

臺灣新北地方法院民事判決

105年度訴字第3173號

原告 順晟建設開發股份有限公司

法定代理人 劉朝銘

訴訟代理人 吳慶隆律師

原告 新北市私立麥迪兒托嬰中心

法定代理人 林梓蘋

訴訟代理人 劉朝銘

複代理人 吳慶隆律師

被告 元氣大鎮社區管理委員會

法定代理人 廖年聰

訴訟代理人 張兩斌

金學坪律師

陳觀民律師

上列當事人間請求確認決議無效等事件，本院於民國107年12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認元氣大鎮社區於民國一〇五年十月二日第九屆區分所有權人會議如附表一所示規約增訂（修訂）議案：第八案、如附表二所示重大議案四之決議均無效。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告之法定代理人原為郭國慶，於本院審理中變更為廖年聰，有新北市中和區公所民國106年10月26日新北中工字第1062086613號函1份（見本院卷(二)第115頁至第116頁）在卷可稽，並據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷(二)第111頁至第113頁），核與民事訴訟法第175條第1項、第176條規定相符，自應准許。

二、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。又按民事訴訟法第247條所謂即受確認判決之法律上利益

，須因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者，始為存在（最高法院27年上字第316號判例意旨參照）。本件原告順晟建設開發股份有限公司（下稱順晟公司）、原告新北市私立麥迪兒托嬰中心（下稱麥迪兒托嬰中心，與順晟公司合稱原告，單指其一，逕稱姓名）起訴主張其等分別為新北市○○區○○路0段00號之「元氣大鎮社區」之區分所有權人及承租戶，而被告於105年10月2日召開第九屆區分所有權人會議（下稱系爭區權人會議）所為如附表一所示規約增訂（修訂）議案：第八案，擅自變更屋頂平台使用執照內容，且未經約定專用部分之區分所有權人（即順晟公司）同意，另如附表二所示重大議案四之決議，禁止元氣大鎮社區一樓店家將垃圾丟棄至社區地下室垃圾場且私設罰則，違反公寓大廈管理條例第15條、第33條及民法第148條等規定而無效等節，惟為被告所否認，致上揭決議之有效與否不明確，又因該等不明確之情形，攸關身為元氣大鎮社區之區分所有權人（即順晟公司）、承租人（即麥迪兒托嬰中心）權利義務，倘獲勝訴判決，可經由法院裁判除去其等必須容忍限制使用屋頂平台及禁止丟棄垃圾至社區地下室垃圾場之不利地位，原告對於本件訴訟之提起，應有訴之利益，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）關於先位之訴部分：

1. 元氣大鎮社區於105年10月2日召開系爭區權人會議，被告就元氣大鎮社區住戶規約（下稱系爭規約）增（修）訂提出議題討論，其中議案第八案：「H、I、J、K棟噪音改善，刪除系爭規約第3條第3款約定專用第3目屋頂平台之條文」（下稱系爭規約修正案，詳參附表一），經782票同意、39票不同意、71票廢票，通過此項規約修正案。另提出重大議案提案四：「社區前排店家的垃圾處理提議改為店家自

行委託清運公司處理。」、「2016年12月1日若有發現店家私自將垃圾丟棄至社區垃圾場，應對違反之店家每次處以新臺幣三千元之罰款。」（下稱系爭重大議案四，詳參附表二），經810票同意、30票不同意、52票廢票，通過此項重大議案。

2. 順晟公司為屋頂平台之區分所有權人，並為社區前排店家樓層之區分所有權人。該屋頂平台屬該建物之一部，原係應由全體住戶共有使用，屬該大樓之共用部分，而本件H、I、J、K棟使用執照屋頂平台圖設置之「空調冷卻水塔設備」均係載明於使用執照之屋頂平台圖中，且特別標記「供一層及二層服務及零售業之空調冷卻水塔設備空間」，並已依公寓大廈管理條例第56條第1項規定於申請建造執照時檢附之，亦有分管協議書可證，故此部分屬「約定專用部分」。又依公寓大廈管理條例第15條規定，元氣大鎮社區所有住戶應依「使用執照所載用途」使用專有部分、約定專用部分使用，而不得擅自以規約變更，且該等水塔、空調設施，乃係依建築法第7條、第28條設置，變更使用執照所載用途應向主管機關申請變更，片面以決議或規約辦理，乃違反民法第71條之規定而無效。末按公寓大廈管理條例第33條第3款規定，約定專用部分，其變更或移置，應得該約定專用部分之區分所有權人之同意，始得為之。系爭區權人會議中，對系爭規約修正案表決時並未得順晟公司之同意，經順晟公司受託人許明月當場抗議未果，因此系爭規約修正案所為之決議應屬違法，自不生任何效力。是系爭規約修正案乃違反建築法第7條、第28條所規定擅自變更樓頂（屋頂）平台使用執照所載用途使用，且未經約定專用之區分所有權人同意，違反民法第71條及公寓大廈管理條例第15條、第33條等規定，應屬無效。

3. 麥迪兒托嬰中心則為該二議案所指涉之承租人住戶之一。因順晟公司與被告原先約定每日將垃圾丟棄置地下二樓垃圾場交由社區委託之清運公司處理，除有約定管理費外，有鑒於

承租順晟公司所有樓層部分之店家所丟棄之垃圾量較一般住戶為多，再另收取垃圾處理費，惟二者均屬約定共有部分之管理與維護，應屬管理費之性質，而關於管理費之約定，原則上可另外由區分所有權人會議或規約另行規定，但費用必須合理。系爭重大議案四之決議，已將原來所規範之管理費及垃圾處理費分開，已對麥迪兒托嬰中心等店家產生不公平之差別待遇，本次決議不收取垃圾處理費，且完全禁止社區前排店家不得再丟棄垃圾至地下二樓垃圾場，惟原告除有繳交管理費外，另有繳交垃圾處理費，其他區分所有權人繳交管理費即可丟棄垃圾至地下二樓垃圾場，原告亦有繳交管理費，且多繳交垃圾處理費，產生對麥迪兒托嬰中心等店家不公平，該次會議逕以決議要求有繳交管理費之原告不得丟棄垃圾，顯屬多數暴力，不平等對待，是系爭重大議案四違反民法第148條誠信原則及公寓大廈管理條例第10條第2項等規定，應屬無效。另關於違反公寓大廈管理條例第16條第1項、同條第5項規定之處罰，公寓大廈管理條例第47條已有相關規定，固不論是否有違反上開規定之義務，亦非社區管相理委員會或區分所有權人會議得私自訂立處罰條款，是系爭重大議案四對麥迪兒托嬰中心等店家若有私自將垃圾丟棄至社區垃圾場，對違反之店家每次處以新臺幣（下同）3,000元之罰款，屬私訂罰則，乃屬無效之決議。據此，系爭重大議案四決議決不再向店家收取垃圾處理費用，並決議店家不得再丟棄至社區地下室垃圾場，使依規約繳納管理費及垃圾處理費之麥迪兒托嬰中心等店家不得再丟棄垃圾，乃係權利濫用、違反誠信原則乃屬無效之決議，且私設罰款一事，亦於法亦不合，系爭重大議案四之決議應屬無效。

(二)關於備位之訴部分：被告所召集系爭區權人會議之系爭規約修正案及系爭重大議案四決議通過後，原告認為已有前揭無效之理由，因此先位提起確認之訴。然系爭規約修正案及系爭重大議案四確屬違反法令，並有顯失公平之處，依民法第56條第1項、第799條之1第3項等規定，亦應得提起撤銷

之訴，若認此部分不符確認無效訴訟之範疇，原告乃就此部分決議，備位提起撤銷訴訟，以維權益等語。

(二)並聲明：

1.先位聲明：請求確認元氣大鎮社區於105年10月2日系爭區權人會議如附表一所示系爭規約修正案、附表二所示系爭重大議案四之決議均無效。

2.備位聲明：請求撤銷元氣大鎮社區於105年10月2日系爭區權人會議如附表一所示系爭規約修正案、附表二所示系爭重大議案四之決議。

二、被告則以：

(一)就系爭重大議案四部分，被告前有與順晟公司達成和解協議，但有條件，樓下承租之醫院，有醫療廢棄物部分，住戶擔心會混入社區廢棄物；另有餐廳油煙可能產生健康影響。如順晟公司可以保證醫療廢棄物不能放置社區垃圾區；餐廳排氣部分，順晟公司租給餐廳時應約定排氣不要影響住戶，則同意順晟公司之意見。

(二)依元氣大鎮社區G、H、I、J、K、L樓使用執照之屋頂平台圖之H、I、J、K樓原應為上（面中山路）下（面社區）兩側各設置一座冷卻水塔，G、L樓上側各應設置一座冷卻水塔，然今比對空拍圖卻發現，元氣大鎮社區H、I、J樓之兩座冷卻水塔均集中於下側，且K樓竟設有三座冷卻水塔均集中於下側，而G、L樓則均無設置冷卻水塔，按一座冷卻水塔體積為長2.54公尺、寬3.67公尺、高4.7公尺，重量達十幾公噸，原告僅以美觀為由，並未依使用執照屋頂平台圖使用約定專用部分，擅將H、I、J、K樓上側之冷卻水塔移至下側，其中K樓下側更設置三座冷卻水塔，使H、I、J、K樓之屋頂平台承重極為不均，恐已影響大樓結構體，致嚴重戕害住戶安全，經頂樓住戶反映，已有部分頂樓住戶之房間、客廳已發現牆壁龜裂現象。除此之外，由於冷卻水塔均集中同一側，該水塔抽水馬達所產生之運轉音量亦因集中一側無法分散，使高樓層住戶苦不堪言，而該抽水

馬達一日開啟十幾個小時，高樓層住戶每日均須受此疲勞轟炸，縱馬達關閉後，其低頻運轉聲仍似於頂樓住戶耳邊環繞，久久不見散去，類似幻聽徵兆，亦已影響高樓層住戶之居住品質及身心健康。兩造就此曾展開協調，被告並未要求順晟公司或店面承租戶須回復原狀，惟希望至少能將抽水馬達遷往地下室一樓（按地下室一樓停車場產權屬於順晟公司）以解決噪音問題，然至今僅有J樓一、二樓承租戶「世界健身房」為杜絕爭議，而於105年4月將抽水馬達遷往地下室一樓始解決該樓噪音問題，期間順晟公司亦曾承諾如J樓改善有效，其他樓願比照辦理，然迄今順晟公司仍只顧收取租金，對被告之訴求均一再拖延，罔顧住戶健康及安全，被告始召開系爭區權人會議刪除該約定專用條款以為反制。

(三)又依元氣大鎮社區G、H、I、J、K、L樓使用執照之屋頂平台圖之H、I、J、K樓原應為上（面中山路）下兩側各設置一座冷卻水塔，G、L樓上側各應設置一座冷卻水塔，長4.6公尺、寬3.6公尺，然查實際狀況系爭社區H、I、J樓之兩座（面社區）冷卻水塔均集中於下側，且K樓設有三座冷卻水塔均集中於下側，而一座冷卻水塔之長為2.54公尺、寬為3.67公尺，為原告所不爭，則兩座冷卻水塔之總長為5.08公尺、寬為3.67公尺，三座冷卻水塔之總長為7.62公尺、寬為3.67公尺，再加上馬達之設置位置，其面積已遠遠超過使用執照所核准建造使用之範圍，原告陳稱：依使用執照之屋頂平台圖各圖，主管機關准許360×350三個區塊共1080×1050供空調冷卻水塔設備空間，被告以總圖核准之尺寸指謫，顯有誤會，申請許可使用範圍大，現址使用範圍較小云云，顯與事實不符。

(四)綜上所述，公寓大廈管理條例第15條既規定住戶應依使用執照所載用途及規約使用約定專用部分，且不得擅自變更，與前開建築法第77條第1項規定同為約定專用部分使用之限制，屬同條例第7條第4款所謂之「法令」，本件順晟公司擅自變更約定專用部分之使用方式，依公寓大廈管理條例第7

01 條第4款規定，系爭社區G、H、I、J、K、L樓之屋頂
02 平台自不得做為約定專用部分，系爭區權人會議將住戶規約
03 第3條第3款約定專用第3目予以刪除自屬有理等語。並聲
04 明：原告之訴駁回。

05 三、不爭執事項：

06 (一)元氣大鎮社區於105年10月2日召開系爭區權人會議，被告
07 就元氣大鎮社區住戶規約（即系爭規約）增（修）訂提出議
08 題討論，其中系爭規約修正案（詳如附表一），經住戶以78
09 2票同意、39票不同意、71票廢票，通過系爭規約修正案。
10 另提出系爭重大議案四（詳如附表二），經住戶以810票同
11 意、30票不同意、52票廢票，通過系爭重大議案四。

12 (二)順晟公司為元氣大鎮社區屋頂平台（即共用部分）及前排店
13 家樓層之區分所有權人之一；麥迪兒托嬰中心乃為上開二議
14 案所指之住戶（即承租人）。

15 (三)系爭區權人會議之系爭規約修正案、系爭重大議案四表決時
16 未得順晟公司、麥迪兒托嬰中心之同意，並經順晟公司受託
17 人許明月當場抗議。

18 四、本件爭點：

19 (一)先位聲明部分：

20 1.系爭規約修正案是否有違反民法第71條、公寓大廈管理條例
21 第15條、第33條；或違反建築法第7條、第28條之規定，應
22 屬無效？

23 2.系爭重大議案四是否有違反民法第148條、公寓大廈管理條
24 例第10條，應屬無效？

25 (二)備位聲明部分：

26 系爭規約修正案、系爭重大議案四是否有違反民法第56條第
27 1項、第799條之1第3項，應予撤銷？

28 五、得心證之理由：

29 (一)系爭規約修正案是否有違反民法第71條、公寓大廈管理條例
30 第15條、第33條；或違反建築法第7條、第28條之規定，應
31 屬無效？

- 01 1.按總會決議之內容違反法令或章程者無效，民法第56條第2
02 項定有明文。次按公寓大廈區分所有權人會議，類似社團法
03 人之總會，為意思機關。是區分所有權人會議其程序或決議
04 有瑕疵時，自可類推適用民法第56條之規定（最高法院95年
05 度臺上字第2701號判決意旨參照）。次按區分所有權人會議
06 之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：三、依第
07 56條第1項規定成立之約定專用部分變更時，應經使用該約
08 定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公
09 共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，
10 不在此限；公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專
11 有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳
12 細圖說及規約草約。於設計變更時亦同；規約除應載明專有
13 部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者
14 ，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使
15 用主體，公寓大廈管理條例第33條第3款、第56條第1項及
16 第23條第2項第1款分別定有明文。
- 17 2.順晟公司主張其為元氣大鎮社區屋頂平台（即共用部分）及
18 前排店家樓層之區分所有權人，且其就元氣大鎮社區H、I
19 、J、K各棟部分屋頂平台有約定可設置冷卻水塔專用權利
20 等節，業據提出元氣大鎮社區H、I、J、K各棟建物登記
21 第一類謄本、使用執照之屋頂平台圖、分管協議書及系爭規
22 約影本等件（見本院卷(一)第41頁至第55頁、第57頁、第58
23 頁，本院卷(二)第221頁至第232頁）附卷可稽，且為被告
24 所不爭執（見本院卷(一)第109頁），足悉順晟公司依系爭規
25 約、分管協議有權使用元氣大鎮社區屋頂平台，被告雖於10
26 5年10月2日召開系爭區權人會議並作成系爭規約修正案，
27 惟系爭規約修正案因未得順晟公司之同意，顯然違反公寓大
28 廈條例第33條第3款之規定，且基於誠信原則及維持共有物
29 管理秩序之安定性，除法律另有規定者外，依前揭規定，自
30 不得以區分所有權人多數決議，剝奪順晟公司就元氣大鎮社
31 區H、I、J、K各棟部分屋頂平台之約定專用權。被告就

此如有爭執，自應循訴訟途徑解決，惟系爭區權人會議於未經順晟公司同意，亦未訴請法院判決確定之情形下，逕行通過系爭規約修正案，足以造成約定專用部分變更之效果，堪認系爭規約修正案之內容確有違反公寓大廈管理條例第33條第3款之情形，依民法第56條第2項規定之法理，其決議自屬無效。

3. 至被告抗辯順晟公司擅自變更約定專用部分之使用方式，依公寓大廈管理條例第7條第4款規定，元氣大鎮社區G、H、I、J、K、L樓之屋頂平台自不得做為約定專用部分，系爭區權人會議將住戶規約第3條第3款第3目予以刪除自屬有理等語，並提出元氣大鎮社區G、H、I、J、K、L樓空拍圖、冷卻水塔現場時拍照片數張（見本院卷(一)第123頁、第124頁至第131頁）為憑，惟經本院函詢新北市政府工務局：「請查明元氣大鎮社區G、H、I、J、K、L棟使用執照所附之屋頂平面圖，有無屋頂平台冷卻水塔之位置及尺寸不同之情，不同之原因為何」，經該局函覆表示：「…因本案『空調冷卻水塔設備空間』非為竣工查驗事項（主要設備），有關空間位置及尺寸不符問題，宜由原建築師、承造人等相關人士等確認並解釋其疑義」等語，有新北市政府工務局106年6月26日新北工施字第1061193616號函暨檢附之使用執照存根、元氣大鎮社區G、H、I、J、K、L棟屋頂平面圖1份（見本院卷(一)第192頁至第203頁）存卷可參。嗣經元氣大鎮社區原建築師簡昌源、承造人冠軍營造工程股份有限公司就「元氣大鎮社區屋頂層設置空調設備機組之適法性」等事項，提出說明：「一、依據新北市工務局回覆臺灣新北地方法院（新北工施字第1061193616號函），敘明本案屋頂層設計之空調冷卻水塔非建築之主要構造、設備等使照檢驗項目，相關設施設置並無涉及違法行為。二、原建築執照圖說之標示為相關設施設備之建議位置範圍，以實際設備尺寸為主，並以設備性能、空間利用為優先考量，本案圖說標示位置與尺寸雖與現況略微不符，仍於申請核准

01 預估範圍內。三、馬達及管線為相關設施之附屬設備及主要
02 運作設施，亦屬於本案空調設備之部分。四、本案綜上所述
03 ，本案屋頂空調設備與建築執照圖說標示不符，惟實際尺寸
04 長乘寬3.67m*2.34m 小於標示之3.6m*3.5m，以及實際所占
05 空間較標示尺寸為小，並未占用過多其他空間，應屬合於法
06 令規範尚未影響社區使用人權益，特此說明」，有建築師簡
07 昌源、承造人冠軍營造工程股份有限公司106年10月23日出
08 具之說明書影本1份（見本院卷(二)第31頁）在卷足參，可知
09 元氣大鎮社區G、H、I、J、K、L棟屋頂空調冷卻水塔
10 設備與建築執照圖說標示雖略有不符，但該等設備實際占用
11 空間較原平面圖標示尺寸為小，並未占用過多其他空間，仍
12 合於法令規範且未影響社區住戶之權益。再者，觀之前揭新
13 北市政府工務局提供之元氣大鎮社區G、H、I、J、K、
14 L棟屋頂平面圖，均有翔實測繪屋頂平面特定區域（3.6m
15 *3.5m）範圍「供社區一層及二層零售業之空調冷卻水塔設
16 備空間」（見本院卷(一)第197頁至第203頁），足見主管機
17 關亦准許元氣大鎮社區G、H、I、J、K、L棟屋頂平面
18 特定區域供做空調冷卻水塔設備空間，順晟公司在屋頂平台
19 設置空調冷卻水塔設備，尚符合使用執照核准之使用範圍。
20 佐以上開建築師、承造人出具之說明書亦具體敘明該等設備
21 之實際使用範圍較原平面圖標示尺寸為小，並未占用過多空
22 間，合於法令規範並未影響社區使用人權益，自難認元氣大
23 鎮社區G、H、I、J、K、L棟屋頂平台空調冷卻水塔設
24 備之設置有何違法之處。被告復未能提出其他證據證明順晟
25 公司有何擅自變更元氣大鎮社區G、H、I、J、K、L棟
26 屋頂平台約定專用部分使用方式之行為，是被告此部分抗辯
27 自難採信，不足作為系爭規約修正案之合法依據。

28 (二)系爭重大議案四是否有違反民法第148條、公寓大廈管理條
29 例第10條，應屬無效？

30 1.按公寓大廈管理條例所稱之住戶，指公寓大廈之區分所有權
31 人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用

者或業經取得停車空間建築物所有權者，公寓大廈管理條例第3條第8款定有明文。查麥迪兒托嬰中心係於104年1月1日向順晟公司承租元氣大鎮社區前排店家（即新北市○○區○○路0段00號1樓），為元氣大鎮社區住戶之一，有租賃契約書影本1份（見本院卷(一)第56頁）在卷可查，復為兩造所不爭執（見本院卷(一)第109頁），依前開說明，麥迪兒托嬰中心與順晟公司均同為元氣大鎮社區之住戶，亦為系爭重大議案四所規範之對象（即社區前排店家），具有提起本件之訴之利益，應堪認定。

2. 次按有關公寓大廈、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，公寓大廈管理條例第23條定有明文。是由該規定可以得知，公寓大廈區分所有權人雖得經區分所有權人會議決議訂立規約，惟其規約之內容，自不得違反法令之限制，而此之所謂法令，自包括憲法、法律、地方自治規章、法規命令及一般法律原理原則等有效之法規範而言，亦即社區規約之制定，雖屬私法自治之範疇，惟不得違反法令之限制。再按權利之行使，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，民法第148條第1項、第2項分別定有明文。又所謂誠實信用原則，係在具體的權利義務之關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法（最高法院86年度台再字第64號判決意旨參照）。準此可知，公寓大廈之共用部分、約定共用部分之修繕、管理及維護，雖依公寓大廈管理條例第10條第2項後段之規定，非不得以區分所有權人會議或規約另行規定，惟原則上仍應同條項前段，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔為原則；倘區分所有權人會議或規約欲就此另有規定，對於何以給予不同區分所有權人差別對待，即應具備充分理由，否則無異允許藉由多數決方式，形成對

少數區分所有權人不利負擔之決議或約定，即與前揭有關誠實信用原則之說明有違，自屬權利濫用，依民法第148條第1項之規定，要非法之所許。查系爭重大議案四規定自105年12月1日起，元氣大鎮社區前排店家所產生垃圾應自行委託清運，不得再丟棄至社區地下室垃圾場，管理委員會對店家應將管理費及垃圾費處理分開，不再向店家收取垃圾處理費，若有發現店家私自將垃圾丟棄至社區垃圾場，對違反之店家每次處以3,000元罰款，揆諸前揭說明，被告自應證明上開差別待遇之正當性基礎，否則即不得謂為非以犧牲他方利益以圖利自己之權利濫用情事。

3. 原告主張順晟公司與被告原先約定每日將垃圾丟棄置社區地下室二樓垃圾場交由社區委託之清運公司處理，除有約定給付管理費外，有鑒於承租順晟公司所有樓層之店家所丟棄之垃圾量較一般住戶為多，故另給付額外1坪1元之垃圾處理費等節，有元氣大鎮社區第八屆管理委員會會議紀錄影本1份（見本院卷(一)第59頁至第60頁）存卷可稽，為被告所不爭執，惟被告對此僅辯稱如果原告可處理有關醫療廢棄物及餐廳油煙，則同意原告之主張等語（見本院卷(一)第108頁、第110頁），可知順晟公司對於其出租之社區前排樓層店家所生垃圾除有給付管理費外，另有額外繳交1坪1元垃圾處理費予被告，且元氣大鎮社區地下室垃圾場本可一併處理社區前排店家所產生垃圾量，事實上亦無造成社區所有住戶需為店家所產生的龐大垃圾全數買單之情形，是以，系爭重大議案四之規範目的（社區前排店家產生大量垃圾，造成社區所有住戶需為店家所產生的龐大垃圾全數買單）顯與元氣大鎮社區垃圾處理實際現況有所衝突，已難作為系爭重大議案四差別待遇之正當性基礎。

4. 再查，系爭重大議案四於105年10月2日通過後，迄至107年5、6月份為止，被告仍有持續向順晟公司收取垃圾清運費用，並同意麥迪兒托嬰中心等社區前排店家繼續將垃圾放置於社區地下室垃圾場，且於107年度區分所有權人會議亦

有提案垃圾清運費每坪要加收5元等情，有元氣大鎮社區107年度（十一）區分所有權人大會會議手冊、107年5-6月份店鋪管理費請（付）款單影本各1份（見本院卷（二）第233頁至第236頁、第237頁）附卷可憑，顯見系爭重大議案四規範內容要與元氣大鎮社區之垃圾處理、收費現況不符。又按，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文，是本件元氣大鎮社區地下室垃圾場之管理、使用，依法自屬被告之權責範疇。再依系爭規約第13條第9款規定：「管理委員會職務包括：本社區保全、清潔、管理服務之委任、僱傭、監督」、第19條第2項第4款規定：「管理費支付用途：本社區保全、清潔、管理服務費用」（見本院卷（二）第227頁、第228頁至第229頁），足證元氣大鎮社區之清潔、垃圾處理事項，非但屬於被告之法定職權範圍，依系爭規約亦屬於被告應履行之規約義務，且垃圾清運費等清潔費用應屬管理費之一環。然被告竟任由區分所有權人以多數決方式通過系爭重大議案四，排除被告己身之規約義務，強令由麥迪兒托嬰中心等前排店家自行負擔垃圾清運，更持續收取管理費及垃圾清運費用遂其利己之目的，顯未依誠信原則行使其權利，亦與被告所稱系爭重大議案四係基於公平及比例原則之正當性基礎有間，不足作為正當化其差別對待之依據。

- 5.再按，住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為；住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理；有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處3,000元以上1萬,5000元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務。屆期不改善或不履行者，得連續處罰：住戶違反第16條第1項或第4項規定者，公寓大廈管理條例第16條第1項、第5項、第47條第2款分別定有明文。是有關住戶

違反公寓大廈管理條例第16條第1項關於棄置垃圾與此相類之行為者，公寓大廈管理條例已明定管理負責人或管理委員會應予制止，而經制止而不遵從者，其處理方式乃應報請主管機關依公寓大廈管理條例第47條之規定處理，此乃立法者針對上開違規情節之態樣所為之立法規範（法律保留），即不許區分所有權人會議於管理負責人或管理委員會報請主管機關依規定處理外，自行訂立處罰條款而為私力救濟。然查系爭重大議案四之內容，除了免除被告應負擔之社區清潔責任外，更增訂：「管理委員會及物業公司應嚴格把關，2016年12月1日若有發現店家私自將垃圾丟棄至社區垃圾場，應對違反之店家每次處以3,000元之罰款」之罰則條款，顯已逾越上開法令之限制，亦與元氣大鎮社區規約第25條第6款規定：「廢棄物及垃圾應妥善裝載及封存至垃圾袋，…並依管理委員會規定，置放在特定收集場所（即社區地下室垃圾場），…」顯有扞格；且依系爭重大議案四自行規定之處罰內容，將使社區前排店家原先依照規約可放置垃圾於地下室垃圾場之行為，反而違反系爭重大議案四內容而須負擔每次3,000元之高額罰款，明顯悖於法律保留原則及比例原則，對原告造成之損害顯然甚鉅，難謂非以損害他人為主要目的，自屬權利濫用。從而，系爭重大議案四之內容已違反法令之限制且背於公共秩序，而屬無效。

(三) 基上，原告主張系爭規約修正案違反公寓大廈管理條例第33條第3款、系爭重大議案四違反公寓大廈管理條例第16條第1項、第5項、第47條第2款法令限制及誠信原則，依法均屬無效，於法有據。又按原告起訴以單一之聲明，主張數項訴訟標的之法律關係，並請求法院選擇其中之一為原告勝訴判決，而未定有先後之順序，此請求法院就原告之訴有理由時，就各該訴訟標的擇一為其勝訴判決者，此為訴之選擇合併。是原告先位聲明之訴訟標的雖有數項，而僅有單一之先位聲明，其以數項訴訟標的法律關係為選擇合併性之主張，本院既認依公寓大廈管理條例、誠信原則之訴訟標的為有理

由而為原告勝訴判決，則原告另依建築法而為請求之部分，
本院自無庸再予審認，附此說明。

六、綜上所述，原告先位聲明請求確認元氣大鎮社區於105年10月2日系爭區權人會議如附表一所示系爭規約修正案、如附表二所示系爭重大議案四之決議均無效，為有理由，應予准許。又按訴之客觀預備合併，必有先位、後位不同之聲明，當事人就此數項請求定有順序，預慮先順序之請求無理由時，即要求就後順序之請求加以裁判，法院審理應受此先後位順序之拘束。於先位之訴有理由時，備位之訴即毋庸裁判。必先位之訴為無理由時，法院始得就備位之訴為裁判（最高法院97年度台上字第111號判決意旨參照）。本件原告之先位聲明訴既經准許，則備位之訴部分，本院即毋庸審究裁判，併予敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，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。

八、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 1 月 8 日
民 事 第 六 庭 審 判 長 法 官 陳 映 如
法 官 謝 宜 雯
法 官 莊 哲 誠

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 108 年 1 月 8 日
書 記 官 尤 秋 菊

附表一：

	H、I、J、K棟噪音改善，刪除規約第三條第三款約定專用第三目屋頂平台之條文。
--	--

(續上頁)

規約增訂（修訂）議案
：第八案

說明：

(一)建商（順晟建設）以約定專用方式，將面中山路1、2樓店面的冷卻水塔及抽水馬達以約定專用方式裝置於H、I、J、K棟頂樓平台，馬達運轉產生之噪音，嚴重影響各棟高樓層住戶之居住品質及身心健康。

(二)多年來經住戶及管委會多次向順晟及店面承租戶反映，中間雖曾進行若干改善措施，惟始終無法解決噪音問題，直到今年四月J棟的世界健身房將冷卻水塔之抽水馬達移到他們的機房才徹底解決J棟的噪音問題。

(三)期間管委會於5/20邀集建商、店面、承租戶及住戶代表開會，會中建商代表承諾，只要J棟的改善方案有效，會建議公司針對H、I、K棟比照辦理，惟自6月底健身房改善完成並確認，成效至今，管委會多次聯絡順晟，順晟卻一直無正面回應並一再拖延。

辦法：

(一)順晟坐收1、2樓店面租金，而將店面的冷卻水塔設置於頂樓占用約1/4頂樓共用平台，而且針對住戶反映之馬達噪音問題不願積極有效處理，懇請所有區分所有權人支持，修改規約取消水塔約定專用之權利，以提高社區住戶之生活品質及維護優良社區之名譽。

(二)懇請全體區分所有權人支持本提案刪除第三條第三款第三目規約，改善H、I、J、K噪音擾寧的問題。

附表二：

重大議案四	社區前排店家的垃圾處理提議改為店家自行委託清運公司處理。
	說明： 社區前排店家每日所產生的垃圾是住家的數倍，更甚者是數十倍，現今每日將營業所產生的龐大垃圾丟棄至地下二樓垃圾場交由社區委託的清運公司處理，造成社區所有住戶需為店家所產生的龐大垃圾全數買單，實不符公平及比例原則。
	辦法： (一)管委會針對店家應將管理費及垃圾處理分開，不再向店家收取垃圾處理費。 (二)2016年12月1日起，店家所產生的垃圾應自行委託清運，不得再丟棄至社區地下室垃圾場。 (三)管理委員會及物業公司應嚴格把關，2016年12月1日若有發現店家私自將垃圾丟棄至社區垃圾場，應對違反之店家每次處以新臺幣三千元之罰款。 (四)倘若物業公司應把關而未積極有效把關時，則罰款貳萬元。