

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上更一字第16號

上訴人 向台實業股份有限公司

新生興投資股份有限公司

兼 共 同

法定代理人 朱庭界

共 同

訴訟代理人 鄭瑞崙律師

梁家惠律師

蔡宜蓁律師

被上訴人 長谷民生大樓管理委員會

法定代理人 丁旭東

訴訟代理人 李佳航

林石猛律師

呂文文律師

趙禹賢律師

上列當事人間請求交付文件供閱覽等事件，上訴人對於中華民國109年6月30日臺灣高雄地方法院108年度訴字第1315號第一審判決提起上訴，並擴張聲明，經最高法院發回更審，本院於114年7月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於駁回上訴人如附表一「一審請求」欄之訴部分，及訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。
- 二、被上訴人應提出含上項在內之如附表二所示契約供上訴人閱覽、影印。
- 三、其餘上訴及擴張之訴均駁回。
- 四、第一、二審及發回前第三審訴訟費用，由被上訴人負擔三分之二，餘由上訴人負擔。

事實及理由

- 一、被上訴人之法定代理人即區分所有權人互推之召集人已由統合營造有限公司變更為丁旭東（上字卷三第41頁、上更一卷第323、324頁），此情為上訴人所不爭執（上更一卷第450頁），並據丁旭東具狀聲明承受訴訟（本院卷一第327頁），核無不合，應予准許。
- 二、按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，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446條第1項但書、第255條第1項第3款定有明文。查上訴人於原審請求被上訴人提出如附表一「一審請求」欄所示資料，經原審判決敗訴，上訴人提起上訴，擴張請求如附表一「二審請求」欄所示，核係擴張應受判決事項之聲明，合於前述規定，應予准許。
- 三、上訴人主張：伊於民國99年5月20日因買賣登記為長谷民生大樓（下稱系爭大樓）7、8、9樓房屋所有權人，被上訴人長期以不正常方式運作，迄未報備亦未制定規約、召集區分所有權人會議，卻催告伊給付自95年10月19日起之管理費及公共電費等項費用，伊因認不合理，屢次要求被上訴人提出如附表一所示資料而未獲置理，爰依公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第20條第1項前段、第35條及公寓條例施行細則第10條與商業會計法第15條、第16條規定提起本訴，並於原審聲明：被上訴人應提出附表一所示資料供伊閱覽、影印。原審判決上訴人敗訴，上訴人提起上訴，聲明廢棄原判決，並擴張聲明求為命被上訴人提出自99年5月間起至第二審言詞辯論終結前為止之租賃契約之裁判（未繫屬本院部分，不予贅述）。
- 四、被上訴人則以：上訴人從未繳納管理費、修繕費及維護費用，無權要求伊提出文件、資料，供其閱覽、影印。況附表一所示租賃契約，非屬公寓條例第35條規定範疇，且部分已逾伊檔案保存年限3年，現無留存，並有部分租賃契約，出租人已經變更為訴外人黃盈婷（即系爭大樓11樓之所有權

人），或承租人將租金交付黃盈婷收取，伊並非出租人，自無提供租賃契約之義務等語為辯，並答辯聲明：上訴及擴張之訴均駁回。

五、兩造不爭執事實

(一)系爭大樓為地上11層、地下2層大樓，每層一戶共計11戶，上訴人為其中9樓所有權人、向台實業股份有限公司為8樓所有權人、新生興投資股份有限公司為7樓所有權人。上訴人係於99年5月20日以買賣為原因登記取得所有權。

(二)上訴人前訴請被上訴人除去妨害所有權行使等事件，經原法院101年訴字第2166號判決、本院102年上字第318號判決及最高法院裁定駁回上訴確定。

六、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

(一)按利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕，公寓條例第35條定有明文。又所謂利害關係人，公寓條例及其施行細則固未明訂，然參諸該條例第6、11、18、25、27條等規定，區分所有權人有遵守及參與訂定住戶規約、分擔大廈修繕改善及相關費用、繳納公共基金、組成區分所有權人會議及與會議決等權利義務，而利害關係人得依公寓條例第35條規定請求閱覽之規約、公共基金及應分攤（負擔）費用資料、財務會計簿表及區分所有權人會議紀錄等資料，乃用供表彰或據以憑計區分所有權人之權利義務，社區住戶權利義務規定及社區財務運作，自與區分所有權人顯具法律上及經濟上之利害關係，故區分所有權人應屬上開規定所稱之利害關係人甚明。本件上訴人為系爭大樓之區分所有權人，此為兩造所不爭，故依上述規定及說明，上訴人自得請求被上訴人提出合於公寓條例第35條所規定之資料，供其閱覽及影印。而上訴人此項權利既係基於公寓條例而來，為其法定權利，被上訴人並非基於契約負有提出上述資料之義務，則上訴人有無欠

繳管理費，即與被上訴人應否提出文件資料無涉，二者不具對待給付關係，被上訴人即不得為同時履行抗辯，是被上訴人以上訴人未繳納管理費、修繕費及維護費用，無權要求其提出文件資料供閱覽、影印云云為辯，自無可採。又被上訴人將系爭大樓之共用部分出租，依約有收取租金之權利，關涉公共基金之會計帳務，該租賃契約即為前述規定所稱之書類或資料，上訴人自得請求被上訴人提出供其閱覽及影印。

(二)中華電信股份有限公司部分（下稱中華電信）：

1.中華電信自96年1月1日至105年12月31日與被上訴人間訂有頂樓平台租賃契約，另自106年1月1日起至今係與黃盈婷簽約等情，業據中華電信於113年9月19日函復在卷（上更一卷一第139、143頁），依前述說明，上訴人請求被上訴人提供自99年5月起至105年12月31日止與中華電信間之租賃契約，應為有據。然自106年1月1日起出租人既非被上訴人，即無由請求被上訴人提出。上訴人雖稱被上訴人係為規避責任而利用第三人名義簽約，被上訴人仍有提出之義務云云，惟依前述公寓條例規定，尚無從命被上訴人提出其非契約當事人之他人間法律關係資料，上訴人此部分主張，並無可採。至中華電信於前述函復內容雖提及被上訴人與黃盈婷間訂有協議書，而上訴人否認該協議書之真正，仍不能改變與中華電信間簽訂契約之當事人係黃盈婷而非被上訴人，尚無從憑此認被上訴人併有將黃盈婷與中華電信間所簽訂契約一併提供上訴人閱覽影印之義務。

2.被上訴人謂上訴人已因本件訴訟調查結果可得悉相關租賃契約文件，應無訴之利益云云，然上訴人縱因本件訴訟調查結果而知悉其所欲閱覽影印之資料，被上訴人依公寓條例第35條規定應交付資料文件供閱覽之義務，亦不因此而免除，被上訴人此部分抗辯，難認可採。

3.被上訴人雖抗辯自99年5月起至105年12月31日止，其與中華電信間之租賃契約已逾其檔案保管年限3年，現無留存云云，然為上訴人所否認，且被上訴人僅指出係沿用先前主管

機關發布之公寓大廈規約範本一附件六：公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定中「四、保管文件之類別、保存年限一合約書為3年」之規範云云，並未舉證證明其就文件之保管確實按照此範本為之，空言所辯，並無可採。

4.被上訴人另抗辯黃盈婷於99年6月間取得系爭大樓11樓之所有權後，中華電信便將原設置於系爭大樓樓頂平台之設備遷移至11樓樓層內，是原租賃契約之出租人即已變更為黃盈婷云云，然被上訴人應提供者乃其為出租人之租賃契約，縱使中華電信嗣與黃盈婷另行約定，被上訴人曾簽訂部分仍有提供閱覽影印義務，至於中華電信實際上將設備設置何處，要非所問，不影響被上訴人提供義務。

5.被上訴人另辯以：中華電信乃將101年至105年之租金給付黃盈婷，故出租人實為黃盈婷云云，雖有中華電信函復、扣繳憑單為據(上更一卷第133、283頁)，然被上訴人確實與中華電信簽訂租賃契約，至於其與中華電信如何約定租金給付，不影響被上訴人為租賃契約主體之地位，自有提供有租賃契約與區分所有權人閱覽、影印之義務，被上訴人此部分所辯，尚無可採。

(二)台灣之星股份有限公司部分（原名威寶電信，下稱台灣之星）：

1.台灣之星與被上訴人間曾訂有行動通信業務設備設置契約，期間分別為：①自94年12月1日起至95年11月30日止、②95年12月1日起至96年11月30日止（自動續約至98年11月30日）、③自98年12月1日起103年11月30日止（於103年6月30日提前終止），出租金額1萬9800元，有台灣大哥大股份有限公司（下稱台哥大）113年9月30日台信南維簡字第1133620862號、威寶電信股份有限公司102年6月27日威（網南區）字第1020627001號函復資料可憑（上更一卷一第207、209頁、審訴卷第145頁），本件上訴人請求提供租賃契約之期間，被上訴人既與台灣之星有前述契約（即原約定租賃期間自98年12月1日起至103年11月30日止部分），且於同一租賃

01 契約並無從切割，被上訴人自有提供義務，而103年12月1日
02 起至本院言詞辯論終結時，被上訴人未與台灣之星訂立租賃
03 契約，上訴人此部分請求，則失所據。又103年7月1日起至1
04 13年6月30日止，由黃盈婷與台灣之星陸續簽立之行動通信
05 業務設備設置契約，因被上訴人並非契約當事人，同前所
06 述，被上訴人並無提供義務。

- 07 2.被上訴人抗辯此部分租賃契約，已逾其檔案保管年限3年，
08 現無留存云云，依前述相同理由，並無可採，不再贅敘。又
09 台灣之星設備之實際設置地點，或將103年度租金給付黃盈
10 婷（上更一字卷一第461、463頁），均不影響被上訴人出租
11 人之地位，仍有提供其為出租人部分資料文件供閱覽之義
12 務。

13 (三)台哥大部分：

- 14 1.台哥大與被上訴人間訂有「基地台（電梯機房內）+天線」
15 之租賃契約，期間分別為：①自96年5月1日起至101年4月30
16 日（於99年10月31日終止）、②99年11月1日起至104年10月
17 31日止，有台哥大股份有限公司（下稱台哥大）113年9月30
18 日台信南維簡字第1133620862號、102年7月5日台信南維簡
19 （102）字第0318號函復資料可憑（上更一卷一第207、209
20 頁、審訴卷第147頁），上訴人請求提供租賃契約之期間（9
21 9年5月起），被上訴人既與台哥大訂有前述契約，雖有租賃
22 契約之期間係自96年5月起，然跨越上訴人請求之期間，於
23 同一租賃契約並無從切割，故被上訴人仍應提供。惟104年1
24 1月1日起至本院言詞辯論終結時，被上訴人未與台哥大訂立
25 租賃契約，上訴人之請求則失所據。至於台哥大公司函復提
26 及之架設同意書，業經本院109年度上字222號判決駁回確定
27 在案（即該判決附表編號10，最高法院駁回上訴），非本件
28 審理範圍，併予敘明。

- 29 2.被上訴人抗辯此部分租賃契約，已逾其檔案保管年限3年，
30 現無留存云云，依前述相同理由，並無可採，不再贅敘。又
31 台哥大公司設備事實上設置地點，同前述理由，不影響被上

01 訴人應提供文件供閱覽之義務。

02 (四)遠傳電信股份有限公司（下稱遠傳電信）部分

03 1.遠傳電信與被上訴人間訂有「行動電話業務基地台用地租
04 賃合約」，期間分別為：①自96年1月15日起至98年1月14
05 日、②98年1月15日起至100年1月14日，有遠傳電信114年5
06 月2日遠傳(發)字第11410403309號函復資料可憑（上更一
07 卷二第135至140頁），上訴人請求提供租賃契約之期間（99
08 年5月起），被上訴人既與台哥大訂有前述契約（即98年1月
09 15日起至100年1月14日止部分），雖租賃契約之期間係自98
10 年115日起，然跨越上訴人請求之期間，於同一租賃契約並
11 無從切割，故被上訴人仍有提供義務。又遠傳電信與被上訴
12 人另訂有「行動電話業務基地台用地借用合約」，期間自10
13 0年1月15日起至105年1月14日止（上更一卷二第57、58
14 頁），雖名為借用，然合約第3條約定管理費按月給付，並
15 曾於101年2月6日簽訂協議書變更「租金」給付方式（審訴
16 卷第149頁），此部分實質上為租賃契約，上訴人請求被上
17 訴人提供閱覽，亦屬有據。至於遠傳電信另與黃盈婷簽立之
18 租賃合約（上更一卷二第91頁），同前所述，非上訴人得請
19 求被上訴人提供之範圍，上訴人請求逾105年1月14日部分，
20 並非有理，應予駁回。

21 2.被上訴人抗辯此部分租賃契約，已逾其檔案保管年限3年，
22 現無留存云云，依前述相同理由，並無可採，不再贅敘。又
23 遠傳電信設備之事實上設置地點，或將103、104年度租金給
24 付黃盈婷（上更一字卷二第281、283頁），同前述理由，不
25 影響被上訴人應提供文件供閱覽之義務。

26 (五)上訴人雖另援引公寓條例第20條第1項前段、公寓條例施行
27 細則第10條及商業會計法第15條、第16條等規定，惟上述諸
28 規定均與被上訴人應否負有提出義務無涉，併予敘明。

29 七、綜上所述，上訴人依公寓條例第35條規定，請求被上訴人提
30 出如附表二所示期間之契約供閱覽、影印，為有理由，應予
31 准許，逾此部分之請求，為無理由，不應准許。從而原審就

01 上開應准許（擴張前）部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未
02 洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有
03 理由，爰由本院廢棄之，併與上訴人擴張後請求有理由部
04 分，諭知如主文第二項所示。至於上訴人擴張前請求，不應
05 准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，經核並無不合，上訴
06 意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應
07 駁回此部分之上訴，又上訴人擴張後請求不應准許部分，亦
08 應駁回。

09 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列，請求調查證據部分，亦無必要，附此敘明。

12 九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由；擴張之訴
13 為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

14 中 華 民 國 114 年 7 月 23 日

15 民事第二庭

16 審判長法 官 黃宏欽

17 法 官 楊淑儀

18 法 官 陳宛榆

19 以上正本證明與原本無異。

20 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，其
21 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書
22 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
23 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。

24 中 華 民 國 114 年 7 月 23 日

25 書記官 林明慧

26 附註：

27 民事訴訟法第466條之1：

28 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
29 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

30 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
31 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法

院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

附表一

一審請求	二審請求(擴張後)
系爭大樓與台灣之星股份有限公司（原名威寶電信）、台灣大哥大電信股份有限公司、中華電信股份有限公司、遠傳電信股份有限公司之「目前」租賃契約	自99年5月起至第二審言詞辯論終結前為止

附表二

電信公司名稱	出租人姓名/名稱	合約開始日期	合約結束日期	契約名稱/內容	備註	資料出處
台灣之星（前威寶電信）	長谷民生大樓管理委員會	98.12.1	103.11.30	行動通信業務設備設置契約（基地台+天線）補充協議	提前於103.6.30終止。	審訴卷第145頁、上更一卷一第209頁
台哥大	同上	96.5.1	101.4.30	租賃契約（基地台+天線）	提前於99.10.31終止	審訴卷第147頁、上更一卷一第209頁
	同上	99.11.1	104.10.31	同上	104.11.1起部分為天線架設同意書，前審判決確定。	同上
中華電信	同上	99.5.1	105.12.31	頂樓平台租賃契約		審訴卷第153頁、上更一卷一第143頁
遠傳電信	同上	98.1.15	100.1.14	租賃合約		上更一卷二第137頁
	同上	100.1.15	105.1.14	借用合約	就管理費/租金給付方式另訂有協議書，性質上為租賃，仍應提供。	審訴卷第148至151頁、上更一卷二第55、57頁