臺灣高等法院民事判決

109年度上字第441號

上　訴　人　國福物業有限公司

000000000000000000

法定代理人　張健國

訴訟代理人　鄭清妃律師

被上訴人　　遠東科技中心AB棟管理委員會

000000000000000000

法定代理人　何又仁

訴訟代理人　王志超律師

複　代理人　劉書妏律師

訴訟代理人　林欣慧律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效事件，上訴人對於中華民國108年12月31日臺灣士林地方法院107年度訴字第723號判決提起上訴，本院於110年3月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

確認被上訴人於民國106年9月28日所召開臨時區分所有權人會議所為討論事項第一項之決議內容無效。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、民事訴訟法第175條第1項規定：第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受訴訟時，應即為承受之聲明。被上訴人法定代理人原為趙玉龍，嗣於民國109年6月18日變更為柯又仁，柯又仁已於同年7月20日以被上訴人法定代理人之名義，具狀向本院聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀及新北汐工字第1082637549號函可按（本院卷第187至193頁），核符規定，應予准許。

二、上訴人主張：伊於105年9月間向訴外人華航玩具股份有限公

司（下稱華航玩具公司）買受遠東科技中心AB棟大樓（門牌新北市ＯＯ區ＯＯ路0段000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000號，下合稱系爭大樓）之地下1層編號413至495號共83個停車位（下稱系爭停車位），及位在同樓層之車道（下稱系爭車道），而專有前開停車位及車道所在之同區ＯＯ段000建號建物（下稱000建物）所有權，為系爭大樓之區分所有權人；前手華航玩具公司誤認系爭車道為共用部分，始於88年12月9日預購「000建物」時，與建商簽立停車位分管協議書（下稱系爭協議書），同意開放系爭車道予其他地下1層級地下2層、地下3層之停車位承買人無償共同使用，伊自不受前開協議書之拘束。系爭車道既為伊專有部分，伊始於106年6月間發函通知被上訴人須支付費用通行系爭車道，且未經伊同意，其他區分所有權人不得逕行決議將系爭車道約定為共有部分，詎被上訴人於同年9月22日發文通知系爭大樓區分所有權人，謂系爭大樓訂於同月28日召開106年度區權人臨時會議（下稱系爭區權會），提案第1案即討論「表決修改規約第5條第1項第4款，關於『約定共用部分』之內容規定同意案」（下稱系爭議案），伊於系爭區權會召開當日派員到場反對系爭議案之規約修訂內容，即不同意以其專有之系爭車道約定為共用部分，在場其他區分所有權人竟不顧伊反對，未經系爭規約第14條規定之特別決議程序，逕行表決通過系爭議案，修正系爭規約第5條第1項第4款如附表「修正後內容」所示（下稱系爭決議），顯然侵害伊所有權，違反民法第799條第3項及公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第33條第1款之強制規定，系爭決議內容自屬無效。退步言之，縱系爭決議內容有效，因被上訴人早於106年6月即獲伊通知有關系爭車道收費事宜，且系爭議案之修訂非屬急迫事項，應不得以臨時會形式召開，被上訴人竟於同年9月26日突然公告召開系爭區權會，且迅即於2日後（28日）開會作成系爭決議，其公告時間不足2日，亦未

經出席人數3/4以上及區分所有權比例3/4以上比例之同意進行表決，不符系爭規約第14條關於欲將專有部分約定為共用者，需經特別決議程序通過之規定，故系爭區權會之召集程序有瑕疵，系爭決議應予撤銷。為此，爰以先位訴訟類推適用民法第56條第2項規定，聲明請求確認系爭決議內容無效；如先位之訴無理由，則以備位訴訟類推適用民法第56條第1項規定，聲明撤銷系爭決議等語。

三、被上訴人抗辯略以：華航玩具公司88年間購買「000建物」時，即與訴外人大都市建設開發股份有限公司（下稱大都市公司）簽立系爭協議書，同意開放系爭車道供其他地下1層及地下2、3層停車位承買人無償共同使用，前開同意內容復記載於上訴人與華航玩具公司間之「停車位不動產買賣契約書第2條「註㈡」內，上訴人於購買「000建物」時，已可得而知前開約定共用部分之約定，依民法第799條之1第4項規定，於繼受取得該建物時，應同受系爭協議書拘束。系爭區權會本於系爭協議書第7條所載華航玩具公司之「同意」結果，作成系爭決議，符合民法第799條第3項、管理條例第33條第1款規定，系爭決議內容自屬有效。因上訴人於106年6月間發函要求住戶須付費使用系爭車道，伊與上訴人多次協商均無共識，上訴人又於同年9月21日在系爭車道上放置印有「車道使用費收費標準」字樣之大型看板，表明自次月20日起收費，經伊於同月22日與上訴人協商未果，乃緊急於同月26日公告於2日後召開系爭區權會討論系爭議案，俾維護系爭大樓住戶之權益，符合系爭規約第14條所指「急迫情事」，得例外不經特別決議程序進行表決，故系爭決議並無上訴人所指之得撤銷事由存在等語。

四、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人提起上訴聲明不服，其上訴聲明為：㈠原判決廢棄。㈡（先位）確認被上訴人於系爭區權會所為系爭決議內容無效。㈢（備位）被上訴人於系爭區權會所為系爭決議應予撤銷。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

五、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實（本院卷第288至289頁）：

(一)上訴人於105年9月間向華航玩具公司買受系爭停車位及系爭車道，而成為系爭大樓區分所有權人。

(二)華航玩具公司於購買系爭停車位及系爭車道之際，曾與系爭大樓起造人成立系爭協議書，以書面同意系爭大樓其他住戶無償使用系爭車道。

(三)於上訴人取得系爭車道專有部分後，欲前往系爭大樓地下1層之機車停放區、臨時卸貨區、管委會出租區，及地下2、3層停放區之車輛，均需通行上訴人所有之系爭車道。

(四)上訴人自106年6月起要求系爭大樓住戶需付費使用系爭車道。

(五)被上訴人於106年9月28日召開系爭區權會，作成修正系爭規約第5條第1項第4款規定之系爭決議，即系爭車道須開放供其他地下1層（含共同使用部分）、地下2層及地下3層停車位承買人無償共同使用，而將系爭車道納入約定共用部分。

六、兩造爭執之事項：

(一)被上訴人抗辯上訴人應受系爭協議書效力之拘束，應開放系爭車道供系爭大樓其他住戶無償使用等語，是否有據？

(二)上訴人先位之訴主張系爭決議因違反管理條例第33條第1款、民法第787條第1項、第2項強制規定而無效，其得類推適用民法第56條第2項規定，訴請確認系爭決議內容無效等語，有無理由？

(三)如上訴人先位之訴無理由，其備位之訴主張系爭議案無急迫情事，被上訴人未依管理條例第30條第1項規定，於開會前10日以書面通知區分所有權人開會，而逕召開臨時區權會，會議召集程序有瑕疵，其得類推適用民法第56條第1項規定訴請撤銷系爭決議等語，有無理由？

七、茲就兩造之爭點，說明本院之判斷如下：

(一)系爭協議書效力不及於非契約當事人之其他地下1層共有人及地下2、3層之停車位買受人；上訴人主張其不受系爭協議

書第7條關於須開放系爭車道予地下1層及地下2、3層停車位承買人無償共同使用之約定所拘束等語，為有理由。

1.按契約須當事人互相表示意思一致始能成立，所謂互相表示意思一致，不限於當事人直接為之，其經第三人為媒介而將當事人互為之意思表示從中傳達而獲致意思表示一致者，仍不得謂契約未成立。公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分別約定，該公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管協議。又建商以預售方式為房屋買賣者，對於建物地下層停車空位之取得，通常係由欲取得停車位使用權之人，另支付車位買賣價金，建築業者則在預售屋契約書訂立「分管約定」，即將「分管協議」預先於預售階段簽訂完畢；公寓大廈之起造人或建築業者，得在建築物完成之前，在毫無共有關係基礎之情形下，以預立分管約定方式，附隨於預售屋買賣契約，依讓售契約設定專用權，將地下層停車空間之使用權出賣與特定人。故此項預立分管協議之效力，當於其後建物完成，共有關係確定成立時，發生效力。倘共有人已按分管協議占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管協議之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管協議之拘束（最高法院91年度台上字第2477號判決意旨參照）。該分管協議除經全體共有人之同意終止外，當不因公寓條例施行後區分所有權人會議決議另訂規約而失其效力（最高法院99年度台上字第1191號判決意旨參照）。

2.經查：

⑴華航玩具公司於88年12月9日向大都會公司預購系爭停車位之際，曾同時預立分管協議，同意開放系爭車道供其他地下1層及地下2、3層停車位承買人無償共同使用；後該公司於89年4月19日，係以買賣為原因登記取得「000建物」所有權全部，其他登記事項欄載明「停車位編號：413號至495號持分各1/83」等情，有華航玩具公司與大都會公司所簽「遠東

科技中心車位預購買賣契約書（下稱系爭預售契約）及系爭協議書（原審卷第317至333頁、第338頁）、列印日為105年7月7日之建物登記謄本及88年2月5日地下1層建物測量成果圖（本院卷第273至275頁）可參，兩造對此並不爭執，合先認定。

⑵觀之系爭預售契約第3條、第4條及建物登記謄本，可知華航玩具公司購買之83個停車位，屬大都市公司所建大樓地下1層增設之平面式停車位（編號第A10413～A10495），車位面積含車道及共用部分面積，共用部分面積係指全區之主建物（含地下1層停車格）區分所有共同使用之部分等情（原審卷第317至333頁），對照華航玩具公司登記取得「000建物」全部所有權之公示登記內容「其他登記事項」欄，已由地政機關記載「停車位編號：000號至000號持分各1/83」乙情（原審卷第273頁），可知大都會公司將「000建物」所有權移轉登記予華航玩具公司時，系爭車道面積係按地下1層之汽車停車位個數平均分配予各個停車位，預定由買受各停車位之人受移轉登記該建物之應有部分1/83；故前述各停車位買受人所分別共有之「000建物」範圍，自應包含停車位及系爭車道之應有部分在內。

⑶又上訴人於105年9月13日向華航玩具公司購買系爭停車位及系爭車道所有權，而經移轉登記「000建物」全部所有權，成為系爭大樓之區分所有權人乙節，為兩造所不爭執（本院卷第288頁），堪認屬實。參佐上訴人自陳其於105年9月13日登記取得「000建物」所有權全部以後，迄本件起訴時尚未出售停車位，後於訴訟過程中陸續出售地下1層停車位予他人，累計出售32個停車位，其中1個賣給附近住戶，其餘31個賣給系爭大樓其他區分所有權人，其於出售停車位時即依約移轉登記「000建物」應有部分1/83予每位買受車位之人，迄110年1月7日為止，其所餘應有部分為51/83等語，為在庭之被上訴人所不爭執（本院卷第361頁），並有依序於105年7月7日、107年7月9日、110年1月7日列印之建物登記

謄本各1份可憑（原審卷第273頁、第277至278頁；本院卷第323至325頁）。準此，上訴人於本件106年11月17日起訴時，既為「000建物」之唯一所有權人，而專有系爭停車位及系爭車道，自可推論於系爭區權會106年9月28日召開當時，專有系爭停車位及系爭車道之區分所有權人，應僅上訴人1人無疑。

⑷被上訴人雖抗辯：上訴人於購買「000建物」時，係明知或可得而知華航玩具公司已依系爭協議書第7條約定，同意提供系爭車道予其他地下1層及地下2、3層停車位承買人無償共同使用，上訴人繼受取得前開專有部分時，應知悉該專有部分業屬約定共用部分，應受系爭協議書效力之拘束等語在卷。惟審酌上訴人前手華航玩具公司與起造系爭大樓之建商大都市公司，於該大樓預售階段簽立系爭協議書時，雖意欲以前開停車位分管約定，附隨於預售屋買賣契約內設定專用權，使該預立分管協議之效力於建物建築完成暨共有關係確定成立時發生，則系爭協議書效力應俟大都市公司將地下1層停車空間之使用權出賣與華航玩具公司以外之特定人時，始在華航玩具公司與其他分別共有人間發生效力。又大都市公司事後將系爭停車位及系爭車道全部售與華航玩具公司，再經華航玩具公司全部售與上訴人之情，業如前述，則系爭協議書之效力，於華航玩具公司出售「000建物」予上訴人時，尚未發生其預立之分管約定效力，須待上訴人事後出售系爭停車位並各移轉登記「000建物」應有部分1/83予該買受車位之人時，始在上訴人與分別共有「000建物」之停車位買受人間，發生系爭協議書所預定之分管約定效力。故依債之相對性，系爭協議書之分管約定縱已於上訴人出售系爭停車位後生效，其效力亦不及於非「000建物」共有人之其他地下1層（含共用使用部分）、地下2層及地下3層停車位承買人。是被上訴人此部分抗辯，應屬無據。

⑸另華航玩具公司所簽立系爭預售契約附件6「遠東科技中心規約」，固於第5條第4項記載「地下層停車空間應依據區分

所有權人所購停車位位置或分管協議書中地下壹層斜坡車道為該車位承買人所共有持分所有，惟需開放供其他地下1層（含共同使用部分）、地下2層及地下3層停車位承買人無償共同使用之部分，為約定共用部分」文字，有前開規約（下稱88年規約）可參（原審卷第347頁）。然觀被上訴人於106年間向主管機關提出核備之規約第5條，並無與前述88年規約第5條第4項相同之規定（本院卷第118頁）；依卷內其他證據復無法推認於上訴人105年9月向華航玩具公司購買「000建物」時，系爭規約第5條第4項之規定內容仍與88年規約之同條項規定一致，則上訴人主張其向華航玩具公司購買「000建物」時，無從知悉系爭規約是否有記載系爭車道屬約定共用部分乙情等語，自非無據。本院自無從遽認上訴人於購買「000建物」當時之系爭規約內，已有關於系爭車道屬約定共用部分之記載，縱華航玩具公司於簽立系爭協議書之際，有同意以其專用之系爭車道約定為共用部分之意思，且記載於大都會公司事先擬訂之「88年規約」第5條第4項內容之情，惟該部分約定內容事後既經系爭大樓區分所有權人決議自規約第5條第4項中刪去，該刪去部分已不具團體規約效力，亦非上訴人於購買「000建物」時所明知或可得而知之事項，被上訴人抗辯上訴人應受「88年規約」第5條第4項規定之拘束云云，亦無可取。

3.從而，系爭協議書效力不及於非契約當事人之其他地下1層共有人及地下2、3層之停車位買受人；上訴人主張其不受系爭協議書第7條關於須開放系爭車道予地下1層及地下2、3層停車位承買人無償共同使用之約定所拘束等語，為有理由。

(二)上訴人主張系爭決議內容因違反管理條例第33條第1款規定而無效等語，為有理由。

1.民法第799條第3項規定：「專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。」管理條例第3條第6款規定：「約定共用

部分，指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。」。又管理條例第23條第1項、第2項第1款規定，有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之；規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體，非經載明於規約者，不生效力。同條例第33條第1款規定，專有部分經依區分所有權人會議為約定共用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意。

2.系爭車道屬上訴人專有部分乙節，為兩造所不爭執，業如前述；上訴人主張：其於系爭區權會中已當場反對將系爭車道專有部分約定為共用等語（本院卷第43頁），被上訴人則以系爭車道業經系爭決議修正為約定共用部分，上訴人前手華航玩具公司已書立系爭協議書同意分管，上訴人應受拘束等語置辯。茲就關於系爭決議內容有無違反前開規定而無效之情，論述如下：

⑴在系爭區權會於106年9月28日召開之前，系爭規約第5條第1項第4款原規定：「約定共用部分：係指專有部分經約定供共同使用者。」，此有新北市政府工務局109年1月17日新北工高字第1090102484號函所檢送系爭大樓106年報備之規約（下稱106年規約）可參（本院卷第115至000頁）。又於系爭區權會召開時，「000建物」為上訴人單獨所有，由其專有系爭停車位及系爭車道，嗣於本件訴訟過程中始陸續出售32個停車位給他人，上訴人所餘「000建物」應有部分為51/32等情，業如前述。依前開說明，被上訴人召開系爭區權會，欲表決將上訴人所專有系爭車道約定為共用部分時，自應先取得上訴人之同意，方可為之。

⑵上訴人於系爭區權會當日係委任訴外人聯永物業公司王增福到場開會，且由王增福於會議中討論系爭議案時，表示：「針對本案修訂規約內容，未經專有部分所有權人同意，表決無效」乙事，有系爭區權會之會議紀錄可佐（原審卷第305頁），足徵上訴人主張其已於區分所有權人在系爭區權

會議決系爭議案時，表示其反對將系爭車道專有部分約定為共用部分等語，應係實情。

⑶又系爭協議書效力不及於非契約當事人之其他地下1層共有人及地下2、3層之停車位買受人；上訴人不受系爭協議書第7條關於須開放系爭車道予地下1層及地下2、3層停車位承買人無償共同使用之約定所拘束等情，業如前述。斟酌民法第799條第3項關於約定共有部分須依區分所有權人規約之約定而成立，乃是涉及該專有部分區分所有人權利，自須經其同意始得為之，此亦為管理條例第33條第1款所明定，並需依同條例第23條規定載明於規約，始生效力；則華航玩具公司於88年12月9日以系爭協議書第7條約定，「同意」開放系爭車道供其他地下1層及地下2、3層停車位承買人無償共同使用之「同意」行為，僅為該公司與大都會公司間簽立該協議書之意思表示，不具民法第799條第3項、管理條例第33條第1款、第23條所載「規約」之團體規約性質，自不得將前開華航玩具公司之「同意」意思表示，逕解釋為所謂「專有部分區分所有權人」之「同意」行為，否則無異架空民法第799條第3項關於應得專有部分區分所有權人同意之規定。依此，上訴人既於系爭區權會開會當時，明示反對系爭議案之修訂內容，則其他到場之區分所有權人，不顧上訴人之反對，逕行表決通過系爭議案，而將上訴人專有之系爭車道約定為共用部分，乃是以違反上訴人意願之多數決結果，限制上訴人所有權之行使，自因違反民法第799條第3項及管理條例第33條第1款之規定而不生效力。

3.承上所述，系爭決議內容既因違反民法第799條第3項及管理條例第33條第1款規定而不生效力，上訴人據此而主張得類推適用民法第56條第2項規定，請求確認系爭決議內容無效等語，應為可取。至地下2、3層停車位承買人得否依民法通行權規定通行系爭車道，應另循確認通行權存在之訴訟程序向上訴人主張權利，核與本件系爭決議內容是否因違反強制規定而無效之判斷無涉，本院無庸另予審究，附此說明。

(三)訴之客觀預備合併，有先、後位不同之聲明，當事人就此數項請求定有順序，預慮先順序之請求無理由時，即要求就後順序之請求加以裁判，法院審理應受此先後位順序之拘束。於先位之訴有理由時，備位之訴即無庸裁判。必先位之訴為無理由時，法院始得就備位之訴為裁判。上訴人就本件所為先位之訴（確認系爭決議內容無效之訴）為有理由，已如前述，則本院就上訴人備位之訴（撤銷系爭決議之訴）部分已無庸再為論述，亦無須再為准駁之判決。

八、綜上所述，上訴人類推適用民法第56條第2項規定，請求確認系爭決議內容無效，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分，所為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄後改判如主文第2項所示。並依民事訴訟法第78條規定，為訴訟費用負擔之判決。

九、兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

十、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　23　　日

民事第八庭

審判長法　官　陳邦豪

法　官　湯美玉

法　官　胡芷瑜

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　　110　　年　　3　　月　　23　　日

書記官　莊智凱

附表（系爭議案）

案由	修正前條文	修正後條文
表決修改園區規約第5條第1項第4款關於約定共用部分之內容規定同意案	約定共用部分：係指專有部分經約定供共同使用者。	約定共用部分：係指專有部分經約定供共同使用者。地下壹層車道須開放供其他地下壹層（含共同使用部分）、地下貳層及地下參層停車位承買人無償共同使用，屬約定共用部分。