

臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第540號

上訴人 大安鼎極大廈管理委員會

法定代理人 邱宏哲

上訴人 吳至知

黃莉蓁

陳美滿

蔡美惠

唐新民

唐葆真

張國煒

吳曉雲

劉高育

黃書明

吳桂月

共同

訴訟代理人 廖修譽律師

孫小萍律師

複代理人 賴信堯律師

被上訴人 金運國際股份有限公司

法定代理人 陳銘智

訴訟代理人 吳仲立律師

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，上訴人對於中華民國108年4月30日臺灣臺北地方法院106年度重訴字第1350號第一審判決提起上訴，本院於110年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

01 主 文

02 原判決除確定部分外廢棄。

03 上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

04 第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

05 事實及理由

06 壹、程序部分：

07 上訴人大安鼎極大廈管理委員會（下稱管委會）之法定代理
08 人原為甲○○，嗣依序變更為癸○○、丁○○，其等分別於
09 民國108年9月6日、109年10月13日具狀聲明承受訴訟，此有
10 民事二審聲明承受訴訟狀、臺北市政府都市發展局108年8月
11 7日北市都建字第0000000000號函、109年8月10日北市都建
12 字第0000000000號函可稽（見本院卷一第193-201頁、卷二第
13 313-318頁），核與民事訴訟法第175條第1項規定相符，應
14 予准許。

15 貳、實體部分：

16 一、被上訴人主張：伊於104年5月27日就其所有大安鼎極大廈
17 （下稱系爭大廈）門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號
18 2樓、2樓之1房屋（下分稱2樓、2樓之1房屋，合稱系爭房
19 屋）及車位，與訴外人吳昇靜訂立房屋租賃契約書（下稱系
20 爭租約），供其經營補習班使用；訂立系爭租約時，系爭大
21 廈住戶規約並無大廈僅得為純住宅使用之約定，系爭房屋依
22 使用執照依法可作為公司登記或申請合法補習班使用。然吳
23 昇靜承租系爭房屋後，於104年7月間以訴外人艾力文化事業
24 股份有限公司（下稱艾力公司）名義申請取得室內裝修施工
25 許可證，並向管委會遞交裝潢施工申請單相關文件，上訴人
26 甲○○、子○○、辛○○、寅○○、戊○○、己○○、庚○
27 ○、丙○○、丑○○、癸○○、吳貴月（下合稱甲○○等11
28 人，與管委會合稱上訴人）等區分所有權人竟故意於104年7
29 月15日召開臨時區分所有權人會議，決議系爭大廈應以純住
30 宅使用，並授權管委會駁回不符住宅使用之裝潢施工申請
31 （詳如附表編號1所示，下稱系爭決議1），阻撓吳昇靜之裝

01 潢申請；復於104年8月9日召開臨時區分所有權人會議，決
02 議增訂系爭大廈住戶規約第16條第3項，系爭大廈應以純住
03 宅使用，不得用於營業用途（詳如附表編號2所示，下稱系
04 爭決議2，與決議1合稱系爭決議），即禁止伊出租系爭房屋
05 予吳昇靜經營補習班。嗣吳昇靜以伊有可歸責之債務不履行
06 事由，於104年8月27日解除系爭租約，並訴請伊返還其已付
07 租金及押金、稅金及支票12紙，經原法院106年度簡上字第6
08 號判令伊應返還吳昇靜稅金與租金之支票及押租金確定（下
09 稱另案）。上訴人妨礙吳昇靜裝潢之行為，侵害伊依公寓大
10 廈管理條例第4條規定所賦予之專有部分所有權使用及收益
11 權能，上訴人應依民法第184條第1項前段、第185條、第216
12 條規定，連帶賠償伊於系爭租約期間得收取之租金新臺幣
13 （下同）1890萬元。且系爭決議違反公寓大廈管理條例第4
14 條、憲法第15條、第23條、民法第72條規定，有悖公共秩序
15 及善良風俗與比例原則，依民法第56條第2項規定，應為無
16 效，伊自得依民法第767條第1項中、後段規定排除上開侵
17 害，爰求為判決：(一)確認上訴人所屬系爭大廈之系爭決議及
18 增訂之規約內容無效。(二)上訴人應連帶給付被上訴人1890萬
19 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
20 5%計算之利息。(三)上訴人應容忍並不得妨礙或阻撓被上訴
21 人將系爭房屋出租供作符合使用執照記載其用途為一般事務
22 所（G2）之使用。(四)就聲明(二)部分願供擔保請准宣告假執
23 行。【原審判決確認系爭決議內容無效，上訴人應連帶給付
24 被上訴人1430萬元，及自106年8月11日起至清償日止，按週
25 年利率5%計算之利息，並附條件准免假執行，另駁回被上
26 訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分，提起上訴。】被上訴
27 人答辯聲明：上訴駁回（被上訴人就其敗訴部分，並未聲明
28 不服，不在本院審理範圍）。

29 二、上訴人則以：系爭大廈係以住宅使用設計規劃，預售時亦標
30 榜一層一戶之純住宅，房屋預定買賣契約書（下稱系爭買賣
31 契約書）第11條第4款明定建商即聯德集團下之訴外人聯智

建設科技股份有限公司（下稱聯智公司）不得增加戶數，系爭買賣契約書所附住戶管理規約第9條第4款、第13款規定亦有純住宅使用之相關規定，甲○○等11人均因相信聯智公司之銷售承諾而購買系爭大廈之房屋；嗣聯智公司竟違反誠信，違約將系爭房屋登記為「一般事務所」，經甲○○等11人交涉協商，聯智公司於98年11月12日發函承諾系爭房屋用途由一般事務所變更為住宅使用，並慎選未來購買對象，已承諾系爭房屋供純住宅使用，故非住宅使用即非正常使用，並違反區分所有權人共同利益。聯智公司於99年7月5日將系爭房屋信託登記予被上訴人法定代理人壬○○之胞姐葉陳綉霞，再於99年8月4日以買賣為原因移轉登記予被上訴人，被上訴人與聯智公司為關係企業，實質負責人均為壬○○，其就聯智公司原始規劃系爭大廈為住宅使用，及同意變更用途登記為住宅之承諾等情自屬知悉，系爭大廈之住戶規約第16條第2項亦明定區分所有權人及住戶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，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質，就專有部分建物之使用有明文限制，依民法第799條之1第4項規定，被上訴人自應受其拘束。詎被上訴人為圖謀高額租金，隱瞞系爭房屋僅能作為純住宅使用，於104年5月間將系爭房屋出租予吳昇靜開設美語幼兒園，並要求吳昇靜不要告知管委會實際承租用途，伊等作成系爭決議，係本於系爭買賣契約書及住戶規約第16條第2項暨公寓大廈管理條例第5條規定，重申純自住之合意，並無悖於公寓大廈管理條例第4條、第5條規定，無何違背法令及公序良俗之處；吳昇靜嗣後解除租約係因被上訴人故意隱瞞系爭房屋僅能作為純住宅使用之事實，無法交付合於約定租賃目的之房屋，被上訴人未能收取租金之損害係因可歸責於己之事由所致，自與有過失；況系爭房屋位在二樓，依法不得作為幼兒園使用，被上訴人亦無五年租期預期可得利益。又吳昇靜向管委會申請時所檢附之室內裝修施工許可證之領證人為艾力公司，裝潢施工承諾書非吳昇靜本人

簽名亦未用印，管委會基於大廈管理所為審核，自非妨礙或阻撓被上訴人使用收益權或故意侵害其所有權。聯智公司標榜純住宅出售系爭大廈房屋獲利在先，交屋後產生自住及公設瑕疵糾紛恐需負民事責任後，即將餘屋信託，隨即又出售予被上訴人，甲○○等11人就公設瑕疵等對聯智公司取得勝訴確定判決，卻因聯智公司脫產而求償無門，被上訴人提起本件訴訟違反誠信原則及公平正義，構成權利濫用，且為濫用法人格之脫法行為等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)前開廢棄部分，被上訴人第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、經查，系爭大廈為聯智公司所興建，並分別銷售3至11樓房屋予甲○○等11人；被上訴人於99年8月4日買受取得2樓及2樓之1即系爭房屋之所有權，系爭房屋使用執照登記用途為一般事務所；系爭大廈1樓另有面積分別為4.47、5.03平方公尺之建物（1樓、1樓之1），登記用途為一般零售業甲組，被上訴人法定代理人壬○○及其配偶李惠玉於98年6月8日分別買受取得上開1樓之1、1樓建物所有權，故系爭大廈共有13戶房屋；被上訴人與吳昇靜於104年5月27日就系爭房屋訂立系爭租約，約定租期自104年6月1日起至109年6月1日止，有3個月免收租金之裝修期，自104年9月1日起收租，月租金為30萬元，自106年6月1日調漲為35萬元；臺北市政府教育局准許艾力公司於系爭2樓房屋設立附設臺北市私立艾力美語短期補習班新生分班，該公司並於104年7月取得臺北市建築師公會核發之室內裝修許可證，吳昇靜於同年月向管委會申請室內裝修施工惟遭駁回。管委會主任委員依序於104年7月15日、104年8月9日，召集第7屆第1次臨時區分所有權人會議、第7屆第2次臨時區分所有權人會議，甲○○等11人均出席或委託他人出席會議，決議如附表編號1、2所示內容，並增訂住戶規約第16條第3項：「區分所有權人及住戶應以純住宅為本大廈使用用途，不得自行、出租或使他人以非住宅之用途來使用本大廈（包括但不得用於營業或

其他營利/商業用途)。」；吳昇靜嗣以被上訴人有可歸責之債務不履行，解除系爭租約，請求返還押租金與第1年租金及稅金之支票，經另案判命被上訴人應返還吳昇靜稅金與租金之支票及押租金義務確定。被上訴人再於107年5月31日出租系爭房屋予訴外人黃仁吳，供其開設醫美診所，約定租期自107年6月1日至112年5月31日止等情，有系爭買賣契約書、建物登記謄本、使用執照存根及附表、系爭租約、北市教育局函、大安鼎極住戶裝潢施工申請單、管委會函、大安鼎極大廈第7屆第1次及第2次臨時區分所有權人會議會議紀錄與會議簽到表、住戶規約、大安鼎極住戶裝潢施工申請單、另案判決、房屋租賃契約書及公證書節本、租賃（或使用）切結書等件在卷可稽（見本院卷三第65—120、卷一第473—476、495—497頁、卷二第161—164頁、北司調字卷第18—20、11—17、24—48頁、原審卷一第41—47頁、原審卷二第423—439、81—91頁），並為兩造所不爭執，自堪信為真實。

四、被上訴人主張系爭房屋依使用執照登記用途為一般事務所（G2），依法免辦理變更使用執照即得作為補習班使用，系爭決議內容及增訂之住戶規約第16條第3項限制伊出租予吳昇靜經營補習班使用，侵害伊所有權使用及收益權能，致受有未能收取租金之利益損失等語，上訴人則以前詞置辯，是本件應審究者為：(一)被上訴人提起本件訴訟有無確認利益？(二)聯智公司與甲○○等11人間有無就系爭大廈作純住宅使用之合意？被上訴人是否知悉或可得而知系爭房屋僅得供純住宅使用？(三)系爭決議內容及增訂之住戶規約第16條第3項規定，是否違反公寓大廈管理條例第4條第1項、憲法第15條、第23條、民法第72條規定，或有悖公共秩序及善良風俗與比例原則，而有無效情事？(四)管委會駁回吳昇靜之裝潢申請及甲○○等11人所為系爭決議是否構成侵權行為？被上訴人請求上訴人連帶賠償其租金損失1430萬元及法定遲延利息，有無理由？

01 五、被上訴人提起本件訴訟有無確認利益？

02 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
03 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
04 次按所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
05 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存
06 在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最
07 高法院52年台上字第1240號判例要旨參照）。被上訴人主張
08 系爭房屋依使用執照登記用途得作為補習班使用，伊出租予
09 吳昇靜，上訴人卻作成系爭決議，限制系爭房屋僅得為純住
10 宅使用，侵害伊所有權使用及收益權能等語，應認被上訴人
11 就系爭房屋之使用收益權能是否受限制此不妥之狀態，得以
12 對上訴人以確認判決將之除去，依前開規定，被上訴人提起
13 本件確認之訴，有法律上之確認利益。

14 六、聯智公司與甲○○等11人間有無就系爭大廈作純住宅使用之
15 合意？被上訴人是否知悉或可得而知系爭房屋僅得供純住宅
16 使用？

17 (一)按「企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之
18 義務不得低於廣告之內容。企業經營者之商品或服務廣告內
19 容，於契約成立後，應確實履行。」消費者保護法（下稱消
20 保法）第22條定有明文。上訴人抗辯系爭大廈於預售期間，
21 均以純住宅為銷售內容，總戶數11戶，並無住商混合之規
22 劃，甲○○等11人係基於與建商聯智公司就系爭大廈以純住
23 宅使用之合意，方購入房屋等語，業據其提出建案廣告、房
24 屋預定買賣契約書及附件九住戶管理規約、住戶陳述書、預
25 售網站歷史資料等件為證（見北司調字卷第94-111頁、本院
26 卷一第257-275頁、卷二第389-447、483—513頁、卷三第17
27 9-187頁）。觀諸上開建案廣告記載：「『大安鼎極』一層
28 一戶，獨享梯廳，宛如獨門獨院別墅！看遍信義計畫、大直
29 重劃區，『無私密』的群簇豪宅，相信，您已洞悉，『大安
30 鼎極』這座令人無可謙讓、無法忽視的一台北富豪新核
31 心！」、「一戶一別墅、一層一王國」、「限量11席，僅獻

01 11位鼎極王者」、「一層一戶獨立規劃私有獨立門廳」、
02 「大安森林公園周邊，這幾年雖然豪宅林立，但卻從未出現
03 一座真正為富豪生活量身打造的「私人王國」！直至「聯智
04 大安鼎極」問世，一座以建築的獨立性、生活的機密性，兼
05 具健康環保養生功能，猶如『富豪私人王國』的真豪宅」
06 （見北司調字卷第94-97頁、本院卷一第257-275頁）；堪認
07 系爭大廈銷售時之廣告確係標榜為一層一戶、共十一戶之頂
08 級豪宅，並強調私密及隱私性；且依前開廣告照片及文字，
09 系爭大廈一樓為「雍容輝煌的禮賓大廳」，並未見銷售店鋪
10 之規劃，與一般住商合一之大樓一樓多為營業使用之情形顯
11 有不同，依前開消保法第22條規定，聯智公司自應確實履行
12 其廣告內容。另甲○○等11人與聯智公司所簽訂之買賣契約
13 書第11條第4款約定：「在不影響本約買賣標的物面積及位
14 置之情況下，乙方對於本社區房屋之戶數及專有部分之面積
15 得依實際需要調整之，惟乙方不得增加戶數」，買賣契約附
16 件（九）住戶管理規約第9條第4款規定：「禁止於住宅內有
17 任何非住宅行為或擾亂居家安寧之行為。」（見北司調字卷
18 第102、110頁），亦可見聯智公司與甲○○等11人確有約定
19 聯智公司不得增加戶數，聯智公司擬定之住戶管理規約亦約
20 定住宅內不得有非住宅行為。

21 (二)再上訴人甲○○於本院具結陳稱：系爭大廈銷售時是說11
22 戶，當時在銷售中心的模型有12層樓，但11樓是樓中樓，伊
23 當時從2樓算到11樓，11樓伊算2戶，共11戶；銷售時聯智公
24 司及代銷人員他們說一層一戶，純住宅，很單純，1樓是氣
25 派的大廳，沒有店面，當初模型1樓後面是花園，還有停車
26 場，他們說這是上市公司聯德電子集團的建設公司的推案，
27 跟伊的要求很符合，伊小孩當時才4歲，伊就是要找純住宅
28 的房子，不希望住商混合，而且是上市公司集團的推案，比
29 較有保障；交屋後伊有聽3樓的鄰居黃先生（太太為辛○
30 ○）說，他想要買房子給女兒，他想買2樓，有跟建商接
31 洽，建商說2樓是二代宅，開價每坪130幾萬元，後來建商又

01 不賣，就沒有買成等語（見本院卷二第344—348頁）；上訴
02 人癸○○亦具結陳稱：伊是在97年年初去看預售屋，當時是
03 銷售中心，在現在大樓的對面，當時銷售公司的小姐跟伊們
04 說捷運已經開始開挖，所以工地要提早動工，樣品屋提早撤
05 掉，所以伊只看到模型、相關文宣，建案是靠近大安森林公
06 園，伊要找的是純住宅，這對伊來說很重要，伊不希望大樓
07 進出份子繁雜，伊去看得時候銷售人員說只剩下2戶，剩下4
08 樓、11樓，11樓符合伊對高樓層的要求，銷售人員說11樓本
09 來要保留給建設公司的陳董，但因為風水考量，所以才放
10 出來賣，伊看了模型、光碟片介紹，純住宅及一層一戶，符合
11 伊的要求，伊才願意以當初的價錢購買11樓，90幾坪；這棟
12 大樓唯一的遺憾是停車位是機械的，在地下室，當初伊有看
13 到1樓有6個停車位，但銷售人員說6個停車位是要保留給2
14 樓，銷售人員說2樓是二代宅，坪數120幾坪，我還問什麼是
15 二代宅，銷售人員說是適合兩代同堂的人買，各有各的進
16 出；當時從模型看1樓是大廳，後面還有花園，從大廳可以
17 到花園去，沒有店面，如果他們說有店面，就違背了伊當初
18 的需求，伊就不會購買這個房子；廣告上寫「83坪1層1
19 戶」，伊的是90坪，也是1層1戶，伊的認知就是整棟樓都是
20 一層一戶，不論幾坪，伊等那棟樓最多的就是83坪，就是以
21 1個大數代表等語（見本院卷二第356—357頁）；另證人乙
22 ○○亦證稱：伊於90年開始在創意家行銷股份有限公司任
23 職，聯智公司委託伊公司銷售系爭大廈房屋3至11樓，伊是
24 現場負責人，每戶由銷售人員銷售，原則上係以一層一戶之
25 概念銷售，伊等銷售時有告知客戶，建商保留1、2樓，至於
26 日後是否作為商業營利使用，伊等沒有告知；所謂一層一
27 戶，伊等希望整棟住戶是單純的，1樓有2個小單位，2樓也
28 有2個單位，伊等希望1、2樓都是同一所有人，跟3樓以上相
29 同等語（見本院卷二第470—471頁），堪認上訴人辯稱系爭
30 大廈於預售期間，均以純住宅為銷售內容，總戶數11戶，並
31 未提及住商混合之規劃等語，應可信屬實在。雖系爭買賣契

約書所附臺北市政府都市發展局建造執照附表（二）第二次變更設計變更概要記載：「…2.原核准地上壹層面積258.53 m^2 ，變更為253.95 m^2 ，減少4.68 m^2 。原核准使用類組：停車空間變更為停車空間、一般零售甲組（G3）。3.原核准地上貳層面積250.3 m^2 ，變更為254.07 m^2 ，增加3.54 m^2 。原核准使用類組：停車空間（C1）、集合住宅（H2），變更為一般事務所（G2）…」（見本院卷三第100頁），然該附表文字甚多，且字體大小僅約0.2×0.3公分，難認一般買受人會注意及此；而證人乙○○雖證稱：銷售時若客戶已付訂金，確定要買，伊等就會將合約書範本提供予客戶審閱，客戶一定會問1、2樓作何用途，伊等也會向客戶解釋1、2樓會作為一般事務所，伊遇到的客戶比較少，印象深刻的是7或8樓之李先生，伊有至他家解釋合約內容，伊記得他有問1、2樓，伊告知是一般事務所，不會強調未來是否可能變更商業使用，伊沒有講2樓為二代宅，或許銷售人員有講，但一般事務所也得作為住宅或商業使用等語（見本院卷三第471—474頁），然其所述「伊等會向客戶解釋1、2樓會作為一般事務所」云云，已與其前述「有告知客戶建商保留1、2樓，至於日後是否作為商業營利使用，伊等沒有告知」等語，有所矛盾，且縱認證人乙○○曾對部分買受人表示1、2樓使用用途為一般事務所等情，然其亦稱一般事務所亦可作為住宅使用，亦難認買受人得以知悉系爭房屋日後會供非住宅營利使用。

(三)又上訴人甲○○具結陳稱：交屋後伊偶爾會去現場看，會跟工班聊天，有工班跟伊說要伊等小心，因為建商要將1樓後面的花園改為庭園咖啡廳，伊就覺得很奇怪，想要了解，伊上網去查，之後去地政事務所調謄本，去建管處調建照、使照，才發現1樓有2個零售業，面積才1坪多，2樓有2戶的一般事務所，跟伊之前的認知是純住宅完全不一樣，也跟建商說的都不一樣，伊就發電子郵件跟其他住戶講，因為他們都不知道；第一次開區分所有權人會議時發現1樓有2戶、2樓

也有2戶、11樓只有1戶，變成共有13戶；1樓2戶是建商老闆
壬○○及他太太李惠玉所有，2樓在開會時是登記在聯智公
司名下，後來有住戶跟聯智公司有訴訟，才移轉給被上訴
人，被上訴人的負責人也是壬○○等語（見本院卷二第345
—348頁），上訴人癸○○亦具結陳稱：召開第一次區權人
會議時，鄰居在會議中有提到2樓登記為一般事務所，伊是
當時才知道，那時伊蠻訝異，因為當初是說整棟是純住宅；
伊的認知2樓是建商剩下的餘屋，也有委託仲介在賣，訴求
也是豪宅，伊有聽說3樓鄰居也在找房子，有興趣也有跟建
商談，但可能因為價格太硬（1坪130幾萬元）沒有談攏，如
果是事務所不會賣這麼高價等語（見本院卷二第358頁），
可知上訴人甲○○查詢系爭大廈1樓、1樓之1、2樓、2樓之1
建物謄本後，始發現1樓被登記兩戶，2樓登記用途為「一般
事務所」等問題。嗣系爭大廈區分所有權人於98年7月25日
由聯智公司李進興經理召開第一屆第一次區分所有權人大會
會議並擔任主席，該次會議討論「通過『大廈規約』」議案
時，因討論第2條「約定專用」，有住戶質疑1樓兩戶是否為
合法區分所有權人，希望建商針對1、2樓登記使用問題逕行
答覆後再行通知召開區分所有權人會議，故未討論「大廈規
約」；98年8月間管委會發函予聯智公司指出系爭大廈公設
之瑕疵外，並表示：「據貴公司之銷售資料顯示：本建物均
為一層一戶之純住宅…銷售期間，銷售文宣及銷售人員均表
示本大樓為純住宅，且1樓的車位將由2樓住戶使用。但實際
情況為：i. 2F規劃為1層兩戶。i. 2F主要用途為一般事務
所，變成住商混合。iii. 1F有2處之用途登記為一般零售業
甲組，各1坪多的產權可銷售，造成住商混合，嚴重影響房
價。……iv. 2F有專屬樓梯可通室外，實際該樓梯為所有承
購戶共同持分。結論：…如銷售期間貴公司誠實告知上述所
有與實際不符項目，至少我們可以選擇不買」等語；98年8
月15日李進興再召開第一屆第二次區分所有權人會議，推選
管委會委員，並改由主任委員即上訴人庚○○擔任會議主

01 席，最後主席結論為：本次區分所有權人會議因7成住戶
02 （按甲○○等11人共9戶占全部13戶之7成）對1樓2戶資格及
03 建商專有部分規劃有所疑慮，以至於討論事項二（即通過
04 「大廈規約」）未能順利進行；98年10月20日聯智公司董事
05 長鄧瑞玲與李進興再與到場之1樓、3—11樓住戶（當時系爭
06 房屋仍登記為聯智公司所有）開協商會議，討論項次一：
07 「1樓只能當停車場使用，不得做其他用途」，決議：「1樓
08 區分所有權人（按即壬○○、李惠玉）同意1樓停車位只當
09 停車使用，不會做其他用途…」，項次二為：「2樓請依當
10 時廣告為純住宅使用，不得當一般事務所」，決議：「建設
11 公司願研擬將2樓用途由一般事務所變更為住家或慎選未來
12 購買對象必須當住宅使用」；聯智公司於98年11月12日以(9
13 8)聯業字第0000號函復管委會：「…說明：二、本公司同意
14 配合事項如下：1. 二樓用途由一般事務所變更為住宅使用，
15 並慎選未來購買對象（此作業已委託建築師收集相關資料文
16 件整理，必要時需請全體區分所有權人簽署同意）…四、有
17 關一樓住戶及其車位處理方式之回應，本公司並無權利干涉
18 或代為回應該住戶之想法或執行之。但依10月20日會議記
19 錄，1樓住戶承諾1樓停車位只當停車使用，不會做其他用
20 途」等語，業據上訴人提出上開會議紀錄、管委會函、聯智
21 公司函文為證（見本院卷一第527、537—539頁、卷二第519
22 頁、原審卷一第134頁、北司調字卷第112頁）；足見甲○○
23 等11人發現系爭大廈多出1樓2戶房屋，且2樓登記為一般事
24 務所使用後，即一再提出質疑，並開會要求聯智公司將2樓
25 用途由一般事務所變更為住家，或慎選未來購買對象必須當
26 住宅使用，嗣聯智公司亦於98年11月12函復管委會承諾會將
27 系爭房屋用途由一般事務所變更為住宅使用，並慎選未來購
28 買對象，堪認身兼建商及區分所有權人之聯智公司確有與系
29 爭大廈其餘區分所有權人就系爭大廈作純住宅使用達成合
30 意，自可認定。被上訴人雖辯稱：聯智公司前開98年11月12
31 日函僅為要約，系爭大廈區分所有權人並未簽署同意書辦理

01 系爭房屋變更為住宅使用；另上訴人庚○○於106年7月3日
02 亦在其6樓房屋設立星威投資開發有限公司（下稱星威公
03 司）云云。惟依前開協商過程，聯智公司上開函文顯係承諾
04 甲○○等11人純住宅使用之要求，而非要約，被上訴人亦未
05 證明聯智公司曾請求甲○○等11人簽署同意書而遭拒絕，自
06 難以聯智公司嗣後未履行變更住宅使用之承諾，即認其等未
07 就系爭房屋達成純住宅使用之合意。而上訴人辯稱庚○○僅
08 將星威公司地址登記於其所有6樓房屋，並未在房屋內營業
09 等語，被上訴人亦未舉證庚○○有以其房屋對外實際營業之
10 事實，自難以此認定純住宅使用之約定不存在。

11 (四)又系爭大廈銷售廣告記載：「由股票上市公司『聯德電子』
12 集團旗下『聯智建設科技』興建」（見本院卷一第257
13 頁），而被上訴人為聯德電子股份有限公司（下稱聯德電子
14 公司）之大股東，被上訴人法定代理人壬○○為聯德電子公
15 司之董事長，聯德電子公司之財報亦記載被上訴人與聯智公
16 司為其關係人，有該公司登記資料、年報、財報在卷可稽
17 （見北司調字卷第113、116頁、本院卷一第277—413頁）。
18 且壬○○及其配偶亦為系爭大廈1樓之1及1樓房屋之所有權
19 人，壬○○亦有出席前揭98年10月20日協商會議，已如前
20 述；上訴人甲○○亦陳稱：住戶於98至99年與建商協商的主
21 要窗口是李進興經理，但他都推三推四，說他無法作決定，
22 要請示陳老闆，後來才促成壬○○、鄧瑞玲、李進興等來跟
23 伊等協商，壬○○來的時候也是以建商老闆的樣子跟大家握
24 手，整個會議也都是他在主導作決定，鄧瑞玲、李進興都跟
25 在他後面等語（見本院卷一第349頁）；上訴人癸○○亦
26 稱：98年10月20日協商會議，壬○○是以建設公司老闆身分
27 出席，席間也跟大家握手，他也承諾伊等的要求，回復到大
28 家當初的認知來處理，也就是2樓是純住宅使用，1樓就是停
29 車位使用等語（見本院卷一第358—359頁）；則被上訴人之
30 法定代理人壬○○既為系爭大廈之區分所有權人之一，且為
31 聯德電子公司之董事長，並於98年10月20日協商會議以建商

01 老闆自居，而為前述承諾，自知悉聯智公司與甲○○等11人
02 間就系爭大廈有純住宅使用之約定；而被上訴人乃法律上擬
03 制之人格，其法定代理人知悉上開約定，應認被上訴人亦屬
04 知悉。

05 七、系爭決議內容及增訂之住戶規約第16條第3項規定，是否違
06 反公寓大廈管理條例第4條第1項、憲法第15條、第23條、民
07 法第72條規定，或有悖公共秩序及善良風俗與比例原則，而
08 有無效情事？

09 (一)按「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障。」、「以
10 上各條列舉之自由權利，除為防止妨礙他人自由、避免緊急
11 危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以
12 法律限制之。」、「區分所有權人除法律另有限制外，對其
13 專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干
14 涉。」、「法律行為，有背於公共秩序或善良風俗者，無
15 效。」，憲法15條、第23條、公寓大廈管理條例第4條第1
16 項、民法第72條定有明文，是人民之財產權於一定之情形下
17 仍得以法律限制之。又按「區分所有人間依規約所生之權利
18 義務，繼受人應受拘束；其依其他約定所生之權利義務，特
19 定繼受人對於約定之內容明知或可得而知者，亦同」，98年
20 1月23日增訂之民法第799條之1第4項亦規定甚明；該條立法
21 理由為：「區分所有建築物之各區分所有人因各專有該建築
22 物之一部或共同居住其內，已形成一共同團體。而規約乃係
23 由區分所有人團體運作所生，旨在規範區分所有人相互間關
24 於區分所有建築物及其基地之管理、使用等事項，以增進共
25 同利益，確保良好生活環境為目的，故區分所有人及其繼受
26 人就規約所生之權利義務，依團體法法理，無論知悉或同意
27 與否，均應受其拘束，方足以維持區分所有人間所形成團體
28 秩序之安定。至區分所有人依其他約定所生之權利義務，其
29 繼承人固應承受，但因非由團體運作所生，基於交易安全之
30 保護，特定繼受人僅以明知或可得而知者為限，始受其拘
31 束，爰增訂第四項。又所謂繼受人包括概括繼受與因法律行

為而受讓標的之特定繼受人在內；區分所有人依法令所生之權利義務，繼受人應受拘束乃屬當然，無待明文，均併予指明」，故為增進區分所有權人團體之共同利益、確保良好生活環境等公共利益，以規約或約定限制區分所有權人就其專有部分之使用、收益權利，尚非法所不許。另按「區分所有權人對專有部分之利用，不得有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為」，亦為公寓大廈管理條例第5條所明定。區分所有權人所為如有害建築物正常使用或違反共同利益，縱然形式上係行使其專有部分所有權權能範圍內之行為，亦不容許。而其所為之行為達到何種程度，始足於認為違反共同利益，應就行為本身之必要性、行為人所受利益以及給予他區分所有權人（或住戶）所受不利益之態樣、程度等各種情事加以比較衡量而予認定（最高法院103年度台上字第914號判決意旨參照）。

(二)查聯智公司與甲○○等11人就系爭大廈有純住宅使用之約定，已如前述，雖聯智公司並未依其承諾將系爭房屋用途由一般事務所變更登記為住宅使用，而於99年7月5日將系爭房屋信託登記予訴外人葉陳綉霞，再於99年8月4日以買賣為原因移轉登記予被上訴人（見本院卷二第165—167頁），然被上訴人明知系爭大廈之區分所有權人與聯智公司有前開房屋僅供住宅使用之約定，仍受讓系爭房屋，依前揭民法第799條之1第4項規定，被上訴人自應同受上開約定之拘束。被上訴人卻於104年5月間將系爭房屋出租予吳昇靜開設補習班，顯已違反前開約定，並有違區分所有權人之共同利益。管委會主任委員先後於104年7月15日、104年8月9日，召集第7屆第1次臨時區分所有權人會議、第7屆第2次臨時區分所有權人會議，並決議如附表編號1、2所示內容，及增訂住戶規約第16條第3項：「區分所有權人及住戶應以純住宅為本大廈使用用途，不得自行、出租或使他人以非住宅之用途來使用本大廈（包括但不限於不得用於營業或其他營利/商業用途）」，係將前開約定明文化，且衡諸被上訴人仍得以住宅

01 方式使用或出租系爭房屋，並非喪失其使用收益權能，自難
02 認上開限制有違反公寓大廈管理條例第4條第1項、憲法第15
03 條、第23條、民法第72條規定，或有悖公共秩序及善良風俗
04 與比例原則，而有無效之情事，被上訴人請求確認系爭決議
05 內容無效，即無理由，不應准許。

06 八、管委會駁回吳昇靜之裝潢申請及甲○○等11人所為系爭決議
07 是否構成侵權行為？被上訴人請求上訴人連帶賠償其租金損
08 失1430萬元及法定遲延利息，有無理由？

09 (一)按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
10 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違
11 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能
12 證明其行為無過失者，不在此限。」民法第184條第1項定有
13 明文。依民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成立，須
14 行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸
15 責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立
16 （最高法院100年度台上字第328號判決意旨參照）。又按管
17 理委員會之職務包含區分所有權人會議決議事項之執行，公
18 寓大廈管理條例第36條第1款亦規定甚明。

19 (二)查甲○○等11人係本於其等與建商聯智公司間純住宅之約
20 定，而為系爭決議及增訂規約，管委會並依決議執行而駁回
21 吳昇靜裝潢之申請，自難認上訴人有何故意不法侵害他人權
22 利之侵權行為，或故意以背於善良風俗之方法加損害於他
23 人，或有何違反保護他人之法律。且區分所有權人會議決議
24 乃區分所有權人本於多數決之集合意思表示而成立之法律行
25 為，此透過多數決之表決程序，乃形成區分所有權人意思之
26 機制，自不能任指為故意侵權行為，被上訴人依第184條第1
27 項及第2項、第185條、第216條規定，請求上訴人連帶賠償
28 其租金損失1430萬元及法定遲延利息，自屬無據。

29 九、綜上所述，被上訴人請求確認系爭決議無效，並依侵權行為
30 之法律關係請求上訴人連帶賠償其租金損失1430萬元及自10
31 6年8月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為

無理由，不應准許。原審就此部分為被上訴人勝訴之判決並就命上訴人給付部分為假執行之宣告，於法尚有未合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決此部分廢棄，改判如主文第2項所示。

十、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，附此敘明。

十一、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 110 年 7 月 21 日
民事第十三庭

審判長法 官 邱景芬
法 官 邱蓮華
法 官 林純如

附表：

編號	會議	決議內容
1	大安鼎極大廈104年7月15日第7屆第1次臨時區分所有權人會議	決議：1.經全體出席區分所有權人一致決議同意依前述提案通過，為維護本大廈住宅品質與管理安全等區分所有權人共同利益，區分所有權人會議決議重申並通過以下原則以共同遵守：本大安鼎極大廈各區分所有權人及住戶應以純住宅為本大廈使用用途，不得自行、出租或使他人以非住宅之用途來使用本大廈（包括不得用於營業或其他營利/商業用途）。如本大廈區分所有權人或住戶有出租/出借行為，需約束租戶/借用人為純住宅使用，不得為任何商業性用途。並授權管委會及/或主委對於不符合前述守則之裝潢施工申請駁

01

		回，如有發現任何違反情事，管委會得制止並採取必要之行為，以維護本大廈住宅品質與管理安全等區分所有權人之共同利益。
2	大安鼎極大廈104年8月9日第7屆第2次臨時區分所有權人會議	決議：經全體出席區分所有權人一致同意決議照案通過依前述增修規約，增訂本大廈社區規約第十六條第三項：本大安鼎極大廈各區分所有權人及住戶應以純住宅為本大廈使用用途，不得自行、出租或使他人以非住宅之用途來使用本大廈（包括但不得用於營業或其他營利/商業用途）。

02

正本係照原本作成。

03

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。

04

05

06

07

08

09

10

中 華 民 國 110 年 7 月 21 日

11

書記官 王靜怡