

臺灣桃園地方法院民事判決

115年度訴字第655號

原告 江國良

被告 勝利新城甲區社區管理委員會

法定代理人 張一安

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效事件，於民國115年6月17日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、確認被告對勝利新城甲區社區地下停車位所採行之「先租先使用、無使用期限、無輪替機制、退出後始由候補者遞補」之分配與管理制度無效。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時原係以「確認被告所依據之『勝利新城甲區社區規約』關於『地下停車位採先佔先贏、無限期使用、退出後由候補名單遞補』之規定，就其導致新進區分所有權人長期無法實現合理使用共用停車位之權利之部分，無效」（見本院卷第7頁）。嗣於本件審理中以言詞變更為如下列聲明欄所示（見本院卷第273頁），此項更正核屬補充、更正事實上之陳述，非為變更、追加，應予准許。

二、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)、原告為勝利新城甲區社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，亦為系爭社區地下室防空避難設備兼停車位之共有人。

系爭社區地下室停車位共有31個（下稱系爭停車位），社區規約雖訂有「現有使用者退出時，由候補名單依序遞補」之機制，然被告所稱之系爭社區規約內含地下室汽機車停車場使用管理辦法（下稱系爭停車場管理辦法）係被告自己訂立，並未經全體區分所有權人討論通過，且該辦法未設占用期限、未建立定期輪替或強制檢討機制，致停車位長期由早期占用者持有，退出率極低，原告自民國108年起登記候補停車位，6年間僅2人成功遞補，另有多人因長期等候而放棄候補資格，原告目前雖居於候補名單第2位，然依過去6年平均每年不到0.4人遞補之速度推估，仍需等候數年甚至10年以上方有機會取得車位，是系爭停車場管理辦法使停車位分配已達固化狀態，後進者實質上被永久排除，使原告等少數所有權人對系爭停車位空間之使用權淪為空洞權利，多數擁有停車位之所有權人藉該規約實現永久獨占。又公寓大廈之停車空間屬共用部分，應供全體區分所有權人公平合理使用，系爭停車場管理辦法未設使用期限、亦未有定期輪換機制，使部分所有權人事實上永久獨占共用部分，將原告等少數所有權人長期或永久排除在外，已違反公寓大廈管理條例第7條所定之合理使用原則、民法第818條共有人對共有物全部均有使用收益之權利，並已構成民法第148條之權利濫用。雖經桃園市政府建築管理處要求被告檢討改善，被告僅於114年11月1日召開系爭社區之區分所有權人會議，並作出維持地下停車位現行分配制度之決議（下稱系爭決議），然社區自治及多數決仍應受法律拘束，不得藉由決議結果永久排除部分區分所有權人對共有部分之合理使用機會。為此，爰依法請求撤銷系爭決議，並確認該停車管理制度為無效等語。

(二)、聲明：

- 1、被告於114年11月1日所召開之區分所有權人會議，關於「維持地下停車位現行分配制度」之決議，應予撤銷。
- 2、確認被告對系爭社區地下停車位所採行之「先租先使用、無

01 使用期限、無輪替機制、退出後始由候補者遞補」之分配與
02 管理制度無效。

03 二、被告未於言詞辯論期日到場，據其提出之書狀記載：系爭社
04 區之地下室除設有消防、儲水、台電設備、緊急發電和電梯
05 機井等必要之公共設施外，其餘空間劃有31個停車位及車
06 道。該地下室屬無特定產權登記，屬公共空間，為全體區分
07 所有權人共有。又系爭社區之停車位使用管理係依系爭停車
08 場管理辦法第6條、第7條規定為處理等語，資為抗辯。

09 三、本院之判斷：

10 (一)、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
11 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
12 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
13 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
14 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院
15 110年台上字第140號判決意旨參照）。查原告為系爭社區之
16 區分所有權人，主張系爭停車場管理辦法有違反法令之無效
17 事由等情，為被告所否認，堪認兩造就該系爭停車場管理辦
18 法第7條之效力已生爭執，而該等決議是否無效，已影響原
19 告基於區分所有權人之權益，致其在法律上之地位有不安狀
20 態存在，而此種不安之狀態得以本件確認判決除去，原告提
21 起此部分確認訴訟，應有受確認判決之法律上利益，合先敘
22 明。

23 (二)、公寓大廈管理條例未規定者，適用其他法令之規定。總會決
24 議之內容違反法令或章程者，無效。公寓大廈管理條例第1
25 條第2項、民法第56條第2項分別定有明文。因公寓大廈管理
26 條例對區分所有權人會議決議違法之法律效果，並未明文規
27 定，自應適用其他法令之規定，而公寓大廈之區分所有權人
28 會議，主要係為區分所有建物內各區分所有權人利害關係事
29 項所召開，其決議係屬多數區分所有權人意思表示一致之行
30 為，而發生一定私法上之效力，與民法總則編社團法人為規
31 範社員相互權利義務關係，而召開總會決議相似，是公寓大

01 廈區分所有權人會議之決議，自應類推適用民法有關社團總
02 會決議之第56條第2項規定。

03 (三)、查系爭社區住戶共56戶，而社區地下室停車位為31個，系爭
04 社區地下一層為停車及防空避難室，而原告為系爭社區區分
05 所有權人等情形，有原告提出之建物所有權狀（見本院卷第
06 23頁）及本院依職權向桃園市政府建築管理處調取系爭社區
07 停車位之設計規劃使用等事項，有該處115年5月7日桃建照
08 字第1150036145號函附使用執照存根、圖說及桃園市大溪地
09 政事務所115年6月9日溪地登字第1150008078號函附桃園市
10 ○○區○○段000○000○號建物謄本在卷可憑（見本院卷第
11 91-94頁、第263-268頁），並為兩造所不爭執（見被告115
12 年5月25日書狀第4點、第5點，本院卷第139頁）。是系爭社
13 區地下一層應屬供全體住戶共同所有，並應共為使用，堪予
14 認定。

15 (四)、確認系爭社區地下停車位之分配管理制度無效部分：

16 1、按各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共
17 用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。
18 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
19 之。但另有約定者從其約定。公寓大廈管理條例第9條第1、
20 2項有分別規定。共有部分、公共設施之使用，原則按區權
21 人依其共有之應有部分比例使用之，雖得另由區權人以約定
22 （包含規約）限制之，惟經由多數決議所為之限制仍需合於
23 平等、比例原則，不得逾越必要程度而妨害少數區權人就建
24 物及公共設施之通常使用，否則係屬違反民法第148條之權
25 利濫用行為，應認無效（最高法院100年度台上字第1293號
26 判決意旨參照）。依照前述規定及說明，可見區分所有權人
27 會議雖可就公寓大廈共用部分之使用，為其他約定，但是前
28 述約定仍應具備客觀上合理之理由，且其區別程度亦不得失
29 相當性，否則無異任由區分所有權人會議以多數決方式決議
30 共有部分、公共設施之使用，允許多數人以濫用多數決之方
31 式，形成對少數區分所有權人不利之決議或規定。

- 01 2、查系爭社區住戶共56戶，系爭社區地下室停車位為31個，數
02 量小於住戶數，而地下一層為全體區分所有權人共有、使
03 用，已如前述。被告提出「勝利新城甲區社區管理規約」中
04 之「地下室汽機車停車場使用管理辦法」（即系爭停車場管
05 理辦法）第7條雖約定：「若車位出租已滿，等有人退租
06 時，依住戶登記順序承租。住戶租用停車位期間，不得轉租
07 他人圖利。每戶只能租用一個車位」（見本院卷第153
08 頁）。是依系爭決議即維持前開停車管理辦法運作下之實際
09 結果，勢必將使如原告之系爭社區約45%之區分所有權人
10 （計算式： $56-31=25$ ， $25\div56\div45\%$ ）遭排除於共用部分使
11 用權之外，嚴重限制其使用停車位之權利，顯已違反公平原
12 則。此亦由被告提出系爭社區112年12月26日、114年10月30
13 日之汽車等候車位排序（見本院卷第103頁、第157頁）可
14 知，以原告主張其自108年起候位迄今已近7年，仍未能候得
15 停車位，甚有4戶因此放棄候位。是以，系爭決議乃以多數
16 決之方式，使現有停車位使用權者得無限期使用停車位，反
17 之，未獲停車位使用權之較少數區分所有權人對於共有部分
18 （停車位）之使用權遭無限期剝奪之程度，係對於較少數之
19 區分所有權人不利之分擔決議或約定，其獲保全者僅為原已
20 分配到車位住戶既有之停車利益，而所欲達成之利益甚屬輕
21 微，自屬損害他人為主要目的，而屬權利濫用，自為法所不
22 許。故原告主張確認被告對系爭社區地下停車位所採行之
23 「先租先使用、無使用期限、無輪替機制、退出後始由候補
24 者遞補」之分配與管理制度無效，自屬有據。
- 25 3、又被告雖以系爭停車位之使用管理係依規約中系爭停車場管
26 理辦法之規定為處理等語，被告提出之規約中雖謂：本規約
27 內容包括管理組織規章、社區財物管理辦法及地下室汽機車
28 停車場（公共空間）使用管理辦法等三項，共計7頁（見本
29 院卷第141-153頁）。然被告係於101年9月12日經主管機關
30 同意備查（見本院卷第53頁、第181頁之桃園縣政府公寓大
31 廈管理組織報備證明），而該規約上並無法規之歷史沿革，

01 該規約是否係依公寓大廈管理條例規定程序召集或訂定之，
02 已屬有疑。且依原告購買系爭社區房屋之買賣契約（見本院
03 卷第127-134頁），亦查無就共用部分之使用管理事項之約
04 定。被告復未就系爭社區之原始區分所有權人就地下停車位
05 已有分管約定等節舉證以實其說，是被告此部分抗辯，亦無
06 足採。

07 (五)、請求撤銷系爭決議部分：

- 08 1、按總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得
09 於決議後三個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召
10 集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限，民法第
11 56條第1項定有明文。又公寓大廈管理條例就區分所有權人
12 會議決議之效力雖無明文規定，惟依同條例第1條第2項規
13 定，適用其他法令之規定。再按公寓大廈區分所有權人會議
14 （下稱區權會）為最高意思機關，由其性質觀之，與社團法
15 人接近，關於其意思決定機關所為決議之效果，應類推適用
16 民法第56條關於社團總會決議效力之規定（最高法院93年度
17 台上字第2347號、92年度台上字第2517號判決意旨參照）。
18 是依上開規定，主張區分所有權人會議召集程序或決議方法
19 違反法令或章程者，限於出席區分所有權人會議之區分所有
20 權人並當場表示異議者，始得於決議後三個月內請求法院撤
21 銷區分所有權人會議決議。
- 22 2、原告固主張被告系爭決議之表決人數有問題、租客應無權投
23 票等語（見本院卷第9、274頁）。然所謂決議方法之違反，
24 係指無權表決之人參與決議，或出席人數（權利比例）不足
25 法定之數額等對決議結果有影響之情形而言，原告僅泛稱上
26 情，並未具體舉證說明系爭決議之召集程序或其決議方法究
27 係有何違反法令或章程而有影響決議結果之情形，且其自承
28 「會議即將結束、所有議案均已表決完畢之際，…僅能低調
29 回應『看著辦』，以免遭群起圍攻」等語（見原告起訴狀第
30 4頁，本院卷第13頁），顯見其於出席時並未當場表示異
31 議，要難認已合於民法第56條第1項之要件，其以此為由訴

01 請撤銷系爭決議等語，即屬無據。

02 四、綜上所述，原告主張被告以多數決方式通過維持地下停車位
03 現行分配制度有權利濫用之情形，請求確認前開分配制度無
04 效，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應
05 予駁回。

06 五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用
07 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
08 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
09 併此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 115 年 7 月 8 日
12 民事第三庭 法 官 卓立婷

13 以上正本係照原本作成

14 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。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 115 年 7 月 9 日
17 書記官 李芝菁