臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第1298號

原　　告　陳熙瑩
代　理　人　曹若妤
訴訟代理人　林延慶律師
複 代理 人　黃培修律師
被　　告　冠德天尊社區管理委員會
法定代理人　林朝盛
訴訟代理人　許佳綾

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，經本院於民國108 年8 月1 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、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1 項但書第3 款定有明文。查，本件原告原起訴時訴之聲明為：「一、確認冠德天尊社區（下稱系爭社區）民國107 年10月27日區分所有權人會議（下稱系爭會議）議題討論議題一之2 之決議（下稱系爭決議）無效。二、確認被告107 年11月26日裁罰單無效。」（見本院108 年度重司調字第4 號〈下稱108 重司調4 〉卷第9 頁），及於本院108 年7 月4 日審理時以言詞就系爭決議部分變更先位主張無效，備位主張依民法第799 條之1 第3 項規定並為備位聲明：確認系爭決議應予撤銷（見本院卷第68頁），以及於108 年8 月1 日審理時變更先位聲明為：「一、確認系爭決議無效。二、確認被告對原告所開出之如附件1 所示裁罰單（下稱系爭裁罰）之債權債務關係不存在。」、備位聲明為：「一、確認系爭決議為應撤銷。二、確認被告對原告所開出系爭裁罰之債權債務關係不存在。」（見本院卷第101 至103 、157

至159 頁），經核原告所為上開訴之變更，揆諸上開法律規定，應予准許。

二、按民事訴訟法第247 條第1 項規定：「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；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同。」上開規定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（最高法院27年上字第316 號判例意旨參照）。又按民法第56條第1 、2 項規定：「總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後3 個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限。」、「總會決議之內容違反法令或章程者，無效。」而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，或其決議之內容違反法令或章程者，依公寓大廈管理條例第1 條第2 項規定：「本條例未規定者，適用其他法令之規定。」是應適用上開民法第56條之規定，由不同意決議之區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議或確認該決議無效，否則法律關係將處於不確定之狀態。本件原告先位主張系爭決議因屬權利濫用而無效，故先位訴請確認系爭決議為無效，及備位主張系爭決議違反民法第799 條之1 第3 項規定，故備位訴請確認系爭決議應予撤銷，以及確認兩造間就系爭裁罰之債權債務關係不存在，均涉及原告之權益，致原告之私法上之地位有受侵害之危險。是原告提起確認系爭決議無效、應予撤銷及兩造間就系爭裁罰之債權債務關係不存在之訴，自具有確認利益。

貳、實體方面：

一、原告方面：

㈠、原告為系爭社區住戶，且為地下1 層編號34停車位（下稱系爭停車位）約定專用人，合先敘明。

㈡、被告前於107 年10月25日召開系爭會議，並作成系爭決議即增訂社區規約「第四條第七款：汽車位除停放汽車壹部或大型重型機車壹至貳部外（不得同時停放），其他車輛包含普通重型輕型機車、自行車、兒童車、嬰兒車…等任何私人物品都不得擺放，如有違反，同意由管委會以規約第四條第六款辦理。」顯為權利濫用之行為，應屬無效。

1、按區分所有權人會議係經由多數決作成之決議，與少數區分所有權人之權益發生衝突時，其是否係藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，應有充分理由。且是否係以損害該少數區分所有權人為主要目的，基於公平法理，法院應從大廈全體住戶因該決議之權利行使所能取得之利益，與該少數區分所有權人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘該決議之權利行使，大廈住戶全體所得利益極少，而該少數區分所有權人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，而屬權利濫用，或違反公序良俗（最高法院97年度台上字第23 47 號判決參照）。

2、次按區分所有權人，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；又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。公寓大廈管理條例第4 條、第5 條分別定有明文。而約定專用，則係對於區分所有物專有部分以外之共有部分或基地，依照區分所有人會議訂定之規約，將特定部分由特定人取得排他的使用收益權，是約定專用權人自得在約定及法令限制範圍內使用該約定專用部分。因此，區分所有權人對其專有部分及約定專用部分，原則上得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉，這裡所謂的干涉當然包括「規約」或「區分所有權人決議」的干涉。換言之，只有例外在區分所有權人對其專有部分及約定專用部分之利用是「妨害建築物之正常使用」及「違反區分所有權人共同利益」時，「規約」或「區分所有權人決議」才能干涉

，進而禁止或限制。系爭停車位係屬公寓大廈管理條例第3條第5款所定之約定專用部分而非共用部分，又系爭停車位係建物之特定空間，供獨立使用且未減損其價值，在物理構造上雖無獨立性，然在使用機能上則有完全之獨立性（供特定人停放車輛），因此，各停車位之約定專用人對其停車位得完全自由使用、收益、處分，並排除他人之干涉，故原告使用系爭停車位若未逾越其停車格範圍，且未妨礙其他停車位使用者之權益，即不應干涉其使用。是以，原告就系爭停車位之使用，只要在車格範圍內，自可自由使用、收益、處分，並排除他人干涉，包括停放任何車種、車數包括大型重型機車、普通重型機車、輕型機車、腳踏車，被告亦不得干涉。

3、原告在屬於約定專用的車位停放汽車及2部大型重型機車，屬得自由使用、收益、處分並排除他人干涉之領域，且原告從未超過停車格而停放，並未影響任何人。系爭決議禁止原告不得在系爭停車位同時停放汽車及大型重型機車，理由竟只為「有礙觀瞻」？無法提出其他更具體有力的理由！所謂觀瞻，是指具體的景象和景象給人的印象，亦即一般人對外觀發生的反應。原告從未超過停車格而停放，也沒有防礙任何人的出入及行走，此等外觀實不足以令人產生負面印象。

4、系爭決議之權利行使，住戶全體所得利益極少、甚至是沒有得到任何利益（限制原告不能同時停放2部以上重機，或同時停放汽車及重機，並不會使住戶全體得到任何利益），而使少數區分所有權人及國家社會所受之損失卻非常大（一般家庭除了汽車外大多擁有至少兩部機車作為平日近距離的代步工具，現代都市地少人稠，若不允許在有限空間且不影響他人的情況下停放在自己的停車格內，勢必使得機車須停放在外面，徒增毀損及竊盜的風險；更何況政府劃設的室外機車停車格根本無法停大型重型機車，如要停放收費汽車停車格，則耗費甚鉅！）者，非不得視為以損害他人為主要目的，而屬權利濫用，或違反公序良俗。

5、系爭社區雖也有其他住戶有重機，但他們並無停放汽車之需求，僅原告有同時停放重機及汽車的需求，系爭決議顯係針對原告而來，針對性意味濃厚，姑且不論其他住戶是否因為眼紅而出此下策，但原告同時停放2 部重機及汽車，並未妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益，實屬於正常使用停車格，系爭決議自不能拘束原告。

6、私法秩序係在私法自治原則下追求當事人間權利義務之衡平正義，於私權關係中，一方當事人權利不合理之擴張，即屬對於他方當事人權利之不正侵害，是在權利濫用外之合法範圍內，固應保障當事人具有根據自己的意志，透過法律行為（或決議）構築其法律關係之可能，但如以多數決方式，將自己權利不合理擴張，形成對少數區分所有權人不利之決議或約定，自得認係以不正侵害損害他人為主要目的，難謂非屬權利濫用。

7、更有甚者，被告為逼迫原告，竟指使社區保全不得幫原告的女兒開停車場的欄桿，意圖阻止原告女兒進入停車場，限制原告女兒進出自由且使用停車場的合法權益甚鉅，原告及家人同為住戶，卻飽受不平等對待，豈是事理之平？

8、綜上，系爭決議限制原告權利行使並無充分之理由，顯為權利濫用，應為無效。

㈢、系爭決議顯失公平而得撤銷之：

1、縱系爭決議非因權利濫用而無效，亦因顯失公平而得撤銷之，按「規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後三個月內，請求法院撤銷之。」民法第799 條之1 第3 項定有明文，則區分所有權人會議決議制定之規約，若經審認後，有顯失公平之情事時，區分所有權人自得請求法院撤銷之。

2、停車位如何停放，其規範理由應相同，若有差別待遇亦應有充分理由，倘無故於規約中特別限制停放方式卻無為差別待

遇之實質理由，即有恣意為差別待遇之虞。系爭決議所通過之規約，既允許汽車位停放汽車1 部或大型重型機車1 至2部，表示並沒有排斥汽車位可以停放大型重型機車，亦沒有排斥同時停放貳部大型重型機車。既然可以同時停放2部大型重型機車，但卻附加不得同時停放汽車的限制，使得原告因而不能同時停放汽車及2 部大型重型機車。本件被告未對不能同時停放汽車及2 部大型重型機車乙節，具體說明以此作為區分標準之實益為何，難謂被告並無恣意對原告（或潛在有同時停放汽車及2 部大型重型機車需求之住戶）為差別待遇，故被告召集系爭會議所為修正規約之舉，對原告就其停車位自由使用收益之負擔，即已顯失公平，且違反平等原則、誠信原則無疑。

㈣、系爭決議無效或應予撤銷，被告基於無效或應予撤銷之決議所為之裁罰（即系爭裁罰）自亦為無效，則被告對原告所開出系爭裁罰之債權債務關係不存在：

1、按區分所有權人會議可否決議，或授權管委會訂定辦法，當住戶有違規行為時對住戶罰款？按法律保留原則參照憲法第23條及中央法規標準法第5 條規定，乃指關於人民權利、義務等重要事項，國家非有法律之明文，不得予以規制之情形而言。是以，限制人民權利需基於法律或法律授權命令，始得為之（法律保留原則）；而私權關係中，一方當事人不合理擴張權利，恐損及他方當事人權利，倘肯認私人團體以多數決決議方式制裁他造少數人，將無啻認同法治社會下有私人執法可能！因此，除該等決議內容獲得全體區分所有權人同意，或許可認為意思表示合致，具私法自治、契約性質，可認為有違約金的性質外，尚不得由區分所有權人會議以多數決方式，強行課與未同意者法律所無之義務（臺灣臺北地方法院103 年店小字第1100號民事判決、同院101 年訴字第3 186 號民事判決參照）。是以，被告無權裁罰原告，亦不得移動車輛及當廢棄物處置。

2、被告對原告所為系爭裁罰，因系爭決議既為無效或應予撤銷

，已如前述，則被告即無權對原告為裁罰，故被告對原告所開出系爭裁罰之債權債務關係自亦不存在。

㈤、併聲明：

1、先位聲明：

⑴、確認系爭決議無效。

⑵、確認被告對原告所開出系爭裁罰之債權債務關係不存在。

⑶、訴訟費用由被告負擔。

2、備位聲明：

⑴、確認系爭決議為應撤銷。

⑵、確認被告對原告所開出系爭裁罰之債權債務關係不存在。

⑶、訴訟費用由被告負擔。

二、被告方面：

㈠、關於公寓大廈區分所有權會議，其召集程序及開會過程被告皆依公寓大廈管理條例第30條執行，且區分所有權人會議記錄依公寓大廈管理條例第34條第1 項規定送達各區分所有權人及充份公告之，會議程序並無瑕庇。依公寓大廈管理條例第32條第2 項前項決議之會議紀錄依第34條第1 項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。被告於108 年10月30日依流程完成區分所有權人會議記錄送達及公告事宜，並未於7 日內收到任何書面反對之意見，故系爭決議應視有效。

㈡、另所謂「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之共同遵守事項，公寓大廈管理條例第3 條已加以定義，且公寓大廈管理乃各該公寓大廈內部問題，有賴全體住戶憑藉共同生活經驗作個案之修正，是以同條例第23條復規定：「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。」從而，規約是公寓大廈管理的最高指導原則，乃全體區分所有權人應優先遵守者，

原告既為區分所有權人，自有遵守規約之義務。又按公寓大廈管理條例第15條規定；住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。且同例第6條規定；住戶應遵守下列事項：「㈠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。」原告所有之系爭停車位，屬「公寓大廈法定停車位」，是指依「都市計畫書、建築技術規則建築設計施工編第59條」及其他有關法令規定所應附設之停車位，又稱防空避難室兼停車位，並無獨立權狀，是有買車位的住戶共同擁有持分，且依分管協議或約定專用給特定住戶使用，這種車位必須隨主建物一併移轉。就「法定停車位」而言，既已為約定專用，則該特定區分所有權人，自得於約定範圍內使用收益，並受規約之限制。

㈢、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，民法第148 條第1 項定有明文。且權利濫用禁止原則，於適用時除須注意權利人於行使權利時，於主觀上有無以損害他人為主要目的外，在客觀上尚須綜合權利人因權利行使所能取得之利益，與其權利之行使對於他人及社會國家整體可能造成之損失，加以比較衡量。查，社區規約第4 條第7款條約定只禁止汽車及重型機車同時停放，並無限制重型機車單獨停放於汽車位上，並無損及原告權利之情事。且該約定業已兼顧公共利益，核無權利濫用情形。

㈣、併聲明：

1、原告之訴駁回。

2、訴訟費用由原告負擔。

三、本院得心證之理由：

㈠、查於原告係門牌號碼：新北市○○區○○路0 段000 號5 樓房屋（即新北市○○區○○○段○○段0000○號建物〈權利範圍：1/1 ）暨其基地即同段125 地號土地〈權利範圍：71/10000，內含車位基地持分2/10000 〉）之區分所有權人，且為共有部分：同段2082建號（權利範圍：72/10000）、同

段2083建號（權利範圍：145/10000 ）、同段2085建號（權利範圍1/ 205，含停車位編號地下一層34號，即系爭停車位）之共有人，而原告為系爭停車位之約定專用人，且系爭社區於系爭會議決議增設社區規約第4 條第7 款：「汽車除停放汽車壹不或大型重型機車壹至貳部外（不得同時停放），其他車輛包含普通重型輕型機車、自行車、兒童車、嬰兒車…等任何私人物品都不得擺放，如有違反，同意由管委會以規約第4 條第6 款辦理。」（即系爭決議），且被告因原告於系爭停車位同時停放1 臺汽車及2 部大型重型機車經勸導3 次而未改善，遂開立系爭裁罰等情，為兩造不爭執（見本院卷第69至71、95頁），並有系爭會議紀錄、社區規約、裁罰單、違規停車通知單、照片、建物登記謄本（見108 重司調4 卷第21至41頁、本院卷第51至57、63、105 至155 頁）可證，是上開事實，洵堪採認屬實。

㈡、原告主張系爭決議因違反權利濫用而無效，及依民法第799條之1 第3 項規定係顯失公平而應予撤銷，以及系爭裁罰既係基於無效或應予撤銷之系爭決議所為，被告對原告所為系爭裁罰之債權債務關係即不存在等語，為被告否認，並以前詞置辯。是以，本件爭點厥為：系爭決議是否因屬權利濫用而無效？系爭決議是否顯失公平而得依民法第799 條之1 第3 項規定訴請法院撤銷？以及被告對原告所為系爭裁罰之債權債務關係是否不存在？茲分別論述如下。

㈢、系爭決議是否因屬權利濫用而無效？

1、按「法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。但其規定並不以之為無效者，不在此限」民法第71條定有明文。又所謂強制規定與禁止規定，前者係指應為某種行為的規定（不得不為規定），後者係指禁止為某種行為的規定。法律行為制度，旨在實踐私法自治之理念，故國家法律一方面須設任意規定，於當事人無特別約定時得予適用，對私法自治予以補充，一方面亦須設強行規定，不問當事人之意思如何，強予適用，對私法自治給與適當限制。而在探究法規範是否屬

本條之強制規定及違反該強制規定之效力時，自須考量國家管制之目的與內容（司法院大法官解釋第726 號解釋理由書要旨參照）。次按「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障」、「以上各條列舉之自由權利，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之」憲法第15條、第23條所明定。人民之財產權固受憲法絕對保障，惟財產權行使之方法因可能涉及他人之自由與權利，或影響公共利益、善良風俗、社會道德與社會責任，是其所受之保障即因權利衝突而可能受到一定之限制。再者，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。所謂權利濫用禁止原則，源自誠實信用原則，自應受誠實信用原則之支配，是於衡量權利人是否濫用權利時，應顧及誠信原則之精神。於具體案件，如當事人抗辯權利人權利濫用及違反誠實信用原則時，法院應就權利人有無權利濫用及違反誠信原則等情予以調查審認，庶幾合於權利社會化之基本內涵，俾求得實質公平與妥當。而民法第148 條所稱權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少，而他人及國家社會所受之損失甚大者，始得視為以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院71年度台上字第737 號、45年度台上字第105 號判例參照）。

2、系爭社區如有社區規約未約定事項，盡依公寓大廈管理條例規定，此為社區規約第6 條所明定（見108 板司調4 卷第27、31頁）。復按「為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定本條例」、「公寓大廈，係指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地」、「區分所有權人會議，係指區分所有權人為

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」、「住戶，係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」、「規約，係指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之共同遵守事項」、「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定」公寓大廈管理條例第1 條第1 項、第3 條第1 款、第7 款、第8 款、第12款、第53條分別定有明文。觀諸上開公寓大廈管理條例之立法目的，在於規範公寓大廈之管理維護，藉由區分所有權人會議、訂定規約等機制，以提昇公寓大廈住戶之生活品質及增進共同利益。稽之上開公寓大廈管理條例之規定及意旨，適用公寓大廈管理條例規定之社區規畫、設計、建築結構連結、使用人密集、並有共同設施之使用等集合式住居之特徵，已與個別獨立住家顯然有異，是為加強該公寓大廈社區之管理維護，提昇居住品質，並降低個別區分所有權人脫逸行為對其他多數區分所有權人所造成之不當影響程度，而有就專有部分等之使用為適當限制之必要，此亦為公寓大廈管理條例立法意旨所在。再觀之公寓大廈管理條例第3 條第6 款規定：「約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者」、第15條規定：「住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，報請直轄市、縣（市）主管機關處理，並要求其回復原狀」等規定，更見就專有部分等權利使用限制為例示規定，如經訂為規約，基於私法自治及團體法法理，除其內容牴觸法律之強制、禁止規定，或有違背公共秩序、善良風俗之情外，均屬有效，各區分所有權人均應受其拘束，藉以具體展現所有權社會化之內涵。

3、系爭社區規約第4 條係就專有部分及約定專用部分之使用限

制，於系爭決議增訂社區規約第4條第7款前，該條規定之內容為：「一、停車空間應依與冠德建設間之買賣契約書或分管契約使用其約定專用部分。二、無約定專用部分且為全體區分所有權人共有之停車空間，應經區分所有權人會議決議授權由營理委員會管理之。三、約定共用部分為機車停車位，供全體住戶使用，其相關管理規範應由區分所有權人會議決議之。四、本社區之約定共用部分為屋頂平台（除冠德建設銷售合約已約定專用部分外）、法定空地，應供全體住戶共同使用。五、本社區露台由直接由連通該露台之住戶專用。六、任何違反社區管理規定者，經勸導三次（含）不改改善者，一律裁罰新臺幣（下同）1,000元整（採連續罰3次為限），再未改善者授權管委會移至適當場所存放，公告1個月後無人認領採廢棄物處理法處理之（衍生任何費用由違規者負擔）。未繳納者其催收方式比照社區管理費收繳方式辦理。（租賃戶罰款追溯所有權人）（限期改善者皆以3日內為準）。」（見108板司調4卷第27頁），是系爭社區對於住戶所取得之約定專用停車位使用並未為特別使用限制，然系爭會議除系爭決議增訂社區規約第4條第7款規定：「七、汽車位除停放汽車壹部或大型重型機車壹至貳部外（不得同時停放），其他車輛包含普通重型輕型機車、自行車、兒童車、嬰兒車…等任何私人物品都不得擺放，如有違反，同意由管委會以規約第四條第六款辦理。」外，亦決議增訂社區規約第4條第8款：「八、住戶不得於各樓層梯廳擺鞋櫃、穿鞋椅、鞋子、地墊、自行車、嬰兒車…等任何私人物品，如有違反，同意由管委會以規約第四條第六款辦理。」（見108板司調4卷第22、31頁），可見系爭社區規約第4條乃係限制系爭社區之區分所有權人就其約定專用部分及共有部分使用之權利，故應予審究者，乃系爭社區住戶就系爭決議所取得之利益，與各區分所有權人之約定專用部分使用權利所受限制而所受損失，比較衡量以為認定，即系爭決議之約定原則上若係基於保障全體或多數住戶之共同利益而

為，即有拘束全體住戶效力之正當性。

4、觀諸系爭社區之使用執照暨附表（見本院卷第59至61頁），可知，系爭社區為地上21層、地下3 層1 幢1 棟114 戶，且地下1 層為防空避難室兼停車空間、地下2 、3 層均為停車空間，且有法定停車輛數151 輛、自設停車輛數54輛，合計停車輛數205 輛、機車輛數152 輛，而停車空間設置平面、小型車及機車車位，並均在室內、地下層，是系爭社區之停車空間即小型車、機車車位數量顯足以供系爭社區之各戶住戶至少得停放1 輛小型車、1 輛機車在前開停車空間，而系爭停車位顯屬前開小型車之停車空間，此亦有照片（見108 板司調4 卷第37至41頁、本院卷第55至57頁）足憑，且系爭社區汽車停車位之管理維護可見係屬空間規劃明亮，標牌、標示之字跡及外觀整齊，系爭決議作為系爭社區停車空間之管理維護有其必要性，故系爭決議就約定專有部分之使用限制其條件，客觀上尚具正當性，亦即被告抗辯系爭決議是基於維護全體住戶之公共利益，尚無不合，且系爭決議之內容對所有區分所有權人均一體適用，並非專以損害原告權利為唯一目的，要無權利濫用或顯失公平之情事，自不能遽認屬權利濫用。故原告主張系爭決議為權利濫用而無效云云，委無足採。

㈣、系爭決議是否顯失公平而得依民法第799 條之1 第3 項規定訴請法院撤銷？

1、次按民法第799 條之1 第3 項規定：「規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後三個月內，請求法院撤銷之。」而所謂「按其情形顯失公平者」，係指依規約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷有顯失公平之情形而言。質言之，規約約款以該約款恣意追求部分人之利益，而自始未兼顧全體住戶之正當利益，即應認為違反誠信原則而顯失公平。

2、系爭會議之出席人數已過半，且系爭會議之決議係針對所有住戶使用地下室汽車停車位所為之統一規範，並非針對原告使用系爭停車位之方式所為之限制，已如前述，且250CC 以上大型重型機車之權利義務依道路交通安全規則第99條之1規定，比照汽車之規範，故大型重型機車必須停放於汽車停車格內，而系爭決議規定同一汽車車格得停放1 台汽車或同時停放2 部大型重機車，故○○○區○○○○○道路交通安全規則之規定寬鬆，益徵非刻意針對原告停放大型重機車之行為作限制。再者，汽車停車格一格苟容納汽車、大型重機車同時停放者，系爭社區自難以管控汽、機車停放之秩序，且系爭社區之汽車車位數量205 輛，顯已逾系爭社區之戶數114 戶，因此如原告另有大型重機車停放之需求，於系爭社區仍有以承租或購買之方式取得，況被告亦陳明：社區其他住戶如果有大型重機車是租用汽車停車位1 次停放一到二台等語（見本院卷第71頁），故原告主張系爭會議之決議顯失公平應屬無據。

㈤、被告對原告所為系爭裁罰之債權債務關係是否不存在？

原告主張被告對原告所為系爭裁罰係基於無效或應撤銷之系爭決議，且區分所有權人會議無權授權管委會對區分所有權人裁罰，故被告對原告所為系爭裁罰之債權債務關係不存在等語。然而：

1、承上所述，系爭決議並非無效或應撤銷，則原告主張被告對原告所為系爭裁罰係基於無效或應撤銷之系爭決議云云，即屬無據。

2、另按有關公寓大廈、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，均非法所不許。系爭社區規約第4 條第6 款約定：「任何違反社區管理規定者，經勸導三次（含）不改改善者，一律裁罰1,000 元整（採連續罰3 次為限），再未改善者授權管委會移至適當場所存放，公告1 個月後無人認領採廢棄物處理法處理之（衍生任何費用由違規者負擔）。未繳納者其催收方式比照社區管理費收繳方式辦理。（租賃戶罰款追溯所有權人）（限期改善者皆以3 日內為準）。」核僅係住戶違反義務時之處理方式，該約款既經區分所有權人決議並載明於住戶規約，又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，則被告因原告有前開違反社區規約第4 條第7 款之情事，經勸導3 次而未改善，遂依社區規約第4 條第6 款之約定為系爭裁罰，難認有何於法不合。

3、因此，原告主張被告對原告所為系爭裁罰之債權債務關係不存在云云，即屬無據。

四、綜上所述，原告主張系爭決議因違反權利濫用而無效，或依民法第799 條之1 第3 項規定係顯失公平而應予撤銷，以及被告對原告所為系爭裁罰之債權債務關係即不存在等語，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，至於兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　華　民　國　108　年　8　月　21　日

民事第二庭　法　官　饒金鳳

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

01　　委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
02　　中　　華　　民　　國　108　　年　　8　　月　　21　　日
03　　書記官　沈柏樺