臺灣高等法院高雄分院民事裁定

114年度抗字第353號

抗　告　人　張立宇

相　對　人　馨馥華社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　李秉家

上列抗告人因與馨馥華社區管理委員會間定暫時狀態處分事件，對於中華民國114年11月28日臺灣高雄地方法院114年度全字第213號所為裁定（下稱原裁定）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、抗告人聲請及抗告意旨略以：抗告人向第三人楊千儀承租相對人社區內之房屋，為公寓大廈管理條例所指之住戶。依公寓大廈管理條例相關規定，關於住戶（含區分所有權人、承租人等）對共用部分使用之特別約定，限於載明規約者，始可為之。相對人於民國114年8月14日舉行管理委員會議，會議中卻決議通過如附件所示提案四之公共休閒設施管理辦法修正條文（下稱系爭新增備註條文）。系爭新增備註條文既未經區分所有權人會議決議，相對人逕以管理委員會會議決議通過系爭新增備註條文並公告，已逾越其權限範圍，且違反公寓大廈管理條例第23條第2項第2款規定。又因系爭新增備註條文已公告，致抗告人屢遭相對人禁止使用公共設施，抗告人權益因此受重大損害且具備急迫危險性，無法使用公共設施亦無從變更為金錢而為損害賠償，則縱抗告人於本案勝訴，亦恐難以全面回復，故聲請裁定准為假處分，請求相對人不得執行系爭新增備註條文。然原裁定忽略除游泳池外，抗告人對社區內包括三溫暖、電影院、宴會廳、橋牌室、麻將、KTV、交誼廳、接待室等，均因相對人之違法限制而無法使用，如不為假處分，在本案訴訟終結後抗告人所

有之租約可能已終止，此將使抗告人在租約有效期間內無法使用上開公設，而此損害無法以金錢賠償。況相對人要求租約應予公證，將使包括抗告人在內之其他社區承租人需額外支出公證費用，且隱私權同遭侵害，自有定暫時狀態假處分之必要，原裁定駁回抗告人所為聲請，有所違誤，爰抗告請求廢棄原裁定，並請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新增備註條文之決議。

二、相對人則以：抗告人之出租人即第三人前以相同基本事實聲請定暫時狀態之假處分，經原法院以114年度全字第171號民事裁定駁回聲請，並經本院以114年度抗字第310號駁回其抗告。且抗告人是為使用社區的游泳池而聲請（定暫時狀態）假處分，然使用游泳池非日常生活必須，也不會使抗告人遭受重大損害或急迫危險，本案無假處分的必要。原審裁定駁回抗告人之聲請，並無違民事訴訟法第538條之規定，且系爭新增備註條文中要求租約公證部分，係僅供相對人存查，並為避免社區中部分區分所有建物頻繁出租予短期租客導致社區流為旅館化之弊，屬合理管制措施，亦無違反憲法保障財產權及契約自由之意旨，抗告人既未盡其釋明之責，其聲請及抗告均不合法等語。

三、按當事人於爭執之法律關係，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。所謂爭執之法律關係，有定暫時狀態之必要者，係指因防止重大之損害或避免急迫之危險或因其他情事，有就爭執之法律關係定暫時狀態之必要者而言。而衡量損害是否重大、危險是否急迫或是否有其他相類之情形，應就具體個案，透過權衡理論及比例原則確認之，即法院須就聲請人因許可定暫時狀態處分所能獲得之利益、其因不許可處分所可能發生之損害、相對人因定暫時狀態處分所可能蒙受之不利

益，及其他利害關係人之利益、公共利益等加以比較衡量（最高法院113年度台抗字第517號裁定意旨參照）。又法院依民事訴訟法第538條第1項規定，就債權人聲請所為定暫時狀態之處分，乃衡平救濟手段之保全方法，多具有本案化之特性，動輒有預為實現本案請求內容性質之處分，本應以較高度之保全必要性為其准許要件。末以，聲請定暫時狀態之處分，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。

四、經查：

㈠就爭執之法律關係部分：

抗告人主張其向第三人租用相對人社區房屋，相對人決議通過並公告實施系爭新增備註條文，而相對人無權以管理委員會議決議限制系爭社區住戶使用共用部分等節，業據其提出第三人建物所有權狀、房屋租賃契約書、系爭社區管理委員會114年8月會議記錄在卷可稽，另經原審依職權調得原法院114年度補字第1991號卷核閱屬實，堪認兩造間對於系爭新增備註條文得否限制相對人社區住戶使用共用部分等情，確有爭執之法律關係存在，且該爭執之法律關係得以提起確認系爭決議無效、不成立或得撤銷等本案訴訟判決確定，堪認抗告人已有釋明定暫時狀態處分爭執之法律關係。

㈡定暫時狀態處分原因部分：

抗告人雖稱系爭新增備註條文，未經區分所有權人會議決議，違法限制其使用上開游泳池、三溫暖、電影院、宴會廳、橋牌室、麻將、KTV、交誼廳、接待室等設施，且強迫抗告人公證租約亦使抗告人需無端支出公證費用，亦有侵害抗告人隱私權之問題等語。然查：

⑴抗告人因系爭新增備註條文存在而無法使用之前揭設施，均無涉一般供居住使用之不動產必備基礎居住功能，縱抗告人因系爭新增備註條文而無法使用上述設備而受有不利益，因上開設施於高雄市區非屬罕見，抗告人如無法使用上開設備，亦可輕易覓得周遭相當之設施使用之，而具有替代性，

並可於事後向相對人訴請求償所支付之費用而彌補損失，難認現已受有何急迫之重大損害。

⑵至系爭新增備註條文要求公證部分，查現因日趨重視隱私及門戶安全，而集合式區分所有建物戶數眾多，在出入人員非少之情形下，為確認是否為可合法使用社區內區分所有建物之人，妥適維護社區安全及管理相關人員之出入，要求以較具法律效力之公證行為，確認使用者之合法性及出入社區之正當性，並用以核對出入社區之人員，縱可能揭露部分出入人員之隱私及個人資訊，且需支付相關公證費用，由社區安全之公益角度而觀，尚無不當。又相關公證書既係供相對人存查之用，此經相對人陳報明確，在未有證據可供審認相對人將公開公證書內容之情形下，尚無過當侵害包括抗告人在內之承租相對人社區中區分所有建物者之隱私之虞，故此部分對抗告人而言，同無任何重大損害及急迫危險存在之可言。

㈢綜上，抗告人就其有何符合為防止重大之損害或避免急迫之危險或因其他情事，而有就爭執之法律關係定暫時狀態必要之原因，既難認已提出證據予以釋明，是縱其陳明願供擔保，亦不足以補釋明之不足。從而，抗告人既不能釋明有定暫時狀態處分之原因，揆諸前揭說明，其聲請定暫時狀態之處分，自不應准許。

五、綜上所述，抗告人所提事證，難認已就定暫時狀態處分之原因為釋明，揆諸前揭說明，縱其陳明願供擔保，亦不足以補釋明之欠缺。是抗告人聲請定暫時狀態處分，於法即有未合，應予駁回。則原裁定駁回抗告人之聲請，於法並無不合，抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

六、據上論結，本件抗告為無理由，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　6　　日

民事第六庭

審判長法　官　郭宜芳

法　官　徐彩芳

法　官　李怡諄

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　　115　　年　　1　　月　　6　　日

書記官　梁雅華

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。

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

附件：

提案四：公共休閒設施管理辦法修訂案，新增備註條文：

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，未提供者承租戶（含分租戶）不得使用社區公共休閒設施。」