

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第8906號

原告 吉富中華投資股份有限公司

法定代理人 涂品如

訴訟代理人 蘇信誠律師

被告 僑福花園大廈住戶管理委員會

法定代理人 何紀豪

訴訟代理人 吳美幸

張錫勳

上列當事人間確認區分所有權人會議決議無效等事件，本院於民國一一〇年十月四日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認「僑福花園大廈」於民國一〇九年六月二十四日召開之一〇九年度區分所有權人臨時會議關於修改「僑福花園大廈」規約第十八條第八款第一目之決議無效。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

原告原法定代理人謹言於本院審理中代理權消滅，業經新法定代理人涂品如於民國一一〇年三月十九日具狀聲明承受訴訟（見訴字卷第四三至五三頁書狀、公司變更登記表），核無不合，應予准許。

乙、實體方面

一、原告部分：

（一）訴之聲明：

1 先位聲明：確認「僑福花園大廈」於一〇九年六月二十四日召開之一〇九年度區分所有權人臨時會議（下稱系爭會

01 議)關於修改規約第十八條第八款第一目之決議(下稱系
02 爭決議)無效。

03 2 備位聲明：系爭會議(「僑福花園大廈」於一〇九年六月
04 二十四日召開之一〇九年度區分所有權人臨時會議)所為
05 系爭決議(關於修改規約第十八條第八款第一目之決議)
06 應予撤銷。

07 (二)原告起訴主張：

08 1 原告為坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○○○○
09 ○○○○○地號土地上、建號同段第二三八二號、門牌號
10 碼臺北市大安區(原告誤載為信義區，為顯然錯誤，爰逕
11 予更正)信義路四段一九九巷三號地下一樓房屋(下稱本
12 件房屋)之所有權人，本件房屋為「僑福花園大廈」之區
13 分所有建物，原告為「僑福花園大廈」之區分所有權人。
14 被告於一〇九年六月十九日寄發開會通知單，通知於同年
15 月二十四日晚間八時在「僑福花園大廈」一樓大廳召開一
16 〇九年度區分所有權人臨時會議即系爭會議，會議程序僅
17 記載「增訂住戶規約」，但未附具修訂之內容；嗣當日並
18 作成系爭決議，即修訂「僑福花園大廈」規約第十八條第
19 八款第一目，新增限制「僑福花園大廈」住戶在本件房屋
20 經營「一般服務業(含運動訓練班)、文康設施業(含體
21 育場館、集會場所)、健身服務業(含籃球、網球、桌
22 球、羽毛球、棒球、高爾夫球及其他球類運動場地、國術
23 館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重
24 等教練場所、健身房、韻律房、室內射擊練習場、保齡球
25 館、撞球房、溜冰場、游泳池、營業性浴室、傳統整復推
26 拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業、刺青)」。惟本件房
27 屋基地之土地使用分區分別為第三種商業區、第四之一種
28 住宅區、第四種住宅區，而前述一般服務業、文康設施
29 業、健身服務業均不在臺北市土地使用分區管制規則第二
30 十三條所定第三種商業區之使用限制範圍內，依同規則第
31 九條規定，甚且屬第四種、第四之一種住宅區附條件允許

01 使用者；「僑福花園大廈」住戶規約第十八條第八款第一
02 目修正後之規定，排除原告就本件房屋法定權利，係以損
03 害原告為目的，違反誠信原則，係多數暴力而為權利濫
04 用，爰先位請求確認系爭決議無效。

05 2 系爭會議並非因發生重大變故且有及時處理之必要，且未
06 於召集前十日通知，召集通知復未載明增訂之規約內容，
07 召集程序違反公寓大廈管理條例第三十條規定，經原告當
08 場表示異議，爰備位依民法第五十六條第一項規定請求撤
09 銷系爭會議之系爭決議。

10 二、被告部分：

11 （一）答辯聲明：原告之訴駁回。

12 （二）被告以系爭決議修訂之規約條款，最末有「如在建造之初
13 即有相關安全設計，並符合現行法律規定者不在此限」之
14 排除條件，且如符合規定使用，縱違反修訂後規約，主管
15 機關仍會許可設立經營，並無侵害原告之所有權，原告無
16 確認利益；公寓大廈管理條例並未明定所謂急迫情事為
17 何，是被告認有急迫情事而於一〇九年六月十九日通知於
18 同年月二十四日召開系爭會議，並無不合，急迫情事係因
19 同年四月二十六日錢櫃KTV火災造成五人死亡事件及本
20 件房屋於同年月九日經報導逃生門違規使用，且原告出席
21 系爭會議並未當場表示異議，自不得依民法第五十六條第
22 一項規定請求撤銷系爭會議所作成之系爭決議等語，資為
23 抗辯。

24 三、原告主張其為坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號
25 土地上本件房屋之所有權人，本件房屋為「僑福花園大廈」
26 之區分所有建物，原告為「僑福花園大廈」之區分所有權
27 人，被告於一〇九年六月十九日寄發開會通知單，通知於同
28 年月二十四日晚間八時在「僑福花園大廈」一樓大廳召開系
29 爭會議，會議程序記載「增訂住戶規約」，但未附具修訂之
30 內容，嗣當日並作成系爭決議，即修訂規約第十八條第八款
31 第一目，新增限制「僑福花園大廈」住戶在含本件房屋在內

之專有部分經營「一般服務業、文康設施業、健身服務業」，「僑福花園大廈」基地即臺北市○○區○○段○○段○○○○○○○○○○地號土地之使用分區分別為第三種商業區、第四之一種住宅區、第四種住宅區之事實，業據提出建物所有權狀、土地所有權狀、開會通知單、會議記錄、規約、土地使用分區查詢單為證（見調解卷第二一至六一頁），核屬相符，且為被告所不爭執，應堪信為真實。但原告主張系爭決議無效，系爭會議之召集程序違法部分，則為被告否認，辯稱：系爭決議修訂之規約條款，最末有「如在建造之初即有相關安全設計，並符合現行法律規定者不在此限」之排除條件，且如符合規定使用，縱違反修訂後規約，主管機關仍會許可設立經營，並無侵害原告之所有權，原告無確認利益，及原告並未當場異議，系爭會議之召集程序並無違法等語。

四、茲分述如下：

- （一）本件先位之訴原告是否有即受確認判決之法律上利益部分
1 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，民事訴訟法第二百四十七條第一項前段定有明文。民事訴訟法第二百四十七條所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告主觀上認其在私法上之地位有不安之狀態、有受侵害之危險，而此種不安之狀態、此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，最高法院二十七年上字第三一六號、四十二年台上字第一〇三一號、五十二年台上字第一二四〇號著有判例闡釋甚明。
- 2 原告主張系爭決議限制本件房屋供作一般服務業、文康設施業、健身服務業使用，被告雖稱如符合規定使用，縱違反修訂後規約，主管機關仍會許可設立經營，原告權利不受影響云云，惟修訂後規約除第十八條第八款第一目明文限制本件房屋作為一般服務業、文康設施業、健身服務業使用外，在同條款第二目亦明定：「區分所有權人及住戶

均有遵守上開約定之義務不得異議，違反前項規定經制止而不遵從者，管理委員會得依公寓大廈管理條例第二十二條違反規約情節重大者為必要之處置」（見調解卷第三七、六一頁），而公寓大廈管理條例第二十二條第一項第三款規定，住戶有違反法令或規約情節重大者，由管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離，同條第二項並規定，住戶如為區分所有權人，管理委員會亦得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命該區分所有權人出讓其區分所有權及基地所有權應有部分，於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記者，管理委員會並得聲請法院拍賣之，是系爭決議作成後，原告如將本件房屋供作一般服務業、文康設施業、健身服務業使用，不唯經營一般服務業、文康設施業、健身服務業使用之住戶有遭被告訴請法院強制遷離之風險，原告自身亦有遭被告訴請法院命其出讓本件房屋及基地持分所有權，甚至遭拍賣之風險，對原告就本件房屋之使用、收益權均影響亟鉅；況被告就本院詢以：「系爭決議作成後，原告如繼續將本件房屋出租予健身服務業使用，被告是否對該住戶或原告為制止、處罰等相關作為？」，答稱「應該會」（見訴字卷第三六頁筆錄），足見系爭決議有效與否不明，致原告就本件房屋所有權能之行使、使用、收益及將來可能遭遇均陷於嚴重不安狀態、有遭致重大危害之危險，而該不安狀態、受侵害危險，得以本件確認判決除去之，原告有即受確認判決之法律上利益，堪以認定。

（二）系爭決議是否有效部分

- 1 公寓大廈管理條例用辭定義如下：（一）公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地；（二）區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權；（三）專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上

之獨立性，且為區分所有之標的者；(四)共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；(七)區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議；(九)管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織；(十)規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項；區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次；有下列情形之一者，應召開臨時會議：(一)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者；(二)經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者；各專有部分之區分所有權人有一表決權，數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使；區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之；管理委員會之職務如下：(一)區分所有權人會議決議事項之執行；(二)其他依本條例或規約所定事項；管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議；管理委員會有當事人能力，公寓大廈管理條例第三條第一至四、七、九、十一款、第二十五條第一、二項、第二十七條第一項、第三十一條、第三十六條第一、十三款、第三十七條、第三十八條第一項亦有明定。是公寓大廈管理條例將公寓大廈之全體區分所有權人定為一群體，明定此一群體就該公寓大廈公共事務之意思形成方式（區分所有權人會議決議）、作成之意思型態（規約、決議），並設置一有訴訟上當事人能力之組織（管理委員會）以執行公寓大廈

群體依規定方式形成之意思（即規約及決議），公寓大廈之區分所有權人會議為公寓大廈群體之最高意思機關，性質接近於民法社團法人之總會，是如區分所有權人會議之決議內容違反法令，應類推適用民法第五十六條第二項規定認為無效，如區分所有權人會議之召集程序或決議方法違反法令或規約，亦應類推適用同條文第一項之規定，區分所有權人得請求法院撤銷之。

2 我國憲法第十五條明定人民之財產權應予保障，第二十三條明定人民之自由及權利，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之，是我國法律就人民財產權設有制度性保障，不唯國家不得在非「防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要」情形下，制定法律限制人民之財產權，尤不得於無法律明定情形下限制人民之財產權，人民自亦無從任意對他人之財產權施加法律所無之限制，否則即構成對他人財產權之侵害。所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉；區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉，民法第七百六十五條、公寓大廈管理條例第四條第一項規定甚明，是區分所有權人對於專有部分之使用、收益、處分權，除法律另有限制外，得自由為之，並排除他人干涉；而公寓大廈管理條例第二章對於公寓大廈住戶之權利義務已有完整明確之規定，其中第五條明定區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為，第十條第一項規定區分所有權人應負責專有部分之修繕、管理、維護，第十五條第一項規定住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更，第十六條規定住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為，不得於私設通

路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入，為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，不得破壞或變更建築物之主要構造，飼養動物不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，第十七條規定住戶於公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者，應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險，簡言之，公寓大廈區分所有權人對於其專有部分之自由使用權受法律保障，公寓大廈管理條例就區分所有權人專有部分使用權之限制已有明確規範，倘非屬法律明文限制情形，即不受他人干涉，非其他區分所有權人得任意限制，其他區分所有權人個別單獨或共同（含以區分所有權人會議決議方式）對特定區分所有權人專有部分之自由使用權干涉、限制，要屬違法行為，構成對該特定區分所有權人就專有部分所有權之侵害。

3 本件房屋坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地上，該土地使用分區為第三種商業區，此經原告陳明在卷，核與卷附土地使用分區查詢單所載一致（見調解卷第三九頁），且為被告所不爭執，前已述及，依臺北市土地使用分區管制規則第二十三條，並未排除地上建物供作一般服務業、文康設施業、健身服務業使用，縱隔鄰同屬「僑福花園大廈」基地之同段第三五三之二、之三地號土地，使用分區亦為第四之一種、第四種住宅區（見調解卷第三九頁），依同規則第九條規定，地上建物仍可附條件允許供作一般服務業、文康設施業、健身服務業使用，亦即本件房屋原則應得供作一般服務業、文康設施業、健身服務業使用，僅實際作為前開營業使用時，仍應符合上揭住戶利用專有部分之規定；「僑福花園大廈」其他多數區分所有權人竟於一〇九年六月二十四日藉召開臨時區分所

有權人會議及系爭會議，以系爭決議修訂住戶規約第十八條第八款第一目方式，限制含本件房屋在內之「僑福花園大廈」專有部分供作一般服務業、文康設施業、健身服務業使用，並修訂同條款第二目限制區分所有權人及住戶均應有遵守前開規定義務不得異議，前業載明，參諸被告自承修訂之住戶規約第十八條第八款第一目末段「如在建造之初即有相關安全設計，並符合現行法律規定者不在此限」之記載，係在排除「僑福花園大廈」一樓二可供營業使用之區分所有房屋，並未含括屬地下一樓之本件房屋（見訴字卷第六四頁筆錄），且依修訂後住戶規約規定，本件房屋似僅能供作一般公司行號辦公營業處所，幾無其餘可供經營之行業（見訴字卷第一一三、一一四頁筆錄），大幅限縮使用方式、嚴重限制原告於法律許可範圍內就本件房屋之自由使用權，對原告就本件房屋之自由使用權加諸法律所無之額外限制、鉅額減損本件房屋之經濟利用價值，達侵害原告就本件房屋所有權之程度，於法自屬有違。

4 系爭決議既對原告就本件房屋於法律許可範圍內之自由使用權加諸違法之限制、侵害原告就本件房屋之所有權，系爭決議因違法而無效，已足認定。

五、綜上所述，系爭決議有效與否不明，致原告就本件房屋所有權能之行使、利用、收益及將來可能遭遇均陷於嚴重不安狀態、有遭致重大危害之危險，而該不安狀態、受侵害危險，得以本件確認判決除去之，原告有即受確認判決之法律上利益，系爭決議對原告就本件房屋於法律許可範圍內之自由使用權加諸法律所無之限制、侵害原告就本件房屋之所有權，系爭決議違反民法第七百六十五條、公寓大廈管理條例第四條第一項規定，應屬無效，從而，原告請求確認系爭決議無效，洵屬有據，應予准許。

六、本院業就原告先位之訴為原告勝訴之判決，備位之訴爰不審究；本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證

01 據，經本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論
02 列，併此敘明。

03 據上論斷，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第七十八條，
04 判決如主文。

05 中 華 民 國 110 年 10 月 25 日
06 民事第四庭 法 官 洪文慧

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 110 年 10 月 25 日
11 書記官 顏子薇