臺灣士林地方法院民事判決

107年度訴字第723號

原　　告　國福物業有限公司
法定代理人　張健國
訴訟代理人　張靖佳
　　劉宏邈律師
上一人
複代理人　　黃子峻律師
被　　告　遠東科技中心AB棟管理委員會
法定代理人　趙玉龍
訴訟代理人　王志超律師
　　李國仁律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效事件，本院於民國108年12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事　實　及　理　由

壹、程序部分：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項定有明文。查被告遠東科技中心AB棟大樓公寓大廈管理委員會（下稱被告）之法定代理人原為詹境欽，嗣於訴訟繫屬中先後變更為何又仁、趙玉龍，經其具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、被告民國107年5月24日及108年5月30日會議紀錄、新北市區公所備案函等件可參（本院卷第16頁、第28至32頁、第244至第249頁），於法核無不合，自應准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。又不變更訴訟標的，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。此觀諸民事訴訟法第255條第1項、第256條

規定自明。查原告起訴時，原訴之聲明為先位聲明：請求撤銷被告於106年9月28日召開之臨時區分所有權人會議決議；備位聲明：請求確認被告於106年9月28日通過之臨時區分所有權人會議決議第一案之內容無效。嗣於審理中將其先後位聲明之次序對調（見本院卷第294頁108年12月11日言詞辯論筆錄），經核原告所為係更正應受判決事項之聲明，揆諸上開說明，自應准許。

貳、實體部分：

一、本件原告起訴主張：

遠東科技中心AB棟大樓（下稱系爭大樓）地下一樓之部分所有權原屬於訴外人華航玩具股份有限公司（下逕稱華航玩具公司）所有，該專有部分經劃歸為停車位編號413至495號共83個停車位，以及地面層往地下一層與地下一層之車道；地下一層其他共有部分則劃作機車停車位及卸貨區，供系爭大樓住戶及廠戶等使用。該通往地下一層之車道（下稱系爭車道）為華航玩具公司之專有部分，惟當時華航玩具公司並不知悉系爭車道為其所有而誤以為屬系爭大樓之公設，故除簽署停車位分管協議書（下稱系爭協議書）同意系爭車道應無償提供公用外，甚至與被告簽署「地下停車場使用協議書」，繳交系爭車道之通行費予被告，直至華航玩具公司將其於系爭大樓權利出售原告後，原告始發現系爭車道所有權前即屬於華航玩具公司，而被告卻向華航玩具公司收取通行費長達19年。

原告於105年9月間向華航玩具公司購買其位於系爭大樓地下一層之所有權，包括83個停車位及系爭車道皆係原告所有之建物範圍，原告除將編號438及468號之車位分別出售予訴外人欣昀企業有限公司、程銘傑之外，其餘車位則授權聯永物業股份有限公司（下稱聯永公司）經營停車場。系爭大樓地下層之通行均須經過原告所有之系爭車道，系爭車道並非建物之公設，其電費、管理費、人事費用、稅金等支出皆須由原告自行負擔，卻要無償提供予系爭大樓車輛通行使用，有

違公平原則。是原告自106年6月起，多次以函件向被告反映，惟被告均置之不理，故又於106年9月間發函通知被告，希望自同年10月20日起，除聯永公司經營之地下停車場客戶外，通行地面層與系爭車道之所有汽機車均須繳付車道使用費，同時並通知被告將於106年10月20日凌晨0時起，同步終止現有遙控器之使用權限。

被告因顧慮原告可能向所有通行之車輛收取通行費，遂於106年9月28日以情況緊急為由，召開區分所有權人臨時會議（下稱系爭會議），系爭會議決議強行將原告所有之地下一樓部分開放供其他地下一至三樓停車位承買人無償使用，並將原告所有之地下一樓列為約定共用部分（下稱系爭決議），惟原告認被告就系爭會議之召集程序顯有瑕疵，主張類推適用民法第56條之規定撤銷系爭決議。又被告於系爭會議中主張原告應受華航玩具公司簽署之系爭協議書之拘束，惟系爭協議書之簽署原因係因華航玩具公司誤認事實，已如前述，且系爭協議書之約定，係被告前以原告擬設置障礙物阻攔系爭大樓地下一樓之進出為由，向本院聲請定暫時狀態假處分，經本院以106年度全字第152號受理，原告始自被告書狀中得知。被告前亦未曾向原告提及系爭協議書之存在，原告自始對系爭協議書之分管協議即非明知或可得而知，原告應不受系爭協議書之拘束。退步言之，縱原告需受系爭協議書之拘束，然106年9月28日召開之系爭會議，亦無權任意逾越華航玩具公司簽署之分管契約範圍，被告擅自將原告專有部分約定為共用之行為，依公寓大廈管理條例第33條第1項之規定，即不生效力。爰先位聲明類推適用民法第56條第2項請求確認系爭會議無效。備位聲明類推適用民法第56條第1項規定請求撤銷系爭會議決議；其先位聲明：請求確認被告於106年9月28日通過之臨時區分所有權人會議決議第一案之內容無效。備位聲明：請求撤銷被告於106年9月28日召開之臨時區分所有權人會議決議。

二、被告則以下詞資為抗辯：

原告前於105年9月間向華航玩具公司買受系爭大樓地下一層之專有部分，該專有部分劃分為83個停車位以及系爭車道，系爭車道當時雖為華航玩具公司之專有部分，惟因該車道為系爭大樓地下樓層對外通行的唯一出口，故華航玩具公司簽立系爭協議書，無償提供系爭車道供公眾通行使用，嗣後原告及原告委託經營停車場之聯永公司亦均依系爭協議書之約定，持續提供系爭車道使人車無償通行，系爭車道上所使用之照明設備與所耗電費等，也仍依往例由被告維修負擔，兩造未曾發生任何爭執。而自106年6月起，原告竟突然對系爭協議書之約定置之不理，多次向被告表示系爭車道為其專有部分，擬向經由系爭車道通行之使用人收取車道使用費，並擬於同年10月16日起撤除系爭大樓目前通用之柵欄感應系統，更換新式感應磁卡，若不向原告付費更換感應磁卡按月或按次繳納車道使用費，原可通行之感應遙控器將於同年10月20日失效，無法再進出系爭大樓。

由於原告此舉將造成系爭車道使用人的重大損害，大樓內公司行號為數眾多之員工與客戶亦恐無法通行，進而影響系爭大樓內公司行號之營運，可謂事出緊急，被告並一方面向法院聲請定暫時狀態之處分，禁止原告變更系爭車道之現有狀態，一方面召開系爭會議，擬將系爭協議書內容明確載入規約中，以避免原告將其專有部分轉讓他人，規避定暫時狀態處分之拘束，或日後之專有權人有類如原告之舉。被告並以「中華民國106年9月22日遠科AB(18)管字第1060901號函」公告系爭會議之開會通知，復於說明欄中臚列將於系爭會議中提案表決之議案，其中一案明確指出將表決修改園區規約第5條第1項第4款，關於「約定共用部分」之內容規定同意案，又旋即公告並寄發之。被告至少早於106年9月25日於系爭大樓梯廳公告該開會通知，並為原告所知悉，且原告亦自承於同年9月26日收到被告郵寄之紙本開會通知，再者公寓大廈管理條例第30條第1項但書之規定得以公告方式召開臨時會，並非規定須以書面通知為之，是被告召開系爭會議，

已於公寓大廈管理條例規定之期限內公告，並無違法之處。退萬步言，因系爭議案之表決，業經當日出席之區分所有權人全數同意而通過，已逾區分所有權人三分之二表決通過，即令當日未到場之區分所有權人就系爭議案全數投下反對票，亦無法影響系爭議案之投票結果，故縱認系爭會議之召集程序有違反法令之處，其事由非屬重大且於決議無影響，法院得類推公司法第189條之1之規定，駁回原告之撤銷之訴。又公寓大廈管理條例第23條第2項第1款、第33條第1款規定均為92年12月31日修正增訂，於93年1月2日施行前自不適用，而系爭大樓係於87年間建售，建商已針對系爭車道與原始區分所有權人以系爭協議書約定對於專有部分共用之內容，自無前述公寓大廈管理條例增訂條文之適用，即系爭協議無須載明於規約，仍生效力。

ㄇ按公寓大廈管理條例第24條於84年6月28日立法，立法理由乃明定區分所有權人之繼受人應繼受前區分所有權人權利義務，以維護區分所有關係之一貫性。又98年7月間施行之民法第799條之1第4項之規定，於施行前非不得以之為法理而予以適用。華航玩具公司為系爭車道之唯一承買人，仍簽署系爭協議書供其他車位之承買人無償使用，而依原告與華航玩具公司之停車位不動產買賣契約書，原告對無償通行系爭車道之約定知之甚詳，顯見對於繼受華航玩具公司提供系爭車道予全體住戶無償使用乙節，亦願受拘束。系爭決議僅係將使用現狀清楚載明於規約，供後手遵循，並未違反公寓大廈管理條例第33條第1項規定。原告先位聲明請求確認系爭議案無效，惟被告早已就該爭執另案提起確認無償通行權存在之訴，經本院以107年度訴字第289號受理在案，雖原告以確認系爭決議無效為包裝，然而實係爭執該無償通行權之約定存否及其效力，是原告之先位聲明即係就以起訴之事件，於訴訟繫屬中更行起訴，違反民事訴訟法第253條規定等語。

並聲明：原告先位及備位之訴均駁回。

三、本院之判斷：

原告主張系爭大樓地下一樓之部分所有權原屬華航玩具公司所有，該華航玩具公司之專有部分經劃歸為停車位編號413至495號共83個停車位，以及地面層往地下一層與地下一層之系爭車道，而華航玩具公司前簽署系爭協議書，同意系爭車道無償提供公用，嗣原告於105年9月間向華航玩具公司購買系爭大樓地下一層之所有權，包括83個停車位及系爭車道，原告於106年9月間發函通知被告，希望自同年10月20日起，除聯永公司經營之地下停車場客戶外，通行地面層與系爭車道之所有汽機車均須繳付車道使用費，同時並通知被告將於同年10月20日凌晨0時起，同步終止現有遙控器之使用權限，被告則於106年9月28日召開系爭會議，修正社區規約第5條第1項第4款關於約定共用部分之內容等情，為被告所不爭執，此部分應堪信為真實。惟關於系爭決議有無無效或得撤銷之原因，則為被告所否認，並以前詞置辯。

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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又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確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號裁判意旨可資參照）。原告主張系爭會議中通過系爭決議之內容，藉以確認其所有之系爭車道為約定共用部分，已影響原告之權利，則系爭決議是否有無效事由存在，於兩造間即處於不明確之狀態，致原告之私法上地位有受侵害之危險，且得以本件確認訴訟加以除去，揆諸上開說明，原告有即受確認判決之法律上利益。

原告先位聲明請求確認系爭決議無效，有無理由？

按區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：[專有部分經依區分所有權人會議約定為約定共用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意。公寓大廈管理條例第33條第1款定有明文。又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。民法第799條之1第4項定有明文。而上開民法第799條之1係於98年1月23日增訂，立法理由稱：「區分所有建築物之各區分所有人因各專有該建築物之一部或共同居住其內，已形成一共同團體。而規約乃係由區分所有人團體運作所生，旨在規範區分所有人相互間關於區分所有建築物及其基地之管理、使用等事項，以增進共同利益，確保良好生活環境為目的，故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，其繼承人固應承受，但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，爰增訂第四項。」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（最高法院106年度台上字第1040號裁判意旨參照）。

華航玩具公司與大都市建設開發股份有限公司於88年12月9日簽訂系爭協議書，依該協議書第9條約定：「地下壹層車道為該層停車位承買人所共同持分所有，惟需開放供其他地下壹層及地下貳、參層停車位承買人無償共同使用。」從該條文義觀之，就系爭車道所有權部分，華航玩具公司誤認係屬共有，惟開放供地下一層及地下二、三層停車位承買人無償共同使用。華航玩具公司對於系爭車道所有權雖有誤認，但其既未依法撤銷系爭協議書，系爭協議書之效力自屬存在，華航玩具公司應受該協議書約定內容即同意其他人無償使用之約定所拘束。

按區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第三十五條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項

。利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。公寓大廈管理條例第24條第1項、第35條分別定有明文。依系爭大樓預售房屋買賣契約書所附規約第5條第4項約定：「地下壹層停車位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車道為該層停車位承買人所共同持分所有，惟需開放供其他地下壹層（含共同使用部份）、地下貳層及地下參層停車位承買人無償共同使用之約定，為約定專用部份。」（本院卷第157頁），足見系爭大樓於預售時所擬具之規約中，雖對系爭車道之所有權誤認為共有，但就其使用情形約定為系爭車道所有人同意「供其他地下壹層（含共同使用部份）、地下貳層及地下參層停車位承買人無償共同使用」，則原告買受華航玩具公司名下地下一層所有權時，非不得向被告請求閱覽規約以瞭解系爭車道之約定使用狀況。況依原告與華航玩具公司所簽訂停車位不動產買賣契約（本院卷第277至292頁），就買賣範圍依契約所附臺北縣汐止地政事務所建物測量成果圖（本院卷第288頁），對照系爭車道位置圖（106年度湖調字第345號卷第19頁），關於買賣之標的範圍已包含系爭車道，則從相關之買賣文件與系爭大樓規約，原告非不可得知系爭車道屬華航玩具公司1人所有，但現已無償供他人使用之情形。

華航玩具公司既同意將其所有之系爭車道提供他人無償使用，此部分使用範圍亦已明確載明於規約第5條第4項中，依前述民法第799條之1第4項規定意旨，此項約定既為華航玩具公司之買賣繼受人即原告所可得知，原告即應受該約定所拘束。則被告於系爭會議中，以系爭車道經專有部分所有人即原告之同意，將系爭大樓規約第5條第1項第4款「約定共用部分：係指專有部分經約定供共同使用者。」修訂為「約定共用部分：係指專有部分經約定供共同使用者。地下壹層車

道須開放供其他地下壹層（含共同使用部分）、地下貳層及地下參層停車位承買人無償共同使用，屬約定專用部分。」既符合系爭車道現時之使用情形，原告主張系爭決議係屬無效，為無理由。

ŋ 原告備位聲明主張系爭會議之召集程序顯有瑕疵，類推民法第56條第1項規定撤銷系爭會議所為決議，有無理由？

按對於區分所有權人會議之召集程序或決議方法、決議內容，違反公寓大廈管理條例規定之法律效果，未有明文規定。又公寓大廈之區分所有權人會議乃全體區分所有權人組成之最高意思機關，主要係為區分所有建物內各區分所有權人之利害關係事項所召開，其決議係屬多數區分所有權人意思表示一致之行為而發生一定私法上之效力，其性質與民法社團總會相同，法理上自得援用民法有關社團總會決議之相關規定，而類推適用民法第56條之規定。依民法第56條第1項規定：「總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後三個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限。」次按公寓大廈管理條例第30條第1項規定：「區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。」從上開公寓大廈管理條例之相關規定，關於區分所有權人會議之開會內容，原則上應於開會前10日通知各區分所有權人，俾使各區分所有權人知悉，但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之，公告期間不得少於2日。

被告抗辯系爭會議之召開具有急迫情事一節，查原告於買受系爭車道之所有權後，於106年8月9日國福字第0000000-00號函（本院卷第168頁）通知被告，就被告如未於同年月31日前回應系爭車道使用費爭議時，將加裝管制設備而對進出之機車○○○區○○○○○道使用費，並停止現有地下2層、地下3層車位使用人之柵欄感應遙控器等情，再於同年9月

21日設置大型看板公告（見本院卷第170頁照片），主張自同年10月20日起針對進出車輛收取費用。則兩造對於系爭車道之使用費問題顯有齟齬，而原告以大型公告諭知限制車輛進出之時間僅有1月，對於被告而言，不論與原告另行溝通或遵行原告收費方式及換發感應裝置，均有即時處理之必要，此項期間限制對於系爭大樓其他住戶而言顯具有急迫之情形，故被告以有急迫情事召集區分所有權人臨時會議，尚非無據。

被告以106年9月22日遠科AB(18)管字第1060901號函公告開會通知（本院卷第33頁），預定於同年月28日召集區分所有權人臨時會議，及於系爭大樓梯廳公告該開會通知，並於同年9月25日寄發開會通知（見本院卷第34頁郵件收件回執），而原告自承被告於同年月25日貼出公告（見106年度湖調字第345號卷第4頁），則系爭會議於開會2日以前，被告已為開會通知公告，縱原告於同年9月26日收受開會通知，依公寓大廈管理條例第30條第1項但書規定，系爭會議之召集程序並無違法之處。是原告主張系爭會議之召集程序有重大瑕疵，類推適用民法第56條第1項規定，請求撤銷系爭決議，應屬無據。

四、綜上所述，原告先位主張系爭會議決議第一案之內容具有無效情形，及備位主張系爭會議之召集程序有違法情形，均無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、據上論結，原告之訴為額理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　31　　日

民事第二庭

法　官　辜　漢　忠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　31　　日

書記官　賴　怡　婷