

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第1808號

原告 綺曜建設股份有限公司

法定代理人 張嘉慶

訴訟代理人 周宜隆律師

被告 這一站幸福和風管理委員會

法定代理人 林建仰

上列當事人間確認管委會決議無效等事件，經本院於民國110年9月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告於民國一百一十年三月二十七日第一屆第三次管理委員會會議，通過「和風館－社區地下停車場管理辦法」第四條第三款規定：「汽、機車車位出租時，承租人僅限本社區之住戶，嚴禁出租於非本社區之人員，如經查獲，管理委員會有權力要求車位所有權人即刻終止租賃合約，並由車位所有權人一切損失，不得向社區及管委會要求損失賠償。」之決議無效。

確認這一站幸福和風館公寓大廈社區民國一百一十年四月二十四日第一屆第一次臨時區分所有權人會議追認「三月份管委會會議通過『社區地下停車場管理辦法』第四條第三款規定：『汽、機車車位出租時，承租人僅限本社區之住戶，嚴禁出租於非本社區之人員，如經查獲，管理委員會有權力要求車位所有權人即刻終止租賃合約，並由車位所有權人一切損失，不得向社區及管委會要求損失賠償。』」之決議無效。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為這一站幸福和風館公寓大廈社區（下稱幸福和風館社區）停車位編號地下二層第1、2、3、4、5、6、8、9、10、11、13、14、31、34、40、41、43、44、45號等19個停車位（下合稱系爭停車位）之所有權人，被告則為該社區之管理委員會。而被告於民國110年3月27日之第一屆第三次管委會會議中通過「和風館－社區地下停車場管理辦法」第4條第3項為：「汽、機車車位出租時，承

租人僅限於本社區之住戶，嚴禁出租於非本社區之人員，如
經查獲，管理委員會有權力要求車位所有權人即刻終止租賃
合約，並由車位所有權人承擔一切損失，不得向社區及管委會
要求損失賠償。」（下稱系爭規定）；嗣幸福和風館社區
之區分所有權人於110年4月24日召開第一屆第一次臨時區
分所有權人會議，決議追認通過上開系爭規定，是系爭規定
已限制汽、機車車位之所有權人不得將停車位外租予非社區
之人員，即限制原告停車位之使用權。然社區之區分所有權
人向原告購屋時，雙方於預售時期之房地預售買賣契約書第
4條第4項及第5項，或成屋時期之房地土地買賣契約書第
2條第4項及第5項約定：「買方同意本大樓地下二層除共
有部分外之停車場及停車設備權屬為停車位承購人所持分共
有，且停車位承購人同意依其承購車位合法管理使用收益，
各車位承購人對於他車位承購人使用各該車位，視為同意分
管使用，均不得對他車位承購人使用車位為干涉或主張任何
權利」、「未購買地下二層汽車位之住戶，已充分認知本房
地總價並不包含地下二層汽車停車位之價款，且所購房地坪
數之地下室持分面積亦未分擔停車位之持分面積。不得對他
車位承購人使用車位為干涉或主張任何權利。」，又依房地
預售買賣契約書附件六及成屋時期之房地土地買賣契約書附
件五之「住戶管理規定草案」第2條第4項規定：「停車空
間應依與起造人或建築業者之買賣關係或分管契約書使用其
約定專用部分。」，是社區停車位不僅已有分管契約，且為
社區大樓之約定專有部分。另社區地下室之停車位為法定停
車位，並有獨立建號。綜上，系爭規定無故限制汽、機車位
所有權人之使用收益權，且未經停車位權人同意，故被告及
區權會就系爭規定之決議業已違反上開不動產買賣契約規定
，及公寓大廈管理條例第15條第1項、33條第3項規定，依
民法第71條規定，應屬無效。為此，爰依民法第767條第1
項後段，民事訴訟法第247條規定提起本件訴訟，並聲明：
（一）確認被告於110年3月27日第一屆第三次管理委員會會議

，通過系爭規定之決議無效。(二)確認這一站幸福和風館公寓大廈社區110年4月24日第一屆第一次臨時區分所有權人會議追認「三月份管委會會議通過系爭規定之決議無效。

二、被告則以：按區分所有權人對其所有物之使用、收益、處分，法令並非全無限制（公寓大廈管理條例第5條、第9條第2項、第15條第1項、第23條第1項規定參照）。又依公寓大廈管理條例第5條規定，區分所有權人對於專有部分之使用即有所限制，則依舉重以明輕之法理，關於約定專用部分之利用，更不能有違反區分所有權人共同利益之行為。準此，原告就其約定由其專用之系爭停車位，固得自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉，惟其使用、收益，仍不得違反區分所有權人大會之決議及規約之約定，亦不得擅自變更相關使用規範。而系爭規定業經幸福和風館社區110年4月24日第一屆第一次臨時區分所有權人會議決議通過追認，原告即應遵守上開管理辦法之規範，不得將系爭停車位出租與非社區人員。再者，幸福和風館社區地下二層之停車位數量總計為45個，其中約定為原告所專用之停車位數目為19個，已逾總數3分之1，如准許原告將系爭停車位出租予非社區住戶之外人，則出入社區地下二層停車場之人員可能有逾3分之1之比例均非該社區住戶，將有使被告社區人員駁雜，而生不易保障被告社區居住安全之疑慮，顯有悖於區分所有權人之共同利益，故被告及幸福和風館社區區權人會議決議通過系爭規定即停車場管理辦法限制原告不得將系爭停車場出租予非社區之人員，自無違反法令之情事。至原告主張：依公寓大廈管理條例第4條第1項規定，其對於系爭停車位得自由使用、收益、處分並排除他人干涉，故系爭規定應屬違反法令而無效等語。惟該條例第4條第1項規定係規範區分所有權人之「專有部分」，並非「約定專用」部分，則系爭停車位既屬法定停車位，而為該棟建築之共同使用部分，非屬原告之專有部分，僅約定為原告之專用部分，自無上開規定之適用。又原告主張：系爭規定之決議違反公寓大廈管

理條例第33條第3款規定，亦屬無效等語。惟系爭規定僅係限制區分所有權人不得將約定專用部分之停車位出租予社區外人員而已，並非將該約定專用部分變更為非約定專用，亦未否定或剝奪區分所有權人就系爭停車位之約定專用權，同非屬上開規定所指之情形，原告據此主張決議違反法令而為無效，應不足採等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證理由：

原告主張：原告為幸福和風館社區停車位編號地下二層第1、2、3、4、5、6、8、9、10、11、13、14、31、34、40、41、43、44、45號等19個停車位（即系爭停車位）之所有權人，被告則為該社區之管理委員會。而被告於110年3月27日之第一屆第三次管委會會議中通過「和風館—社區地下停車場管理辦法」第4條第3項為：「汽、機車車位出租時，承租人僅限於本社區之住戶，嚴禁出租於非本社區之人員，如經查獲，管理委員會有權力要求車位所有權人即刻終止租賃合約，並由車位所有權人承擔一切損失，不得向社區及管委會要求損失賠償。」（即系爭規定）；嗣幸福和風館社區之區分所有權人於110年4月24日召開第一屆第一次臨時區分所有權人會議，決議追認通過上開系爭規定。又系爭停車位等情，業據其提出新北市○○區○○段5617、5618建物登記第一類謄本、幸福和風館社區第一屆第三次管委會會議紀錄、和風館社區地下停車場管理辦法、110年4月24日第一屆第一次臨時區分所有權人會議紀錄等件為證（見本院卷第27至33頁、第40至41頁、第53頁），且為被告所不爭執（見本院卷第185、187、238頁），堪信為真正。原告復主張：系爭規定無故限制其使用收益系爭停車位之權利，違反預售時期之房地預售買賣契約書第4條第4項及第5項、成屋時期之房地土地買賣契約書第2條第4項及第5項約定、公寓大廈管理條例第15條第1項、33條第3項規定，依民法第71條規定，應屬無效，依民法第767條第1項後段，民事訴訟法第247條規定請求確認被告於110年3月27日第

一屆第三次管理委員會會議通過系爭規定之決議，及110年4月24日幸福和風館社區第一屆第一次臨時區分所有權人會議追認通過系爭規定之決議均為無效。被告則以前詞置辯，經查：

(一)按公寓大廈之專有部分，係指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者；共用部分則係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，為公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，此觀諸公寓大廈管理條例第3條第3、4、5款規定即明。而原告所有之系爭停車位之編號已載明於建物登記謄本之情，有新北市○○區○○段5617、5618建物登記第一類謄本附卷可憑（見本院卷第27至33頁），堪認該共同使用部分業已約定由特定區分所有權人（即原告）使用。復觀以房地預售買賣契約書第4條第4項及第5項，房地土地買賣契約書第2條第4項及第5項均約定：「買方同意本大樓地下二層除共有部分外之停車場及停車設備權屬為停車位承購人所持分共有，且停車位承購人同意依其承購車位合法管理使用收益，各車位承購人對於他車位承購人使用各該車位，視為同意分管使用，均不得對他車位承購人使用車位為干涉或主張任何權利」、「未購買地下二層汽車位之住戶，已充分認知本房地總價並不包含地下二層汽車停車位之價款，且所購房地坪數之地下室持分面積亦未分擔停車位之持分面積。不得對他車位承購人使用車位為干涉或主張任何權利。」等內容（見本院卷第62、124頁），亦足認停車空間確屬約定專用部分。再者，系爭停車位屬約定專用，同為兩造所不爭執。從而，系爭停車位為公寓大廈管理條例第3條第5款之約定專用部分，應堪認定。

(二)次按法律行為，有背於公共秩序或善良風俗者，無效，民法第72條定有明文。所謂公共秩序係指現行經濟及社會法規範中所存概括的基礎價值，包括憲法上基本權利保護的價值及內涵在內。再依憲法第15條規定人民財產權應予保障，旨在

01 確保個人依財產之存續狀態，行使其自由使用、收益及處分
02 之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害（司法院大法官
03 會議釋字第400號、第709號、第732號及第747號解釋參
04 照）。然人民之財產權亦非絕對，非不得依憲法第23條規定
05 ，於防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序或增
06 進公共利益所必要者，以法律限制之。惟在以法律限制人民
07 之財產權時，仍應合於「比例原則」，即須符合目的正當性
08 ，且該限制有助於目的之達成，又別無其他相同有效達成目
09 的而侵害較小之手段可資運用，而與其所欲維護法益之重要
10 性亦合乎比例之關係。是公寓大廈管理條例第5條、第23條
11 固規定：區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築
12 物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。且有關
13 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
14 係，除法律另有規定外，得以規約定之。然規約之內容，對
15 區分所有權人所有權之限制，仍應合於公共秩序及善良風俗
16 ，亦不可違背比例原則。

17 (二)次查，幸福和風館社區本非專供停車之處所，住戶為其安全
18 及公共利益，非不得決議相關停車位之安全、維護及其他必
19 要措施。被告抗辯：幸福和風館社區地下二層之停車位數量
20 總計為45個，其中約定為原告所專用之停車位數目為19個，
21 已逾總數3分之1，如准許原告將系爭停車位出租予非社區
22 住戶之外人，則出入社區地下二層停車場之人員可能有逾3
23 分之1之比例均非該社區住戶，將有使被告社區人員駁雜，
24 而生不易保障被告社區居住安全之疑慮等語，固非無據。惟
25 查，原告主張：幸福和風館社區地下二層停車位係採用倉儲
26 式停車設備，停車人員並不會進入地下二層，且一樓汽車停
27 等區也有監視系統等語，被告則表示：1樓汽車停等區有一
28 個門，不須使用磁扣即可直接進入社區，門進入後則有一個
29 逃生梯可以進入社區樓上等語（見本院卷第239頁），足認
30 原告上開主張之情為被告所不爭執，應可採信。則幸福和風
31 館社區1樓汽車停等區，雖有不須磁扣即可進入該社區之門

，且經逃生梯可進入社區樓上，然並非不得以門禁管理方式維護社區安全，限制非住戶不易自由進出幸福和風館社區，非必限制地下室停車位之出租方可達成，難認屬對停車位所有人（即原告）最少侵害之手段，故系爭規定內容實有違比例原則中之必要性原則，為對原告所有權之不合理侵害，應可認為係背於公序良俗而無效。

四、綜上所述，被告於110年3月27日第一屆第三次管理委員會會議決議通過「和風館一社區地下停車場管理辦法」第4條第3項：「汽、機車車位出租時，承租人僅限於本社區之住戶，嚴禁出租於非本社區之人員，如經查獲，管理委員會有權力要求車位所有權人即刻終止租賃合約，並由車位所有權人承擔一切損失，不得向社區及管委會要求損失賠償。」之規定，及幸福和風館社區110年4月24日第一屆第一次臨時區分所有權人會議追認通過上開規定即系爭規定之決議均違反公序良俗，依民法第72條規定應屬無效。從而，原告請求確認被告於110年3月27日第一屆第三次管理委員會會議，通過系爭規定之決議無效；及確認這一站幸福和風館公寓大廈社區110年4月24日第一屆第一次臨時區分所有權人會議追認「三月份管委會會議通過系爭規定之決議無效，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

六、據上結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 10 月 26 日
民 事 第 五 庭 法 官 鄧 雅 心

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 110 年 10 月 26 日

