

本文之著作權屬台灣通商法律事務所所有，未經許可不得使用及轉載。

公寓大廈常見爭議（中）

～以限制專有部分用途及管理費收費標準為例～

二、限制專有部分用途爭議

（一）規約及管理條例§22

依管理條例§23，除法令另有規定外，住戶得經區分所有權人會議決議訂定、修改規約，以規範公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係。

1. 規約中除規約目的及義務人外，亦可能設有專有部分之利用限制，例如下列條款：

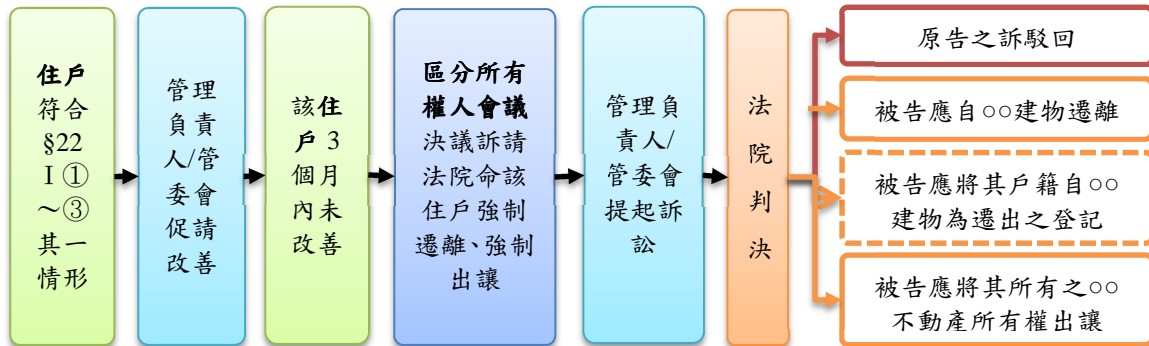
- 為保障社區全體區分所有權人之權益及生命財產之安全，維護社區之環境衛生，確保良好之生活環境、生活品質及社區永續經營，特訂定本規約，以為遵行。（規約目的）
- 本社區之全體區分所有權人及住戶者，皆有遵守本規約之義務。區分所有權人應於租約或使用契約中載明承租人或使用人負有遵守本規約之義務，並需向管委會提交切結書。（義務人）
- 住戶不得於本社區內經營餐飲、酒家、啤酒屋、指壓按摩或其他違背善良風俗、危及公共安全之事業（限制經營行業）；或本社區／本社區 2 樓以上為純住宅，僅得專供住宅之用，住戶不得自己經營或出租他人經營任何事業，亦不得做為商業辦公處所（完全禁止或一定範圍內禁止營業）。

2. 為保障多數住戶應有之權益，對嚴重違反住戶義務致無法維持共同關係者，管理條例§22（有稱為惡鄰條款）賦予一種有效之規制手段，亦即住戶如違反管理條例、其他法令或規約情節重大者¹，可能遭法院判決強制遷離，甚至強制出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分。

¹ 管理條例§22 I：「住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：一、積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。二、違反本條例規定經依第 49 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。三、其他違反法令或規約情節重大者。」

本 Newsletter 謹就法律之原則，作一說明，並不構成對具體個案提供法律意見，蓋因每一個案內容及事實不同，恐有不同之考量，故若需尋求對具體個案之法律諮詢，煩請與本所聯絡。

本文之著作權屬台灣通商法律事務所所有，未經許可不得使用及轉載。



(二) 區分所有權人／住戶不服之救濟

1. 可能之救濟手段

- **區分所有權人**主張**區分所有權人會議**無效或得撤銷→類推適用民法§56²

公寓大廈管理條例對區分所有權人會議之召集程序、決議方法與內容違反法令或規約等違法情事時，無明文規定如何救濟及其效力，依同條例§1Ⅱ規定，即應適用其他法令之規定。又公寓大廈管委會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關，主要係為區分所有建物內各區分所有權人之利害關係事項所召開，其決議性質上係多數區分所有權人平行意思表示趨於一致之合同行為，而發生一定私法上之效力，與民法上社團法人為規範社員相互權利義務關係而召開之總會決議，性質上、利益上之狀態相類似，區分所有權人自得類推適用民法第 56 條有關社團總會決議效力之規定。(最高法院 92 年台上字第 2517 號判決、台北地院 100 年訴字第 673 號判決)

- **區分所有權人**主張**規約**得撤銷→民法§799-1Ⅲ

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。

² 民法§56：「總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後三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。」

本 Newsletter 謹就法律之原則，作一說明，並不構成對具體個案提供法律意見，蓋因每一個案內容及事實不同，恐有不同之考量，故若需尋求對具體個案之法律諮詢，煩請與本所聯絡。

本文之著作權屬台灣通商法律事務所所有，未經許可不得使用及轉載。

- 如嗣後於規約增訂或修訂利用限制條款，**權利受侵害之住戶**得主張損害賠償→民法§184
- **承租人**得請求出租人按無法使用之比例減少租金或依法終止租約→民法§423、§435、類推適用§254~256（最高法院 89 年台上字第 1904 號判決）

★管委會之當事人適格

管委會雖非「區分所有權人會議決議」或「按照規約約定或區分所有權人會議決議執行職務致他人於損害」之權利義務歸屬主體（真正之權利義務主體應為全體區分所有權人），惟當事人基於程序選擇權，並依公寓大廈管理條例§38 I 規定及訴訟擔當法理，選擇非以全體區分所有權人而以管委會為被告起訴請求亦無不可，俾迅速而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必要耗費。（最高法院 95 年度台上字第 1316 號判決、最高法院 98 年度台上字第 790 號判決）

2. 案例

- **確認區分所有權人會議決議「住戶不得於大廈內經營餐飲業」之規約第 4 條第 4 款之決議，違反誠信原則且屬權利濫用，無效。**（台灣高等法院 101 年上字第 1249 號判決）

法院認為自系爭三間房屋之使用執照類組、坐落之都市計畫劃定使用分區及台北市商業處准許經營餐館業和飲料店之函文以觀³，系爭三間房屋得各自經營餐飲業。依公寓大廈管理條例第 5 條、第 23 條，固得以規約限制區分所有權人對專有部分之利用，然其限制仍應合於公共秩序及善良風俗，亦不得違反比例原則。關於此項決議，管委會迄未提供客觀數據說明餐館業、飲料店業對○○社區整體居住品質所造成何種不利影響，且其無從以其他方式排除此等負面影響，難認系爭規約第 4 條第 4 款「住戶不得於大廈內經營餐飲業」具正當性。故系爭

³ 系爭三間房屋(1)其建物之使用執照之核准用途為「(G3)一般零售業甲組(不含便利商店)」，依『建築物使用類組及變更使用辦法』及『台北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法』，免辦理建築物變更使用執照，符合建築法§73 II；(2)坐落之地號土地，依台北市都市計畫劃定之使用分區為第四種商業區，法院函詢台北市建築管理工程處，該建物依『台北市土地使用分區管制自治條例』得作為 21 組『飲食業』使用；(3)上訴人以系爭房屋，申請經營餐館業、飲料店業，經台北市商業處 102 年○月○日北市商一字第○號函准許。

本 Newsletter 謹就法律之原則，作一說明，並不構成對具體個案提供法律意見，蓋因每一個案內容及事實不同，恐有不同之考量，故若需尋求對具體個案之法律諮詢，煩請與本所聯絡。

本文之著作權屬台灣通商法律事務所所有，未經許可不得使用及轉載。

三間房屋之房屋所有權人主張該款規約違反誠信原則，且屬權利濫用，此部分決議為無效，應屬可採。

- **原告因嗣後區分所有權人會議修正規約、管委會基於修正後規約所為之行為及假處分之執行命令受有損害，自得向管委會主張損害賠償。**
(台灣高等法院 98 年上更(一)字第 61 號判決)

法院認為承租人與出租人於 95 年 3 月 9 日訂立系爭三樓房屋之租約(為開設診所)時，依當時之系爭大廈規約⁴，及系爭房屋之使用執照類組、坐落之都市計畫劃定使用分區⁵和承租人開設診所前已向台北市政府衛生局、工務局等單位申請核准，應無不得開設醫療診所之情事。其後系爭大廈規約增訂大樓二樓以上不得供營業使用⁶、管委會復對進出人員之管制⁷並聲請法院定暫時狀態假處分，禁止將系爭房屋作非供特定人長期住宿之使用，否則應即停業，上開內容之假處分雖曾獲法院裁定准許，惟不久即遭駁回，足見企圖藉規約之修改、管委會聲請定暫時狀態假處分及回復原狀訴訟之方式，干擾上開診所營業。承租人依法令及系爭大廈當時之規約，具使用系爭房屋開設診所之權利，於系爭房屋開設診所並無違法，嗣後因系爭管委會本於規約約定或區分所有權人會議決議之作為及假處分之執行命令，不得不於 95 年 11 月間結束診所營業，其所受之權利侵害，系爭管委會難謂無過失。故承租人依民法第 184 條第 1 項之規定，請求系爭管委會負損害賠償責任，於法相符。

⁴ 95 年 4 月 15 日修正前之系爭大廈規約第 19 條第 5 項第 1 款：「社區商用使用規定 1 樓商用店家不得設置以下業種：八大行業、餐廳...牙醫診所...汽機車修理業、殯葬業、宗教團體等影響大樓住戶安寧及權益以及大樓環境生活品質之相關行業，並於出租前提報管委會核備。」

⁵ 系爭大廈使用執照之地上 2 層至地上 13 層用途為集合住宅 (H2)，住宅類使用為辦公服務類之診所，且樓地板面積未達 500 平方公尺者，免辦理變更使用執照。又台北市衛生局謂：「該診所申請設立時提出之建築物使用執照分區為『住 4-1』依據台北市土地使用分區管制規則使用規定係屬醫療保健服務業允許使用之範圍。」

⁶ 95 年 4 月 15 日修正後之系爭大廈規約第 14 條第 5 項第 1 款：「本棟大樓 2 樓以上 (含 2 樓) 以上為純住宅，住宅部分之各持分所有者，應將其所有之住宅部分，專為供於住宅之用，不得用於其他之用途」。增訂第 20 條第 5 項第 6 款：「使用執照登記為住 4-1，2 樓 (含) 以上樓層區分所有權人不得至主管機關申請為商業用途，如有違反者，該區分所有權人應對其他所有區分所有權人負擔損害賠償責任。」

⁷ 證人證稱，從開始裝潢起，系爭管委會即限制工人進出，要求申請裝潢執照，凡是親朋好友進出都要作管制，要有身分證、證件，要量體溫，要求到一樓親自接人，至診所結束營業為止皆是如此，同時在電梯做樓層管制，在電梯內張貼對診所係違法之文字。

本 Newsletter 謹就法律之原則，作一說明，並不構成對具體個案提供法律意見，蓋因每一個案內容及事實不同，恐有不同之考量，故若需尋求對具體個案之法律諮詢，煩請與本所聯絡。