

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

107年度板簡字第2382號

原告 台灣世家公寓大廈管理委員會

法定代理人 張志良

訴訟代理人 陳怡君律師

複代理人 賴柔樺律師

訴訟代理人 陳體宏

被告 蔡玉書

訴訟代理人 林秉毅

被告 陳淑況

上列當事人間請求給付違約金事件，於民國108年12月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告蔡玉書應給付原告新臺幣玖萬伍仟元及自民國一百零七年十月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告陳淑況應給付原告新臺幣肆萬柒仟伍佰元及自民國一百零七年十月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

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，民事訴訟法第170條前段定有明文。本件原告台灣世家公寓大廈管理委員會之法定代理人，於本院審理中，由陳體宏變更為張志良，有新北市板橋區108年1月4日新北板工字第1082010760號函在卷可稽，並經具狀聲明承受訴訟，並無不合，應予准許。

二、原告主張：

(一)被告蔡玉書為新北市○○區○○路○○號11樓房屋之所有權人，被告陳淑況則為新北市○○區○○路0段000號14樓房屋之所有權人，均係台灣世家社區之區分所有權人，台灣世家社區地下停車場之車輛停放方式，於台灣世家社區停車場管

理辦法（下稱系爭停車場管理辦法）第5條規定：「車輛應定位停放，不得跨線停放或越線佔用公共區域亦不得佔據他人車位或其他公共空間，或自行劃定車位；一車一位，依個人車位編號停放」，詎被告蔡玉書、陳淑況屢屢恣意停放車輛，違反上開停車場管理辦法情形如下：

1. 被告蔡玉書部分：

被告蔡玉書長期違反1車1位之規定，以2車1位之方式停放車牌號碼00-0000號、7N-9655號車輛，將未在台灣世家社區管理中心登記之車牌號碼00-0000車輛惡意強佔地下停車場P4-94車位附近之公共區域，原告自民國106年7月14日起至106年8月10日止開立勸導單3次通知被告蔡玉書，惟被告蔡玉書仍未改善，原告即自106年8月11日起至106年12月28日止執被告蔡玉書違規停車之照片告發19次，依系爭停車場管理辦法第25條規定每次處罰新臺幣（下同）500元，共計9,500元；另自107年1月1日起至同年8月31日止另告發171次，依同年0月0日生效之台灣世家社區經費收支管理辦法（下稱系爭收支管理辦法）第24條規定以「每日」連續處罰為原則，共計85,500元，是被告蔡玉書共應支付罰款95,000元（計算式：9,500元+85,500元=95,000元）。

2. 被告陳淑況部分：

被告陳淑況亦長期違反1車1位之規定，以2車1位方式將未在台灣世家社區管理中心登記之車牌號碼000-0000號、0000-EW號車輛惡意強佔社區地下停車場P4-28車位相鄰之公共區域，原告自106年7月14日起至同年8月10日止開立勸導單3次通知被告陳淑況，惟被告陳淑況仍未改善，原告即自106年8月25日起至106年12月28日止執被告陳淑況違規停車之照片告發17次，依系爭停車場管理辦法第25條規定每次處罰500元，共計8,500元，另自107年1月1日起至同年8月31日止另告發78次，依據系爭收支管理辦法第24條以「每日」連續處罰為原則，共計39,000元，是被告陳淑況共

01 應支付罰款47,500元（計算式：8,500元+39,000元=47,5
02 00元）。

03 (二)為此，爰依系爭停車場管理辦法及系爭收支管理辦法之規定
04 提起本訴，並聲明：(一)被告蔡玉書應給付原告95,000元，及
05 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算
06 之利息；(二)被告陳淑況應給付原告47,500元，及自起訴狀繕
07 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

08 三、被告蔡玉書則以：原告前於106年8月29日去函主管機關詢
09 問伊目前使用自有停車位之方式是否違法，主管機關回函表
10 示中央建築法規及公寓大廈管理條例就每停車位可停放汽車
11 數量尚無規定，應視使用方法有無妨礙出入口、車道或其他
12 車位之使用，而伊之車位係獨立停車空間，不與任一車位相
13 連，伊之停車方式不會阻礙逃生或危及住戶駕駛人生命安全
14 ，故原告對伊處罰自無道理；另原告對其他違規住戶（如P3
15 -94、P3-107、P4-107、P5-97、P5-102、P5-109車位）之
16 車輛跨線停放，並無任何處置，甚B3-71車位，長期以兩台
17 小車一位兩停至今，從未遭原告開罰，原告僅針對伊停車方
18 式處罰，實有違誠信及比例原則；又社區第21屆區分所有權
19 人會議提議違反法令或規約堆置雜物或停放汽機車腳踏車於
20 公共空間，經管委會勸導累計違規三次以上仍不改善，管委
21 會可開立告發單，每日500元，連續違規得連續處罰，然迄
22 今仍有無數住戶違規，卻只有被告遭罰，顯見當初提議之目
23 的僅係針對被告，屬權利濫用；另系爭停車場管理辦法第16
24 條規定機車可以進入地下室停放在停車位旁空地，還可以停
25 到2部，且不收取清潔費，是該停車辦法顯為違法；又原告
26 於伊107年6月8日至同年月14日出國旅遊期間，在伊停車
27 空間設置安全栓，妨礙伊停車，車輛無法自由出入，顯有違
28 法；再者，社區停車位清潔費為每車每月500元，停車位月
29 租金行情為3,000元，原告按日連續處罰之罰金高於上開金
30 額甚鉅，亦有違比例原則。並聲明：原告之訴駁回。

31 四、被告陳淑況則以：本社區有母子車位，可停放2部車輛，原

告亦容許並收取清潔費，而伊之車位雖非母子車位，然車位後方至牆壁距離極長，該空間並未使用，亦非規劃用以通行，故伊停放車輛於該空間，未妨礙出入口、車道或其他車位使用，非法所不許，原告既容許母子車位存在，不應以規約一車一位之規定拘束伊，又伊已如此方式停放車輛長達10、20年，過去未曾受通知要求改變，已使伊信任此行為非原告所不允許，抑且，原告並未禁止住戶訪客用車或其他未登記車輛進出停車場，亦未就機車於地下停車場內隨意停放之情形取締，卻就伊超出停車格一事罰款，有違誠信及比例原則；另伊就停車位之使用，並未妨礙他人權利，亦未妨害公眾安全，不應以社區規約限制權利，應認系爭停車場管理辦法之規定無效；再者，本社區每車位清潔費用為每月500元，處罰不應超過上開車位清潔費之金額，系爭收支管理辦法連日處罰之罰款顯高於上開金額甚鉅，違反比例原則；再者，按日連續處罰之規定，係訂於系爭收支管理辦法而非系爭停車場管理辦法，系爭收支管理辦法第24條規定：「為達有效改善違規案件起見，建議本社區規約內所載明之連續處罰，以每日連續處罰為原則，以達改善之目的」，其條文中所載之「建議」二字，係建議管理委員會修改規約中關於「連續處罰」之規定，故尚未修正前，不應逕以「每日」連續處罰之方式對本社區之住戶開罰，況系爭收支管理辦法相關條文均係就管理委員會對於社區有關管理基金、管理費及公共基金等之收支及管理方法予以規定，並非用以規範住戶，不應以上開規定作為連續處罰住戶之依據；另系爭停車場管理辦法第25條規定：「有下列違規情形者管委會得予以鎖車，違規人須繳交五百元罰金後方予開鎖，連續違規得連續處罰」，可見原告應先將違規車輛上鎖，再由住戶繳交500元罰金後原告再為開鎖，然原告未依上開流程辦理等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

五、原告主張被告蔡玉書為新北市○○區○○路○○號11樓房屋之所有權人，被告陳淑況則為新北市○○區○○路0段000號

14樓房屋之所有權人，均係台灣世家社區之區分所有權人等
事實，業據其提出上開房屋之建物登記第一類謄本各乙份為
證，復為被告所不爭執，堪信為真實。至原告主張被告應按
系爭停車場管理辦法及系爭收支管理辦法支付上開罰款等語
，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件之爭點厥為
：（一）系爭停車場管理辦法及系爭收支管理辦法關於請求
違規停車之區分所有權人或住戶給付罰款之條款是否有效？
（二）原告就被告違反系爭停車場管理辦法之停車行為，得
否請求給付罰款？金額為何？茲分述如下：

(一)系爭停車場管理辦法及系爭收支管理辦法關於請求違規停車
之區分所有權人或住戶給付罰款之條款是否有效？

1.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；規約除應載
明專有部分及共用部分範圍外，違反義務之處理方式，非經
載明於規約者，不生效力，公寓大廈管理條例第23條第1項
及第2項第4款定有明文。基此，公寓大廈之管理使用及其
他住戶間之相互關係，除法律別有規定外，區分所有權人會
議得以規約規範之，且住戶違反義務時之處理方式亦為規約
所得規範之事項。又住戶規約係公寓大廈區分所有權人為增
進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議
應共同遵守之事項，此屬私法自治之範疇，非有違反強制或
禁止規定，或背於公共秩序或善良風俗者，均非非法所不許。
。另區分所有權人會議之決議係多數區分所有權人經由集會
之方式，由同一內容之「多數」意思表示合致而成立，性質
上屬法律行為中之合同行為（協同行為），合同行為依法律
規定或當事人先前約定之要式做成決議，對不同意之區分所
有權人亦具有拘束力，是區分所有權人會議所做成之「罰款
」決議，包括被告在內之區分所有權人，縱有反對者，仍受
拘束。

2.查，系爭停車場管理辦法第5條、第25條第1項分別規定：
「車輛應定位停放，不得跨線停放或越線佔用公共區域亦不

得佔據他人車位或其他公共空間，或自行劃定車位；一車一位，依個人車位編號停放」，「違反第四、五、六條時，管理中心派駐值勤人員得先拍照並開立勸導單通知，經累計違規情形達3次（含）以上仍不改善者，管理委員會將開立告發單並載明罰金五百元/次，連續違規得連續處罰，相關違規相片、紀錄等彙整公告於各棟公佈欄」；另系爭收支管理辦法第24條、第26條分別規定：「為達有效改善違規案件起見，建議本社區規約內所載明之『連續處罰』，以『每日』連續處罰為原則，以達『改善』之目的」、「為提升本社區為優質居住環境，增進執行取締違規之效率，擬授權管委會有效執行違反法令或規約堆置雜物或停放汽車、機車於公共空間，經管委會派員開立勸導單通知，經累計為達3次（含）以上仍不改善者，管理委員會將開立告發單每日每次500元，連續違規得連續處罰，開立告發單並公告於各棟公佈欄」，有系爭停車場管理辦法及系爭收支管理辦法影本各乙份存卷可稽，而系爭停車場管理辦法業於104年11月15日經台灣世家社區第19屆區分所有權人會議決議完成追認，另系爭收支管理辦法第24條、第26條則於106年11月19日經台灣世家社區第21屆區分所有權人會議決議成立，有會議記錄2份在卷可稽，是系爭停車場管理辦法、及上開收支管理辦法關於違規案件處罰之規定既均經台灣世家社區區分所有權人決議成立，查無任何違反強制或禁止規定，或背於公共秩序或善良風俗之情形，自非法所不許，是被告抗辯上開約款無效，自無足採。

3. 復被告辯稱建築法規及公寓大廈管理條例就停車位停放汽車數量並無規定，停車格停放2輛汽車並未違法，系爭停車場管理辦法無效云云，惟參以被告所提出之新北市政府工務局106年9月7日新北工寓字第1061719551號函載明：「．．．（二）內政部營建署101年3月12日營署建管字第1010013782號書函（略以）：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』、『有下

列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：二、住戶違反第八條第一項或第九條第二項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者。』為公寓大廈管理條例第9條第2項及第49條第1項第2款所明定，故本案所陳一停車位停放2輛汽車，超出停車位而使用共用部分是否有為設置目的及通常使用方法一節，應就其共用部分有無妨礙出入口、車道或其他車位使用之情形，由該主管機關本於權責個案事實認定之」等語，亦認公寓大廈就共用部分之使用方法未為約定時，方按設置目的及通常使用方法為之，而本件台灣世家社區地下停車場共用部分之使用方法既業經上開第19屆區所有權人會議決議約定，並載明於系爭停車場管理辦法，是被告應受拘束，且此屬私法自治之範疇，尚無違反法律保留之情事，被告此部分辯解，自無足採。

4. 至被告另辯稱地下停車場設有母子車位，可停放2部車輛，原告容許並收取清潔費，另機車亦得停放在地下停車場，上開規約一車一位之規定應為無效云云，惟參以系爭停車場管理辦法第16條規定：「停車位不論否停放車輛，車位所有人均應按月繳納停車管理費：停車管理費繳納標準如下：一、單車位管理費每月新臺幣伍佰元整。二、子母車位管理費每月新臺幣捌佰元整；三、停放機車者，須停放於停車位旁空地，但不可妨礙其它車輛進出，每車位旁以二部為限」，可見台灣世家社區地下停車場因建商興建時另劃有面積較大、亦取得使用執照之停車位（即母子車位），母子車位各可停放1部車輛，故台灣世家社區就該類型車位即未按單車位之收費標準收取管理費，收費較為高昂，顯容許該母子車位各可停放1車輛，惟仍應遵守不得跨線停放或越線佔用公共區域之規定，另亦容許各車位之所有人停放機車於車位旁，惟需以不妨礙其它車輛進出之方式停放，是系爭停車場管理辦法第5條「車輛應定位停放，不得跨線停放或越線佔用公共

01 區域亦不得佔據他人車位或其他公共空間，或自行劃定車位
02 ；一車一位，依個人車位編號停放」之規定，實係就汽車之
03 停車方式為規範，即應以一車一位（母子車位視為2車位）
04 停放，停車位外之共用部分則約定不得停放汽車，然得於不
05 妨礙其它車輛進出之方式停放2台機車，以供社區住戶遵循
06 ，自難認系爭停車場管理辦法之規定有何違反平等原則而無
07 效之處，是被告上開辯解，自有誤會。

- 08 5.復被告辯稱業以一位二停方式停車多年，均未受告知，現仍
09 有許多住戶違規，僅有被告遭罰，顯見台灣世家社區第21屆
10 區分所有權人會議提議目的係針對被告，違反誠信原則且屬
11 權利濫用云云，惟參以92年12月14日台灣世家社區區分所有
12 權人大會會議記錄，即見該次業通過「案由九、地下二樓違
13 規停車車輛處理，應儘速設置有效規範懲罰辦法，以遏阻隨
14 意停車妨礙車輛通行安全及社區整體形象」之提議，另被告
15 蔡玉書於當日會議中亦提出「地下停車位充分利用，但不占
16 用別人位子或影響公共安全為原則」之提案，稱地下停車位
17 可以停放二部車的位子不多，但使用者付費的原則，可以比
18 照每部停車位的收費辦法執行，惟決議結果則為：「建設公
19 司於設計停車場時，必定有充分檢討過，畢竟停車位之價值
20 不斐，所以能劃割成兩車位者，建設公司絕不會浪費空間，
21 且P4-94（按即被告蔡玉書之車位）有佔用公設之嫌且影響
22 其他車輛之行進安全。請依照提案九之決議，確實作好一車
23 0位」，有該次會議記錄存卷可稽，顯見台灣世家社區之區
24 分所有權人並非默許同意被告一位二停；再者，原告固另提
25 出他車位所有人違規跨線停放、越線佔用公共區域之照片，
26 惟系爭停車場管理辦法第25條規定：「違反第四、五、六條
27 時，管理中心派駐值勤人員得先拍照並開立勸導單通知」，
28 是於住戶違規時原告自非逕行處罰，而係先開單勸導，又上
29 開照片僅顯示同日他車位所有人亦有違規之情形，惟尚無連
30 續數日之違規照片，自無從認原告未依系爭停車場管理辦法
31 之規定執行勸導、處罰，是被告上開所辯，亦不足採。

01 (二)原告就被告違反系爭停車場管理辦法之停車行為，得否請求
02 給付罰款？金額為何？

03 1.原告自106年7月14日至106年8月10日間業開立勸導單通
04 知被告蔡玉書3次，復自106年8月11日起至106年12月28
05 日止於附表一所示之時間告發被告蔡玉書19次，另自107年
06 1月1日起至同年8月31日止於附表一所示之日期告發被告
07 蔡玉書171次；另原告自106年7月14日起至同年8月10日
08 止亦開立勸導單通知被告陳淑況3次，復自106年8月25日
09 起至106年12月28日止於附表二所示之時間告發被告陳淑況
10 17次，另自107年1月1日起至同年8月31日止於附表二所
11 示之日期告發被告陳淑況78次等事實，業據原告提出被告違
12 規停車方式示意圖、照片、公告、罰款單及存證信函等件為
13 證，復為被告所不爭執（見本院108年5月10日言詞辯論等
14 錄），堪認為真實。

15 2.至被告辯稱系爭停車場管理辦法第25條規定原告就違規者得
16 予以鎖車，違規人繳交罰款後原告方予開鎖，連續違規得連
17 續處罰，原告未依上開流程辦理，自不得連續處罰乙節，固
18 提出台灣世家社區停車場管理辦法乙份為證，惟參諸104年
19 11月15日台灣世家社區第19屆區分所有權人會議決議追認之
20 停車場管理辦法第25條係規定：「違反第四、五、六條時，
21 管理中心派駐值勤人員得先拍照並開立勸導單通知，經累計
22 違規情形達3次（含）以上仍不改善者，管理委員會將開立
23 告發單並載明罰金五百元/次，連續違規得連續處罰，相關
24 違規相片、紀錄等彙整公告於各棟公佈欄」，有上開區分所
25 有權人會議紀錄暨所附台灣世家社區停車場管理辦法存卷可
26 參，是被告所提上開停車場管理辦法自非該次決議追認後之
27 版本，是其上開辯解，自有誤會，尚無足採。

28 3.又被告稱系爭收支管理辦法第24條僅係建議管理委員會修改
29 規約中「連續處罰」之規定，不應作為得以連續處罰其他住
30 戶之正當性依據云云，惟參以106年11月19日台灣世家社區
31 第21屆區分所有權人會議內容，當日議題八為：「為達有效

改善違規案件起見，建議本社區規約內所載明之『連續處罰』，以『每日』連續處罰為原則，以達『改善』之目的（F1-08 樓仁華、F1-18 陳金進、F2-18 陳詹秋玉、F2-20 李美珍）」，決議結果為「出席人數283人，贊成169人，決議成立」，附註「本條文於106年11月19日經第21屆區分所有權人會議決議完成公告，列為台灣世家社區經費收支管理辦法第二十四」；另議題十為：「為提升本社區為優質居住環境，增進執行取締違規之效率，擬授權管委會有效執行違反法令或規約堆置雜物或停放汽車、機車於公共空間，經管委會派員開立勸導單通知，經累計為達3次（含）以上仍不改善者，管理委員會將開立告發單每日每次500元，連續違視得連續處罰，開立告發單並公告於各棟公佈欄．．．（F1-08 樓仁華、F1-18 陳金進、F2-18 陳詹秋玉、F2-20 李美珍）」，決議結果為「出席人數283人，贊成223人，決議成立」，附註「本條文於106年11月19日經第21屆區分所有權人會議決議完成公告，列為台灣世家社區經費收支管理辦法第二十六」，有該次區分所有權人會議紀錄可參，可見台灣世家社區區分所有權人係先提議授權管理委員會就違規停放車輛之住戶，得連續按日處罰500元，此提議並經區分所有權人決議同意，並列為系爭收支管理辦法之規定，自非僅係建議管理委員會修改規約之性質，原告自得援此作為處罰之依據，是被告上開辯解，亦無足採。

4. 末被告辯稱按日連續處罰之罰款過高，已逾每月車位之清潔費金額甚鉅云云，惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條固定有明文，惟是否相當，須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準，查本件原告於106年7月、8月間即開立勸導單通知被告2人，並於107年1月1日上開收支管理辦法按日連續處罰規定生效前之106年8月11日至106年12月28日間於附表一所示之時間告發被告蔡玉書19次、於附表二所示之時間告發被告陳淑況17次，並在電梯佈告欄張貼公告，且

開立告發單予被告2人等情，有原告提出之電梯佈告欄照片數張可佐，亦為被告所不爭（見本院108年5月10日言詞辯論等錄），再觀以被告2人一位二停之停車方式，均已明顯超出原劃設之停車格線外甚多，占用公共空間之程度非輕，復被告2人於106年11月19日系爭收支管理辦法第24條、第26條經決議通過後，仍續多次為上開行為，情節顯非輕微，況上開辦法及決議係針對違規使用停車位者採取該等相應之處置，以連續罰款方式令違規者知所警惕，以有效達到管理之目的，尚屬合理，衡量欲保障之社區住戶公益性與違規者之財產權受損相較，實難認該上開決議內容及辦法之規定有違比例原則，原告因而請求其等按日給付500元違約金，本院認並未過高而無予以酌減之必要，被告此部分所辯，並不足採。

5. 綜上，原告請求被告蔡玉書給付106年8月11日起至106年12月28日之罰款9,500元（計算式：500元×19次=9,500元），107年1月1日起至同年8月31日止之罰款85,500元（計算式：500元×171日=85,500元），共計95,000元（計算式：9,500元+85,500元=95,000元），請求被告陳淑況給付106年8月25日起至106年12月28日止之罰款8,500元（計算式：500元×17次=8,500元），107年1月1日起至同年8月31日止之罰款39,000元（計算式：500元×78日=39,000元），共計47,500元（計算式：8,500元+39,000元），自屬有據，應予准予。

六、從而，原告依系爭停車場管理辦法及系爭收支管理辦法之規定，請求被告蔡玉書給付95,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年10月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；被告陳淑況給付47,500元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年10月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，均有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

01 八、本件原告勝訴部分，係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判
02 決，應依職權宣告假執行。

03 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 109 年 1 月 31 日

05 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

06 法 官 洪任遠

07 以上為正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
09 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
10 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

11 中 華 民 國 109 年 1 月 31 日

12 書 記 官 王昱平