# 臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第2734號

原　　告　聖州企業股份有限公司
法定代理人　楊明舜
訴訟代理人　蔡青蓉
　　楊文波
　　楊瑜婷
被　　告　和平賞社區管理委員會
特別代理人　賴安國律師
訴訟代理人　沈泰宏律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效等事件，本院於民國108 年9 月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之資格而言，故在確認之訴，被告須為使原告有確認必要之對方利害關係人，始有被告之適格。又當事人之適格為權利保護要件之一，原告或被告就為訴訟標的之法律關係如無訴訟實施權，當事人即非適格，原告欠缺權利保護要件，法院自應認其訴為無理由，以判決駁回之（最高法院29 年抗字第347號裁判、80年度台上字第2378號判決意旨參照）。再按公寓大廈區分所有權人會議之決議事項由管理委員會執行，公寓大廈管理條例第36條第1 款定有明文，是起訴請求確認區分所有權人會議決議為無效時，應以管理委員會或全體區分所有權人為被告，始為適格（最高法院95年度台上字第1316號、97年度台上字第2347號判決意旨參照）。查原告起訴請求確認和平賞社區（下稱系爭社區）區分所有權人會議決議無效，揆諸前揭說明，自應以系爭社區管理委員會為被告，故

本件當事人適格並無欠缺，合先敘明。

二、被告之主任管理委員相繼辭任而無法定代理人可代表其進行本件訴訟，且迄未選出新任主任管理委員，經原告聲請選任被告之特別代理人，本院於民國108年5月6日裁定選任賴安國律師為被告之特別代理人，是本件被告應以賴安國律師為其法定代理人。

三、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件原告起訴時訴之聲明第2項原為：「被告不得妨害原告使用和平賞社區之電梯，且將來不再將與訴之聲明之同一或相似議案再次提於分區所有權人會議決議」，嗣於107年8月28日當庭更正該項聲明為如後所示（詳本判決實體事項原告主張之聲明㈡部分，見本院卷第171頁），經核原告上開更正均未變更訴訟標的，而僅更正其聲明使之完足、明確，於法核無不符，應予准許。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：系爭社區為住商混合大樓，其為系爭社區內臺北市○○區○○街○○○號房屋之所有權人，並另向訴外人陳惠蘭承租同社區之臺北市○○區○○○路○段○○○號之1之1、2樓房屋（下稱系爭房屋）作為商業使用，而系爭社區並未設置獨立電梯或貨梯予商業用戶使用，故原告確有使用系爭社區電梯之需求。詎於107年6月9日，系爭社區召開107年度區分所有權人會議，決議通過「電梯禁止提供於商業不特定人士及商業常態性載貨使用」（下稱系爭決議），惟社區電梯乃供社區內各樓層住戶搭乘使用，屬生活利用上不可或缺之共用部分，不得約定為專用，雖共用部分得由社區內加以訂定規約，然規約內容仍不得違反公寓大廈管理條例，是系爭決議業已違反公寓大廈管理條例第9條第2項、第3項之規定，應類推適用民法第56條第2項解為無效。又系爭決議禁止商業用戶及其訪客不得使用社區電梯，業已妨害原告就系爭社區共用部分之使用收益權限，且兩造就電梯

之使用方式迄未能達成共識，為免系爭決議經宣告無效後，被告重復提交相同內容之議案予區分所有權人會議決議之虞，爰併依民法第765條、第767條第1項中段、後段之規定，排除並防止被告再就原告電梯使用權予以限制等語。並聲明：㈠確認系爭決議無效；㈡被告不得妨害原告使用和平賞社區之電梯，且將來不再將與訴之聲明之同一議案再次提於區分所有權人會議決議。

二、被告答辯則以：系爭決議係針對不特定之商業外來人士所訂之電梯使用限制，但未限制原告使用電梯，則原告既非系爭決議所欲規範之對象，其法律地位即無所謂不安定，就本訴實無確認利益可言。又系爭社區1樓均作為營業場所使用，而系爭房屋及相鄰之郵局擁有獨立之出入口及專用室內樓梯通往社區內部，其餘住戶則須經由中庭花園接至1樓大廳，再搭乘電梯上下樓；如非系爭社區之住戶有使用電梯之需求，均應依和平賞社區門禁管制辦法（下稱系爭門禁辦法）辦理登記、換證，並經管理員連繫住戶確認後，始得搭乘電梯進入社區，以確保社區居住安全。從而，為避免外來之不特定人士，透由營業場所之獨立通道或搭乘電梯自由出入系爭社區，致社區門禁管制困難，被告方作成系爭決議，除落實系爭門禁辦法外，更為保障社區居住安全所必須，若原告或其訪客遵從系爭門禁辦法先行登記而得以確認其身分後，即非屬系爭決議所稱之商業不特定人或常態性使用，當不在禁止使用社區電梯之列。故系爭決議並未違反法令，亦無針對原告不當限制或妨害其使用社區電梯之情事，則原告主張系爭決議具備無效事由，且被告不得妨害其使用電梯及再做成同一決議云云，顯無理由等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事實：

原告為臺北市○○區○○街○○○號房屋之所有權人，且為臺北市○○區○○○路○段○○○號之1之1、2樓房屋（即系爭房屋）之承租人，且上開房屋均位於系爭社區；而系爭社區於107年6月9日召開區分所有權人會議，通過「電梯禁止

提供於商業不特定人士及商業常態性載貨使用」之決議（即系爭決議）等情，為兩造所不爭執，並有建物所有權狀、系爭房屋租賃契約書、系爭社區區分所有權人會議紀錄在卷可稽（見本院卷第23至40頁），堪信為真實。

四、本院之判斷：

原告主張系爭決議違反公寓大廈管理條例第9條第2項、第3項之規定，應類推適用民法第56條第2項規定而屬無效，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。故本院應審究者為：㈠原告提起本件訴訟有無確認利益？㈡系爭決議有無違反公寓大廈管理條例第9條第2、3項之規定而無效？茲分別論述如下：

㈠原告提起本件確認之訴有確認利益：

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項定有明文。而所謂有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，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（最高法院42年台上字第1031號裁判意旨參照）。又公寓大廈區分所有權人會議，係區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議，為公寓大廈管理條例第3條第7款所明定；而區分所有權人會議之決議，係多數區分所有權人集合之意思表示而成立之法律行為，雖非法律關係本身，然其所為決議常為多數法律關係基礎，該法律關係基礎事實存否如生爭執，公寓大廈區分所有權人之私法上地位即有受侵害之危險。本件原告起訴主張系爭決議內容違反公寓大廈管理條例第9條第2、3項之規定而無效，為被告所否認，已致系爭決議有效與否不明確，而此不明確之情形，將影響原告基於系爭社區區分所有權人就共用部分之使用，堪認其法律上地位即有受侵害之危險，且此危險狀態得以本確認判決

除去，參諸上開說明，原告有受確認判決之法律上利益，自得提起本件確認之訴。

2.被告雖辯稱系爭決議係針對不特定人士所為，並未限制原告使用電梯，故不損及其個人具體權利，原告應無確認利益云云。惟查，系爭房屋原供補習班使用，後改為金融保險業使用，有使用執照在卷可稽（見本院卷㈠第395頁），被告就此並未爭執上開證據之形式真正；而該屋現為原告經營販售汽車配件所用，並與郵局、診所相鄰乙節，亦經本院偕同兩造至現場履勘無訛，且有勘驗筆錄、照片存卷可參（見本院卷㈠第425至439頁），則原告陳稱系爭社區為住商混合大樓，應非無據。是以，該電梯既屬系爭社區之共用部分，其通常效用自包含供住家及其他商業使用，則系爭決議之存在足以限縮系爭房屋就該電梯之用途，要難謂原告無確認利益可言。被告上開所辯，並無可採。

㈡系爭決議並未違反公寓大廈管理條例第9條第2、3項之規定：

1.按「住戶：指公寓大廈之區分所有權人、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：……二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門○○○區○○巷道、防火巷弄。四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分」、「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」，公寓大廈管理條例第3條第8款、第7條第2、4、5款、第9條第2、3項分別定有明文。準此，公寓大廈之電梯屬於共用部分，不得約定為專用，區分所有權人或住戶均有權依其設置目的及通常使用方法為使用。又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（最高法院100 年度台上字第1293號判決意旨參照）。

2.又系爭門禁辦法第3 條規定：「嚴禁易爆、勸募、化緣、傳教、販賣等閒雜人等進出本社區，以免侵擾住戶之安寧，並防止歹徒冒充混入」、第4 條：「嚴禁易爆、易燃、違禁、危險性化學物品等攜入本社區，必要時警衛人員得對物品之進出實施全面檢查」、第5 條：「對人、車攜帶之大型物品之運出詳加查證」、第6 條：「訪客來訪時，必須提出身分證明文件（特別注意－已作廢之證明文件無效）向警衛室執勤人員辦理登記，俟執勤人員查明受訪者允許接見後，始得換證進入本社區」，此辦法既訂於系爭社區之住戶規約內，即屬系爭社區全體住戶及其訪客出入社區所應共同遵守之規定。

3.經查，系爭房屋位於○○○區○○○○路3 段馬路側之2 層樓店面，旁有郵局及診所，該屋1 樓有內梯通往2樓，2樓為原告公司之展示場及辦公室，並有1 出入口可通往系爭社區之2 樓，此由原告人員自行控管進出，而該2 樓有電梯及隔壁郵局2 樓之門口；又系爭社區之中庭入口，右側有一保全警衛管制出入，兩側分別各有1 樓梯，中間則有2 部電梯，電梯上下無須刷門禁卡或磁扣，即可通往系爭社區包含2 樓（即原告公司及郵局所在處）之各樓層，而該社區2 樓以上大部分為住家；另○○○區○○○○○路3 段212 巷側，有1 車道通往社區之地下停車場，車道須以磁扣感應進入，地下1 樓另設有1 管理室，且有電梯及樓梯可通往社區各樓層等情，經本院於108 年7 月18日偕同兩造至系爭房屋及系爭社區現場履勘，並有照片存卷可參（見本院卷㈠第421 至439 頁）。可見系爭社區僅於中庭1 樓及地下車道處設有門禁管制，其2 樓則無任何管理人員監控，而僅由原告或郵局自行控制人員進出，且社區內之電梯亦無以磁卡限制上下之機

制，是如有外來人員經由原告公司或郵局1 樓進入，以內梯到達2 樓後，便可從2 樓直接搭乘電梯前往社區其他樓層，即有不受門禁管控，而影響系爭社區居住安全之虞，應足認定。

4.再查，系爭社區為住商混合大樓，系爭房屋係供商業使用，則原告及其客戶、消費者、貨物廠商搭乘電梯從地面層或地下層前往2 樓之系爭房屋，進行載貨或其他商業行為，尚不違反電梯設置之目的及通常使用方法，固不待言。惟依系爭社區之建築構造、出入口配置及現存門禁管控機制等節，外來人士確得透過商業使用住戶（包含系爭房屋、郵局）之獨立出入口，迴避門禁而進出社區其他處所，有害居住安全乙節，亦詳前述，是區分所有權人就此固得為必要之限制，但須合於平等、比例原則，且不得侵害區分所有權人就電梯之通常使用。而系爭社區於104 年間即發生德信證券（即系爭房屋之前承租戶）之客戶搭乘電梯擅自至系爭社區2 樓露臺抽菸之情形，系爭社區復於107 年6 月9 日召開區分所有權人會議，基於維護系爭社區之安全及居住品質之考量，作成內容為「電梯禁止提供於商業不特定人士及商業常態性載貨使用」之決議（即系爭決議），有104 年8 月18日和平賞社區管理委員會第15屆第1 次會議紀錄、系爭決議會議紀錄在卷可參（見本院卷㈠第37至38頁、卷㈡第45至47頁）。考諸系爭決議之目的，應係因系爭社區實際上為住商混合型態，除一般住戶外，尚有外來之客戶或消費者進出，為避免無法確定身分之外來人士不受門禁之管控，於商業行為外，不當流竄至其他樓層而造成安全疑慮，故禁止社區電梯供作不特定人之商業使用。故而，如外來人士有利用電梯通往2 樓載貨、洽商之需求，當可遵照系爭門禁辦法，經由該社區1 樓大門或地下車道向警衛登記、換證、通報住戶，以確認其身分及進出社區之目的後，即非系爭決議所稱之商業不特定人士或常態性使用範圍，自不受禁止使用電梯之限制，此亦經被告陳述明確。亦即，原告或其他有營業使用需求之區分所

有權人，經事前通過門禁辦法之身分確認程序，使被告得以管控後，自可使用電梯而非系爭決議之禁止對象。是以，系爭決議並非針對原告所為，且除可落實系爭門禁辦法之實施外，亦可兼顧維護社區居住安全，復未限制原告就電梯之通常使用，尚不悖於公平、比例原則，核未違反公寓大廈管理條例第9條第2、3項之規定甚明。

5.從而，原告主張系爭決議違反公寓大廈管理條例第9條第2項、第3項之規定，應類推適用民法第56條第2項解為無效云云，洵屬無據。又系爭決議既非無效，又未侵害原告就電梯之通常使用，則原告依民法第765條、第767條第1項中段、後段規定，主張被告不得妨害其使用電梯且不得再提交相同議案進行決議，亦為無稽。

五、綜上所述，原告訴請確認系爭決議無效，並請求被告不得妨害原告使用系爭社區之電梯，且將來不再將與訴之聲明之同一議案再次提於區分所有權人會議決議，均為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及本院未經援用之證據，經審酌後，核與本件結論不生影響，爰不一一贅述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　31　　日

民事第五庭　　法　官　劉娟呈

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　　10　　月　　31　　日

書記官　周慈怡