

最高法院民事判決

111年度台再字第28號

再 審 原 告 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

再 審 被 告 大安鼎極大廈管理委員會

兼 法 定

代 理 人 劉高育

再 審 被 告 陳美滿

黃莉蓁

蔡美惠

唐新民

唐葆真

張國煒

吳至知

吳曉雲

黃書明

吳桂月

（劉高育以次11人，下稱劉高育等11人）

共 同

訴訟代理人 孫小萍律師

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，再審原告對於中華民國111年7月20日本院判決（111年度台上字第353號），提起再審之訴，本院判決如下

主 文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

理 由

一、再審被告大安鼎極大廈管理委員會（下稱管委會）之法定代

01 理人已變更為劉高育，有臺北市政府都市發展局（下稱都發
02 局）函可憑，茲據其具狀聲明承受訴訟，核無不合，先予敘
03 明。

04 二、再審原告主張前訴訟程序本院111年度台上字第353號確定判
05 決（下稱原確定判決）有民事訴訟法第496 條第1項第1款所
06 定再審事由，對之提起再審之訴，係以：伊就前訴訟程序原
07 第二審法院108年度重上字第540號判決（下稱第540號判決）
08 提起第三審上訴，業已具體指摘第540 號判決共15項違背法
09 令之事由，惟原確定判決未予以審酌，遽為伊不利之判決，
10 有適用法規顯有錯誤，為其論據，求為廢棄第540號判決及
11 原確定判決，並發回原第二審法院。

12 三、按民事訴訟法第496條第1項第1 款所謂適用法規顯有錯誤，
13 係指確定判決所適用之法規顯然不合於法律規定，或與有關
14 解釋字號、憲法法庭裁判意旨顯然違反，或消極的不適用法
15 規顯然影響裁判者而言。又第三審為法律審，其所為判決以
16 第二審判決所確定之事實為基礎，上開規定所謂適用法規顯
17 有錯誤，對第三審判決言，應依據第二審判決所確定之事實
18 而為之法律上判斷，有適用法規顯有錯誤之情形為限，不包
19 括漏未斟酌證據及認定事實不當或判決不備理由或理由矛盾
20 等情形在內。至第二審法院取捨證據、認定事實及解釋契約
21 之職權行使，是否妥適，與第三審判決適用法規是否顯有錯
22 誤無關。本件原確定判決以：原第二審法院本於取捨證據、
23 認定事實及解釋契約之職權行使，所論斷系爭大廈為聯智建
24 設科技股份有限公司（下稱聯智公司）所興建，民國98年間
25 取得使用執照， 3至11樓房屋分別銷售予劉高育等11人，陳
26 銘智與其配偶李惠玉於98年6月8日分別取得1樓之1、1 樓房
27 屋所有權，登記用途為一般零售業甲組。再審原告於99年8
28 月4日買受取得系爭房屋所有權，登記用途為一般事務所，
29 嗣與訴外人吳昇靜於104年5月27日就系爭房屋訂立系爭租
30 約，惟吳昇靜向管委會申請室內裝修施工遭駁回。管委會主
31 任委員依序於104年7月15日、同年8月9日，召集第7屆第1次

01 臨時區分所有權人會議，決議如第540號判決附表編號1所示
02 內容、第7 屆第2次臨時區分所有權人會議決議增訂住戶規
03 約第16條第3 項：「區分所有權人及住戶應以純住宅為本大
04 廈使用用途，不得自行、出租或使他人以非住宅之用途來使
05 用本大廈（包括但不限於不得用於營業或其他營利/商業用
06 途）」（下稱系爭決議）。吳昇靜以再審原告有可歸責之債
07 務不履行事由，解除系爭租約，請求返還押租金、第1 年租
08 金及稅金之支票，經另件判命再審原告應予返還確定。系爭
09 大廈於預售期間係以純住宅為銷售內容，並無住商混合之規
10 劃；系爭買賣契約書所附都發局建造執照附表(二)第二次變更
11 設計變更概要，雖記載地上1、2層核准使用類組分別為一般
12 零售甲組、一般事務所，然該附表字體僅約0.2x0.3 公分，
13 難認一般買受人會注意及此。參酌系爭大廈第1 屆區分所有
14 權人會議召開及討論「大廈規約」過程暨會議結論，佐以聯
15 智公司董事長鄧瑞玲、劉高育等11人及陳銘智於98年10月20
16 日進行協商，決議：「1 樓區分所有權人同意1 樓停車位只
17 當停車使用，不會做其他用途…」、「建設公司願研擬將2
18 樓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
19 住宅使用」，聯智公司嗣於98年11月12日函復管委會同意配
20 合等情，堪認陳銘智以建商老闆自居，出席98年10月20日協
21 商會議，並承諾會議結論，足見身兼建商及區分所有權人之
22 聯智公司與系爭大廈其餘區分所有權人已就系爭房屋僅作純
23 住宅使用達成合意，再審原告亦知悉上開約定，依民法第79
24 9條之1第4 項規定，應受該約定內容之拘束。再審原告於10
25 4年5月間出租系爭房屋予吳昇靜開設補習班，違反前開約
26 定，並有違區分所有權人之共同利益。依公寓大廈管理條例
27 （下稱管理條例）第5 條規定，區分所有權人如有妨害建築
28 物正常使用或違反共同利益之行為，縱係行使其專有部分所
29 有權權能，亦不容許，故為增進區分所有權人團體之共同利
30 益、確保良好生活環境等公共利益，自得以規約或區分所有
31 人間之約定，以限制之。系爭決議所增訂之住戶規約第16條

第3 項內容，係將前開區分所有人間之約定予以明文，再審原告仍得以住宅方式管理或出租系爭房屋，並未喪失使用收益權能，難認違反憲法第15條、第23條、管理條例第4條第1項、民法第72條等規定，或有悖公共秩序及善良風俗與比例原則，而有無效之情事。再審原告請求確認系爭決議內容無效，即無理由，不能准許。劉高育等11人依其與聯智公司間之上開約定，而為系爭決議及增訂規約，管委會則依決議執行而駁回吳昇靜裝潢之申請，難認係故意不法侵害他人權利，或以背於善良風俗之方法加損害於他人，再審原告依侵權行為之法律關係，請求再審被告連帶賠償其租金損失新臺幣1430萬元本息，不能准許，為其心證之所由得，因而廢棄第一審就上開部分所為再審原告勝訴之判決，改判駁回其在第一審之訴，經核於法並無違誤，因而駁回再審原告就第540 號判決之第三審上訴，並無適用法規顯有錯誤之情形。再審論旨，指摘原確定判決適用法規顯有錯誤，聲明廢棄，非有理由。末查，本件所涉及之法律上爭議不具原則上重要性，爰不經法律審言詞辯論，附此敘明。

四、據上論結，本件再審之訴為無理由。依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 12 月 14 日

最高法院民事第六庭

審判長法官 魏 大 曉

法官 林 玉 珮

法官 高 榮 宏

法官 胡 宏 文

法官 李 寶 堂

本件正本證明與原本無異

書 記 官 連 玫 馨

中 華 民 國 111 年 12 月 20 日