

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第849號

原告 淳紳股份有限公司

法定代理人 沈瑋

原告 明水生活科技股份有限公司

法定代理人 王瑞民

共同

訴訟代理人 葉慶元律師

謝時峰律師

蔡步青律師

複代理人 胡子敬律師

被告 帛詩華社區管理委員會

法定代理人 歐俊佑

訴訟代理人 高亘瑩律師

被告 黃淑卿

訴訟代理人 黃繼儂律師

陳敦豪律師

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111年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認帛詩華社區於民國一百零九年九月十二日召開區分所有權人會議臨時動議及決議第一案關於「二樓以上不得做對外營業項目」之決議無效。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告帛詩華社區管理委員會負擔百分之三十三，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

01 一、按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理
02 人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第170條有明文規
03 定，復按第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得
04 為承受時，應即為承受之聲明，同法第175條第1項亦規定甚
05 詳。查原告明水生活科技股份有限公司（下稱明水公司）之
06 名稱原為明水生醫科技股份有限公司，法定代理人為沈瑋，
07 嗣更名為明水公司，法定代理人變更為王瑞民，而被告帛詩
08 華社區管理委員會（下稱帛詩華管委會）法定代理人變更為
09 歐俊佑，此有臺北市政府變更登記核准函、變更登記表、臺
10 北市政府都市發展局函在卷可稽（見本院卷(二)第75至84頁、
11 本院卷(一)第203至207頁），王瑞民、歐俊佑分別為承受本件
12 訴訟之聲明，經核與上開規定相符，應予准許。

13 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
14 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
15 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查本
16 件原告起訴時聲明為：(一)被告帛詩華管委會及黃淑卿應連帶
17 給付原告明水公司新臺幣（下同）297萬9940元，及自起訴
18 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
19 息；(二)確認被告帛詩華管委會及黃淑卿於109年9月12日召開
20 之區分所有權人會議臨時動議及決議第一案關於「二樓以上
21 不得做對外營業項目」之決議（下稱系爭決議）無效（見本
22 院109年度北司調字第1604號卷，下稱北司調卷，第7頁）。
23 嗣經變更聲明為：(一)被告帛詩華管委會及被告黃淑卿應連帶
24 給付原告明水公司160萬7990元，及自起訴狀繕本送達翌日
25 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告帛詩華
26 管委會及被告黃淑卿應連帶給付原告淳紳股份有限公司（下
27 稱淳紳公司）180萬元，及自民事訴之變更追加暨準備狀
28 （一）狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
29 息；(三)確認帛詩華社區（下稱系爭社區）於109年9月12日區
30 分所有權人會議臨時動議及決議第一案關於「二樓以上不得
31 做對外營業項目」之決議（即系爭決議）無效（見本院卷(二)

第274、375頁）。核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告淳紳公司為門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號11樓、11樓之1至11樓之3及11樓之5房屋及其坐落基地（下稱11樓之1至11樓之3建物為系爭建物）之所有權人，為系爭社區之區分所有權人，被告帛詩華管委會則為系爭社區之管理委員會。原告淳紳公司將系爭建物出租其子公司即原告明水公司，由原告明水公司規劃於系爭建物上設立與經營醫療美容診所。系爭建物坐落於信義區三興段三小段406地號，而其土地之使用分區為商三特（商2），原告明水公司自得於系爭建物經營診所，詎被告帛詩華管委會於系爭建物之裝修工程開始後，不斷藉故阻擋原告明水公司之承包商施工，期間被告帛詩華管委會成員及系爭社區其他住戶亦持續於社區Line群組內向原告明水公司施壓，除先後以公告、報警及舉報違建等方式阻擋原告明水公司裝潢外，竟於109年9月12日區分所有權人會議上通過系爭決議，然系爭決議不僅妨礙原告淳紳公司合法使用系爭建物，且已過度限制原告淳紳公司對於所有權自由使用、收益之權能，而違反公寓大廈管理條例第4條第1項規定，顯悖於公共秩序及善良風俗，亦有違比例原則，屬於權利濫用，應屬無效。被告上開行為嚴重妨礙原告明水公司於系爭建物上設立診所，核屬侵害原告明水公司之占有及依法使用收益系爭建物之財產權，原告明水公司迫於無奈僅得於109年10月15日、同年10月21日及同年10月22日，分別與建築師及各承包商終止室內裝修審查契約、消防工程契約及室內裝修工程契約，並加計前開契約已支出之費用後，共計受有160萬7990元之損害，原告明水公司得依民法第184條第1項前段、後段、第2項及第185條等規定，請求被告連帶賠償其所受損害。而原告淳紳公司本得適法使用收益系爭建物，並於109年7月1日起以每月10萬元之租金，將其所有之系爭建物出租予原告明水公司，然被告上開行為實已妨害原告淳紳公司之前開權利並因此導致

原告明水公司終止其與原告淳紳公司間之租賃契約，致原告淳紳公司喪失其收取將來租金之預期利益180萬元（租期為2年並扣除6個月之裝潢免租期，計算式：18x10萬元=180萬元），原告淳紳公司依民法第184條第1項前段、後段、第2項、第185條規定，請求被告連帶賠償其所受損害等語。並聲明：(一)被告帛詩華管委會及被告黃淑卿應連帶給付原告明水公司160萬7990元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告帛詩華管委會及被告黃淑卿應連帶給付原告淳紳公司180萬元，及自民事訴之變更追加暨準備狀（一）狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)確認系爭決議無效；(四)就第一項聲明，原告明水公司願供擔保，請准宣告予以假執行；(五)就第二項聲明，原告淳紳公司願供擔保，請准宣告予以假執行。

二、被告答辯如下：

(一)被告帛詩華管委會則以：系爭決議做成主體為區分所有權人，非管委會，且管委會並無實體法上之權利能力，無從為侵權行為責任權益歸屬之主體，是原告以管委會為被告，屬當事人不適格。原告淳紳公司係於系爭社區預售時期即購買之住戶，其於104年2月6日取得系爭建物時即明知系爭社區2樓以上為純住宅使用而不得營業，其法定代理人又同時為原告明水公司之法定代理人，自亦知悉上開約定。又原規約本即約定系爭社區2樓以上為純住宅使用，目的係為維護社區內所有人員之出入、居住、環境品質及安全，而一體適用於所有住戶，並無個別針對性，亦無違背比例原則、公共秩序、善良風俗或抵觸相關建築法令，區分所有權人就其專有部分之利用，不得有妨害區分所有權人共同利益，系爭決議係依據原規約而作成，自難謂有何以權利濫用或違反公序良俗而無效之情形，系爭決議確屬合法有效。另原告所提Line對話內容，係各區分所有權人之個人發言，與被告帛詩華管委會無關，且該等發言對於原告明水公司之施工或停工行為無強制效果。況因原告自知施工不合法規，於109年9月12日

作成系爭決議前即自行停工，被告帛詩華管委會並未實際限制或妨礙其行使權利之情形。且原告淳紳公司主張未能收取預期租金180萬元之損失，係因其故意隱瞞系爭建物僅能做為純住宅使用，而無法交付合於約定租賃目的之房屋，致遭原告明水公司終止契約，係因可歸責於己之事由所致給付不能，核屬原告二者間債務不履行之債權債務關係，與被告間亦無因果關係，是其依第184條第1項前段、第185條等規定，請求被告連帶賠償其租金損失180萬元及法定遲延利息，自屬無據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請准免予假執行。

(二)被告黃淑卿則以：原規約本約定系爭社區2樓以上為集合住宅，原告明水公司本不得於11樓經營醫療機構對外營業，原告淳紳公司既為區分所有權人、原告明水公司既為向淳紳公司承租系爭建物之住戶，本應遵守規約，不得擅自經營對外營業之醫療機構。又被告黃淑卿未違法妨害原告明水公司裝潢，只有要求原告明水公司遵守規約及裝潢規定，然其不補正，反與承包商解約，其縱有損失，乃其自己行為招致。被告帛詩華管委會既無任何不法侵害原告權利之情事，被告黃淑卿於主任委員任期中，亦僅係依法執行職務，並無任何個人或與他人共同之不法行為，原告請求被告黃淑卿賠償損害，自屬無據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請准免予假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)原告淳紳公司為系爭社區之門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號11樓、11樓之1至11樓之3及11樓之5等建物之區分所有權人。

(二)原告淳紳公司將系爭建物出租予原告明水公司。

(三)原告明水公司申請建築物室內裝修查核圖說經臺北市建築師公會於109年7月29日通知查核合格，原告明水公司申請室內裝修消防安全設備圖說經臺北市政府消防局於109年8月7日通知同意備查，109年8月14日取得臺北市政府都市發展局室

01 內裝修施工許可證，施工期間明載：「預定自109年8月14日
02 起至110年2月14日」。

03 (四)臺北市府都市發展局103使字第0271號使用執照建築物概
04 要載明宏普帛詩華公寓大廈地上2層至15層用途為(H2)集合
05 住宅。宏普帛詩華公寓大廈坐落於臺北市○○區○○段○○
06 段000地號土地，而該土地之使用分區為商三特（商2）。

07 (五)宏普帛詩華不動產預定買賣契約書第2條約定：「（二）房
08 屋部分：1. …台北市政府核准之執照圖及地政機關產權登記
09 用途一樓為餐飲業，二樓為一般事務所（乙方於工程興建中
10 辦理變更設計使用用途為集合住宅），三樓以上為集合住
11 宅，…地下三至地下四層為停車空間。」

12 (六)於107年4月14日通過之宏普帛詩華公寓大廈住戶規約第1條
13 第2項規定：「本公寓大廈之範圍（如附件一中所載之基
14 地、建築物及附屬設施，以下簡稱標的物件）：…2. 房屋部
15 分：…台北市政府核准之執照圖及地政機關產權登記用途一
16 樓為餐飲業，二樓以上為集合住宅。」、第4條第3、4、5項
17 規定：「三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害
18 建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
19 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使
20 用，應依使用執照所載用途為之。五、區分所有權人及住戶
21 對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用
22 用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品
23 質。」

24 (七)被告帛詩華管委會於109年8月29日張貼暫停施工公告記載：
25 「有關於11樓開設醫美診所的裝潢施工近日有很多住戶向管
26 委會反映認為其不符合社區規定，要求其停工。故特公告要
27 求11樓先暫停施工，等區權會決議後再議。」

28 (八)帛詩華社區於109年9月12日所召開之區分所有權人會議通過
29 臨時動議第一案決議內容為：「二樓以上不得做為對外營業
30 項目」（即系爭決議）。

31 (九)因原告明水公司於109年7月23日即開始施工，且未繳足施工

01 保證金、施工申請資料有誤。被告帛詩華管委會曾以109年9
02 月22日(帛管)字第109092201號函通知原告明水公司：「經
03 本大樓住戶檢舉台端未取得裝修許可證即逕行進場施工，至
04 109年9月8日前仍有進場施工紀錄…本會於109年9月21日日
05 臨時委員會中查核台端申請資料後指出以下疑點：1. 申請公
06 司與許可證公司名稱不同、施工人員名冊與實際施工人員不
07 同、切結書區權人名稱為法人…等資料未填寫詳實…2. 依據
08 本會裝潢施工管理辦法所載，需支付裝潢保證金及施工清潔
09 費未依規定繳齊」，並以：「故台端申請之裝潢施工乙案，
10 請依前揭之規定重新申請填寫及補正其費用後，准予復
11 工。」

12 (十)原告明水公司於109年10月15日、同年10月21日及同年10月2
13 2日，分別與建築師及各承包商終止室內裝修審查契約、消
14 防工程契約及室內裝修工程契約。

15 四、得心證理由：

16 (一)本件原告得以管委會為被告起訴：

17 按公寓大廈區分所有權人會議之決議事項由管理委員會執
18 行，公寓大廈管理條例第36條第1款定有明文。是起訴請求
19 撤銷區分所有權人會議決議時，應以管理委員會或全體區分
20 所有權人為被告，始為適格；按依公寓大廈管理條例第3條
21 第9款規定，管委會係由區分所有權人選任住戶若干人為管
22 理委員所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事
23 項」及「公寓大廈管理維護事務」，於完成社團法人登記
24 前，僅屬非法人團體，固無實體法上完全之權利能力。然現
25 今社會生活中，以管委會之名義為交易者比比皆是。於民事
26 訴訟法已有第40條第3項：「非法人之團體，設有代表人或
27 管理人者，有當事人能力」規定之外，公寓大廈管理條例更
28 於第38條第1項明文規定：「管理委員會有當事人能力」，
29 明文承認管委會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義
30 起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施
31 權；並於同條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、

01 第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款
02 但書，規定其於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務
03 之資格，賦與管委會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權。故
04 管委會倘基於規約約定或區分所有權人會議決議所為職務之
05 執行致他人於損害，而應由區分所有權人負賠償責任時，其
06 本身縱非侵權行為責任之權利義務歸屬主體，亦應認被害人
07 得基於程序選擇權，並依上開同條例第38條第1項規定及訴
08 訟擔當法理，選擇非以區分所有權人而以管委會為被告起訴
09 請求，俾迅速而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞
10 力、時間、費用及有限司法資源之不必要耗費（最高法院95
11 年度台上字第1316號、98年度台上字第790號判決意旨參
12 照）。揆諸前開意旨，本件原告得擇以管委會為被告起訴請
13 求賠償、確認區分所有權人會議無效（實體有無理由則詳後
14 述），首先敘明。

15 (二)原告明水公司及淳紳公司請求損害賠償均無理由：

16 1.按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，及
17 二者間有相當因果關係為成立要件，如不合於此項成立要
18 件，即難謂有損害賠償請求權存在，且主張損害賠償請求權
19 之人，依民事訴訟法第277條前段規定，對於其成立要件應
20 負舉證責任（最高法院107年度台上字第523號判決意旨參
21 照）。

22 2.原告明水公司對被告帛詩華管委會之請求：

23 (1)原告明水公司雖主張被告帛詩華管委會有妨礙其施工之侵權
24 行為，並以民法第184條第1項前段、後段、第2項及第185條
25 規定請求損害賠償云云，然查原告明水公司於109年7月23日
26 即開始施工，且未繳足施工保證金、施工申請資料有誤等，
27 經被告帛詩華管委會通知「故台端申請之裝潢施工乙案，請
28 依前揭之規定重新申請填寫及補正其費用後，准予復工」等
29 節，為兩造所不爭執。原告明水公司雖因與原告淳紳公司間
30 租賃契約，取得使用系爭建物權能，其使用專有部分之權能
31 固應予以尊重，但系爭建物裝潢施工必定借道系爭建物所屬

01 社區共有部分，可能妨礙建築物之正常使用，且施工噪音及
02 汙染亦可能影響其他區分所有權人共同利益，公寓大廈管理
03 條例第5條規定「區分所有權人對專有部分之利用，不得有
04 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
05 為」，此一規定即係同條例第4條專有部分權能之法律限制
06 之一，被告帛詩華管委會自得依據社區規定，要求原告明水
07 公司取得裝修許可證並繳足保證金後即准予進場施工，被告
08 帛詩華管委會難認有任何侵權行為。

09 (2)原告明水公司雖另稱，被告帛詩華管委會有曲解規約及以系
10 爭決議等方式，妨礙其經營之侵權行為，並以民法第184條
11 第1項前段、後段、第2項及第185條規定請求損害賠償云
12 云，然本院雖認定被告帛詩華管委會錯解社區規約且系爭決
13 議有無效之情節（理由詳後），惟被告帛詩華管委會既已通
14 知「故台端申請之裝潢施工乙案，請依前揭之規定重新申請
15 填寫及補正其費用後，准予復工」，原告明水公司未能舉證
16 其確實依規補件仍遭杯葛，卻自行終止與建築師、承包商間
17 契約致未能開業營運，其無法營運與被告帛詩華管委會錯解
18 規約及作成無效之系爭決議等行為間，並無因果關係，原告
19 明水公司請求被告帛詩華管委會賠償損害即無理由。

20 3.原告淳紳公司對被告帛詩華管委會之請求：

21 原告淳紳公司雖援引原告明水公司前述主張事由，另行主張
22 被告帛詩華管委會妨礙承租人原告明水公司施工、錯解規約
23 及以無效決議限制原告使用權能，導致承租人原告明水公司
24 終止租約，致原告淳紳公司無法收受租金，依民法第184條
25 第1項前段、後段、第2項及第185條規定請求損害賠償云
26 云，然原告明水公司之請求業經本院認定為無理由，原告明
27 水公司未依據社區規定補正而自行終止與建築師、承包商間
28 契約致未能開業營運，原告明水公司因此終止與原告淳紳公
29 司間租約，導致租金收益減少之損害，顯與被告帛詩華管委
30 會之行為不存在因果關係，原告此部分侵權行為之主張自亦
31 無據。

01 4.原告淳紳公司及明水公司對被告黃淑卿之請求：

02 原告淳紳公司及明水公司雖各自以前揭事由，對被告帛詩華
03 管委會時任代表人黃淑卿提起訴訟，並以民法第184條第1項
04 前段、後段、第2項及第185條規定請求連帶損害賠償，但原
05 告未能舉證被告黃淑卿之行為，並非本於其管委會主委身分
06 所為之個人行為，自難僅因被告黃淑卿係被告帛詩華管委會
07 時任代表人，而對其個人請求損害賠償；縱認被告黃淑卿前
08 述行為確係其個人行為，然本於本院前揭認定，原告淳紳公
09 司及明水公司請求被告黃淑卿連帶賠償損害，亦為無理由。

10 5.綜上，原告淳紳公司及明水公司各自請求被告帛詩華管委會
11 及黃淑卿連帶負損害賠償責任，均為無理由。

12 (三)原告淳紳公司請求確認系爭決議無效，為有理由：

13 1.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
14 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
15 而所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不
16 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
17 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法
18 院52年台上字第1240號判決意旨參照）。本件訴訟關於確認
19 系爭決議無效部分之當事人為原告淳紳公司、被告帛詩華管
20 委會（見本院卷(一)第193頁、本院卷(二)第281頁），查原告淳
21 紳公司為系爭社區之區分所有權人，其主張系爭決議無效等
22 情，為被告帛詩華管委會所否認，是原告淳紳公司、被告帛
23 詩華管委會就系爭決議之效力有所爭執，致原告淳紳公司在
24 法律上之地位有受侵害之不安狀態存在，且此不安狀態得以
25 確認判決予以除去之，揆諸上開說明，是原告淳紳公司對被
26 告帛詩華管委會提起本件確認系爭決議無效之訴訟，有即受
27 確認判決之法律上利益。

28 2.系爭建物得作為一定規模以下之醫美診所用途：

29 (1)按所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分
30 其所有物，並排除他人之干涉；稱區分所有建築物者，謂數
31 人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有

01 權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物；區
02 分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使
03 用、收益、處分，並排除他人干涉，民法第765條、第799條
04 第1項及公寓大廈管理條例第4條第1項定有明文。依上揭規
05 定，區分所有權人就其專有部分，與單獨所有權並無不同，
06 除有法令限制外，得自由使用、收益、處分並排除他人干
07 涉。

08 (2)按建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有
09 第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、
10 消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應
11 申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，
12 不在此限；前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規
13 定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之，建築法92年6
14 月5日修正增訂第73條第2項及第3項規定在案。系爭建物坐
15 落於臺北市，臺北市政府依上揭建築法授權制定臺北市一定
16 規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法（下稱管理辦
17 法）在案。查系爭建物係於103年10月29日經臺北市政府都
18 市發展局發給使用執照（見北司調卷第237頁），依據建築
19 法第73條第2項規定，原告淳紳公司或承租人原告明水公
20 司，就系爭建物自應依使用執照核定使用類組使用，惟依據
21 系爭建物取得使用執照時有效之103年9月26日管理辦法，符
22 合管理辦法附表一規定免辦理變更使用執照之建築物，除有
23 管理辦法另有規定應申請變更之情事外，原告淳紳公司或承
24 租人原告明水公司得不經申請變更使用執照逕行使用，此既
25 為建築法及其授權命令保障，除另有法律規定加以限制外，
26 任何人均不得任意加以限制或剝奪。又依據臺北市政府都市
27 發展局103使字第0271號使用執照建築物概要記載，系爭建
28 物所屬宏普帛詩華公寓大廈地上2層至15層之用途為（H2）
29 集合住宅，為兩造所不爭執，且依系爭建物取得使用執照時
30 有效之103年9月26日管理辦法附表規定，如原核准使用類組
31 為H2擬變更使用類組為G3類，且擬使用為餐廳、飲食店、冷

01 飲店、一般咖啡館（廳、店）（無服務生陪侍）、飲茶（茶
02 藝館）（無服務生陪侍）等類似場所以外用途，且使用樓地
03 板面積未達500平方公尺者，若無管理辦法本文限制，得自
04 由變更使用，無須另為申請。又查系爭建物領有103使字027
05 1號使用執照，地上2層至地上15層原核准用途樓為「集合住
06 宅（H-2類組）」，現場若做為「醫療美容診所（G-3類
07 組）」使用，倘樓地板使用面積（建物謄本登記面積）未達
08 500平方公尺，依「臺北市一定規模以下建築物免辦理變更
09 使用執照管理辦法」得免辦理變更使用執照；惟仍應先符合
10 本市都市計畫及土地使用管制相關規定，同函副請本府都市
11 發展局查明是否符合土地使用分區逕復等節，有臺北市政府
12 建築管理工程處111年8月19日北市都建使字第1113045208號
13 函在卷可稽（見本院卷(二)第225至226頁），而系爭建物址係
14 「第三種商業區(特)(原屬第二種商業區)」，依本市土地
15 使用分區管制自治條例規定，允許作「第七組:醫療保健服
16 務業」乙節，有臺北市政府都市發展局111年8月22日北市都
17 規字第1113066451號函足資為證（見本院卷(二)第223頁）。
18 是系爭建物除可作為使用執照載明之集合住宅，依據建築法
19 授權制定之管理辦法規定，亦得不經變更使用執照作為一定
20 規模以下之醫美診所用途，可堪認定。

21 3.系爭決議無效之理由：

- 22 (1)按公寓大廈區分所有權人會議，其決議係多數區分所有權人
23 平行意思表示趨於一致之合同行為，而發生一定私法上之效
24 力，性質屬於法律行為。又法律行為，有背於公共秩序或善
25 良風俗者，無效，民法第72條定有明文。民法並非容認個人
26 意思之絕對自由，必在與社會國家之存在及其發展所必要之
27 一般秩序與吾人立身處世之道理、法則暨社會道德相符，且
28 不反於社會妥當性或正當性之限度內，始容許私法自治之原
29 則。民法關於「公序良俗」之規定，一為對私法自治之限
30 制；他則係重建契約自由與維護憲法基本價值之工具，為落
31 實「公序良俗」所蘊含憲法基本權之意涵，凡法律行為涉及

01 生存等基本權之事項，自須兼顧締約雙方處境之優劣及該基
02 本權是否被重大侵害而反於社會性，始得展現其真正意義。
03 因此，審判法院於透過該「公序良俗」之抽象、概括規定，
04 調整當事人之自治領域，檢視法律行為是否為無效時，除斟
05 酌法律行為之內容、附隨情況、當事人之動機、目的等在該
06 時、空環境下，是否符合首揭秩序、道理、法則、道德觀念
07 及社會妥當性外，尚應就法律行為之內容涉及生存等基本權
08 者，併將當事人之一方是否在經濟、學識、經驗等處於嚴重
09 劣勢？及該法律行為之成立，是否將對其基本權造成重大之
10 損害而反於社會性等其他相關因素考量在內，以綜合判斷之
11 （最高法院103年度台上字第2036號判決意旨參照）。是本
12 院自得參照前揭法則，審酌系爭決議之內容、附隨情況、當
13 事人之動機、目的等在該時、空環境下，是否符合前揭秩
14 序、道理、法則、道德觀念及社會妥當性，認定系爭決議是
15 否違反民法第72條規定而陷於無效。

16 (2)查被告雖辯稱依據系爭建物所屬宏普帛詩華不動產預定買賣
17 契約書約定，系爭建物僅可作為集合住宅使用云云，然基於
18 債之相對性法則，此一買賣契約書效力僅存在於個別買受人
19 與出賣人間，並不得限制或剝奪其他區分所有權人依據民法
20 及公寓大廈管理條例取得「專有部分」之所有權能，首先敘
21 明。再查系爭決議「二樓以上不得做為對外營業項目」，限
22 制原告淳紳公司對系爭建物之專有部分使用收益權能，從決
23 議內容形式觀之，雖有違反公序良俗之疑，但原告淳紳公司
24 專有權能固應予以尊重，卻非全無限制，尤應兼顧區分所有
25 建築物專有部分權利人及共有部分權利人間權益衡平，滿足
26 當代都市社會生活之效率及和諧，此觀公寓大廈管理條例第
27 5條規定「區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建
28 築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為」自
29 明。系爭建物依據取得使用執照時有效之建築法及管理辦法
30 可充作醫美診所用途，業經本院認定如前，此一用途亦與系
31 爭社區107年4月14日通過之住戶規約第4條「四、區分所有

01 權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執
02 照所載用途為之。五、區分所有權人及住戶對於專有部分及
03 約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害
04 建築物主要構造及妨害建築物環境品質」並無衝突，原告淳
05 紳公司於上述法令及規約背景下，出租系爭建物作為醫美診
06 所場域使用收益之合理期待，自應予以保護。但原告淳紳公
07 司出租系爭建物作為醫美診所之用，考量區分所有建築物特
08 性，此一對專有部分之使用收益行為，不論是施工期間之裝
09 潢施工、管線增遷、營運時間之人員進出、廢棄物保存運
10 送、管理費用分擔合理性等，均存在妨害建築物正常使用及
11 違反區分所有權人共同利益行為之可能性。區分所有權人所
12 為如有害建築物正常使用或違反共同利益，縱然形式上係行
13 使其專有部分所有權權能範圍內之行為，亦不容許；而其所
14 為之行為達到何種程度，始足於認為違反共同利益，應就行
15 為本身之必要性、行為人所受利益以及給予他區分所有權人
16 （或住戶）所受不利益之態樣、程度等各種情事加以比較衡
17 量而予認定（最高法院103年度台上字第914號判決意旨參
18 照）。然系爭決議「二樓以上不得做為對外營業項目」，一
19 概禁止所有營業項目，並非針對有害社區共有部分利益行為
20 加以禁止，顯然逾越避免妨害建築物正常使用及禁止違反區
21 分所有權人共同利益行為之必要限度，且係於知悉系爭建物
22 出租作為醫美診所用途後，方臨時召集區分所有權人會議，
23 通過系爭決議，綜合上開各情，應認為系爭決議有違公序良
24 俗而無效。

25 五、綜上所述，原告淳紳公司請求確認系爭決議無效部分，為有
26 理由，應予准許。逾此部分，為無理由，應予駁回。至於原
27 告敗訴部分，其就該部分假執行之聲請失所依據，應併予駁
28 回。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
30 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 111 年 12 月 23 日
02 民事第七庭 法 官 郭思妤
03 以上正本係照原本作成。
04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 111 年 12 月 23 日
07 書記官 程美儒