由
全體區分所有權人所共同使用」無效。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

01 一、被告之法定代理人原為陳秀鶯，嗣變更為黎澄汝，並經黎澄
02 汝具狀承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀1份在卷可稽，於
03 法尚無不合，應予准許。

04 二、本件原告吳英明、德城行有限公司、邱志鈞、曾騰芳、王書
05 敏（下合稱原告5人）請求「確認民國108年1月10日世青商
06 業大廈（下稱系爭大廈）臨時區分所有權人會議決議案(3)
07 『確認本大樓606建號（按：即臺北市○○區○○段○○段0
08 000000000號，下稱606建號）之地下二樓共用部份同意由全
09 體區分所有權人所共同使用』（下稱系爭決議）無效」，為
10 被告所否認，原告5人主張其等均為系爭大廈區分所有權
11 人，原在系爭大廈地下二樓停車使用，系爭決議將損及權
12 益，使原告5人在私法上之地位有受侵害之危險，原告5人訴
13 請確認系爭決議無效，自有確認利益，合先敘明。

14 貳、實體方面

15 一、原告5人主張：

16 (一)原告5人均為系爭大廈區分所有權人，系爭大廈由土地所有
17 權人與世青建設股份有限公司（下稱世青公司）合建，於69
18 年8月22日完工取得使用執照。系爭大廈地下二樓依法為防
19 空避難室及停車場，為平面停車空間，車輛以搖控器開啟於
20 系爭大廈一樓之汽車機械升降機出入口，車輛駛入升降機，
21 下降至地下二樓之平面空間停放，世青公司將系爭大廈地下
22 二樓全部分為二個建號登記，即臺北市○○區○○段○○段
23 000000000號（下稱605建號）、606建號，605建號門牌登
24 記為臺北市○○區○○○路000號地下二樓，登記為有買停
25 車位應有部分之買受人共有（包括買受系爭大廈之房屋及未
26 買系爭大廈房屋而僅買受停車位應有部分之人），未買受停
27 車位應有部分之人並無登記為605建號之共有人。而606建號
28 門牌登記為臺北市○○區○○○路000○0號公共使用部分
29 （包括系爭大廈地下一樓至十二樓、屋頂突出物及電梯樓梯
30 間），未區分有無買受系爭大廈停車位應有部分，登記為系
31 爭大廈全體區分所有權人共有。

01 (二)606建號於竣工圖規劃6個停車位，但世青公司將系爭大廈地
02 下二樓包括605建號與606建號劃設13個停車位使用，而自系
03 爭大廈完工起，即由原告5人或原告5人前手有買受停車位
04 (包括買受停車位應有部分及停車位使用權)之人使用系爭
05 大廈地下二樓停放車輛迄今，未買受停車位之人不能使用或
06 停放車輛。然被告於108年1月10日召開臨時區分所有權人會
07 議通過系爭決議，且於執行系爭決議後，逕自將車輛停放於
08 系爭大廈地下二樓之汽車機械升降機出入口，使原告5人車
09 輛無從停入及駛出，損害原告5人權益。

10 (三)從系爭大廈地下二樓全部面積，均為登記605建號買受停車
11 位應有部分或有買受停車位使用權之人使用迄今，已長達30
12 年，且系爭大廈地下二樓之管理及費用，為系爭大廈地下一
13 樓及二樓買受停車位人自行共同管理及分擔費用，未登記60
14 5建號之系爭大廈共有人或買受停車位使用權人並無須分擔
15 汽車機械升降機之保養、維護等費用，可證系爭大廈地下二
16 樓於世青公司與全體區分所有權人間已成立有分管約定，而
17 為全體區分所有權人所知悉並同意系爭大廈地下二樓全部
18 (包括605建號及606建號)，由登記605建號之所有權人及
19 買受停車位使用權人自行使用及管理，至少存在默示分管契
20 約，且605建號及606建號存有分管約定，亦經另案判決確
21 定。

22 (四)系爭大廈地下二樓應有分管契約，並有約定為原告5人及登
23 記605建號之共有人單獨使用停放車輛，應類推適用公寓大
24 廈管理條例第33條第3款之規定，除該分管契約之約定顯已
25 違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確
26 定者外，應經分管契約權利人之同意，始得變更，因此系爭
27 大廈各區分所有權人所組成之區分所有權人會議，若欲收回
28 停車位之專用權或變更專用權內容，自應經有單獨使用、收
29 益系爭大廈地下二樓606建號權限之原告5人同意，始生效
30 力，原告5人既然不同意系爭決議之專用權內容，系爭決議
31 不生效力，爰依民法第56條第2項規定提起本件訴訟等語，

01 並聲明：確認系爭決議無效。

02 二、參加人輔助原告吳英明陳述略以：系爭大廈地下二樓登記為
03 605建號、606建號，605建號僅登記予有購買停車位之買受
04 人共有，若無購買停車位即無605建號之登記，亦即606建號
05 部分係由605建號之共有人所分管使用，參加人為系爭大廈
06 之區權人，亦為605建號之共有人，權利範圍11分之4，有權
07 使用地下二樓編號5、6、7、9號停車位，系爭決議損及參加
08 人之分管使用權益，被告長達30幾年來，均未負擔車位的設
09 置保養費用，臨訟才以原有的停車位違反建築法令為由，透
10 過建管處的函文，變更原有停車位的配置，更違法分配新車
11 位的使用，依據最高法院判決，就算停車位並非合法，亦不
12 妨礙默示分管的成立。本件參加人之主張均援引原告吳英明
13 之主張。

14 三、被告則以：

15 (一)原告5人應就世青公司與各承購戶約定606建號中地下二樓共
16 用部分由特定共有人使用之事實負舉證責任。原告5人雖舉
17 另案確定判決為據，然另案確定判決實係針對系爭大廈地下
18 一樓確實存在由地上一樓區分所有人單獨使用之分管契約，
19 並非認定地下二樓亦存在約定專用之分管契約。實則，系爭
20 大廈係於68年由世青公司與地主合建而成，系爭大廈之區分
21 所有權人自世青公司、地主或其等後手購買時，未曾被告知
22 地下二樓共用部分專供605建號共有人或車位買受人使用；
23 亦未曾同意地下二樓共用部分專供605建號共有人或車位買
24 受人使用，此由被告提出之訴外人即系爭大廈7樓區分所有
25 權人丞泰企業有限公司之前手黎林新瑢向世青公司購買臺北
26 市○○區○○○路000號、156號7樓，及訴外人即系爭大廈9
27 樓區分所有權人吳瑞璧向世青公司購買臺北市○○區○○○
28 路000號、156號9樓之預購世青商業大廈買賣契約書即可
29 知，約定不得以任何方式佔用系爭大廈之公共使用部分，並
30 未就系爭大廈地下二樓即606建號之共用部分特別約定由605
31 建號之區分所有權人管理使用。世青公司與原告5人間所移

轉者乃605建號專有部分之所有權，並非系爭大廈地下二樓606建號之共用部分，原告5人自不得佔用606建號之共用部分停車。詎料605建號共有人自認其等專有部分位於地下二樓，即有單獨使用地下二樓共用部分之權利，私設停車位，甚至設置超過持分比例之車位，因而造成地下二樓設置13個車位之情形。

(二)原告5人稱未購買停車位之區分所有權人並無停車位應有部分之面積，顯屬率斷，系爭大廈區分所有建物之謄本即顯示，共有部分即606建號，而得就606建號全部為使用，並無原告5人所稱「未購買停車位之區分所有權人並無停車位應有部分之面積」可言。

(三)其餘區分所有權人對於605建號共有人私設車位之舉止，倍感無奈，但基於鄰居關係之和諧，且不願招惹糾紛甚而涉訟，僅得一再重申606建號為全體區分所有權人共有。系爭大廈區分所有權人會議多次決議，系爭大廈地下二樓停車空間屬於全體區分所有權人共有，應收回由被告管理使用，包括94年9月28日區分所有權人會議紀錄第二點載明：「B2屬大樓所有區分所有權人共同持有，自劃車位屬侵佔行為。」；97年9月11日區分所有權人會議第三項議案：「對於本大樓地下二樓13個停車格所佔用公設部分，是否收回？」過半數同意收回；104年7月16日區分所有權人會議決議第二項，地下一、二樓車位管理，假設與屋主協商成功後，B1有10個車位，B2F有11個車位，共21個車位歸大樓管委會所管理。107年9月17日區分所有權人會議決議決議案3，有關地下二樓非約定專用，原則依法使用，決議通過。

(四)原告5人應先舉證公寓大廈管理條例施行前全體區分所有權人就共用部分已有約定由特定區分所有權人單獨使用收益而成立分管契約，始能類推公寓大廈管理條例第33條第3款之適用，而原告5人並未能舉證證明公寓大廈管理條例施行前各區分所有權人間確有此一分管契約存在等語，資為抗辯，並聲明：原告5人之訴駁回。

01 四、經查，系爭大廈於69年7月29日竣工，69年8月22日取得使用
02 執照，原告5人均為系爭大廈之區分所有權人，系爭決議執
03 行前，系爭大廈地下二樓原有13個停車位，605建號共有6名
04 共有人，包括原告吳英明（權利範圍11分之1）、原告德城
05 行有限公司（權利範圍11分之1）、原告邱志鈞（權利範圍1
06 1分之1）、訴外人恒美貿易股份有限公司（權利範圍11分之
07 3）、原告王書敏（權利範圍11分之1）、參加人（權利範圍
08 11分之4），606建號為系爭大廈全體區分所有權人共有部
09 分，包括系爭大廈地上一樓至十二樓、屋頂突出物、電梯樓
10 梯間、地下一樓、地下二樓之空間，系爭大廈108年1月10日
11 臨時區分所有權人會議通過系爭決議，系爭決議執行後，被
12 告將地下二樓原有停車格線除去，重新繪製停車格，且將原
13 有之升降梯控制機盤及遙控器更換，原有遙控器無法控制升
14 降梯等情，有系爭大廈使用執照存根、605建號、606建號謄
15 本、系爭決議各1份在卷可稽（見北司調卷第29頁、第61頁
16 至第64頁、本院卷一第35頁至第43頁），且為兩造所不爭
17 執，應堪信為真實。

18 五、原告5人另主張系爭大廈地下二樓存在由原告5人等買受停車
19 位之人使用之分管契約，系爭決議違反公寓大廈管理條例第
20 33條第3款規定，應屬無效等節，則為被告所否認，並以前
21 詞置辯。茲分述如下：

22 (一)按總會決議之內容違反法令或章程者，無效，民法第56條第
23 2項定有明文。又公寓大廈區分所有權人會議乃類於社團法
24 人之總會，其決議之內容違反法令或章程時，自得適用民法
25 第56條有關規定確認決議無效，原告5人自得援引民法第56
26 條規定提起本件訴訟，合先敘明。

27 (二)按區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，
28 不生效力：三、依第56條第1項規定成立之約定專用部分變
29 更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該
30 約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴
31 請法院判決確定者，不在此限，公寓大廈管理條例第33條第

01 3款定有明文。系爭大廈係於69年間即已竣工、取得使用執
02 照，公寓大廈管理條例雖於84年6月28日公布施行，亦無礙
03 於公寓大廈之區分所有權人於公寓大廈管理條例施行前，就
04 共用部分約定專用，成立分管契約，此部分分管契約如變更
05 時，應得類推適用公寓大廈管理條例第33條第3款規定，除
06 非分管約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負
07 責人訴請法院判決確定外，應經分管契約權利人同意，始得
08 變更。

09 (三)經本院質之原告5人本件所主張之分管契約內容，經原告5人
10 陳稱：世青公司與系爭大廈全體區分所有權人於系爭大廈69
11 年完工時，成立默示分管契約，將共同部分之606建號，約
12 定由買受停車位之人專用，未買受停車位之人不得使用等語
13 （見本院卷一第51頁、第176頁）。經查：

14 1.按公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓
15 大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，各共
16 有人間對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人所
17 占有土地之使用、管理，未予干涉，歷有年所，即非不得認
18 有默示分管契約之存在。於此情形，倘共有人已按分管契約
19 占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第
20 三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通
21 常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束，最高法院
22 98年度台上字第1087號民事判決意旨可資參照。

23 2.查系爭大廈地下二樓即分別登記為605建號、606建號，605
24 建號依謄本記載之建物門牌為「復興北路154號地下二
25 樓」，主要用途為「商業用」，面積為90.10平方公尺，竣
26 工圖標示為「餐廳」；606建號依謄本記載建物門牌為「復
27 興北路154之1號公共使用」，主要用途為：「共有部分」，
28 包括系爭大廈地上一樓至十二樓、屋頂突出物、電梯樓梯
29 間、地下一樓、地下二樓之空間，總面積共1722.48平方公
30 尺，地下二樓部分為307.91平方公尺，建築改良物勘測成果
31 表標示有6個停車位，竣工圖標示為「餐廳兼停車場」，亦

標示有6個停車位等情，有605建號謄本、606建號謄本、606建號建築改良物勘測成果表、竣工圖各1份在卷可稽（見北司調卷第45頁、本院卷一第35頁至第39頁、第353頁），堪認606建號依謄本雖為系爭大廈全體區分所有權人之共用部分，606建號之建築改良物勘測成果表、竣工圖業已清楚載明將在此共用部分設置6個停車位。

3.再者，原告5人主張自系爭大廈地下二樓自69年起即由停車位使用權之人停車使用至系爭決議執行為止，歷年按時由停車位使用權人自行分擔繳納升降機保養維護費用、管理費、電費、清潔費等情，業已提出世青公司與吳英明間77年3月10日不動產買賣契約書、僑興旅行社有限公司82年9月30日開立予原告邱志鈞之「出售復興北路154號地下車位土地」統一發票、僑興旅行社有限公司82年9月30日開立予原告邱志鈞之「出售復興北路154號地下車位建築物」統一發票、訴外人徐乃達與訴外人陳秀松、原告曾騰芳不動產買賣契約書、系爭大廈94年9月28日、97年8月28日、98年6月9日、99年10月22日、101年8月15日、104年8月6日、107年8月15日區分所有權人會議紀錄、被告97年7月30日會議紀錄、被告97年8月4日公告各1份、被告78年間、84年間、85年間、87年間、91年間、92年間、93年間繳納升降機保養維護費用、管理費、電費、清潔費通告共7份為證（見北司調卷第47頁至第59頁、第65頁至第71頁、本院卷一第91頁至第101頁、本院卷二第219頁至第227、第321頁至第341頁），復經證人即原告德城行有限公司之合夥人林恩香、參加人勞安暨管理部資產管理人員王明方於本院審理中證述明確（見本院卷一第344頁至第345頁、本院卷二第123頁至第125頁），原告5人上開主張堪認屬實。

4.綜合上開諸情，系爭大廈全體區分所有權人於系爭大廈69年間竣工啟用起，對買受停車位使用權之特定共有人占有使用606建號內如建築改良物勘測成果表、竣工圖標示之6個停車位處停車，互相容忍，對於他共有人所占有土地之使用、管

理，未予干涉，歷有年所，應認世青公司與系爭大廈第一手全體區分所有權人間業於69年間約定606建號雖為全體區分所有權人之共用部分，如建築改良物勘測成果表、竣工圖標示之6個停車位處，將由買受停車位使用權特定共有人占有停車使用，成立默示分管契約，且606建號之受讓人對於分管契約之存在，屬可得而知，亦應受分管契約之拘束。

(四)原告5人本件主張「世青公司與系爭大廈全體區分所有權人於系爭大廈69年完工時，成立默示分管契約，將共同部分之606建號，約定由買受停車位之人專用」等情，而606建號範圍內如建築改良物勘測成果表、竣工圖標示之6個停車位處存有默示分管契約，將由買受停車位使用權之特定共有人占有停車使用，業經本院認定如前，系爭決議「確認本大樓606建號之地下二樓共用部份同意由全體區分所有權人所共同使用」，否定606建號內停車位使用分管契約之存在，未經606建號範圍內之6個停車位使用權人之同意，亦未經被告或管理負責人訴請法院判決確定此分管契約無效，依上開見解，得類推適用公寓大廈管理條例第33條第3款規定，系爭決議應不生效力。原告5人本件請求確認系爭決議無效，自屬有據。

(五)被告雖舉黎林新瑤向世青公司購買臺北市○○區○○路000號、156號7樓，及吳瑞璧向世青公司購買臺北市○○區○○路000號、156號9樓之預購世青商業大廈買賣契約書（見本院卷一第413頁至第435頁、本院卷二第277頁至第295頁），抗辯並無共用部分約定專用之分管契約存在云云。然本院上開係認定世青公司與系爭大廈第一手區分所有權人間就606建號範圍內如建築改良物勘測成果表、竣工圖標示之6個停車位處存有默示分管契約，非明示分管契約，自不得以未載明於他區分所有權人之區分所有建物買賣契約書上即謂該分管契約不存在，被告此部分抗辯，尚不足採。

(六)被告雖又抗辯系爭大廈區分所有權人會議多次決議，606建號屬區分所有權人共有，應收回被告管理使用，並無約定專

01 用之分管契約之意思云云。惟本院認定上開分管契約成立之
02 時點為世青公司與系爭大廈第一手區分所有權人間於69年間
03 成立，606建號之受讓人亦受其拘束，且欲變更該分管契
04 約，類推適用公寓大廈管理條例第33條第3款規定之結果，
05 除非分管約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理
06 負責人訴請法院判決確定外，應經分管契約權利人同意，始
07 得變更，被告援引之94年9月28日至107年9月17日間4次系爭
08 大廈區分所有權人會議決議，時間點已在94年以後，係屬分
09 管契約成立後之決議，況此部分分管契約亦非區分所有權人
10 決議即得片面變更，上開抗辯，自不可採。

11 (七)證人陳秀鶯固於本院審理中證稱：我於70幾年成為系爭大廈
12 區權人迄今。曾於97年7月1日至98年6月30日、107年9月17
13 日至109年6月30日2度擔任過被告主任委員，我個人不同意
14 「系爭大廈（包括605建號、606建號）由登記605建號所有
15 權人及買受停車位使用權人自行使用及管理」等語（見本院
16 卷二第300頁至第304頁），證人陳秀鶯雖否認606建號下分
17 管契約存在之事實，然其亦證稱：我向前手買入房屋時，沒
18 有買停車位，沒有使用過停車空間，70幾年購入房屋時，系
19 爭大廈地下二樓大概被劃了13個停車位等語（見本院卷二第
20 300頁、第302頁、第304頁），足見證人陳秀鶯於70年間購
21 入房屋時，亦已認知因未購入停車位，故無地下二樓停車位
22 使用權，且已知悉系爭大廈地下二樓之由有買受停車位使用
23 權之人使用之事實，卻予容忍，於70年間起至被告所援引之
24 94年9月28日區分所有權人會議期間，多年未予干涉，是證
25 人陳秀鶯上開證述之個人認知實不足以推翻本院上開分管契
26 約之認定，附此敘明。

27 (八)本件本院係在原告5人主張「世青公司與系爭大廈全體區分
28 所有權人於系爭大廈69年完工時，成立默示分管契約，將共
29 同部分之606建號，約定由買受停車位之人專用」之範圍
30 內，肯認確有「世青公司與系爭大廈第一手全體區分所有權
31 人於69年間業已約定606建號雖為全體區分所有權人之共用

01 部分，如建築改良物勘測成果表、竣工圖標示之6個停車位
02 處，將由買受停車位使用權之特定共有人占有停車使用」內
03 涵之默示分管契約，故認系爭決議違反公寓大廈管理條例第
04 33條第3款規定，不生效力。然原告5人另有就分管契約之內
05 容進一步推衍主張：系爭大廈地下二樓由登記605建號買受
06 停車位應有部分或有買受停車位使用權人使用迄今，系爭大
07 廈區分所有權人默許同意605建號之共有人使用606建號空
08 間，非605建號之共有人不能使用606建號空間停放車輛云云
09 （見本院卷二第244頁、第247頁），換言之，原告5人將606
10 建號之停車使用權限與605建號之共有情形相互掛勾連結。
11 然系爭大廈地下二樓分別登記為605建號、606建號兩個建
12 號，法律上屬不同建物，前者為商業用途，做「餐廳」使
13 用，後者為共用部分，做「餐廳兼停車場」使用，用途迥然
14 不同。605建號之共有人共6人，原告吳英明（權利範圍11分
15 之1）、原告德城行有限公司（權利範圍11分之1）、原告邱
16 志鈞（權利範圍11分之1）、訴外人恒美貿易股份有限公司
17 （權利範圍11分之3）、原告王書敏（權利範圍11分之1）、
18 參加人（權利範圍11分之4），系爭決議執行前，系爭大廈
19 地下二樓現況卻有13個停車位，與605建號應有部分係以11
20 等份為基礎並不相合，又原告邱志鈞605建號權利範圍僅11
21 分之1，卻使用2個停車位，原告曾騰芳無605建號應有部
22 分，卻使用1個停車位，益徵606建號下之分管契約，與605
23 建號之共有情形，兩者並無對應性可言，原告5人上開對分
24 管契約內涵之進一步推衍主張，並不可取。至於605建號及
25 設置在605建號內之停車位，因605建號非系爭大廈共有部
26 分，無約定專用之問題，應由分別共有人在法令限制範圍內
27 合法利用，不在系爭決議涵攝範圍內，亦非本件審酌範圍，
28 均併予敘明。

29 六、綜上所述，原告5人依民法第56條第1項規定請求：確認系爭
30 決議無效，為有理由，應予准許。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判

01 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

02 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 110 年 2 月 5 日

04 民事第二庭 法 官 李子寧

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 書記官 黃幸雪

09 中 華 民 國 110 年 2 月 5 日