

最高法院民事判決

108年度台上字第329號

上訴人 元大詒園社區管理委員會
法定代理人 張齡玲
訴訟代理人 趙懷琪律師
參加人 元鼎國際建設股份有限公司
法定代理人 陳子明
訴訟代理人 陳國雄律師
被上訴人 黃茂峰
黃景晶

共同

訴訟代理人 張睿文律師

上列當事人間請求撤銷管理規約事件，上訴人對於中華民國 106 年1月4日臺灣高等法院第二審判決（103年度上字第1527號），提起上訴，本院判決如下：

主文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔；因參加訴訟所生之費用，由參加人負擔。

理由

本件上訴人上訴於第三審後，法定代理人依序變更為曾佩玲、張齡玲，其等遞次聲明承受訴訟，核無不合，先予敘明。

其次，被上訴人主張：伊等於民國100年5月間，向訴外人三穎建設開發股份有限公司（下稱三穎公司）買受屬元大詒園社區（下稱系爭社區）之坐落台北市○○區○○段00段000地號土地（下稱系爭土地）所有權應有部分（被上訴人黃茂峰、黃景晶各為10/10,000、36/10,000），及其上同小段6555建號即門牌號○○區○○○路○○○巷○○號地下3層建物（黃茂峰、黃景晶所有權應有部分各為10/46、36/46，下稱系爭建物），暨同小段6556建號建物所有權應有部分460/10,000（下稱6556建號建物）、6563建號建物應有部分2,950/10,000（下稱6563建號建物）含車道等共用部分，於同年6月3日辦畢所有權移轉登記，為系爭社區之區分所有

01 權人。伊買受規劃為46個獎勵停車位（下稱系爭車位）之系爭建
02 物後，上訴人竟將地下2層通往地下3層之平面車道鐵捲門（下稱
03 系爭鐵捲門）關閉，並設置鑰匙控制而封閉車道，致停放系爭車
04 位之車輛僅能經由唯一機械式汽車升降機（下稱系爭升降機）進
05 出。系爭社區96年7月1日區分所有權人第1次臨時會議（下稱96
06 年第1次臨時會議）決議，訂立元大詒園公寓大廈規約第20條第3
07 項：「因社區管理之需要，關於地下3樓獎勵停車位出入動線之
08 設計與社區地下1、2樓車位出入相分離，故其車輛人員之出入應
09 使用獎勵停車位專用之進出升降機（樓電梯間），不得○○○區
10 住○○道之出入口」（下稱系爭規約條款），屬分管契約，101
11 年12月1日第6屆第1次區分所有權人會議（下稱第6屆第1次會議
12 ）就提案1所作關於地下3樓獎勵停車位之車輛人員出入，應使用
13 獎勵停車位專用之進出升降機（樓電梯間），不得○○○區住○
14 ○道出入口之決議（下稱系爭決議），雖補列與系爭規約條款相
15 同文字，惟系爭決議及規約條款（下稱系爭決議等），造成平面
16 車道共有部分約定由地下1、2層車位所有權人專用之結果，與使
17 用執照設計系爭車位編號1至26、43至46號共30個停車位應使用
18 平面車道出入不符，且系爭鐵捲門為常時開放式防火門，上訴人
19 長期關閉，違反建築技術規則建築設計施工編第76條、第60條第
20 1項第5款規定，凡此，與公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第
21 7條第2、4、5款，第9條第3項規定，及第16條第2項之立法目的
22 有違，依民法第71條規定為無效。被上訴人明知系爭車位為供公
23 眾使用之獎勵停車位，如為社區安全考量，應採取其他安全門禁
24 措施，非限制系爭車位用戶通行社區車道之權利，系爭決議等違
25 反比例原則。況系爭社區地下2層另設有20個獎勵停車位，該決
26 議等所為限制逾越社區合理管理範圍，與獎勵停車位設置目的不
27 符，且顯失公平，違反民法第148條規定，依民法第72條規定亦
28 屬無效。系爭鐵捲門長期關閉，限制伊等通行如原判決附圖（下
29 稱附圖）所示1樓車道、B1層車道、B2層車道、系爭鐵捲門及1樓
30 通往B1層鐵捲門（面積合計1,045.97平方公尺）及其出入口（下
31 稱系爭1樓車道等），侵害伊等系爭建物及6563建號建物之所有

01 權等情，依民法第767條第1項中段、後段及第799條第1項、第2
02 項，第818條規定，先位之訴，請求命上訴人將系爭鐵捲門開啟
03 ，容任伊等通行系爭1樓車道等，並（於原審）追加聲明，請求
04 確認系爭決議等無效，及命上訴人不得以築牆、設置任何障礙物
05 之行為，妨礙伊等通行。如認系爭決議等非無效，則備位之訴，
06 依民法第799條之1第3項規定，求為撤銷系爭決議之判決（其他
07 未繫屬本院部分，不予論述）。

08 上訴人則以：系爭社區96年5月26日之第1次區分所有權人會議，
09 及96年第1次臨時會議，決議系爭車位停放車輛不得○○○區住
10 ○○○○道出入口，應使用系爭升降機進出，並據以訂定系爭規
11 約條款，且公告系爭社區地下3層停車場使用規範（下稱系爭規
12 範），與參加人（起造人）和各買受人間買賣契約之約定相同，
13 核屬分管契約。伊與三穎公司間99年1月8日之協議書附有相同內
14 容之使用規範，為被上訴人買受系爭建物時明知或可得而知，應
15 受拘束。被上訴人買受系爭車位，係投資供出租使用，承租人非
16 區分所有權人，伊無從過濾其身分資格。為便於管理車位使用人
17 ，及避免出入人員複雜，致該等車位使用人得經地下1、2層大樓
18 內部電梯進入各區分所有權人住家領域內，基於維護社區住戶居
19 住安全、避免管理維護上困擾，始為系爭決議。系爭決議獲取之
20 安全管理上利益高於被上訴人之財產上損失，伊非以損害他人為
21 主要目的，且未限制被上訴人使用權能及進出通行權利，無顯失
22 公平可言。系爭決議等並未將共有部分約定為專用，更合於管理
23 條例第3條第5款規定，且無違第7條專用限制規定。至系爭鐵捲
24 門係參加人依建築法規設置，目前開關處於不使用鑰匙即得隨時
25 通行之狀態，緊急時仍得為逃生避難目的通行平面車道，未違反
26 管理條例第16條第2項規定，被上訴人亦無請求伊開啟該鐵捲門
27 並容任通行之權，且歷年消防安檢均符合法令規定，伊以系爭決
28 議等為必要限制，並未侵害被上訴人之所有權。況被上訴人買受
29 系爭車位時，明知系爭決議補列與系爭規約條款相同文字，其行
30 使撤銷權已逾民法第799條之1第3項所定3個月除斥期間等語，資
31 為抗辯。

01 參加人陳稱：建築法第73條第2項、第91條第1項第1款及管理條例
02 例第9條第2項規定，均屬取締規定，非效力規定，系爭規約條款
03 縱違反上開建築法規，亦非無效等語。

04 原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：被上訴人於100年
05 5月間向三穎公司買受系爭土地所有權應有部分（黃茂峰、黃景
06 晶各為10/10,000、36/10,000）、系爭建物（黃茂峰、黃景晶應
07 有部分各為10/46、36/46），及系爭社區6556建號、6563建號建
08 物含車道等共用部分之應有部分，同年6月3日辦畢所有權移轉登
09 記，為系爭社區之區分所有權人。系爭車位為獎勵停車位，如附
10 圖所示1樓車道、B1層車道、B2層車道等藍色區域（下稱藍色區
11 域），為系爭建物通往地面層必經之平面車道等事實，為兩造所
12 不爭。按管理條例第7條各款所列共用部分，屬區分所有權人生
13 活利用上不可或缺，應依設置目的及通常使用方法為使用，如約
14 定供特定區分所有權人專用者，係違反強制或禁止規定而無效。
15 又區分所有權人或管理委員會限制區分所有建物共有部分公共設
16 施之使用，必需合於平等、比例原則，不得妨害區分所有權人就
17 建物及公共設施之通常使用。另規約雖可就公寓大廈共用部分之
18 使用管理為規範，但依管理條例第9條第3項規定，不得違反管理
19 條例及建築法令之規定。被上訴人所有6563建號建物（共同使用
20 部分）之範圍，包括地下1層至地下3層車道，有該建物測量成果
21 圖可稽，其所有權範圍含系爭1樓車道等，經現場勘驗屬實，依
22 管理條例第9條第1項規定，被上訴人本有按其所有權應有部分比
23 例使用車道等共用部分之權。依內政部營建署105年3月9日營署
24 建管字第1050011482號函、臺北市建管處105年5月17日北市都建
25 照字第10566860400號函（下稱北市建管處函）附系爭社區建築
26 執照設計建築師說明書，系爭社區地面層以外樓層應依建築技術
27 規則建築設計施工編第60條第1項第5款規定，設置汽車車道（坡
28 道）。而系爭車位編號1至26、43至46號共30個停車位係使用設
29 置之汽車車（坡）道（藍色區域）出入，亦為上訴人所不爭。系
30 爭決議等限制停放系爭車位之車輛不得藉由汽車車道自地下3層
31 通往地面層，與使用執照設計不符，違反建築法第73條第2項規

01 定，為與原核定使用不合之變更，且有○○○區○○○○○道僅
02 供系爭社區地下1、2層車位所有權人專用之情形，違反管理條例
03 第7條第2、4款規定。系爭車位由升降機、平面車道通行至地面
04 層均屬通常之使用方法，系爭決議等限制被上訴人通○○○區○
05 ○○道，自屬限制其等正當權利之行使。上訴人負責管理系爭社
06 區事務，就系爭鐵捲門之使用，設有須填開啟單，載明申請時間
07 、事由、開啟時段，送上訴人審查後，方得開啟之管制措施，致
08 被上訴人無法任意通○○○區○○○○○道。衡酌系爭車位本即
09 獎勵停車位，可供公眾使用，停放46輛車，如僅以系爭升降機進
10 出，遇緊急事故將有未及避難而影響進出人員安全之情，上訴人
11 抗辯未影響被上訴人（車輛停放者）之逃生避難，並無可取。縱
12 該車位有出租他人使用，上訴人非不可採取其他措施達安全管制
13 目的，卻以系系爭決議等方式，缺乏限制之必要及合理性。況系
14 爭鐵捲門分設供車輛、行人通行之鐵捲門及小推門，小推門可往
15 系爭社區地下2層及其他區域通行，足見系爭決議等非維護系爭
16 社區安全之有效手段。再依使用執照附表記載，系爭社區66個獎
17 勵停車位均切結供公眾使用，惟系爭規約條款對地下3層（46個
18 ）與地下2層（20個）之獎勵停車位為不同之管理措施，亦不符
19 實質公平。系爭決議等已超出系爭社區安全管制必要性，屬權利
20 濫用，且違反比例原則及民法第148條，管理條例第7條第2、4款
21 ，第16條第2項規定而無效。上訴人抗辯系爭車位之車輛僅得由
22 系爭升降機出入，為被上訴人購買系爭建物時明知或可得而知，
23 應受拘束云云，惟未舉證以實其說。審酌證人即承辦該買賣事務
24 之代書田定光亦無法提供相關資料以供查核，及系爭社區第6屆
25 第1次會議紀錄針對被上訴人請求通行系爭社區地下1層、2層車
26 道之臨時動議所為決議，記載：「…黃先生（被上訴人）與前位
27 業主（三穎公司）產權移轉時，前業主無盡告知義務所導致…」
28 等情，亦見上訴人所辯，並無足取。至上訴人與系爭建物前所有
29 權人簽立之協議書，基於債之相對性，被上訴人並不受拘束。按
30 所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之
31 虞者，得請求防止之，民法第767條第1項中段、後段定有明文。

01 依上揭北市建管處函釋，系爭鐵捲門平常係處於開啟狀態，遇有
02 火災發生時得自動關閉，關閉後免用鑰匙即可開啟，依此設置及
03 使用方式即合於規定。系爭鐵捲門以鑰匙管制開啟裝置之啟閉，
04 現況雖將鑰匙插於鐵捲門鑰匙孔上，如開啟裝置未關閉即得開啟
05 ，但如上鎖將鑰匙取走，即無法免用鑰匙即可開啟，妨害被上訴
06 人就系爭建物及6563建號建物之所有權，其等依民法第767條第1
07 項中段、後段規定，請求上訴人將系爭鐵捲門開啟，容任其等通
08 行系爭1樓車道等，並不得以築牆、設置任何障礙物（包括上開
09 以鑰匙限制系爭鐵捲門開啟之方式在內，但不以此為限）之行為
10 ，妨礙其等通行，應予准許等情，為其心證之所由得，並說明上
11 訴人其餘防禦方法及舉證於判決結果不生影響，毋庸逐一論駁之
12 理由，因而廢棄第一審所為駁回被上訴人請求通行系爭1樓車道
13 等部分之判決，改判如其等之聲明，並維持第一審所為命上訴人
14 將系爭鐵捲門開啟部分之判決，駁回上訴人之附帶上訴，及依被
15 上訴人之追加聲明，確認系爭決議等無效，判令上訴人不得以築
16 牆、設置任何障礙物之行為，妨礙被上訴人通行。
17 按取捨證據、認定事實及解釋契約屬於事實審法院之職權，若其
18 取證、認事及解釋並不違背法令或有悖於經驗法則、論理法則與
19 證據法則，即不許任意指摘其為不當，援為上訴第三審之理由。
20 原審本於認事、採證及解釋契約之職權行使，綜合相關事證，合
21 法認定被上訴人為系爭社區之區分所有權人，除各買受系爭土地
22 及建物所有權應有部分外，並買受6556建號、6563建號建物含車
23 道等共用部分。系爭車位為獎勵停車位，系爭決議等限制停放系
24 爭車位車輛之通行方法，非維護系爭社區安全之有效手段，且與
25 地下2層20個同為獎勵停車位顯有差別待遇，已超出必要性，屬
26 權利濫用，違反民法第148條規定及比例原則而無效，因以上述
27 理由，為上訴人不利之判決，經核於法洵無違誤。上訴論旨，猶
28 就原審採證、認事及解釋契約之職權行使暨其他與判決基礎無涉
29 之理由，指摘原判決不當，聲明廢棄，非有理由。
30 據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條
31 第1項、第78條、第86條第1項前段，判決如主文。

01 中 華 民 國 108 年 8 月 14 日
02 最 高 法 院 民 事 第 七 庭
03 審 判 長 法 官 王 仁 貴
04 法 官 滕 允 潔
05 法 官 林 金 吾
06 法 官 周 玫 芳
07 法 官 李 寶 堂
08 本 件 正 本 證 明 與 原 本 無 異
09 書 記 官
10 中 華 民 國 108 年 8 月 23 日