

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第950號

原告 信宗開發股份有限公司

法定代理人 李柏熙

訴訟代理人 鄭曉東律師

魏緒孟律師

被告 洪福通商大樓管理委員會

兼法定代理

人 洪允中

上二人共同

訴訟代理人 王伊忱律師

吳欣叡律師

高維宏律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於中華民國115年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告洪福通商大樓管理委員會不得妨礙或影響原告出入洪福通商大樓。

被告洪福通商大樓管理委員會應給付原告洪福通商大樓1樓出入大門之感應磁扣20顆。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)先位之訴部分：原告為洪福通商大樓（下稱系爭大樓）門牌號碼高雄市○○區○○○路00號9樓之1至之5、及10樓之1至之5多戶房屋之區分所有權人，系爭大樓最近數年並未召開區分所有權人會議改選合法委員組成合法管委會，目前被告洪福通商大樓管理委員會（下稱系爭管委會）係非法組織，在法律上並不存在，被告洪允中亦非合法委員及主委，一切

01 以系爭管委會名義所為之公告、決定、意思表示及一切行
02 為，均屬洪允中之個人行為，是先位聲明係以洪允中個人為
03 被告。原告依民法第765條規定，本得自由使用、收益、處
04 分各區分所有之所有物，並得隨時自由出入系爭大樓。詎系
05 爭管委會長年以來竟違法於管理人員未上班時將系爭大樓出
06 入大門上鎖，禁止住戶出入，最近更於113年12月25日張貼
07 公告（下稱系爭公告），稱每星期六管理人員上班時間為9
08 時至16時，各住戶於週六如需進入大樓，應於週五前預先告
09 知管理室，以利值勤人員前來開門，然原告公司人員於113
10 年12月28日晚間約9時許，欲進入系爭大樓未果，經聯絡系
11 爭管委會主委之助理仍無法進入，原告只能報警，是系爭管
12 委會行為涉犯刑法妨害自由罪嫌，並侵害原告之所有權。

13 (二)又洪允中近日以系爭管委會名義製作「洪福通商大樓區分所
14 有權人議決紀錄」，內載「請各住戶就是否普發新光保全公
15 司之磁扣卡，提供同意或不同意之卓見」，及「貴委員及台
16 端就系爭大樓一樓進出大門於例假日及管理員下班後上鎖禁
17 止區分所有權人、住戶及使用人出入」一事，且被告復於11
18 4年1月間再以公告2件，明確禁止區分所有權人於特定時段
19 出入。原告因員工多次無法進出區分所有權之專有部分，曾
20 報警處理，然被告均不改善，原告亦曾委請律師發函被告，
21 亦遭峻拒。被告所為侵害原告之所有權，並違反公寓大廈管
22 理條例第7條規定，顯屬違法，原告自得依民法第767條第1
23 項中段、第184條規定，請求洪允中不得妨礙或影響原告隨
24 時出入系爭大樓，並依民法第767條第1項中段、第184條、
25 公寓大廈管理條例第7條第2款、第4款、第5款規定，請求洪
26 允中應給付原告系爭大樓1樓出入大門之感應磁扣20顆。

27 (三)備位之訴部分：倘認原告先位聲明無理由，原告主張依民法
28 第767條第1項中段、第184條規定，請求系爭管委會不得妨
29 礙或影響原告隨時出入系爭大樓，並依民法第767條第1項中
30 段、第184條、公寓大廈管理條例第7條第2款、第4款、第5
31 款規定，請求系爭管委會應給付原告系爭大樓1樓出入大門

之感應磁扣20顆。

(四)爰依上開規定提起本件訴訟，並聲明：1.先位聲明：(1)洪允中不得妨礙或影響原告隨時出入系爭大樓。(2)洪允中應將系爭大樓1樓出入大門之感應磁扣給付原告20顆。2.備位聲明：(1)系爭管委會不得妨礙或影響原告隨時出入系爭大樓。(2)系爭管委會應將系爭大樓1樓出入大門之感應磁扣給付原告20顆。

二、被告均以：洪允中於103年6月20日，經區分所有權人會議改選擔任主任委員，並報請高雄市新興區公所備查，被告管委會並非非法組織，所發布之公告仍應有其效力。又系爭公告係經系爭大樓全體區分所有權人會議通過，並非被告洪允中之個人行為，原告逕向洪允中提起本件訴訟無理由。又系爭大樓管理辦法第一章第4條規定，系爭大樓自1樓至12樓全部限為辦公室之用，任何業主承租戶或使用權人，不得超出主管機關核定系爭大樓使用執照登載使用範圍。第二章第2條規定，系爭大樓大門每日上午7時開放，下午9時關閉，星期日及例假日全日關閉，如有特別加班或夜間輪值者，應事先通知大樓管理處，並於出入時在管理室登記姓名、所屬單位、出入時間及目的；第二章第5條規定，系爭大樓內除大樓管理員外，其他人員概不得住宿，各單位如因管理上需要派執勤人員駐守時，應事先向大樓管理處報備（下稱系爭規定）。原告於購買系爭大樓9樓、10樓時，可知悉系爭大樓管理辦法，原告願意購買，自應受系爭大樓管理辦法之拘束，而系爭大樓管理辦法係基於系爭大樓之秩序及安全所為必要之限制，並未妨害區分所有權人就系爭大樓之通常使用，應符合比例原則。系爭管委會於113年12月間，公告每週六停止運作事宜，係為體恤管理員值班之辛勞，但若區分所有權人有周六加班之需求，仍可提前通知管理員前來開門，嗣因區分所有權人有不同意見，而於114年1月間，公告每週六管理員值勤時間，仍回復為上午7時至下午9時，是以最終公告之內容與系爭大樓管理辦法第二章第2條規定相

同，並未加諸額外之限制，原告本應遵守系爭規定之規範，不得認系爭管委會因此侵害其所有權。又原告並未說明其請求給付感應磁扣20顆之具體理由，且原告提出最高法院100年台上字第1293號判決，然該案件事實與本件無關，不得比附援引等語，並聲明：原告先位、備位之訴均駁回。

三、兩造不爭執事項：（訴卷第64、65頁）

- (一)原告為系爭大樓9樓及10樓多戶房屋之區分所有權人。
- (二)系爭管委會於113年12月25日張貼系爭公告，稱每星期六之管理人員上班時間為上午9時至下午16時，各住戶於週六如需進入大樓者，應於週五前預先告知管理室，以利值勤人員前來開門。
- (三)對於原證1至7、被證1至4之形式上真正

四、本件爭點：（訴卷第65頁）

- (一)系爭管委會是否為區分所有權人選舉產生之合法組織？
- (二)洪允中以系爭管委會名義所為之公告、決定、意思表示及一切行為是否屬洪允中之個人行為？
- (三)系爭管委會所為系爭公告，是否侵害原告之所有權，並違反公寓大廈管理條例第7條規定？
- (四)原告先位依民法第767條第1項中段、第184條規定，請求洪允中不得妨礙或影響原告隨時出入系爭大樓，並依民法第767條第1項中段、第184條、公寓大廈管理條例第7條第2款、第4款、第5款規定，請求洪允中應給付原告系爭大樓1樓出入大門之感應磁扣20顆，有無理由？
- (五)若先位請求無理由，原告備位依民法第767條第1項中段、第184條規定，請求系爭管委會不得妨礙或影響原告隨時出入系爭大樓，並依民法第767條第1項中段、第184條、公寓大廈管理條例第7條第2款、第4款、第5款規定，請求系爭管委會應給付原告系爭大樓1樓出入大門之感應磁扣20顆，有無理由？

五、本院得心證之理由：

- (一)系爭管委會是否為區分所有權人選舉產生之合法組織？

01 1.按管理委員會有當事人能力。管理委員會為原告或被告時，
02 應速將訴訟事件要旨速告區分所有權人。公寓大廈應成立管
03 理委員會或推選管理負責人；公寓大廈成立管理委員會者，
04 應由管理委員互推1人為主任委員，主任委員對外代表管理
05 委員會，主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員
06 人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權
07 人會議之決議，但規約另有規定者，從其規定；管理委員、
08 主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約
09 之規定，任期1至2年，主任委員、管理負責人、負責財務管
10 理及監察業務之管理委員，連選得連任1次，其餘管理委
11 員，連選得連任；前項管理委員、主任委員及管理負責人任
12 期屆滿未再選任或有第20條第2項所定之拒絕移交者，自任
13 期屆滿日起，視同解任，公寓大廈管理條例第38條、第29條
14 第1項至第4項分別定有明文，立法目的在於以固定任期制度
15 兼顧促使管理委員勇於任事，並避免管理委員於任期屆滿後
16 仍藉詞繼續把持操縱，具有公益性，應屬強制規定，社區規
17 約不得反於此項規定，而任意為與上開條文相牴觸之任期約
18 定，否則此約定即屬無效。關於區分所有權人會議決議事項
19 之執行，與收益、公共基金及其經費之收支、保管及運用，
20 均屬管理委員會之職務，公寓大廈管理條例第36條第1、7款
21 亦定有明文。

22 2.本件系爭大樓設有管理委員會，並於87年10月間將區分所有
23 權第一次會議紀錄、住戶規約及全體區分所有權人名冊的基
24 本資料表、建物使用執照謄本等文件申請報備，有高雄市新
25 興區公所87年10月17日高市○區○○○○0000號函檢發公寓
26 大廈管理組織報備證明在卷（訴卷第45頁）。可見，被告管
27 委會係合法存在。參諸系爭大樓區分所有權103年第2次會議
28 紀錄決議「洪允中先生，任期自103年7月1日至104年6月30
29 日」（審訴卷第125頁）。再者，被告洪允中雖因系爭管委
30 會改選，於103年6月23日申請變更報備為新任主任委員（訴
31 卷第99至103頁），然被告於114年10月3日答辯二狀自承：

01 因歷經數年，有關104年後之會議紀錄，被告查無相關資
02 料，又洪允中接任主任委員，任期1年，嗣因系爭大樓管理
03 委員並未改選，故洪允中繼續擔任主委至今等情（訴卷第38
04 頁）。顯見，系爭大樓原主任委員洪允中任期於104年6月30
05 日屆滿未再選任，依公寓大廈管理條例第29條第4項規定，
06 自任期屆滿日起，視同解任，洪允中既已依法解任，自非系
07 爭管委會之主任委員。從而，洪允中即無權以系爭管委會主
08 任委員身分，指揮系爭大樓管委會所僱用之新光保全公司執
09 行系爭公告之內容。

10 (二)洪允中以系爭管委會名義所為之公告、決定、意思表示及一
11 切行為是否屬洪允中之個人行為？

12 1.按所有人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其
13 所有物，並排除他人之干涉，民法第765條定有明文。次按
14 公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定：「共用部分、約
15 定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員
16 會為之」，而依同條例第3條第4款規定，所謂共用部分，指
17 公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築
18 物，而供共同使用者。又公寓大廈共用部分不得獨立使用供
19 做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：②
20 連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門
21 廳；社區內各巷道、防火巷弄。④約定專用有違法令使用限
22 制之規定者。⑤其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活
23 利用上不可或缺之共用部分。同條例第7條第2、4、5款亦
24 有明定。

25 2.本件關於系爭管委會名義所為之公告、決定、意思表示及一
26 切行為，有無經過該管委會之同意或授權一節，被告雖辯
27 稱：管理辦法早就有規範。原告所提出證物4會議記錄就是
28 云云。惟原告主張：被告所提管理辦法不是區權會決議通
29 過。管理辦法依照第1條須依據組織章程、第2條總管理處章
30 程，但被告並無提出總管理處章程；且被告並未提出規約等
31 語（訴卷第26頁）。經查，系爭大樓1樓大門係屬共用部

分，且屬區分所有權人有固定使用方法、生活利用上不可或缺，假日可至系爭大樓加班、會客或遠端接洽業務等，從而，於上班日上午7時以前、下午9時以後、周六或例假日關閉1樓大門，且不同意普發感應磁扣，係對於區分所有權人自由使用共用部分之限制，應於法令限制之範圍內始得為之。部分區分所有權人因無須於上開例假時間至系爭大樓辦公，並不能代表其他區分所有權人沒有需要。縱使區分所有權人未能提前預訂前來加班或接洽業務，亦可臨時前來，系爭管委會須考慮有此臨時需要，是系爭管委會名義所為之系爭公告，已屬對於區分所有權人於例假時間進出1樓大門之不相當妨害或阻礙。

3.被告洪允中之主任委員職務依法早已屆期解任，被告管理委員會之系爭公告牴觸上開民法、公寓大廈管理條例之有關規定，自應由系爭大樓區分所有權人重新召集、決議，並不得由系爭管委會之使用人新光保全完全控制感應磁扣（訴卷第141頁）、繼續執行系爭公告之作法。是系爭管委會名義所為公告、決定、意思表示及一切行為雖無從證明係洪允中之指揮所為，惟既屬系爭管委會失職所致，自應由重新適法選出新委員組成新管委會，並執行管理共用部分之事務。

(三)系爭管委會所為系爭公告，是否侵害原告之所有權，並違反公寓大廈管理條例第7條規定？

1.按管理委員會決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議；管理委員會之職務包含區分所有權人會議決議事項之執行，共用部分、約定共用部分及其附屬設施之點收及保管等事項，公寓大廈管理條例第37條、第36條第1款、第11款分別定有明文。次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；公寓大廈管理條例第9條第2項定有明文。又有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。各區分所有權人對於建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對於共用部分使用之特別約

01 定，非經載明於規約者，不生效力；同條例第23條第1項、
02 第2項第2款亦有明文。又區分所有權人會議決議或規約是由
03 區分所有權人所議決或訂定，在效力上，依私法自治原則，
04 只要決議或規約內容不牴觸法律之強制、禁止規定，或有違
05 背公共秩序、善良風俗之情形，均為有效。區分所有權人會
06 議決議或規約是否無效，基於公平法理，法院固得加以審
07 查，惟應從大廈全體住戶因該決議或規約之權利行使所能取
08 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
09 所受之損失，比較衡量以定之，不能單憑該決議或規約對少
10 數區分所有權人現擁有之權益有所減損，即認其係藉由多數
11 決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，
12 認以損害他人為主要目的，而屬權利濫用，或違反公序良
13 俗。公寓大廈之各區分所有權人，對共用部分之使用程度本
14 難期一致，亦未必與其共用部分之應有部分比例成正比。

15 2. 本件被告雖辯稱：系爭大樓總管理處之章程，即為系爭大樓
16 管理委員會規約，已報區公所備案，且100年6月17日系爭大
17 樓區分所有權人會議決議就系爭大樓管理辦法進行修訂，因
18 此全部區權人均應受管理辦法拘束，原告係於102年始買受
19 系爭大樓9樓、10樓，不得諉為不知云云。惟原告主張：被
20 告自104年以後沒有召開區分所有權人會議，洪允中以管委
21 會名義所為之通知及公告，均屬無效。被告所提新興區公所
22 87年10月17日函、100年系爭大樓區分所有權人會議紀錄，
23 並非系爭大樓管委會之章程、亦非規約等語（訴卷第57
24 頁）。經查，新興區公所87年10月17日函所稱系爭大樓管委
25 會「規約」，係由組織章程塗改成「規約」2字，塗改處上
26 並無系爭管委會之大小章，且會議紀錄後並無「規約」之文
27 本或內容（訴卷第49、41頁）。又100年區分所有權人會議
28 紀錄上並未有決議如何發放感應磁扣之紀錄，且被告並未提
29 出附註欄管委會將據以修訂之「系爭大樓管理辦法」；而新
30 興區區公所檢附備案之規約，並無約定就系爭大樓共用部分
31 1樓進出如何加以限制，以及如何發放感應磁扣、數量及備

用方案（訴卷第55、91、92頁），況區公所就該資料准以備案，僅基於行政機關立場備查而已，並無據以認定有無系爭大樓規約及管理辦法之終局效力，須由主張存在之被告負舉證責任。被告既未舉證以實其說，則其所辯原告已默認、被動承受系爭大樓管制感應磁扣之作法云云，尚無從採信。是原告主張系爭管委會名義之系爭公告，已侵害原告所有權作用，並違反公寓大廈管理條例第7條第2、4、5款之規定等情，應屬有據。

(四)原告先位之訴依民法第767條第1項中段、第184條規定，請求洪允中不得妨礙或影響原告隨時出入系爭大樓，並依民法第767條第1項中段、第184條、公寓大廈管理條例第7條第2款、第4款、第5款規定，請求洪允中應給付原告系爭大樓1樓出入大門之感應磁扣20顆，有無理由？

1.原告主張：伊為系爭大樓9樓之1至9樓之5、10樓之1至10樓之5（共10戶）之區分所有權人（審訴卷第17至55頁），本得隨時自由出入系爭大樓大門。詎被告長年於管理人員未上班時將系爭大樓出入大門上鎖，禁止住戶出入，更於系爭公告，稱每星期六之管理人員上班時間為9時至16時，各住戶於週六如需進入大樓者，應於週五前預先告知管理室，以利值勤人員開門管理，且被告僅交付2顆大門感應磁扣，此有違民法第765條之規定等情。被告則以感應磁扣為新光保全所提供，系基於系爭大樓秩序及安全考量，是否發放感應磁扣，並非被告管委會或洪允中所能擅自決定云云。然系爭大樓之大門出入，係屬有固定使用方法、區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分，且係自電梯連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路，自不得放任本屬受僱或受任立場之保全公司所能獨斷專行。系爭管委會名義所發系爭公告之內容，已超出系爭大廈安全管制必要性，已嚴重限制系爭大廈2樓以上所有權人自由進出1樓大門之權利，妨礙原告所有權之使用。

2.承上，原告依民法第767條第1項中段規定提起本訴，請求被

告系爭管委會不得以感應磁扣之管制方式，妨礙原告使用系爭大樓大門之進出管控時間、應發給感應每戶應磁扣各2顆，並未逾比例原則，核屬有據。大樓管理委員會之職務包含區分所有權人會議決議事項之執行，共用部分、約定共用部分及其附屬設施之點收及保管等事項，且管理委員會有當事人能力，公寓大廈應成立管理委員會，已如上述。從而，原告請求上開事項既屬系爭大樓管委會之職務，被告洪允中主任委員身分於104年6月30日已屆期解任，而無管理、處分權。是原告請求洪允中履行上開事項，已屬給付不能，無從准許。

(五)原告備位之訴依民法第767條第1項中段、第184條規定，請求系爭管委會不得妨礙或影響原告隨時出入系爭大樓，並依民法第767條第1項中段、第184條、公寓大廈管理條例第7條第2款、第4款、第5款規定，請求系爭管委會應給付原告系爭大樓1樓出入大門之感應磁扣20顆，有無理由？

承上，原告請求之上開事項，係屬系爭大樓管委會之管理職務，是原告本件請求，應屬有據，為有理由。

六、綜上所述，原告依民法所有權妨害排除、侵權行為及公寓大廈管理條例第7條之法律關係，請求被告不得妨礙原告對於系爭大樓大門之出入，並交付一樓大門感應磁扣20顆，為有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不再予斟酌，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴，為有理由，依民事訴訟法第78條、第85條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 5 月 21 日
民事第一庭 法 官 李昆南

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 5 月 21 日
02 書記官 謝淳有