臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第955號

原告 許月雲
被告 達觀鎮A1社區管理委員會

法定代理人 李淑玲
訴訟代理人 馬在勤律師
袁啟恩律師

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110年1月21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、程序事項：

一、按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟前當然停止，惟於有訴訟代理人時不適用之；前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第173條、第175條定有明文。查，被告法定代理人原為乙○○，於民國110年1月1日變更為甲○○，甲○○並於110年1月19日具狀聲明承受訴訟（本院卷第504頁），經核與前揭規定相符，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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告於108年12月13日起訴請求：請求宣告108年11月16日區分所有權大會的案由3，住戶規約修正案第20條第1項第6款第3目之決議無效（本院108年度店司調字第701號卷第5頁）；嗣於109年5月15日以民事準備書狀變更聲明為先位聲明：請求判決撤銷達觀鎮A1社區於108年11月16

01 日召開區分所有權人會議討論事項第3案住戶規約修正案第
02 20條第1項第6款第3目「禁止區分所有權人及住戶於社區公
03 共區域內以及社區一樓開放空間含專有部分（含陽台或露
04 臺）上放置食物及寵物飼料，如有違反者，就放置之食物或
05 寵物飼料，管委會得逕以垃圾丟棄處理。」決議（下稱系爭
06 決議），備位聲明：請求確認系爭決議無效（本院卷第122
07 頁）。核原告所為上開變更追加，係屬請求之基礎事實同
08 一，均合於前揭法律規定，應予准許。

09 三、未按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
10 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
11 文。又所謂即受確認判決法律上利益，係指因法律關係之存
12 否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項
13 危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，最高法院42年
14 台上字第1031號判決意旨參照。經查，原告係達觀鎮A1社區
15 之區分所有權人，因被告作成系爭決議，妨害原告所有權之
16 行使，是系爭決議是否屬無效之情形，於兩造間即屬不明
17 確，有致原告在私法上之地位受侵害之危險，而此項危險得
18 以確認判決除去，故原告主張其就本件確認訴訟有請求確認
19 之法律上利益，自屬有據。

20 貳、實體事項：

21 一、原告主張：原告為達觀鎮A1社區之區分所有權人，而被告於
22 108年區分所有權人會議提案並通過系爭決議，系爭決議屬
23 規約之修改，依公寓大廈管理條例第31條之規定應有三分之
24 二以上區分所有權人出席及出席人數四分之三以上同意，系
25 爭決議之作成並未符合此規定，故系爭決議應予撤銷。又限
26 制或干預區分所有權人對專有部分的使用、收益、處分之權
27 利應以法律為之，系爭決議並非法律規定，被告竟限制原告
28 對專有部分使用、收益、處分之權利，系爭決議內容明顯違
29 反公寓大廈管理條例第4條第1項規定，且系爭決議特別限定
30 於1樓，導致非1樓之住戶得於專有部分放置食物及寵物飼
31 料，1樓住戶卻不得放置食物及寵物飼料之不公平對待，且

01 未見原告有何妨礙建築物正常使用及區分所有權人共同利益
02 行為之實體證據，系爭決議之內容，對部分區分所有權人為
03 不當限制，違反公平原則，實屬權利濫用，而當屬無效。為
04 此，爰依民法第56條第1項、公寓大廈管理條例第1條第2
05 項、第4條第1項規定提起本件訴訟，並聲明如前程序事項
06 二。

07 二、被告則以：系爭決議之出席人數及同意人數，符合達觀鎮A1
08 社區住戶規約（系爭規約）第3條第1項規定即過半區分所有
09 權人出席及出席人數過半同意，故系爭決議並無決議方法違
10 反法令或規約之情事；且108年11月16日召開區分所有權人
11 會議為系爭決議時原告有委任他人出席，原告委任之人當場
12 並未就系爭決議之決議方法表示異議，是原告已不得請求撤
13 銷系爭決議。又達觀鎮A1社區住戶於自家對外開放之專有部分
14 （含陽台、露臺等）上放置寵物飼料之行為，會吸引流浪
15 動物進入達觀鎮A1社區，甚至導致在達觀鎮A1社區內群聚，
16 流浪貓頻繁進入達觀鎮A1社區或在達觀鎮A1社區內群聚會危
17 害達觀鎮A1社區環境衛生、住戶健康與財產，甚至引發事
18 故，是住戶於自家陽台放置寵物餵食流浪貓，違反達觀鎮A1
19 社區全體區分所有權人之共同利益，故系爭決議係為維護社
20 區環境衛生、住戶健康並保障區分所有權人之共同利益，合
21 於公寓大廈管理條例第5條之規定，係公寓大廈管理條例第4
22 條第1項所規定法律另有限制之情形，自無原告所述違背法
23 令無效之情事等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

24 三、得心證之理由：

25 (一)先位聲明請求撤銷系爭決議部分：

26 1.按區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區
27 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
28 二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比
29 例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之，公寓
30 大廈管理條例第31條定有明文。查，系爭規約第3條第1
31 項：「區分所有權人會議討論事項，除公寓大廈管理條例

01 第30條規定外，區分所有權人會議之決議，應有區分所有
02 權人過半數及其區分所有權人比例合計過半數之出席，已
03 出席人數過半及區分所有權人比例佔出席人數區分所有權
04 人合計過半數之同意行之。」（本院卷第194至196頁），
05 是系爭規約即屬公寓大廈管理條例第31條之除書，達觀鎮
06 A1社區區分所有權人會議之決議即應以系爭規約之表決方
07 法為依據。

08 2.108年11月16日召開區分所有權人會議時應到546人，實到
09 291人（含委託出席），占出席比例53.3%，區分所有權
10 比例57.98%，就系爭決議表決結果為254票同意、13票不
11 同意、24票廢票，此有達觀鎮A1社區108年度區分所有權
12 人大會會議紀錄為證（本院卷第218、222頁），是系爭決
13 議之表決方法與系爭規約之決議方法相符，故原告主張系
14 爭決議違反法令即洵不足採。

15 (二)備位聲明請求確認系爭決議無效部分：

16 1.按公寓大廈管理條例之立法目的，在於建立建築物使用自
17 主性管理制度，以全體住戶共同利益為出發點，強調自發
18 性監督與管理維護，透過管理委員會之設立，及住戶管理
19 規約之訂定，進行健全建築物使用管理體系，故對於攸關
20 區分所有權人自身權益之區分所有權人會議決議事項，應
21 本於尊重「住戶自治」之精神，亦即各區分所有權人應遵
22 守經多數決通過之「規約」來使用專有部分。是民法第
23 765條固規定，所有人，於法令限制之範圍內，得自由使
24 用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉；公寓大廈
25 管理條例第4條第1項亦規定，區分所有權人除法律另有限
26 制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除
27 他人干涉，惟同條例第5條亦規定，區分所有權人對專有
28 部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所
29 有權人共同利益之行為。顯見因公寓大廈內各區分所有權
30 人之專有部分，係互相集合而成整棟公寓大廈，各區分所
31 有權人對於整棟公寓大廈之安全維護，互具共同利害關

01 係，區分所有權人所為有害建築物正常使用之行為，縱其
02 形式上係行使其專有部分所有權權能範圍內之行為，亦不
03 能容許，可認公寓大廈管理條例第5條規定，應屬同條例
04 第4條第1項及民法第765條所規定法律另有限制之情形。
05 是區分所有權人使用其專有部分之行為，有無妨害建築物
06 之正常使用及違反共同利益，事關全體區分所有權人之權
07 益，非不得經由區分所有權人會議決議或於住戶共同規約
08 內約定遵守。

09 2.再區分所有權人使用其專有部分之行為有無違反共同利
10 益，即其行為達到何種程度，始足以認定違反共同利益，
11 係屬不確定之法律概念，甚難判斷，可就其行為之必要性
12 與其行為所可獲之利益，及其行為所將致其他區分所有權
13 人之不利益程度及其他具體情事等，予以綜合研判。經
14 查：

15 (1)系爭決議係約定「為確保社區公共衛生、避免社區環境
16 惡化，禁止各區分所有權人及住戶於社區範圍內餵食流
17 浪動物，並禁止各區分所有權人及住戶於社區公共區域
18 內以及社區一樓開放空間含專有部分（含陽台或露台）
19 上放置食物或寵物飼料，如有違反者，就放置之食物或
20 寵物飼料管委會得逕以垃圾丟棄處理。」（本院卷第
21 222頁），係達觀鎮A1社區之區分所有權人為維護大樓
22 住戶環境衛生及住戶健康之共同利益，而依系爭規約之
23 決議方法制定對專有部分之使用限制無誤。

24 (2)達觀鎮A1社區106年及107年間各通報新北市政府動物保
25 護防疫處帶回14隻貓及2隻貓，且110年1月18日通報新
26 北市新店區動物之家帶回1隻貓，有新北市政府動物保
27 護防疫處108年7月4日新北動防管字第1083268029號
28 函、108年7月9日新北動防管字第1083268632號函、新
29 北市新店區動物之家動物管制救援勤務登記三聯單可佐
30 （本院卷第58、62、510頁），可知流浪貓確實持續出
31 現在達觀鎮A1社區。證人即99年至106年間達觀鎮A1社

01 區管理委員陳慧萍於109年12月10日到庭證稱：106年有
02 2-3個住戶反應跳蚤問題並提供被咬的照片給管委會，
03 但沒有就診紀錄，也沒有診斷書，106年7月11日金威委
04 員接到社區中的好好幼稚園反應說有跳蚤，至於跳蚤是
05 跑到幼稚園內，還是小朋友跑到外面被跳蚤咬，這邊我
06 不清楚，管委會接到反應後，認為要從自身做起，跳蚤
07 可能是環境髒亂引起，所以106年8月月例會就決定增加
08 社區消毒清潔次數，從每半年一次，改成每三個月一
09 次，7至8月間消毒了好幾次，那段時間都沒有聽到有任
10 何人反應有跳蚤問題等語（本院卷第400至404頁），核
11 與達觀鎮A1社區住戶反應：「野貓數量越來越多，造成
12 跳蚤問題嚴重，影響幼兒健康」等語（本院卷第68頁）
13 相符，且有住戶提出遭跳蚤叮咬之照片（本院卷第74
14 頁），達觀鎮A1社區亦聘請清潔公司至社區進行跳蚤消
15 毒，有錦龍清潔工程行報價單、社區公告、達觀鎮A1社
16 區管理委員會環境消毒費明細表在卷可稽（本院卷第76
17 至82頁），可認達觀鎮A1社區確實產生嚴重跳蚤問題，
18 並已危害幼童、住戶身體健康。另達觀鎮A1社區住戶於
19 社區網頁激烈討論流浪貓造成跳蚤問題、車輛有貓抓
20 痕、貓於夜間竄出驚嚇到住戶、排泄物滋生臭味等節
21 （本院卷第70至72頁），亦徵住戶認為流浪貓與跳蚤之
22 問題息息相關，且流浪貓已影響達觀鎮A1社區住戶日常
23 生活。又證人陳慧萍證稱：106年7月11日有住戶反應有
24 跳蚤問題，才在系爭規約第20條第6款第3目規定禁止餵
25 流浪動物，106年間，社區自己有幾個愛媽定時定點餵
26 食流浪貓，因為106年新增住戶規約第20條第6款第3目
27 禁止在公共區域餵養，所以107至108年就沒有人公共
28 區域餵養流浪貓等語（本院卷第400至404頁），足徵流
29 浪動物確實為跳蚤之成因，108年達觀鎮A1社區生活環
30 境並未完全改善，系爭決議方將106年增加之限制餵養
31 之區域由公共區域增加至專有部分。以上種種可認區分

01 所有權人對於流浪貓、跳蚤已無方法可以行使，始有通
02 過系爭決議，禁止各區分所有權人及住戶於社區公共區
03 域內以及社區一樓開放空間含專有部分（含陽台或露
04 台）上放置食物或寵物飼料之必要。

05 (3)系爭決議雖影響達觀鎮A1社區區分所有權人於社區範圍
06 內餵食流浪動物，並於一樓開放空間含專有部分放置食
07 物或寵物飼料餵食動物之權利，惟受影響之區分所有權
08 人仍可於其專有部分之非開放空間餵養自己之動物，並
09 非完全剝奪受規範之區分所有權人餵養動物之自由權
10 利，就區分所有權人之不利益程度尚非重大，則上開約
11 定之限制尚無違反公共秩序、善良風俗或抵觸法令規
12 定、權利濫用之情形。

13 3.是以，本於住戶自治精神，及考量住戶之共同利益，實難
14 認系爭決議有違反公寓大廈管理條例第4條第1項、公平原
15 則、權利濫用之情事，從而，原告主張系爭決議無效，即
16 非足採。

17 四、綜上所述，原告依民法第56條第1項、公寓大廈管理條例第1
18 條第2項、第4條第1項規定，先位請求撤銷系爭決議、備位
19 請求確認系爭決議無效，均無理由，應予駁回。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，核與判
21 決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 110 年 2 月 25 日
24 民事第七庭 法官 楊惠如

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 110 年 2 月 25 日
29 書記官 吳昭誼