

01

最高法院民事判決

02

111年度台上字第353號

03

上訴人 金運國際股份有限公司

04

法定代理人 陳銘智

05

訴訟代理人 吳仲立律師

06

被上訴人 大安鼎極大廈管理委員會

07

兼法定代理人 陳美滿

08

被上訴人 黃莉蓁

09

蔡美惠

10

唐新民

11

唐葆真

12

張國煒

13

吳至知

14

吳曉雲

15

劉高育

16

黃書明

17

吳桂月

18

共同

19

訴訟代理人 孫小萍律師

20

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效等事件，上訴

21

人對於中華民國110年7月21日臺灣高等法院第二審判決（108年

22

度重上字第540號），提起上訴，本院判決如下：

23

主文

24

上訴駁回。

25

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

26

理由

27

本件於第三審上訴程序中，被上訴人大安鼎極大廈（下稱系爭大

28

廈）管理委員會（下稱管委會）之法定代理人於民國110年9月1

29

日由邱宏哲變更為被上訴人陳美滿，有臺北市政府都市發展局11

30

0年10月19日北市都建字第1106058672號函可稽，陳美滿聲明承

31

受訴訟，核無不合，應予准許，合先敘明。

32

次查上訴人主張：伊為系爭大廈門牌號碼臺北市○○區○○○路

01 ○段○○○號2樓（下稱系爭2樓房屋）、2樓之1房屋（下與系爭2樓
02 房屋，合稱系爭房屋）及車位之所有權人。系爭房屋依使用執照
03 ，可申請合法補習班使用。伊於104年5月27日與訴外人吳昇靜訂
04 立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），出租系爭房屋供其經營補
05 習班使用。嗣吳昇靜於同年7月間向管委會遞交裝潢施工申請單
06 相關文件，惟陳美滿及被上訴人吳至知、黃莉蓁、蔡美惠、唐新
07 民、唐葆真、張國煒、吳曉雲、劉高育、黃書明、吳桂月（下稱
08 吳至知等11人）等人故意於104年7月15日召開第7屆第1次臨時區
09 分所有權人會議，而為原判決附表（下稱附表）編號1之決議內
10 容，復於同年8月9日召開第7屆第2次臨時區分所有權人會議，決
11 議增訂系爭大廈住戶規約第16條第3項，詳如附表編號2所示（下
12 合稱系爭決議），即禁止伊出租系爭房屋予吳昇靜經營補習班。
13 吳昇靜嗣以伊有可歸責之債務不履行事由，於104年8月27日解除
14 系爭租約，另案訴請伊返還其已付租金及押租金、稅金及支票12
15 紙，業經勝訴裁判確定。被上訴人侵害伊依公寓大廈管理條例（
16 下稱管理條例）第4條規定所賦予之專有部分使用及收益權能，
17 致伊受有於系爭租約期間無法收取租金之損害新臺幣（下同）1,
18 430萬元等情，爰依管理條例第4條、憲法第15條、第23條、民法
19 第72條、第56條第2項、第184條第1項、第185條、第216條等規
20 定，求為確認系爭決議無效及命被上訴人連帶給付1,430萬元，
21 及自106年8月11日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決（未
22 繫屬本院者，不予論述）。

23 被上訴人則以：聯智建設科技股份有限公司（下稱聯智公司）為
24 系爭大廈之建商，預售時標榜為一層一戶之純住宅，房屋預定買
25 賣契約書（下稱系爭買賣契約書）所附住戶管理規約第9條第4款
26 、第13款亦有純住宅使用之規定，吳至知等11人因此分別買受系
27 爭大廈3至11樓房屋。嗣因聯智公司違約將系爭房屋登記為「一
28 般事務所」，該公司與吳至知等11人、陳銘智等人於98年10月20
29 日進行協商，聯智公司表示研擬將系爭房屋用途變更為住家或慎
30 選未來購買對象當住宅使用，並於同年11月12日發函承諾上開內
31 容。聯智公司於99年7月5日將系爭房屋信託登記予上訴人法定代

理人陳銘智之姐葉陳綉霞，嗣於99年8月4日以買賣為原因移轉登記予上訴人。陳銘智為上訴人及聯智公司之實質負責人，知悉聯智公司規劃系爭大廈為住宅使用，同意將系爭房屋用途變更登記為住宅，且系爭大廈住戶規約第16條第2項亦明定區分所有權人及住戶對於專有部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質，就專有部分建物之使用有明文限制，上訴人依民法第799條之1第4項規定，應受上開約定之拘束。上訴人於104年5月間因故意隱瞞系爭房屋僅得供純住宅使用之約定，出租予吳昇靜開設美語幼兒園，嗣因無法交付合於約定租賃目的之房屋，經吳昇靜解除租約，係因可歸責於己之事由所致，又系爭房屋不得作為幼兒園使用，上訴人自無5年租期預期可得利益。吳至知等11人本於系爭買賣契約書、住戶規約第16條第2項、管理條例第5條等規定，作成系爭決議，並無違背法令、公序良俗或悖於管理條例第4條、第5條規定；管委會基於大廈管理所為審核，自無妨礙或阻撓上訴人使用收益或故意侵害其所有權。上訴人提起本件訴訟違反誠信原則、公平正義，構成權利濫用，且為脫法行為等語，資為抗辯。

原審以：系爭大廈為聯智公司所興建，98年間取得使用執照，3至11樓房屋分別銷售予吳至知等11人，陳銘智與其配偶李惠玉於98年6月8日分別取得1樓之1、1樓房屋所有權，登記用途為一般零售業甲組。上訴人於99年8月4日買受取得系爭房屋所有權，登記用途為一般事務所。上訴人與吳昇靜於104年5月27日就系爭房屋訂立系爭租約，惟吳昇靜向管委會申請室內裝修施工遭駁回。管委會主任委員依序於104年7月15日、同年8月9日，召集第7屆第1次臨時區分所有權人會議決議如附表編號1所示內容、第7屆第2次臨時區分所有權人會議決議增訂住戶規約第16條第3項：「區分所有權人及住戶應以純住宅為本大廈使用用途，不得自行、出租或使他人以非住宅之用途來使用本大廈（包括但不得用於營業或其他營利／商業用途）」。吳昇靜以上訴人有可歸責之債務不履行事由，解除系爭租約，請求返還押租金、第1年租金及稅金之支票，經另案判命上訴人應予返還確定等情，為兩造

所不爭執，並有買賣契約書、建物登記謄本、使用執照存根及附表、系爭租約、系爭決議、裝潢施工申請單、另案判決等件在卷可稽。查聯智公司於預售期間，係以系爭大廈為純住宅為銷售內容，並無住商混合之規劃等情，業據被上訴人提出建案廣告、房屋預定買賣契約書及附件九住戶管理規約、預售網站歷史資料等件為證。吳至知、黃書明於原審具結陳稱：銷售人員稱系爭大廈為純住宅，沒有店面；證人即代銷人員吳勁鋒亦於原審證稱：銷售時並未告知客戶建商保留之1、2樓，日後是否作為商業營利使用。系爭買賣契約書所附臺北市政府都市發展局建造執照附表(二)第二次變更設計變更概要雖記載地上1、2層核准使用類組分別為一般零售甲組、一般事務所等情，然該附表字體僅約0.2×0.3公分，難認一般買受人會注意及此。聯智公司李進興經理於98年7月25日召開系爭大廈第1屆第1次區分所有權人會議並擔任主席，該次會議因有住戶希望該公司針對1、2樓登記使用問題答覆後再行召開區分所有權人會議，故未討論「大廈規約」；同年8月間管委會發函予聯智公司，質疑依銷售文宣及銷售人員表示該大廈為純住宅，惟系爭房屋登記主要用途為一般事務所、1樓用途登記為一般零售業甲組，造成住商混合，影響房價等情。李進興於同年月15日召開第1屆第2次區分所有權人會議，推選管委會委員，由張國煒擔任主任委員及會議主席，所為結論：本次區分所有權人會議因7成住戶對1樓2戶資格及建商專有部分規劃有所疑慮，以至於討論事項二（即通過「大廈規約」）未能順利進行。聯智公司董事長鄧瑞玲、吳至知等11人及陳銘智於同年10月20日進行協商，決議：「1樓區分所有權人同意1樓停車位只當停車使用，不會做其他用途…」、「建設公司願研擬將2樓用途由一般事務所變更為住家或慎選未來購買對象必須當住宅使用」，聯智公司嗣於98年11月12日函復管委會：「二、本公司同意配合事項如下：…2樓用途由一般事務所變更為住宅使用，並慎選未來購買對象…四、有關1樓住戶及其車位處理方式之回應…依10月20日會議記錄，1樓住戶承諾1樓停車位只當停車使用，不會做其他用途」等語，上訴人之法定代理人陳銘智及其配偶分別為系爭大廈

1樓之1及1樓房屋之所有權人，陳銘智以建商老闆自居，出席98年10月20日協商會議，並承諾會議結論，業據被上訴人提出會議紀錄、管委會函、聯智公司函文為證。足見身兼建商及區分所有權人之聯智公司與系爭大廈其餘區分所有權人已就系爭房屋僅作純住宅使用達成合意，上訴人亦知悉上開約定。聯智公司於99年7月5日將系爭房屋信託登記予葉陳綉霞，復於99年8月4日以買賣為原因移轉登記予上訴人，則上訴人依民法第799條之1第4項「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」之規定，自應受該約定內容之拘束。上訴人於104年5月間出租系爭房屋予吳昇靜開設補習班，違反前開約定，並有違區分所有權人之共同利益。依管理條例第5條規定，區分所有權人如有妨害建築物正常使用或違反共同利益之行為，縱係行使其專有部分所有權權能，亦不容許，故為增進區分所有權人團體之共同利益、確保良好生活環境等公共利益，自得以規約或區分所有人間之約定，以限制之。系爭決議所增訂之住戶規約第16條第3項內容，係將前開區分所有人間之約定予以明文，上訴人仍得以住宅方式管理或出租系爭房屋，並未喪失使用收益權能，難認違反憲法第15條、第23條、管理條例第4條第1項、民法第72條等規定，或有悖公共秩序及善良風俗與比例原則，而有無效之情事，上訴人請求確認系爭決議內容無效，即無理由，不應准許。吳至知等11人依渠等與聯智公司間之上開約定，而為系爭決議及增訂規約，管委會則依決議執行而駁回吳昇靜裝潢之申請，難認係故意不法侵害他人權利，或以背於善良風俗之方法加損害於他人，上訴人依侵權行為之法律關係，請求被上訴人連帶賠償其租金損失1,430萬元本息，不應准許，為其心證之所由得，因而廢棄第一審就上開部分所為上訴人勝訴之判決，改判駁回其在第一審之訴。經核於法並無不合。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

01 中 華 民 國 111 年 7 月 20 日
02 最 高 法 院 民 事 第 四 庭
03 審 判 長 法 官 鄭 雅 萍
04 法 官 王 金 龍
05 法 官 王 本 源
06 法 官 許 秀 芬
07 法 官 蕭 胤 璫
08 本 件 正 本 證 明 與 原 本 無 異
09 書 記 官
10 中 華 民 國 111 年 7 月 27 日