臺灣高等法院高雄分院民事裁定

114年度抗字第310號

抗　告　人　楊千儀

相　對　人　馨馥華社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　李秉家

上列抗告人因與相對人間定暫時狀態處分事件，對於中華民國114年9月30日臺灣高雄地方法院114年度全字第171號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理　由

一、聲請及抗告意旨略以：

㈠馨馥華社區規約本無關於住戶使用共用部分之限制，然相對人於民國114年8月14日管理委員會議決議「四：公共休閒設施管理辦法修訂案，新增備註條文如下：1.非實際居住於本社區之承租戶（含分租戶）不得使用社區公共設施。實際居住指每月必須居住滿15日以上才可以使用公共設施，未符合居住日期之承租戶（含分租戶），不得使用公共休閒設施。2.租賃契約部分：請區分所有權人公證後以書面提供委員會存查，以確認契約為兩造合意。如有不實造假契約所有權人須負法律責任，未提供承租戶（含分租戶）不得使用社區公共休閒設施。」（下稱系爭決議），該決議係關於住戶就共用部分之使用限制，依公寓大廈管理條例第23條第2項第2款規定，須以規約為之，而規約僅能由區分所有權人決議修改，相對人未經區分所有權人會議決議，僅以管理委員會會議決議通過上開決議，並限制社區住戶權益，已逾越其權限範圍，並違反上揭規定，抗告人得訴請確認該決議違法，且得以本案訴訟確定。

㈡抗告人將房屋出租予承租人張立宇使用，張立宇於114年7月

29日遭相對人所聘保全強行要求自泳池起身，並要求提示租約，該保全未經同意擅將載有個人資料之租約轉傳予相對人，於114年8月27日張立宇欲使用公共設施，相對人所聘保全仍向抗告人陳稱張立宇不能使用，已影響抗告人履行租賃契約義務。又前開決議非僅游泳池使用受限，而係對於社區包含三溫暖、電影院、宴會廳、橋牌室、麻將、KTV、交誼廳、接待室等之全部公共設施進行違法之限制，系爭決議導致承租人可能再無意願承租房屋，使抗告人陷於違約境地，甚或無法藉由出租房屋而為使用收益，蓋承租人係因能夠使用多類型豐富公共設施，始向抗告人承租房屋，且承租人無法使用公共設施，無從變更為金錢而為損害賠償，縱抗告人於本案勝訴，亦恐難以全面回復。另上該決議並無理由要求租約應公證並交由相對人存查，在無法律依據情形下，擅自強制要求取得個人資料，已嚴重影響房屋所有權人與承租人隱私權，若未能獲定暫時狀態假處分，將導致房屋所有權人與承租人之隱私遭受嚴重且急迫損害。爰提起抗告，聲明：㈠原裁定廢棄；㈡上開廢棄部分，准抗告人提供現金或等值之銀行無記名可轉讓定期存單為相對人擔保後，相對人不得執行系爭決議。

二、相對人則以：依一般社會通念，承租人承租房屋，主要目的係為居住，而非使用部分或全部公共設施，抗告人或其租客縱受有不利益，尚非不可評價得以金錢為損害賠償，且此損害金額顯與民事訴訟法第538條所指「重大」損害之要件不符。又系爭決議雖使租客使用公共設施受有限制，然實際上乃處於隨時得回復之狀態，抗告人本案訴訟若勝訴確定，相對人即不得再以該決議限制租客使用公共設施，當無日後不能或甚難執行之虞，而無保全必要性，況租客承租抗告人房屋原因甚多，若未續租亦難認與系爭決議有因果關係。另系爭決議所限制之承租戶（分租戶）係以非實際居住滿15日以上者為限，顯係為規範短期租客所為限制，現今社會一般民眾短期外出住宿，亦須提供身分證件等個人資料供飯店備

查，故於考量非商業性質大樓民眾進出保全維護、其他住戶之居家安全、使用公共設施權益，與抗告人及其租客須提出租約公證書面之個人資料隱私，兩相權衡，應認前者顯有受較周全保護之必要，相對人以抗告人及租客須提出租約公證書作為管理手段，尚屬合理，否則大樓住戶將容忍短期不明來歷之租客可能導致住戶居住安全受有損害，並致相對人無法達成公寓大廈管理條例第1條所指加強公寓大廈管理維護，提昇居住品質之管理目的等語，資為抗辯。

三、按於爭執之法律關係，為防止發生重大之損害或避免急迫之危險或有其他相類之情形而有必要時，得聲請為定暫時狀態之處分；前項裁定，以其本案訴訟能確定該爭執之法律關係者為限，民事訴訟法第538條第1項、第2項定有明文。又債權人聲請定暫時狀態處分，依同法第538條之4準用第533條，再準用第526條規定，應就其請求及定暫時狀態處分之原因加以釋明，且兩者缺一不可。若債權人就其請求及定暫時狀態處分之原因未予釋明，法院即不得命供擔保後為定暫時狀態之處分。而所謂「爭執之法律關係，有定暫時狀態之必要者」，係指因避免重大損害或其他情事，有就爭執之法律關係定暫時狀態之必要而言，是聲請定暫時狀態處分之聲請人，除應釋明與相對人間有爭執之法律關係外，並應提出有何防止發生重大之損害或避免急迫之危險或有其他相類之情形而有必要定暫時狀態處分之原因並釋明之，否則即不得命供擔保後為定暫時狀態之處分。所謂釋明，乃提出能即時調查之證據使法院信其主張之事實為真實者也，民事訴訟法第284條亦有明文。又民事訴訟法第284條所規定之釋明，一般係指當事人提出之證據雖未能使法院達於確信之程度，但可使法院得薄弱之心證，信其事實上之主張大概為如此，即為已足。惟定暫時狀態處分內容之執行，有本案代替化類似效果，如已與本案請求相同或接近者，其處分之執行，對當事人權利義務狀態影響至鉅，對此等類型定暫時狀態處分之釋明，即不應與一般釋明之證明度等同，雖不須令法院形成

確信，仍應至少要求高於優越蓋然性之較高蓋然性之證明度，如此，乃得平衡雙方之實體及程序利益（最高法院110年度台抗字第907號裁定意旨參照）。

四、經查：

㈠抗告人主張：前開決議係關於住戶就共用部分之使用限制，依公寓大廈管理條例第23條第2項第2款規定，須以規約為之，相對人未經區分所有權人會議決議變更規約，僅以管理委員會會議決議，已逾越其權限範圍，並違反上該規定，抗告人得訴請確認該決議違法，且得以本案訴訟確定等情，業據其提出土地及建物之所有權狀、系爭決議之會議紀錄為證（原裁定卷第15至23頁），固堪認有釋明與相對人間有爭執之法律關係之請求。

㈡就定暫時狀態處分原因，抗告人雖主張：系爭決議對於社區全部公共設施進行違法限制，導致承租人無意願承租，使抗告人陷於違約困境，且無法出租房屋而為使用收益，又承租人無法使用公共設施，亦無從變更為金錢而為損害賠償，縱抗告人於本案勝訴，恐難以全面回復，另該決議要求租約應公證並交由相對人存查，若未能獲定暫時狀態假處分，將導致房屋所有權人與承租人之隱私遭受嚴重且急迫損害云云，固提出存證信函、相對人所聘請保全人員與抗告人之對話紀錄為佐（原裁定卷第31至43頁）。然法院就定暫時狀態之處分，應以較高度之保全必要性為其准許要件，抗告人應負之釋明義務，仍應至少要求高於優越蓋然性之較高蓋然性之證明度，已如前述，抗告人所提出之存證信函、對話紀錄等，僅能說明承租人就游泳池之使用受相當程度之限制，然尚非不可評價得以金錢為損害賠償。且抗告人在該馨馥華社區之不動產，並非有經合法立案經營之旅宿（含日租、月租等型），復未提出其與承租人間之租賃契約以釋明未能使用游泳池有何租賃契約義務之違反，難認已釋明有何防止發生重大之損害或避免急迫之危險或有其他相類之情形而有必要定暫時狀態處分之原因。系爭決議並非全面否認承租人均不得

使用公共設施，僅限制每月未住滿15日之承租人使用公共設施，且需提出經公證之租約期以杜絕短期違規出租而妨礙社區住居安寧等權益之弊，以保護大廈住戶之居家安全、使用公共設施權益，相對人以抗告人及租客須提出租約公證書作為管理手段，相對於整體社區而言，不能認因此會致抗告人發生重大損害或有急迫危險或其他相類情形。從而，抗告人聲請本件定暫時狀態處分，要屬全未釋明，於法不合，不應准許。抗告人既未能釋明其聲請定暫時狀態處分之必要性，雖陳明願供擔保以代釋明，仍不符定暫時狀態處分之要件，應予駁回。

㈢綜上，原裁定駁回抗告人之聲請，並無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　28　　日

民事第三庭

審判長法　官　許明進

法　官　蔣志宗

法　官　秦慧君

以上正本證明與原本無異。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出再抗告狀（須按他造當事人之人數附繕本），並繳納再抗告費新臺幣1,500元。再為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。如委任律師提起再抗告者，應一併繳納再抗告費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　28　　日

書記官　黃瓊芳

附註：

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，亦得為第三審代理人。