臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度訴字第1202號

原　　告　京城建設股份有限公司
法定代理人　蔡天贊
訴訟代理人　張志明律師
　　王湘閔律師
被　　告　花賞大廈管理委員會
法定代理人　蔡惠燕
訴訟代理人　林威谷律師
複 代理 人　范馨月律師

上列當事人間確認區分所有權人會議決議無效事件，本院於民國110 年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

確認被告於民國一０八年十一月二十三日召開花賞大廈一０八年度第二次臨時區分所有權人會議，所為如附表一編號1 至5 所示之決議無效。

確認被告於民國一０九年七月二十五日召開花賞大廈第六屆區分所有權人會議，所為如附表二所示之決議無效。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔三分之二，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

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；又第168 條至第172 條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；而聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，民事訴訟法第170 條、第175 條第1 項、第176 條分別定有明文。查本件被告之法定代理人原為黃尤美，嗣於本件訴訟程序進行中，變更為蔡惠燕，並經被告新任法定代理人聲明承受訴訟（見本院卷二第151 頁），經核於法尚無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之

基礎事實同一者、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、4款分別定有明文。原告原訴之聲明為：確認被告於民國108年11月23日召開花賞大廈108年度第二次臨時區分所有權人會議，所為如原起訴狀附表編號1至8所示之決議無效，嗣於本院審理時變更訴之聲明為：（一）確認被告於108年11月23日召開花賞大廈108年度第二次臨時區分所有權人會議，所為如附表一編號1至6所示之決議無效。（二）確認被告於109年7月25日召開花賞大廈第6屆區分所有權人會議，所為如附表二所示之決議無效。（三）確認被告於110年9月4日召開花賞大廈第7屆區分所有權人會議，所為如附表三編號1至2所示之決議無效（見本院卷二第185至203頁），原告追加訴之聲明第2項，所為請求之基礎事實同一，主張、爭點具有共通性，證據資料亦具一體性，得於同一訴訟程序中予以利用，避免重複審理，統一解決紛爭，又訴之聲明第3項係因被告嗣後增修規約並以臨時動議追認陳情抗議活動費用之支出，原告已無再行確認原起訴狀附表編號7之實益，係屬情事變更而以他項聲明代最初之聲明，故原告所為訴之變更，均核與前揭規定相符，應予准許。

三、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，為民事訴訟法第247條第1項前段所明定。而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予以除去者而言（最高法院42年台上字第1031號判決先例參照）。原告主張被告於108年11月23日、109年7月25日、110年9月4日區分所有權人會議所為如附表一、二、三所示之決議無效，惟為被告所否認，是兩造就如附表一、二、三所示之決議有效與否即有爭執，將影響原告本於區分所有權人身分所應享有之權利及負擔之義務，且原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，而此種不安之狀態，確能以確認判決將之除去，是原

告提起本件確認訴訟，應認有即受確認判決之法律上利益。

貳、實體事項

一、原告主張：

（一）坐落高雄市○○區○○段○○段0000地號土地上建物即門牌號碼高雄市○○區○○路○○○ 號1 樓等房屋組成「花賞大廈」社區，並以被告為管理組織，其中高雄市○○區○○路○○○ 號地上1 樓、2 樓之建物為原告所有，故原告為花賞大廈（下稱系爭大樓）之區分所有權人。系爭大樓坐落基地為市場用地，於101 年完工，地上共24層，地下共4 層，其中地上3 至24樓為住宅使用，地上1 、2 樓原作為市場使用，嗣地上2 樓部分經原告申請後，於108 年1 月4 日經高雄市政府核准變更為商業使用，並於108 年8 月與香港商世界健身事業有限公司台灣分公司（下稱世界健身公司）簽訂「花賞大廈店鋪租賃契約」，將地上2 樓及1 樓部分空間及地下1 樓商場約定專用部分出租予世界健身公司開設健身房，惟此舉遭系爭大樓部分區分所有權人反對抗議，被告即於108 年11月23日召開花賞大廈108 年度第2 次臨時區分所有權人會議，於該次會議討論事項及決議第1 項「花賞大廈規約修訂」，通過「花賞大廈管理規約」（下稱系爭規約）之6 項修訂提案，並以臨時動議及決議通過4 項提案。因決議內容有瑕疵，應類推適用民法第56條第2 項之規定，認定為無效，茲分述如下。

（二）附表一編號1 部分，依系爭規約原第2 條第3 款第1 項（b ）規定：「本社區地下壹層規劃部分區域為商場使用空間，地下一樓部分空間（含商場專用機械室、24位汽車位、54位機車車道及商場備用區…等之相關使用空間），作為商場使用，商場擁有該區域空間之獨立使用、收益、處分權。」，該部分空間亦記載於原告之建物所有權狀，是該部分空間應屬商場所有人即原告之約定專用部分。依公寓大廈管理條例（下稱公管條例）第33條第3 項規定，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，因此就決議修正商場所有人使用該部分空間不得違反規約及管理委員會就該共用部分之管理決議部分，顯然係以管理委員會及區分所有權人會議之決議，凌駕排除公管條例第33條第3項規定，是上開決議之修正有關商場所有人使用、收益及處分地下一樓24位汽車位、54位機車位不得違反規約及管理委員會就該共用部分之管理決議部分，違反公管條例第33條第3項之規定，應為無效。

（三）附表一編號2部分，區分所有權人對於專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉，因此區分所有權人就專有部分進行室內裝修、修繕，非管理委員會得以干涉，要無應報經管理委員會同意始得施作之理，且依建築物室內裝修辦法第22條、第31條規定，有關室內裝修之施工前及施工中已有主管機關為完善監督，實無管理委員會得於施工時派員進入其專有部分檢視之必要，況管理委員會亦不具備相關之專業技能知識，無從判定施工有無破壞或侵占大樓結構、消防及逃生設備或公共管路等有關設備，復依公管條例第6條第1項第1款、第3項規定，倘若發現建築物施工有破壞或侵占大樓結構、消防及逃生設備或公共管路等有關設備之情事，理應報請主管機關或訴請法院為必要之處置，管理委員會無權逕認施工有無上揭情事或令停工及回復原狀。會議決議限制區分所有權人應報經管理委員會同意始得施工，逾越法律規定限制專有部分之使用，違背公管條例第4條第1項之規定。又授權管理委員會得隨時進入住戶之私有財產查看，無助於達成其對大廈施工安全之目的，且其手段對住戶所有權、隱私權侵害甚大，所能獲致之結果極微，顯然違反比例原則，亦侵害區分所有權人之財產權及隱私權，違背公序良俗，應為無效。另授權管理委員會得令停工及回復原狀部分，亦違背公管條例第6條第1項第1款、第3項之規定，顯然無效。

（四）附表一編號3部分，會議決議增修該條規定，乃因原告出租系爭大樓2樓等空間予世界健身公司設置健身房，故被

告欲透過增訂規約限制原告就其專有部分使用之自由。惟系爭大樓2樓已經高雄市政府核准變更為商業使用，依法並無不得設置健身房、運動休閒業之限制。再者，被告空言健身房、運動休閒業對花賞大廈社區整體居住品質、公寓大廈形象造成不利影響，然就此純為其對於健身業服務業之保守成見，並無任何客觀證據可證，自難認系爭規約第22條增修第10項「住戶不得於大廈內經營健身房、運動休閒業」具有正當性，其逾越法律規定限制專有部分之使用收益，顯然限制區分所有權人依使用執照所載用途自由使用專有部分，違反公管條例第4條第1項規定，且對人民財產權造成不合理之侵害，而有違憲法保障人民財產權之意旨，自可認為係違反國家社會之一般利益，背於公共秩序，故系爭決議當然無效。且管理委員會縱然得就區分所有權人專有部分之使用為合理限制，就住戶違反規約約定使用之行為，亦僅得循公管條例報請主管機關為處置，無權亦不得為斷水斷電之行為，此舉更有涉犯刑法第304條強制罪嫌，因此會議決議增修該條文中有關區分所有權人及住戶對其專有部分不得於系爭大樓內經營健身房、運動休閒業，及一經發現為禁止營業之項目，管理委員會得向警察機關報備後，辦理停水停電部分，對區分所有權人專有部分為不當限制，違反公管條例第4條第1項及刑法第304條規定，且違反比例原則及公序良俗，屬權利濫用，應為無效。

（五）附表編號4部分，因系爭大樓僅地上1、2樓原告所有部分為商場及超市使用，其餘部分為住宅，要無作為經營商家之可能，因此系爭區權會議決議增修該條文，乃針對原告而為，即其係藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，顯係以損害他人為主要目的，而屬權利濫用，且其逾越法律規定限制專有部分之使用收益，違反公管條例第4條第1項規定，且對人民財產權造成不合理之侵害，而有違憲法保障人民財產權之意旨，自

可認為係違反國家社會之一般利益，背於公共秩序，故該部分決議當然無效。且目前主流量販超市如全聯福利中心，營業時間為早上8 點到晚上10點半或11點；家樂福為早上9 點到晚上11點，部分為24小時營業；統一7-11超商或全家便利商店更多為24小時營業。花賞大廈自101 年取得使用執照，1 、2 樓之招商即面臨困難，1 樓部分，於原告同意給予承租人極為優惠之租賃條件，始於102 年9 月20日至107 年9 月19日出租予惠康百貨股份有限公司（下稱惠康公司），租期屆滿後，因不堪持續虧損出租，與惠康公司議約調整租賃條件後，惠康公司即無續租之意願，2 樓部分，因遲遲無廠商有意願進駐，招商數年均未果，因此倘就營業時間仍為嚴苛限制，將導致原告招租之難度雪上加霜。又系爭大樓1 樓目前已開設全家便利商店，24小時營業，被告為此召開區權會議修正附表二編號1 特設超商排除條款，可知被告修正規約限制商家營業時間顯係因人設事，以損害他人為主要目的，為權利濫用，應為無效。

（六）附表一編號5 部分，會議以臨時動議第1 案決議廢止該規約。系爭大樓1 樓作為經營超市使用，依其經營性質確有設置招牌之必要，公寓大廈外牆如設置招牌或廣告物，且一樓店面依法令規定在專有部分設置招牌與廣告物，亦不違反公寓大廈之正常使用，且不影響區分所有權人共同利益，被告限制1 樓店面招牌設置，並未說明必要性，其廢止規約說明中雖稱原規約之內容已與公管條例有違云云，然亦未明確指出違反公管條例何條項之規定，此部分亦顯然有藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人即原告不利之分擔決議或約定，顯係以損害他人為主要目的，而為權利濫用，且對區分所有權人專有部分為不當限制，違反公管條例第4 條第1 項規定，應為無效。

（七）附表一編號6 部分，會議以臨時動議及決議第3 案決議通過，惟依公管條例第3 條、第4 條第1 項、第36條第1 、

2、11款及第37條規定，公寓大廈管理委員會係由區分所有權人所選任設立之組織，職司公寓大廈管理條例第36條規定之職務，僅限於區分所有權人或住戶間部可分割之共同事項，或彼此間之共同生活事項，並不及於公寓大廈區分所有權人或住戶之各別私權事項。區分所有權人就其專有部分可自由使用、收益、處分，故就區分所有權人將其專有部分申請變更使用分區部分，因非涉共用部分或約定共用部分之事務，尚非管理委員會職務範圍所及。且管理委員會之職務雖包括執行區分所有權人會議決議事項，惟區分所有權人會議無從以決議方式限制區分所有權人就專有部分申請變更使用分區，高雄市政府核准京城民有超級市場2樓變更為商業使用提出行政救濟，因此，管理委員會亦無從執行該不生效力之決議事項，故決議內容違反公管條例第4條第1項及第36條第1項之規定，應為無效。

（八）附表二編號1部分，因原告提起本件訴訟後，將系爭大樓1樓出租予全家便利商店，被告乃又於109年7月25日召開第6屆區權會議修正「超商除外，可24小時營業。」，惟仍然於晚間10點至早上8點之時間內禁止超商以外之店面營業，而非採取要求商場於安寧時間應維持噪音管制分貝等對原告等商場所有人影響較輕微之手段，應認被告所為之限制仍不具手段必要性及衡平性，與比例原則有違，不當限制區分所有權人對專有部分之使用自由。且該項修正，特設超商排除，卻未說明不同對待標準，亦有違公平原則，違反公管條例第4條第1項之規定，應為無效。

（九）附表三編號1部分，因被告於108年11月23日以臨時動議及決議第2案決議通過如原起訴狀附表編號7內容，而該費用並非原系爭規約第18條第2項約定管理費之用途範圍，且縱然系爭大樓住戶對1、2樓之使用有爭議，亦無必須動員至高雄市議會抗議之必要性，原告提起本件訴訟後，被告乃於110年9月4日召開第7屆區分所有權人會議通過增修系爭規約第18條第8款，惟依內政部訂定之公寓

大廈規約範本第18條內容，可知管理費之用途目的主要在係用於共用部分之開支，倘若系爭規約約定經區分所有權人決議同意之費用即可由管理費支出，則規約其他對管理費用途之各項限制，形同具文，無異允許藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，該項修正自屬權利濫用，且違背公序良俗，自屬無效。

（十）附表三編號2部分，因附表三編號1之修改規約之決議內容無效以如前述，自應回歸原始規約內容判斷，又陳情抗議費用並非系爭大樓原始規約第18條第2項規定之公基金用途，故決議內容已違反原始規約，依民法第56條第2項規定，自屬無效。

（十一）綜上，原告依上開規定提起本訴，並聲明：（一）確認被告於108年11月23日召開花賞大廈108年度第二次臨時區分所有權人會議，所為如附表一編號1至6所示之決議無效。（二）確認被告於109年7月25日召開花賞大廈第6屆區分所有權人會議，所為如附表二所示之決議無效。（三）確認被告於110年9月4日召開花賞大廈第7屆區分所有權人會議，所為如附表三編號1至2所示之決議無效。

二、被告則以：規約係應區分所有權人會議決議通過應共同遵守事項所形成之自治規章，依法各住戶應受其拘束。附表一編號1部分，係重申系爭大樓地下1樓規劃為商場使用及其餘區域空間二部分，使空間使用歸屬更加明確，又共用部分應如何使用，本屬決議事項之範疇，如經決議通過，全體區權人均應受其拘束，故附表一編號1之修正實與公管條例第33條第3項無涉。又地下1樓為防空避難室兼停車場，區分所有權人為免商場所有人違法將車位堆置貨物或變更其性質、構造而使用，自有加以管制必要。地下1樓與建物本體相連，為維護社區住戶居住安全，自有管制車輛大小、出入人員之必要，而屬正當合法。且規約及管理委員會迄今未就該車位為規範，究對原告有何影響？倘嗣後所定規約及管理委員

會決議對其有所影響，其再主張其權利即為已足。附表一編號2部分，僅係重申公管條例第6條第1項第3、4款及第3項之規定，及住戶於裝修或修繕期間，被告得協調住戶履行應遵守事項等必要之處置，以維護系爭大樓建物結構設備之公共安全，未違反公管條例第6條第1項或其他強制、禁止規定。為維護住戶安全及居住安寧，自有管制施工時間之必要，故區權人決議要求被告負起審核管理，而須經被告同意始得為之。況規約係對全體住戶一體適用，並非專以損害原告為唯一目的，而無權利濫用之情事。附表一編號3、4部分，因健身房、運動休閒業均需大量用水，以致產生水流噪音，且因設置超大型儲水桶、熱磊主機健身機具等大型設備所產生之載重負擔，非但干擾住戶安寧，更加重樓地板承載負擔，又健身房、運動休閒業會員眾多且出入者身分複雜，進而衍生治安、交通工具停放、震動、噪音等相關問題，故合理限制各區分所有權人及住戶對其專有部分之營業行為及營業時間，以確保花賞大廈良好生活環境、維護公共安全及居住安寧等共同利益，符合當代所有權社會化之指導原則。附表一編號5部分，系爭規約原第2條第1項第3款（d）規定內容不當剝奪全體區權人依公管條例第31、32條議決共同事務及涉及權利義務有關事項之權利，更違反公管條例第8條第1項之規定，則被告廢止系爭規約第2條第1項第3款（d），即屬正當合法。花賞大廈之竣工圖並無1樓招牌存在，而屬違法增建，經高雄市政府工務局認定違法，嗣經原告自行拆除，故被告廢止原違法規約，自屬合法。且廢止該規約，並未創設任何對原告之限制，而係回歸民法及相關行政法規之規範，自難指為違法。附表一編號6部分，區權人對專有部分之利用，不得妨害建築物之正常使用及違反區權人共同利益之行為，以符當代所有權社會化之指導原則。況其餘區權人如認高雄市政府核准京城民有超級市場2樓變更商業使用，致其權利受有損害，本得依法提起相關救濟，並授予被告訴訟實施權，又該訴訟係對高雄市政府之行政

處分提起救濟，而非原告，未對原告之權利造成妨礙，故原告主張違反公管條例第4 條第1 項及第36條第1 項之規定，並無理由。附表二編號1 部分，原告亦出席會議並投下贊成票，本於禁反言原則及誠信原則，原告不得再為相反主張。且此議案若確認無效，原告所出租之全家便利商店及不得再為24小時營業，反而對原告有害，故原告應無權利保護之必要。附表三編號1 部分，係放寬得以區分所有權人決議決定管理費之用途，並未違反強制規定，且內政部公寓大廈規約範本，僅為範本，並無拘束之效力存在，況該範本第5 條第3 款更明訂區分所有權人得就管理費之使用另訂財務管理規定，自可證內政部亦承認區分所有權人就管理費之使用可以自行決定。附表三編號2 部分，因系爭規約第18條第2 項為有效，該決議與規約相符，自屬有效。再者，動員陳情係針對系爭大樓2 樓由市場用地變更為商業使用之合法性，並針對1 樓違法設置廣告招牌等為系爭大樓之公共利益所為，而非出於不法之目的，自非權利濫用等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造經本院整理下列不爭執事項並協議簡化爭點，不爭執事項如下：

（一）系爭大樓之基地土地使用分區為市場用地，原告於97年間向高雄市政府申請興建民有京城超級市場，原告與高雄市政府簽訂高雄市獎勵投資興建民有京城超級市場（灣市30）契約書，雙方約定由被告興建地下4 層、地上24層之大樓，3 樓以上作住宅，地上1 、2 層作為超級市場使用。嗣原告依都市計劃公共設施用地多目標使用辦法，向高雄市政府申請將2 樓變更為商業使用，經高雄市政府同意變更使用。被告對此不服，以高雄市政府為被告提起行政訴訟，經高雄高等行政法院109 年度訴字第118 號判決被告敗訴，被告提起上訴，現繫屬於最高行政法院。

（二）原告為系爭大樓地上1 、2 層所有權人，為系爭大樓之區分所有權人。

（三）系爭大樓地下1層之24位汽車位、54位機車位均為約定專用部分。

（四）系爭大樓地上1層於102年9月20日至107年9月19日期間出租予惠康百貨股份有限公司，目前地上1層部分為全家便利商店。

四、本件爭點為：

（一）附表一編號1之決議內容關於「其使用、收益、處分不得違反規約及管委會就該共用部分之管理決議」，是否違反公管條例第33條第3款或分管契約？

（二）附表一編號2之決議內容是否違反公管條例第4條第1項、第6條第1、3項、民法第56條第2項、第72條？

（三）附表一編號3之決議內容關於「各區分所有權人及住戶對其專有部分禁止為下列營業，一經發現，管理委員會得向警察機關報備後，辦理停水停電，並得為公寓大廈管理條例所規定之措施：…（二）…健身房、運動休閒業…」，是否違反公管條例第4條第1項、民法第71條？

（四）附表一編號4之決議內容是否違反公管條例第4條第1項、民法第56條第2項、第72條？

（五）附表一編號5之決議內容是否違反公管條例第4條第1項、第33條第3款、民法第56條第2項、第72條？

（六）附表一編號6之決議內容是否違反公管條例第4條第1項、第36條第1款？

（七）原告請求確認附表二編號1之決議內容有無權利保護必要？附表二編號1之決議內容是否違反公管條例第4條第1項、民法第56條第2項、第72條？

（八）附表三編號1之決議內容是否違反民法第56條第2項、第72條？

（九）原告請求確認附表三編號2之決議內容有無確認利益？附表三編號2之決議內容是否違反花賞大廈管理規約第18條第2項而無效？

五、本院得心證之理由：

（一）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項定有明文。次按本條例未規定者，適用其他法令之規定，公寓大廈條例第1條第2項亦定有明文。再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之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，依公寓大廈條例第1條第2項規定，應適用民法第56條第1項撤銷總會決議之規定，由區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議（最高法院92年度台上字第2517號判決意旨參照）。是以，區分所有權人會議決議違反法令時，區分所有權人亦得訴請確認決議無效。

（二）附表一編號1之決議內容關於「其使用、收益、處分不得違反規約及管委會就該共用部分之管理決議」，是否違反公管條例第33條第3款或分管契約？

1.按住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定，公管條例第9條第2、3項定有明文。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，公管條例第33條第3款定有明文。次按區分所有建物共有部分之公共設施之使用，區分所有人或其管理委員會固得為必要之限制，但其限制必需合於平等、比例原則，不得妨害區分所有權人就建物及公共設施之通常使用；又區分所有權人或管理委員會限制區分所有建物共有部分公共設施之使用，必需合於平等、比例原則，不得妨害區分所有權人就建物及公共設施之通常使用。另規約雖可就公寓大廈共用部分之使用管理為規範，但依公管條例第9條第3項規定，不得違反公管條

例及建築法令之規定（最高法院100 年台上字第1293號、108 年台上字第329 號判決意旨參照）。依上開說明，可知對於約定專用部分本得以規約或決議限制區分所有權人權利之行使，限制需合於平等、比例原則，不得妨害區分所有權人就建物及公共設施之通常使用，且不得變更或剝奪約定專用部分之內容。

2.原告主張附表一編號1 之決議內容關於「其使用、收益、處分不得違反規約及管委會就該共用部分之管理決議」，違反公寓大廈管理條第33條第3 款及分管契約等語，被告則以前詞置辯。經查，系爭大樓地下1 層之24位汽車位、54位機車位均為約定專用部分，為兩造所不爭執，依附表一編號1 之決議內容，系爭大樓地下1 層之24位汽車位、54位機車位亦為共用部分之範圍，依前揭說明，此部分固得以規約或決議限制區分所有權人權利之行使，惟系爭大樓地下1 層之24位汽車位、54位機車位本即約定作為商場所有人使用，亦即供商場之不特定顧客使用，而依系爭大樓汽（機）車停車辦法第9 條規定：「住戶及商場汽車停車格，每格供2 部車車牌免費登錄etag車牌辨識停放使用，第3 部起，每部車加收維護費用500 元。住戶及商場機車停車格，每格供1 部車車牌免費登錄etag車牌辨識停放使用，第2 部起，每部車加收維護費用300 元。」（見本院審訴卷第205 頁），顯未能考量商場停車需求及發揮商場停車位之效用，影響原告對商場停車位之通常使用，係屬就約定專用部分為不當之限制，且實質上已達剝奪或排除原告就商場停車位使用之效果。再者，依公管條例第10條第1 項之規定，專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，附表一編號1 之決議內容就原告約定專用部分之收益、處分均得以規約及決議限制或變更之，已屬就約定專用部分及分管契約變更之範疇，而此約定專用部分之變更既未獲原告之同意，自係違反分管契約及公管條例第33條第

3款之規定，被告辯稱並未就原告權利產生影響等語，尚非可採。

3.從而，原告主張附表一編號1之決議內容違反公管條例第33條第3款之規定，依民法第56條第2項規定之法理，應屬無效，原告請求確認附表一編號1之決議無效，為有理由。

（三）附表一編號2之決議內容是否違反公管條例第4條第1項、第6條第1、3項、民法第56條第2項、第72條？

1.按住戶應遵守下列事項：一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。…四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。住戶違反第1項規定，經協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置；住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。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，公管條例第6條第1項第1、4款、第3項、第16條第3、5項分別定有明文。依上開條文之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分時，為免妨害其他住戶安寧，得以規約就裝修之細節性（如施工時間、施工保證金、施工管理等）予以限制，僅在必須使用共用部分時，須經管理委員會之同意後為之。若住戶有違反之行為，管理委員會請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。

2.原告主張附表一編號2之決議內容違反公管條例第4條第1項、第6條第1、3項、民法第56條第2項、第72條等語，被告則以前詞置辯。經查，依附表一編號2之決議內容，於維護、修繕、裝修或其他類似工作時，應報經管理委員會同意後，始得施工。於裝修或修繕期間，管理委員

會得於施作時派員進入檢視其專有部分，惟依前揭法條之規定及說明，於維護、修繕專有部分、約定專用部分時，不需得管理委員會之同意，僅在必須使用共用部分時，須經管理委員會同意後為之，故決議內容修訂為於維護、修繕、裝修或其他類似工作時，應報經管理委員會同意後，始得施工，已違反公管條例第4條第1項、第6條第1、3項之規定，增加法律所無之限制，而侵害原告對於專有部分自由使用、收益、處分之權利。又被告雖辯稱有派員審核管理施工之必要性等語，惟由管理委員會派員進入專有部分檢視，已明顯賦予被告得授權無令狀人員僭越法律逕為搜索私人住宅之權利，更逾越公管條例之授權範圍，剝奪人民住居權利不受侵犯之自由，自應認定為無效。再者，決議內容修訂為被告得立即禁止其再為施作，並得要求其回復原狀等語，亦與公管條例第6條第3項及第16條第5項之規定，請求主管機關或訴請法院為必要之處置不符，逾越公管條例之授權範圍，亦屬違反法令。

3.從而，原告主張附表一編號2之決議內容違反公管條例第4條第1項、第6條第1、3項，依民法第56條第2項規定之法理，應屬無效，原告請求確認附表一編號2之決議無效，為有理由。

（四）附表一編號3之決議內容關於「各區分所有權人及住戶對其專有部分禁止為下列營業，一經發現，管理委員會得向警察機關報備後，辦理停水停電，並得為公寓大廈管理條例所規定之措施：…（二）…健身房、運動休閒業…」，是否違反公管條例第4條第1項、民法第71條？

1.按區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉；住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專有部分，不得擅自變更，公管條例第4條第1項、第15條第1項分別規定。是以，區分所有權人負有遵守使用執照所載用途使用專有部分之義務，如區分所有權人將其專有部分自行或供他

人經營使用執照使用類組所允許之行業，係符合法律之規定，自非規約所得禁止。

2.原告主張附表一編號3之決議內容關於「各區分所有權人及住戶對其專有部分禁止為下列營業，一經發現，管理委員會得向警察機關報備後，辦理停水停電，並得為公寓大廈管理條例所規定之措施：…（二）…健身房、運動休閒業…」，違反公管條例第4條第1項、民法第71條等語，被告則以前詞置辯。經查，系爭大樓地上1、2層原規劃作為超級市場使用，嗣原告依都市計劃公共設施用地多目標使用辦法，向高雄市政府申請將2樓變更為商業使用，經高雄市政府同意變更使用等情，為兩造所不爭執，因原告將2樓租出予世界健身公司，遭其他區分所有權人反對、抗議，因而修正附表一編號3之決議內容，惟系爭大樓1、2樓係原告向高雄市政府經濟發展局申請依都市計劃公共設施用地多目標使用辦法第3條將系爭大樓2樓作為商業使用，高雄市政府經濟發展局於審查該案多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件等項目時，均循都市計劃公共設施用地多目標使用辦法第3條及其附表辦理。前開附表並無針對該址不得經營或限制經營之行業類別為規範等語，有高雄市政府經濟發展局110年4月23日高市經發市字第11031918600號函附卷可參（見本院卷一第207頁），足認法規並未限制系爭大樓1、2樓不得經營之行業，則原告於符合都市計劃法及建築法等相關規定，且無其他法令限制時，原告基於所有權人地位，依公管條例第4條第1項之規定，自得為之並排除他人之干涉，附表一編號3之決議內容已限制原告不得開設或出租予他人經營健身房、運動休閒業，已增加法律所無之限制，且係針對原告專有部分之使用、收益、處分加以限制，已違反公管條例第4條第1項之規定。再者，被告得為辦理停水停電之行為，亦與公管條例第6條第3項及第16條第5項之規定，請求主管機關或訴請法院為必要之處置不符，逾越公

管條例之授權範圍，亦屬違反法令。被告雖辯稱健身房、運動休閒業有水流噪音、震動、增加樓地板承載負擔、治安等問題，而有限制之必要，惟系爭大樓之結構係依建築技術規則及建築耐震設計規範及解說等規範興建，有高雄市政府工務局110 年5 月4 日高市公務建字第11034386300 號函檢送結構計算書附卷可參（見本院卷一第239 至441 頁），另關於用戶排水設備圖說，有高雄市政府水利局110 年4 月13日高市水行字第11032414600 號函附卷可佐（見本院卷一第187 至201 頁），足見系爭大樓之結構及用水設備均係符合法規要求，被告並未舉證說明原告若經營健身房、運動休閒業會造成水流噪音、地板承載負擔，致使建物牆面、地板發生滲漏，而有排除經營項目之必要，故被告所辯自非可採。

3.從而，原告主張附表一編號3 之決議內容違反公管條例第4 條第1 項、民法第71條之規定，依民法第56條第2 項規定之法理，應屬無效，原告請求確認附表一編號3 之決議無效，為有理由。

（五）附表一編號4 之決議內容是否違反公管條例第4 條第1 項、民法第56條第2 項、第72條？

1.按區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉，公管條例第4 條第1 項定有明文。又所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉，民法第765 條亦有明定。惟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；且住戶應遵守於專有部分行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生，公管條例第5 條、第6 條第1 項第1 款分別定有明文。區分所有權人對其專有部分，須有上開條例所定行為始受限制，而其所為之行為達到何種程度，始足於認為違反區分所有權人共同利益，應就行為本身之必要性、行為人所受利益以及給予他區分

所有權人（或住戶）所受不利益之態樣、程度等各種情事加以比較衡量而予認定（最高法院103 年度台上字第914 號判決意旨參照）。

2.原告主張附表一編號4 之決議內容違反公管條例第4 條第1 項、民法第56條第2 項、第72條等語，被告則以前詞置辯。經查，原告所有之系爭大樓1 、2 樓用途為超級市場，有土地建物查詢資料附卷可參（見本院審訴卷第29至31頁），而系爭大樓1 、2 樓並無不得經營或限制經營之行業類別，業如前述，則原告為系爭大樓1 、2 樓之所有權人，除有法令限制外，自得出租供他人經營健身房、運動休閒業使用，以獲取收益，且被告亦自承系爭大樓位於第三類管制區（見本院卷一第220 頁），則依噪音管制標準第2 條規定：「本標準用詞，定義如下：一、管制區：指噪音管制區劃定作業準則規定之第一類至第四類噪音管制區。二、音量：以分貝（dB（A））為單位…五、時段區分：㈠日間：指各類管制區上午7 時至晚上7 時。㈡晚間：第一、二類管制區指晚上7 時至晚上10時；第三、四類管制區指晚上7 時至晚上11時。㈢夜間：第一、二類管制區指晚上10時至翌日上午7 時；第三、四類管制區指晚上11時至翌日上午7 時。…十三、娛樂場所、營業場所：指具有營業行為之商業、休閒、餐飲或消費之場所。」而營業場所噪音管制標準於第三類噪音管制區低頻噪音20Hz至200Hz ，日間及晚間均為37分貝、夜間為32分貝；全頻噪音20Hz至20kHz ，日間為67分貝、晚間為57分貝、夜間為52分貝，噪音管制標準第5 條亦有明訂，原告就專有部分之營業使用，是否妨害他區分所有權人（或住戶）居住安寧，而有違反區分所有權人共同利益時，即應參酌上開噪音管制標準，而非個別量化，以某人或少數人主觀上得容忍之標準為斷，以避免不當限制該專有部分所有權人之自由使用、收益、處分權利。被告倘認原告就專有部分之營業使用，已妨害居住安寧，自應舉證證明原告已違反噪音

管制標準第5條之規定，惟被告並未舉證以實其說，則附表一編號4之決議內容將商家之營業時間訂為早上8點至晚上10點止，已侵害區分所有權人之財產權及工作權，且逾越噪音管制法令之限制，而屬任意限制原告對其專有部分之自由使用、收益，顯然違反公管條例第4條第1項規定。

3.從而，原告主張附表一編號4之決議內容違反公管條例第4條第1項之規定，依民法第56條第2項規定之法理，應屬無效，原告請求確認附表一編號4之決議無效，為有理由。

（六）附表一編號5之決議內容是否違反公管條例第4條第1項、第33條第3款、民法第56條第2項、第72條？

1.按公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制，公管條例第8條第1項定有明文。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，公管條例第33條第3款亦有明文。

2.原告主張附表一編號5之決議內容違反公管條例第4條第1項、第33條第3款、民法第56條第2項、第72條等語，被告則以前置辯。經查，系爭規約第2條第1項第3款（d）原規定：「壹樓店面招牌，除依政府機關相關法令之規定外，應依照起造人於使用執照取得後設置之位置，全體區分所有權人日後不得透過區分所有權人會議之決議，變更或排除上述約定，亦不得抗爭杯葛壹樓店面之經營。

」，該條款規定於約定專用部分與共同使用準則，則依公管條例第8條第1項之規定，可知壹樓店面招牌，除依政府機關相關法令之規定外，應依照起造人於使用執照取得後設置之位置，亦即起造人於使用執照取得後設置之位置即為壹樓店面招牌懸掛位置，此部分已經系爭規約約定為約定專用部分，而系爭大樓1、2樓為店面，本有商業經營懸掛招牌之需求，系爭大樓現況確有設置懸掛招牌之位置，詳如原告所提出之現場照片所示（見本院卷二第101至113頁），則原告本得依招牌廣告及樹立廣告管理辦法、高雄市廣告物管理自治條例等規定，在起造人於使用執照取得後設置之位置懸掛招牌，而附表一編號5之決議內容將原規約內容廢止，即係將原告之約定專用部分予以變更，已違反公管條例第33條第3款之規定。被告辯稱依規約所示，設置招牌之範圍須符合已合法申請、使用執造已載明之要件，而竣工圖及使用執照均未見記載，則直立招牌及面臨辛亥路位於2、3層之空白處均非約定專用範圍等語，惟系爭規約第2條第1項第3款（d）係約定「應依照起造人於使用執照取得後設置之位置」，並非竣工圖或使用執照上設置之位置，被告所辯即與文義不符，且面臨辛亥路位於2、3層之空白處下方即為超市出入口，亦為兩造所不爭執（見本院卷二第162、191頁），參照該處現況為水泥牆面空白，與系爭大樓其他牆面有所不同，亦可知係預留作為懸掛招牌使用，故被告辯稱此非約定專用範圍，尚非可採。被告又辯稱系爭規約原第2條第1項第3款（d）之內容不當剝奪全體區權人依公管條例第31、32條議決共同事務及涉及權利義務有關事項之權利，更違反公管條例第8條第1項之規定，且直立式招牌為違法設置等語，惟就公寓大廈外圍使用之限制，倘以規約另有約定或區分所有權人已有決議，自應受規約或決議內容之拘束，系爭大樓懸掛招牌之位置，既已由規約約定為約定專用部分，自無不當剝奪全體區分所有權人依公管條例第

31、32條議決共同事務之權利，區分所有權人自能以決議變更，惟須合於公管條例第33條第3款之規定。又原告因未經許可擅自設置地面型樹立廣告，經高雄市政府工務局函請原告改善，嗣原告於109年4月1日自行拆除樹立廣告完成等情，有高雄市政府工務局109年4月8日高市工密建字第10932176800號函附卷可參（見本院卷一第141頁），惟原告未經許可設置招牌廣告，係違反高雄市廣告物自治條例第13條、第16條規定，如原告欲重新設置合法招牌，請向高雄市政府工務局申請審查許可等情，有高雄市政府工務局108年11月1日高市工務建字第00000000000函附卷可佐（見本院卷二第47頁），足見直立式招牌係未合法申請而拆除，並非違法增建，故被告所辯，尚非可採。

3.從而，原告主張附表一編號5之決議內容違反公管條例第33條第3款之規定，依民法第56條第2項規定之法理，應屬無效，原告請求確認附表一編號5之決議無效，為有理由。

（七）附表一編號6之決議內容是否違反公管條例第4條第1項、第36條第1款？

1.按管理委員會係指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織；管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行，公管條例第3條第9款、第36條第1款分別定有明文。

2.原告主張附表一編號6之決議內容違反公管條例第4條第1項、第36條第1款等語，被告則以前詞置辯。經查，原告依都市計劃公共設施用地多目標使用辦法，向高雄市政府申請將2樓變更為商業使用，經高雄市政府同意變更使用。被告對此不服，以高雄市政府為被告提起行政訴訟，經高雄高等行政法院109年度訴字第118號判決被告敗訴，被告提起上訴，現繫屬於最高行政法院等情，為兩造所

不爭執，則區分所有權人因對高雄市政府准予變更商業使用之行政處分不服，欲提起訴訟，而授權管理委員會提起行政訴訟，僅係授予管理委員會訴訟實施權，以達訴訟經濟之目的，則區分所有權人會議既決議授權管理委員會執行，自屬公管條例第36條第1款所定管理委員會之職務。原告雖主張違反公管條例第4條第1項之規定，惟附表一編號6之決議內容僅係授權管理委員會提出行政救濟，係以高雄市政府為被告，並非以決議內容對原告之專有部分予以侵害，故原告主張違反公管條例第4條第1項之規定，尚非可採。原告又以高雄高等行政法院109年度訴字第118號判決理由，主張管理委員會無從執行該不生效力之決議事項等語，惟區分所有權人認為高雄市政府准予變更商業使用之行政處分違法，主觀上認為其權利受損害，本得依法提起救濟，且縱無關自己權利及法律上利益之事項，亦得提起公益訴訟，此觀行政訴訟法第9條規定甚明，上開判決理由雖認管理委員會未具有原告適格，自無從提起本件撤銷訴訟，惟此係涉及提起撤銷訴訟有無理由，不能以此即反推管理委員會無從執行不生效力之決議內容，故原告主張附表一編號6之決議內容違反公管條例第36條第1項之規定，亦非可採。

3.從而，原告主張附表一編號6之決議內容違反公管條例第4條第1項、第36條第1款之規定，依民法第56條第2項規定之法理，應屬無效，為無理由，原告請求確認附表一編號6之決議無效，應予駁回。

（八）原告請求確認附表二編號1之決議內容有無權利保護必要？附表二編號1之決議內容是否違反公管條例第4條第1項、民法第56條第2項、第72條？

1.原告請求確認附表二編號1之決議內容，有即受確認判決之法律上利益，理由如壹、程序事項三所述，被告辯稱原告有參與會議且投下贊成票，違反禁反言原則，已無權利保護必要等語，惟原告否認，被告自應就此負舉證之責，

而依被告所提出之會議紀錄、出席委託書（見本院卷二第165至167頁），僅能證明原告有委託訴外人陳俞杉出席109年度區分所有權人會議，尚無法證明原告有就附表二編號1之議案投下同意票，故被告此部分所辯，尚非可採。

2.原告主張附表二編號1之決議內容違反公管條例第4條第1項、民法第56條第2項、第72條等語，被告則以前詞置辯。經查，原告將系爭大樓1樓出租予全家便利商店，被告乃又於109年7月25日召開區分所有權人會議修訂如附表二編號1之決議內容，增訂「超商除外，可24小時營業」，而決議前段之內容，如（五）所述，屬任意限制原告對其專有部分之自由使用、收益，顯然違反公管條例第4條第1項規定。而增訂超商除外，亦對於其他行業為不同之對待標準，被告並未提出差別待遇之理由，有違公平原則，被告嗣後增修超商除外條款，無非僅冀望商場營業行業能迎合部分區分所有權人之主觀喜好，即屬權利濫用，亦已侵害原告專有部分之自由使用、收益。

3.從而，原告主張附表二編號1之決議內容違反公管條例第4條第1項、民法第72條之規定，依民法第56條第2項規定之法理，應屬無效，原告請求確認附表二編號1之決議無效，為有理由。

（九）附表三編號1之決議內容是否違反民法第56條第2項、第72條？

1.按區分所有權人會議由全體區分所有權人組成，為公寓大廈組織體之最高意思機關，公管條例關於區分所有權人會議決議之效力，除第33條第1項就有關約定共有部分、共有部分之使用方式、變更約定專用部分之決議設有限制外，基於民事法律關係契約自由之原則及社區自治之精神，區分所有權人會議依法所為之決議內容，即屬上開規定所稱規約，全體區分所有權人均應受拘束。

2.原告主張附表三編號1之決議內容為權利濫用且違反公序

良俗，依民法第56條第2項、第72條之規定，應為無效等語，被告則以前詞置辯。經查，附表三編號1之決議內容增修規約第18條第8款「其他經區分所有權人決議同意之費用」，原告固主張依內政部訂定之公寓大廈規約範本第18條，已就管理費用途有所限制，不得以多數決方式形成對少數區分所有權人不利之分攤決議，惟內政部之規約範本本無法律拘束力，又公寓大廈公共事務繁雜，非僅只於硬體之維護、修繕而已，尚包括為聯繫區分所有權人間感情，促進社區和諧而舉辦康樂活動，或因其他特殊事由而無法列舉之事項，除有違背法令之情形外，均得經區分所有權人會議決議以管理費或公共基金支應，始能達到公寓大廈管理條例第1條所定加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質之立法意旨，並實現住戶自治之精神，是系爭規約第18條原訂之7款管理費用途僅是例示，並非列舉而排除管理費之其他用途，則增列其他經區分所有權人決議同意之費用，僅係放寬管理費之用途，避免管理費用途規定有所疏漏，基於住戶自治及契約自由原則，自屬合法。

3.從而，原告主張附表三編號1之決議內容為權利濫用且違反公序良俗，依民法第56條第2項、第72條之規定，應為無效，為無理由，應予駁回。

（十）原告請求確認附表三編號2之決議內容有無確認利益？附表三編號2之決議內容是否違反花賞大廈管理規約第18條第2項而無效？

1.被告辯稱原告請求確認附表三編號2之決議內容無確認利益，惟陳情抗議活動費用能否追認支出，此一法律關係不明確，將影響原告本於區分所有權人身分所應享有之權利及負擔之義務，且原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，而此種不安之狀態，確能以確認判決將之除去，故原告請求確認附表三編號2之決議內容，有確認利益，被告所辯，自非可採。

2.原告主張附表三編號2之決議內容因附表三編號1之決議

內容無效，已失所依據，又陳情抗議費用已違反系爭規約原第18條第2項而無效等語，被告則以前詞置辯。經查，附表三編號1之決議並未違法，係屬有效，則原告據以主張附表三編號2已因附表三編號1決議內容無效，而失所依據，自非可採。再者，住戶針對系爭大樓二樓變更為商業使用或招牌設立問題，為陳情抗議之行為，並非個別區分所有權人間之私權紛爭，亦係為其居住環境之公共利益，並非以損害他人權利為目的，難認有何權利濫用之情事，故原告主張此為權利濫用，亦非可採。

3.從而，原告主張附表三編號2之決議內容已違反系爭規約第18條第2項之規定，為無理由，應予駁回。

六、綜上所述，原告請求確認被告於108年11月23日召開花賞大廈108年度第二次臨時區分所有權人會議，所為如附表一編號1至5所示之決議無效；確認被告於109年7月25日召開花賞大廈第6屆區分所有權人會議，所為如附表二所示之決議無效，均係有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。本件訴訟費用，依民事訴訟法第79條，命兩造以比例負擔。

七、本件事證已臻明確，兩造所為其他主張、陳述並所提之證據，經本院審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不一一詳予論述，附此敘明。

八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　6　　日

民事第三庭　法　官　王碩禧

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日之不變期間內，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　　111　　年　　1　　月　　6　　日

書記官　陳韋伶

附表一：

編號	決議內容	原規約條文	備註
1	規約第2 條第1 項第3 款（b ）修正為：「本社區地下壹層規劃部分區域為商場機房使用（商場ATS 系統、發電機、供電設備系統），商場所有人或使用人對該區域之系統負管理之責，其餘區域空間仍屬共用部分，而由管理委員會管理使用，24位汽車位，54位機車位為商場所有人專用，商場所有人擁有使用、收益及處分之權，但其使用、收益、處分不得違反建築法規、規約及管委會就該共用部分之管理決議。」	本社區地下壹層規劃部分區域為商場使用空間，地下一樓部分空間（含商場專用機械室、24位汽車位、54位機車車道及商場備用區…等之相關使用空間），作為商場使用，商場擁有該區域空間之獨立使用、收益、處分權。	原起訴狀附表編號1
2	規約第22條第8 項修正為：「住戶及商場為維護、修繕、裝修或其他類似工作時，不得違反規約之約定，並應於申請主管建築機關核准及完成社區裝潢許可，報經管委會同意後，始得施工。於本大廈室內裝修或修繕期間，管理委員會得於施作時派員進入其專有部分，檢視其有無破壞或侵占大樓結構、消防及逃生設備或公共管路等有關設備之情事，一經發現得立即禁止其再為施作，並得要求其回復原狀。」	住戶為維護、修繕、裝修或其他類似工作時，未經主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要結構。	原起訴狀附表編號2
3	增修規約第22條第10項：「本大廈為住家大樓，為確保本大廈良好生活環境、維護公共安全、居住安寧及避免進出人員複雜等，各區分所有權人及住戶對其專有部分禁止為下列營業，一經發現，管理委員會得向警察機關報備後，辦理停水停電，並得為公寓大廈管理條例所規定之措施：（一）特定行業：舞廳業、舞場業、酒家業、酒吧業、特種咖啡茶室業、視聽歌唱業、三溫暖業、其他經主管機關公告之營利事業。（二）賭場、應召站、網咖、電玩店、啤酒屋、按摩指壓、賓館旅社、觀光理髮廳、MTV 視聽中心、瓦斯行、汽機車（含重型機車）修理行、健身房、運動休閒業、對外開放之神壇、未對外之私設神壇（含祭典用香爐、吊燈、牌匾）、殯葬業。」	無	原起訴狀附表編號3
4	增修規約第22條第11項：「為確保本大廈良好生活環境、維護公共安全及居住安寧等，本大廈商家之營業時間	無	原起訴狀附表編號4

（續上頁）

	訂為早上8 點至晚上10點止。」		
	廢止規約第2 條第1 項第3 款（a ）：「本社區A1及B1棟屋頂避難平台，全體區分所有權人同意規劃作為商場用地所需冷氣水塔置放區域之用。」		原起訴狀附表編號5，嗣原告具狀撤回
5	廢止規約第2 條第1 項第3 款（d ）：「壹樓店面招牌，除依政府機關相關法令之規定外，應依照起造人於使用執照取得後設置之位置，全體區分所有權人日後不得透過區分所有權人會議之決議，變更或排除上述約定，亦不得抗爭杯葛壹樓店面之經營。」		原起訴狀附表編號6
	此次11月21日陳情抗議活動，住戶因故無法參與而自行集資動員，（針對一、二樓商場違規問題，維護自家居住正義，至高雄市議會陳情抗議），動員相關費用共壹萬陸仟肆佰伍拾元整，建請各區分所有權人同意，由社區所收支管理費支付，將住戶自行集資費用退還。		原起訴狀附表編號7，嗣原告以情事變更為由，變更聲明為附表三編號2
6	授權管理委員會，於必要時對高雄市政府核准京城民有超級市場2 樓變更為商業使用提出行政救濟。		原起訴狀附表編號8

附表二：

編號	決議內容	備註
1	規約第22條第11款修正為：「為確保本大廈良好生活環境、維護公共安全及居住安寧等，本大廈商家之營業時間訂為早上8 點至晚上10點止。超商除外，可24小時營業。」	

附表三：

編號	決議內容	備註
1	增修規約第18條第8 款：「其他經區分所有權人決議同意之費用」	
2	臨時動議第2 案：陳情抗議活動，住戶自行集資費用退還附議案。	