

臺灣高等法院民事判決

108年度上字第38號

上訴人 臺北市政府捷運工程局

法定代理人 張澤雄

訴訟代理人 林倬如律師

陳柏瑋律師

黃玉意

參 加 人 新北市新店區公所

法定代理人 林煌源

訴訟代理人 柯湘怡

古文宏

參 加 人 新北市新店地政事務所

法定代理人 廖俊隆

訴訟代理人 陳勇儒

參 加 人 新北市新店戶政事務所

法定代理人 劉博文

訴訟代理人 張佩莉

李若群

上訴人 環遊市西華館管理委員會

法定代理人 王明坤

訴訟代理人 劉錦隆律師

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，兩造對於中華民國107年10月25日臺灣臺北地方法院106年度訴字第1714號第一審判決各自提起上訴，本院於109年3月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人臺北市政府捷運工程局後開第二項之訴部分及該訴訟費用之裁判廢棄。

確認民國一〇五年十二月四日環遊市西華館第七屆第三次區分所有權人會議如附表所示議案十之決議無效。

上訴人環遊市西華館管理委員會之上訴駁回。

經廢棄之第一審訴訟費用及第二審訴訟費用關於兩造各自上訴部分均由上訴人環遊市西華館管理委員會負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、本件參加人新北市新店地政事務所（下稱新店地政事務所）之法定代理人已由黃美娟變更為廖俊隆，並經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第207-211頁之聲明狀及新北市政府派免函），續行訴訟，先予敘明。

二、按對於第一審之終局判決，得上訴於管轄第二審之法院，民事訴訟法第437條定有明文。又第二審上訴，為當事人對於所受不利益之第一審終局判決聲明不服之方法，此項不利益固以主文顯現之形式為判斷，但倘依主文形式觀之雖無不利益，惟因理由之論斷所生判決之既判力（例如抵銷、對待給付）、或拘束力（例如爭點效），而遭致實質上不利益，且除在本案提起上訴爭執外，將無從救濟者，自亦應許其得聲明不服提起上訴。本件上訴人臺北市政府捷運工程局（下稱捷運局）在原審主張臺北捷運新店線七張站聯合開發大樓環遊市西華館（下稱西華館）區分所有權人於民國105年12月4日召開第七屆第三次區分所有權人會議（下稱系爭會議），作成如附表所示議案九及十之併案決議，有違反法令或規約之情形，請求確認該併案決議無效。嗣經原審分別裁判，就議案九之決議認定捷運局雖就西華館屋頂平台、10樓及地下3層共用部分並未取得約定專用或分管權，不得在上開公共空間設置供其所有2-5樓專用之冷卻水塔及其馬達機組暨冰水主機（下合稱系爭空調設備），惟依公寓大廈管理條例第9條第4項規定，西華館區分所有權人

01 僅得由管理委員會請求各該主管機關或訴請法院為必要處置，
02 不得以系爭會議決議之自力救濟方式排除，故仍依捷運局之聲
03 明，判決確認議案九決議無效（見原判決第14-16頁所載判決
04 理由）。查原判決就議案九決議之裁判主文在形式上雖對捷運
05 局有利，惟其理由認定捷運局就占用部分並無約定專用或分管
06 之權限，於捷運局及西華館間產生爭點效之拘束力，對捷運局
07 顯屬不利，除影響系爭議案十決議效力之判斷，即原判決基於
08 上開無專用或分管約定之判斷，認區分所有權人得決議授權管
09 理委員會就系爭空調設備遷移返還之公共空間訂定出租或使用
10 管理辦法，而駁回捷運局關於確認議案十決議無效之請求外，
11 亦將使捷運局未來與西華館間涉及上開爭點之訴訟均受拘束，
12 而無從救濟。故揆諸前揭說明，應認捷運局除得就系爭議案十
13 決議敗訴部分上訴外，亦得就原判決理由關於議案九決議不利
14 其部分一併聲明不服，提起上訴。

15 貳、實體部分：

16 一、捷運局主張：西華館乃門牌為新北市○○區○○路0段000、00
17 0、000、000、000之1等，地下層4層，地上層18層，計693戶
18 之集合住宅，為臺北捷運新店線七張站聯合開發大樓，伊為西
19 華館000號0-0樓（即建號0000-0000）區分所有權人，系爭會
20 議所為如附表所示議案有得撤銷或無效情形，其中(一)議案六修
21 改104年住戶管理規約（下稱104年規約）第10條第2項第3款規
22 定，單獨調高伊所有2-5樓管理費之收費標準為每月每坪新臺
23 幣（下同）100元，自106年1月份開始繳交之決議（下稱議案
24 六決議），既違反按區分所有人共有之應有部分比例分擔規
25 定，復無任何正當理由及合理依據，將2-5樓管理費調高達其
26 他樓層住戶之2倍，顯失公平，依民法第799條之1第3項規定應
27 予撤銷。又該決議造成2-5樓應給付之管理費達其餘樓層住戶
28 管理費（每月每坪50元）之2倍，顯違反比例原則、公共秩序
29 且有權利濫用情形，依民法第72條、148條及第56條第2項規定
30 亦屬無效，故先位請求撤銷議案六決議，備位請求確認議案六
31 決議無效。(二)議案九、議案十之併案決議，要求伊遷移設在西

01 華館屋頂平台之冷卻水塔、10樓共用部分（5085、5083建號
02 內）之冷卻水塔馬達機組、及地下3層空調主機房內之冰水主
03 機，將各該占用之公共空間返還，遷移時程授權管理委員會
04 （下稱管委會）辦理（即議案九決議），以及授權西華館管委
05 會就上開返還之公共空間之使用或租賃訂定管理辦法（即議案
06 十決議）。惟伊使用上開公共空間設置系爭空調設備，係基於
07 西華館區分所有權人之明示及默示分管及專用約定，議案九之
08 決議違反分管及專用約定，依公寓大廈管理條例第9條第1項、
09 第33條第3款規定，及民法第56條第2項規定，應屬無效。況系
10 爭設備自95年間興建完成後迄今始終設置在上開公共區域內，
11 此為西華館區分所有人及住戶所明知者，其等歷經近10年均未
12 曾就系爭設備之設置表示異議，卻於雙方未能就系爭設備使用
13 償金或交換使用西華館商場1樓達成協議後，決議強制伊遷
14 移，亦有權利濫用情事，而違反比例原則，依民法第148條、
15 第72條規定應屬無效。再退步言之，西華館管委會以自力救濟
16 之方式，逕自透過區分所有權人會議決議要求捷運局遷移系爭
17 設備，亦違反公寓大廈條例第9條第4項及第22條第1項應訴請
18 法院為之的規定，依民法第56條第2項規定，亦屬無效。又伊
19 既得使用上開共用部分設置系爭空調設備，則依公寓大廈管理
20 條例第10條第1項規定，該專用部分之使用管理自得由伊為
21 之，系爭議案十決議授權管委會訂定使用或租賃管理辦法，亦
22 於法未合，應認無效。故請求確認議案九、十併案決議無效。

23 二上訴人西華館管委會則以：捷運局違規使用西華館2-5樓，將
24 原供健身房等商場使用用途改變為辦公室，出租予新北市政府
25 供參政人做為戶政、地政事務所及區公所等辦公室使用。上開
26 辦公室分設於3至5樓，進駐員工及洽公民眾人數暴增，造成西
27 華館電梯及其他公共設施之使用量大增，影響其他住戶使用，
28 常有民眾誤闖西華館1樓大廳、住戶間逃生梯、擋住社區出入
29 口、亂丟垃圾、機踏車亂停放，西華館設備亦因民眾使用不當
30 常生故障，104至105年西華館修繕費估算已超過100萬元，自
31 有增加管理費必要。且2至5樓因做商場使用，有於10樓另設水

01 塔及1樓設監視器專供商場使用，所增加電費、揚水馬達及水
02 塔維護費、增聘1名清潔人員之清潔費、未處理垃圾之罰鍰，
03 均由西華館管理費支出，捷運局為2至5樓區分所有人，自應負
04 擔較多管理費。再西華館區分所有人間並未成立分管契約，亦
05 未約定捷運局得專用屋頂平台、10樓及地下3層之公共空間設
06 置系爭空調設備。又104年規約並非起造人申請建造執照所檢
07 附之規約草案，無公寓大廈管理條例第56條、第33條第3款規
08 定之適用。況104年規約第2條第5項並非關於共用部分專用之
09 約定，而係關於冷卻水塔使用人之約定，且該約定對象臺北捷
10 運公司非西華館之區分所有權人，故不可能將共用部分約定給
11 非區分所有權人之臺北捷運公司專用。西華館起造人原為樺福
12 建設開發股份有限公司（下稱樺福公司）、臺北市、保強建設
13 開發股份有限公司、劉慶鏜、劉鄭妤，再變更為臺灣土地銀
14 行、臺北市、劉鄭妤、名展建設有限公司（下稱名展公司），
15 樺福公司縱與西華館買受人約定1至5樓之冷卻水塔獨立設置於
16 屋頂平臺，其管理使用權屬1至5樓住戶，惟該項分管約定未經
17 其他起造人劉慶鏜、劉鄭妤、名展公司同意，顯非有效。至西
18 華館地下3層之平面圖固記載有空調主機房，惟空調主機係指
19 使用於公共設施之空調，非使用於區分所有建物之空調。地下
20 3層之公共空間係屬公共設施，應由伊管理，系爭會議自得授
21 權伊就捷運局遷移返還之公共空間訂定使用或租賃管理辦法。
22 附表所示議案六、九、十之決議均屬合法有效等語，資為抗
23 辯。

24 三原審判決(一)系爭議案六之決議應予撤銷、(二)確認系爭議案九之
25 決議無效、(三)駁回捷運局其餘之訴。兩造就其敗訴（不利）部
26 分聲明不服，各自提起上訴。捷運局聲明：(一)原判決不利於捷
27 運局部分廢棄。(二)確認系爭議案九及議案十之決議均無效。管
28 委會聲明：(一)原判決關於系爭議案六應予撤銷部分廢棄。(二)上
29 開廢棄部分，捷運局在第一審之訴駁回。兩造就對造之上訴均
30 答辯聲明：上訴駁回。參加人之聲明及陳述則均同捷運局。

31 四查兩造均不爭執西華館乃地上18層地下4層共計693住戶之集合

住宅，捷運局為000號2-5樓（即建號0000-0000）區分所有權人（見原審卷一第159頁之使用執照及調解卷第8-15頁之建物登記謄本），系爭空調設備乃2-5樓所屬中央空調系統設備，冷卻水塔設於西華館屋頂平台、為補充冷卻水塔之使用水而設置之馬達機組設於10樓中繼層機房、及冰水主機設於地下3層空調主機房內（見本院卷一第327-335頁之勘驗筆錄及第411-417、433、441、457-462、545頁所附現場照片）。西華館區分所有權人於105年12月4日召開系爭會議就系爭議案六、九及十，作成可決之決議（見原審調解卷第36-40之會議紀錄）。建號5083乃西華館共用部分（大公），其範圍分布地下2至4層、地上1樓、地上10樓及屋頂平台，堪認為真實。又捷運局將2樓出租予馬林國際事業有限公司做為商場營業使用（見原審調解卷第108至113頁反面之契約書）；另3-5樓業經新北市政府工務局准予變更使用執照，將用途由「商場」變更為「辦公室（廳）」（見原審卷一第80至83頁之變更使用執照、建築物室內修概要），由捷運局出租予新北市政府供參加人新店地政所、新店戶政所、新店區公所、及新店稅捐稽徵分處作為辦公室使用（見調解卷第101至107頁之契約書），亦屬合法，並未違反建築法第73條第2項規定，故管委會抗辯捷運局此部分違規使用云云，尚非可取。次查捷運局主張西華館議案六、九、十決議之效力或屬得撤銷，或為無效，為管委會所否認。堪認捷運局主張議案六、九、十決議效力之存否，處於不明確之狀態，且使其在法律上之地位有不安之狀態，而此不安之狀態得以確認訴訟予以除去，尚屬可取，其提起本件確認之訴，有即受確認判決之法律上利益，依民事訴訟法第247條第1項規定，應予准許。至捷運局上開決議無效或得撤銷之主張，是否可取，則判斷如下：

五關於議案六部分：

- (一)按公寓大廈之共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定

(公寓大廈管理條例第10條第2項、民法第799條之1第1項規定參照)。又規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後三個月內，請求法院撤銷之。民法第799條之1第3項亦定有明文。準此，倘區分所有權人會議議決修改規約關於區分所有人就共用部分費用應分擔管理費之約定，其內容有上開所列顯失公平情形時，區分所有權人即得依民法第799條之1第3項規定請求法院撤銷該決議。

(二)捷運局主張議案六修改104年規約第10條第2項第3款關於2-5樓繳納管理費標準之約定，將原為按每月每坪80元計算之規定，改為按每月每坪100元計繳，相較於其他6-18樓住戶，僅按每月每坪50元繳納管理費，顯失公平，並提出新店線七張站鄰近捷運站點開發基地住、商混合大樓管理費收取標準明細（見本院卷二第121頁）供比較。查其所陳10個大樓各商用住戶管理費與住宅及一般事務所管理費收取標準有相同者，亦有區分不同標準，其中差距最大者為景美站之大樓，住戶有39戶，其商用住戶按每月每坪140元計收，住宅及一般事務所則為85元，商用住戶所繳管理費為住宅住戶之1.65倍。而本件西華館議案六決議修改管理費約定則2-5樓住戶繳納管理費為6-18樓住戶的2倍，其差距顯高於其他各捷運站點住商混合大樓商用住戶及一般住戶管理費間之差距，堪認捷運局主張議案六之決議修改規約調高2-5樓管理費標準顯失公平，尚屬可取。管委會雖抗辯：捷運局於105年將3-5樓出租供參加人使用，致進出人數暴增，影響其他住戶使用，並增加費用支出，故有調高管理費必要云云。惟查依議案六提案之說明所載，其修改規約提高2-5樓管理費之理由係：①2至5樓承租進駐後，因人潮大量出入，造成社區諸多困擾，如常有民眾誤闖1樓大廳、誤闖住戶間之逃生梯、擋住社區出入口、亂丟垃圾、機車（腳踏車）亂停放、消防主機異常（2至5樓常誤報）、與管理人員之糾紛等情事經常性發生。②設備部分在2至5樓進駐後，因民眾使用不

01 當，常常故障損壞，如電梯按鍵、1樓玻璃門地鎖、防火門門
02 弓器等。③104至105年為2至5樓進駐花費修繕費用估算已超過
03 100萬元（見原審調解卷第38頁反面）。然查系爭2-5樓雖屬西
04 華館大樓之一部，惟其1樓大廳及進出大門均與西華館6-18樓
05 住戶之1樓大廳及進出大門不同（見本院卷一第349-353、383
06 頁之現場照片），且各自使用不同之電梯（見本院卷一第345-
07 348、361、365-369、373-381、387-389頁之照片），6-18樓
08 住戶所在之1樓大廳設有管理員櫃台並有管理員提供服務，2-5
09 樓所在之1樓大廳則未設有管理員及櫃台（見本院卷一第351-3
10 53頁照片），均經本院赴現場勘驗明確，有勘驗筆錄可證（見
11 本院卷一第328-330頁），堪認西華館2-5樓及6-18樓之使用範
12 圍有明確區隔，尚無因2-5樓之使用人有所變化而影響6-18樓
13 住戶就其進出空間及管理人員之使用。故管委會抗辯因參加人
14 辦公室設於3-5樓影響其他住戶之使用云云，並非可取。此
15 外，管委會就上開②所載電梯按鍵、1樓玻璃門地鎖、防火門
16 門弓器等公共設施之損壞及修繕，均不能舉證證明有該等損壞
17 及修繕之事實發生、該等事實與系爭2至5樓有何關連，而其所
18 提2-5樓預估花費金額表、電梯維護類別表所載修繕費及電梯
19 保養維護費及相關單據憑證（見原審卷二第91至111頁），其
20 中屬104年、105年由管委會支出之費用僅104年11月11日修繕
21 費23萬2千元、104年12月8日修繕費5萬8千元、105年1月6日修
22 繕費25萬元、105年1月21日修繕費4萬4千元、105年3月4日修
23 繕費5千7百元、105年4月1日修繕費2萬2千5百元、105年8月1
24 日修繕費7千6百元、105年7月1日電梯保養維護費7百元，合計
25 僅62萬5百元，與議案六案由第三點所指104年、105年因系爭2
26 至5樓進駐修繕費用已超過100萬元之金額，有所不符，且其中
27 104年11月11日支出23萬2千元之傳票記載修繕項目為「廣場鷹
28 架搭設訂金」、104年12月8日支出5萬8千元之傳票記載修繕項
29 目為「鷹架尾款」、105年1月6日支出25萬元之傳票記載修繕
30 項目為「室外逃生梯除鏽粉刷工程」，亦無從證明該修繕項目
31 與系爭2至5樓進駐後之修繕有何必要關連。此外，管委會就10

5年7月1日電梯保養維護費7百元，亦未提出任何單據憑證以資證明，難認與2至5樓進駐後之電梯保養維護有何關連。綜上，管委會並不能舉證證明2-5樓進駐後有議案六說明所指之各該情事，其前揭所辯，自非可取。至管委會另以參加人進駐2-5樓後，未來將因進駐之員工、顧客、洽公人數暴增，將造成電梯及其他公共設施之使用量大增，致電費增加；系爭2至5樓做商場使用，須在西華館10樓專供商場使用水塔，增加抽水之電費、揚水馬達及水塔維護費；而設置在1樓用於監控西華館1至5樓來往人員之監視器用電亦會增加；且因系爭2至5樓帶來人潮，須增聘1名清潔人員清潔1樓公共設施，且需負擔系爭2至5樓出入人員丟棄垃圾未及處理之罰鍰，故系爭2至5樓應為前開支出負擔較多管理費云云，惟其就此部分事實均不能提出任何證據資料以資證明支出之必要性，已難認可取。況由104年規約第10條第2項第3款規定：「管理費按各區分所有權人所持有之坪數計算收費，...（3）營業部分2-5樓每月每坪80元，並依規定按時自動繳納。營業部分2-5樓出租後，臺北市捷運工程局及得標廠商應成立保全、清潔維護小組等，與管理委員會共同商議，其相關費用不含每月管理費支應。本項修正案因涉及臺北市政府捷運局內部簽核等程序，授權管理委員會與捷運局協商，訂定合理之費用，原則參酌現行捷運局其他聯合開發之商場租金訂定合理管理費用，本款項自104年1月開始繳交。」（見原審調解卷第30頁），已明白約定於捷運局將系爭2至5樓出租後，如有保全、清潔維護費用支出需求，係由捷運局與管委會商議訂定合理管理費用，於管理費以外而為支應。益見管委會僅以2-5樓有商場及辦公室進駐為由，抗辯得逕自修改規約全面提高捷運局之管理費，尚非有據。綜上，管委會既不能舉證證明調漲系爭2至5樓管理費為按每月每坪100元計算，有何必要性及正當性，則捷運局主張議案六決議修正104年規約就系爭2至5樓管理費金額之約定，顯失公平，其不同意系爭議案六決議，已於會議中當場表示異議，並於106年3月2日提起本件撤銷訴訟（見原審調解卷第2頁之起訴狀收狀

01 戳），未逾3個月法定期間，先位依民法第799條之1第3項規定
02 請求撤銷議案六決議，於法自屬有據，應予准許。捷運局先位
03 之訴既為有理由，其備位之訴即無庸再予論斷及裁判。

04 六關於議案九及議案十之決議：

05 (甲)議案九之決議：

06 捷運局主張系爭供2-5樓使用之空調設備雖占用屋頂平台、10
07 樓及地下3層之公共空間，惟係依分管及專用約定而占用，議
08 案九決議要求其將系爭空調設備遷移，應屬無效等語，為管委
09 會所否認，並抗辯並無分管或專用約定云云。按區分所有權人
10 各按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分有使用收益
11 之權。但另有約定者從其約定。又共有部分除法律另有規定
12 外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用，此
13 觀公寓大廈管理條例第9條第1項但書規定及民法第799條第3項
14 規定自明。而所謂分管契約係指共有人間約定各自分別占有共
15 有物之特定部分而為管理之契約，而共有物分管之約定，不以
16 訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占
17 有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占
18 有之土地，未予干涉，已歷有年所，非不得認有默示分管契約
19 之存在。故本件捷運局所有系爭空調設備是否得設置於西華館
20 屋頂平台、10樓及地下3層之公共空間而專用該共有部分，端
21 視系爭規約是否另有約定，或西華館區分所有人間是否有明示
22 或默示分管協議存在，爰探討如下：

23 (一)關於屋頂平台設置冷卻水塔部分：

24 查西華館屋頂平台並無產權登記，此為兩造所不爭執，且除部
25 分供設置2至5樓及捷運設施使用之「冷卻水塔」外，另設置管
26 線、水錶區、曬衣場、娛樂健身房等供全體區分所有權人共同
27 使用，業經本院赴現場勘驗明確（見本院卷一第332-333、443
28 -467頁）。而依104年規約第2條第5項約定，屋頂平台獨立設
29 置之冷卻水塔係供捷運設施及西華館2至5樓商場共同使用，其
30 管理使用權由西華館2至5樓商場及臺北大眾捷運股份有限公司
31 分別所有，並由使用者負責維護修繕（見調解卷第28頁），可

見規約已有冷卻水塔設置於屋頂平台公共空間之專用約定。管委會雖抗辯：該條項約定僅指「冷卻水塔」之使用者而非冷卻水塔設置於屋頂平台公共空間之專用約定云云，惟如僅約定冷卻水塔使用者為何人，並無意義，蓋倘不認該約定係包括冷卻水塔所占用公共空間之專用約定，將使該設備處於隨時可能遭西華館區分所有權人請求遷移之不確定性，影響捷運大眾運輸之運轉甚鉅。故管委會此部分抗辯，尚非可採。系爭冷卻水塔設置於屋頂平台既經規約明定專用該部分公共空間，則捷運局主張依規約約定，系爭供2-5樓空調使用之冷卻水塔就占用部分之屋頂平台有專用權，即為可取。

(二)關於10樓冷卻水塔馬達機組部分：

查西華館10樓，有專有部分及共用部分，此亦為兩造所不爭執。共用部分包括：（1）5083建號（大公：1-18樓共有）之10樓部分：設有機房（內有設置消防中繼水箱、飲用水中繼水箱、2樓及3樓之「馬達機組」等）、梯廳、梯間、雨遮（見本院卷一第435-441頁之照片）。（2）5085建號（小公：4-5樓共有）之10樓部分：設有4樓及5樓之中繼水箱及「馬達機組」、雨遮及管道間（見本院卷一第433頁）。（3）5086建號（小公：6-18樓共有）之10樓部分：有10樓之走廊、陽臺、梯間、雨遮、電錶箱（見原審調解卷第16-21、27頁、原審卷一第43-59頁、本院卷一第427-429頁），以上均經本院勘驗明確，有勘驗筆錄可憑（見本院卷一第332-333頁），且為兩造所不爭執。其中4樓及5樓之「馬達機組」係置放在屬4-5樓小公之機房內，並未使用大公（本院卷一第433、545頁），故此部分馬達機組所占用之範圍自屬捷運局所得專用者。10樓之共用部分即大公5083建號部分，整體而言，仍由全體區分所有權人共同使用，雖有一小部分供設置2樓及3樓之「馬達機組」專用（本院卷一第435-441頁），惟面積僅約3.3平方公尺（見本院卷一第332頁、卷二第155頁），參以西華館全體住戶之消防管線設置位置亦占用捷運局所有4-5樓之小公即5085建號部分（見本院卷一第433、545頁），以及此種管線設備交錯設置於

01 大公、小公之空間，延續使用各該空間達10年期間，各區分所
02 有人彼此容忍並未干涉異議之狀態，堪認於1-18樓區分所有人
03 間就10樓大公及小公之公共空間內各該消防、排煙、空調、馬
04 達等設備之占用位置，已有默示之分管協議存在。且權衡捷運
05 局就大公建號5083部分僅約占用3.3平方公尺之面積，及其小
06 公部分經1-18樓所有管線貫穿之範圍，尚難認其此部分之分管
07 比例有何不合理使用情形。故捷運局主張其在10樓5083建號所
08 在之公共空間設置之馬達機組係依分管協議而專用等語，亦屬
09 可取。

10 (三)關於地下3層「空調主機房」設置冰水主機部分：

11 系爭大樓地下三層，除捷運設施外，只有共用部分，即5083建
12 號（大公）之地下三層部分，包括：梯間、排煙室、排氣管
13 道、空調主機房（見原審調解卷第91-92頁及原審卷一第56
14 頁、本院卷一第411-417頁）。而「空調主機房」之鑰匙由西
15 華館管委會掌管，空調主機房內，目前放置2至5樓之「冰水主
16 機」，面積約53.09平方公尺，其餘空間均閒置，亦經本院勘
17 驗現場明確，有勘驗筆錄可憑（見本院卷一第330-331頁），
18 且為兩造所不爭執。故捷運局僅在該空調主機房特定部分放置
19 冰水主機，其餘地下3層之共用部分，仍由全體區分所有權人
20 共用（本院卷一第411-417頁）。而查5083建號於地下2層之公
21 共空間亦有專為6-18樓設置之網路機房（見本院卷一第331、4
22 19-425頁），並非供1-18全體使用，且觀察地下4層，5083建
23 號大公部分亦有6-18樓專用之飲用水池及揚水馬達設備占用情
24 形，此外，在地下2層復有6-18樓專用之網路機房空調主機設
25 置在屬於2-5樓專用之小公5084建號上（見本院卷一第331、42
26 3頁），故由上開各樓專用設備互有占用大公及小公之情狀，
27 以及該占用狀態自西華館興建完成後迄今均未曾改變之事實，
28 且未有區分所有權人干涉及異議，亦堪認西華館全體區分所有
29 權人就地下各層間公共空間之分配，亦有分管之默示協議存
30 在。從而，捷運局主張其占用地下3層空調主機房特定部分設
31 置冰水主機，係基於分管協議，而得專用等語，應屬可信。

(四)末查，依捷運局所提出之100年規約、104年規約、西華館房屋預定買賣合約書（下稱系爭買賣契約）、起造人全體用印之使用執照申請書觀察（見原審調解卷第22-33頁、原審卷一第90-128、130、208-224），其中系爭買賣契約第六章「分管約定專則」第15條及附件六「西華館屋頂層平面圖」，約定屋頂平台之一部，供西華館1F～5F及捷運公司之冷卻水塔置放使用、第六章第16條：部分公共設施為1-5樓住戶專有，設置附著於本大樓，全體住戶不得以任何理由要求回饋或補貼（見原審卷一第107-108、126頁），堪認起造人於出售西華館時，有以透過買賣契約之約定方式，在買受西華館專有部分之區分所有人間成立上開共有部分專用約定之意思。參以原審向新北市政府工務局函調93店建字第297號建造執照卷及變更設計卷內之專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約，其中起造人於95年11月9日領得使用執照前，最後一次（95年9月）所提出之規約草約第2條第(二)項明定：「本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分，但起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書已有約定時，從其約定。」（見原審卷一第200頁），益徵起造人間確有以買賣契約之約定成立系爭空調設備得專用所占之公共空間範圍之合意。管委會雖抗辯提供系爭買賣契約之樺福公司雖為原始起造人，但並不能證明起造人全體有分管合意云云。惟查系爭買賣契約既係樺福公販售西華館所提供之買賣契約書（見原審卷一第130頁之樺福公司函），倘其未取得全體起造人之同意，依常情自無冒將來遭買受人究責之風險而出具系爭買賣契約書供買受人使用，而管委會復不能舉證證明有何起造人曾表示異議之事實，則其此部分抗辯，難認可取。又依起造人全體用印之使用執照申請書（見原審卷一第208-210頁）及所附之竣工查驗表及照片（見原審卷一第211-224頁）顯示，其時已有關於系爭空調設備之設置，而依張樞建築師事務所96年6月7日函說明二，表示：

「(1) 本案因於建照、機電、消防及結構外審時，均已設計商場及捷運站使用之中央空調系統，包含地下室壓縮主機、貫穿各樓層之空調管線以及屋頂之冷卻水塔，且審核通過在案；竣工階段，現場除屋頂供商場使用之四處冷卻水塔未裝置完成外，其餘中央空調系統之設施，包含地下室空調機房、空調壓縮主機、貫穿各樓層之管路…皆已完成。…(3) 今本工程擬依原設計設置屋頂商場冷卻水塔四處…請主管機關惠予同意辦理竣工圖面補登備查。」(見原審卷一第131頁)，嗣經新北市政府於96年7月24日辦理現場會勘，以了解現場施作情形是否符合原設計之機電設備圖說，會勘結論：竣工平面圖漏繪之冷卻水塔確為該棟大樓中央空調系統使用，現場管線確依已施工圖施作完成(見原審卷一第132-135頁)。且於使用執照卷內，也有相對應之簽呈(見原審卷一第222-224頁)。堪認西華館完工時，2至5樓所屬「冷卻水塔」已設置於屋頂平台，並有相關管線貫穿管道間，以及在10樓設置馬達機組暨在地下3層設置冷水主機，且迄今已達10年，此為共有人所明知。故綜合上開各事證，益可認捷運局所為系爭空調設備占用西華館公共空間係基於分管協議而專用之主張堪予採信。從而，捷運局主張系爭空調設備占用共有部分係依約定而專用，系爭議案九之決議違反前揭公寓大廈管理條例第9條第1項但書規定，依民法第56條第2項規定，應為無效，亦屬有據。此外，系爭空調設備既於西華館興建完成後即在其所在位置供2-5樓住戶使用，符合公寓大廈管理條例第9條第2項前段及104年規約第14條，關於住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之之規定，亦無遷移可能。且審諸其遷移結果，西華館所取回之屋頂平台、10樓空間、地下3層空調主機室，就西華館而言，所得利益極少，惟捷運局損失至鉅，是捷運局主張議案九決議通過要求遷移系爭空調設備，違反比例原則並構成權利濫用及違反誠信原則，依民法第56條第2項、民法第72條及民法第148條規定，應屬無效等語，亦為可取。

(乙)議案十之決議：

01 按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分
02 所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。共用
03 部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管
04 理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其
05 共有之應有部分比例分擔之（公寓大廈管理條例第10條規定參
06 照）。捷運局主張系爭空調系統設備所占用之共有部分乃經分
07 管約定專用，既為可取，已如前述。則依上開法條規定，該約
08 定專用部分之修繕、管理、維護，自應由2至5樓之區分所有權
09 人即捷運局為之。議案十決議授權西華館管委會就上開約定專
10 用部分訂定使用或租賃管理辦法，顯違反公寓大廈管理條例第
11 10條第1項及104年規約第14條規定，故捷運局請求確認議案十
12 之決議無效，洵屬有據。

13 七綜上所述，捷運局依民法第799條之1第3項規定，請求撤銷議
14 案六之決議，及主張議案九、十之決議有違反法令，應屬無
15 效，請求確認議案九及議案十之決議為無效，均屬有據。原審
16 就上開議案六決議所為管委會敗訴之判決，並無不合。管委會
17 上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由；
18 就上開議案十決議所為捷運局敗訴之判決，則有未當。捷運局
19 上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。
20 至就議案九決議所為管委會敗訴之判決，所持理由雖與本院不
21 同，但結論並無二致，仍應予維持。

22 八本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
24 一論列，附此敘明。

25 九據上論結，本件捷運局之上訴為有理由，管委會之上訴為無理
26 由，依民事訴訟法第449條第1項、第2項、第450條、第78條，
27 判決如主文。

28 中 華 民 國 109 年 5 月 5 日

29 民事第二十五庭

30 審判長法 官 謝碧莉

31 法 官 王本源

附表

壹、議案六：2至5樓商場管理費調整案。

說明：

一、2至5樓承租進駐後，因人潮大量出入，造成社區諸多困擾，如常有民眾誤闖1樓大廳、誤闖住戶間之逃生梯、擋住社區出入口、亂丟垃圾、機車（腳踏車）亂停放、消防主機異常（2至5樓常誤報）、與管理人員之糾紛等情事經常性發生。

二、設備部分在2至5樓進駐後，因民眾使用不當，常常故障損壞，如電梯按鍵、1樓玻璃門地鎖、防火門門弓器等。

三、104至105年為2至5樓進駐花費修繕費用估算已超過100萬元。建議調整2至5樓管理費為每坪100元，自106年1月份開始繳交。

決議：通過。（同意343票，佔權狀比36.15%；反對8票，佔權狀比20.77%）。

貳、議案九：有關捷運局2至5樓專有設施占用公共空間遷移案（冰水主機占用地下3層公共空間，冷卻水塔占用頂樓公共空間，冷卻水塔馬達機組占用10樓公共空間）。

說明：

一、臺北市政府捷運局設置於10樓和頂樓之專有設施，自2至5樓承租戶遷入開始運作，產生之震動及噪音常造成左鄰右舍至管理中心投訴及抗議，104年僅馬林國際遷入，住戶尚能忍受，105年新店區公所等行政機關遷入，鄰近住戶幾近崩潰，住戶多次撥打1999陳情，均未能改善。

二、臺北市政府捷運局多年占用公共空間（B3層、10樓、頂樓），無回饋社區任何費用，不符比例原則，建請臺北市政府捷運局將占用公共空間之專有設備遷移另擇他處

01 置放。

02 決議：一、併議案十投票表決。

03 二、通過，請臺北市政府捷運局將占用公共空間之專

04 有設備儘速遷移，歸還所占用的公共空間，有關

05 遷移時程授權管委會辦理。（同意353票，佔權

06 狀比37.24%；反對4票，佔權狀比20%）。

07 參、議案十：公共空間使用或租賃案。

08 說明：

09 一、依臺北縣政府部分使用執照玖伍店使字第陸零零號：

10 地下三層公共空間面積404.59m²，約122.38坪。

11 二、授權管委會訂定管理辦法。

12 決議：一、併議案九投票表決。

13 二、通過。（同意353票，佔權狀比37.24%；反對4

14 票，佔權狀比20%）。

15 正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其

17 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀

18 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具

19 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資

20 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但

21 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提

22 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 109 年 5 月 6 日

24 書記官 鄭靜如

25 附註：

26 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

27 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴

28 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

29 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為

- 01 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
- 02 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。