

臺灣高等法院民事判決

110年度上字第824號

上訴人

即被上訴人 連億國際開發股份有限公司

法定代理人 廖世家

訴訟代理人 林仕訪律師

蔡頤奕律師

被上訴人

即上訴人 葛里法五世社區管理委員會

法定代理人 宋豐全

訴訟代理人 蕭萬龍律師

複代理人 李庚道律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效事件，兩造對於中華民國110年5月14日臺灣桃園地方法院109年度訴字第1910號第一審判決，各自提起上訴，本院於110年12月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於確認葛里法五世社區管理委員會民國一〇九年七月四日區分所有權人會議決議之社區規約第四條第七款如附表所示內容及第十七條第四項第四款無效部分，並訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，連億國際開發股份有限公司在第一審之訴駁回。葛里法五世社區管理委員會之其餘上訴、連億國際開發股份有限公司之上訴均駁回。

第一、二審訴訟費用，關於連億國際開發股份有限公司上訴部分，由連億國際開發股份有限公司負擔；關於葛里法五世社區管理委員會上訴部分，由葛里法五世社區管理委員會負擔百分之二十五，餘由連億國際開發股份有限公司負擔。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 被上訴人即上訴人葛里法五世社區管理委員會（下稱葛里法
03 管委會）之法定代理人原為宋豐全，嗣於本院審理中變更為
04 林彥銘，此有桃園市桃園區公所110年8月17日桃市桃工字第
05 1100045707號函在卷可考（見本院卷第81頁），並經其具狀
06 聲明承受訴訟（見本院卷第79頁），核無不合，應予准許。

07 貳、實體方面：

08 一、上訴人即被上訴人連億國際開發股份有限公司（下稱連億公
09 司）主張：伊為門牌號碼桃園市○○區○○○街00號2樓（建
10 號：桃園市○○區○○段0000號，下稱系爭建物）之所有
11 人，為葛里法五世社區（下稱系爭社區）之區分所有權人。
12 葛里法管委會於民國109年7月4日召開109年第一次區分所有
13 權人會議（下稱系爭區權會），通過討論提案一而決議修正
14 系爭社區規約（下稱系爭規約）部分條款，惟下列條款修正
15 內容因違背法令而無效，說明如下：

16 (一)系爭規約第2條第4項第2款（原判決記載第2條第4項第2目，
17 應予更正）部分：

18 系爭區權會就此條決議增訂：系爭管委會得以「與本社區管
19 理安全或法令規定有違背時」，向伊要求修改系爭社區地下
20 3樓停車空間（下稱系爭B3停車空間）管理使用辦法等語。
21 惟系爭B3停車空間（即桃園區○○段0000建號）乃伊專有部
22 分，伊本得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉，是
23 上開修正內容違反民法第765條、第799條第1項、第3項、公
24 寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第10條第1項規定，應屬
25 無效。縱認系爭B3停車空間僅為伊之約定專用部分，然上開
26 修正內容未經伊之同意，依公寓條例第33條第3款規定，仍
27 屬無效。

28 (二)系爭規約第4條第7款（原判決記載第4條第7目，應予更正）
29 部分：

30 系爭區權會就此條決議增訂：「本社區各樓、商辦區及辦公
31 室均不得經營正常上班時間以外之行業或八大特種行業（如

01 餐飲、娛樂、期貨、電玩、神壇、寺廟、葬儀社、賭坊、酒
02 家及MTV、KTV、按摩、色情、指壓、旅館、寵物店、理容
03 院、瓦斯行等）或其他足以重大影響鄰居身心健康、生活品
04 質或違反公序良俗之相關行業，然經區分所有權人會議決議
05 或全體區分所有權人半數以上書面同意者，不在此限。」等
06 語。然依系爭社區使用執照載明系爭建物得登記為「餐飲
07 業」，上開修正內容顯與憲法第15條、第23條、民法第765
08 條、公寓條例第4條第1項、第15條第1項及建築管理法規相
09 違，不當限制包含伊在內之系爭社區商辦區住戶使用專有部
10 分，已違反公序良俗及比例原則，屬權利濫用，應屬無效。

11 (三)系爭規約第17條第4項第4款（原判決記載第17條第4項第4
12 目，應予更正）部分：

13 系爭區權會就此條決議增訂：「區分所有權人所積欠之管理
14 費或公共基金，如經法院判決管理委員會勝訴確定者，該區
15 分所有權人應賠償管理委員會因該訴訟案件之支出（包含歷
16 審委任律師之報酬及其他必要費用）」等語。惟有關第三審
17 委任律師報酬及其他必要費用，法律已規定應由敗訴之一造
18 負擔律師酬金之訴訟費，無由再令敗訴之區分所有權人重複
19 給付之理；且修正條款未就第一、二審委任律師之報酬設定
20 上限，未約定系爭管委會應負擔勝訴區分所有權人之律師
21 費，公寓條例亦無敗訴之住戶應負擔律師費之規定，故此部
22 分修正內容與法律保留原則、平等原則、比例原則相違，應
23 屬無效。

24 (四)系爭規約第23條部分：

25 系爭區權會就此條決議修訂第1款、第2款為：「一、室內裝
26 修應委託合法之室內裝修從業者設計及施工監造，並依照社
27 區裝潢施工管理辦法規定辦妥相關事項，經管理委員會同意
28 後始得施工。室內裝修期間應接受管理委員會檢查與監督。
29 二、室內裝修期間應將管理委員會同意施工文件張貼於施工
30 地點明顯處」等語。惟建築法第77條之2第4項、建築物室內
31 裝修管理辦法第7條第2項、第22條、第29條規定，已就室內

裝修之審核予以規範，是上開修正內容與公共秩序及公寓條例第4條規定相違，應屬無效。

(五)系爭規約第27條第1項第6款（原判決記載第27條第1項第6目，應予更正）部分：

系爭區權會就此條決議增訂：「住戶違反上開義務或違反管理委員會所頒定之管理辦法，管理委員會除依上開約定處理外，並得以書面催告該住戶限期改正，若該住戶逾期仍未改正，應按日給付新台幣（下同）1千元之違約金予管理委員會，納為本社區之公共基金」等語。上開修正內容與法律保留原則及一事不二罰法理相違，又未約定違約金之上限，違反比例原則，應屬無效。爰類推適用民法第56條第2項規定，求為確認系爭區權會關於提案一通過修正系爭規約第2條第4項第2款、第4條第7款、第17條第4項第4款、第23條、第27條第1項第6款之決議無效之判決。

二、葛里法管委會則以：

系爭區權會決議通過修正系爭規約下列條款，並無違法，說明如下：

(一)系爭規約第2條第4項第2款部分：

此條縱然增列「與本社區管理安全或法令規定有違背時」等文字，並未因此增加對連億公司之限制或侵害其權利，應屬合法。

(二)系爭規約第4條第7款部分：

系爭社區包含住宅區及商辦區，連億公司為系爭社區之原建商，於銷售時將系爭社區規劃為豪宅，住戶對居住環境品質之要求應較純商辦大樓更高，故系爭區權會應得以規約對系爭社區營業項目為一定之限制。

(三)系爭規約第17條第4項第4款部分：

此條修正內容未違反強制或禁止規定，亦未違背公共秩序或善良風俗，本諸私法自治原則，應屬合法有效。

(四)系爭規約第23條部分：

此條修正為：室內裝修經管理委員會「同意」後始得施工等

語，所稱「同意」僅屬「報備」之性質。該條修正緣由係因系爭社區住戶重視居住生活之品質，為避免住戶間因室內裝修工程發生衝突，使伊能事前得知某住戶將從事裝修，先行通知可能受影響之鄰戶預作準備，或於有致生紛爭之虞時，即時從中協調介入，故此條修正未違反公共秩序。

(五)系爭規約第27條第1項第6款部分：

此條增訂違反規約之住戶應給付伊違約金，與公寓條例第47條、第49條所規定由主管機關對違反公寓條例之住戶裁處罰鍰，兩者性質不同，是此部分修正未違反一事不二罰原則等語，資為抗辯。

三、原審為連億公司一部敗訴、一部勝訴之判決，判決確認系爭區權會關於通過修正系爭規約第4條第7款、第17條第4項第4款之決議無效，另駁回連億公司其餘之訴。兩造各就其受不利判決部分提起上訴，連億公司上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開第二項之訴部分廢棄。(二)確認系爭區權會關於通過修正系爭規約第2條第4項第2款、第23條、第27條第1項第6款之決議無效。系爭管委會上訴聲明：(一)原判決不利於系爭管委會部分廢棄。(二)上開廢棄部分，連億公司在第一審之訴駁回。兩造均答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見原審卷第375、417、418頁，並由本院依相關卷證為部分文字修正）：

(一)連億公司為系爭社區之區分所有權人。

(二)系爭管委會於109年7月4日召開系爭區權會，就提案一決議通過修正如附件所示系爭規約條款。

上開事實為兩造所不爭（見原審卷第375、417、418頁），並有系爭建物登記謄本、系爭區權會會議資料、區分所有權人名冊、會議簽到冊、出席委託授權書、會議記錄、系爭規約等在卷可稽（見原審卷第21至51、61至66、157至182、186至287頁），應堪信為真。

五、連億公司主張系爭區權會所為如附件所示系爭規約第2條第4項第2款、第4條第7款、第17條第4項第4款、第23條、第27

01 條第1項第6款之修正因違反法令而無效，系爭管委會則以前
02 詞置辯，茲就兩造爭點分述如下：

03 (一)系爭規約第2條第4項第2款部分：

04 1.按公寓條例之規約定義如下：公寓大廈區分所有權人為增進
05 共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之
06 共同遵守事項；有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用
07 及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定
08 之，公寓條例第3條第12款、第23條第1項分別定有明文。是
09 公寓大廈之管理使用及其他住戶間之相互關係，除法律別有
10 規定外，區分所有權人會議得以規約規範之。又住戶規約係
11 公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環
12 境，經區分所有權人會議決議應共同遵守之事項，此屬私法
13 自治之範疇，非有違反強制或禁止規定，或背於公共秩序或
14 善良風俗者，均非法所不許。

15 2.連億公司主張系爭B3停車空間（即桃園區○○段0000建號）
16 為其專有部分，固提出其上載明連億公司就0000建號之權利
17 範圍係100000分之100000之建物所有權狀1紙為證（見原審
18 卷第337頁）。惟觀之上開建物所有權狀，其上載明：連億
19 公司為桃園區○○段0000建號【門牌號：○○○街00號地下
20 3樓。主要用途：集合住宅（附屬儲藏室）。面積：20.22平
21 方公尺。權利範圍：1分之1】之所有權人，該建物「共有部
22 分」為○○段0000建號、0000建號、0000建號及0000建號
23 （權利範圍：100000分之100000。面積：7182.18平方公
24 尺。含停車位編號1至000號）等語，可知連億公司為系爭社
25 區地下3樓儲藏室即上開0000建號之所有權人，此建物固屬
26 其專有部分，然系爭B3停車空間（即0000建號）應屬0000建
27 號之共用部分，此依0000建號建物登記第二類謄本記載：該
28 建物面積包括1層73.56平方公尺、地下1層234.12平方公
29 尺、地下2層213.06平方公尺、地下3層6661.44平方公尺，
30 主建物為0000建號，0000建號含停車位編號1至000號，並未
31 單獨記載所有權人；及連億公司於另案原法院106年度桃簡

字第284號給付管理費事件（下稱另案給付管理費事件、另案284號）所提出系爭社區地下3層平面圖，其上載明商辦區專有部分僅有儲藏室等情（見另案284號卷一第90、160至164頁）亦足證明。則連億公司主張系爭規約第2條第4項第2款之修正，干涉其自由使用、收益、處分系爭B3停車空間之專有部分，應屬無效云云，自不足採。

3.又依另案給付管理費事件所附原建商連億公司與購屋者簽訂之房屋買賣契約書第13條第1項約定：「本大樓地下1、2、3層經乙方（指連億公司）規劃為法定停車空間、獎勵增設停車空間及自行增設停車空間者，其所有權歸乙方所有，乙方得依法出售、出租、或使用之。…本大樓地下第三層汽車停車位（含其車道）單獨編列建號登記由地下第三層辦公室所有權人所有。上述停車位由其所有權人自行出售、出租或委由他人經營管理，甲方（指購屋者）不得有妨礙或阻止上述車位使用之情事」（見另案284號卷一第19頁）；該契約附件六分管約定書（下稱系爭分管約定書）亦記載：本大樓劃分為住宅區及商辦區，住宅區係指本大樓A1棟4樓以上、A2棟2樓以上及B1、B2、C1、C2、D棟3樓以上房屋，商辦區係指本大樓A1棟1、2、3樓店鋪、飲食店、辦公室及地下室3樓辦公室及地下室3樓停車場（216位車位）等語（見另案284號卷一第87頁）；且系爭管委會於另案給付管理費事件中稱：系爭B3停車空間為連億公司之約定專用部分等語（見另案284號卷一第112頁背面），足徵系爭B3停車空間應屬系爭社區全體區分所有權人以原買賣契約約定由連億公司專用之共有（用）部分。

4.參以系爭社區地下3層平面圖顯示，系爭B3停車空間之出入口、車道、電梯、逃生梯、梯廳等均位於系爭社區基地內（見另案284號卷一第90頁）；且依系爭分管約定書第1條第6項約定，系爭B3停車空間應有使用系爭社區之防災中心、管道間、中繼層、電梯機房、進排風機房、電氣室、發電機室、電信機室、台電配電室、蓄水池、公用水箱、污水機

房、消防水箱等共用部分（見另案284號卷一第87頁），堪認連億公司使用約定專用之系爭B3停車空間時，亦會使用系爭社區之上開公共設施，自影響系爭社區其餘區分所有權人之權利。又系爭規約第2條第4項第2款原條文為：「停車空間使用管理辦法：…『由地下3樓區分所有權人訂定實施，但與住宅區住戶重大權益有違背時，管理委員會有權要求修正』」，嗣系爭區權會將上開『』部分決議增修為：『由地下3樓區分所有權人訂定實施，但與住宅區住戶重大權益、本社區管理安全或法令規定有違背時，管理委員會有權要求地下3樓區分所有權人修正之』等語（見原審卷第33頁），亦即增列「與本社區管理安全或法令規定有違背時，系爭管委會要求地下3樓區分所有權人修正系爭B3停車空間管理辦法」之內容。雖系爭區權會就此條決議增列上開文字，然系爭社區之管理安全維護，本屬對社區全體住戶有重大權益影響之範疇，且全體住戶本應遵守系爭社區法令規定，足認上開修正內容乃原條文「與住宅區住戶重大權益有違背時」抽象文字之具體化而已。況系爭管委會縱依上開修正後規定要求連億公司修正系爭B3停車空間管理辦法，仍須符合與住宅區住戶重大權益、系爭社區管理安全或法令規定有關之要件，且系爭管委會尚無權逕行修正上開管理辦法，連億公司縱然收到系爭管委會請求修正系爭B3停車空間管理辦法之通知，仍得自行決定是否配合修正相關內容，若雙方無共識時，則訴請法院裁判，自難認此部分修正內容有何損及連億公司使用系爭B3停車空間專有部分權利之情事。再者，上開修正內容與公寓條例第56條規定有關建物為所有權登記時，約定專用部分之範圍無關，則連億公司主張此部分修正內容未經約定專用權人即伊之同意，違反公寓條例第33條第3項規定等語，即屬無據。

(二)系爭規約第4條第7款部分：

- 1.按區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉；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，公寓條例第4條第1項、第5條分別定有明文。次按民法第72條所謂法律行為有背於公共秩序或善良風俗者無效，乃指法律行為本身違反國家社會一般利益及道德觀念而言。

2. 查連億公司於系爭區權會109年7月4日開會時，為門牌號碼桃園市○○區○○○街00號2樓及00號1樓、2樓房屋之區分所有權人，此有系爭區權會區分所有權人名冊及會議簽到簿附卷可查（見原審卷第157、158、163、176頁）。觀之系爭社區使用執照，上開00號2樓、00號1樓、2樓房屋之登記用途依序為G2辦公室、G3店鋪、G3飲食店（見原審卷第76、77頁），系爭社區其餘房屋之登記用途則為H2集合住宅（見原審卷第77至96頁），足徵連億公司確為系爭社區商辦區之所有權人。又住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更；建築物應依核定之使用類組使用，公寓條例第15條第1項、建築法第73條第2項前段分別定有明文。而內政部依建築法第73條第4項所制定「建築物使用類組及變更使用辦法」，其中第2條附表一「建築物之使用類別、組別及其定義」載明：G類為辦公、服務類，H類為住宿類；使用組別G2為供商談、接洽、處理一般事務之場所，G3為供一般門診、零售、日常服務之場所，H2為供特定人長期住宿之場所；且第2條附表二「建築物使用類組使用項目舉例」亦載明：G3類得使用項目包括理髮場所（未將場所加以區隔且非包廂式為人理髮之場所）、按摩場所（未將場所加以區隔且非包廂式為人按摩之場所）、美容院、動物收容、寵物繁殖或買賣場所等類似場所（見本院卷第181至189頁），則系爭區權會將系爭規約第4條第7款決議修正為「本社區各樓、商辦區及辦公室均不得經營正常上班時間以外之行業或八大特種行業（如餐飲、娛樂、期貨、電玩、神壇、寺廟、葬儀社、賭坊、酒家及MTV、KTV、按摩、色情、指壓、旅館、寵物店、理容院、瓦斯行等）或其他足

以重大影響鄰居身心健康、生活品質或違反公序良俗之相關行業，然經區分所有權人會議決議或全體區分所有權人半數以上書面同意者，不在此限。」，已限制系爭社區商辦區住戶正當經營上開建管法規所許可之「餐飲、按摩、指壓、寵物店、理容院」（下稱系爭五事業），核與上開建築法第73條第2項建築物應依核定之使用類組使用之規定相違，已侵害包括連億公司在內之系爭社區商辦區住戶之財產權，乃不當干涉上開住戶就專有部分自由使用、收益之權利，應屬無效。至系爭區權會就第4條第7款其餘修正部分，雖決議增加限制系爭社區區分所有權人經營行業之項目，然依公寓條例第5條規定，區分所有權人使用專有部分，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，是系爭社區全體住戶為增進共同利益，確保良好生活環境，經系爭區權會決議應共同遵守之事項，本係私法自治之範疇，尚無違反強制或禁止規定，或背於公共秩序或善良風俗情事，應屬合法；連億公司主張此部分修正內容違反公序良俗及比例原則，屬權利濫用而無效等語，即不足採。至系爭管委會固抗辯：系爭區權會決議修正系爭規約第4條第7款，並非全面禁止經營系爭五事業，該條後段已附帶約定經區分所有權人會議決議或全體區分所有權人半數以上書面同意時，得經營系爭五事業，故未違反公序良俗等語。惟查，依公寓條例第4條第1項規定，系爭社區商辦區住戶本得利用其專有部分經營系爭五事業，並排除他人干涉，無庸事先取得系爭管委會或其他區分所有權人之同意，系爭區權會尚無權以系爭規約要求商辦區住戶須符合上開「事前同意」要件，才得以其專有部分經營使用執照許可之系爭五事業，僅得於商辦區住戶實際經營系爭五事業，並發生妨害其他住戶之安寧、安全及衛生，或違反其他法令、規約規定等情事時，才得請求該住戶修正使用方式，或請求主管機關或法院為必要之處置（公寓條例第6條第1項、第3項、第15條、第16條參照）。況系爭社區全部171戶中，僅有4戶為商辦區，此為系爭管委會所

不爭（見本院卷第93頁），是連億公司主張：系爭規約此部分修正內容，將使商辦區住戶難以取得區分所有權人會議決議同意或全體區分所有權人半數以上書面同意等語，即有所憑。準此，系爭區權會就此條決議修正限制商辦區住戶經營系爭五事業部分，應屬違背法令而無效，其餘修正部分則有效。

(三)系爭規約第17條第4項第4款及第27條第1項第6款部分：

1.按規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，違反義務之處理方式，非經載明於規約者，不生效力，公寓條例第23條第2項第4款定有明文，是有關住戶違反義務時之處理方式，本屬系爭規約所得規範之事項。次按法律保留原則乃參照憲法第23條及中央法規標準法第5條規定，指關於人民基本權利、義務等重要事項，國家機關或具公權力者非有法律之明文或授權，不得予以限制之情形而言，其目的在於節制政府機關權力之濫用，從而，自僅適用於具有權力服從性質之從屬權力關係者。至於私法秩序係在私法自治原則下追求當事人間權利義務之衡平正義，於私權關係中，一方當事人權利不合理之擴張，即屬對於他方當事人權利之不正侵害，是在權利濫用外之合法範圍內，應保障當事人個人具有根據自己的意志，通過法律行為構築其法律關係之可能，與法律保留原則尚屬無涉（最高法院103年度台上字第384號判決意旨參照）。

2.系爭區權會決議修正系爭規約第17條第4項第4款、第27條第1項第6款依序為：「區分所有權人所積欠之管理費或公共基金，如經法院判決管理委員會勝訴確定者，該區分所有權人應賠償管理委員會因該訴訟案件之支出（包含歷審委任律師之報酬及其他必要費用）」、「住戶違反上開義務（指系爭規約第27條第1項第1至5款，即公寓條例第6條第1項、第8條第1項、第9條第2項、第15條第1項、第16條第1項至第4項規定內容移列至系爭規約）或違反管理委員會所頒定之管理辦法，管理委員會除依上開約定處理外，並得以書面催告該住

戶限期改正，若該住戶逾期仍未改正，應按日給付新台幣1,000元之違約金予管理委員會，納為本社區之公共基金」，係就區分所有權人積欠管理費或公共基金時，約定若系爭管委會對該區分所有權人訴請給付上開費用並獲勝訴時，由該區分所有權人負擔系爭管委會於該訴訟案件之支出（包含歷審委任律師之報酬及其他必要費用），及約定住戶違反系爭規約或管理辦法所訂住戶應遵守事項，經催告限期改正，仍不改正時，應按日給付違約金予系爭管委會，均屬區分所有權人或住戶違反義務時之處理方式。而第三審律師酬金為訴訟費用之一部，並限定其最高額，乃民事訴訟法有關訴訟費用負擔之規定，與本件規約無涉，縱有重複受償情形，亦不過係得否扣抵問題，自不得指其無效。系爭規約上二條款修正內容既經系爭區權會合法決議通過，又查無違反強制或禁止規定，或背於公共秩序或善良風俗之情形，基於私法自治原則，自非法所不許（最高法院102年度台上字第1751號判決意旨參照）。縱然系爭規約第17條第4項第4款之修正內容，未約定系爭管委會應負擔勝訴區分所有權人之律師費用，然此屬系爭社區私法自治之範疇，難認有何違反平等原則。

3.連億公司固主張：公寓條例第21條已規定管委會就住戶積欠公共基金之催討程序，同條例第47條、第49條亦規定住戶違反公寓條例規定時，由主管機關處罰鍰、限期改善或履行義務等，並無要求積欠管理費之人負擔律師費用之規定，或授權區分所有權人會議得以決議或制定規約，向欠繳管理費之區分所有權人或住戶收取律師費，或以規約自行訂立處罰條款之規定，故系爭規約就此二條修正內容違反法律保留原則等語。惟查，系爭管委會係為加強系爭社區之管理、維護，提昇區分所有權人或住戶居住品質而成立之人的組織體，為區分所有權人團體之代表機構，與各區分所有權人及住戶相互間本無從屬關係，依上說明，系爭規約上二條款之修正，亦難認違反法律保留原則。

01 4.連億公司又抗辯：系爭規約第27條第1項第6款修正內容未約
02 定違約金上限，有違比例原則；且公寓條例第47條、第49條
03 已規定住戶違反該條例規定時，主管機關得處罰鍰，此部分
04 修正亦違反一事不二罰法理等語。然按當事人得約定債務人
05 於債務不履行時，應支付違約金；約定之違約金額過高者，
06 法院得減至相當之數額，民法第250條第1項、第252條分別
07 定有明文。系爭規約第27條第1項第6款修正後約定住戶違反
08 應遵守之義務時，應按日給付違約金1千元予系爭管委會，
09 系爭管委會亦主張此條約定之違約金為懲罰性違約金（見本
10 院卷第177頁），然此條款約定之違約金數額是否過高，負
11 擔給付義務者本得依民法第252條規定請求法院裁量應否酌
12 減，尚難以未約定違約金上限為由，逕行主張該條款違反比
13 例原則而無效。又公寓條例第47條第2款、第3款及第49條第
14 1項第2款、第3款固規定區分所有權人或住戶違反同條例第6
15 條、第8條第1項、第9條第2項、第15條第1項、第16條第1項
16 至第4項規定時，主管機關得處以罰鍰，然此部分處罰乃主
17 管機關就住戶違反公寓條例上開規定裁處之行政罰鍰，與此
18 部分修正後約定住戶違反應遵守之義務時所應給付之違約
19 金，兩者性質不同，則連億公司主張此部分修正內容違反一
20 事不二罰法理，難以採憑。

21 5.綜上，系爭區權會決議修正系爭規約第17條第4項第4款如附
22 表所示內容及第27條第1項第6款部分，均未違背法令，應屬
23 有效。

24 (四)系爭規約第23條部分：

25 系爭區權會就此條（住戶室內裝修遵守之事項）決議修訂第
26 1款、第2款為：「一、室內裝修應委託合法之室內裝修從業
27 者設計及施工監造，並依照社區裝潢施工管理辦法（下稱系
28 爭管理辦法）規定辦妥相關事項，經管理委員會同意後始得
29 施工。室內裝修期間應接受管理委員會檢查與監督。二、室
30 內裝修期間應將管理委員會同意施工文件張貼於施工地點明
31 顯處」等語，連億公司固主張此條修正有關(1)經管理委員會

01 同意後始得施工、(2)室內裝修期間應接受管理委員會檢查與
02 監督、(3)室內裝修期間應將管理委員會同意施工文件張貼於
03 施工地點明顯處部分，係增加內政部所頒「建築物室內裝修
04 管理辦法」第22條、第29條所無之限制，與公共秩序相違而
05 無效等語。查內政部依建築法第77條之2第4項所制定「建築
06 物室內裝修管理辦法」，固屬區分所有權人為室內裝修必須
07 遵守之規定，然參酌內政部依公寓條例第60條規定所制定
08 「公寓大廈規約範本」貳、本文第22條之1，已規定住戶室
09 內裝修遵守之事項，該條第3款規定：室內裝修施工期間，
10 為配合共用部分、約定共用部分之環境清潔及使用管理，得
11 就住戶應遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，授
12 權予管理委員會訂定實施（見本院卷第213頁），舉輕以明
13 重，可知系爭社區區分所有權人本得就住戶室內裝修應遵守
14 之事項，以區分所有權人會議決議方式，約定於系爭規約中
15 甚明。雖修正後此條規定，使系爭管委會形式上具有上開
16 (1)、(2)、(3)之權限，然細繹該條約定，系爭社區住戶向系爭
17 管委會申請裝潢施工時，系爭管委會應依照系爭管理辦法為
18 審查，於住戶裝修期間亦須依該辦法為檢查、監督，是該條
19 訂定之目的僅在使系爭管委會取得「審核」住戶申請及裝修
20 期間是否符合系爭管理辦法之權限，並非限制住戶裝修專有
21 部分之權利；況倘發生系爭管委會無故任意否准住戶之室內
22 裝修申請，該住戶仍可訴請法院裁判准予裝修，非無救濟管
23 道，即難認系爭規約此部分修正有何侵害區分所有權人專有
24 部分或違反公共秩序情事，連億公司抗辯此條款修正無效，
25 尚不足取。

26 六、綜上所述，連億公司類推適用民法第56條第2項規定，請求
27 確認系爭區權會通過修正系爭規約第4條第7款即禁止系爭社
28 區經營「餐飲、按摩、指壓、寵物店、理容院」部分之決議
29 為無效部分，為有理由，應予准許；其餘請求確認系爭區權
30 會通過修正系爭規約第2條第4項第2款、第4條第7款如附表
31 所示內容、第17條第4項第4款、第23條、第27條第1項第6款

之決議無效部分，均無理由，應予駁回。原審就上開應准許之部分（即確認系爭區權會通過修正系爭規約第4條第7款有關禁止系爭社區經營系爭五事業之決議為無效），為系爭管委會敗訴之判決，核無不合，系爭管委會上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。至於上開不應准許之部分，其中原審判准確認系爭區權會通過修正系爭規約第4條第7款如附表所示內容及第17條第4項第4款之決議為無效部分，系爭管委會指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第二項所示。另其他不應准許即確認系爭區權會通過修正系爭規約第2條第4項第2款、第23條、第27條第1項第6款之決議為無效部分，原判決為連億公司敗訴之諭知，核無不合，連億公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，並無理由，應駁回其上訴。

七、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。

八、據上論結，葛里法管委會之上訴為一部有理由，一部無理由，連億公司之上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 12 月 22 日
民事第十六庭

審判長法 官 朱耀平

法 官 呂明坤

法 官 羅立德

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 12 月 24 日
書記官 葉蕙心

附表：

系爭規約第4條第7款：

本社區各樓、商辦區及辦公室均不得經營正常上班時間以外之行業或八大特種行業（如娛樂、期貨、電玩、神壇、寺廟、葬儀社、賭坊、酒家及MTV、KTV、色情、旅館、瓦斯行等）或其他足以重大影響鄰居身心健康、生活品質或違反公序良俗之相關行業，然經區分所有權人會議決議或全體區分所有權人半數以上書面同意者，不在此限。

（按即刪除此修正條款中，有關餐飲、按摩、指壓、寵物店、美容院等文字）