

行政院國家科學委員會專題研究計畫 成果報告

「內容違法」區分所有權人會議決議之探討—我國法院相關裁判之研究 研究成果報告(精簡版)

計畫類別：個別型
計畫編號：NSC 98-2410-H-004-128-
執行期間：98年08月01日至99年07月31日
執行單位：國立政治大學法律學系

計畫主持人：吳瑾瑜

計畫參與人員：碩士班研究生-兼任助理人員：吳宗憲

處理方式：本計畫可公開查詢

中華民國 99年08月06日

研究目的

為建立公寓大廈管理維護之運作機制，我國在民國八十四年六月通過具有住宅憲法之稱的公寓大廈管理條例。就管理組織該條例分別設有：區分所有權人會議、管理委員會和管理負責人。其中，區分所有權人會議是為意思機構，管理委員會或管理負責人則是執行機構。更由於舉凡住戶共同事務及相互之間權利義務關係，均須經區分所有權人會議之決議行之。故區分所有權人會議決議，是公寓大廈住戶進行自治管理之根基，區分所有權人會議可謂為公寓大廈內部「最高權力機構」。既然，公寓大廈住戶生活秩序之維護，繫諸於區分所有權人會議決議。則區分所有權人會議決議之「合法性」與否，不僅會影響公寓大廈住戶自治效能，更攸關管理秩序之「正當性」。是以，就公寓大廈住戶自治管理機制之維護或管理維護品質之提昇而言，區分所有權人會議決議合法與否之問題，與區分所有權人會議召集不易、抑或決議門檻過高之問題，同樣不容小覷值得吾人關注。尤其違法決議之問題，因認定不易迭生爭議，不若召集會議困難、抑或決議門檻過高僅屬技術問題，特別需要整理歸納其類型、研究其內容。

所謂「違法」之區分所有權人會議決議，可區分為兩大類，分別為程序違法與實質內容違法類型。程序違法之區分所有權人會議決議，往往僅係違反公寓大廈管理條例的程序規定而已，況在訴訟實務已發展出三種特定態樣，法院也有固定一致的處理態度，所以儘管其在日常生活層出迭起，但其法律問題的爭議性不大。惟內容違法決議，因可能違反之法令種類繁多，其態樣與衍生的法律問題會比較複雜。晚近也出現法院以比例原則對區分所有權人會議決議進行合憲控制之案例，反映「內容」違法認定之困難度，尤較程序違法之判定為甚。

鑒於公寓大廈管理條例本屬學術邊陲領域，累積的文獻本就不多。至於「內容違法」決議之類型與內容，自該條例施行逾十三年以來更是無人探究。對於以公寓大廈為主要居住型態的台灣社會而言，自是法制發展上一大缺漏。為讓公寓大廈管理法能獲更進一步發展，強化公寓大廈住戶之自律性管理，進而建構公寓大廈住戶生活秩序內之公序良俗與合憲價值，有必要對我國法院相關裁判，進行「類型化」研究，以逐步開展違法區分所有權人會議決議之研究，豐富公寓大廈管理條例之相關文獻。

研究方法

首先由助理搜集各級法院有關內容違法區分所有權人會議決議的判決，加以整理、歸納實務見解。再由申請人進行類型化的比較研究分析。其中，會以歷經三級三審的個案及最高法院或高等法院判決為研究分析之重點。以審視我國第二級與第三級法院對內容違法決議的判斷原則，進而探求內容違法決議之類型及內容。

又為能在計畫有效期間內完成研究工作，本計畫將限定研究時間範圍，以過去十年、即民國八十七年至民國九十七年之間發表的各級法院裁判為研究對象。若可供研究的裁判數量太少，則會將資料搜集範圍擴大，回溯至民國八十四年為研究期間之起點。

結論

經本研究計畫案，研究我國法院相關裁判，可確定於違法決議內容之「類型」計有六大類，分別臚列於後。

一、管理費爭議

(一) 獎勵停車位之爭議

1. 禁止出租獎勵停車位予社區住戶以外第三人
2. 按住戶與非住戶區分停車位管理費收費標準

(二) 約定專用停車位之管理費

1. 調漲約定專用停車位管理費，由 500 元提高至 1,500 元
2. 對約定專用停車位徵收管理費

(三) 因積欠管理費被加徵倍數管理費

決議「管理費積欠之第 3 個月依前一個月加徵一倍，第 4 個月依前 1 個月加徵一倍」

(四) 因營業使用提高數倍管理費

二、修繕費用爭議

1. 決議「社區屋頂樓漏水修繕住戶自付一半」
2. 決議「社區屋頂樓漏水補助住戶與社區各付一半，每屋只補助二次，每次金額最高六萬元」

三、屋頂平臺或外牆使用爭議

- (一) 出租屋頂平臺供架設基地台
 - 1. 「提供建物樓頂平臺屋突設置發射天線」
 - 2. 「更新在建物樓頂平臺架設基地台之新租約」
- (二) 出租建物樓頂平臺與外牆面供設置廣告塔與廣告牆
續租大廈頂樓廣告塔及頂樓北面牆壁廣告牆
- (三) 決議「大廈周圍，經區分所有人會議決議出租予他人時，各區分所有權人，應即依規定簽上出租同意書，不得拒絕」

四、約定專用爭議

- (一) 法定空地劃設停車位約定專用
「將法定空地劃設 18 個停車位，由特定之區分所有權人專用」
- (二) 1 樓夾層梯廳約定專用
「1 樓夾層梯廳由 1 樓區分所有權人專用」決議
- (三) 各戶室內機房約定專用
- (四) 不拆除頂樓違建之分管協議(頂樓平台約定專用)

五、訴請特定機構遷離或限制居住自由

- (一) 訴請收留安置愛滋病患的機構遷離
管理委員會依據規約訴請收留安置愛滋病患的機構遷離
- (二) 訴請基督教會遷離
管理委員會依據規約訴請教會遷離
- (三) 決議「社區承租人於進住社區時，應先至本社區管理委員會辦公室簽立乙式同意社區管理契約書，並繳交保證金 6000 元」
- (四) 決議「承租人未繳交管理費或發生違規受罰情事者，委員會得停止其進入本社區，等其完成繳交時再行恢復。」

六、不當限制區分所有權人之所有權

- 決議「社區不得設置出租套房、雅房、公寓大廈式住宅及工廠，每棟建築物得許單純租賃予一戶純住宅使用」

由爭議類型觀之，多數社區內之紛擾皆涉及公寓大廈之共用部分，尤以共用部分之「使用」及因管理維護共用部分所生之費用最為常見。在「使用」方面，共用部分供特定區分所有權人使用之約定(專用權之約定)與屋頂平臺或外牆之出租，屢屢影響社區生活和諧。至於在管理維護共用部分所生之應分擔費用(俗稱管理費)方面，則以爭執收取標準之合理公平性為主要問題。

而各該決議內容違反之法律，亦因爭議類型不同而相異。在屋頂平臺或外牆之使用方面，由於通常係爭執應否設置發射天線、無線電台基地台、廣告物，故常發生區分所有權人會議決議時，設置樓層區分所有權人未能行使其依公寓大廈管理條例第33條第2款規定被賦予同意權之情事。至於約定專用爭議方面，則以專用權約定違反建築法規、使用執照記載之使用目的或若干公寓大廈管理條例規範，概括來說違反公寓大廈管理條例第9條第3項「不得違反公寓大廈管理條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令」之規定最為普遍。

在管理費或修繕費的紛擾方面，法院常用的審查標準計有比例原則、禁止權利濫用原則。其中比例原則之頻繁適用，特別引人注意。至於訴請住戶遷離的爭議，則突顯憲法權利之民事效力。綜合地來說，在公寓大廈管理條例之領域，不僅有公私法匯流之空間，從法院之裁判實務亦可觀察到公私法價值調和之痕跡。

無研發成果推廣資料

國科會補助專題研究計畫成果報告自評表

請就研究內容與原計畫相符程度、達成預期目標情況、研究成果之學術或應用價值（簡要敘述成果所代表之意義、價值、影響或進一步發展之可能性）、是否適合在學術期刊發表或申請專利、主要發現或其他有關價值等，作一綜合評估。

1. 請就研究內容與原計畫相符程度、達成預期目標情況作一綜合評估

達成目標

未達成目標（請說明，以 100 字為限）

實驗失敗

因故實驗中斷

其他原因

說明：

2. 研究成果在學術期刊發表或申請專利等情形：

論文： 已發表 未發表之文稿 撰寫中 無

專利： 已獲得 申請中 無

技轉： 已技轉 洽談中 無

其他：（以 100 字為限）

3. 請依學術成就、技術創新、社會影響等方面，評估研究成果之學術或應用價值（簡要敘述成果所代表之意義、價值、影響或進一步發展之可能性）（以 500 字為限）

整理、歸納我國自民國八十七年之後發表的相關裁判，將內容違法決議「類型化」，勾勒內容違法決議的具體態樣，進而彰顯住戶自治管理時必須尊重的其他法律規範或憲法價值。並可提昇公寓大廈管理條例之法制發展，避免公寓大廈住戶生活秩序與其他法律規範或憲法價值發生衝突，防止以契(規)約自由住戶自治之名，藉多數決之義，遂行牴觸其他法律規範或甚至架空憲法保障人權之實。

