

01 臺灣臺北地方法院民事判決

02 113年度簡上字第327號

03 上訴人 徐邦閎

04 0000000000000000

05 訴訟代理人 黃麗珠

06 被上訴人 國盛花園社區管理委員會

07 0000000000000000

08 法定代理人 蔡文哲

09 上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於民國113年5月9
10 日本院臺北簡易庭113年度北簡字第274號第一審判決提起上訴，
11 本院於民國113年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 上訴駁回。

14 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

15 事實及理由

16 壹、程序方面

17 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
18 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。本件
19 上訴人主張臺北市○○區○○路000號等址國盛花園社區地
20 下室停車場有不定期租賃契約，惟為被上訴人所否認，兩造
21 就上開不定期租賃契約存在與否已發生爭執，如不訴請確
22 認，上訴人在私法上之地位將有受侵害之危險，是上訴人提
23 起本件訴訟，即有應受確認判決之法律上利益。

24 貳、實體方面

25 一、上訴人起訴主張：

26 (一)、上訴人於民國81年間與被上訴人簽訂社區所有地下室停車場
27 管理租賃契約，停車費由被上訴人決定，停車場租金亦由被
28 上訴人決定，上訴人只著重管理，租賃期間雙方彼此互信無
29 紛糾，故租期屆滿後，被上訴人同意上訴人繼續使用並要求
30 繳納租金，應認雙方成立不定期限之租賃契約（下稱系爭租

約)。

(二)、國盛花園社區於111年1月23日所舉行區分所有權人（下簡稱區權人）會議（下稱系爭會議），並未提起系爭租約之事，更未提起興建柵欄，亦未讓區權人列席陳述意見，更未邀請上訴人出席會議，被上訴人竟說系爭會議已通過收回地下室停車場。是被上訴人以侵權行為強行片面終止系爭租約，興建柵欄，其程序毫無正義，違反土地法第100條的規範，並違反住戶規約及公寓大廈管理條例之規定。為此，提起本件訴訟，請求被上訴人承認與上訴人間的社區所有地下室停車場管理租賃契約是存在的，以維護上訴人正當權益等語。

二、被上訴人則以：依上訴人所述，社區所有地下室停車場管理租賃契約為81年訂定，於101年時超過民法第449條規定之20年期限，過期為無效合約，且上訴人從未提供租賃契約正本證明。國盛花園社區於系爭會議通過解除系爭租約，被上訴人於111年8月起即告知上訴人收回地下室自行管理，自8月起即無再收取租金，並請上訴人於6個月後搬離現場。由上訴人提供之住戶規約第13條第7項，可見地下室管理費用已遠超過每年新臺幣50萬元，但因上訴人擔任國盛花園社區第一（100-102年）、二（102-104年）、四（106-108年）、五（108-110年）屆主任委員，並未依規約行使，有利益衝突瀆職之嫌等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人全部敗訴之判決，而駁回上訴人之訴。上訴人就其敗訴部分全部聲明不服提起上訴，並聲明：(一)、原判決廢棄。(二)、被上訴人應承認與上訴人間之社區所有地下室停車場管理租賃契約存在，以維護上訴人正當權益。被上訴人答辯聲明則為：上訴駁回。

四、得心證之理由

(一)、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文，是民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不

能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院113年度台上字第191號民事判決參照）。上訴人主張與被上訴人間就臺北市○○區○○路000號等址國盛花園社區地下室停車場有不定期租賃契約存在，依前說明，自應由上訴人負舉證責任之責。惟上訴人迄今僅泛稱：租賃契約已遺失等語（見本院卷第132頁），並未提供任何客觀證據資料供核對其內容及確認其性質，無足證明上訴人主張民國81年間與被上訴人簽訂社區所有地下室停車場管理租賃契約一事為真，則上訴人進而謂租期屆滿後，被上訴人同意上訴人繼續使用並要求繳納租金，雙方成立不定期限之租賃契約云云，即乏所據，無足採憑。從而，上訴人請求確認兩造間之臺北市○○區○○路000號等址國盛花園社區地下室停車場管理租賃契約存在，為無理由，應予駁回。

（二）、退步言之，即令如上訴人所主張，本件兩造間有系爭租約存在。惟查：

1. 按租賃契約未定期限者，各當事人得隨時終止契約，民法第450條第2項前段定有明文。查，縱兩造間有系爭租約存在，依上訴人不否認其曾收受被上訴人111年8月1日臺北光華郵局存證號碼000289號存證信函（見原審卷一第107頁）乙節，堪認被上訴人對上訴人為終止系爭租約之意思表示已到達上訴人，依前規定，兩造間之系爭租約業經被上訴人合法終止。從而，上訴人請求確認兩造間之臺北市○○區○○路000號等址國盛花園社區地下室停車場管理租賃契約存在，為無理由，應予駁回。

2. 復按，上訴人既非就房屋全部承租，以併及於附屬之騎樓，而僅係就騎樓部分之土地承租設攤，自非房屋及基地之租賃可比，應無土地法第100條及第103條規定之適用，依民法第450條第2項規定當事人得隨時終止租約（最高法院70年台上字第1293號判決參照）。查，本件租賃標的既為僅供停車使用之社區所有地下室停車場，按諸前開判決意旨，即無土地法第100條規定之適用餘地，上訴人主張本件應適用土地法

第100條之規定，其無土地法第100條所指各款事由，被上訴人不得收回停車場云云，無足採憑。況縱本件有土地法第100條之適用，系爭會議之決議既為「本社區之停車場（含地下、平面）應由本社區自行管理維護，以增加社區財源」（見原審卷一第479頁），堪認本件符合土地法第100條第1款「出租人收回自住」（於本件為收回自行管理）之情形，被上訴人終止系爭租約，亦屬有據。

3. 至上訴人主張：系爭會議開會通知單未提及租約一事，未提起興建柵欄，亦未邀請上訴人出席會議說明、議題未經討論，無陳述意見，並以問卷方式決議，系爭會議之進行及決議違反附表所示之公寓大廈管理條例、同條例第29條、住戶規約第3條第3項第3款、第5項、第10條、第13條第5項於法無據，為無效（詳見原審卷一第433至437頁、卷二第29、51頁）；系爭會議人謀不臧，訴外人李美輝不滿，遂向臺北市公寓大廈及違反建築法爭議處理委員會申請調解，該會作成4點決議，且系爭會議召集人未依公寓大廈管理條例第25條、同條例施行細則第7、13條規定產生，系爭會議決議不生效力（詳見本院卷第79至85頁）云云。惟查：

(1) 上訴人前開所稱或屬區分所有權人會議決議之決議方法違反法令或章程，於上訴人請求法院撤銷決議，但在未撤銷前，決議仍為有效，或與系爭會議作成「本社區之停車場（含地下、平面）應由本社區自行管理維護，以增加社區財源」決議之爭點無涉，或與重大修繕或改良無涉，或地下室停車場非屬專有部分，與上訴人所舉規約之構成要件不符，俱非屬決議內容違反法令或章程而無效，上訴人前開主張，不足採信。

(2) 依上訴人所提臺北市政府都市發展局函文之發文日期為110年12月20日（見本院卷第101至103頁），可知上開決議與111年1月23日召開之系爭會議無涉，且有關召集人召集資格部分，亦未經認定無效，顯從認系爭會議召集人未依公寓大廈管理條例第25條規定產生，系爭會議決議不生效力，是上訴

01 人前揭主張，並非可採。至上訴人提出之證明件D（見本院
02 卷第111至128頁），僅屬參考範本，無從憑為系爭會議決議
03 無效之證明。

04 五、綜上所述，上訴人請求確認「兩造間之臺北市○○區○○路
05 000號等址國盛花園社區地下室停車場管理租賃契約」存
06 在，洵屬無據。原判決所為前開認定，並無不合。上訴意旨
07 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

08 六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌
09 後，認與判決結果無影響，爰不另一一論述，併予敘明。

10 七、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第436條之1第
11 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

12 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日
13 民事第四庭 審判長法 官 溫祖明
14 法 官 劉娟呈
15 法 官 蕭涵勻

16 以上正本係照原本作成。

17 本判決不得上訴。

18 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日
19 書記官 林立原

20 附表：

01 第11項，共用部分及其相關設施之拆除、重修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。

02 **第33條**

03 區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：

04 一、專有部分經依區分所有權人會議約定為約定共用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意。

05 二、公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

06 (第33條是特別事項決議規定，意旨事關區權人利益，故要能在區權人會議陳述意見)。

07 **第16條第2項**

08 住戶不得於私設通路、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。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

09 **第49條第4項**

10 有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：

11 四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。

12 **另刑法第302條**

13 條文內容：私行拘禁或以其他非法方法，剝奪人之行動自由者，處五年以下有期徒刑、拘役或九千元以下罰金以上十年以下有期徒刑。

01 內政部營建署「公寓大廈管理維護委託專業服務案」一公寓大廈管理 Q
02 & A 彙編：與「台北市公寓大廈管理組織報備申請參考範本」。可謂異曲
03 同工之妙。

04 依據內政部營建署委託中華民國物業管理經理人協會之「公寓大廈管理
05 維護委託專業服務案」辦理，完成彙編「公寓大廈管理 Q & A 修訂」乙
06 輯。本輯「公寓大廈管理 Q & A 修訂」係以93年12月彙編之「公寓大廈
07 管理 Q & A」為文本，依據94年至96年間民眾向內政部營建署函詢重覆
08 性最多及管理組織普遍性面對的問題增修訂，編輯內容依問題性質增修
09 分類為【區分所有權人會議】、【管理委員會及管理負責人】、【管理費及
10 公共基金】、【區域規範】、【使用管理】、【住戶權利】、【違規處理】、【管
11 理服務人】、【管理組織報備】及【法規適用】等10個單元以利檢索，收
12 錄問題共計200題，俾供查閱參考。

07 **Q11. 問卷可否代替區分所有權人會議決議。**

08 答：有關區分所有權人會議之決議程序及相關規定，公寓大廈管理條例
09 （以下簡稱條例）第三十一條及第三十二條業已明文規定，故以問卷或
10 決選單方式寄發各區分所有權人抉擇並回收之方式，並不符前揭條例規
11 定。

12 **Q22. 公寓大廈重大修繕或改良標準為何？**

13 答：有關「重大」或「一般」修繕、維護及改良之認定，應依區分所有
14 權人會議為之，如認定產生異議，亦應於區分所有權人會議中議決。

15 **Q30. 公寓大廈區分所有權人問卷方式可否視為區分所有權人會議決議？**

16 答：以問卷或決選單方式寄發各區分所有權人抉擇並回收方式代替區分
17 所有權人會議之決議乙節，並不符合條例第30~34條之規定。

18 **Q42. 那些事項是法律賦予公寓大廈管理委員會之職權？**

19 答：第十六條之規定，住戶任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或
20 發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。或於防火間隔、防火巷弄、樓
21 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
22 業使用或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵佔巷道妨礙出入。或飼
23 養動物，妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，管理負責人或管理委員
24 會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣(市)
25 主管機關處理。

26 **111/1/23區權人會議 485**

被告以問卷方式進行決議，並不符公寓大廈管理條例規定