

臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度抗字第341號

抗 告 人 林嘉珮

相 對 人 政大森活社區管理委員會

兼法定代理人

余鈞瑋

相 對 人 林書煒

李淑萍

楊鈞國

何立倫

潘曉真

蔡莉雯

陳蓉娟

姜慧瑜

吳柏勳

林姿伶

陳純優

蔡麗玲

黃惠珠

沈怡如

臺灣銀行股份有限公司

法定代理人 吳佳曉

01 上列當事人間聲請變更共有物管理事件，抗告人對本院民國114
02 年4月29日113年度聲字第707號裁定提起抗告，本院裁定如下：

03 主 文

04 抗告駁回。

05 抗告程序費用新臺幣1500元由抗告人負擔。

06 理 由

07 壹、程序部分：

08 一、承受程序

09 相對人政大森活社區（下稱系爭社區）管理委員會法定代理
10 人原為蔡坤穎，嗣變更法定代理人為余鈞璋，有系爭社區20
11 25屆第一次區分所有權人會議會議記錄附卷可稽。並經抗告
12 人具狀聲明承受程序，是應由余鈞璋為相對人系爭社區管理
13 委員會之法定代理人續行程序，核先敘明。

14 二、按民法第824條第1項規定管理方法得以多數決為之，且該多
15 數決效力及於全體共有人，是認共有人對共有物之管理權
16 能，除一人應有部分即逾 $\frac{2}{3}$ 之情形外，於實體法上並非單
17 一共有人所得單獨決定，而法院所為民法第824條第2項變更
18 裁定，就全體共有人間內部共有物管理方法之紛爭具形成效
19 力，於程序法上自應於全體共有人間為一舉、一律之解決，
20 且倘僅以一部分共有人為相對人，則其他未成為當事人之其
21 餘共有人，因未參與該非訟程序，即無從保障其就共有物管
22 理方法應為如何變更之陳述權及程序參與權，而因一部分共
23 有人之聲請變更事件，而損及未成為事件當事人之實體法上
24 共有權益之虞，是從共有物管理原則上非各共有人得單獨決
25 定之權利性質、共有物管理於程序法上有一舉、一律解決全
26 體共有人內部紛爭之需求、未成為事件當事人之共有人之程
27 序權及實體權益之保障觀點以言，應認民法第820條第2項聲
28 請變更共有物管理事件係固有必要共同非訟事件。經查，系
29 爭社區之地下二樓停車位屬於法定停車空間兼防空避難室，
30 即臺北市○○區○○段○○段000○號（下稱939建號）建
31 物，共設置18個停車位（下稱系爭車位）。而939建號之共

01 有人如附表所示，原裁定僅列其中編號1至7、9至17所示系
02 爭車位使用人為當事人，未列編號18之臺灣銀行股份有限公
03 司（下稱臺灣銀行）為當事人，核有當事人不適格之瑕疵。
04 惟按第一審之訴訟程序有重大之瑕疵者，第二審法院得廢棄
05 原裁判，而將該事件發回原法院，但以因維持審級制度認為
06 必要時為限，而前揭規定於非訟事件法亦準用之，民事訴訟
07 法第451條第1項、第495條之1第1項及非訟事件法第46條分
08 別定有明文。而審酌相對人臺灣銀行係基於信託契約登記為
09 939建號之共有部分所有權人，其信託委託人之即為相對人
10 林書煒，且經本院通知相對人臺灣銀行就本案表示意見，可
11 認前述程序瑕疵對臺灣銀行之審級利益並無阻礙，而無廢棄
12 發回原審之必要，爰由本院逕為裁定。

13 貳、實體部分：

14 一、抗告人聲請及抗告意旨略以：

- 15 （一）系爭社區為一幢二棟住商混合集合式住宅，共計24戶。系
16 爭社區於民國89年6月1日完成竣工圖，地下二樓停車空間
17 屬於法定停車空間兼防空避難室，依據竣工圖標示共設置
18 18個停車位，其中編號為1、2、3及4號停車位為平面停車
19 位；編號5、6、7、8及9號為A區機坑式機械停車位；編號
20 10、11、12、13、14、15、16、17及18號為B區機坑式機
21 械停車位（下合稱系爭停車位）。抗告人為系爭社區之區
22 分所有權人之一，於95年2月27日透過大漢秋風不動產經
23 紀有限公司，與前一手屋主蘇俊豪簽訂買賣契約，持有門
24 牌號碼臺北市○○區○○○街000巷00號2樓房地暨939建
25 號樓板面積登記共有部分2/18持分權利範圍，並依據前一
26 手屋主提供之「停車位權利使用證明書」，使用第7號、1
27 2號2個機械停車位，其餘16個停車位則為相對人所使用。
- 28 （二）按公寓大廈各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對
29 建築物之共用部分及其基地有使用收益之權，但另有約定
30 者從其約定，公寓大廈管理條例第9條第1項定有明文。而
31 所謂「另有約定」者，乃指同條例第3條第5款所定共用部

01 分經約定供特定區分所有權人使用之約定專用部分，是公
02 寓大廈之起造人或建築業者於出售建物之初，非不得將共
03 用部分為區分所有權人設定專用權，約定供特定區分所有
04 權人使用。又依公寓大廈管理條例第23條第2項第1款之規
05 定約定專用部分及分管部分，必須經載明於規約始生效
06 力。查：

- 07 1. 法定停車空間與防空避難室等公共設施，依法均為公寓大
08 廈之共同使用部分，然系爭社區地下二樓停車位空間，非
09 屬於社區全體所有權人(24人)區分所有，而係屬特定使用
10 停車位區分所有權人(18人)即兩造所共有，故地下二樓停
11 車空間應屬由部分區所有權人共有之小公設施。
- 12 2. 依抗告人與前手買賣契約契約書「不動產標的現況說明
13 書」第7項、第19項、第20項記載，系爭社區無停車位之
14 分管契約與圖說、無約定專用協議、管理費含車位。系爭
15 社區93年制訂公告之社區規約，對地下二樓停車位之使用
16 方式，無「約定專用部分」之約定，再觀939建號登記謄
17 本記載，係以「共有部分」登記予18位使用停車位之區分
18 所有權人所共有，所有權均為1/18，並未如內政部土地登
19 記規則第81條、內政部85年9月7日台(85)內地字第8580
20 947號函釋，註記停車位編號，登記特定車位的所有權或
21 專用使用權，可徵18位使用停車位之區分所有權人間就系
22 爭停車位並無明知或可得而知之(默示)分管契約或約定
23 專用之法律關係存在，地下二樓停車空間應為18位所有權
24 人得以共同使用。
- 25 3. 所謂「停車位使用權利證明書」，僅為建商和第一手承購
26 住戶間之債權契約，不具物權公示性，第一手承購住戶僅
27 取得停車位使用權，並未取得停車位之所有權，對於善意
28 受讓之第三人不具拘束力。
- 29 4. 系爭社區106年3月18日區分所有權人臨時會議，以多數決
30 通過第16案：區分所有權人所有機械停車位每月管理費案
31 (住戶規約增修條文第10條)；本社區目前共有14個機械

01 停車位屬於特定住戶所有私人財產，機械停車位所有權人
02 14人每月給付之機械停車位管理費新臺幣785元，應僅包
03 括(1)每月保養費4200元、(2)每月停車管理費、及(3)每
04 月應負擔機械停車設備之電費，而不包括任何維修費用
05 (下稱系爭規約條文)。然上開區分所有權人會議，有6
06 人並無地下二樓停車位空間之持分，應無權處分或無權代
07 理僅屬於18位特定之區分所有權人分別共有之停車位管理
08 方式。又共有地下二樓停車位空間之18位區分所有權人，
09 應有部分均為1/18，復無明知或可得而知之(默示)分管
10 契約或約定專用之法律關係存在，依民法第818條規定，
11 就地下二樓停車位空間有相同權利範圍，何以抗告人僅能
12 固定使用編號7和12兩個屬於機坑式下層機械停車位，且
13 平面停車位實際使用939建號樓板面積高於機械式停車
14 位，然平面停車位使用人並未分擔較高共同使用部分面
15 積，且較14位使用便利性與價值上較有所減損之坡道雙層
16 機坑式(A區)或是三層機坑式(B區)之機械停車位住戶，擔
17 負較少之之管理費，更無須額外負擔機械車位之保養、維
18 修費用，該管理方式，顯失公平，且因共有物管理情事變
19 更而難以繼續，故上開決議應屬效力未定或無效。為此，
20 爰依民法第820條第2項、第3項及公寓大廈管理條例相關
21 規範，聲請裁定變更該共有物之管理方式，請求確認系爭
22 停車位不存在固定專用使用權，且由系爭停車位共有人全
23 部按應有部分比例負擔停車位保養、維修費用。

24 (三) 又原審相對人僅有姜惠瑜、吳柏勳與沈怡如陳述意見，其
25 餘相對人既未表示意見，可合理推論對於抗告人聲請內容
26 並無實質反對，則聲請內容已符多數人之利益，而系爭車
27 位並無明示或默示分管契約或社區規約存在，且存有一物
28 二賣之問題，有經司法調查、審酌之必要，原審未經實質
29 調查審認，逕認系爭車位共有人間已約定專用分管契約，
30 有對事實認定、法律適用之違誤。再系爭車位均由系爭社
31 區管委會透過區分所有權人會議決議管理，而屬民法第82

01 0條第1項規範之多數決，存有顯失公平及情事變更情形。

02 (三)爰抗告並請求廢棄原裁定。

03 二、經查：

04 (一)抗告人聲請變更系爭車位使用分配方式，非民法第820條
05 第2項規定之標的：

06 1.按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數
07 及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計
08 逾三分之二者，其人數不予計算。依前項規定之管理顯失
09 公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。前二
10 項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共
11 有人之聲請，以裁定變更之，民法第820條第1項至第3項
12 固有明文。故聲請變更共有物管理之程序，僅適用於共有
13 人依民法第820條第1項規定為管理決定之情形。抗告人雖
14 主張系爭車位使用之方式自始經相對人系爭社區管理委員
15 會，透過區分所有權人會議之決議管理，然未提出係於何
16 時以何區分所有權人會議，以前述多數決議如何分配使
17 用，已難認系爭車位係經民法第820條第1項多數決方式分
18 配使用位置，其請求變更系爭車位使用分配方式，已無可
19 採。

20 2.次按分管契約係指共有人間約定各自分別占有共有物之特
21 定部分而為管理之契約，符合共有物之管理以自治為優先
22 之原則，應由共有人全體共同協議訂立，此為民法第820
23 條第1項規定所稱「除契約另有約定」之情形，無從以多
24 數決方式為之，故分管契約之訂定與民法第820條第1項所
25 稱之得以多數決為管理並非相同。參酌民法第820條第2項
26 之立法理由，不同意之共有人得依民法第820條第2項聲請
27 法院以裁定變更者，係指依民法第820條第1項之多數決或
28 應有部分超過三分之二所成立之管理顯失公平者而言，至
29 全體共有人合意而訂立之分管契約，即無民法第820條第3
30 項規定之適用。而共有物分管之約定，不以訂立書面為要
31 件，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之

01 部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有之部
02 分，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約
03 之存在。於此情形，倘共有人已按分管契約占有共有物之
04 特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人時，如
05 該受讓人知悉或可得而知有分管契約，自應受該分管契約
06 之約束（最高法院112年度台上字第556號判決要旨參
07 照）。

08 3. 經查，系爭車位係由原始建商發與系爭社區原所有權人使
09 用證明書，有停車位權利使用證明書在卷可佐（見原審卷
10 第45頁、第131頁、第143頁），其為制式文件，核發單位
11 為原始建商，蓋有公司印文，且留有所有權人、車位編號
12 欄位。均可認抗告人前手屋主與原始建商合意約定以該證
13 明書取得分配停車位之永久使用權，其他相對人亦本於相
14 同方式取得對應停車位之永久使用權。系爭社區住戶均以
15 自持有之停車位權利使用證明書作為使用系爭社區地下停
16 車位之劃分依據，堪認已有默示之分管契約或使用協議，
17 且該分管協議為抗告人明知或可得而知，應受該分管協議
18 之拘束。則系爭分管協議，係經「全體」共有人共同協議
19 訂立，顯非依照民法第820條第1項之多數決或應有部分超
20 過三分之二所成立者，其聲請變更系爭車位使用分配方式
21 即不合法，應予駁回。

22 （二）聲請變更系爭車位管理費及維修費金額及負擔部分：

23 1. 公寓大廈之共有型態與一般共有物不同，是立法者始特別
24 制訂公寓大廈管理條例以資適用。是就公寓大廈區分所有
25 權人間之權利義務關係，公寓大廈管理條例屬於特別法，
26 應優先適用，民法共有之規定則居於補充地位。公寓大廈
27 應設置公共基金，其來源如下：二、區分所有權人依區分
28 所有權人會議決議繳納。共用部分、約定共用部分之修
29 繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費
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 比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶

01 之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若
02 區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。公寓大
03 廈管理條例第18條第1項第2款、第10條第2項亦有明定。
04 準此，公寓大廈之區分所有權人會議決議區分所有權人繳
05 納公共基金以支付共用部分之修繕、管理與維護費用，或
06 決議區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔共用部分
07 之修繕、管理與維護費用，均非決定區分所有權人之共有
08 物如何管理，而係決定區分所有權人如何繳納或分擔共用
09 部分之管理費用，區分所有權人無從依民法第820條第2項
10 規定聲請法院裁定變更管理費用之繳納或分擔。

11 2. 觀諸民法第799條之1第3項規定：規約之內容依區分所有
12 建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使
13 用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情
14 事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約
15 成立後3個月內，請求法院撤銷之。均未就規約所定之管
16 理有情事變更難以繼續時者為規範，則依該條項之規定，
17 於存有顯失公平情形下，不同意之區分所有人僅得在規約
18 成立後3個月內請求法院撤銷，不同於民法第820條第2項
19 所規定，不同意之共有人乃得聲請法院以裁定變更之，且
20 無除斥期間之限制，足見立法者於區分所有建築物之共用
21 部分管理，乃更尊重住戶自治體系，就區分所有權人為增
22 進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決
23 議之共同遵守事項即規約，存有顯失公平之情形時，法院
24 僅得撤銷該規約，由區分所有人另定規約，不得逕行變
25 更，且定有除斥期間，以維持住戶自治基本規範之法安定
26 性，是民法第799條之1第3項就規約嗣因情事變更難以繼
27 續時，未予規範，應是立法者有意使區分所有權人依循規
28 約修訂程序而為，而無適用或類推適用民法第820條第3項
29 之餘地。

30 3. 依系爭社區規約（93年版）第3條第3項第1目、第10條第2
31 項前段分別約定：下列各目事項，應經區分所有權人會議

01 決議：規約之訂定或變更；管理費由各區分所有權人依照
02 區分所有權人會議之決議分攤之，已約明管理費之繳納及
03 規約之訂定或變更均須由區分所有權人會議決議通過始得
04 為之。系爭社區並於106年3月18日之所有權人臨時會議，
05 多數決定增修條文第10條約定管理費用數額。抗告人所爭
06 系爭規約條文及前述經區分所有權人會議增修之條文，核
07 屬對區分所有權人如何繳納或分擔停車位（即共用部分）
08 之管理費用有所爭執，揆諸前開說明，顯然非依民法第82
09 0條第1項規定所為之共有物管理，並非民法第820條第2項
10 所得裁定變更之對象，亦不得依民法第820條第3項規定，
11 聲請本院裁定變更，其聲請亦不合法。

12 三、據上論結，抗告人之聲請均不合法，抗告意旨指摘原裁定不
13 當，求予廢棄，並無理由，應予以駁回。

14 四、據上論結，本件抗告為無理由，依非訟事件法第46條、第21
15 條第2項，民事訴訟法第495條之1第1項、第449條第1項、第
16 95條、第78條，裁定如主文。

17 中 華 民 國 114 年 11 月 27 日

18 民事第六庭 審判長 法 官 林瑋桓

19 法 官 余沛潔

20 法 官 曾育祺

21 以上正本係照原本作成。

22 本裁定僅得以適用法規顯有錯誤為理由提起再抗告。如提起再抗
23 告，應於裁定送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告
24 狀，並繳納再抗告費新臺幣1,500元。

25 中 華 民 國 114 年 11 月 27 日

26 書記官 林祐均

27 附表：

28 939建號區分所有權人名冊

29

| 編號 | 區分所有權人 | 門牌號碼（臺北市文山區政 | 主建物建號（文山區政大段一小段） | 權利範圍 |
|----|--------|--------------|------------------|------|
|----|--------|--------------|------------------|------|

| | | | | |
|----|--------------------|-----------------|-----|-----------|
| | | 大 一 街 320 巷) | | |
| 1 | 潘曉真 | 88號3樓 | 916 | 18分之1 |
| 2 | 余鈞瑋 | 88號4樓 | 917 | 同上 |
| 3 | 林書煒 | 88號6樓 | 919 | 同上 |
| 4 | 陳蓉娟 | 88號2樓之1 | 920 | 同上 |
| 5 | 李淑萍 | 88號3樓之1 | 921 | 同上 |
| 6 | 黃惠珠 | 88號4樓之1 | 922 | 同上 |
| 7 | 蔡莉雯 | 88號5樓之1 | 923 | 同上 |
| 8 | 臺灣銀行 股份有限 公司 | 88號6樓之1 | 924 | 同上 |
| 9 | 林嘉珮 | 90號2樓 | 926 | 939/18分之2 |
| 10 | 沈怡如 | 90號4樓 | 928 | 18分之1 |
| 11 | 吳柏勳 | 90號5樓 | 929 | 同上 |
| 12 | 陳純優 | 90號6樓 | 930 | 同上 |
| 13 | 楊鈞國 | 92號 | 932 | 同上 |
| 14 | 蔡麗玲 | 92號3樓 | 934 | 同上 |
| 15 | 林姿伶 | 92號4樓 | 935 | 同上 |
| 16 | 姜慧瑜 | 92號5樓 | 936 | 同上 |
| 17 | 何立倫 | 92號6樓 | 937 | 同上 |

