臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度再字第24號

再審原告　　李宗翰

再審被告　　新光MoRe管理委員會

000000000000000000

法定代理人　張宇軒

訴訟代理人　林哲弘律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效等事件，再審原告對於民國114年4月2日本院113年度上字第215號確定判決提起再審之訴，本院於115年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

事實及理由

一、按再審之訴，應於30日之不變期間內提起。前項期間，自判決確定時起算，判決於送達前確定者，自送達時起算，民事訴訟法第500條第1項、第2項前段分別定有明文。查再審原告對於民國114年4月2日本院113年度上字第215號判決（下稱原確定判決）提起上訴，經最高法院於114年8月26日以114年度台上字第1398號裁定駁回其上訴確定（再卷頁177至178之本院民事書記官辦案進行簿），該裁定於114年9月11日送達再審原告（台上卷頁75）等情，業經本院核閱無誤。再審原告雖於114年10月13日提起本件再審之訴（再卷頁7之收狀章戳印文），惟同年月11、12日分別為星期六、日之休息日，應以其休息日之次日代之（民法第122條參照），未逾前揭30日之不變期間，合先敘明。

二、再審原告主張：原確定判決以都市計畫法高雄市施行細則（下稱施行細則）第18條之附表一與高雄市都市計畫住宅區旅館設置審查基準（下稱審查基準）第4條為由，認高雄市都市計畫區內住宅區之建築物除經目的事業主管機關核准，以不得為旅館業之使用為原則云云，固非無見。然施行細則

第18條之附表一與審查基準之立法目的係高雄市政府為促進土地合理使用、均衡區域發展、促進觀光產業、解決旅館業供給不足，而特許住宅區內之建物得以作為旅館使用，則原確定判決忽略該附表一與審查基準之立法目的係以特許為例外允許住宅區設置旅館，非一概禁止，適用法規顯有錯誤。伊曾於109年8月19日申請變更高雄市○○區○○○路000○000○000號建物用途為「00旅館」，經高雄市政府工務局（下稱工務局）核准變更；伊另於同年12月11日申請在上開地址經營○○○○○旅店（下稱系爭旅館），亦經高雄市政府觀光局（下稱觀光局）核發旅遊業登記證。上開工務局變更建物用途登記、觀光局核發旅遊業登記證之性質，應屬行政程序法第92條之行政處分，而有同法第110條第3項之構成要件效力，前訴訟程序第二審法院係原處分機關外之國家機關，應予以尊重，原確定判決適用法規顯有錯誤。又原確定判決認定伊無值得保護信賴存在，無非係以系爭大廈之一部供旅宿業者營業使用後，房客製造噪音及影響居住、出入安全，屢對系爭大廈其他住戶造成困擾，確已違反大多數區分所有權人（下稱區權人）之共同利益。然伊於原確定判決言詞辯論終結前便以口頭分向高雄市警察局左營分局（下稱市警局 ）、高雄市政府環境保護局（下稱環保局）、高雄市政府消防局左營分隊（下稱消防局），確認系爭旅館之相關紀錄，但上開機關未以函文回復，致原確定判決無從斟酌。故伊再以函文詢問各該機關，系爭旅館自109年12月11日至112年3月25日之相關投訴、檢舉、檢修、申報及備案紀錄，經環保局114年10月2日函復查無陳情案件；市警局致電告知、復函並無接獲投訴、檢舉；消防局致電、復函告知歷年消防安全設備檢修申請書足認系爭旅館之消防安檢合格、無相關裁罰紀錄。足認伊經營系爭旅館並未對系爭大廈其他住戶造成困擾，亦未違反大多數區權人之共同利益。各該機關復函為未經審酌之證物或得使用之證物，且經斟酌內容，亦可期伊將受較有利益之裁判。爰依民事訴訟法第496條第1項

第1、13款規定，提起再審之訴等情。聲明求為命廢棄原確定判決及前訴訟程序第一審判決駁回伊後開之訴部分；先位確認如原確定判決附表（下稱附表）編號①、②、③、⑤、⑥所示決議（下稱系爭決議）無效；備位撤銷系爭決議之判決。

三、再審被告則以：施行細則第18條之附表一已明定住宅區之土地及建築物，以供住宅及無礙居住寧靜、安全及衛生之使用為主，不得為旅館行業之使用。審查基準第4條係規定都市計畫區內住宅區之建築物如非以整棟建築物為旅館使用，必經該棟建築物區權人會議決議同意為合法設置要件。再審原告經營系爭旅館之使用範圍僅及於其在系爭大廈15樓所有之專有部分，並未及於整棟系爭大廈。基於公寓大廈社區自治之精神，系爭大廈住戶既可以區權人會議決議同意設置，亦可透過相同方法、程序予以收回或不同意，不僅合法，且符合該條例彰顯之社區自治精神。縱認再審原告經營系爭旅館曾取得旅館業登記證，然系爭旅館既已妨害其他住戶安寧及居住品質，系爭大廈住戶本得通過規約或區權人會議決議對專有部分之利用為合理限制，非謂再審原告取得旅館業登記證後即可肆無忌憚，有恃無恐地任意繼續侵害其他住戶之居住安寧。系爭大廈住戶已於112年3月25日召開第8屆第1次區權人會議（下稱系爭會議）決議廢止先前區權人會議通過同意各樓層申請合法旅館使用之決議，及禁止系爭大廈各樓層申請與經營旅館、民宿、日租等相關行業，足證住戶已不再同意系爭大廈作為旅館使用，益徵再審原告取得旅館業登記證之正當性及合法性已全然喪失，設立條件已不完備，主管機關本得依法廢止旅館業登記證。原確定判決僅係確認系爭決議合法有效，並無適用法規顯有錯誤之情形。另再審原告提出各該行政機關復函，雖未於前訴訟程序提出，然再審原告具狀提起再審之訴，即自承其已於前訴訟程序知悉上開證物之存在，則其客觀上應無不知上開證物存在，且各該行政機關復函均可由再審原告本人申請，且回覆相當迅速，實不

存在機關過長作業時間之事，而前訴訟程序自再審原告提起上訴至言詞辯論終結，歷時近9個月，殊難想像再審原告有何不能提出之情形。則再審原告主張原確定判決有民事訴訟法第496條1項第13款所定發現未經斟酌之證物或得使用之證物，難認有據等語，資為抗辯。並聲明：駁回再審之訴。

四、按民事訴訟法第496條第1項第1款所謂適用法規顯有錯誤，係指確定終局判決為確定事實而適用法規，或就所確定之事實而為法律上判斷，顯有不合於法律規定，或與司法院大法官解釋，或憲法法庭裁判顯有違反者而言，含消極之不適用法規，顯然影響裁判者，但不包括漏未斟酌證據、判決不備理由、判決理由矛盾、取捨證據或認定事實不當、錯誤之情形在內。再審原告主張：原確定判決適用法規顯有錯誤，無非係以原確定判決忽略施行細則第18條之附表一與審查基準第4條之立法目的，認為都市計畫區內住宅區之建築物除經目的事業主管機關核准，以不得為旅館業之使用為原則；暨原確定判決未予尊重工務局變更建物用途登記、觀光局核發旅遊業登記證之行政處分，已有行政程序法第110條第3項所定之構成要件效力云云，經查：

㈠再審原告徒憑己意解釋施行細則第18條之附表一與審查基準第4條之立法目的，係高雄市政府為促進土地合理使用、均衡區域發展、促進觀光產業、解決旅館業供給不足，而特許住宅區內之建物得以作為旅館使用云云，核與施行細則第18條之附表一關於住宅區管制事項之明文規定迥異（再卷頁167至173），且審查基準係觀光局為審查高雄市都市計畫住宅區旅館設置之基準而訂定，此觀諸該基準第1點即知（再卷頁175），殊無再審原告所指之促進觀光產業、解決旅館業供給不足立法目的。原確定判決對於高雄市政府依都市計畫法第85條規定授權訂定施行細則第18條之附表一，及其觀光局依職權訂定之審查基準第4條等規定，依據法律表示其合法適當之見解，認為高雄市都市計畫區內住宅區之建築物，本以不得為旅館業之使用為原則，如非以整棟建築物為旅館

使用者，更以得該棟建築物區權人會議決議同意，為合法設置之要件，洵無適用法規顯有錯誤之可言。

㈡所謂行政處分之構成要件效力，無論行政處分內容為下命、形成或確認，均有產生一種行政法上法律關係之可能，不僅應受其他國家機關之尊重，甚至法院裁判時，倘若涉及先前由行政處分所確認或據以成立之事實（通常表現為先決問題），應予以承認及接受，此乃國家任務分工、權限劃分之結果。在權力分立原則下，若行政機關對於特定事務之決定權具有排他性、專屬性時，該事務決定權為行政機關所壟斷，就其所轄事務之決定，始得拘束其他國家機關，若行政機關職權並無排他性、專屬性，則行政機關就同一事實之認定，並不能拘束其他國家機關或法院。行政機關對於私權爭議，並無排他專屬性之職權，普通法院對於私權爭議，相較於行政權，反而具有較高之優越性，縱行政機關對於私權爭議有所認定，亦不生行政處分構成要件效力，進而認定法院應受其拘束。再審原告主張：其經營系爭旅館曾經工務局核准變更建物用途，並經觀光局核發旅遊業登記證，依行政程序法第110條第3項規定，各該行政處分有構成要件效力云云，然前訴訟程序為再審原告提訴請求確認系爭決議無效或撤銷系爭決議，原確定判決認為：系爭決議並未違反再審原告所指之公寓大廈管理條例第4條第1項及民法第148條所定誠信原則；系爭會議係由有召集權人所召集，已合法通知於全體區權人，其召集程序並無違反公寓大廈管理條例或系爭大廈規約之情事，故再審原告依民法第56條第2、1項規定，先位請求確認系爭決議無效，暨備位請求撤銷系爭決議，均為無理由，要與工務局核准變更建物用途及觀光局核發旅遊業登記證之行政處分構成要件效力無涉。故原確定判決並無適用法規顯有錯誤之情形。

五、按當事人發現未經斟酌之證物或得使用該證物者，得以再審之訴對於確定終局判決聲明不服。但以如經斟酌可受較有利益之裁判者為限，民事訴訟法第496條第1項第13款固定有明

文。所謂發現未經斟酌之證物，係指在前訴訟程序事實審言詞辯論終結前，已有該證物之存在，其後始知之而言。若在前訴訟程序事實審言詞辯論終結前，尚未存在之證物，本無所謂發現，自不得以之為再審理由。又如當事人依其情形，並非不能知悉或難以於前訴訟程序中提出者，自無本款之適用。

㈠再審原告主張：其於前訴訟程序言詞辯論終結前即以口頭向市警局、環保局、消防局確認系爭旅館之相關紀錄，嗣於114年9、10月間再以函文取得各該機關復函，證實伊經營系爭旅館並未對系爭大廈其他住戶造成困擾，亦未違反大多數區權人之共同利益云云，然再審原告所舉之各該機關復函，為前訴訟程序事實審言詞辯論終結前，並未存在之證物，核與民事訴訟法第496條第1項第13款所定發現未經斟酌之已存在證物不合，揆諸前揭說明，不得以之為再審理由。

㈡復以，再審原告自承：其曾於前訴訟訴訟言詞辯論終結前，曾以口頭向上開各該行政機關確認系爭旅館之相關紀錄，而其提出之各該機關復函為各該機關函復之行政陳訴處理、舉報調查紀錄，事件當事人應可輕易查知，殊難認再審原告不能於前訴訟程序知悉，或難以提出之情事。益徵原確定判決並無民事訴訟法第496條第1項第13款所定之情形。

㈢況觀諸再審原告所提上開各該行政機關之復函，系爭旅館未有人民陳情相關案件備案紀錄、舉發裁處改善紀錄或報案紀錄（再卷頁101、119、121、123），惟原確定判決係認為：系爭決議並未違反再審原告所指之公寓大廈管理條例第4條第1項及民法第148條所定誠信原則；系爭會議係由有召集權人所召集，已合法通知於全體區權人，其召集程序並無違反公寓大廈管理條例或系爭大廈規約之情事，故再審原告依民法第56條第2、1項規定，先位請求確認系爭決議無效，暨備位請求撤銷系爭決議，均為無理由，詳如前述，縱經斟酌上開各該行政機關復函，就再審原告而言，亦無可受較有利益裁判之可言。

六、綜上所述，再審原告主張原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第1、13款之再審事由，不足為採，其執此提起本件再審之訴，為無理由，應予駁回。是本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯等攻防方法及卷附其他證據、聲明調查證據等，經本院斟酌後，咸認與判決結果不生影響，均毋庸再予一一論述，附此敘明。

據上論結，本件再審之訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　4　　日

民事第二庭

審判長法　官　楊國祥

法　官　楊淑儀

法　官　劉定安

以上正本證明與原本無異。

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（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具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　4　　日

書記官　陳慧玲

附註：

民事訴訟法第466條之1：

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

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。