

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第756號

原告 彭向陽

林光洋

共同

訴訟代理人 唐永洪律師

參加人 葉庭豪即元泰診所

上一人

訴訟代理人 陳明暉律師

複代理人 郭令立律師

被告 正隆天第大廈管理委員會

法定代理人 合美工程股份有限公司

上一人

法定代理人 高爾雲

訴訟代理人 許啟龍律師

複代理人 張雅蘋律師

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110年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認正隆天第大廈區分所有權人民國一百零九年一月四日區分所有權人大會「議案一」增訂規約第二條第三款第十二目至第十四目、第三條第五款、第四條第八款以及「獎勵梯間及其電梯使用償金」之決議均無效。

01 確認被告民國一百零八年十二月十八日第二次例行會議修訂「正
02 隆天第大廈門禁管理辦法」第三條第六款之規定無效。
03 訴訟費用由被告負擔。

04 事實及理由

05 壹、程序部分：

06 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
07 益者，不得提起之」，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
08 文；又「所謂即受確認判決法律上利益，係指因法律關係之
09 存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此
10 項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言」（最高法院
11 42年台上字第1031號判例意旨參照）。本件原告主張被告正
12 隆天第大廈管理委員會（下稱被告管委會）前以召集人名
13 義，以被告管委會法定代理人高爾霖為主席召開正隆天第大
14 廈（社區）民國109年1月4日區分所有權人大會，並於該次
15 會議通過討論事項及決議「議案一」增訂「正隆天第大廈住
16 戶規約」（以下簡稱系爭規約）第2條第3款第12目至第14
17 目、第3條第5款、第4條第8款以及「獎勵梯間及其電梯使用
18 償金」等決議，被告管委會另於108年12月18日第2次例行會
19 議修訂「正隆天第大廈門禁管理辦法」第3條第6款內容，惟
20 前揭規約第2條第3款第12至14目、第3條第5款、第4條第8款
21 決議增訂內容與「正隆天第大廈門禁管理辦法」第3條第6款
22 修訂內容涉違反公寓大廈管理條例第10條、第11條與民法第
23 56條第2項總會之無效、第71條違反強行法之效力、第148條
24 權利濫用禁止等規定，且侵害原告對共有建物專有部分、約
25 定專用部分以及共用部分之使用、收益、管理、維護等權益
26 甚鉅，應屬無效或得按民法第799條之1第3項訴請法院撤銷
27 等情，惟為被告管委會所否認，是兩造就被告管委會分別於
28 正隆天第大廈（社區）109年1月4日區分所有權人大會所為
29 增訂系爭規約第2條第3款第12目至第14目、第3條第5款、第
30 4條第8款以及「獎勵梯間及其電梯使用償金」等決議內容、
31 108年12月18日第2次例行會議所為決議修訂「正隆天第大廈

01 門禁管理辦法」第3條第6款內容有效與否即有爭執，將影響
02 原告本諸區分所有權人身分所應享有之權利及負擔之義務，
03 且原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，而此
04 種不妥之狀態，確能以確認判決將之除去，是原告提起本件
05 確認之訴即有確認利益甚明。

06 二、次按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有
07 法律上利害關係之第三人；又就兩造之訴訟有法律上利害關
08 係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參
09 加，民事訴訟法第65條第1項、第58條第1項分別定有明文。
10 經查，原告主張因與被告管委會間請求確認區分所有權人會
11 議決議無效等事件涉訟，惟渠等就該公寓大廈之區分所有權
12 專有部分業已出租予訴外人葉庭豪（下稱葉庭豪）經營元泰
13 診所，此有「房屋租賃契約書」附卷可稽（見北司調卷第
14 157至163頁），參照該「房屋租賃契約書」第7條第1款約定
15 略以：「...；獎停專用電梯應分擔管理費用、水電
16 費、...，由乙方（即第三人葉庭豪）負擔」等語，葉庭豪
17 應受系爭規約拘束，其應否負擔？負擔數額若干？等節，均
18 與原告訴請確認無效或得撤銷正隆天第大廈109年1月4日區
19 分所有權人大會「議案一」增訂系爭規約第2條第3款第12至
20 第14目、第3條第5款、第4條第8款與「獎勵梯間及其電梯使
21 用償金」等決議以及正隆天第大廈管理委員會108年12月18
22 日第2次例行會議修訂「正隆天第大廈門禁管理辦法第3條第
23 6款規定」等訴訟結果息息相關，如原告敗訴，葉庭豪即元
24 泰診所之權益將受有重大損害，足認葉庭豪即元泰診所就本
25 件訴訟具有法律上之利害關係，遂於109年5月5日以民事聲
26 請告知參加訴訟狀聲請本院告知葉庭豪即元泰診所參加訴訟
27 等情（見本院北司調卷第153、155頁）。嗣經本院向參加人
28 葉庭豪即元泰診所為訴訟告知後，葉庭豪即元泰診所於109
29 年8月3日具狀聲明輔助原告二人而參加訴訟（見本院卷第39
30 至71頁，下稱葉庭豪為參加人），揆諸前揭規定，核無不
31 合，應予准許。

01 貳、實體部分：

02 一、原告起訴主張略以：

03 (一)兩造所屬正隆天第大廈係為集合式住宅，當年建商依照臺北
04 市政府都市發展局106使字第0069號使用執照存根附表注意
05 事項第9點記載略以：「本大樓增設公用停車位50部，位於
06 地下一層及地下二層，應提供公眾使用。」等規定，藉以換
07 取增加允建容積樓地板面積以及允建容積率之經濟利益。原
08 告均為臺北市○○區○○○路0段0號2樓房屋（即臺北市
09 ○○○區○○○段○○○段0000○號建物）之區分所有權人（參原
10 證4），而獎勵停車位係位於同小段2105建號建物內，至相
11 關建號及位置係屬同小段2108建號建物內第一層客梯、停獎
12 專用樓梯與地下一層客梯、安全梯E、停獎專用梯間以及地
13 下二層客梯、安全梯E、停獎專用梯間（以下合稱獎停公共
14 設施）。再者前揭2108建號獎勵停車公共設施係由2041建號
15 建物所有權人（意即原告）分擔其中868/10000（8.68%）
16 之持分以及2105建號建物所有權人（意即獎勵停車位建號之
17 建物所有權人）分擔其中9132/10000（91.32%），此有臺
18 北市○○區○○段○○段0000000000號建物登記第二類謄本
19 暨建物測量成果圖附卷可稽，又該91.32%之所有權人即掌
20 控被告管委會及區分所有權人會議之多數，原告二人所屬2
21 樓一般事務所僅有3戶，門牌號碼分別為臺北市○○區
22 ○○○路0段0號2樓、2樓之1及2樓之2。

23 (二)按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
24 負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分
25 所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可
26 歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權
27 人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定
28 者，從其規定。」、「共用部分及其相關設施之拆除、重大
29 修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。前項費
30 用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分
31 比例分擔。」公寓大廈管理條例第10條第2項、第11條分別

01 定有明文。獎勵停車梯間及獎勵停車位使用之獎勵電梯，依
02 使用執照及建物登記第二類謄本之註記，應為提供公眾使用
03 之公共設施，且依公寓大廈管理條例之規定，其通常使用之
04 修繕維護費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之
05 應有部分比例分擔之，相關設施之拆除、重大修繕或改良，
06 應依區分所有權人會議決議為之，且其費用應由公共基金支
07 付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。從而有
08 關獎勵停車空間所使用電梯之一般修繕、管理、維護等費
09 用，原告二人至多僅需按其共有之應有部分比例分擔其中
10 8.68%，至於如屬公寓大廈管理條例第11條所示之拆除、重
11 大修繕或改良事項，除事先應依區分所有權人會議決議外，
12 且僅能由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部
13 分比例分擔，故原告二人至多僅須負擔8.68%，其餘依法則
14 應由2105建號區分所有權人分擔另外91.32%之費用。茲就
15 原告先、備位請求，即就「系爭規約第2條第3款第12至第14
16 目、第3條第5款、第4條第8款、『獎勵梯間及其電梯使用償
17 金』等決議及『正隆天第大廈門禁管理辦法』第3條第6款」
18 訴請確認無效或予以撤銷之理由分述如下

19 1. 關於系爭規約第2條第3款第12目之部分：

20 雖建築物露臺不得違法為增建，然被告管委會於109年1月
21 4日區分所有權人會議決議通過增訂系爭規約第2條第3款
22 第12目所指「非屬竣工圖所載之附加物」究為何？又何謂
23 「附加物」？係屬不確定之法律概念，倘約定專用權人使
24 用約定專用部分，並未違背法令對「露臺」之使用規範，
25 被告管委會自不得恣意以不確定之法律概念妄加限制；至
26 有關「管理委員會為確認住戶有無上述違規情形，經管理
27 委員會決議得授權管理委員等進入查看，住戶不得拒絕。」
28 云云，顯係賦予被告管委會得授權無令狀人員僭越
29 法律逕為搜索私人住宅之權利，甚至優於我國檢察機關之
30 地位，誠屬荒謬，更逾越公寓大廈管理條例之授權範圍，
31 剝奪人民住居權利不受侵犯之自由，而除緊鄰露臺之約定

01 專用權人以外，任何樓層之住戶均可能有違反法令或規約
02 之情形，詎該款目僅針對有露臺約定專用權之區分所有權
03 人，不得拒絕被告管委會所授權不特定管理委員進入其專
04 有部分，顯係構成民法第148條所定權利濫用禁止之情
05 形，應為無效。

06 2.關於系爭規約第2條第3款第13目之部分：

07 原告所有2樓即2041建號建物（即門牌號碼2樓、2樓之1部
08 分），主要用途為一般事務所，使用分區為商業區，應得
09 遵循「臺北市土地使用分區管制自治條例」為商業使用，
10 而商業使用於外牆設置廣告，本即為原告二人專有部分建
11 物合目的性之一般使用方式，至有關廣告之設置管理，另
12 有「臺北市廣告物管理自治條例」為管理廣告物，以維護
13 公共安全、交通秩序及都市景觀等情，不料被告管委會遽
14 以該款目限制原告僅能以起造人統一標準規格暨已預定之
15 位置、尺寸、材質為限設置廣告物，惟正隆天第大廈起造
16 人僅於一樓營業使用之店面配有廣告設置區，並未於原告
17 所有2樓供商業使用之店面分配廣告設置區，再者，2樓建
18 物並無如1樓建物般有騎樓設計為緩衝，如欲設置廣告物
19 勢必附著於外牆，而此款目廣告物竟然有厚度不得超過外
20 牆之限制約定，無異係針對性地地形同全面禁止原告二人所
21 屬2樓住戶得依法設置廣告物，顯係逾越「臺北市土地使
22 用分區管制自治條例」、「臺北市廣告物管理自治條例」
23 有關廣告物之設置等規定，恣意限制原告二人依法為合目
24 的性之使用收益其專有部分，自應屬無效。

25 3.關於系爭規約第2條第3款第14目之部分：

26 經查，正隆天第大廈建物竣工圖內並無所謂冷氣主機等之
27 水電配置圖，亦無繪製冷氣主機安放位置，建造執照、使
28 用執照及建築法令亦無規定冷氣主機放置處，至多僅為確
29 保用戶新增設用電所裝置線路、變壓器、開關等設備之用
30 電安全，而台灣電力股份有限公司依電業法第32、59、61
31 條及「用戶用電設備檢驗辦法」等規定訂定台灣電力股份

01 有限公司新增設用戶用電設備檢驗要點存在，惟所謂水電
02 配置圖冷氣主機之安裝位置實際上迄今仍不存在。而被告
03 管委會為阻撓元泰診所正常營運，竟先以108年11月22日
04 正隆天第大廈管字第108112201號函指摘發電機設置違反
05 「建築技術規則設計施工編第247條」云云，再以108年12
06 月17日正隆天第管字第108121701號函捏造所謂有「噪音
07 及震動干擾」等不實情事向臺北市建築管理工程處陳情云
08 云，經該處以109年1月8日北市都建寓字第1083055225號
09 函復表示並未涉有違法之處等語，足證原告與參加人於露
10 臺設置發電機及空調室外機以供日常使用或備用，均屬合
11 法正當權利之行使，亦無礙於公共利益，系爭規約第2條
12 第3款第14目自屬無效。

13 4.關於系爭規約第3條第5款暨「獎勵梯間及其電梯使用償
14 金」之部分：

15 被告管委會於109年1月4日區分所有權人會議決議通過增
16 訂系爭規約第3條第5款及「獎勵梯間及其電梯使用償金」
17 等決議將提供公用之獎勵梯間及電梯使用之一般使用部分
18 於修繕、管理、維護之外，另行巧立「使用償金」名目，
19 致使原告除須繳納管理費之外，該次會議決議另由原告即
20 2樓區分所有權人（尚且針對原告所有門牌號碼建物）以
21 及部分獎勵停車位所有權人支付「獎勵梯間及其電梯使用
22 償金」，依其「試算表」計算方式為初估每月145,000
23 元，而就「⊖電費、保養、維修、保險8,000元，原告二
24 人應支付其中5,800元（72.5%）；⊖折舊攤提（140
25 萬/15年）9,000元，原告二人應支付6,525元
26 （72.5%）；⊖清潔（環保人/8*1.5）8,000元，原告二
27 人應支付7,600元（95.0%）；⊖保全費（迎賓哨/24*
28 18）120,000元」，原告應支付106,667元（88.9%），然
29 原告按其共有之應有部分比例僅868/10000（8.68%），
30 詎原告僅以8.68%持分比例，竟要分擔高達87%以上之費
31 用（126592/145000）云云，足徵上揭分配方式有欠公允

01 亦不相當，顯有違前述公寓大廈管理條例第10條第2項之
02 規定。再參以一般會計法則，設備係以攤提分攤購入成
03 本，固定資產則係用折舊以反映固定資產之真實剩餘價
04 值，至所謂折舊攤提係為獎勵停車位電梯之汰換預為準
05 備，依前述公寓大廈管理條例第11條之規定，電梯為共
06 用部分之相關設施，其汰換尤重於拆除、重大修繕或改良，
07 舉輕以明重，應於將汰換事實發生時，依區分所有權人會
08 議決議行之，至相關費用則應由公共基金支付或依區分所
09 有權人按其共有之應有部分比例分擔，詎料被告管委會巧
10 立名目將分攤新電梯購入成本之「折舊攤提」置入使用償
11 金內，自己屬違背法令，應屬無效。

12 5.關於系爭規約第4條第8款之部分

13 將系爭規約第4條第8款之內容與廢棄物清理法第2條第2項
14 第2款有關「事業廢棄物：指事業活動產生非屬其員工生
15 活產生之廢棄物，包括有害事業廢棄物及一般事業廢棄
16 物。」、第5條第4項有關「一般廢棄物之回收、清除、處
17 理，在直轄市由直轄市政府環境保護局為之；在省轄市由
18 省轄市環境保護局為之；在縣由鄉（鎮、市）公所負責回
19 收、清除，由縣環境保護局負責處理，必要時，縣得委託
20 鄉（鎮、市）公所執行處理工作。」等規定相比較，可知
21 被告管委會係將員工生活垃圾及報紙、影印紙、紙箱等一
22 般廢棄物逕自視為一般事業廢棄物，並強制針對供營業使
23 用區分所有權人應委託專業廢棄物清運公司處理，係屬強
24 加供營業使用之區分所有權人於廢棄物清理法所無之限
25 制，顯然違反平等原則，應屬權利濫用而無效。至有關
26 「有害事業廢棄物如：生物醫療廢棄物、溶出毒性事業廢
27 棄物、易燃性事業廢棄物等，應委由專業廢棄物清運公司
28 處理，不得使用編號1、2電梯運送，不得造成本公寓大廈
29 環境衛生之影響。如有違反者，授權管理委員會訂定罰
30 則」之部分，尤屬無理，蓋若已委託專業廢棄物清運公司
31 處理，姑不論是供營業使用樓層營業住戶或是非營業住戶

01 均依約繳納管理費之後，則不分廢棄物種類為何？如處理
02 不善時都有可能造成環境衛生之不當影響，何以僅針對2
03 樓住戶訂定罰則？更無故限制使用編號1、2電梯運送云
04 云？亦屬違反平等原則之權利濫用情形，自應屬無效。

05 6. 關於「正隆天第大廈門禁管理辦法」第3條第6款之部分

06 「正隆天第大廈門禁管理辦法」第3條第6款規定「公司人
07 員隨行之訪客，每位均須提出身分證、駕照、健保卡、學
08 生證等由公務機關或各級學校核發且上有照片足供核對之
09 身分證明文件，換領訪客證」等語，而「正隆天第大廈門
10 禁管理辦法」之制訂目的，係為「維護社區公共安全」以
11 及「提升居住品質」而設，則被告管委會委由管理人員將
12 上開詳細記載訪客姓名、年籍、就讀學校等資料之身分證
13 明文件蒐集存參，究與「維護社區公共安全」以及「提升
14 居住品質」有何關聯性？更何況「正隆天第大廈門禁管理
15 辦法」目前對確保個資不外流乙節並未有任何配套措施，
16 恐有個資保護不周疑慮。實則為保障進入正隆天第大廈之
17 訪客為現住戶或公司行號同意到訪之人，僅需由值班管理
18 人員當場通知受訪戶口頭確認即為已足，此有同辦法第二
19 條第二款、第三條第二款前段所定「訪客應主動向管理人員
20 表明身份，並說明拜訪目的，不論身份或與受訪戶之關係，
21 一律經管理中心通報住戶（公司戶），住戶（公司
22 戶）同意後，...」等語可資參照，實無須要求每位訪客
23 均應放置重要證件於管理中心以換取訪客證，進而承受個
24 資外洩之風險。再者對照「正隆天第大廈門禁管理辦法」
25 第二條第六款有關「住戶隨行之訪客，須由一位代表提出
26 身分證、駕照、健保卡、學生證等由公務機關或各級學校
27 核發且上有照片足供核對之身分證明文件，換領訪客
28 證。」之規定，是除1、2樓公司行號戶以外之住戶訪客僅
29 需一人代表提出證件即可，何以就1、2樓公司行號戶之訪
30 客，於同辦法第三條第六款修訂「每位均需提出」云云而
31 予以差別待遇？實則對外營業之公司行號戶，平日往來客

01 戶通常有案可考，諸如：醫療院所有健保檔案資料可供查
02 詢，至公司行號或一般事務所亦有報稅或客戶資料可相互
03 勾稽，是就所謂人別確認或安全維護而言，反倒是一般住
04 戶容易發生礙難查證狀況，誠屬違反平等原則之權利濫用
05 情形。

06 7.關於備位聲明之部分：

07 縱認被告管委會增訂系爭規約第2條第3款第12至14目、第
08 4條第8款等內容係屬有效（假設語），惟何以未就一般住
09 戶與擁有露臺約定專用權之住戶以及1、2樓住戶同屬商辦
10 卻有不同廣告物規範標準等具體理由詳加說明，亦未就相
11 同之一般廢棄物處理，為何供營業使用樓層營業住戶與非
12 營業住戶均依約繳納管理費之後，仍須額外支付費用委請
13 廢棄物清理公司處理一般廢棄物？再者一般住戶處理廢棄
14 物不善同樣可能造成正隆天第大廈環境衛生之不當影響
15 下，2樓區分所有權人非但不得使用特定電梯且針對性地
16 訂定罰則之差別對待等具體理由加以闡明；又縱使增訂系
17 爭規約第3條第5款暨「獎勵梯間及其電梯使用償金」等決
18 議非屬無效（假設語），然獎勵梯間及其電梯之使用目的
19 係依使用執照為供公眾使用，持分比例為獎勵停車位所有
20 權人持分91.32%，2樓住戶僅持分8.68%，雖2樓建物係
21 屬營業用途，卻非必然造成電梯使用耗費增加（說明：欲
22 前往2樓訪客步行亦可，且原告亦可選擇不出租其2樓專有
23 部分供營業使用，此時2樓建物未必增加停獎電梯之耗
24 費，如使用停獎電梯，亦同時減少編號1、2電梯之耗費，
25 惟無論如何均與2樓專有部分坪數無關），是遽以2樓專有
26 部分坪數計費，亦與電梯使用量無必然關聯性存在，堪認
27 由2樓區分所有權人（且專指2號2樓）分擔超過87%以上
28 費用云云，有欠公允，原告援引民法第799條之1第3項規
29 定訴請撤銷，洵屬有據。

30 (三)為此聲明：

31 1. 先位聲明部分：

01 ①確認正隆天第大廈（社區）區分所有權人109年1月4日
02 區分所有權人大會「議案一」增訂規約第2條第3款第12
03 日至第14日、第3條第5款、第4條第8款以及「獎勵梯間
04 及其電梯使用償金」等決議均無效。

05 ②確認正隆天第大廈管理委員會108年12月18日第2次例行
06 會議修訂「正隆天第大廈門禁管理辦法」第3條第6款規
07 定無效。

08 2. 備位聲明部分：

09 正隆天第大廈區分所有權人109年1月4日區分所有權人大
10 會「議案一」增訂規約第2條第3款第12日至第14日、第3
11 條第5款、第4條第8款以及「獎勵梯間及其電梯使用償
12 金」等決議應予撤銷。

13 二、被告抗辯則略以：

14 (一)茲就原告二人先、備位請求，依次駁斥如后：

15 1. 關於系爭規約第2條第3款第12日之部分：

16 該款目係要求使用露台或屋頂平台之約定專用權人不得增
17 設採光罩、花架、非屬竣工圖說所載之附加物、違章建築
18 等情，究有何限制約定專用權人得合法使用權利？至所謂
19 「非屬竣工圖所載之附加物」則因該段之前已敘明不可設
20 置「採光罩、花架」等特定違章物，嗣後乃概括以最低限
21 度要求「非屬竣工圖所載之附加物」為違章物認定及設置
22 標準依據，尚無有任何限制區分所有權人行使權利之意，
23 當屬有效；況若區分所有權人設置「非屬竣工圖所載之附
24 加物」合法與否發生爭議時，自應以行政或司法機關認定
25 為據，附此敘明。再者有關「管理委員會為確認住戶有無
26 上述違規情形，經管理委員會議決議得授權管理委員等進
27 入查看，住戶不得拒絕」乙節，亦僅為被告管委會決議得
28 授權管理委員進入查看疑涉有違規情事住戶之依據，誠與
29 公寓大廈管理條例第6條所定有關住戶義務之規範意旨無
30 違。

31 2. 系爭規約第2條第3款第13日之部分：

01 有關廣告物之設置規範，除以維持正隆天第大廈整體外觀
02 為考量以外，亦屬全體住戶共同利益之行為，不論一樓店
03 面或其他樓層均可充作事務所為使用、依規約申請設置廣
04 告物，從而被告管委會參酌公寓大廈管理條例第8條第1項
05 規定增訂該款目內容，自於法有據，至有關「臺北市土地
06 使用分區管制自治條例」、「臺北市廣告物管理自治條
07 例」均屬行政管理規定，應與系爭廣告物之規範是否合於
08 公寓大廈管理條例相關規定無涉，併予敘明。

09 **3.關於系爭規約第2條第3款第14目之部分：**

10 原告固堅稱參加人於露臺設置發電機及空調室外機俾供日
11 常使用，均屬合法正當權利之行使，亦無礙於公共利益云
12 云，惟被告管委會為保持正隆天第大廈建築外觀整體性，
13 乃參酌公寓大廈管理條例第8條第1項有關「公寓大廈周圍
14 上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設
15 備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似
16 之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規
17 定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）
18 主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會
19 議決議之限制。」等規定為增訂該款目，自無任何違法之
20 處。

21 **4.關於系爭規約第3條第5款暨「獎勵梯間及其電梯使用償
22 金」之部分：**

23 原告為臺北市○○區○○○路0段0號2樓即2041建號建物
24 區分所有權人並與獎勵停車位之所有權人共有2108建號建
25 物，而該獎勵停車位之使用，亦可從地上1層直達原告二
26 人所有上址2號2樓專有部分。而上址2號2樓建物，現已充
27 作元泰診所（即一般俗稱之洗腎中心）使用，而該診所之
28 員工、病患暨其家屬皆使用獎勵停車位專用客梯直達原告
29 二人所有2號2樓建物，當有增加電梯使用及保全、或其他
30 費用之義務，故基於使用者付費原則，被告管委會於109
31 年1月4日區分所有權人會議決議通過增訂系爭規約第3條

01 第5款暨「獎勵梯間及其電梯使用償金」等決議，亦符合
02 公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，自無所謂顯失公
03 平或權利濫用之情事存在。

04 5.系爭規約第4條第8款部分：

05 原告所有2號2樓建物早於108年11月間即由元泰診所充作
06 洗腎中心為使用，故正隆天第大廈實際使用狀況乃包含一
07 般住宅、一般事務所與2號2樓設立元泰診所等情。以往因
08 正隆天第大廈之使用方式及廢棄物之產生，或有不同法令
09 標準要求及多樣性，被告管委會乃研擬制訂統一標準，於
10 有部分如供營業使用時區分「1、一般事業廢棄物如：員
11 工生活垃圾、一般性醫療廢棄物（乾淨點滴瓶、非有害藥
12 用玻璃瓶）、再利用（報紙、影印紙、紙箱等），應委託
13 專業廢棄物清運公司處理。2、有害事業廢棄物如：生物
14 醫療廢棄物、溶出毒性事業廢棄物、易燃性事業廢棄物
15 等，應委由專業廢棄物清運公司處理，不得使用編號1、2
16 電梯運送，不得造成本公寓大廈環境衛生之影響。如有違
17 反者，授權管理委員會訂定罰則。」作為規範標準，當無
18 任何不法之處。再者，目前於正隆天第大廈內僅有元泰診
19 所會產生所謂醫療廢棄物，惟如前述，元泰診所相關人員
20 既可從獎勵停車位專用客梯進出，被告管委會為維護正隆
21 天第大廈全體住戶之安全衛生環境，於不影響妨礙元泰診
22 所對醫療廢棄物之處理原則下，乃增訂限制上揭辦法，自
23 無構成所謂違反平等原則之權利濫用情形，更非故意刁難
24 元泰診所營運云云。

25 6.關於系爭規約第3條第5款規定之部分：

26 上揭規約之修訂，係因除一樓店面以外，正隆天第大廈於
27 一定樓層之下可為一般事務所為營業使用，為落實確認進
28 出正隆天第大廈人員之身分，遂於前揭條款內制訂每位訪
29 客需提出身分證、駕照、健保卡、學生證等證明文件換領
30 訪客證，衡情亦常見於一般商業辦公大樓為之，亦無明顯
31 違法或不當可言，復參以法務部106年5月10日法律字第

01 10603505040號函釋揭示意旨，亦足以認定上揭規定僅要
02 求每位訪客換證即能達到進出人員之安全管理，實無進一
03 步要求蒐集更多個人隱私資料，應無逾越比例原則，符合
04 個人資料保護法第6條第1項、第19條第1項之規定，自不
05 構成民法56條第2項總會之無效、第71條違反強行法之效
06 力等無效事由。

07 7.關於備位聲明之部分：

08 承前所述，被告管委會於109年1月4日區分所有權人大會
09 所為增訂系爭規約第2條第3款第12至14目、第3條第5款、
10 第4條第8款以及「獎勵梯間及其電梯使用償金」等決議內
11 容均係為維護正隆天第大廈全體住戶之正當利益所設置，
12 並無違反誠信原則或有顯失公平之情事；再參以元泰診所
13 現設有血液透析床15床，如以每床每日可由三個病患輪替
14 使用，則每日至少約有45位病患進行洗腎醫療，加上診所
15 員工、陪診家屬，足認原告二人使用獎勵停車位專用客梯
16 之比例早已超過其原持有8.68%云云；又原告二人豈能強
17 令洗腎病患不搭乘電梯而步行上樓（若有使用輪椅就診之
18 病患更屬不可能）？或者元泰診所會同意出具書面向被告
19 管委會承諾其診所病患絕無搭乘電梯直達2樓進行診療云
20 云？從而原告二人恣意援引民法第799條之1第3項規定訴
21 請撤銷該等決議內容云云，即非有據等語置辯。

22 (二)為此聲明：原告之訴駁回。

23 三、參加人則陳述意見略以：

24 (一)關於「系爭規約第2條第3款第12目至第14目、第3條第5款、
25 第4條第8款、『獎勵梯間及其電梯使用償金』等決議及『正
26 隆天第大廈門禁管理辦法』第3條第6款」有訴請確認無效或
27 予以撤銷之理由，參加人說明意見如下：

28 1.關於系爭規約第2條第3款第12目之部分：

29 系爭規約第2條第3款第12目有關「管理委員會為確認住戶
30 有無上述違規情形，經管理委員會決議得授權管理委員
31 等進入查看，住戶不得拒絕」，亦屬欠缺「手段之必要

01 性」，違反公寓大廈管理條例第6條第3項及第15條之法定
02 程序，侵害憲法第22條、第23條所保障之人民居住權利、
03 不當限制人民居住自由之權利，足證確有重大侵害住戶權
04 益之虞。

05 2.關於系爭規約第2條第3款第13目之部分：

06 參加人所承租系爭房屋其使用分區為「第三種商業區」，
07 依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第4條第10款規
08 定，為供地區性之零售業、服務業、娛樂業、批發業及其
09 有關商業活動之使用而劃定之商業區；於不違反同條例第
10 23條規定之情形下，得為商業使用，而於外牆設置廣告物
11 係為原告專有部分建物合目的性之一般使用方式，且有
12 「臺北市廣告物管理自治條例」就廣告物之設置管理予以
13 規範。被告管委會決議增訂「辦公店面區廣告招牌由起造
14 人統一標準規格，其位置、尺寸、材質已由起造人設置完
15 成，廣告物應依規範安裝於指定位置，辦公店面區區分所
16 有權人（使用者）不得擅為超出此範圍之設計」等云云，
17 雖看似合理，然正隆天第大廈起造人僅於一樓營業使用之
18 店面配有廣告設置區，卻未於原告二人所有2樓供商業使
19 用之店面配置廣告設置區，如欲設置廣告物勢必須附著於
20 外牆，惟前揭決議竟限制「廣告招牌內容厚度不得超出起
21 造人交屋時之外牆面」云云，形同全面禁止原告二人所有
22 2樓住戶依法設置廣告物，剝奪「臺北市廣告物管理自治
23 條例」所賦予設置廣告物之權利，不當限制合目的性的使
24 用收益其專有部分，是按民法第56條第2項總會之無效、
25 第71條違反強行法之效力、第148條權利濫用禁止等規
26 定，應屬無效。

27 3.關於系爭規約第2條第3款第14目之部分：

28 參照正隆天第大廈109年1月4日區分所有權人會議紀錄記
29 載，本議案於表決前業經其他與會區分所有權人提修正案
30 表示略以：「冷氣主機應（含公設）不夠明確」等語，不
31 料仍按照原提案通過云云；惟查正隆天第大廈建物竣工圖

01 內並無所謂冷氣主機等之水電配置圖，再參以建造執照、
02 使用執照等內容亦無有關冷氣主機放置處，足證被告管委
03 會係以虛擬不存在之「冷氣主機應依水電配置圖規定之位
04 置裝設」、「其變更安裝位置除應符合相關法規，並應經
05 區分所有權人會議決議後使得為之」云云，顯係增加法令
06 所無之限制，復未明確說明其目的之正當性、手段之必要
07 性與限制之妥當性，是按民法第56條第2項總會之無效、
08 第71條違反強行法之效力、第148條權利濫用禁止等規
09 定，應屬無效。

10 4.關於系爭規約第3條第5款暨「獎勵梯間及其電梯使用償
11 金」之部分：

12 參照系爭規約第17條第2項第1款有關管理費之分擔基準可
13 知，「管理費」原係以該大廈每位區分所有權人之所有權
14 狀所載面積並加上「公共設施面積持分所佔比例之總額」
15 計算。至該款目所指「獎勵停車位專用客梯」係同時登記
16 於共有部分之2106、2108建號內，而2106建號建物係由正
17 隆天第大廈全體區分所有權所共有，足證「獎勵停車位專
18 用客梯」並非僅由原告及非居住於該大廈之獎勵停車位區
19 分所有權人所共有使用，而係屬全體區分所有權人所共有
20 使用。再者，「獎勵停車位專用客梯」係從正隆天第大廈
21 地下3層經過1樓再至原告二人所有2樓建物，而「一般電
22 梯」係由該大廈地下5層經過1樓再至各樓層，因此無論是
23 該大廈住戶或是僅購買獎勵停車位之區分所有權人均可使
24 用「獎勵停車位專用客梯」或「一般電梯」從地下3層或5
25 層至1樓大廳出入，任何區分所有權人（含全體住戶及僅
26 購買車位者）均可本於自由意思自主決定要使用哪個電
27 梯？而非他人所得干預或禁止，是以，被告管委會誣稱正
28 隆天第大廈住戶根本不會使用「獎勵停車位專用客梯」或
29 僅購買獎勵停車位者亦不會使用一般電梯出入云云，僅屬
30 主觀臆測之詞，不足採信。況被告管委會於計算收取管理
31 費時，業將原告所有上開2108建號建物之「公共設施面積

01 持分」併入計算，意即原告二人專有建物（含附屬建物）
02 及共用部分（含2106、2107、2108建號）之總面積為
03 592.0000000平方公尺（即179.14坪），若以每坪每月120
04 元計，則每月管理費約為21,497元，足徵原告已依公寓大
05 廈管理條例第10條、第11條之規定，按「其共有之應有部
06 分比例分擔之」，詎料被告管委會竟決議要求原告二人應
07 另行「支付相當之償金」云云，顯屬「巧立名目」重複計
08 費之權利濫用情形。至「原告應繳納每坪每月700元計算
09 之使用償金，且不含依坪數大小按月全額繳納之管理費」
10 乙節，參照該案由之「說明」（八）所載略以：「...；
11 2F住戶（即原告）使用償金為700元/坪/月。（權利範圍
12 179.14坪）」等語，則原告二人每月應繳納之使用償金為
13 125,398元（即179.14坪×700元=125,398元）云云；依此
14 原告持有建物總面積179.14坪（含專有部分及全部共用部
15 分），除每月須按每坪120元計算繳納「管理費21,497
16 元」以外，尚須按上開坪數每坪700元計算繳納「使用償
17 金125,398元」，顯不合理；不料被告管委會竟利用多數
18 決暴力強行通過對原告課徵於法無據之前揭「使用償金」
19 云云，亦有構成權利濫用之情形。再者，該議案之說明(六)
20 固記載略以：「停獎梯間及其客梯 為獨立建號2108，為
21 停獎汽車位（50位）與2F所共有，性質屬小公，依使用者
22 付費原則，應另計收使用償金」云云，惟查「停獎梯間及
23 其客梯」係同時登載於2106、2108建號內，並非為獨立建
24 號2108所獨有，上揭議案說明(六)明顯悖於事實，不足採
25 信；承上原告二人就2108建號之權利範圍為868/10,000，
26 換算持分比例僅為8.68%，竟要分擔高達87%以上之費用
27 （126,592/145,000）云云，被告管委會更恣意以「約定
28 放棄使用該部分公設」為由逕自排除28個住戶所有的停獎
29 汽車位【該議案之說明(七)內容參照】，堪認其分配方式有
30 欠公允，自屬違反公寓大廈管理條例第10條之規定。會辯
31 稱「原告二人使用停獎專用客梯之比例早超過其持有

01 8.68%」云云，則純屬推測之詞，無足憑信。

02 5.關於系爭規約第4條第8款之部分：

03 觀諸該議案於表決前，主任委員發言略以：「本公寓大廈
04 專有部分經營診所...等，事業之廢棄物...應委託專業廢
05 棄物清運公司處理。有害事業廢棄物...應委由專業廢棄物
06 清運公司進行處理，不得造成本公寓大廈環境衛生之影
07 響。...」云云，足見該議案之提出係針對原告及參加人
08 葉庭豪即元泰診所而來。依廢棄物清理法第2條第2項第2
09 款之規定，「事業廢棄物：指事業活動產生非屬其員工生
10 活產生之廢棄物，包括有害事業廢棄物及一般事業廢棄
11 物。」，而一般廢棄物之回收、清除、處理，同法第5條
12 第4項亦有明定，詎被告管委會竟決議將員工生活垃圾及
13 報紙、影印紙、紙箱等一般廢棄物，亦視為一般事業廢棄
14 物，此實與其他住戶所產生之廢棄物並無二致，卻強制原
15 告或參加人葉庭豪即元泰診所應委託專業廢棄物清運公司
16 處理云云，係增設前揭廢棄物清理法所無之限制；且同樣
17 為一般廢棄物，何以供營業使用樓層住戶已依約繳納管理
18 費，尚須再委託專業廢棄物清運公司處理一般廢棄物，與
19 供營業使用之區分所權人以外之住戶為差別對待，顯有違
20 反平等原則、欠缺限制妥當性之權利濫用情形。再就有害
21 事業廢棄物固應委由專業廢棄物清運公司處理，然就「不
22 得使用編號1、2電梯運送」決議部分，則欠缺正當性，姑
23 不論是供營業使用樓層營業住戶或是非營業住戶均已就正
24 隆天第大廈公共設施之維護、管理依約繳納管理費，況就
25 廢棄物而言，不分其種類為何？如處理不善均有可能造成
26 環境衛生之不當影響，至於「不得使用編號1、2電梯運
27 送」更顯係特別針對2樓住戶加諸限制，亦屬違反平等原
28 則之權利濫用情形，應屬無效。

29 6.關於「正隆天第大廈門禁管理辦法」之部分

30 參照該辦法第2條第6款僅規定「住戶隨行之訪客，須由一
31 位代表提出身分證、駕照、健保卡、學生證等由公務機關

01 或各級學校核發且上有照片足供核對之身分證明文件，換
02 領訪客證。」等語，豈料竟於第3條第6款規定「公司人員
03 隨行之訪客，每位均須提出身分證、駕照、健保卡、學生
04 證等由公務機關或各級學校核發且上有照片足供核對之身
05 分證明文件，換領訪客證。」云云，顯係分別對一般住
06 戶、公司人員採取差別待遇之管制手段，非但有違平等原
07 則，亦企圖造成元泰診所病患及其陪診家屬就醫之不便，
08 並干擾元泰診所業務之正常經營。實則為確保進入該大廈
09 之訪客為受住戶或公司行號同意到訪之人，僅須依該辦法
10 第2條第2款及第3條第2款規定，通知住戶（公司戶）口頭
11 確認即已足以維護安全之目的，而將每位公司戶訪客身分
12 證件暫交管理人員保管，既屬無必要，且有個資外洩之風
13 險，從而該辦法第三條第六款之規定，非但違反平等原
14 則，且已逾越手段之必要性。其次，參加人葉庭豪即元泰
15 診所之訪客不外乎病患及其陪診家屬，其範圍本較一般公
16 司行號為特定，而依個人資料保護法第2條第1款規定，病
17 歷、醫療、健康檢查等均屬個人資料，如欲蒐集、處理或
18 利用均應依個人資料保護法之規定，詎被告管委會竟修訂
19 該辦法第3條第6款內容要求公司人員每位隨行訪客均應提
20 出證件換領訪客證，顯然亦違反個人資料保護法第6條第1
21 項、第19條第1項規定，是按民法第56條第2項總會之無
22 效、第71條違反強行法之效力規定，應屬無效。

23 7.關於備位聲明之部分：

24 承前所述，被告管委會於109年1月4日區分所有權人大會
25 所為增訂系爭規約第2條第3款第12至14目、第3條第5款、
26 第4條第8款以及「獎勵梯間及其電梯使用償金」等決議內
27 容有增加法令所無之限制，逾越目的之正當性、手段之必
28 要性與限制之妥當性等情，亦有違反誠信原則、平等原則
29 或有顯失公平之權利濫用情形，從而原告爰依民法第799
30 條之1第3項規定訴請撤銷，洵屬有據。

31 (二)為此主張：原告所為請求均有理由，應予准許。

01 四、兩造不爭執事實如下：（見本院卷第216、257、366頁）

02 (一)臺北市○○區○○段○○段0000○號建物即門牌號碼臺北市
03 ○○區○○○路○段0號2樓房屋（即系爭房屋）之建物所有
04 權狀內容記載：「建物坐落地號：河堤段二小段0000—
05 0000。建築基地權利（種類）範圍：河堤段二小段550、551
06 地號（所有權）各100000分之2990。權狀註記事項：建築基
07 地地號：河堤段二小段550、551地號。」等語（見北司調卷
08 第107、109頁）。

09 (二)坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地屬「第三種住
10 宅區」。

11 (三)坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地屬「第參種商
12 業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得做第參種商業區
13 使用）（原屬第貳種商業區）」。

14 (四)被告係依公寓大廈管理條例設立並申請備核之管理委員會
15 （見本院卷第117、118頁）。

16 (五)被告目前法定代理人為合美工程股份有限公司法定代理人高
17 爾靈，任期為108年11月1日至109年10月31日、109年11月1
18 日至110年10月31日（見本院卷第119至121頁、第291、366
19 頁）。

20 (六)原告二人有參與正隆天第大廈區分所有權人會議109年1月4
21 日、109年10月17日區分所有權人會議（見本院卷第123至
22 126頁、第291、366頁）。

23 (七)原告現仍為正隆天第大廈區分所有權人（見本院卷第141至
24 148頁）。

25 五、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

26 (一)按「法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。但其規定
27 並不以之為無效者，不在此限」、「法律行為，有背於公共
28 秩序或善良風俗者，無效」、「行使權利，履行義務，應依
29 誠實及信用方法、」，民法第71條、第72條、第148條第2項
30 分別定有所規定。再按「又區分所有建物共有部分之公共
31 設施之使用，區分所有人或其管理委員會固得為必要之限

01 制，但其限制必需合於平等、比例原則，不得妨害區分所有
02 權人就建物及公共設施之通常使用」、「又區分所有權人或
03 管理委員會限制區分所有建物共有部分公共設施之使用，必
04 需合於平等、比例原則，不得妨害區分所有權人就建物及公
05 共設施之通常使用。另規約雖可就公寓大廈共用部分之使用
06 管理為規範，但依管理條例第9條第3項規定，不得違反管理
07 條例及建築法令之規定」有最高法院100年台上字第1293號
08 民事判決、108年台上字第329號民事判決可資參照。是以，
09 依公寓大廈管理條例第23條第1項之規定，區分所有權人非
10 不得召開區權人會議制定規約，以限制區分所有權人之權利
11 行使，此基於私法自治原則，於加強公寓大廈之管理維護、
12 居住品質提昇之目的，使各區分所有權人得透過決議，於規
13 約限制公寓大廈、基地之使用及住戶間相互關係，惟此項限
14 制仍須符合目的之正當性、手段之必要性及限制之妥當性，
15 方與憲法保障財產權及公寓大廈管理條例規範無違，如有違
16 反自屬權利濫用而應認無效。

17 (二)再按「又區分所有權人會議經由多數決作成之決議，與少數
18 區分所有權人之權益發生衝突時，其是否係藉由多數決方
19 式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，應有
20 充分理由，始不悖離「按應有部分比例分擔」之原則。且是
21 否係以損害該少數區分所有權人為主要目的，基於公平法
22 理，法院固得加以審查，惟應從大廈全體住戶因該決議之權
23 利行使所能取得之利益，與該少數區分所有權人及國家社會
24 因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘該決議之權
25 利行使，大廈住戶全體所得利益極少，而該少數區分所有權
26 人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為
27 主要目的，不能單憑該決議對少數區分所有權人現擁有之權
28 益有所減損，即認其係藉由多數決方式，形成對少數區分所
29 有權人不利之分擔決議或約定，認以損害他人為主要目的，
30 而屬權利濫用，或違反公序良俗」，亦有最高法院97年台上
31 字第2347號民事判決可資參照。是以，區分所有權人會議所

01 為之決議，倘有侵害少數區分所有權人權益之情形，其所為
02 縱已符合多數決之原則限制時，仍應具備有充分理由始得為
03 之，且法院於審查該項決議有無效之爭議時，即特別就該項
04 決議有無以損害少數區分所有權人為目的為詳盡之調查，始
05 符合公平正義之法理。

06 (三)系爭規約第2條第3款第12目之決議應屬無效。

07 1.經查，正隆天第大廈區分所有權人於109年1月4日區分所
08 有權人大會達成系爭規約第2條第3款第12目：「露台、屋
09 頂平台：依現行法令不辦理產權登記，倘法令有變更，依
10 變更後之新規定辦理。全體區分所有權人同意本大樓其露
11 台、屋頂平台等範圍，因無共用之獨立出入口，故約定由
12 緊鄰露台、屋頂平台之上述住戶分別管理使用（其約定範
13 圍詳如規約附件一各約定專用圖），其使用不得增設採光
14 罩、花架、非屬竣工圖所載之附加物、違章建築，住戶應
15 依法管理維護使用，並遵守本公寓大廈住戶規約及公寓大
16 廈管理條例、相關建築法令。管理委員會為確認住戶有無
17 上述違規情形，經管理委員會決議授權管理委員等進入查
18 看，住戶不得拒絕。」之決議，有兩造不爭執其真正之上
19 揭區分所有權人會議紀錄附卷足憑（見北司調卷第67
20 頁），應堪採信為真實。

21 2.依卷附上揭會議記載內容可悉（見北司調卷第67頁），系
22 爭規約第2條第3款第12目之修訂目的係為「有關露台、屋
23 頂平台授權管理委員會決議，使得進入查看」，然查，系
24 爭房屋之露台係屬約定專用使用部分，是系爭房屋之所有
25 權人或使用權人於不違反現形有效法律或行政規章之前提
26 下，基於憲法對於財產權及居住自由之保障，本得自由使
27 用管理系爭露台，不受他人干涉，縱區分所有權人欲舉行
28 區分所有權人大會以決議之方式，限制特定區分所有權人
29 權利之行使，縱已符合多數決之原則限制時，仍應具備有
30 充分理由始得為之，且必需合於平等、比例原則，否則即
31 屬妨害特定區分所有權人就建物及約定專用共有部分之通

01 常使用。再者，住戶應依使用執照所載用途及規約使用專
02 有部分、約定專用部分，不得擅自變更；區分所有權人對
03 專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區
04 分所有權人共同利益之行為，公寓大廈管理條例第15條第
05 1項、第5條固然定有明文。再按同條例第23條第1項之規
06 定，區分所有權人非不得召開區分所有權人會議制定規
07 約，以限制區分所有權人之權利行使，惟此項限制仍須符
08 合目的之正當性、手段之必要性及限制之妥當性，方與憲
09 法保障財產權及公寓大廈管理條例規範無違。

10 3. 依卷附兩造不爭執其真正之原證6臺北市政府衛生局108年
11 11月15日北市衛稽字第1083085078號函可悉（見本院卷第
12 137至141頁），參加人承租原告所有系爭房屋經營元泰診
13 所，業已符合相關醫療法規，並取得醫療機構開業執照，
14 參加人所元泰診所為合法經營之醫療診所，再觀諸依卷附
15 兩造不爭執其真正之原證7臺北市建築管理工程處函109年
16 1月8日北市都建寓字第10830555225號函：「主旨：有關
17 貴管委會函詢所轄2樓住戶於約定專用露台增設發電機及
18 空調主機，且電力配管行經2樓梯廳天花板並涉及共用部
19 分一事，請查照。說明：一、復貴管委會108年12月17日
20 正隆天第管字第108121701號函。二、至貴管委會函陳內
21 容（略以）：『旨述電力配管行經2F梯廳屬共用部分...
22 必須使用共同部分時，/應經管理負責人或管理委員會之
23 同意後為之。』乙節/本處將掣函該診所陳述意見。三、
24 至函陳說明該診所設置開業相關設備、露天機電設備設置
25 高度逾155公分，且有噪音及震動干擾等情事，所述事項
26 係屬社區自治範疇，倘無法協議處理，影響其他住戶權益
27 部分，應屬私權遭受侵害之範疇，宜循法律程序解決，以
28 維護彼此相關權益。四、再查貴管委會108年11月22日正
29 隆天第大廈管字第108112201號函文內容說明五、說明
30 六，有關建築技術規則建築設計施工編第247條及室內裝
31 修施工許可所檢附之文件不實等，本案有關管線貫穿位置

01 若非位於防火區劃範圍內，尚難適用建築技術規則設計施
02 工編第247條之規定，另有關發電機之放置非屬室內裝修
03 範疇，併予敘明」（見北司調卷第143至145頁），且參加
04 人係為使診所內所有醫療儀器不受斷電影響危急醫療行併
05 基於進行治療中病患之生命身體安全之考量，乃於系爭房
06 屋之露臺放置設有備援之發電機乙座，依原證7臺北市建
07 築管理工程處函109年1月8日北市都建寓字第10830555225
08 號函釋，並無違反相關建築法令，應屬適法。況竣工圖說
09 係指建築工程完工後，反映建築工程竣工實貌的工程圖
10 紙，是真實記錄各種地上、地下建築物、構築物等情況之
11 技術文件，自不能廣泛以竣工圖說未予繪製任何物件之特
12 定區域倘事後所有權人或其他約定使用權人放置任何物品
13 （如上揭發電機）於該區域，即有認違反建築法令章程之
14 情形，況依卷附兩造不爭執其真正之原證12系爭房屋建物
15 登記第一類謄本就該露台使用並未有任何法令上之限制
16 （見本院卷第141至148頁），且系爭規約第2條第3款第12
17 目所列「非屬竣工圖所載之附加物」實係恣意以不確定之
18 法律概念妄加就該露台之合法使用予以不必要限制；再
19 者，上揭規約之修訂目的係為「有關露台、屋頂平台授權
20 管理委員會決議，使得進入查看」，已如前述，然上揭規
21 約有關「管理委員會為確認住戶有無上述違規情形，經管
22 理委員會議決議得授權管理委員等進入查看，住戶不得拒
23 絕」之內容，明顯顯係賦予被告管委會得授權無令狀人員
24 僭越法律逕為搜索私人住宅之權利，甚至優於我國檢察機
25 關之地位，誠屬荒謬，更逾越公寓大廈管理條例之授權範
26 圍，剝奪人民住居權利不受侵犯之自由，而除緊鄰露臺之
27 約定專用權人以外，任何樓層之住戶均可能有違反法令或
28 規約之情形，詎該款目竟僅針對有露臺約定專用權之區分
29 所有權人，不得拒絕被告管委會所授權不特定管理委員進
30 入其專有部分，亦違反憲法所保障之平等原則，顯已構成
31 民法第148條所定權利濫用禁止之情形，自應認定為無

01 效。

02 (四)系爭規約第2條第3款第13目之之決議應屬無效。

03 1.經查，正隆天第大廈區分所有權人於109年1月4日區分所
04 有權人大會達成系爭規約第2條第3款第13目「外牆廣告招
05 牌區辦公面區廣告招牌由起造人統一標準規格，其位置、
06 尺寸、材質已由起造人設置完成，廣告物應依規範安裝於
07 指定位置，辦公店面區區分所有權人（使用者）不得擅為
08 超出此範圍之設計。廣告招牌內容厚度不得超出起造人交
09 屋之外牆面，廣告物使用外部照明燈具，其燈具突出外牆
10 面以不超過50公分為限，並由辦公成面區區分所有權人
11 （使用者）自行製作。未符合前述規定者，應予改善或回
12 復狀」之決議，有兩造不爭執其真正之上揭區分所有權人
13 會議紀錄附卷足憑（見北司調卷第67頁），應堪採信為真
14 實。

15 2.依卷附上揭會議記載內容可悉（見北司調卷第67頁），系
16 爭規約第2條第3款第13目之修訂目的係為「為維持本建築
17 物整體外觀有關露台、屋頂平台授權管理委員會決議，使
18 得進入查看」。惟查，原告所有系爭房屋，主要用途為
19 一般事務所，有兩造不爭執其真正之原證12系爭房屋建物
20 登記第一類謄本附卷足憑（見本院卷第141至148頁），而
21 系爭房屋坐落位置之土地區塊為臺北市○○區○○段○○
22 段000地號土地，屬「第參種商業區（依都市計畫說明書
23 圖規定辦理，始得做第參種商業區使用）（原屬第貳種商
24 業區）」，有兩造不爭執其真正之原證13臺北市都市發展
25 局都市計畫公共設施用地及土地使用分區證明書附卷足憑
26 （見本院卷第243至246頁），本應得遵循「臺北市土地使
27 用分區管制自治條例」為商業使用，而商業使用於外牆設
28 置廣告，本即為原告專有部分建物合目的性之一般使用方
29 式，至有關廣告之設置管理，另有「臺北市廣告物管理自
30 治條例」為管理廣告物，以維護公共安全、交通秩序及都
31 市景觀等情。

01 3.再查，正隆天第大廈起造人僅於一樓供營業使用之店面配
02 有廣告設置區，並未於2樓以上供商業使用之店面或事務
03 所、及其他得供作營業使用之辦公室分配廣告設置區，此
04 情當為正隆天第大廈區分所有權人及被告管委會所明知，
05 而系爭規約第2條第3款第13目「外牆廣告招牌區辦公面區
06 廣告招牌由起造人統一標準規格，其位置、尺寸、材質已
07 由起造人設置完成，廣告物應依規範安裝於指定位置，辦
08 公店面區區分所有權人（使用者）不得擅為超出此範圍之
09 設計」之決議限制正隆天第大廈僅能以起造人統一標準規
10 格暨已預定之位置、尺寸、材質為限設置廣告物，無異全
11 然剝奪2樓以上供商業使用之店面或事務所、及其他得供
12 作營業使用之辦公室設置廣告招牌之合法權益，且造成2
13 樓以上供商業使用之店面或事務所、及其他得供作營業使
14 用之辦公室與一樓供營業使用之店面之權益有明顯重大之
15 差異，卻又未能提出合理之說明，亦屬明顯違反憲法所保
16 障之平等原則。況正隆天第大廈2樓以上建物並無如1樓建
17 物般有騎樓設計為緩衝，如欲設置廣告物勢必附著於外
18 牆，而系爭規約第2條第3款第13目竟決議廣告物有厚度不
19 得超過外牆之限制約定，無異係針對性且形同全面禁止原
20 告及其他2樓以上供商業使用之店面或事務所、及其他得
21 供作營業使用之辦公室住戶得依法設置廣告物，顯係逾越
22 「臺北市土地使用分區管制自治條例」、「臺北市廣告物
23 管理自治條例」有關廣告物之設置等規定，恣意限制原告
24 依法為合目的性之使用收益其專有部分之權利，顯已構成
25 民法第148條所定權利濫用禁止之情形，自應認定為無
26 效。

27 (五)系爭規約第2條第3款第14目之決議應屬無效。

28 1.經查，正隆天第大廈區分所有權人於109年1月4日區分所
29 有權人大會達成系爭規約第2條第3款第14目「為保持建築
30 外觀整體性，本公寓大廈所有冷氣主機（含公設）應依竣
31 工圖中水電配置圖規定之位置裝設，其變更安裝位置除應

01 符合相關法規，並應經區分所有權人會議決議後使得為
02 之。未符合前項規定者，應予改善或回復原狀」之決議，
03 有兩造不爭執其真正之上揭區分所有權人會議紀錄附卷足
04 憑（見北司調卷第67頁），應堪採信為真實。

05 2.依卷附上揭會議記載內容可悉（見北司調卷第69頁），系
06 爭規約第2條第3款第14目之修訂目的係為「為維持本建築
07 物整體外觀」，然查，竣工圖說係指建築工程完工後，反
08 映建築工程竣工實貌的工程圖紙，是真實記錄各種地上、
09 地下建築物、構築物等情況之技術文件，且被告管委會迄
10 本案言詞辯論終結前猶未提出正隆天第大廈建物竣工圖，
11 實難認定正隆天第大廈竣工圖說內確有繪製所謂冷氣主機
12 等之水電配置圖，抑或繪製冷氣主機安放位置，況觀諸常
13 情，建造執照、使用執照及相關建築法令均無規定冷氣主
14 機放置處，至多僅為確保用戶新增設用電所裝置線路、變
15 壓器、開關等設備之用電安全，而有台灣電力股份有限公
16 司依電業法第32、59、61條及「用戶用電設備檢驗辦法」
17 等規定訂定台灣電力股份有限公司新增設用戶用電設備檢
18 驗要點存在，是以系爭規約第2條第3款第14目所規定「本
19 公寓大廈所有冷氣主機（含公設）應依竣工圖中水電配置
20 圖規定之位置裝設」究竟有無執行可能性，實有重大疑
21 義，非可盡信。

22 3.再者，承前所述，原告所有系爭房屋出租予參加人葉庭豪
23 即元泰診所，並經臺北市政府衛生局以108年11月15日北
24 市衛稽字第1083085078號函准予開業在案，參加人即元泰
25 診所為確保醫師診療時醫療儀器不受斷電影響危急病患於
26 醫療行為施行中之生命身體安全考量，於系爭房屋之約定
27 專用2樓露台放置備援之發電機乙座，目的僅係在預防社
28 區電力因特殊事由斷電時之意外情況下，尚能維持醫療儀
29 器之順利運作，平時除將來可能之定期檢修外完全靜止並
30 無作用，被告管委會為阻撓元泰診所正常營運，竟先以
31 108年11月22日正隆天第大廈管字第108112201號函指摘發

01 電機設置違反「建築技術規則設計施工編第247條」云
02 云，再以108年12月17日正隆天第管字第108121701號函捏
03 造所謂有「噪音及震動干擾」等不實情事向臺北市建築管
04 理工程處陳情云云，經該處以109年1月8日北市都建寓字
05 第1083055225號函復表示並未涉有違法之處等情，亦有兩
06 造不爭執其真正之原證7臺北市建築管理工程處函109年1
07 月8日北市都建寓字第1083055225號函附卷足憑（見北司
08 調卷第143至145頁），綜上可認系爭規約第2條第3款第14
09 目之修訂時係專為限制原告合理使用上揭約定專用露台而
10 為，是本院綜合上情研判，系爭規約第2條第3款第14目亦
11 已構成民法第148條所定權利濫用禁止之情形，自應認定
12 為無效。

13 (六)系爭規約第3條第5款及「獎勵梯間及其電梯使用償金」之決
14 議均屬無效。

15 1.正隆天第大廈區分所有權人於109年1月4日區分所有權人
16 大會達成增訂規約第3條第5款規定：「下列各款所列之特
17 定對象基於業務上之必要或依實際需求，使用本公寓大廈
18 停獎梯間客梯，應至該客梯啟用日期，支付相當之償金
19 等：(一)本公寓大廈辦公店面區羅斯福路三段二號2樓。(二)
20 非實際居住本公寓大廈之獎勵停車位區分所有權人或使用
21 人」及「獎勵梯間及其電梯使用償金：(一)、供羅斯福路三
22 段二號二樓營業使用，每坪每月700元。不含1、2樓店面
23 區管理費，由店面依坪數大小，按月全額繳納。(二)供非居
24 住本公寓大廈之獎勵停車位區分所有權人使用，每位汽車
25 獎勵停車位每月新台幣800元。不含社區汽車停車位管理
26 費」二項決議，有兩造不爭執其真正之上揭區分所有權人
27 會議紀錄附卷足憑（見北司調卷第71、73、83、85頁），
28 應堪採信為真實。

29 2.經查，正隆天第大廈係為集合式住宅，興建當時建商依照
30 臺北市政府都市發展局106使字第0069號使用執照存根附
31 表注意事項第9點記載略以：「本大樓增設公用停車位50

01 部，位於地下一層及地下二層，應提供公眾使用。」等規定，藉以換取增加允建容積樓地板面積以及允建容積率之經濟利益，有兩造不爭執其真正之原證3臺北市政府都市發展局106使字第0069號使用執照存根暨附表附卷足憑（見北司調卷第93至105頁），堪信為真；再查，原告為系爭房屋即臺北市○○區○○段○○段0000○號建物（下稱系爭2041建號建物）之區分所有權人，而獎勵停車位係位於同小段2105建號建物（下稱系爭2105建號建物）內，至同小段2108建號建物（下稱系爭2108建號建物）則為第一層客梯、停獎專用樓梯與地下一層客梯、安全梯E、停獎專用梯間以及地下二層客梯、安全梯E、停獎專用梯間（以下合稱獎停公共設施），而系爭2108建號獎勵停車公共設施係由原告分擔其中868/10000（8.68%）之持分以及系爭2105建號建物所有權人（意即獎勵停車位建號之建物所有權人）分擔其中9132/10000（91.32%），此有兩造不爭執其真正之原證5之臺北市○○區○○段○○段0000000000號建物登記第二類謄本暨建物測量成果圖附卷可稽（見北司調卷第113至136頁）。另參照系爭規約第17條第2項第1款有關管理費之分擔基準「各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定」等語（見本院卷第89頁），可知正隆天第大廈「管理費」原係以該大廈每位區分所有權人之所有權狀所載面積並加上「公共設施面積持分所佔比例之總額」計算，至該款目所指「獎勵停車位專用客梯」係同時登記於正隆天第大廈區分所有權人專有部分建物所有權狀之共有部分，此觀諸兩造不爭執其真正之原證4之建物所有權狀登記共有部分包含系爭2108建號建物在內即知之甚明（見北司調卷第107至109頁）；再者，卷附兩造不爭執其真正之系爭02041建號建物建物登記第一類謄本（所有權個人全部）明確記載：「(一)建號2106，計

01 5,816.87平方公尺，（原告）權利範圍：100000分之
02 2947，主要用途：共有部分，含安全梯E、客梯、停獎專
03 用梯間、發電機進風&停車場進風...等53項，...。(二)建
04 號2108，計91.77平方公尺，（原告）權利範圍：10000分
05 分之868，主要用途：共有部分，為安全梯E、客梯、停獎專
06 用梯間、停獎專用樓梯、發電機進風管道、停車場進風管
07 道等6項」等語（見北司調卷第11頁），由是可認系爭
08 2106建號建物、2108建號建物均係由正隆天第大廈全體全
09 體區分所有權人所共有，是而該「獎勵停車位專用客梯」
10 並非僅由原告及非居住於該大廈之「獎勵停車位」所有權
11 人所共有使用，而係屬正隆天第大廈區全體分所有權人所
12 共有使用。

13 3.又查，「獎勵停車位專用客梯」係從正隆天第大廈地下3
14 層經過1樓再至原告所有2樓建物，而「一般電梯」係由該
15 大廈地下5層經過1樓再至各樓層，從而，無論是該大廈住
16 戶或是僅購買獎勵停車位之區分所有權人均可使用「獎勵
17 停車位專用客梯」或「一般電梯」從地下3層或5層至1樓
18 大廳出入，上揭區分所有權人均可本於自由意思自主決定
19 要使用哪個電梯？本非他人所得干預或禁止，是被告管委
20 會抗辯稱正隆天第大廈一般住戶根本不會使用「獎勵停車
21 位專用客梯」或僅購買獎勵停車位者亦不會使用一般電梯
22 出入云云，純屬主觀臆測之詞，不足採信；況參加人元泰
23 診所之員工、病患及其陪診家屬亦可經由大廳使用一般電
24 梯至位於二樓之系爭房屋洽公就診，是被告管委會抗辯稱
25 該「獎勵停車位專用客梯」僅係原告暨購買獎勵停車位者
26 使用，基於使用者付費原則，正隆天第大廈區分所有權人
27 始於109年1月4日區分所有權人大會決議通過增訂系爭規
28 約第3條第5款暨「獎勵梯間及其電梯使用償金」等決議云
29 云，洵非有據。

30 4.況被告管委會於計算收取管理費時，業將原告所有系爭房
31 屋即系爭2108建號建物之「公共設施面積持分」併入計

01 算，意即原告二人專有建物（含附屬建物）及共用部分
02 （含2106、2107、2108建號）之總面積為592.0000000平
03 方公尺（即179.14坪），有上揭原證4建物所有權狀附卷
04 足憑（見北司調卷第107至109頁），以每坪每月120元
05 計，則每月管理費應為21,497元，此有兩造不爭執其真正
06 之參證2之正隆天第大廈管理費繳納證明在卷為佐（見本
07 院卷第99頁），足徵原告已依公寓大廈管理條例第10條、
08 第11條之規定，按「其共有之應有部分比例分擔之」，詎
09 料被告管委會竟決議要求原告二人應另行「支付相當之償
10 金」云云，顯有「巧立名目」重複計費之嫌；再者，「獎
11 勵梯間及其電梯使用償金」規定「原告二人應繳納每坪每
12 月700元計算之使用償金，且不含依坪數大小按月全額繳
13 納之管理費」乙節，參照上揭案由之「說明」(八)記載：
14 「...2F住戶（即原告）使用償金為700元/坪/月。（權利
15 範圍179.14坪）」等語（見北司調卷第83頁），則原告每
16 月應繳納之使用償金為125,398元（計算公式：179.14坪
17 $\times 700$ 元 = 125,398元），準此，原告持有建物總面積
18 179.14坪（含專有部分及全部共用部分），除每月須按每
19 坪120元計算繳納「管理費21,497元」以外，尚須按上開
20 坪數每坪700元計算繳納「使用償金125,398元」，顯不合
21 理。

22 5.又查，上揭案由之說明(六)記載略以：「停獎梯間及其客梯
23 為獨立建號2108，為停獎汽車位（50位）與2F所共有，性
24 質屬小公，依使用者付費原則，應另計收使用償金」等語
25 （見北司調卷第83頁），惟查「停獎梯間及其客梯」係同
26 時登載於系爭2106建號建物、系爭2108建號建物內，已如
27 前述，是以並非為系爭建號2108建物所獨有。又原告就
28 2108建號之權利範圍為10000分之868（見北司調卷第107
29 頁），換算持分比例僅為8.68%，竟要分擔高達87%以上
30 之費用（計算公式：126,592元/145,000元），參照上揭
31 案由說明(七)「停獎汽車位（28位）為大樓住戶所有並使

01 用，約定放棄使用該部分公設，無須負擔使用償金」（見
02 北司調卷第83頁），恣意以「約定放棄使用該部分公設」
03 為由逕自排除28個住戶所有的停獎汽車位，堪認其分配方
04 式有欠公允，亦屬明顯違反公寓大廈管理條例第10條之規
05 定。況被告被告管委會縱辯有關「停獎梯間及其客梯為獨
06 立建號2108建物所獨有，性質屬小公，依使用者付費原
07 則，應另計收使用償金」，則應以「小公」之持有面積來
08 計算分配，然上揭案由之決議內容卻謂「(三)面積：所有權
09 狀所載面積，加公共設施面積持分所佔比例之總額計算」
10 等語（見北司調卷第83頁），衡情係將原告所有系爭房屋
11 之所有權狀登記專有部分面積，加以全部公共設施面積持
12 分所佔比例之總額為計算，顯然前後矛盾，實不足取，顯
13 有違公寓大廈管理條例第10條第2項之規定。

14 6.再者，上揭案由所列「維護管理費用（元/月）」，其項
15 目包括：「電費、保養、維修、保險/8,000元」、「折舊
16 攤提（140萬/15年）/9,000元」、「清潔（環保人/8*
17 1.5）/8,000元」、「保全費（迎賓哨/24*18）/120,000
18 元」等等，而主任委員高爾靈於決議前應原告之要求，當
19 場表示略以：「...，這個表是我試算的」等語，有兩造
20 不爭執其真正之原證1正隆天第大廈區分所有權人109年1
21 月4日區分所有權人大會會議紀錄附卷足憑（見北司調卷
22 第83至85頁），足認上揭費用之計算，尚乏客觀之依據，
23 亦未經專業會計核實認證，不足採信。再參以一般會計法
24 則，設備係以攤提分攤購入成本，固定資產則係用折舊以
25 反映固定資產之真實剩餘價值，至所謂折舊攤提係為獎勵
26 停車位電梯之汰換預為準備，依公寓大廈管理條例第11條
27 之規定，電梯為共用部分之相關設施，其汰換尤重於拆
28 除、重大修繕或改良，舉輕以明重，應於將汰換事實發生
29 時，依區分所有權人會議決議行之，至相關費用則應由公
30 共基金支付或依區分所有權人按其共有之應有部分比例分
31 擔，詎料上揭議案竟巧立名目將分攤新電梯購入成本之

01 「折舊攤提」置入使用償金內，自己違背法令，復參以前
02 揭項目所列細項內已包括電費、保養、維修、保險等費
03 用，足敷一般管理維護支出，而原告業就此部分項目已繳
04 納管理費，已如前述，卻再度重複增加清潔、保全等費
05 用，亦係屬針對原告重複計費，申言之，上揭議案明顯企
06 圖以專有部分區分所有權人放棄使用共有部分權利即可免
07 除負擔共有部分義務為計算，意圖規避共有關係之法定責
08 任，而僅由原應分擔8.68%費用之原告承擔趨近全部汰換
09 電梯費用，再以多數決之方數強勢通過系爭規約第3條第5
10 款及「獎勵梯間及其電梯使用償金」之決議，綜合上情研
11 判，系爭規約第3條第5款及「獎勵梯間及其電梯使用償
12 金」，確實有違反公寓大廈管理條例第10條、第11條之情
13 形，亦已構成民法第148條所定權利濫用禁止之情形，自
14 應認定為無效。

15 (七)系爭規約第4條第8款之決議應屬無效。

- 16 1.正隆天第大廈區分所有權人於109年1月4日區分所有權人
17 大會達成系爭規約第4條第8款：「本公寓大廈專有部分供
18 營業使用之廢棄物丟棄，應依下列規定辦理：1、一般事
19 業廢棄物如：員工生活垃圾、一般性醫療廢棄物（乾淨點
20 滴瓶、非有害藥用玻璃瓶）、再利用（報紙、影印紙、紙
21 箱等），應委託專業廢棄物清運公司處理。2、有害事業
22 廢棄物如：生物醫療廢棄物、溶出毒性事業廢棄物、易燃
23 性事業廢棄物等，應委由專業廢棄物清運公司處理，不得
24 使用編號1、2電梯運送，不得造成本公寓大廈環境衛生之
25 影響。如有違反者，授權管理委員會訂定罰則」之決議，
26 有兩造不爭執其真正之上揭區分所有權人會議紀錄附卷足
27 憑（見北司調卷第77頁），應堪採信為真實。
- 28 2.依卷附上揭會議記載內容可悉（見北司調卷第75頁），系
29 爭規約第4條第8款之修訂目的係為「辦公店面區廢棄物之
30 管理」。然按廢棄物清理法第2條第2項第2款有關「事業
31 廢棄物：指事業活動產生非屬其員工生活產生之廢棄物，

01 包括有害事業廢棄物及一般事業廢棄物。」、第5條第4項
02 有關「一般廢棄物之回收、清除、處理，在直轄市由直轄
03 市政府環境保護局為之；在省轄市由省轄市環境保護局為
04 之；在縣由鄉（鎮、市）公所負責回收、清除，由縣環境
05 保護局負責處理，必要時，縣得委託鄉（鎮、市）公所執
06 行處理工作。」等規定可知，上揭議案係將員工生活垃圾
07 及報紙、影印紙、紙箱等一般廢棄物逕自視為一般事業廢
08 棄物，並強制針對供營業使用區分所有權人應委託專業廢
09 棄物清運公司處理，係屬強加供營業使用之區分所有權人
10 於廢棄物清理法所無之限制，復未曾具體說明此項限制目
11 的之正當性、手段之必要性究為何？且同樣為一般廢棄
12 物，且於供營業使用樓層住戶及一般住戶均需繳納管理費
13 之情形下，何以供營業使用樓層住戶尚需另行委託專業廢
14 棄物清運公司處理一般廢棄物，與供營業使用之區分所權
15 人以外之住戶為差別對待，又未提出合理之說明，明顯違
16 反憲法所保障之平等原則，亦已構成民法第148條所指權
17 利濫用之情形。

- 18 3.至有關「有害事業廢棄物如：生物醫療廢棄物、溶出毒性
19 事業廢棄物、易燃性事業廢棄物等，應委由專業廢棄物清
20 運公司處理，不得使用編號1、2電梯運送，不得造成本公
21 寓大廈環境衛生之影響。如有違反者，授權管理委員會訂
22 定罰則」之部分，該議案亦未提出有針對供營業使用樓層
23 住戶需額外制訂該項規約之必要合理說明，蓋姑不論是供
24 營業使用樓層營業住戶或是非營業住戶均需依約繳納管理
25 費，則不分廢棄物種類為何？如處理不善時都有可能造成
26 環境衛生之不當影響，何以僅針對供營業使用樓層營業住
27 戶訂定罰則？而供營業使用樓層營業住戶所產生之事業廢
28 棄物，倘以依廢棄物清理法及相關授權法規命令、行政命
29 令，委託依廢棄物清理法第29條第2項所訂管理辦法許可
30 之事業之廢棄物處理設施處理，何以仍無故限制使用編號
31 1、2電梯運送？亦屬違反平等原則之權利濫用情形。

01 4.綜上可認，系爭規約第4條第8款之決議，違反憲法所保障
02 之平等原則，顯已構成民法第148條所定權利濫用禁止之
03 情形，自應認定為無效。

04 (八)「正隆天第大廈門禁管理辦法」第3條第6款之決議應屬無
05 效。

06 1.被告管委會於108年12月18日第2次例行會議決議修訂「正
07 隆天第大廈門禁管理辦法」第3條第6款內容為「公司人員
08 隨行之訪客，每位均須提出身分證、駕照、健保卡、學生
09 證等由公務機關或各級學校核發且上有照片足供核對之身
10 分證明文件，換領訪證」，有兩造不爭執其真正之上揭決
11 議附卷足憑（見北司調卷第89頁），應堪採信為真實。

12 2.承前所述，原告所有房屋之登記主要用途為一般事務所，
13 且位坐落臺北市都市計畫公共設施用地及土地使用分區為
14 「第三種商業區」，本得出租語任何合法經營之行業，原
15 告現出租予參加人葉庭豪即元泰診所，主要收治項目為內
16 科及血液透析，平日進出診所者除工作人員外，通常情形
17 下亦僅有病患及其陪診家屬二大類，衡情出入對象尚屬單
18 純，並無過於複雜而致影響一般住戶居家安全之虞，倘若
19 要求每位訪客均須提供足資辨別身分之證明文件質押以換
20 取訪客證，則無異對外透露其為需經血液透析療程之病患
21 等情，是否妥適，並非全然無探求之餘地。再者，細繹
22 「正隆天第大廈門禁管理辦法」之制訂目的，係為「維護
23 社區公共安全」以及「提升居住品質」而設，則被告管委
24 會委由管理人員將上開詳細記載訪客姓名、年籍、就讀學
25 校等資料之身分證明文件蒐集存參，究與「維護社區公共
26 安全」以及「提升居住品質」有何關聯性？更何況「正隆
27 天第大廈門禁管理辦法」目前對確保個資不外流乙節並未
28 有任何配套措施，恐有個資保護不周疑慮，實則為保障進
29 入正隆天第大廈之訪客為現住戶或公司行號同意到訪之
30 人，僅需由值班管理人員當場通知受訪戶口頭確認即為已
31 足，此有同辦法第2條第2款、第3條第2款前段所定「訪客

01 應主動向管理人員表明身份，並說明拜訪目的，不論身份
02 或與受訪戶之關係，一律經管理中心通報住戶（公司
03 戶），住戶（公司戶）同意後，...」之規定可資參照
04 （見北司調卷第87頁），實無須要求每位訪客均應放置重
05 要證件於管理中心以換取訪客證，進而承受個資外洩之風
06 險，是以上揭「正隆天第大廈門禁管理辦法」第3條第6款
07 制訂是否有其正當性暨必要性，以非無疑。

08 3.再查，對照「正隆天第大廈門禁管理辦法」第2條第6款有
09 關「住戶隨行之訪客，須由一位代表提出身分證、駕照、
10 健保卡、學生證等由公務機關或各級學校核發且上有照片
11 足供核對之身分證明文件，換領訪客證」之規定（見北司
12 調卷第87頁），是除1、2樓公司行號戶以外之住戶訪客僅
13 需一人代表提出證件即可，何以就1、2樓公司行號戶之訪
14 客，於同辦法第3條第6款修訂「每位均需提出」云云而予
15 以差別待遇？未見被告提出合理說明，衡情實則對外營業
16 之公司行號戶，平日往來客戶通常有案可考，諸如：醫療
17 院所有健保檔案資料可供查詢，至公司行號或一般事務所
18 亦有報稅或客戶資料可相互勾稽，自不能僅憑被告管委會
19 恣意主觀之認定，即認定就「人別確認或安全維護」而
20 言，公司營業戶相較於一般住戶容易發生礙難查證狀況，
21 而有差別處遇之必要。

22 4.綜上可認，「正隆天第大廈門禁管理辦法」第3條第6款之
23 決議，違反憲法所保障之平等原則，顯已構成民法第148
24 條所定權利濫用禁止之情形，自應認定為無效。

25 (九)承上，原告先位請求確認系爭規約第2條第3款第12目、第13
26 目、第14目、第3條第5款、第4條第8款、「獎勵梯間及其電
27 梯使用償金」及「正隆天第大廈門禁管理辦法」第3條第6款
28 等決議均屬無效，均屬可採，則本件原告所為備位請求部
29 分，即無再予論述之必要，併此敘明。

30 六、綜上所述，原告先位請求確認系爭規約第2條第3款第12目、
31 第13目、第14目、第3條第5款、第4條第8款、「獎勵梯間及

01 其電梯使用償金」及「正隆天第大廈門禁管理辦法」第3條
02 第6款等決議均屬無效，均有理由，應予准許。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
04 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘
05 明。

06 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，
07 判決如主文。

08 中 華 民 國 110 年 2 月 25 日
09 民事第四庭 法 官 李家慧

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 110 年 2 月 25 日
14 書記官 王怡茹