

## § 3 相關文章

共 1 篇文章

### 1. 公寓大廈管理條例 § 3 | 區分所有權人會議決議之效力

發布日期：2024 年 3 月 26 日

摘要：愛心社區的新住小明一口氣買下了該社區20個停車位，並且每個車位都有獨立權，打算日後出租給外人，孰料愛心社區的區分所有權人在區分所有權人會議上決議通過，為了保障社區的居民出入安全，禁止小明將停車位出租給外人，請問區分所有權人會議的決議可以將不利少數人利益的規定寫進社區規約中嗎？是否會形成多數決之暴力呢？

原文連結：[https://www.jasper-realestate.com/%e5%85%ac%e5%af%93%e5%a4%a7%e5%bb%88%e7%ae%a1%e7%90%86%e6%a2%9d%e4%be%8b-3\\_%e5%8d%80%e5%88%86\\_%e6%89%80%e6%9c%89%e6%ac%8a%e4%ba%ba%e6%9c%83%e8%ad%b0%e6%b1%ba%e8%ad%b0%e4%b9%8b%e6%95%88%e5%8a%9b/](https://www.jasper-realestate.com/%e5%85%ac%e5%af%93%e5%a4%a7%e5%bb%88%e7%ae%a1%e7%90%86%e6%a2%9d%e4%be%8b-3_%e5%8d%80%e5%88%86_%e6%89%80%e6%9c%89%e6%ac%8a%e4%ba%ba%e6%9c%83%e8%ad%b0%e6%b1%ba%e8%ad%b0%e4%b9%8b%e6%95%88%e5%8a%9b/)

#### 區分所有權人會議決議之效力要點

當區分所有權人會議利用多數決通過的決議，和少數人利益相衝突時，須符合以下兩點始能有效，若是違反則應屬無效：

－ 應有充分理由，並且符合比例原則。－ 不違反公序良俗。

也就是如果社區住所得利益極少，而少數住損失甚大，又或是該決議違反了公序良俗，則該決議應屬無效。

#### Ding 老師提醒

關於本篇小明的案例，在實務上會針對以下幾點作為參考：小明擁有的停車位性質（法定、獎勵、增設）和數量，社區進出安全的加強（加裝監視器、要求承租人的身分證明），是否有出租外人的現況等。不同的因素將會導致不一樣的結果哦。