最高法院民事判決

110年度台上字第3058號

上　訴　人　遠東科技中心AB棟大樓公寓大廈管理委員會

法定代理人　趙玉龍

訴訟代理人　柯宜姍律師

被 上訴 人　國福物業有限公司

法定代理人　張健國

訴訟代理人　鄭清妃律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效事件，上訴人對於中華民國110年3月23日臺灣高等法院第二審判決（109 年度上字第441號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、本件上訴人之法定代理人已由何又仁變更為趙玉龍，經具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許，合先敘明。

二、被上訴人主張：伊於民國105年9月間向訴外人華航玩具股份有限公司（下稱華航玩具公司）買受位於新北市○○區○○路0段000號等之遠東科技中心AB棟大樓（下稱系爭大樓）地下一層建物（○○○區○○段221 建號，下稱系爭建物）之83個停車位（下稱系爭停車位）及車道（下稱系爭車道，並與系爭停車位合稱系爭專有部分）而專有該停車位與車道，為系爭大樓之區分所有權人。詎系爭大樓於106年9月28日召開之106 年度區分所有權人臨時會議（下稱系爭區權會），其他區分所有權人竟不顧伊當場表示反對，仍為通過修改系爭大樓規約（下稱系爭規約）第5條第1項第4 款之約定，將伊專有之系爭車道供作約定共用部分議案（下稱系爭議案）之決議（下稱系爭決議），該決議內容違反民法第799條第3項及公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第33條第1 款之強制規定，應為無效等情。爰先位聲明，求為確認系爭決議無效之判決。並以如認系爭決議有效，惟系爭規約之修訂非屬急迫事項，不得以臨時會形式召開，且上訴人於106年9月26

日始公告召開會議，距同年月28日開會，公告時間不足2 日，復未以特別決議行之，其召集程序與決議方法違反管理條例第30條規定、系爭規約第14條約定，應予撤銷。爰備位聲明，求為撤銷系爭決議之判決。

三、上訴人則以：華航玩具公司於88年12月9 日向訴外人即系爭大樓起造建商大都市建設開發股份有限公司（下稱大都市公司）購買系爭專有部分時，即簽立停車位分管協議書（下稱系爭協議書），同意開放系爭車道供其他地下1層及地下2、3 層停車位承買人無償共同使用，被上訴人於購買時亦知悉現場使用慣例，已可得知系爭車道有約定共用之情形，應受拘束。系爭決議僅將系爭車道業經約定共用列入規約，並無違反民法第799條第3項、管理條例第33條第1 款規定之情形。又因上訴人於106年6月間發函要求住戶須付費始得使用系爭車道，復於同年9 月21日在系爭車道上放置看板表示自次月20日起收取車道使用費，經伊協商無果，為維護住戶權益，乃緊急於同月26日公告召開系爭區權會，符合系爭規約第14條所稱「急迫情事」，且得不以特別決議行之，系爭決議並無得撤銷之事由等語，資為抗辯。

四、原審廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改判決確認系爭決議無效，係以：華航玩具公司於88年12月9 日向大都市公司預購位於系爭大樓地下一層之系爭建物內編號第413至495號83個停車位，並簽立車位預購買賣契約書（下稱系爭預售契約）及系爭協議書，嗣於89年4 月19日以買賣為原因，登記取得系爭建物所有權全部，而為系爭大樓區分所有權人，其於105年9月間將之出賣與被上訴人，已為移轉登記，為兩造所不爭。又依系爭預售契約第3條、第4條約定，系爭停車位為平面式停車位，約定為主建物，其面積含車道及共用部分面積，再對照其建物登記謄本「其他登記事項」欄記載「停車位編號：413號至495號持分各1/83」，可知系爭車道面積係按83個汽車停車位個數平均分配於各停車位，且每停車位配賦系爭建物應有部分83分之1 。系爭區權會召開時，系

爭停車位為被上訴人1 人所有，而為區分所有權人，系爭車道屬被上訴人之專有部分，亦為兩造所不爭。依民法第 799條第3項、管理條例第33條第1款規定，系爭區權會擬將被上訴人專有之系爭車道約定為共用部分，應先取得其同意。而被上訴人有委任訴外人王增福於系爭區權會到場，為反對系爭議案之表示，有會議紀錄可憑，則系爭區權會未經其同意作成系爭決議，自違反上開法律之規定而不生效力。至華航玩具公司買受系爭停車位時以系爭協議書第7 條約定同意開放系爭車道供其他地下1層及地下2、3 層停車位承買人無償共同使用（下稱系爭約定），固有該協議書可據，惟該協議書係大都市公司擬以之附隨於預售屋買賣契約內設定專用權，使該預立分管協議之效力於建物建築完成暨共有關係確定成立時發生，自應俟大都市公司將系爭建物停車空間之使用權出賣與華航玩具公司以外之特定人時，始在華航玩具公司與其他分別共有人間發生效力。大都市公司既將系爭停車位及系爭車道全部出賣與華航玩具公司，再經其全部售與被上訴人，系爭協議書須待被上訴人出售系爭停車位並移轉系爭建物應有部分時，始生預定分管約定之效力。再者，系爭預售契約附件之系爭大樓88年規約第5條第4項固記載「地下層停車空間應依據區分所有權人所購停車位位置或分管協議書中地下壹層斜坡車道為該車位承買人所共有持分所有，惟需開放供其他地下1層（含共同使用部分）、地下2層及地下 3層停車位承買人無償共同使用之部分，為約定共用部分」等語，然上訴人於106 年間向主管機關提出申請核備之規約，並無與之相同之約定，可見已遭刪除，而不具團體規約效力，復無證據足認被上訴人於105年9月取得系爭建物所有權時之有效規約，有與之相同內容之約定，自與民法第799條第3項規定專有部分約定共用，應依規約之約定不符。該約定既未經載入規約，非被上訴人購買系爭停車位時所明知或可得而知之事項，其自不受拘束。從而，被上訴人請求確認系爭決議無效，洵屬正當，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

五、查原審既認定被上訴人係自華航玩具公司繼受取得系爭建物包含系爭停車位及系爭車道之所有權全部，則華航玩具公司基於系爭建物所有權人之地位，似即有權同意提供其所有系爭車道供系爭大樓其他區分所有權人使用。則其以系爭約定同意開放系爭車道供其他地下1層及地下2、3層停車位承買人無償共同使用，是否仍應俟系爭停車位出賣與華航玩具公司、被上訴人以外之特定人時，始生效力，即滋疑義。原審未詳加審究，徒以系爭協議書應俟系爭停車位出賣與華航玩具公司、被上訴人以外之特定人，且經列入規約始生效力，即認被上訴人不受該約定之拘束，亦嫌疏略。末按98年7月23日修正施行之民法第799條之1第4項規定：區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束；其依其他約定所生之權利義務，特定繼受人對於約定之內容明知或可得而知者，亦同。其立法理由係因區分所有人及其繼受人就規約所生之權利義務，依團體法法理，無論知悉或同意與否，均應受其拘束，方足以維持區分所有人間所形成團體秩序之安定。至區分所有人依其他約定所生之權利義務，因非由團體運作所生，基於交易安全之保護，特定繼受人僅以明知或可得而知者為限，始受其拘束。此規定合於區分所有權之性質，且特定繼受人明知或可得而知始受其他約定之拘束，對特定繼受人保障亦屬合理，是於該規定施行前發生之事實，非不得以之為法理而予以適用。查華航玩具公司依系爭約定，負有開放系爭車道供其他地下1層及地下2、3層停車位承買人無償共同使用之義務，縱該約定內容未經載入系爭規約，似仍屬其依規約以外之其他約定所生之義務，被上訴人為其特定繼受人，倘對於該約定之內容明知或可得而知，須否受其受拘束，自滋疑問。上訴人就此亦抗辯：被上訴人於購買系爭建物時早已知悉系爭車道之現場使用狀態等，且與華航玩具公司完成現場點交，應可知悉系爭車道有約定共用之情形云云（見原審卷第330至335頁），核屬重要防禦方法，原審就此恝置不論，徒以前揭理由，即認被上訴人不受系爭約定

之拘束，進而為不利上訴人之判斷，並有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

六、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　28　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　陳　玉　完

法官　周　舒　雁

法官　黃　書　苑

法官　謝　說　容

法官　陳　麗　玲

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　15　　日