

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第3626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

複代理人 王子鳴律師

被告 元氣大鎮社區管理委員會

法定代理人 王文繁

訴訟代理人 李依蓉律師

複代理人 何子豪律師

上列當事人間請求確認決議無效等事件，經本院於民國109年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認元氣大鎮社區於民國一〇八年九月二十九日召開之第十二屆區分所有權人會議如附表一所示第三案所為之決議無效。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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。次按確認法律關係成立（存在）或不成立（不存在）之訴，固以確認現在之法律關係為限，但基於該過去不成立（不存在）之法律關係所為行為之法律效果如繼續存在，仍應認為有即受確認判決之法律上利益，自非不得對之提起確認之訴。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指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而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益。經查，被告於民國108年9月29日召開第12屆區分所有權人會議（下稱系爭區權人會議），並提出如附表一所示內容之第三案（下稱系爭議案），當日經元氣大鎮社區區分所有權人合計1,085人出席（應出席1,363

人），其中717票同意、163票不同意、38票廢票，而作成如附表一所示決議（下稱系爭決議），又原告為如附表二所示停車位之所有權人，則系爭區權人會議上開決議是否無效，攸關原告其所有如附表二所示停車位可否出租予訴外人宏達經營管理顧問有限公司（下稱宏達公司）經營停車場（下稱系爭停車場）之事，將致原告私法上之地位有受侵害之危險，而得經法院以確認判決除去，揆諸前揭說明，原告提起本件確認之訴，應有即受確認判決之法律上利益。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告於108年9月29日召開系爭區權人會議，並提出如附表一所示內容系爭議案，當日經元氣大鎮社區區分所有權人合計1,085人出席（應出席1,363人），其中717票同意、163票不同意、38票廢票，而為系爭決議，然系爭決議具有針對性、不公平且違法，對原告權利侵害甚深。又如附表二所示停車位為原告所有，且依申請建造執照時檢附之約定專用部分圖，可知如附表二所示停車位為約定專用部分，原告遂將如附表二所示停車位外包予宏達公司經營系爭停車場以收益，屬公寓大廈管理條例第33條第3款所保障原告專用權利，不容侵害。而系爭議案先經原告於108年9月27日寄發板橋後埔郵局366號存證信函予被告，制止被告未果，後於系爭區分權人會議之108年9月29日，經原告到場，被告在未經討論系爭議案之情形下，即讓報到人員以書面投票表決，原告雖有提出程序異議，被告仍逕為該議案之開票表決且決議，原告甚為不服，則系爭決議未經約定專用權人即原告同意，顯然違反公寓大廈管理條例第33條第3款之規定，應屬無效；再依108年9月30日所修訂之元氣大鎮社區第12屆規約（下稱系爭規約），其中第柒章「一、停車場之分管使用及管理辦法」（下稱系爭停車場辦法）第13條約定，顯見系爭規約並未限制住戶不得將停車位出租予他人，僅要求出租後應通知管理中心以便管理即可，則系爭決議亦有違反系爭規約之約定而無效甚明，復基於誠信原則及維持

共有物管理秩序之安定性，自不得以區分所有權人多數決議，以系爭決議單方片面剝奪原告就如附表二所示停車位之約定專用權，況系爭議案並無任何差別對待之正當基礎，僅針對原告所有專用停車位使用部分而為決議，非規範全體社區停車位管理使用，對原告甚為不公，依民法第148條第1、2項之規定，亦屬無效；此外，確保社區安全方法甚多，凡加強保全、增設監視及照明設備、要求承租人提供身分設備均可，非必限制地下室停車位之出租始可達成，是系爭議案以社區安全為由，即禁止原告使用如附表二所示停車位之權利，非侵害最小手段，不符比例原則，背於公序良俗，依民法第72條之規定，亦屬無效，爰依民法第56條第2項規定，先位請求確認系爭議案因違反上開法律規定係屬無效。其次，系爭決議違反法令且顯失公平，參照民法第56條第1項、第799條之1第3項及內政部所公布會議規範第1條等規定，公寓大廈管理條例之區分所有權人會議，應先行於會議中充分討論、表示意見後，始行表決議案，方符會議形式及本旨，然於108年9月29日系爭區分權人會議，區分所有權人報到時即得領取投票單，填寫同意或不同意後，逕行投入票箱，而未實質討論各項議案，難認系爭議案業經充分討論、表示意見之程序，始行議案之表決，此等決議方法之違法，經原告出席代表人當場提出異議而未果，原告自得於系爭區權人會議後3個月內，依民法第56條第1項之規定請求撤銷系爭決議，爰備位依民法第56條第1項、第799條之1第3項等規定，請求撤銷系爭決議等語。並聲明：(一)先位聲明：請求確認元氣大鎮社區於108年9月29日系爭區權人會議如附表一所示系爭決議無效。(二)備位聲明：請求撤銷元氣大鎮社區於108年9月29日系爭區權人會議如附表一所示系爭決議。

二、被告方面：依系爭規約第3條第2項、第31條所附系爭停車場辦法第4、5、9、13條等約定及公寓大廈管理條例第9條第2、3項等規定，可知元氣大鎮社區地下室停車位係專

供社區所屬車輛停車使用，且停車車輛須經管理委員會登錄車牌號碼，車位所有權人縱得將停車位出租予他人使用，仍應通知管理委員會納入管理，亦即元氣大鎮社區地下室停車位不開放對外臨時使用，況該部分車道屬共用部分，設置目的及通常使用方法為供住戶車輛通行使用，原則上不得作為他用，否則應經修改規約約定或區分所有權人會議決議同意，而原告雖為如附表二所示停車位之所有權人，然其未經社區規約約定或區分所有權人會議同意，自100年10月起，將如附表二所示停車位外包予宏達公司經營停車場，對外提供月租或臨時使用，已違反系爭停車場辦法第4、5、13條等約定，且使非元氣大鎮社區住戶之人得輕易進入社區，對社區安全產生極大威脅，於106年間即曾發生縱火事件，無法免除社區住戶對於維安之疑慮。況如附表二所示停車位均為共用部分，尚非約定專用部分，且分管協議與約定專用性質不同，前者為契約，後者為規約之共同行為，則元氣大鎮社區停車位未經規約約定為約定專用部分，原告自無從引用公寓大廈管理條例第33條第3款規定。又宏達公司為管理臨時停車輛出入之便，未經元氣大鎮社區規約約定或區分所有權人會議決議同意，逕自在元氣大鎮社區地下室停車位之車道增設電動柵欄機及自動收費機，占用並封阻部分出口及車道，導致住戶車輛無法藉由該出口及車道通行使用，除造成住戶權益受損外，更有阻礙逃生之虞，已違反公寓大廈管理條例第9條第2項之規定及系爭停車場辦法第9條之約定。從而，被告法定代理人王文繁基於社區安全考量，遂提出系爭議案，並經系爭區權人會議決議通過，由如附表一所示系爭議案案由及說明，可知系爭議案係基於社區安全考量，禁止原告及宏達公司將如附表二所示停車位對外提供臨時使用，而系爭規約本即有不得將停車位開放對外臨時使用之相關規範，亦即系爭議案僅在重申系爭規約意旨，並未變更原告所有權人如附表二所示停車位之使用方式，更未變更原告約定專用部分，縱未經原告同意，亦無違反公寓大廈管理條例第33條第

3 款之規定。另原告主張系爭決議有違誠信原則，然宏達公司經營停車場除使用原告所有如附表二所示約定專用部分外，更違法占用社區共用部分而增設自動柵欄機及收費機，阻礙住戶○○○區○○○道，元氣大鎮社區其他住戶並無將所有停車位對外開放臨停使用及設立柵欄機占用共用部分等違反規約行為，系爭議案僅針對原告及宏達公司上舉作成系爭決議，自符元氣大鎮社區之公共利益，非以損害他人為主要目的，並未違反民法第148條規定之誠信原則。此外，被告於108年12月11日召開第三次臨時會議，亦有邀請原告及宏達公司參與，然因宏達公司執意保留電動柵欄機等設備，無法排除上開妨礙之情，雙方無法達成共識，宏達公司之經營方式及後續提供之解決方案無法符合系爭規約，系爭議案自無違反比例原則，況經被告向新北市政府交通局反應，該局回覆宏達公司所持停車場登記證已於109年1月31日逾期且未重新申請，可知其經營停車場屬違法營業狀態，其主張系爭議案違反公寓大廈管理條例、民法第72、148條而無效，顯屬無據。再者，系爭規約對於召開區分所有權人會議之召集、提案、出席表決權比例等均有約定，針對投票方法並無限制，至原告所提出內政部會議規範未經列入系爭規約，原告主張顯非可採。另元氣大鎮社區住戶於109年7月10日即得領取提案單以提案，於109年7月30日進行提案討論，並於109年9月12日寄發開會通知單、大會手冊等，於109年9月27日進行提（議）案說明會，經上開提案說明及討論流程後，始於109年9月29日召開系爭區權人會議並針對各項提案表決投票，此係因元氣大鎮社區住戶人數眾多，若於區分所有權人會議當日始進行提案討論及投票，難認可行，故該社區長年以來均如此進行，自無未實質討論系爭議案之情。又依元氣大鎮社區於109年9月12日所寄發第12屆區分所有權會議手冊，所列各項提案均有記載說明資料，於投票須知亦有提醒區分所有權人應先詳閱各項議案說明資料，以確實瞭解議案性質內容，及應預先圈選同意或不同意，是區分

所有權人於投票表決前，已有充分時間可得瞭解議案內容，並形成最終同意或不同意之決定，於系爭區權人會議當日，被告亦有先行說明提案內容，後經宏達公司陳述反對意見，始經過半數區分所有權人出席，及出席之區分所有權人過半數同意而為系爭決議，程序上無違反法令或規約之瑕疵等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，元氣大鎮社區於109年9月29日召開系爭區權人會議，經王文繁提出如附表一所示之系爭議案，原告就系爭議案提出異議，當日經元氣大鎮社區之區分所有權人合計1,085人出席，以書面投票表決，其中717票同意、163票不同意、38票廢票，遂為如附表一所示系爭決議；另原告為如附表二所示停車位之所有權人，原告將如附表二所示停車位外包出租予宏達公司經營停車場，對外提供月租及臨停服務，並設置自動柵欄機及收費機設備等節，有元氣大鎮社區108年度（12）區分所有權人大會會議手冊、108年度區分所有權人大會第12屆會議紀錄、第12屆規約、建物登記第一類謄本、元氣大鎮社區地下1層平面圖、現場照片等件為證（見本院卷第31至60頁、第61至66頁、第95至123頁、第67至69頁、第71至83頁、第173至175頁、第179頁、第465至477頁），且為兩造所不爭執，是此部分之事實，自堪信為真實。

四、原告主張系爭區權人會議如附表一所示系爭決議，違反公寓大廈管理條例第33條第3款及民法第72條、第148條等規定，應屬無效；又系爭區權人會議就系爭議案未進行實質討論、表示意見，逕以書面投票表決，系爭區權人會議決議方法違反法令或章程，原告已於3個月內請求，自得依民法第56條第1項之規定請求撤銷系爭決議等節，為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：系爭決議有無違反公寓大廈管理條例第33條第3款及民法第148條等規定而無效？茲分別敘述如下：

（一）按共有部分：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；約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者；公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同，公寓大廈管理條例第3條第4款、第5款、第56條第1項分別定有明文。又法定停車位乃建築物依都市計畫書、建築技術規則設計施工編第59條及其他有關法令必須設置之停車位，公寓大廈管理條例第58條規定之法定停車空間即係指此項停車位。獎勵停車位係主管機關為供公眾停車之用，鼓勵建築物建造時，依都市計畫法令按鼓勵係數或一定公式計算，另行增設停車位。增設停車位則係指建築物除法定停車位外，由建築商以剩餘樓地板面積或法定空地自行設置之停車位。上開停車位如係設於建築物之一層或地下室者，該層或地下室縱有構造上之獨立性，甚或因有進出車道之存在，而得直接與外界相通，然因係區分所有建築物之公用設施（通常另附設防空避難設備故又稱為防空避難室兼停車位），乃法定共有部分，是本質上不得為單獨所有權之客體，故不能成為專有部分，至就其使用權之取得，應係在該共有部分（如屬法定共有部分之地下室），就停車位為特定區分所有人約定專用部分取得專用權，此項專用權取得之方式，於公寓大廈管理條例施行後，是依規約為之。

(二)經查，原告為元氣大鎮社區房屋之起造人，其於申請建造、使用執照時，在圖說上將如附表二所示停車位標示為共有部分，有新北市政府工務局97年中使字第359號建造、使用執照所附竣工圖1份在卷可參（見卷外影卷），且為兩造所不爭執，是此部分自堪信為真實。又原告於申請建造、使用執照時，雖將如附表二所示停車位標示為共有部分，然其亦同時檢附公寓大廈規約範本1份（見卷外影卷），其中第15條約定：「共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停

車空間持分者，或該契約訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。二、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。」，堪認原告於申請建造、使用執照之際，就元氣大鎮社區地下一層之停車空間，將依區分所有權人與起造人之買賣契約或地政機關登記資料，就該共有部分明載專屬停車位持分者，仍屬約定專用者。復參諸97年10月25日訂定之元氣大鎮社區規約，其中第3條第5項停車場之分管使用及管理第1款約定：「本社區地下室第一、二、三層停車位空間，依與起造人訂立房屋土地買賣約書附件五地下室停車位使用分管協議書、附件六地下室停車位登記及使用說明協議書之約定事項，由購買特定編號停車位、機車位之區分所有權人，按其購買車位位置編號享有使用、收益、處分及排除他人干涉之權利，但如遇緊急或防空避難需要時，須無條件開放供公眾使用，絕無異議。」；且自元氣大鎮社區起造人與各區分所有權人所簽訂之房屋買賣契約書附件六地下室停車位登記及使用說明協議書第2條約定：「本約汽車停車位編號1107、1108、1109、1110、1111、1112、1113、1115、1116、1117、1118、1119、1120、1121號為自設停車位共14輛，地下參樓……，地下貳樓……及地下壹樓1096、1097、1098、1099、1100、1101、1102、1103、1105、1106號共30輛為獎勵停車位其餘為法定車位，以上汽車停車位係建照執照核准之合法汽車停車位，其產權登記之面積以地政機關實際登記為準，買、賣雙方特別約定不論面積誤差多寡均不找補。」、第3條約定：「有關獎勵停車位依內政部台（84）內營字第八四〇八四五〇號函補充規定，停車空間不論由所有權人自行使用或供任何不特定人依約定使用，或屬供公眾使用。故購買上述車位者按附件（十二之一）所示位置編號有使用、收益、處分及排除他人干涉之權利。未購買前述車位者，對購買前述車位之人按其車位位置編號有使用、收益、處分及排除他人干涉之權，絕無異議。」，有元氣大鎮社區97年10月25日規約、房屋買賣契約書各1份附卷

可參（見本院卷第247至255頁、第257至319頁），足徵如附表二所示停車位分別為獎勵停車位、增設停車位、法定停車位，均位處元氣大鎮社區地下1層之共有部分，而原告為元氣大鎮社區之起造人，經其與元氣大鎮社區各區分所有權人間，分別以買賣契約約定各區分所有權人買受之停車位及如附表二所示停車位，係供其等各自使用、收益、處分，而可排除他人干涉，進而在元氣大鎮社區規約中約明，準此，如附表二所示停車位雖係屬共有部分，然業經全體區分所有權人以規約約定由原告專用甚明，自堪認屬約定專用部分。

(二)次按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關。其區分所有權人會議決議之內容違反法令或規約者，依公寓大廈管理條例第1條第2項適用民法第56條第2項規定，應為無效。又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：三、依第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共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限，公寓大廈管理條例第33條第3款亦有明定。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條定有明文。所謂誠實信用之原則，係在具體之權利義務關係，依正義公平方法，確定並實現權利內容，避免一方犧牲他方利益以圖利自己，應以各方當事人利益為衡量依據，並考慮權利義務之社會作用，於具體事實為妥善運用。倘經認定違反誠信原則時，其法律效果以不發生該違反者所期待者為原則（最高法院108年度台上字第1836號判決意旨可資參照）。是依前開規定及說明，可知公寓大廈區分所有權人雖得經會議決議訂定規約，然其規約之內容尚不得違反法令之限制，倘因區分所有權人會議多數決之結果，導致少數區分所有權人之權益遭實質剝奪，可認有恣意之差別對待時，堪認違反誠

01 信原則，即依公寓大廈管理條例第1條第2項適用民法第56
02 條第2項之規定，區分所有權人會議決議內容因違反法令而
03 屬無效。

04 (四)其次，如附表二所示停車位既經元氣大鎮社區全體區分所有
05 權人約定由原告使用、收益、處分，且得排除他人干涉一節
06 ，業經本院認定如前；另元氣大鎮社區於109年9月29日召
07 開系爭區權人會議，並為系爭決議一節，亦如前述。而系爭
08 議案之內容明確記載：「基於社區安全，廢止建商宏達停車場
09 對外承租，對外臨停一案」；說明則記載：「1.多年來建
10 商外包的宏達停車場欠佳，社區安全有很疑慮。2.停車場空
11 間沒有獨立起來，外面的人停好車若往內走，就進入社區B1
12 裡面，安全堪慮。3.建商當初使用執照，建築執照有規劃那
13 邊私營嗎？規劃所有車子都是中山路進，台新街出。」，有
14 系爭區權人會議紀錄1份可參（見本院卷第63頁），則由系
15 爭議案上開內容及說明之文義，足徵系爭議案乃係禁止原告
16 將如附表二所示停車位外包出租予宏達公司經營系爭停車場
17 對外提供租賃、臨停等服務甚明，其中尚未提及宏達公司有
18 何違反系爭停車場辦法之情，自難認系爭議案僅係要求宏達
19 公司須依系爭停車場辦法約定辦理，是證人洪士鈞、周名琪
20 於本院審理時固均證稱系爭議案係因宏達公司承租經營停車
21 場，未依系爭停車場辦法相關規定辦理，而有安全疑慮，始
22 為系爭決議云云（見本院卷第418至429頁、第430至438
23 頁），其等前開所述顯與系爭議案所載內容及說明不符，難
24 認可採。又系爭議案既實係禁止原告將如附表二所示停車位
25 外包予宏達公司作為停車場對元氣大鎮社區以外之人提供承
26 租、臨停等服務，亦即禁止原告就如附表二所示停車位為特
27 定管理、使用方式，然元氣大鎮社區之全體區分所有權人既
28 均已同意原告可就如附表二所示停車位自行使用、收益、處
29 分，並得排除他人干涉，亦即原告就如附表二所示停車位具
30 有專用權，業如前述，原告即得自行決定如何管理使用如附
31 表二所示停車位，現被告反又以區分所有權人會議之多數決

方式，禁止特定區分所有權人即原告就其所有如附表二所示停車位為一定方式之管理、使用，無異於以多數決方式，實質剝奪特定區分所有權人之專用權益，已涉及專用權之核心，等同原告就如附表二所示停車位如何管理、使用、收益將無法排除其他區分所有權人之干涉，縱使系爭議案內容非明確記載就原告所有如附表二所示停車位變更為非專用，惟其實質上即等同干涉原告就如附表二所示停車位之管理使用方式，無異於原告無法專用如附表二所示停車位，自應認屬公寓大廈管理條例第33條第3款本文規定之情形，系爭議案須未經原告同意，依公寓大廈管理條例第33條第3款之規定，系爭決議顯屬無效。至被告辯稱系爭議案係因社區安全考量之公共利益云云，並提出現場照片、錄影畫面截圖、宏達公司函文、網路新聞列印頁面、新北市政府回覆內容等件及證人洪士鈞、周名琪之證詞為證（見本院卷第173至175頁、第179頁、第465至477頁、第177頁、第185頁、第211至213頁、第418至429頁、第430至438頁）。然查，證人洪士鈞、周名琪就宏達公司所營系爭停車場有違反系爭停車場辦法之情證述明確，已如前述，然縱使宏達公司有違反系爭停車場辦法之情，依系爭停車場辦法亦有相關罰款處理之相關約定，是若宏達公司確有違反系爭停車場辦法之情，元氣大鎮社區亦應依上開約定處理，殊無逕以系爭區權人會議決議原告不得委由宏達公司經營系爭停車場之理。又證人洪士鈞於本院審理時證稱：元氣大鎮社區停車場之入口在新北市○○區○○路上，1號車道通往地下1層，2號車道通往地下2、3層，均係單行道，出口則在同市區○○街上，地下1層係以3、5號車道為出口，地下2、3層4、6號則以4、6號車道為出口，宏達公司設置停車場係由台新街上3號車道進出，會有逆向問題，且宏達公司在該車道設置柵欄機，若其餘車道鐵捲門壞掉，住戶沒有出口可以出去，可能有消防問題等語（見本院卷第421至426頁）；證人周名

01 琪於本院審理時則證稱：宏達公司所營停車場之停放車輛出
02 入口與一般住戶車輛出入方式不同，停車場之車輛係由台新
03 街3號車道進出，該車道有設置柵欄機，這樣進出有安全上
04 疑慮等語（見本院卷第433至434頁），復參諸被告所提出
05 之現場照片、錄影畫面截圖（本院卷第173至175頁、第
06 179頁、第465至477頁），可知原告將如附表二所示停車
07 位出租予宏達公司經營系爭停車場，系爭停車場之進出設置
08 方式係以通往台新街之3號車道為進出口，並設置自動柵欄
09 機等事實，然依證人前開所述，尚難認如此進出動線將產生
10 交通危險，至於其他車道若有鐵捲門故障，導致元氣大鎮社
11 區一般住戶有通行前開通往台新街3號車道之需求，非無透
12 過溝通、協調方式加以處理，尚難逕認系爭停車場前開進出
13 方式確有產生公共安全疑慮之情，更無從據此推論原告將如
14 附表二所示停車位委由他人經營停車場必然有礙於公共利益
15 ，若原告自行或委由他人經營停車場，確有裝設相關安全設
16 備及遵守相關法令規定，尚難遽認有何違反公共利益之情，
17 殊無率爾認定原告將如附表二所示停車位委由他人經營停車
18 場必然有違公共利益。再自被告所提出網路新聞列印頁面以
19 觀（見本院卷第185頁），依該新聞內容僅足認元氣大鎮社
20 區曾生有心人士故意至地下室停車場縱火案件，惟尚無從依
21 此認定係因原告委由宏達公司設置系爭停車場管理有何缺失
22 所致，況此為偶發事件，被告復未舉出其他事證可證明因系
23 爭停車場經營管理有所缺失致生具體危險事件，自難認定原
24 告將如附表二所示停車位委由宏達公司經營系爭停車場有違
25 反公共利益之情事。至被告另辯稱宏達公司現屬違法經營停
26 車場云云，並提出新北市政府回覆內容1份為憑（見本院卷
27 第211至213頁），然依此縱認宏達公司未經主管機關核准
28 可得合法經營系爭停車場，惟此與原告是否將如附表二所示
29 停車位出租予宏達公司經營停車場，係屬二事，若宏達公司
30 願承擔無法經營停車場卻仍須支付租金之損失，顯無不許原
31 告將如附表二所示停車位出租予宏達公司之理，況原告亦已

01 提出109年3月26日之新北市停車場登記證1份（見本院卷
02 第223頁），尚難逕認系爭停車場有違法之情甚明。此外，
03 被告亦未辯稱其曾訴請變更原告就如附表二所示停車位專用
04 之約定，更遑論舉出事證以資證明，被告既未舉證以實其說
05 ，本件自難認有符合公寓大廈管理條例第33條第3款但書要
06 件之情形。從而，本件系爭區權人會議逕為系爭決議，已實
07 質剝奪原告就如附表二所示停車位專用權限，於未經原告同
08 意之情形下，系爭決議難認有效甚明。

09 (五)再者，如附表二所示停車位既經元氣大鎮社區全體區分所有
10 權人約定由原告使用、收益、處分，且得排除他人干涉乙事
11 ，業如前述，且亦有被告所提出之元氣大鎮社區房屋買賣契
12 約書1份可佐（見本院卷第181至183頁），益徵元氣大鎮
13 社區全體區分所有權人均已同意原告可得專用如附表二所示
14 停車位，其等均明知上情，後卻以系爭區權人會議為系爭決
15 議，干涉原告就如附表二所示停車位出租予他人經營停車場
16 之特定管理使用方式，堪認係以多數決方式濫用權利，與其
17 等前就原告得排除他人干涉而自行使用、收益、處分如附表
18 二所示停車位之約定相違，顯然有違誠信原則。至被告辯稱
19 其係因社區安全考量，並提出前開事證，然依被告所舉出前
20 開事證，均尚無從認定原告將如附表二所示停車位出租他人
21 經營停車場乙事，確有具體之經營管理缺失而生公共安全疑
22 慮，堪認系爭區權人會議決議通過系爭議案屬恣意之差別對
23 待時，違反誠信原則，依公寓大廈管理條例第1條第2項適
24 用民法第56條第2項之規定，系爭區權人會議系爭議案之決
25 議內容因違反法令而亦屬無效。至被告辯稱設置電動柵欄機
26 及自動收費設備無權占用元氣大鎮社區共有部分云云，然此
27 屬被告得否請求原告或宏達公司拆除前開設備，為別一法律
28 關係，與本件系爭決議有無違反公寓大廈管理條例第33條第
29 3款、民法第148條之規定而無效之事無涉，被告此部分所
30 辯，亦無從為有利於被告之認定。

31 五、綜上所述，原告先位依民法第56條第2項、第148條、公寓

大廈管理條例第33條第3款等規定，請求確認系爭區權人會議如附表一所示第三案所為之系爭決議無效，為有理由，應予准許。原告先位之訴既有理由，則其備位依民法第56條第2項之規定請求撤銷系爭區權人會議就所為之系爭決議，即毋庸再予審究，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 109 年 10 月 29 日
民事第五庭 法官 黃乃瑩

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 109 年 10 月 30 日
書記官 吳雅真

附表一：

第三案 基於社區安全，廢止建商宏達停車場對外承租，對外提供臨停一案。

說明：

1. 多年來建商外包的宏達停車場欠佳，社區安全有很疑慮。
2. 停車場空間沒有獨立起來，外面的人停好車若往內走，就進入社區B1裡面，安全堪慮。
3. 建商當初使用執照，建築執照有規劃那邊私營嗎？規劃所有車子都是中山路進，台新街出。

決議：經第十二屆區分所有權人會議表決……………通過
(同意717票，不同意163票，廢票38票)

附表二：

編號	建號	停車位編號	權利範圍	性質
1	新北市○○區○○段○○○ ○號	B1-1096	100000分之39	獎勵停車位
2	同上	B1-1097	100000分之39	獎勵停車位
3	同上	B1-1098	100000分之39	獎勵停車位
4	同上	B1-1099	100000分之39	獎勵停車位
5	同上	B1-1100	100000分之39	獎勵停車位
6	同上	B1-1101	100000分之39	獎勵停車位
7	同上	B1-1102	100000分之39	獎勵停車位
8	同上	B1-1103	100000分之39	獎勵停車位
9	同上	B1-1105	100000分之39	獎勵停車位
10	同上	B1-1106	100000分之39	獎勵停車位
11	同上	B1-1107	100000分之39	增設停車位
12	同上	B1-1108	100000分之37	增設停車位
13	同上	B1-1109	100000分之37	增設停車位
14	同上	B1-1110	100000分之37	增設停車位
15	同上	B1-1111	100000分之37	增設停車位
16	同上	B1-1112	100000分之39	增設停車位
17	同上	B1-1113	100000分之39	增設停車位
18	同上	B1-1115	100000分之39	增設停車位
19	同上	B1-1116	100000分之39	增設停車位

(續上頁)

20	同上	B1-1117	100000分之39	增設停車位
21	同上	B1-1118	100000分之37	增設停車位
22	同上	B1-1119	100000分之37	增設停車位
23	同上	B1-1120	100000分之37	增設停車位
24	同上	B1-1121	100000分之37	增設停車位
25	同上	B1-1122	100000分之39	法定停車位
26	同上	B1-1123	100000分之39	法定停車位
27	同上	B1-1125	100000分之39	法定停車位
28	同上	B1-1126	100000分之39	法定停車位
29	同上	B1-1127	100000分之39	法定停車位
30	同上	B1-1128	100000分之37	法定停車位
31	同上	B1-1129	100000分之37	法定停車位
32	同上	B1-1130	100000分之37	法定停車位
33	同上	B1-1131	100000分之37	法定停車位
34	同上	B1-1132	100000分之39	法定停車位
35	同上	B1-1133	100000分之39	法定停車位
36	同上	B1-1135	100000分之39	法定停車位
37	同上	B1-1136	100000分之39	法定停車位
38	同上	B1-1137	100000分之39	法定停車位

(續上頁)

39	同上	B1-1138	100000分之37	法定停車位
40	同上	B1-1139	100000分之37	法定停車位
41	同上	B1-1150	100000分之37	法定停車位
42	同上	B1-1151	100000分之37	法定停車位
43	同上	B1-1152	100000分之37	法定停車位
44	同上	B1-1153	100000分之37	法定停車位
45	同上	B1-1155	100000分之37	法定停車位
46	同上	B1-1156	100000分之39	法定停車位
47	同上	B1-1157	100000分之37	法定停車位
48	同上	B1-1158	100000分之39	法定停車位
49	同上	B1-1159	100000分之39	法定停車位
50	同上	B1-1160	100000分之39	法定停車位
51	同上	B1-1161	100000分之39	法定停車位
52	同上	B1-1162	100000分之39	法定停車位
53	同上	B1-1163	100000分之39	法定停車位
54	同上	B1-1165	100000分之39	法定停車位
55	同上	B1-1166	100000分之39	法定停車位
56	同上	B1-1167	100000分之39	法定停車位
57	同上	B1-1168	100000分之39	法定停車位

(續上頁)

58	同上	B1-1169	100000分之39	法定停車位
59	同上	B1-1170	100000分之39	法定停車位
60	同上	B1-1171	100000分之37	法定停車位
61	同上	B1-1172	100000分之37	法定停車位
62	同上	B1-1173	100000分之37	法定停車位
63	同上	B1-1175	100000分之37	法定停車位
64	同上	B1-1176	100000分之39	法定停車位
65	同上	B1-1177	100000分之39	法定停車位
66	同上	B1-1178	100000分之39	法定停車位
67	同上	B1-1179	100000分之39	法定停車位
68	同上	B1-1180	100000分之39	法定停車位
69	同上	B1-1181	100000分之37	法定停車位
70	同上	B1-1182	100000分之37	法定停車位
71	同上	B1-1183	100000分之37	法定停車位
72	同上	B1-1185	100000分之37	法定停車位
73	同上	B1-1186	100000分之39	法定停車位
74	同上	B1-1187	100000分之39	法定停車位
75	同上	B1-1188	100000分之39	法定停車位
76	同上	B1-1189	100000分之39	法定停車位

(續上頁)

77	同上	B1-1190	100000分之39	法定停車位
78	同上	B1-1191	100000分之37	法定停車位
79	同上	B1-1192	100000分之37	法定停車位
80	同上	B1-1193	100000分之37	法定停車位
81	同上	B1-1195	100000分之37	法定停車位
82	同上	B1-1196	100000分之39	法定停車位
83	同上	B1-1197	100000分之39	法定停車位
84	同上	B1-1198	100000分之39	法定停車位
85	同上	B1-1199	100000分之39	法定停車位
86	同上	B1-1200	100000分之39	法定停車位
87	同上	B1-1201	100000分之37	法定停車位
88	同上	B1-1202	100000分之37	法定停車位
89	同上	B1-1203	100000分之37	法定停車位
90	同上	B1-1205	100000分之37	法定停車位