

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第1910號

原告 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

被告 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，本院於民國110年4月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認葛里法五世社區管理委員會於民國一〇九年七月四日區分所有權人會議，關於案一修正通過之社區規約第四條第七目、第十七條第四項第四目之決議均無效。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之二，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，最高法院52年台上字第1240號裁判意旨可資參照。查原告連億國際開發股份有限公司（下稱連億公司）為葛里法五世社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，其主張系爭社區於民國109年7月4日召開之第1次區分所有權人會議（下稱系爭區分所

有權人會議)通過修正如附件所示規約(下稱系爭規約)第2條第4項第2目、第4條第7目、第17條第4項第4目、第23條、第27條第1項第6目之決議(下合稱系爭區權會決議)為無效,乃被告所否認,則系爭區權會決議之效力即屬不明確,原告之法律上地位因而有不安之狀態存在,且此種不安之狀態得以確認判決除去,故原告訴請確認系爭區權會決議無效,應有即受確認判決之法律上利益,合先敘明。

貳、實體事項:

一、原告主張:位於桃園市○○區○○段0000○號(門牌號碼為桃園市○○區○○○街00號2樓,下稱系爭建物)之房屋為原告所有,原告為系爭社區之區分所有權人,該社區於109年7月4日召開系爭區分所有權人會議,開會通知討論提案雖載有修正社區規約等之議案,但開會通知並未附上任何修正條文內容,直至當日報到時,始當場分發附有修正條文內容之會議資料乙冊。原告認為會議前未見過規約修正條文內容,當場閱覽即進行表決規約修正案,恐過於倉促而未及思慮周延,故先向被告請求閱覽規約修正條文內容,其後,原告以109年7月3日(五世)字第158號函通知被告,就系爭規約第2條、第4條、第17條、第23條、第27條等條文之修正表示反對,並於次日系爭區分所有權人會議中表示反對之意。惟被告仍不顧反對,強行表決通過如附件所示上開規約條文修正案。惟系爭區權會決議通過修正之規約條文中,存有無效之情形,謹逐條敘述其無效之理由如下:

(一)、系爭規約第2條第4項第2目無效之理由:本次修正系爭規約第2條第4項第2目增訂被告得以「本社區管理安全或法令規定有違背時」,向原告要求修改系爭社區地下三樓停車空間管理使用辦法之規定,因與民法第765條、第799條第1項、第3項、公寓大廈管理條例第10條第1項、第33條第3項規定相違,應屬無效。首須強調者係系爭社區地下3樓停車空間之所有權全數為原告所有,屬原告之專有部分。此由原告所提出桃園市○○區○○段0000○號之所有權狀中,可

見原告之權利範圍為100000分之100000可證。從而，系爭社區地下3樓停車空間既屬原告之專有部分，原告對此享有單獨所有權，依上揭規定，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。倘欲將專有部分約定供他人共同使用，必須經過該專有部分區分所有權人同意。故系爭規約第2條第4項第2目涉及系爭社區地下3樓停車空間部分，不論是否為被告所辯稱系爭規約第2條第4項第2目僅係修正文字，未經原告同意所作成之任何修正，均屬無效。縱使從寬認定系爭地下三樓停車空間為約定專有部分，依公寓大廈管理條例第33條第3款規定，本次修正未經過原告同意，亦屬違反上開規定，而屬無效。且兩造間前因系爭社區地下3樓停車空間管理費爭議之另案訴訟，甫於109年2月11日於本院達成訴訟上和解（案號：107年度簡上字第139號），兩造合意：「依葛里法五世社區規約第2條第4項第2目但書協商系爭B3停車空間使用管理辦法，達成共識如附件一『桃園區新埔八街31號地下3樓停車空間使用管理辦法』及附件二『停車場管理辦法』…」，不料，被告竟於109年7月4日主導通過上開系爭規約第2條第4項第2目但書之修正案，增訂被告得以「本社區管理安全或法令規定有違背時」，向原告要求修改地下3樓停車空間管理使用辦法之規定，此顯屬變更約定專用部分之情形，依上揭規定，未經原告同意此項變更者，該決議自不生效力。

(二)、系爭規約第4條第7目無效之理由：本件修正系爭規約第4條第7目「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MT V、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。…」，與憲法第15條、第

23條、民法第765 條、公寓大廈管理條例第4 條第1 項、第15條第1 項及建築管理之相關法規均有未合，且實際施行結果實僅有商辦區住戶會受到本次系爭規約條文修正之限制，而侵害原告自由使用收益其專有部分，而有違反公序良俗及比例原則，應屬無效。申言之，規約係公寓大廈住戶自治下，所形成具「團體法」性質之團體契約，並具「準規範」地位，於住戶自治目的範圍內，就有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係事項，固非不得限制區分所有權人所有權之行使。然倘規約對區分所有權人所為限制，於法益權衡下不具社會相當性、違反比例原則，悖於憲法保障人民財產權意旨，本諸憲法對民事法律關係價值闡明功能，即非不得謂該部分規約違反公共秩序，而屬無效。且依上開公寓大廈管理條例規定，區分所有權人負有遵守使用執照所載用途使用專有部分之義務。倘區分所有權人將其專有部分，自行或供他人經營使用執照使用類組所允許之行業，係符合法律之規定，除所欲保護之公共利益顯然大於個人財產利益情形，且合於比例原則外，當非規約所得禁止。本件系爭規約第4 條第7 目之修正明令禁止住戶從事餐飲業等諸多行業，業已使商辦區之住戶徒增法律所無之限制，尤以商辦區A 棟2 層A1戶（即系爭建物）之使用執照明確登記為餐飲業，倘規約經此次修正通過後，將使該住戶無法經營，是其適用結果業已使住戶於所有權之行使受有不當之限制，且無任何彌補措施，顯見系爭規約之修正，業已違反公序良俗及比例原則，而屬權利濫用之行為，自應屬無效。

(三)、系爭規約第17條第4項第4目無效之理由：本件修正系爭規約第17條第4 項第4 目「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）。」，其中第三審委任律師報酬及其他必要費用，應已有法律規定由敗訴之一造負擔，實無

01 由再令敗訴之區分所有權人重複給付之理由；另外修正規約
02 就第一、二審委任律師之報酬未設上限，且與法律保留原則
03 相違。是故，系爭規約第17條第4 項第4目規定因與法律保
04 留原則相違背，應屬無效。

05 (四)、系爭規約第23條無效之理由：依公寓大廈管理條例第4 條第
06 1 項規定，可見除有法律另有限制外，區分所有權人就其專
07 有部分得自由使用收益、處分，並排除他人干涉。本次修正
08 系爭規約第23條，係將原第23條移列修正第23條第3 款，並
09 增訂第1 、2 款：「室內裝修應委託合法之室內裝修從業者
10 設計及施工監造，並依照社區裝潢施工管理辦法規定辦妥相
11 關事項，經管理委員會同意後始得施工。室內裝修期間應接
12 受管理委員會檢查與監督。二、室內裝修期間應將管理委員
13 會同意施工文件張貼於施工地點明顯處。」，要求區分所有
14 權人必須經被告同意後始得裝潢施工，並須將被告同意施工
15 文件張貼於施工地點明顯處，此等對區分所有權人就其專有
16 部分權利內容之限制，並無所據。再者，依建築法第77條之
17 2 第4 項、建築物室內裝修管理辦法第7 條第2 項、第22
18 條、第29條規定，均可見上開國家法令已就室內裝修之審核
19 予以詳細規範，並明文規定領得許可文件後，須將許可文件
20 張貼於施工地點明顯處，此等法規範即屬上揭公寓大廈管理
21 條例第4 條第1 項規定「除法律另有限制外」之情形，是
22 以，倘聽任系爭規約如此修正，無異架空上開建築物室內裝
23 修之相關國家法規範，系爭規約第23條之修正顯與公共秩序
24 及公寓大廈管理條例第4 條相違，應屬無效。

25 (五)、系爭規約第27條第1項第6目無效之理由：

26 本次修正系爭規約增訂第27條第1 項第6 目「住戶違反上開
27 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
28 上開約定處理外，並得以書面催告該住戶限期改正，若該住
29 戶逾期仍未改正，應按日給付新台幣1000元之違約金予管理
30 委員會，納為本社區之公共基金。」，亦即就反規約第27條
31 第1 項第1 至5 目之住戶，予以按日計罰違約金1000元。然

原告於系爭區分所有權人會議召開之前，即已書面就此一修正條文表示反對，並於該次區分所有權人會議中表示反對修正之意。另外，公寓大廈管理條例或其他法規並未見有授權公寓大廈管理委員會得以決議處罰違規住戶違約金之規定者。因此，系爭規約第27條第1項第6目與法律保留原則相違。再者，原規約條文有關住戶違反相關規定之態樣，被告均可依公寓大廈管理條例第47條、第49條規定，移請主管機關依法裁罰，倘住戶同一違規行為，再依系爭規約修正之第27條第1項第6目以按日處罰新臺幣1,000元之違約金，豈非有違一事不二罰之法理，故此條文之修正亦屬無效，至為灼然。

(六)、綜上，被告於系爭區分所有權人會議所為系爭區權會決議中，關於系爭規約上開5條條文之修正，均屬無效，為此，爰依民事訴訟法第247條，提起本件訴訟。並聲明：(一)確認系爭區分所有權人會議，關於修正通過系爭規約第2條第4項第2目、第4條第7目、第17條第4項第4目、第23條、第27條第1項第6目之決議無效；(二)訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：被告於109年7月4日召開系爭區分所有權人會議所為之系爭區權會決議，就系爭規約第2條第4項第2目、第4條第7目、第17條第4項第4目、第23條、第27條第1項第6目條文之修正均屬適法，理由分述如下：

(一)、系爭規約第2條第4項第2目部分：區分所有權人對專有部分之利用，本仍受有一定之限制，原告無視公寓大廈管理條例第5條規定，逕援引公寓大廈管理條例第10條第1項規定並稱就系爭社區地下3樓停車空間之管理使用純屬其權義，被告無從置喙云云，已有誤會在先。況查，系爭規約第2條第4項第2目但書於修正前原即約定：「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。」等語，原告對此並無任何異議，可見原告亦肯認其對系爭社區地下3樓停車空間之管理使用不得違背「住宅區住戶重大權益」，否則被告有權要求其修正系爭地下三樓停車空間之使用管理辦

01 法。又原告對系爭社區地下3 樓停車空間之管理使用，本即
02 不得違背系爭「社區管理安全」或「法令規定」，縱使無此
03 次修正，原告就系爭社區地下3 樓停車空間之管理使用，若
04 有違背「社區管理安全」或「法令規定」之情形時，顯然亦
05 已同時違背「住宅區住戶之重大權益」，是無論系爭規約修
06 正前、後，被告均有權要求其修正系爭地下三樓停車空間之
07 使用管理辦法，如此修正實並未增加對原告之限制或侵害其
08 權利；故系爭規約第2 條第4 項第2 目之修正僅是增列用語
09 再加以例示，使公寓大廈條例第5 條規定之「區分所有權人
10 共同利益」，或原系爭規約約定之「住宅區住戶重大權益」
11 更為明確，並未增加對原告之限制或侵害其權利，原告稱此
12 修正違反公寓大廈管理條例第10條第1項規定云云，應屬無
13 理。再以，無論系爭規約修正前、後，原告均有權就系爭地
14 下三樓停車空間為管理使用，並未因系爭規約此部分修正而
15 有所變更，系爭規約此部分修正未經其同意致違反公寓大廈
16 管理條例第33條云云，顯有誤會並無理由。

17 (二)、系爭規約第4條第7目部分：

18 大廈內各區分所有權人對於整棟公寓大廈之安全維護，互具
19 共同利害關係，區分所有權人所為有害建築物正常使用之行
20 為，縱其形式上係行使其專有部分所有權權能範圍內之行
21 為，亦不能容許。是區分所有權人使用其專有部分之行為，
22 有無妨害建築物之正常使用及違反共同利益，事關全體區分
23 所有權人之權益，非不得於住戶共同規約內約定遵守。又規
24 約應解釋為一種經一定成數區分所有權人之合同行為，而形
25 成的自治規則或自治法規，其法律性質類似於勞動法中的團
26 體協約，而且更是一種經由多數合意而形成的自治規章性
27 質，所以後加入的住戶，自須受此協約或自治規章的拘束，
28 是以，系爭規約既係經由合法有效之區分所有權人會議決議
29 通過，各住戶即應遵守之。系爭規約第4 條第7 目係經區分
30 所有權人為保持系爭社區之環境品質，而同意制訂之上開專
31 有部分之使用限制，且尚非針對某單一行業而為，應無違比

01 例原則，亦無違反公共秩序、善良風俗或抵觸建築法等法令
02 規定之情形。且業經區分所有權人之同意可認無違共同利
03 益，本於住戶自治精神，及考量住戶之共同利益，實難以原
04 告將受上開約定之規範，遽認系爭規約之條款內容有違反憲
05 法第15條、公寓大廈管理條例第4條第1項、及民法第765
06 條等規定，而侵害原告所有權、財產權之情事，是原告主張
07 應非可採。再原告雖主張系爭規約之條款亦違反建築法等規
08 定而無效云云；然上開規定僅係就建築物應依核定之使用類
09 組使用而為規定，均非強制或禁止區分所有權人不得為住戶
10 規約約定之規範，且建築物之使用應受住戶共同利益之限
11 制，不能遽以使用執照規定可經營之項目資為指摘系爭規約
12 為無效之依據。雖原告稱系爭社區為住商分離，與純商辦使
13 用之大樓不同，且系爭社區171戶僅有4戶為商辦區，如此
14 修正形同霸凌身為商辦區之區權人原告云云；然純商辦大樓
15 可以規約對區分所有權人或承租人用以營業之項目為一定之
16 限制，而系爭社區包含住、商，且原告本即將系爭社區規劃
17 為豪宅並以此為賣點，系爭社區對居住環境品質之要求理應
18 較純商辦大樓更為高，依舉輕以明重之法理，實更應肯認系
19 爭社區得以規約對住戶營業項目為一定之限制。另針對住商
20 分離之大樓，實務上亦肯認得以規約對於店面營業使用之用
21 途為一定之限制，原告稱如此形同霸凌云云，顯為無理。

22 (三)、系爭規約第17條第4項第4目部分：

23 原告主張系爭規約此部分修正違反法律保留原則云云，然我
24 國實務上對此容有不同之見解。雖我國民事訴訟制度對於第
25 一審、第二審訴訟均未採律師強制代理主義，惟系爭規約明
26 定由區分所有權人負擔因訴訟產生之一切費用，此規定並未
27 違反強制或禁止規定，亦無違背公共秩序或善良風俗，本諸
28 私法自治原則，法院當加以尊重，是原告稱系爭規約違反法
29 律保留原則為無效云云，顯有誤解。且實務上亦多有肯認得
30 依「契約」約定向他方請求律師酬金；是區分所有權人透過
31 區分所有權人會議決議訂定「規約」就涉訟之律師酬金負擔

有所約定，亦應無違法無效之虞，原告訴稱系爭規約此部分修正為無效，應無理由。

(四)、系爭規約第23條部分：

系爭規約此部分雖修正為：室內裝修經管理委員會「同意」後始得施工，然此「同意」應僅屬報備之性質，若有室內裝修需求之住戶依相關法律提出申請獲准，並符合系爭社區裝潢施工管理辦法，被告自無否准或禁止該住戶為室內裝修之理，此先敘明。蓋因系爭社區住戶均極重視居住生活之品質，一方面有藉室內裝修營造理想起居環境之需求，一方面又希望維持自家寧靜，免受鄰居噪音、震動等干擾，是為免系爭社區住戶間因室內裝修工程致生誤會或衝突，方有系爭規約此部分修正之提案，欲透過如此修正，使被告得於事前得知某住戶將從事室內裝修工程，而得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，可即時從中協調介入，此修正案並經區分所有權人會議決議通過。原告誤解系爭規約此部分修正之緣由與效果，訴稱如此違反公共秩序云云，應有誤會。

(五)、系爭規約第27條第1項第6目部分：

原告稱系爭規約此部分修正違反法律保留原則云云；惟我國實務有不同之見解，且肯認如系爭規約此部分之修正。又原告雖稱系爭規約此部分修正，可能致違反規約者除須繳納違約金外，尚須依公寓大廈管理條例相關罰則規定科處罰鍰，而有違一事不二罰之法理云云；然違反規約之違約金與違反公寓大廈管理條例之罰鍰，前者係因違反區分所有權人共同遵守規約之私法上義務而繳納予被告作為系爭社區之公共基金，後者則係因違反法律規定之行政法上義務而遭主管機關科處罰鍰繳納予國庫，二者依據、違反義務原因態樣、繳納對象均有別，是應無違一事不二罰原則。

(六)、綜上所陳，原告上開所為之主張均無理由，並為聲明：(一)原告之訴駁回；(二)訴訟費用由原告負擔。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第375 頁、第417 至418 頁、第

421 至422 頁）：

(一)、原告為系爭社區之區分所有權人。

(二)、系爭社區於109 年7 月4 日經系爭區分所有權人會議通過系爭區權會決議修正系爭規約。

四、本院得心證之理由：

(一)、系爭規約第2 條第4 項第2 目部分：原告主張被告就系爭規約第2 條第4 項第2 目之修正係未經原告同意，限制原告所有之專有部分，故此部分決議屬無效云云。查，原告固主張系爭社區地下3 樓停車空間為其專有部分；惟觀諸原告所提出之建物所有權狀（見本院卷第337頁），原告所專有權利範圍全部者為桃園市○○區○○段0000○號，總面積僅20.22 平方公尺；而就同段7455建號即地下3 樓停車空間，權利範圍雖載為100000分之100000，惟其屬「共有部分」，非屬原告之專有部分，原告上開主張即非可採。又系爭規約第2 條第4 項第2 目原條文為：「……由地下三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。」；嗣經系爭區分所有權人會議作成系爭區權會決議修改為：「……由地下三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三樓區分所有權人修正之。」等語（見本院卷第33頁），亦即增列「本社區管理安全或法令規定」等內容。惟就社區設施、環境之設置管理、安全維護本應屬對住戶有重大權益影響之範疇，為原條文「住戶重大權益」所涵蓋；而就不得違背法令規定一事，縱無增列於系爭規約中，亦本為系爭社區全體區分所有權人所應遵守之事項，是於該條規約所規範之事項與修正前之原條文實質上並無不同，尚難僅因增列該等用語即謂被告係增加對區分所有權人之限制而屬無效。至原告雖有主張兩造前因地下三樓停車空間之爭議，另已於本院107年度簡上字第139號事件達成和解，被告仍以修改系爭規約影響原告權利云云，業提出前揭本院和解筆錄及「桃園市○○○街00號地下

01 3 樓停車空間使用管理辦法」、「停車場管理辦法」等件影
02 本為證（見本院卷第69至74頁），並經本院依職權調取本院
03 106 年度桃簡字第284 號、107 年度簡上字第139 號給付管
04 理事件卷宗核實無誤；惟系爭規約第2 條第4 項第2 目之修
05 正並未增加對區分所有權人之限制，業如前述，則原告主
06 張：兩造前業於另案訴訟達成和解，被告仍以修改系爭規
07 約，而影響原告權利云云，亦非有據。是原告主張被告就系
08 爭規約第2 條第4 項第2 目之修正決議為無效云云，委無足
09 採。

10 (二)、系爭規約第4條第7目部分：

11 1.按「區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自
12 由使用、收益、處分，並排除他人干涉」、「有關公寓大
13 廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除
14 法令另有規定外，得以規約定之」，公寓大廈管理條例第4
15 條第1 項、第23條第1 項定有明文。再按民法第72條所謂法
16 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
17 身違反國家社會一般利益及道德觀念而言。次依憲法第15條
18 之規定，人民之財產權，應予保障。而人民之財產權，依憲
19 法第23條之規定，固除於防止妨礙他人自由、避免緊急危
20 難、維持社會秩序或增進公共利益所必要者外，不得以法律
21 限制之。惟在以法律限制人民之財產權時，應合於「比例原
22 則」，「比例原則」包括行為應適合於目的之達成之適當性
23 原則，行為不超越實現目的之必要程度，亦即達成目的需採
24 取影響最輕微之手段之必要性原則，以及手段應按目的加以
25 衡判之衡量性原則，上述三原則如有違反任一，即可認為違
26 反「比例原則」，即為違反憲法第23條之規定，司法院大法
27 官會議著有釋字第517 號及第510 號解釋。而法律行為如有
28 造成對人民財產權不合理之侵害者，而有違憲法保障人民財
29 產權之意旨者，自可認為係違反國家社會之一般利益，背於
30 公共秩序而無效。而公寓大廈管理條例第5 條、第23條固規
31 定：區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之

01 正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。且有關公寓
02 大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，
03 除法律另有規定外，得以規約定之。然規約之內容，對區分
04 所有權人所有權之限制，仍應合於公共秩序及善良風俗，亦
05 不可違背比例原則（臺灣高等法院90年度上字第1030號判決
06 意旨參照）。

07 2.經查，系爭建物為原告所有，原告為為系爭社區之區分所有
08 權人，業據其提出系爭建物登記第二類謄本、桃園縣政府
09 （102）桃縣工建使字第桃01288號使用執照、建築物使用
10 類組使用項目列表等件影本在卷可稽（見本院卷第21至22
11 頁、第75至100頁、第349至350頁）。而觀諸系爭建物登
12 記第二類謄本於「主要用途」欄記載為「商業用」（見本院
13 卷第21頁）；又依桃園市政府建築管理處109年10月12日桃
14 建寓字第1090072585號函所附被告最新登記核備資料，其中
15 關於系爭社區區分所有權人之名冊中，系爭建物確載為原告
16 所有，並於「備註」欄記載「G3飲食店」等字（見本院卷第
17 157頁），且依系爭社區領有桃園縣政府（102）桃縣工建
18 使字第桃01288號使用執照之使用執照樓層附表內容，建築
19 要項地上2層之「各層用途」欄亦記載「G2辦公室、G3飲食
20 店、H2集合住宅（附屬管委會使用空間）」等字（見本院卷
21 第95頁）。再參諸築物使用類組及變更使用辦法附表二之規
22 定（見本院卷第349至350頁），可知其中G2、G3、H2欄所
23 載之使用項目舉例，與系爭建物原核准用途係屬同一建築物
24 使用類組，是系爭建物依其使用用途，乃允許作為飲食店等
25 行業使用。然系爭區分所有權人會議所為之系爭區權會決
26 議，就系爭規約第4條第7目所為之修正：「本社區各樓、
27 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
28 特種行業（如餐飲、娛樂、期貨、電玩、神壇、寺廟、葬儀
29 社、賭坊、酒家及MTV、KTV、按摩、色情、指壓、旅館、
30 寵物店、理容院、瓦斯行等）或其他足以重大影響鄰居身心
31 健康、生活品質或違反公序良俗之相關行業，然經區分所有

01 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
02 在此限。」等語（見本院卷第33至34頁），限制各區分所有
03 權人不得於系爭社區各樓、商辦區及辦公室內經營上開行
04 業，僅例外於經區分所有權人會議決議或全體區分所有權人
05 半數以上書面同意者始有限開放予各住戶經營，而賦予被告
06 法律所無之審查權限，揆諸前揭說明，實難認系爭規約內容
07 之修正為正當權利之行使。再者，被告亦未提出任何證據或
08 客觀數據，以說明倘各住戶經營上開餐飲等行業對系爭社區
09 整體居住品質造成何種不利影響，且無從以其他方式排除此
10 等負面影響，自難認被告以系爭規約第4條第7目條文之修
11 正限制各住戶不得於系爭社區內經營上開行業具有正當性。
12 從而，原告訴請確認系爭規約第4條第7目之修正違反誠信
13 原則，且屬權利濫用，此部分決議無效等語，應認可採。

14 (三)、系爭規約第17條第4項第4目部分：經查，系爭規約第17條第
15 4項第4目規定：「區分所有權人所積欠之管理費或公共基
16 金，如經法院判決管理委員會勝訴確定者，該區分所有權人
17 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
18 之報酬及其他必要費用）。」等語（見本院卷第36頁），可
19 知系爭條文之目的係為使被告得向區分所有權人追討因與區
20 分所有權人間請求給付管理費、公共基金等訴訟所委任律師
21 之酬金及其他訴訟費用。惟按我國第一、二審民事訴訟非採
22 律師訴訟主義，當事人所支出之律師費用，自不在訴訟費用
23 之內；至第三審律師之酬金，依民事訴訟法第466條之3第
24 1項規定，為訴訟費之一部，並應限定其最高額。又民事訴
25 訟法第77條之25規定：「法院或審判長依法律規定，為當事
26 人選任律師為代理人者，其律師之酬金由法院或審判長酌定
27 之。前項酬金及第466條之3第1項之酬金為訴訟費用之一
28 部，其支給標準，由司法院參酌法務部及中華民國律師公會
29 全國聯合會意見定之（即「法院選任律師及第三審律師酬金
30 核定支給標準」）。可知當事人支出之第一、二審律師酬
31 金，非訴訟費用，不得令敗訴之一造負擔；至第三審律師酬

金為訴訟費，依民事訴訟法第78條規定，由敗訴之當事人負擔。再按憲法第23條規定意旨，對人民自由權利之限制應基於法律或法律之授權；公寓大廈管理條例第21條規定：「區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾2期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及其遲延利息。」，足見於區分所有權人或住戶欠繳納應負擔之費用時，公寓大廈管理條例僅授權管理委員會得訴請法院命住戶給付應繳納或分擔之費用及利息，並不及於包含律師費用在內之其他費用。另公寓大廈管理條例亦無要求積欠管理費之人須負擔律師費用之規定，或授權區分所有權人會議得逕以決議或制定規約，向欠繳管理費之區分所有權人或住戶收取律師費之規定。依上所述，一、二審未採律師強制代理制度，敗訴之一造無須負擔勝訴一造之律師酬金；至第三審律師酬金，由法院或審判長依「法院選任律師及第三審律師酬金核定支給標準」酌定，並為訴訟費用，依民事訴訟法第78條規定，由敗訴之當事人負擔。則被告為向區分所有權人追討其委任律師之酬金及訴訟費用，而修正系爭規約第17條第4項第4目，令區分所有權人或住戶負擔第一、二審律師酬金部分係課以區分所有權人或住戶負擔法律未規定之義務，而於第三審屬訴訟費用之律師酬金已有法律規定由敗訴之一造負擔，將非為訴訟費用之律師酬金亦令住戶負擔法律未規定之義務，均有違憲法第23條之法律保留原則而為無效。從而，原告訴請確認系爭規約第17條第4項第4目修正之內容無效，亦屬正當。

(四)、系爭規約第23條部分：

- 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；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，公寓大廈管理條例第4條第1項、第5條、第23條第1項定有明文。次按法律行為，有背於公共秩序或善良風俗者，無效，民法第72條亦有明文。又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（最高法院69年度台上字第2603號判例意旨可參）。則公寓大廈管理條例第5條、第23條固規定：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，且有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法律另有規定外，得以規約約定之；然規約對區分所有權人所為之限制，仍應合於公共秩序及善良風俗，不得違背比例原則。

2.經查，就被告於系爭區權會決議修正通過之系爭規約第23條：「一、室內裝修應委託合法之室內裝修從業者設計及施工監造，並依照社區裝潢施工管理辦法規定辦妥相關事宜，經管理委員會同意後始得施工。室內裝修期間應接受管理委員會檢查與監督。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地點明顯處。三、室內裝修施工期間應遵守及配合共用部分、約定共用部分之環境衛生清潔及使用管理…。」等語（見本院卷第36至37頁），其上載有須依法委託施工者、辦理相關事宜，經管理委員會同意後始得進行施工。惟依該決議內容全文均未見有明文管理委員會得不同意施工，即並未賦予管理委員會得拒絕之權限，可見該「同意」之文義實應屬「報備」之性質，而使區分所有權人於施工前先向管理委員會為報備，並非全然限制禁止各區分所有權人進行室內裝修，且該決議之內容規範區分所有權人須委託合法業者為施工，並依社區裝潢施工管理辦法等相關規定辦理，基於人民本應遵守法規範之義務，上開內容均屬合理。而於室內裝修期間，管理委員會本其職權為維護社區安全就施工所為之檢查監督，另為將施工資訊公開及避免造成社區各區分所有權人間因施工而致生糾紛之本意，規範須將

01 管理委員會同意施工之文件張貼於明顯處，亦非增加區分所
02 有權人不合理之限制，是上開修正之系爭規約第23條內容，
03 對於區分所有權人就其專有部分，得自由使用、收益、處
04 分，並排除他人干涉之權利限制並非過大，尚符比例原則，
05 亦未對區分所有權人之財產權造成不合理侵害，從而，原告
06 主張系爭規約第23條違反公共秩序而無效云云，洵屬無據。

07 (五)、系爭規約第27條第1項第6目部分：另按有關公寓大廈、基地
08 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
09 規定外，得以規約定之；規約除應載明專有部分及共用部分
10 範圍外，違反義務之處理方式，非經載明於規約者，不生效
11 力，公寓大廈管理條例第23條第1項及第2項第4款定有明
12 文。基此，公寓大廈之管理使用及其他住戶間之相互關係，
13 除法律別有規定外，區分所有權人會議得以規約規範之，且
14 住戶違反義務時之處理方式亦為規約所得規範之事項。又住
15 戶規約係公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好
16 生活環境，經區分所有權人會議決議應共同遵守之事項，此
17 屬私法自治之範疇，非有違反強制或禁止規定，或背於公共
18 秩序或善良風俗者，均非法所不許。是公寓大廈本得由區權
19 人以多數決議制定管理方法，以維護公寓大廈之安全及品
20 質，惟仍須符合公平，不得逾越必要程度而過度限制區權人
21 所有權。又對於違反管理規定者制定罰則，係為落實管理規
22 則之規制效果，自亦屬管理方法之一環。查，系爭規約第27
23 條第1項第6目約定：「住戶違反上開義務或違反管理委員
24 會所頒定之管理辦法，管理委員會除依上開約定處理外，並
25 得以書面催告該住戶限期改正，若該住戶逾期仍未改正，應
26 按日給付1,000元之違約金予管理委員會，納為本社區之公
27 共基金。」（見本院卷第37頁），核僅係住戶違反義務時之
28 處理方式，應認屬「管理」範疇，且該約款既經系爭區分所
29 有權人決議並載明於住戶規約，又查無任何違反強制或禁止
30 規定，或背於公共秩序或善良風俗之情形，難認為法所不
31 許。是原告主張系爭規約第27條第1項第6目違反法律保留

01 原則而屬無效云云，即難認為有據。

02 五、綜上所述，原告請求確認系爭區分所有權人會議作成之系爭
03 區權會決議，關於修正通過系爭規約第4 條第7 目、第17條
04 第4 項第4 目部分之決議無效，為有理由；逾此範圍之請
05 求，則無理由。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
07 經核與判決結果並無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

08 七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
09 訟法第79條，判決如主文。

10 中 華 民 國 110 年 5 月 14 日
11 民事第三庭 法 官 張世聰

12 正本係照原本作成。

13 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須
14 按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併
15 繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 110 年 5 月 18 日
17 書記官 顏崇衛