

臺灣高等法院高雄分院民事裁定

113年度抗字第222號

抗 告 人 謝冠生

代 理 人 江雍正律師

黃宣喻律師

蘇柏亘律師

相 對 人 天河大樓管理委員會

法定代理人 徐廣寅

上列當事人間聲請定暫時狀態處分事件，抗告人對於中華民國113年6月19日臺灣高雄地方法院113年度全字第94號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理 由

一、聲請及抗告意旨略以：抗告人為高雄市前金區市○○路00號、99號天河大樓店面（下稱系爭二店面）之所有權人。相對人於民國113年4月23日召開第20屆天河大樓臨時區分所有權人會議（下稱系爭會議），通過如附表所示第2、3案及第2案附帶決議，惟系爭會議有程序事項及決議方法之瑕疵，抗告人已針對系爭會議如附表所示決議，對相對人起訴請求撤銷或確認決議不存在、無效（下稱系爭本案訴訟），相對人竟仍依第2案決議內容要求抗告人就系爭二店面給付調漲後以每坪新台幣（下同）80元計算之管理費，致抗告人每月增加支出8,775元【計算式：（現管理費80元/坪－原管理費35元/坪）×系爭二店面總坪數195坪】，漲幅為129%，每年增加支出10萬5,300元（計算式：8,775元×12個月），且倘承租系爭二店面之業者有造成環境污染、高分貝噪音等情事，相對人將得依第2案附帶決議之內容再度調漲抗告人之店面管理費，抗告人如拒絕依前揭決議繳納管理費，相對人

01 恐依公寓大廈管理條例第22條第1項第1款及天河大樓112年  
02 度住戶規約第18條第2項規定訴請法院強制抗告人遷離，不  
03 僅陷抗告人於管理費金額難以確定之不安定狀態，更恐致抗  
04 告人遭相對人強制遷離，其危險顯屬急迫；又抗告人所有市  
05 ○○路00號店面係由全家超商承租，抗告人獲相對人同意在  
06 天河大樓地下室裝設電箱、電表（下合稱系爭電箱），故相  
07 對人另依第3案決議要求抗告人每月給付電箱使用費3,000  
08 元，倘抗告人拒絕繳納，相對人得逕行拆除系爭電箱，則勢  
09 將造成抗告人須賠付全家超商每日約4萬5,000元之營業額損  
10 失，並極可能影響大樓住戶用電安全，故第3案決議對抗告  
11 人之危險亦屬重大急迫，故本件有定暫時狀態處分之必要。  
12 爰依民法第538條第1項及第2項規定，請准禁止相對人依系  
13 爭會議第2案決議及附帶決議調漲抗告人系爭二店面之管理  
14 費，暨依第3案決議向抗告人收取每月3,000元之電箱使用  
15 費，另禁止相對人拆除系爭電箱，並願供擔保以代釋明之不  
16 足。原裁定以抗告人未釋明保全必要性，逕駁回聲請，顯有  
17 違誤，爰提起抗告，求予廢棄原裁定，並准抗告人定暫時狀  
18 態處分之聲請等語。

19 二、按當事人於爭執之法律關係，聲請為定暫時狀態之處分，依  
20 民事訴訟法第538條第1項之規定，須為防止發生重大之損害  
21 或避免急迫之危險或有其他類似之情形而有必要時，始得為  
22 之。然損害是否重大、危險是否急迫或是否有其他相類之情  
23 形，應釋明至何種程度，始得以擔保金補足其釋明，應就具  
24 體個案，透過權衡理論及比例原則確認之，亦即法院須就聲  
25 請人因許可假處分所能獲得之利益、其因不許可假處分所可  
26 能發生之損害、相對人因假處分之許可所可能蒙受之不利  
27 益，及其他利害關係人之利益或法秩序之安定、和平等公益  
28 加以比較衡量。所稱防止發生重大之損害，通常係指如使聲  
29 請人繼續忍受至本案判決時止，其所受之痛苦或不利益顯屬  
30 過苛。其重大與否，應視聲請人因定暫時狀態處分所應獲得  
31 之利益或防免之損害是否逾相對人因該處分所蒙受之不利益

01 或損害而定。聲請人因處分所應獲之利益或防免之損害大於  
02 相對人因該處分所受之不利益或損害，始得謂為重大而具有  
03 保全之必要性（最高法院101年度台抗字第497號裁定意旨參  
04 照）。

05 三、經查：

06 (一)關於定暫時狀態之請求，抗告人主張：相對人召開系爭會議  
07 通過如附表所示決議，惟系爭會議提供之代理出席委託書，  
08 未逐一記載議案內容供委託人勾選表示同意或反對之意見，  
09 現場出席會議人數與表決人數之統計，亦未與委託書之份  
10 數、委託授權範圍等逐一勾稽確認，甚且，系爭會議開會通  
11 知未記載第2案附帶決議之提案內容，會議時亦未針對該提  
12 案進行表決，即於會議記錄逕記載表決通過，是系爭會議有  
13 前揭程序事項及決議方法等瑕疵，抗告人已當場表示異議，  
14 並對相對人提起系爭本案訴訟等語，業據抗告人提出系爭會  
15 議記錄、出席委託書、通知單、現場錄音暨譯文、民事起訴  
16 狀等件為憑（見原審卷第23-71頁），堪認就兩造爭執之法  
17 律關係已為釋明。

18 (二)關於定暫時狀態之必要性，抗告人雖稱依第2案決議，相對  
19 人調漲抗告人系爭二店面之管理費，漲幅為129%，致抗告  
20 人每月增加支出8,775元，抗告人另恐藉第2案附帶決議，針  
21 對抗告人一人再次恣意調漲管理費，若抗告人不繳交調漲後  
22 管理費，相對人將可訴請法院強制驅離抗告人；另相對人依  
23 第3案決議內容要求抗告人給付電箱使用費3,000元，倘抗告  
24 人拒絕繳納，相對人得逕行拆除系爭電箱或強制斷電，勢將  
25 造成抗告人須賠付全家超商每日約4萬5,000元之營業額損  
26 失，更極有可能使天河大樓全體住戶因相對人逕行斷電受有  
27 居住及人身安全之危害，是比較衡量抗告人若暫不依附表決  
28 議繳納管理費、系爭電箱使用費，並不會造成相對人任何重  
29 大損害，反之，如未禁止相對人依附表決議收取，不僅使抗  
30 告人支出大幅增加，並有隨時遭相對人再度調漲管理費或突  
31 遭相對人切斷電力之可能，故本件實有定暫時狀態之必要云

01 云（見本院卷第8-21、41-42、73-81、121-123、129-139  
02 頁），惟查：

03 1. 附表所示決議及附帶決議，形式上經天河大樓區分所有權  
04 人會議決議（見原審卷第23-24頁、本院卷第125頁），相  
05 對人依決議內容行使之權利，即應受保護。況相對人辯稱  
06 第2案決議調漲系爭二店面管理費為80元/坪，僅使管理費  
07 收取與天河大樓其他住戶一致，回復公平原則等語（見原  
08 審卷第133頁），核與系爭會議記錄記載：「店鋪管理  
09 費，決定遵照大樓管委會112年11月的會議決議實施。亦  
10 即每坪每個月收取80元，與一般住戶相同。自112年11月  
11 起生效。以符合公平對等原則」等語相符（見原審卷第23  
12 頁）；第3案決議裝設系爭電箱必須付費，亦符合使用者  
13 付費，堪認第2、3案決議與維持天河大樓住戶之公平性相  
14 關；復斟酌第2案附帶決議：「店鋪承租者...未來如造成  
15 環境污染，譬如高分貝噪音、垃圾等等...以及物業管理  
16 者的多餘負擔，譬如遊民洗滌便溺、移工深夜聚集喧嘩、  
17 夜店人聲鼎沸等等...店鋪業者的管理費，得視情況增加  
18 為80元的120%至150%，區權會授權管委會辦理」，可知  
19 該附帶決議係為維護天河大樓住戶基本之居住生活品質暨  
20 控管管理成本，故以增加管理費120%至150%使區分所有  
21 權人或店鋪承租者形成心理壓力，積極防免因經營店面而  
22 干擾或妨礙住戶居住安寧，是附表所示決議及附帶決議攸  
23 關天河大樓住戶間之公平性及基本居住生活品質之維持，  
24 復考量抗告人如因相對人執行附表所示決議內容致受有金  
25 錢損害，尚非不得另向相對人求償，且系爭會議縱未作成  
26 第2案附帶決議，系爭二店面之經營行為原不得有害天河  
27 大樓住戶之居住安寧，由此觀之，如使抗告人在本案訴訟  
28 判決確定前，繼續忍受依決議內容繳交管理費及電箱使用  
29 費，並將附帶決議內容告知暨約束系爭二店面承租業者之  
30 營業行為，其所受之痛苦或不利益尚非過苛，兩相權衡抗  
31 告人個人與天河大樓全體住戶之利益，亦難謂抗告人因該

01 處分所防免之損害大於全體住戶公平分配及居住安寧之利  
02 益。

03 2. 再者，抗告人已同意暫依第2案決議繳納調漲後之管理  
04 費，有抗告人寄送相對人之存證信函為證（見本院卷第23  
05 -24頁），其並無遭相對人依公寓大廈管理條例第22條第1  
06 項第1款及天河大樓112年度住戶規約第18條第2項規定訴  
07 請法院強制遷離之危險。另查，相對人固曾於113年5月29  
08 日、同年6月14日、同年7月9日通知抗告人如持續未繳電  
09 箱使用費，將拆除系爭電箱或逕行斷電等語（見本院卷第  
10 31-33、43-44頁），惟斷電有一定之申請及核准流程，且  
11 抗告人亦自承系爭電箱係經台電公司專業技術人員安全評  
12 估後裝設，故台電公司未同意配合相對人拆除系爭電箱等  
13 語（見本院卷第19頁），是亦難認抗告人有遭台電公司拆  
14 除系爭電箱、強制斷電之急迫危險。

15 3. 據上，抗告人所為釋明，尚無從認就本件爭執之法律關  
16 係，有為防止發生重大之損害或避免急迫之危險或有其他  
17 類似之情形而有定暫時狀態處分必要，是抗告人陳明供擔  
18 保，聲請定暫時狀態之處分，自不應准許。

19 四、綜上所述，抗告人雖就爭執之法律關係已為釋明，但就定暫  
20 時狀態假處分之原因並未釋明，本件聲請為不應准許。從而  
21 原裁定駁回其聲請，並無不合。抗告意旨指摘原裁定不當，  
22 聲明廢棄，為無理由，應予駁回抗告。

23 五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

24 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日

25 民事第五庭

26 審判長法 官 邱泰錄

27 法 官 高瑞聰

28 法 官 王 琬

29 以上正本證明與原本無異。

30 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出再抗告狀（須按他造  
31 當事人之人數附繕本），並繳納再抗告費新臺幣1,000元。再為

01 抗告僅得以適用法規顯有錯誤為理由，並應委任律師為代理人。  
02 如委任律師提起再抗告者，應一併繳納再抗告費。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日

04 書記官 吳璧娟

05 附註：

06 再抗告人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或再抗告  
07 人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並  
08 經法院認適當者，亦得為第三審代理人。

09 再抗告人或其法定代理人具有律師資格者及前項情形，應於提起  
10 再抗告或委任時釋明之。

11

附表：相對人113年4月23日系爭會議決議內容

	第2案決議	第2案附帶決議	第3案決議
決議內容	店鋪管理費，決定遵照大樓管委會112年11月的會議決議實施。亦即每坪每個月收取80元，與一般住戶相同。自112年11月起生效。以符合公平對等原則。	區權會同時表決通過附帶決議，店鋪承租者若為八大行業、餐飲業、電信業、超商，未來如造成環境污染，譬如高分貝噪音、垃圾等等...以及物業管理者的多餘負擔，譬如遊民洗滌便溺、移工深夜聚集喧嘩、夜店人聲鼎沸等等...店鋪業者的管理費，得視情況增加為80元的120%至150%，區權會表決通過，授權管委會辦理	店鋪全家超商在天河大樓地下室1樓懸掛大型電箱，必須付費，金額為每月3,000元，自今年2月起實施。業者若不遵從付費，地下室一樓電箱（按即系爭電箱），管委會可逕行僱工或函請台電公司派員移除。

以上內容，見原審卷第23頁