

臺灣高等法院民事判決

110年度上字第1280號

上訴人 這一站幸福和風館管理委員會

法定代理人 林小晴

訴訟代理人 廖紳棠

林建仰

被上訴人 綺曜建設股份有限公司

法定代理人 張嘉燦

訴訟代理人 周宜隆律師

上列當事人間請求確認管委會決議無效等事件，上訴人對於中華民國110年10月26日臺灣新北地方法院110年度訴字第1808號第一審判決提起上訴，本院於112年4月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

本件於第二審上訴程序中，上訴人之法定代理人由林建仰變更為林小晴，並經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第235頁、第239至249頁），核與民事訴訟法第175條第1項規定相符，應予准許。

貳、實體事項：

一、被上訴人主張：伊為「這一站幸福和風館社區」大樓（下稱系爭社區）起造人，現為該社區新北市○○區○○段0000、0000建號即門牌號碼同區○○路000巷00、00號建物之區分所有權人（下稱區權人）及停車位編號地下2層第1、2、3、4、5、6、8、9、10、11、13、14、31、34、40、41、43、44、45號（下稱系爭車位）之所有權人。全體區權人依伊出

售系爭社區房地時，以預售時期之房屋土地預售買賣契約書第4條第4項、第5項及成屋時期之房屋土地買賣契約書第2條第4項、第5項，約定：「買方同意本大樓地下二層除共有部份外之停車場及停車設備權屬為停車位承購人所持分共有，且停車位承購人同意依其承購車位合法管理使用收益，各車位承購人對於他車位承購人使用各該車位，視為同意分管使用，均不得對他車位承購人使用車位為干涉或主張任何權利。」、「未購買地下二層汽車停車位之住戶，已充分認知本房地總價並不包括地下二層汽車停車位之價款，且所購房地坪數之地下室持分面積亦未分擔停車位之持分面積。不得對地下二層汽車停車位承購人為干涉或主張任何權利。」（下合稱系爭約定），並以預售時期之房屋土地預售買賣契約書附件六及成屋時期之房屋土地買賣契約書附件五之「住戶管理規約草案」第2條第4項約定：「停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分。」（下稱規約草案第2條第4項）。上訴人於民國110年3月27日召開第1屆第3次管理委員會（下稱管委會）會議，以議題一、社區管理辦法訂定案之第3案，將系爭約定以「和風館-社區地下停車場管理辦法」第4條第3項變更為：「汽、機車車位出租時，承租人僅限本社區之住戶，嚴禁出租於非本社區之人員，如經查獲，管理委員會有權力要求車位所有權人即刻終止租賃合約，並由車位所有權人承擔一切損失，不得向社區及管委會要求損失賠償」（下稱車位管理辦法第4條第3項），經多數同意而決議通過（下稱系爭管委會決議），並經系爭社區同年4月24日召開之第1屆第1次臨時區權人會議決議通過追認（下稱系爭區權人會議決議），未經伊同意，即無故限制伊僅能將系爭車位出租予系爭社區住戶，不得出租予該社區住戶以外之人（下稱禁止外租），侵害伊就系爭車位之使用收益權，有背於公序良俗、比例原則，或違反系爭約定及規約草案第2條第4項，而有違誠信原則，屬權利濫用，或違反公寓大廈管理條例第4條第1項、第

01 33條第3款規定，應屬無效，爰聲明請求確認系爭管委會決
02 議及系爭區權人會議決議均無效。

03 二、上訴人則以：系爭社區地下2層停車場出入口存有可直通社
04 區內部之維修孔，若允被上訴人外租，隨時有遭外人以該維
05 修孔進入社區之虞，難以維護社區安全，且停車位外租，將
06 使系爭社區出入人員趨於複雜，造成社區安全威脅增加、生
07 活不便，並增加管理維護上負擔，系爭管委會決議及系爭區
08 權人會議決議通過之車位管理辦法第4條第3項，禁止外租，
09 將被上訴人系爭車位承租人限於系爭社區住戶，已係最少侵
10 害手段，並非權利濫用，亦無違反民法第767條規定、誠信
11 原則、比例原則或公序良俗之情形等語，資為抗辯。

12 三、被上訴人於原審起訴聲明：(一)確認系爭管委會決議無效。(二)
13 確認系爭區權人會議決議無效。上訴人於原審答辯聲明：被
14 上訴人之訴駁回。原審判決上訴人全部敗訴，上訴人全部不
15 服提起上訴，於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人
16 在第一審之訴駁回。被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。

17 四、兩造不爭執事項（見本院卷第290頁之112年3月9日準備程序
18 筆錄，並依判決格式增刪修改文句）：

19 (一)被上訴人為系爭車位所有權人，上訴人則為系爭社區之管委
20 會。

21 (二)上訴人於110年3月27日以系爭管委會決議通過車位管理辦法
22 第4條第3項，規定：「汽、機車車位出租時，承租人僅限本
23 社區之住戶，嚴禁出租於非本社區之人員，如經查獲，管理
24 委員會有權力要求車位所有權人即刻終止租賃合約，並由車
25 位所有權人承擔一切損失，不得向社區及管委會要求損失賠
26 償」，並經110年4月24日召開之系爭社區第1屆第1次臨時區
27 權人會議決議通過追認（即系爭區權人會議決議）。

28 (三)系爭社區內部之磁卡感應門已經更改，目前僅限於持有社區
29 磁卡之住戶方能進入社區，停車場出入口之維修孔蓋則得由
30 內部進行上鎖管制。

31 五、被上訴人主張系爭管委會決議及系爭區權人會議決議所通過

車位管理辦法第4條第3項，未經伊同意，即禁止系爭車位外租，限制伊對約定專用部分之使用收益權，有背於公序良俗、比例原則，或違反系爭約定及規約草案第2條第4項，而有違誠信原則，屬權利濫用，或違反公寓大廈管理條例第4條第1項、第33條第3款規定，應屬無效等情，為上訴人否認，並以前詞置辯。本院判斷如下：

- (一)按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。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。民法第799條第1項、第2項、第3項後段分別定有明文。又公寓大廈管理條例第3條第2款規定：「區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。」、第4款規定：「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。」、第5款規定：「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」。公寓大廈管理條例之用語「共用部分」，異於民法「共有部分」，但意義則無二致，其範圍亦屬相同，以下稱共用部分。公寓大廈管理條例第9條規定：「各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定（第1項）。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。但另有約定者從其約定（第2項）。前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定（第3項）。住戶違反第2項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償（第4項）。」；第15條第1項規定：「住

01 戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部
02 分，不得擅自變更」。再區分所有建築物之共用部分，可分
03 為全體共用與一部共用部分，前者供全體區權人使用，俗稱
04 「大公」，後者應僅部分區權人使用，俗稱「小公」。

05 (二)次按共有物分管契約乃共有人就共有物管理方法所成立之協
06 議，須各共有人互相表示意思一致始能成立。所謂互相表示
07 意思一致，不限於共有人直接為之，其經第三人媒介而將共
08 有人互為之意思表示從中傳達而獲致意思表示一致者，自成
09 立分管契約（最高法院109年度台上字第2287號判決參
10 照）。又為促使共有物有效利用，民法第820條第1項至第4
11 項於98年1月23日修正後規定如下：共有物之管理，除契約
12 另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之
13 同意行之。但其應有部分合計逾2/3者，其人數不予計算
14 （第1項）。依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有
15 人得聲請法院以裁定變更之（第2項）。前2項所定之管理，
16 因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁
17 定變更之（第3項）。共有人依第1項規定為管理之決定，有
18 故意或重大過失，致共有人受損害者，對不同意之共有人連
19 帶負賠償責任（第4項）。是以新法修正施行後，共有人對
20 於共有物之管理，除得經共有人全體同意以契約約定外，亦
21 得以多數決決定，甚至由法院裁定變更之。惟倘經全體共有
22 人訂立未定期限之分管契約，則該分管契約之終止，須經全
23 體共有人同意始得為之，此即第820條第1項所稱「除契約另
24 有約定外」之情形，共有人尚不得逕以多數決方式終止分管
25 契約，變更共有物管理方法。惟倘因情事變更難以繼續時，
26 依第3項規定，法院得因共有人之聲請，以裁定變更之（最
27 高法院111年度台上字第898號判決參照）。再公寓大廈等集
28 合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分
29 或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認
30 共有人間已合意成立分管、約定專用協議。準此，區權人間
31 透過建商與各承購戶約定而就共用部分成立全體同意之分

管、約定專用協議，倘未訂有存續期間或其他終了事由，亦無該分管、約定專用協議成立當時所不可預見，而有顯失公平之情事變更情形，未經全體區權人同意，區權人不得任以多數決方式變更管理內容或終止該分管、約定專用協議，而侵害少數區權人基於分管、約定專用協議享有之既有利益，否則即屬違反誠信原則而屬權利濫用，應屬無效。

- (三)查被上訴人為系爭社區之起造人，系爭社區為依新北市政府工務局104年1月15日核發之「104莊建字第00025號」建造執照所興建地上15層地下2層1幢3棟109戶之鋼筋混凝土構造建築物，主要用途為G3店鋪、H2集合住宅、防空避難室兼停車空間，法定停車輛數即合計停車輛數46輛，機車輛數79輛，無自設停車、獎勵停車輛數，有新北市政府工務局109年5月18日「109莊使字第00158號」使用執照在卷可證（見原審卷第161頁），參以被上訴人所有系爭社區專有部分之建物登記謄本，其中新北市○○區○○段0000建號即門牌號碼同區○○路000巷00號建物記載其共有部分包括同段0000建號權利範圍10萬分之718【主要用途有一般安全梯、梯廳、門廳、污水管道、一般升降機兼無障礙樓梯、管委會空間、無障礙樓梯、排煙室、台電專梯兼無障礙樓梯、緊急升降機兼無障礙電梯、客貨兩用升降機、維修走道、停車進風、A蓄水池、B蓄水池、C蓄水池、防空避難室、消防泵浦室、機房、水箱、停車排風、受電箱、緊急發電機房、台電配電場所、電信機房、停車通風、機房（回收資源區）、防空避難室兼停車空間、緩衝車道等29項】及同段0000建號權利範圍45分之7【含停車位編號地下2層第31、34、40、41、43至45號，權利範圍各45分之1，主要用途有汽車升降機(1)、汽車升降機(2)、停車排風、油壓機房、維修走道、停車空間2、停車空間1、受電箱、停車通風等9項】，同段0000建號即門牌號碼同區○○路000巷00號建物登記謄本則記載其共有部分包括同段0000建號權利範圍10萬分之726【主要用途同上述29項】及同段0000建號權利範圍45分之12【含停車位編號

01 地下2層第1至6、8至11、13、14號，權利範圍各45分之1，
02 主要用途同上述9項】（見原審卷第27、31頁），及系爭約
03 定（即預售時期之房屋土地預售買賣契約書第4條第4項、第
04 5項及成屋時期之房屋土地買賣契約書第2條第4項、第5
05 項）：「買方同意本大樓地下二層除共有部份外之停車場及
06 停車設備權屬為停車位承購人所持分共有，且停車位承購人
07 同意依其承購車位合法管理使用收益，各車位承購人對於他
08 車位承購人使用各該車位，視為同意分管使用，均不得對他
09 車位承購人使用車位為干涉或主張任何權利。」、「未購買
10 地下二層汽車停車位之住戶，已充分認知本房地總價並不包
11 括地下二層汽車停車位之價款，且所購房地坪數之地下室持
12 分面積亦未分擔停車位之持分面積。不得對地下二層汽車停
13 車位承購人為干涉或主張任何權利。」（見原審卷第62、
14 124頁），堪認系爭社區區權人間透過被上訴人與各承購戶
15 間之買賣契約約定，就屬該社區「小公」共用部分之地下2
16 層停車場及停車設備權成立全體同意之分管、車位約定專用
17 協議，約定由地下2層停車位承購人分別共有，且由車位承
18 購人取得所購車位之專用權，並依法管理使用收益，有併買
19 車位之承購人及未購買車位之承購人均不得對他車位承購人
20 為干涉或主張任何權利，應認系爭社區區權人間已就地下2
21 層停車場成立分管、車位約定專用協議。且按公寓大廈管理
22 條例第56條第1項、第2項規定：「公寓大廈之起造人於申請
23 建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、
24 約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦
25 同。」、「前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權
26 人會議訂定規約前，視為規約。」，而系爭社區承購戶向被
27 上訴人購買系爭社區專有部分時，無論有無併買車位，已與
28 被上訴人簽立規約草案第2條第4項（即預售時期之房屋土地
29 預售買賣契約書附件六及成屋時期之房屋土地買賣契約書附
30 件五之「住戶管理規約草案」第2條第4項）約定：「停車空
31 間應依與起造人或建築業者之買賣關係或分管契約書使用其

約定專用部分。」，是被上訴人與系爭社區區權人間就被上訴人所有系爭車位之使用，自有上開分管、車位約定專用協議及規約草案第4條第2項之適用。且查外租並未違反系爭車位之設置目的及通常使用方法，亦未違反使用執照所載用途，是被上訴人自得將系爭車位出租予任何人，包括系爭社區住戶及非屬系爭社區住戶之外人，以免被上訴人所有之系爭車位閒置或僅能以較低租金出租。

(四)且查系爭車位分別位於A棟、C棟之地下2層停車場內，均屬倉儲式機械停車場，車子於1樓停定位後，人即必須離開，A棟1樓停車場出入口處旁地板上設有維修孔1個，其孔蓋可隨時打開（見本院卷第83頁下方照片），通往下方維修夾層走道，維修夾層走道下方設有通往地下1樓之不鏽鋼維修蓋1個（見本院卷第87頁照片），該不鏽鋼維修蓋於下方設有門栓鎖可上鎖（見本院卷第89頁照片），另C棟停車場機械室出入口處則無維修孔等情，有1樓全區平面圖、現場照片在卷可證（見本院卷第81至97頁），並經本院至系爭社區現場勘驗明確，有勘驗筆錄在卷可憑（見本院卷第191頁至193頁）。堪認系爭車位之使用人，於汽車停定位後，即須離開，縱其旁有可隨時打開之維修孔，可進入維修夾層走道，再打開不鏽鋼維修蓋即可通往地下1樓，但維修夾層走道之不鏽鋼維修蓋下方之門栓鎖如由內部上鎖管制後，一般外人即無法自維修夾層走道打開該不鏽鋼維修蓋，即無從通往地下1層，亦即無從進入系爭社區內部。另A、C棟停車場與系爭社區1樓大廳間雖各有1出入口，於111年10月17日本院勘驗時，任何人摸tsm感應器，門即打開，即得進入社區1樓大廳，且該大廳內有依規定不得上鎖之逃生樓梯（見本院卷第191頁至193頁），但系爭社區前揭出入口內部之磁卡感應門現已更改，目前僅限於持有社區磁卡之住戶方能進入社區乙節，現亦已具備防止外人自A、C棟停車場1樓入侵社區住宅之安全管控措施，為兩造所不爭執（見不爭執事項(三)），可見隨時有遭外人進入社區之虞已得排除，被上訴人外租系爭

車位，應不致使社區安全受威脅，亦不致增加管理維護負擔，堪認系爭社區現並無上開分管、車位約定專用協議及規約草案第2條第4項成立當時所不可預見，而有顯失公平之情事變更情形，上訴人自不得未經全體區權人同意，擅自限制被上訴人不得將系爭車位外租。是上訴人未經全體區權人同意，以系爭管委會決議（經現場出席委員及住戶投票表決，同意11票，不同意6票，見原審卷第41、47頁）、系爭區權人會議決議（應出席區權人數總計109人，區分所有權總計2981.9坪，已出席區權人數計86人，占全體區權人數78.9%，占全體區分所有權比例80.47%，無反對意見通過，見原審卷第53頁之系爭社區第1屆第1次臨時區權人會議紀錄）多數決方式通過車位管理辦法第4條第3項，禁止被上訴人將系爭車位外租，侵害少數區權人即含被上訴人在內之車位所有權人基於上開分管、車位約定專用協議享有之既有利益，依上開說明，堪認違反誠信原則而屬權利濫用，應屬無效。是被上訴人訴請確認系爭管委會決議及系爭區權人會議決議均無效，核屬有據。

六、綜上所述，系爭管委會決議及系爭區權人會議決議所通過車位管理辦法第4條第3項，禁止被上訴人將系爭車位外租，違反誠信原則而屬權利濫用，應屬無效，被上訴人訴請確認系爭管委會決議及系爭區權人會議決議均無效，為有理由，應予准許。從而原審判決上訴人敗訴，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 5 月 23 日

民事第十五庭

審判長法 官 陳慧萍

法 官 沈佳宜

法 官 朱漢寶

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 112 年 5 月 23 日

書記官 鄭兆璋