

臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第1019號

原告 豪韻企業有限公司

法定代理人 林秀卿

訴訟代理人 陳振生

吳奕綸律師

饒菲律師

被告 元利世紀滙社區管理委員會

法定代理人 彭鐵誠

訴訟代理人 吳柏霖

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109年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認元利世紀滙社區於民國108年2月24日修訂之店面房屋租售管理辦法第3條第3項第C款關於「不得至本社區垃圾回收室傾倒或放置」部分、同條第4項第C款關於「店面承租人及其員工不得使用社區任何公設」部分，無效。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔2/7，餘由原告負擔。

事實及理由

一、被告之法定代理人，於本院審理期間由李國龍變更為彭鐵誠，並經彭鐵誠聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀及臺北市政府都市發展局函在卷可稽（本院卷第195至198頁），與民事訴訟法第175條第1項、第176條規定相符，應予准許。

二、原告主張：

（一）原告為元利世紀滙社區（下稱系爭社區）之店面房屋（門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號，下稱系爭店面）之區分所有權人（下稱區權人），被告於民國108年2月24日召開系爭社區第7屆第1次區權人會議，濫用多數決修訂社區規約及店面房屋租售管理辦法（下分稱108年2月24日規約及108年2月24日租售管理辦法），其中下列規定已違法限制原

告權利：

1. 108年2月24日規約第2條第9項規定，限制店面區權人使用獎勵汽車停車位專用電梯外之其他公共設施，侵害原告就共有部分之使用收益權利而無正當理由，構成權利濫用，違反比例原則、平等原則、公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第7條第5款、第9條第1項、民法第148條規定；
 2. 108年2月24日規約第6條第5項規定，如區權人無意擔任管理委員，需同意當年度管理費每坪加收新臺幣（下同）30元，已違按共有之應有部分比例分擔管理費之原則，變相強迫區權人擔任管理委員，濫行限制憲法保障人民有決定是否被選舉之自由權，違反公寓條例第10條2項、第37條、憲法第17條規定；
 3. 108年2月24日規約第17條規定，區權人於出讓、出租或供他人使用房屋時，應在契約載明受讓人、承租人或使用人不得違反系爭社區規約，否則應負連帶責任；108年2月24日租售管理辦法第2條第1項規定，出租人應於租賃合約中載明承租人若欲再轉租須經出租人同意。均已干預原告對系爭店面專有部分之利用，課予法律所無之限制及義務，違反法律保留原則、公寓條例第4條規定；
 4. 108年2月24日租售管理辦法第3條第3項第C款、同條第4項第C款規定，店面承租人不得至系爭社區垃圾回收室傾倒或放置垃圾、廢棄物，並不得使用社區任何公設，完全剝奪原告使用社區共用部分之權利，已違反比例原則、公平原則及公寓條例第7條第5款、第9條第2項、民法第148條等，屬權利濫用；
 5. 108年2月24日租售管理辦法第3條第9項規定，承租人若違反同辦法第3條第1至8項規定時，得視情節輕重處以承租人每次1,000元以上5,000元（含）以下罰金，並得連續處罰，已違反法律保留原則。
- (二)是上開108年2月24日規約及108年2月24日租售管理辦法規定，依民法第71條、第72條規定，應屬無效。爰提起本件

01 訴訟，請求並聲明：

02 1. 確認108年2月24日規約第2條第9項關於「購買店面之區
03 分所有權人…不得使用本社區其他公共設施」部分、第6條
04 第5項關於「若應擔任委員之區分所有權人仍無意擔任時，
05 需同意當年度管理費每坪加收30元」部分、第17條關於「區
06 分所有權人應在出讓、租賃或使用契約書載明受讓人、承租
07 人或使用人不得違反本規約之規定，否則應負連帶責任」部
08 分（下合稱系爭108年2月24日規約規定，分稱系爭108年
09 2月24日規約各條項規定），無效；

10 2. 確認108年2月24日租售管理辦法第2條第1項「出租人應
11 於租賃合約中載明，承租人若欲再轉租須經出租人同意」、
12 第3條第3項第C款關於「每日所產生之垃圾及廢棄物應當
13 日做好分類自行合法依規處理。不得至本社區垃圾回收室傾
14 倒或放置」部分、第3條第4項第C款關於「店面承租人及
15 其員工不得使用社區任何公設」部分、第3條第9項關於「
16 承租人若有違反上述（1至8）各項規定，管理委員會得視
17 情節輕重依本辦法對違反之店面承租人處以每次1,000元以
18 上5,000元（含）以下罰金。若未改善，得連續處罰，作為
19 公共基金」部分（下合稱系爭108年2月24日租售管理辦法
20 規定，分稱系爭108年2月24日租售管理辦法各條項規定）
21 ，無效。

22 三、被告答辯：被告已於109年3月8日召開系爭社區第8屆第
23 1次區權人會議，將系爭108年2月24日規約規定內容分別
24 修訂為「（第2條第9項）有關店面所有權人得使用之公設
25 範圍，應依本社區店面房屋租售管理辦法訂定之」、「（第
26 6條第5項）若應擔任委員之區權人仍無意願擔任時，由自
27 願擔任委員之人任之，每位擔任委員之區權人，每次出席管
28 委會給予出席費500元」、「（第17條）區分所有權人將
29 其專有部分出讓、出租他人或供他人使用時，該受讓人、承
30 租者或使用人亦應遵守本規約各項規定及約定。區權人並應
31 提醒受讓人、承租人或使用者須遵守社區規約，否則應依相

關之法律規定負責」（下稱109年3月8日規約），故系爭108年2月24日規約規定，已難認對原告有何法律上地位之不安影響，原告應無確認利益。又108年2月24日規約及108年2月24日租售管理辦法實未對購買店面之區權人增加限制，僅係將過去之實際作法明文化而已。系爭社區於設立之初，就垃圾回收室之垃圾處理量係以住戶垃圾量規劃，且系爭社區之公共設施設立目的係為滿足社區住戶需求，與店面戶以營業為目的有別，況店面戶繳交之管理費亦較一般住戶低，是上開限制規定並無違法。答辯聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執事項（本院卷第252、269、310頁，本院並依卷證資料酌為文字調整）：

（一）原告於103年7月17日登記為系爭店面之所有權人。

（二）108年2月24日規約及108年2月24日租售管理辦法，均係系爭社區第7屆第1次區權人會議修訂通過。

（三）108年2月24日租售管理辦法迄今未修正。

（四）系爭社區店面戶管理費為每坪80元，一般住戶管理費則為每坪120元，迄今並未變動。

五、本院判斷：

（一）原告就系爭108年2月24日規約規定之請求，無確認利益；就系爭108年2月24日租售管理辦法規定之請求，有確認利益：

1. 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。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年度台上字第1240號判決意旨參照）。惟確認法律關係成立或不成立之訴，以確認現在之法律關係為限，如過去曾經存在之法律關係，因情事變更，現已不復存在，而不影響其他現在之法律關係，即不得為確認之訴之標的（同院104年度台上字第2047號判決意旨參照）。

01 2.查原告請求確認系爭108年2月24日規約規定應屬無效，惟
02 該等規定均已經109年3月8日系爭社區第8屆第1次區權
03 人會議決議修改為如被告上揭答辯所陳內容，此有108年2
04 月24日規約、109年3月8日規約及系爭社區第8屆第1次
05 區權會會議紀錄在卷可稽（本院108年度湖調字第220號卷
06 《下稱湖調字卷》第34至48頁、本院卷第147至161、179
07 至184頁）。就系爭108年2月24日規約第6條第5項、第
08 17條規定加收管理費、要求負連帶責任部分，已經刪除而不
09 復存在，原告復未舉證陳明過去是否因此等規定已產生具體
10 法律關係之爭議（例如過去曾因不擔任管理委員而遭加收管
11 理費、就系爭店面出租而遭被告請求與承租人負連帶責任而
12 受有損害）而現仍存續，自無確認利益；就系爭108年2月
13 24日規約第2條第9項規定限制使用公共設施部分，雖經修
14 訂為依108年2月24日租售管理辦法辦理，惟原告既已另就
15 系爭108年2月24日租售管理辦法相關疑義內容請求確認無
16 效，可見並不影響其現在之法律關係，亦無確認利益。是原
17 告上開聲明第一項，請求確認系爭108年2月24日規約規定
18 無效，於法未合，不應准許。

19 3.至原告請求確認系爭108年2月24日租售管理辦法規定無效
20 部分，涉及原告店面租賃契約應載內容、得否使用垃圾回收
21 室及其他公共設施，以及被告得否對店面承租人處罰，兩造
22 既有爭議，堪認原告主觀上就此法律上地位存有不妥之狀態
23 ，且得以確認判決加以除去，是原告就此部分提起本件確認
24 訴訟，核有確認利益，以下分別析述原告此部分請求有無理
25 由。

26 (二)系爭108年2月24日租售管理辦法第2條第1項規定，有效
27 ；

28 1.按「所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處
29 分其所有物，並排除他人之干涉。」、「區分所有權人除法
30 律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，
31 並排除他人干涉。」、「區分所有權人對專有部分之利用，

不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。」、「住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。」，民法第765條、公寓條例第4條第1項、第5條、第15條第1項，分別定有明文。又憲法第15條明定財產權為人民之基本權利應予保障，第23條並要求以法律限制基本權利必須是防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序或增進公共利益所「必要」者，如逾越必要程度，造成過度侵害，而違比例原則，該限制即為法治國所不容許。是區權人就其專有部分所有權之行使，固非毫不受限制，仍須遵守相關法令另為規定之限制，並依規約使用，且不得妨害建築物之正常使用、違反區權人共同利益，但舉凡法令另為之限制規定、規約所制定之使用規範，以及是否有妨害建築物之正常使用或共同利益之認定等，均不得逾越必要程度。公寓大廈經區權會以多數決通過修改規約，如對受規範之少數區權人使用其專有部分，造成逾越必要程度之限制，即應評價為係違反民法第148條：「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」之權利濫用行為，並非法之所許，應認無效。

2. 查108年2月24日規約第18條固規定：「為維護本社區之公共安全、公共衛生、公共設施及公共權益，全體區分所有權人授權管委會另訂『各項管理辦法』以供住戶成員遵守，各項管理辦法並視為本規約之一部分」（109年3月8日規約第18條未修正，湖調卷第45頁、本院卷第158頁），惟實際上108年2月24日租售管理辦法係由系爭社區第7屆第1次區權人會議修訂通過，並非管委會另行修訂通過（見兩造不爭執事項(二)）。108年2月24日租售管理辦法既係經相同的區權會修訂程序，性質上即為規約，堪無疑義（至於租售管理辦法日後如經管委會依授權自行修訂，若修訂內容屬公寓條例第23條第2項各款之重要事項而規約並無相關規定，是否仍可認為具規約效力，則待探究，惟此不在本件審理範圍

01)，對於區權人出租其專有部分所為使用規範之內容，如未
02 逾越必要限度，區權人自應遵守。

- 03 3.系爭108年2月24日租售管理辦法第2條第1項：「出租人
04 應於租賃合約中載明，承租人若欲再轉租須經出租人同意」
05 (湖調卷第49頁)，堪認係民法第443條：「承租人非經出
06 租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，
07 除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。承租
08 人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契
09 約。」之補充規定，要求出租人載明上開內容於租賃契約，
10 使承租人不論係全部轉租或一部轉租，均須經出租人同意。
11 此規定固限制出租人「不於租賃合約載明上開內容」之自由
12 ，惟有利出租人維護其專有部分不被承租人任意轉租，且未
13 限制出租人不得同意承租人轉租，對出租人權利自由之限制
14 實屬輕微，亦有助於系爭社區對於實際使用者之管理，堪認
15 無逾越必要程度，核屬有效，原告主張違反法律保留原則、
16 公寓條例第4條云云，並無理由。

17 (二)系爭108年2月24日租售管理辦法第3條第3項第C款、同
18 條第4項第C款規定，無效：

- 19 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
20 共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定
21 。」、「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用
22 方法為之。但另有約定者從其約定。」，為公寓條例第9條
23 第1、2項所規定。共有部分、公共設施之使用，原則按區
24 權人依其共有之應有部分比例使用之，雖得另由區權人以約
25 定(包含規約)限制之，惟經由多數決議所為之限制仍需合
26 於平等、比例原則，不得逾越必要程度而妨害少數區權人就
27 建物及公共設施之通常使用，否則係屬違反民法第148條之
28 權利濫用行為，應認無效(最高法院100年度台上字第1293
29 號判決意旨參照)。
- 30 2.查系爭108年2月24日租售管理辦法第3條第4項第C款規
31 定「店面承租人及其員工不得使用社區任何公設」(湖調字

卷第50頁），係限制店面承租人不得使用系爭社區「所有公共設施」，為被告所自承（本院卷第252頁）。且觀108年2月24日規約第2條第9項原尚允許店面區權人依約定使用獎勵汽車停車位專用之電梯進出系爭社區地下室停車場（湖調字卷第36頁），經修訂後，109年3月8日規約第2條第9項規定店面區權人得使用之公設範圍悉依108年2月24日租售管理辦法（本院卷第149頁），則依此修訂結果，店面區權人連獎勵汽車停車位專用電梯亦不得再為使用。按「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：…三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造」，公寓條例第3條第4款、第7條第3款分別定有明文。又依社會通常觀念，消防設備、機電室、水塔等，係屬維持建築物安全及生活所必要者，在構造上及使用上均不具有獨立性，亦應認為屬於共同使用部分而不能單獨成為所有權之客體。系爭108年2月24日租售管理辦法第3條第4項第C款規定，未區分是否為維持建築物安全及生活所必要之構造等，一律限制店面使用人不得使用，除有邏輯上之繆誤（例如，公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造，均為建構建物外觀及安全存續所必要，本質上不可能限制使用），亦顯然限制過廣，已逾越必要程度，應屬無效。

3. 又系爭108年2月24日租售管理辦法第3條第3項第C款規定店面承租人「每日所產生之垃圾及廢棄物應當日做好分類自行合法依規處理。不得至本社區垃圾回收室傾倒或放置」，惟被告自承系爭社區委託廢棄物清除處理機構清運一般廢棄物獲許可之處理量每月5.12公噸，係臺北市政府依系爭社區戶數，包含店面，以及社區垃圾回收室狀況，所核可之處理量，並提出臺北市政府環境保護局核可函為據（本院卷第310、313至315頁）。合理可認系爭社區垃圾回收室的通

常使用方法，係作為「一般住戶及店面」丟棄「一般廢棄物」之用。惟被告未依廢棄物清理法相關規定，區分店面是否為該法第2條第5項之「事業」，而只得另行處置其「事業廢棄物」、不得使用社區垃圾回收室，使非屬事業之店面所生之「一般廢棄物」，亦不得使用社區垃圾回收室，已逾越必要程度。被告雖辯稱以每月5.12公噸之容許處理量計算，每戶每天平均只可丟棄一般廢棄物約1公斤，但店面很可能會超過等語（本院卷第309頁），但僅為主觀臆測之詞，且縱若可能發生此情，似亦非不可以提高管理費、限制丟棄一般廢棄物重量等其他侵害較小的方式，對店面使用垃圾回收室為管制，被告未舉證禁止使用垃圾回收室係唯一方式、其他侵害較小方式均不可行，自不足作為禁止使用垃圾回收室之正當理由。另，雖然店面繳交較少管理費（見兩造不爭執事項(四)），但是否即足為店面「完全不得使用」垃圾回收室之正當理由，亦未見被告提出管理費用以維護社區公共設施之相關資料以為舉證。準此，堪認系爭108年2月24日租售管理辦法第3條第3項第C款「不得至本社區垃圾回收室傾倒或放置」規定部分，構成權利濫用，應屬無效；至於「每日所產生之垃圾及廢棄物應當日做好分類自行合法依規處理」規定部分，僅係要求店面承租人依法處理廢棄物，本屬當然，無違法問題，自屬有效。

4. 末按，被告雖以前詞辯稱上開限制規定實未對購買店面之區權人增加限制，僅係將過去之實際作法明文化而已等語。惟過去實際作法如何，與是否具有適法性，係屬二事，本院已認上開限制違法，縱過去係如此作為，只代表過去即為違法，不因此得使上開限制規定轉為合法，併予指明。

(四) 系爭108年2月24日租售管理辦法第3條第9項規定，有效：

1. 按民法第820條第1、2項規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計

算。依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。」、公寓條例第23條第1項規定：「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。」。是公寓大廈本得由區權人以多數決議制定管理方法，以維護公寓大廈之安全及品質，惟仍須符合公平，不得逾越必要程度而過度限制區權人所有權。又對於違反管理規定者制定罰則，係為落實管理規則之規制效果，自亦屬管理方法之一環。

2. 查系爭108年2月24日租售管理辦法第3條第9項規定「承租人若有違反上述（1至8）各項規定，管理委員會得視情節輕重依本辦法對違反之店面承租人處以每次1,000元以上5,000元（含）以下罰金。若未改善，得連續處罰，作為公共基金」（湖調字卷第51頁），係屬「管理」範疇，為兩造所不爭執（本院卷第253頁），乃系爭社區以民法第820條第1、2項、公寓條例第23條第1項規定為法律依據所為規範，本無原告所指違反法律保留原則之問題。且觀每次違規之罰款金額為1000元至5000元間，依現今社會生活水準，堪認尚屬合理而可適當發揮趨使店面承租人遵守108年2月24日租售管理辦法所定相關規範（不包含前述已為本院認為無效之規定）之效果，符合其目的性，無違公平，且未過當，堪認合法有效。

六、綜上所述，原告請求確認108年2月24日租售管理辦法第3條第3項第C款關於「不得至本社區垃圾回收室傾倒或放置」部分、同條第4項第C款關於「店面承租人及其員工不得使用社區任何公設」部分無效，為有理由；逾此部分之請求，則無理由。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附此敘明。

八、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 12 月 30 日
民 事 第 四 庭 法 官 劉 家 昆

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 109 年 12 月 31 日
書 記 官 黃 湘 美