臺灣高等法院民事判決

108年度上字第837號

上　訴　人　陽明凱旋大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　陳俊田

訴訟代理人　陳明強

　　黃匡麒律師

被　上訴人　大台北商用不動產開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭建宏

訴訟代理人　吳茂榕律師

複　代理人　王馨儀律師

上列當事人間確認區權會議決議無效事件，上訴人對於中華民國108年5月7日臺灣新北地方法院108年度訴字第71號第一審判決提起上訴，本院於108年12月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人之法定代理人原為周金源，嗣於本院審理中變更為甲○○，並據其具狀聲明承受訴訟，有新北市板橋區公所函、民事承受訴訟狀可稽（本院卷第109至112頁），核與民事訴訟法第175條第1項規定相符，應予准許。

二、被上訴人主張：伊為新北市板橋區陽明凱旋大廈（下稱系爭大廈）區分所有權人之一，自民國93年4、5月間起即將伊所有新北市○○區○○路00巷0號1、2樓房地（下稱系爭房地1、2樓）分別出租予全聯實業股份有限公司（下稱全聯公司）、陳明紅即新北市私立雨農幼兒園（下稱陳明紅）使用。嗣上訴人於105年9月25日召開第21屆區分所有權人會議，伊於會議中雖表示反對外牆出租，惟仍強行投票表決，

決議通過「社區外牆授權管委會出租（單價）案」，將系爭大廈外牆出租及修繕全權交由管理委員會處理等內容加註於規約第2條第3款（下稱系爭105年9月25日決議），並接續於106年9月24日召開第22屆區分所有權人會議，決議通過「社區外牆出租管理辦法討論案」，將「外牆出租管理辦法」增列為規約附件（下稱系爭106年9月24日決議，上開二決議合稱系爭二決議），復依外牆出租管理辦法向全聯公司、陳明紅各收取外牆租金新臺幣（下同）1萬3000元、8000元。惟系爭二決議等同於將外牆出租事宜概括授權由上訴人處理決定，實質架空、侵害公寓大廈管理條例第33條第2款規定相關樓層區分所有權人得對於是否在外牆面設置廣告物等行為行使同意權，其決議內容均違反上開強行規定，類推適用民法第56條第2項規定應屬無效，爰聲明求為：確認系爭二決議均無效等語。（原審判決上訴人敗訴，上訴人全部聲明不服，提起上訴）。於本院答辯聲明：上訴駁回。

三、上訴人則以：系爭大廈外牆為共用部分，外牆授權出租案與外牆管理辦法案，其內容實為將公寓大廈管理條例賦與上訴人管理委員會就共用部分管理權限於社區規約予以明文化之決議，其屬系爭大廈「外牆全部」共用部分之管理，並非僅針對被上訴人區分所有1、2樓之外牆，且無決議准許何人設置何廣告物，自無公寓大廈管理條例第33條第2款規定之適用。且系爭二決議並無強求各區分所有權人應同意之文字，當無侵害被上訴人之同意權。被上訴人於93年間分別將系爭房地1、2樓出租予全聯公司、陳明紅，其於租賃契約中已同意承租人設置廣告物，並由該二人占用系爭大廈1、2樓外牆設置廣告物迄今，亦即其等設置廣告物行為係經被上訴人事前同意，且具有經濟上之一體性，即難謂系爭二決議違反公寓大廈管理條例第33條第2款規定而侵害被上訴人之居住生活安寧、安全等權益，被上訴人於決議時表示反對，自屬違反誠信原則之權利濫用。又系爭二決議之內容係屬可分，除去應得被上訴人同意之部分，其餘授權上訴人修繕外牆之部

分及其餘樓層之區分所有權人表示同意，依民法第111條但書規定，仍屬有效。被上訴人主張系爭二決議無效，為無理由。況系爭大廈108年9月29日區分所有權人會議決議（下稱系爭108年9月29日決議）已修訂規約第2條第3款規定系爭大廈外牆管理及修繕不得違反公寓大廈管理條例第33條第2款規定，並修訂外牆出租管理辦法為住戶外牆使用管理辦法，已取代系爭二決議，被上訴人已無確認利益等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

四、查被上訴人為系爭大廈區分所有權人之一，自93年4、5月間起即將其所有系爭房地1、2樓分別出租予全聯公司、陳明紅。上訴人於105年9月25日召開第21屆區分所有權人會議，針對「社區外牆授權管委會出租（單價）案」，決議於規約第2條第3款加註本大廈之外牆出租及修繕全權交由管理委員會處理等內容，並於106年9月24日召開第22屆區分所有權人會議，針對「社區外牆出租管理辦法討論案」，決議將外牆出租管理辦法增列為規約附件等情，有土地及建物所有權狀、房屋租賃契約書、系爭大廈第21屆及第22屆區分所有權人大會會議記錄附卷可稽（原審板司調卷第25至39頁、訴卷第13至23頁，本院卷第63至75頁），且為兩造所不爭執（原審板司調卷第13頁，本院卷第102 、145至146頁），堪信屬實。

五、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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號裁判意旨參照）。又確認法律關係成立或不成立之訴，固以確認現在之法律關係為限，但過去不成立之法律關係，延至目前仍繼續不成立時，仍不失為現在之法律關係，自非不得對之提起確認之訴（最高法院104年度

台上字第2047號、98年度台上字第32號裁判意旨參照）。查被上訴人為系爭房地1、2樓之所有權人，且為系爭大廈之區分所有權人，其主張系爭二決議為設置廣告物之決議，上訴人復依外牆出租管理辦法向系爭房地1、2樓承租人即全聯公司、陳明紅各收取外牆租金1萬3000元、8000元等情，則因此衍生外牆出租設置廣告物及上訴人是否得收取外牆租金等權利義務事項，延至目前仍不明，已影響兩造現在之法律關係。系爭大廈雖以系爭108年9月29日決議修訂規約第2條第3款規定系爭大廈外牆管理及修繕不得違反公寓大廈管理條例第33條第2款規定，並修訂外牆出租管理辦法為外牆使用管理辦法，有系爭大廈第24屆區分所有權人會議記錄及規約可稽（本院卷第197至222頁），惟仍與系爭二決議是否為設置廣告物決議及當時是否經被上訴人同意無涉，則兩造間法律關係不明，不因另行以系爭108年9月29日決議修訂規約及外牆出租管理辦法而不復存在。且系爭二決議是否無效，涉及被上訴人是否應受該決議之拘束，導致被上訴人私法上之地位有受侵害之危險，非經判決確認，無以除去。故被上訴人訴請確認系爭二決議無效，應有即受確認判決之法律上利益。上訴人抗辯被上訴人無確認利益，並非可採。

六、被上訴人主張：系爭二決議為設置廣告物之決議，未經伊即設置樓層區分所有權人同意，不生效力，其決議內容違反公寓大廈管理條例第33條第2款規定，類推適用民法第56條第2項規定，應屬無效等語，為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)按共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：...三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造，公寓大廈管理條例第3條第4款、第7條第3款分別定有明文。又依社會通常觀念，構造物係屬維持建築物安全所必要之支柱、屋頂、外牆、承重牆、或為公共

樓梯間、消防設備、電梯間、機電室、公共大門、走廊、水塔等使用者，在構造上及使用上均不具有獨立性，應認為屬於共同使用部分而不能單獨成為所有權之客體。而公寓大廈之外牆，係建築物主要構造，為維持建物安全及其外觀所必要的構造，性質上應亦不許分割而獨立為區分所有之客體，而由全體住戶共同使用，屬於區分所有建物之共用部分。

(二)次按管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制，公寓大廈管理條例第3條第9款、第10條第2項前段、第8條第1項亦分別定有明文。又系爭大廈於系爭二決議作成前，其規約第2條第3款已規定：「本大廈周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物」，已就系爭大廈外牆為使用之限制。嗣系爭大廈區分所有權人會議作成系爭105年9月25日決議，係於上開規約第2條第3款加註：「本大廈之外牆出租及修繕，全權交由管理委員會處理；所得金額做為本社區公共基金使用；管理委員會應將出租之細節、金額等內容公佈告知區分所有權人」；並作成系爭106年9月24日決議：「將外牆出租管理辦法增列為規約附件」，且系爭二決議及規約均向主管機關即新北市板橋區公所完成報備等情，有系爭大廈第21屆及第22屆區分所有權人大會會議記錄、規約及外牆出租管理辦法、新北市板橋區公所函可稽（原審板司調卷第25至39頁、訴卷第85至87、125至149頁）。外牆出租管理辦法第3條則規定：「外牆牆面出

租原則：...2、外牆牆面出租，由本社區管理委員會決定之。3、承租人須與本社區管理委員會訂定合約，並不得轉租予第三人。4、各類型宣傳、廣告、招牌等廣告物由承租人自行架設，但外牆牆面之使用，不得破壞本社區建築物之外表或結構。...」、第4條規定：「本社區外牆牆面租金為每月75元/平方公尺...」（原審訴卷第125頁）。而依公寓大廈管理條例第8條第1項規定意旨，於公寓大廈外牆設置廣告物除不得違反相關法令外，原則上即應受規約或區分所有權人會議決議之限制，亦即區分所有權人會議得以決議或制訂規約再行報備之方式，自由容許或限制共用部分設置廣告招牌事宜；且公寓大廈之管理委員會依公寓大廈管理條例第3條第9款、第10條第2項前段規定，對區分所有建物之共用部分有管理權，所謂「管理」，通常包含保管、使用及收益，則系爭大廈之區分所有權人為維護外牆整體觀瞻及整體區分所有權人之利益，於規約第2條第3款原已為外牆使用限制之規定，再以系爭二決議就經規約或區分所有權人會議決議出租部分之收益及外牆修繕，委由管理委員會處理等情，明定於規約內，與公寓大廈管理條例第8條第1項規定意旨，並無不合。是系爭二決議有關外牆出租事宜委由管委會辦理，核與公寓大廈管理條例之規定相合，尚無違反法令而屬無效之情。

(三)被上訴人雖主張系爭二決議將外牆出租事宜概括授權由上訴人處理決定，復依外牆出租管理辦法向全聯公司、陳明紅各收取外牆租金1萬3000元、8000元，為設置廣告物之決議，未經伊即設置樓層區分所有權人同意，依公寓大廈管理條例第33條第2款規定不生效力等語。按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：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，並得參加區分權人會議陳述意見，公寓

大廈管理條例第33條第2款固有明文。該條係為保護各該利害關係樓層之區分所有權人，避免其他樓層事不關己之區分所有權人以多數決之方式強行通過，致侵害該頂層或設置樓層之區分所有權人之權益。本件外牆為系爭大廈共用部分，則管委會對於系爭外牆本有保管、使用及收益之權限，系爭二決議僅係將上訴人就外牆之管理權限於規約中規範，業如前述，且核其內容並非決議出租予特定人設置廣告物，已難認係設置廣告物之決議，即無公寓大廈管理條例第33條第2款規定應經特定樓層區分所有權人同意之適用。又系爭二決議亦無管委會得不經樓層區分所有權人同意出租他人設置廣告物，或強令其同意之規定，亦未剝奪被上訴人之同意權。再參諸系爭大廈區分所有權人嗣後並以系爭108年9月29日決議修訂規約第2條第3款規定系爭大廈外牆管理及修繕不得違反公寓大廈管理條例第33條第2款規定，並修訂外牆出租管理辦法為外牆使用管理辦法（本院卷第199頁），益徵上訴人抗辯系爭二決議屬管委會就外牆共用部分之管理權規定，並非設置廣告物之決議等語，應可採信。被上訴人雖以上訴人依外牆出租管理辦法向全聯公司、陳明紅各收取外牆租金1萬3000元、8000元，認系爭二決議為出租外牆予他人設置廣告物之規定；然被上訴人於93年間將系爭房地1、2樓各出租予全聯公司、陳明紅，分別於租賃契約中約定「甲方（即被上訴人）同意乙方（即全聯公司）就本約標的依實際需求...戶外牆面掛設直式及橫式招牌...」、「甲方（即被上訴人）應自交屋日起，提供下列合法適當之位置供乙方（即陳明紅）使用...3、供懸掛橫式、直式廣告招牌...」，有房屋租賃契約書可稽（本院卷第63、72頁）；全聯公司、陳明紅並自93年間起於系爭大廈1、2樓外牆設置廣告物，為兩造所不爭執（原審板司調卷第13頁，本院卷第46頁），並有照片可稽（本院卷第59至67、95頁），則上訴人所辯全聯公司、陳明紅並非經其同意而在系爭大廈1、2樓外牆設置廣告物，應屬可採；參酌系爭105年9月25日決議會議記錄記載

「說明：...1、現行本社區管理規約第2條第3款：...非經規約或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。2、全聯社及何嘉仁（指陳明紅）已占用外牆懸掛招牌多年，且並未對社區有任何回饋。3、經友好協商，全聯社已自105/6/1起，每月回饋社區13,000元，但何嘉仁仍拒絕付費。...」（原審板司調卷第27頁），上訴人並訴請陳明紅給付相當於租金之不當得利，並以外牆出租管理辦法第4條規定之租金每月75元/平方公尺為計算不當得利之基礎，經原法院板橋簡易庭以107年度板簡字第917號判決上訴人勝訴，有上開判決書足參（原審訴卷第70、82頁），益徵上訴人抗辯其並未出租外牆予全聯公司、陳明紅設置廣告物，係收取其等無權占用外牆之不當得利，亦非子虛。此外，並無其他事證足證上訴人與全聯公司、陳明紅間確有外牆租賃契約存在，是縱上訴人向全聯公司、陳明紅收取相當於租金之不當得利，亦不能認上訴人出租外牆予全聯公司、陳明紅設置廣告物，進而推認系爭二決議為出租外牆予他人設置廣告物之決議。是上訴人抗辯系爭二決議未違反公寓大廈管理條例第33條第2款規定，洵屬可採。

(四)據上，系爭二決議內容難認有違反公寓大廈管理條例第33條第2款規定情事，被上訴人執此為由請求確認系爭二決議無效，應屬無據。

七、綜上所述，被上訴人請求確認系爭二決議均無效，為無理由，不應准許。原審判決被上訴人勝訴，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如主文第二項所示。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　15　　日

民事第十四庭

審判長法　官　蔡和憲

法　官　藍家偉

法　官　蕭清清

正本係照原本作成。

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（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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　15　　日

書記官　強梅芳

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

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院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。