

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第2423號

原告 富永利資產股份有限公司

法定代理人 鄭一鳴

訴訟代理人 陳鏡明

林詠喬

被告 信光大社區管理委員會

法定代理人 秦慧齡

訴訟代理人 袁裕林

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111年11月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、信光大社區於民國110年10月17日所召開第24屆區分所有權人大會，如附表討論議題二第1項所示A欄位之決議內容當中，關於如附表B欄位(1)(2)所示部分之決議均無效。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔4分之3，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

被告之法定代理人原為袁裕林，嗣於本院審理中變更為秦慧齡，有選任會議紀錄可稽（見本院卷第244頁），並據秦慧齡於本院審理時聲明承受訴訟（見本院卷第284頁），合於民事訴訟法第170條、第175條規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：伊為門牌號碼桃園市○○區○○路00號建物（下稱系爭建物）地下室1樓（即桃園市○○區○○段○○○段0000○號，為住宅附屬停車空間，下稱10411建號）之所有權人（權利範圍9571/100000），屬信光大社區之區分所有權人，被告於民國110年10月17日所召開第24屆區分所有權

人大會中，於討論議題二第1項做出如附表所示之決議（下稱系爭決議），然10411建號關於遙控器設備、監視器及天花板、地板等部分，屬於停車空間以外之共用部分，依照公寓大廈管理條例第10條第2項，管委會應負修繕責任，系爭決議違反前開強行規定，另信光大社區地下2樓亦作為停車場使用，然系爭決議僅限制10411建號停車場車位使用者使用社區電梯，並無差別待遇之正當理由，與民法第148條之權利濫用禁止及誠信原則有違，是系爭決議依照類推適用民法第56條第2項之規定應屬無效，爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：確認系爭決議無效。

二、被告則以：10411建號作為停車場使用，屬於私人產權之專有部分，依照公寓大廈管理條例第10條第1項之規定，本應由各該區分所有權人負修繕及管理責任；另10411建號之停車場車位乃對外銷售，為避免出入人員複雜、維護社區住戶之安全，故系爭決議限制非社區住戶不得使用電梯並無不當等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、查原告為10411建號之所有權人（權利範圍9571/100000），屬信光大社區之區分所有權人，被告於110年10月17日所召開第24屆區分所有權人大會中，曾做出系爭決議等情，有建物謄本、大會會議紀錄等件在卷可稽（見本院卷第23、161頁），且為兩造所不爭執，堪信為真。本院茲就兩造間之爭點判斷如下：

(一)10411建號之性質為何？

1. 按公寓大廈管理條例第3條第3、4、5款規定：「....三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。四、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。五、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」。

2. 經查，10411建號雖係於公寓大廈管理條例施行前已領取之建造執照（即81桃縣工建執照字第其0273號，見本院卷第13

0頁），故無同條例第55條於申請建照時應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說可資調閱參照，然觀諸10411建號之建物謄本可知，就系爭大樓地下1樓層次面積4,601.72平方公尺部分，主要用途記載為「住宅（附屬停車空間）」，所有權利狀態亦登記為多人分別共有（見本院卷第156-164頁），然就其餘514.79平方公尺及系爭建物地下2樓面積2,841.69平方公尺部分，另彙編為桃園市○○區○○段○○○段00000○號（下稱10416建號），主要用途記載為「共用部分」，各所有權人共用部分之權利範圍均另載有主建物之建號（見本院卷第252-268頁），併審酌兩造均陳稱：原告僅為10411建號之權利人，並無系爭建物其他樓層之權利，原告有將10411建號當中部分車位出租或出售予系爭社區住戶以外之人等語（見本院卷第96-97頁），及10411建號對外有獨立出入口即車道，另可藉由電梯及樓梯與系爭建物地面上各樓層相連接及出入系爭建物等節（見本院卷第148頁地下室平面圖及停車位分布示意圖），顯見10411建號具有構造上及使用上之獨立性，而得為單獨所有權之客體，屬專有或約定專用部分，而與10416建號屬於系爭社區之共用部分有別，首堪認定。

(二)系爭決議是否具有無效事由？

1. 按公寓大廈管理條例第1條第2項規定：「本條例未規定者，適用其他法令之規定」。次按「總會決議之內容違反法令或章程者，無效」、「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的」，民法第56條第2項、第148條分別定有明文。所謂權利濫用，係在外觀上為權利之行使，實質上卻違反權利之社會性，因此不能認為正當行使權利之行為，然權利人行使權利，不免對義務人或他人造成不利益之結果，此乃不可避免之正常現象，故必須權利人在主觀上有損害他人之意思，並且以此為主要目的，始構成權利濫用。權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受

之損失，比較衡量以定之，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，但若非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內(最高法院86年度台上字第2500號、92年度台上字第1446號判決參照)。

2. 關於如附表A欄位(1)所示部分：

(1)按公寓大廈管理條例第10條第1項、第2項分別規定：「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用」、「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定」，第7條第3款規定：「…其為下列各款者，並不得為約定專用部分：三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造」。

(2)系爭建物地下1樓中10411建號作為停車位使用，屬於專有或約定專用部分，已述如前，則關於供停車位使用及維護安全所裝設之遙控器設備及監視器等物品，應由各車位之所有權人負管理及維修責任，應屬當然，此情亦為原告於本院審理時所不爭執（見本院卷第241頁），然系爭建物地下1樓就其餘514.79平方公尺部分登記為10416建號，仍屬於共用部分，則系爭決議並未區分專有、約定專用部分及共用部分之修繕、管理義務人為何，即悉令10411建號所有權人負擔此部分所有義務，已有未洽，況10411建號各車位所有權人僅取得停車位及上方空間權利，然就天花板及地板等部分，本屬於建築法第8條所稱之建物主要構造，性質上應屬於公寓大廈之共用部分，並不得作為專有或約定專用部分，除有公寓大廈管理條例第10條第2項但書之情形外，其修繕、管理及維護費用本應由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔，則系爭決議令10411建號所有權人負

擔地下1樓之天花板及地板之維修及管理義務，顯已違反公寓大廈管理條例第10條第2項及第7條第3款等規定而無效，是原告主張就系爭決議關於令10411建號所有權人負擔天花板、地板之管理維修責任部分（即如附表B欄位(1)所示）無效，應屬可採（桃園市政府建築管理處於111年10月25日以桃建寓字第1110084402號函覆之內容，亦同本院之前開認定，見本院卷第278-280頁），逾此部分之請求，則不得准許。

3. 關於如附表A欄位(2)所示部分：

按「住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者」、「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」、「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」，公寓大廈管理條例第3條第8款、第9條第1項本文、第2項本文分別定有明文，顯見就社區共用部分設施，住戶（含區分所有權人及承租人等）本得依其設置目的及通常使用方法共同使用及收益，則系爭決議限制非區分所有權人使用電梯之公共設施，已違反前開規定，雖被告抗辯10411建號之停車場車位乃對外銷售，為避免出入人員複雜、維護社區住戶之安全，故做此限制云云，然參以被告自承：10411建號以搭電梯及走樓梯等方式，均可達系爭建物其他住戶樓層等語（見本院卷第98頁），顯見單純限制電梯之使用情形，並無法達到掌握出入人員、確保社區住戶安全之目的，仍須輔以對於樓梯通行之管制措施，況系爭建物地下2樓亦有被告及其他社區住戶所有之停車空間，使用狀況仍有出租或令社區住戶以外之人使用之可能，然系爭決議卻僅就地下1樓停車位（即10411建號）所有人及使用人設有電梯使用之限制，實未見有何區別對待之理由。本院審酌電梯本屬公寓大廈之共用部分，依法全體住戶本得共同使用，是系爭決議已違反前開規定，且此決議內容並無法完全達到保障社區安

全之公共利益，卻不當限制10411建號所有權人使用共用部分設施之私人利益，已屬權利濫用，則原告主張系爭決議如附表B欄位(2)所示部分為無效，亦屬可採。

四、綜上所述，原告提起本件訴訟請求確認系爭決議如附表B欄位(1)(2)所示部分，因違反法令及有權利濫用情形而無效，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論列。

六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 1 月 9 日
民事第一庭 法 官 廖子涵

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

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 1 月 10 日
書記官 賴棠好

附表：

信光大社區第24屆區分所有權人大會會議（110年10月17日）		
決議項次	決議內容 (A)	本院確認無效部分 (B)
討論議題二 第1項（即系 爭決議）	(1)地下一樓為私有產權…遙控器設備、監視器及天花板、地板等建築物部分，管委會不負責維修，所造成損害由地下一樓所有車位主自行負擔，與管委會無關。	(1)地下一樓為私有產權…天花板、地板等建築物部分，管委會不負責維修，所造成損害由地下一樓所有車位主自行負擔，與管委會無關。
	(2)地下一樓車位使用	(2)地下一樓車位使用

(續上頁)

01

	者，非社區住戶不得使用社區電梯。	者，非社區住戶不得使用社區電梯。
--	------------------	------------------