臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第469號

原　　告　聖塔露琪亞公寓大廈商務住宅區管理委員會
法定代理人　丙○○
原　　告　乙○○
共　　同
訴訟代理人　賴彥夫律師
複　代理人　張瑞麟律師
被　　告　聖塔露琪亞公寓大廈夢幻區管理委員會
法定代理人　丁○○
訴訟代理人　甲○○
訴訟代理人　吳湘傑律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國111年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、當事人能力及當事人適格

㈠「公寓大廈係指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地」；「公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人」；「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定」，公寓大廈管理條例第3條第1款、第29條第1項、第53條分別定有明文。又依公寓大廈管理條例施行細則第12條規定，公寓大廈管理條例第53條所定其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，指下列情形之一：「一、依建築法第11條規定之一宗建築基地。二、依非都市土地使用管制規則及92年3月26日修正施行前山坡地開發建築管理辦

法申請開發許可範圍內之地區。三、其他經直轄市、縣（市）主管機關認定其共同設施之使用與管理具有整體不可分割之地區。」。再建築法第11條所稱「一宗建築基地」，係指1幢或2幢以上有連帶使用性之建築物所使用之建築基地。但建築基地為道路、鐵路或永久性空地等分隔者，不視為同一宗土地，建築技術規則建築設計施工編第1條第1項第1款亦有明定。

㈡經查，兩造所在之「聖塔露琪亞公寓大廈」（下稱系爭公寓大廈），係由起造人即訴外人金釗建設開發股份有限公司（下稱金釗公司）本於同一建造執照所興建，其建築物有2棟，分別為A棟即改制前臺北縣淡水鎮（後改制為新北市淡水區，下同）淡金路59、61、63、65號1至22樓（嗣其住戶成立原告聖塔露琪亞公寓大廈商務住宅區管理委員會，下稱原告管委會），及B棟即臺北縣○○鎮○○路00○00○00○00號1至22樓（嗣其住戶成立被告聖塔露琪亞公寓大廈夢幻區管理委員會，下稱被告管委會），A、B兩棟共276戶，均共用同一宗建築基地（即臺北縣○○鎮○○段000○000○000○000地號土地，嗣均合併為896地號土地），此有改制前臺北縣政府（現改制為新北市政府）工務局91淡使字第243號使用執照（見本院卷三第257頁）、新北市○○區○○段000地號土地謄本（見士調卷第6頁）等件存卷可考。再系爭公寓大廈於建築設計時，起造人就系爭公寓大廈之A、B兩棟建築合併計算建蔽率及容積率後申請建造執照，2棟建築共同使用同一筆建築基地，住戶共同持有同一筆土地，依公寓大廈管理條例施行細則第12條第1款規定，系爭公寓大廈A、B棟屬公寓大廈管理條例第53條所稱其使用與管理具有整體不可分性之集居地區，自不能純以建物使用性之觀點去做區隔，而謂係無整體不可分性之集居地區，而無公寓大廈管理條例之適用。縱認系爭公寓大廈A、B兩棟為各自獨立使用之建築物，然因兩者使用同一宗建築基地，屬公寓大廈管理條例第53條所定其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之

集居地區，則其管理及組織亦應準用公寓大廈管理條例之規定，而應認A、B兩棟之各住戶，係區分系爭公寓大廈各有其專有部分，並就其共用基地按其應有部分有所有權，均為同一集居社區之區分所有權人。

㈢85年11月22日修正公布之公寓大廈管理組織申請報備處理原則第2點第2款規定：「同一宗基地有數幢各自獨立使用之公寓大廈，符合下列規定者，得分別成立管理委員會或選任管理負責人，並向當地主管機關申請報備：⑴各幢公寓大廈公共基金分別獨立運用。（各自設立專戶及帳冊）⑵共用部分分別劃分管理維護範圍及管理維護費用分擔方式明確。」嗣於94年1月11日移列同原則第2點第3款，文字略修正為：「適用範圍：㈢同一宗基地有數幢各自獨立使用之公寓大廈，符合下列規定並分別成立管理委員會或選任管理負責人者：1.各幢公寓大廈公共基金分別獨立運用。（各自設立專戶及帳冊)2.共用部分分別劃分管理維護方式及管理維護費用分擔方式明確。」其後該原則雖於104年6月15日變更名稱為「公寓大廈管理報備事項處理原則」，但上開條文文字並無變動。又上開規定所述分別成立或選任之管理委員會或管理負責人，除符合各幢公寓大廈公共基金分別獨立運用（各自設立專戶及帳戶）外，尚應檢附經該同一宗基地區分所有權人會議決議以規約明定其劃分共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護之範圍及管理維護費用之分擔方式文件，公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人檢齊前開規定應備文件，得共同申請或依其個別申請報請直轄市、縣(市)政府備查，業經內政部91年6月10日台內營字第0910084160號函釋示明確（見本院卷三第29頁）。再數幢各自獨立使用之公寓大廈如依公寓大廈管理條例第31條、第32條規定召開區分所有權人會議，決議分別成立管理組織，且各幢公寓大廈公共基金分別獨立運用；共用部分分別劃分管理維護範圍及管理維護費用分擔方式明確，符合公寓大廈管理報備處理原則第2點（三）之規定，自得分別成立管理組織，亦經內政

部109年4月9日內授營建管字第1090804853號函釋示在案（見本院卷四第158頁）。是可知系爭公寓大廈如欲就A、B兩棟分別成立管理委員會，需依公寓大廈管理條例第31條規定，由系爭公寓大廈全體區分所有權人會議作成決議，分別成立管理組織，並就雙方共用部分分別劃分管理維護範圍及管理維護費用分擔方式方可。

㈣區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人3分之2以上及其區分所有權比例合計3分之2以上出席，以出席人數4分之3以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權4分之3以上之同意行之，公寓大廈管理條例第31條規定甚明。區分所有權人會議之決議，其出席及決議人數不符法定比例之效力如何，公寓大廈管理條例並未規定，依同條例第1條第2項，應適用其他法令規定。因公寓大廈區分所有權人會議乃類於社團法人之總會，屬公寓大廈之意思機關，其決議有瑕疵時，自應類推適用民法第56條有關規定，定其效力。而總會之決議，乃多數社員基於平行與協同之意思表示相互合致而成立之法律行為，如法律規定其決議必須有一定人數以上之社員出席，此一定人數以上之社員出席，為該法律行為成立之要件。欠缺此項要件，總會決議即屬不成立，尚非單純之決議方法違法問題（最高法院105年度台上字第393號判決可參）。系爭公寓大廈固於93年5月29日以訴外人即起造人金釗公司之法定代理人徐林玉釗為召集人，召開第一次區分所有權人大會，有該次會議之會議紀錄（見本院卷三第267至273頁）存卷可查。然系爭公寓大廈共有276戶，該次區分所有權人大會僅有114戶出席（見本院卷三第267頁），已與法律規定之定足數不合，而難認該次會議決議有效成立。況該次會議中僅決議A、B棟分管（見本院卷三第267頁），未見議決A、B棟各自管理維護範圍及管理維護費用分擔方式，亦難憑為A、B棟分別成立管理委員會之依據。

㈤區分所有權人會議除依公寓大廈管理條例第28條規定（即由

起造人任召集人）者外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，公寓大廈管理條例第25條第3項定有明文。上開條項所所定由區分所有權人互推1人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人2人以上書面推選，經公告10日後生效，公寓大廈管理條例施行細則第7條第1項規定亦明。再區分所有權人會議如係由無召集權人所召集而召開，既非公寓大廈管理委員會合法成立之意思機關，自不能為有效之決議，且在形式上亦屬不備成立要件之會議，其所為之決議當然自始完全無決議之效力（最高法院92年度台上字第2517號判決意旨參照）。訴外人李烈明雖於95年12月2日召集系爭公寓大廈全體區分所有權人會議，於該次會議中，並決議系爭公寓大廈A、B兩棟分管、各自成立管理委員會，並確認就系爭公寓大廈67號地下一樓約定專用，及約定共用部分之管理費用負擔等節簽立之建築物分管協議書（見本院卷三第345頁）之合法性等情，有該次會議之會議紀錄在卷可參（見本院卷三第342至343頁）。然依該會議紀錄，該次會議係於會議中方行選舉召集人，並由出席區分所有權人同意由李烈明擔任召集人（見本院卷三第342頁），則推選李烈明為召集人之程序，顯未經10日以上之公告，本件復查無斯時系爭公寓大廈已訂立規約，就推舉召集人之程序為不同規定之依據，則上開推舉程序顯與公寓大廈管理條例施行細則第7條第1項規定不合，而難認李烈明係有召集權人，由其所召集之95年12月2日系爭公寓大廈區分所有權人會議所為決議，自屬無效，亦無從憑為成立原告管委會及被告管委會之依據。本件復查無其他系爭公寓大廈全體區分所有權人決議分別成立管理組織，並就雙方共用部分分別劃分管理維護範圍及管理維護費用分擔方式之證據，即難

認原告管委會與被告管委會已經依公寓大廈管理條例合法成立。

㈥公寓大廈管理組織之成立是否適法，係屬私權事項，而管理組織之申請報備，乃依「公寓大廈管理組織申請報備處理原則」規定所為，係為使地方主管機關知悉，俾便於必要時得採行其他監督方法之行政管理措施，核與管理委員會是否合法成立無涉（最高行政法院94年度裁字第2854號裁定意旨參照）。是被告雖提出新北市淡水區公所就原告管委會及被告管委會成立所為申請報備同意備查之函文（見本院卷一第434頁、本院卷三第303頁），但此核與兩造管委會是否合法成立無關。再被告另主張兩造各自獨立運作近10年，期間未接獲區公所就此有何否准之通知，可見兩造管委會存在屬週知之事實等語（見本院卷三第382頁），然行政機關之准否、及是否事實上存續一定期間，均非管理委員會成立之合法要件，被告據此抗辯兩造管委會均已依公寓大廈管理條例合法成立，尚難憑採。

㈦非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力，民事訴訟法第40條第3項定有明文。又此所謂非法人之團體設有代表人或管理人者，必須有一定之名稱及事務所或營業所，並有一定之目的及獨立之財產者，始足當之（最高法院88年度台抗字第194號裁定意旨參照）。再所謂「當事人適格」，係指具體訴訟可為當事人之資格，得受本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行為權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人與特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主體通常為適格之當事人。雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟標的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事人。又在給付之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，其為原告之當事人適格即無欠缺（同院96年度台上字第1780號判決意旨參照）。本件兩造管委會雖非依公寓大廈管理條例規定成立，然仍係分別為處理系爭公寓大廈A棟、B棟事務之一定目的而

成立，均有一定之代表人，且各自有自己之獨立帳戶（見本院卷三第119頁、卷四第154頁），仍分別為民事訴訟法第40條第3項之非法人團體，有當事人能力。而原告管委會及原告甲○○係主張其等得請求被告管委會容忍其等使用系爭公寓大廈67號地下一樓之活動中心，並交付該活動中心之門禁卡及鑰匙，自有當事人適格。兩造復均表示對於當事人能力及當事人適格並無爭執（見本院卷四第84頁），自應認兩造管委會均有當事人能力及當事人適格。

二、承受訴訟

當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。本件原告管委會法定代理人原為甲○○，於本院審理期間法定代理人變更為乙○○；被告管委會法定代理人原為李柏欽，於本院審理期間法定代理人變更為金瑞祥，有新北市淡水區公所民國109年4月17日新北淡工字第1092640001號函文（見本院卷一第268頁至第269頁）、110年1月28日新北淡工字第1102622735號函文（見本院卷三第351頁）在卷可稽，並經乙○○及金瑞祥分別聲明承受訴訟（見本院卷一第266頁、本院卷三第347頁），經核均與上開規定相符，皆應准許。

三、訴之變更及追加

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，同法第256條亦有明定。查，原告起訴時原依民法第767條第1項中段、第821條之規定，聲明：「被告不得妨礙原告使用坐落新北市○○區○○段000地號土地上同段3855建號建物即門牌號碼新北市○○區○○路00號B1社區活動中心（如起訴狀附圖所示斜線

部分，面積約540.56平方公尺，以實際測量為準）」、「被告應給付原告上揭社區活動中心之鑰匙及門禁卡各一副」（見士調卷第3頁），嗣於訴訟進行中，追加民法第767條第1項前段為請求權基礎（見本院卷三第409頁），並多次更正聲明後，最後聲明為：「被告不得妨礙原告使用附圖所示E部分，面積為540.56平方公尺」、「被告管委會應給付原告上開E部分大門及後門之鑰匙及門禁卡各一副」（見本院卷四第152頁）。經核，原告將聲明中被告不得妨害使用及交付鑰匙、門禁卡之標的特定為附圖所示E部分，係於現場測量後特定所請求之標的，性質上屬於事實上陳述之補充，不生訴之變更追加之問題。至原告追加民法第767條第1項前段為請求權基礎，並追加請求交付附圖E部分後門之鑰匙及門禁卡，則均係基於同一B棟住戶占有使用附圖E部分，並禁止A棟住戶使用該部分之原因事實為請求，其基礎事實相同，訴訟資料可互相援用，依民事訴訟法第255條第1項第2款之規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

坐落新北市○○區○○段000地號土地上之聖塔露琪亞公寓大廈（即系爭公寓大廈），分為新北市○○區○○路○○○○○路○00號、61號、63號、65號1至22樓住宅（即A棟），其住戶成立原告聖塔露琪亞公寓大廈商務住宅區管理委員會（即原告管委會），及淡金路67號、69號、71號、73號1至22樓住宅（即B棟），其住戶則成立聖塔露琪亞公寓大廈夢幻區管理委員會（即被告管委會），原告甲○○為A棟住宅區分所有權人之一。另如附圖E部分所示之社區活動中心（門牌號碼為淡金路67號地下1樓，下稱系爭活動中心）屬系爭公寓大廈共用部分，為A棟住宅及B棟住宅全體區分所有權人共有，自應由A、B棟住宅全體住戶共同使用，被告管委會卻無故禁止包括甲○○在內之全體A棟住戶使用系爭活動中心，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定提起

本件訴訟，擇一請求本院對其為有利之判決等語。並聲明：

㈠被告管委會不得妨礙原告管委會及甲○○使用附圖所示E部分，面積為540.56平方公尺。

㈡被告管委會應給付原告管委會及甲○○上開E部分大門及後門之鑰匙及門禁卡各一副。

㈢原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告管委會則以：

㈠金釗公司於93年5月29日召開系爭公寓大廈第一次區分所有權人大會通過分管決議（下稱93年分管決議），並成立聖塔露琪亞公寓大廈管理委員會（即被告管委會前身，下稱被告前管委會），再於同日由金釗公司以A棟所有人地位與被告前管委會簽立建築物分管協議書（下稱93年分管協議），雖被告前管委會向臺北縣淡水鎮公所（現改制為新北市淡水區公所）報備時未符合規定而遭駁回，然此僅行政管理問題，不影響上開分管決議及協議之效力。嗣金釗公司將A棟交由聖塔露琪亞建設開發股份有限公司（下稱聖塔露琪亞公司）管理，聖塔露琪亞公司又於95年5月16日與被告管委會簽立建築物分管協議（下稱95年分管協議）約定67號地下1樓由B棟所有權人使用。被告管委會則於96年4月19日取得公寓大廈管理組織報備證明，報備文件及住戶規約亦已載明95年分管協議內容。

㈡聖塔露琪亞公司與A棟承購戶簽訂之房地買賣契約書中均載明：「本社區淡金路67號地下1樓門廳，因有分管協議在先，約定由夢幻區住戶專用，買方無使用權」，且聖塔露琪亞公司於代管A棟期間之住戶生活公約亦規定：「新住戶已知悉：本房屋所有67號地下1層之持分，因分管協議而無使用權」等語。另A棟於101年12月2日召開區分所有權人會議並成立原告管委會後，原告管委會亦依循95年分管協議執行職務，並於101年12月18日送達淡水區公所之住戶規約中列入95年分管協議書之條款，包括系爭活動中心由B棟住戶專用之約定（下稱系爭規約條款）。

㈢A、B棟構造及外觀上均為二棟獨立建築物，彼此住戶無法進入雙方建築物，且95年分管協議迄今已逾14年之久，縱認A、B棟住戶間並無明示分管協議，亦有默示分管契約，兩棟住戶均應受拘束，不容原告管委會片面否認。又A棟住戶規約本即列有系爭規約條款，A棟住戶卻遲至108年11月16日始提出異議並召集區分所有權人會議決議刪除，與常理有違，原告之反覆主張有違法律關係安定。況依據原告管委會前於105年6月30日寄予被告管委會之函文中，亦已自承A、B兩棟公共設施仍依據95年分管協議為分管，故95年分管協議並無原告所稱因意思實現而無效之情形。再者，系爭活動中心水電費及設施維護費用均由被告管委會以B棟住戶之管理費支付至少14年以上，可知A棟住戶係因與建商簽定之買賣契約中載明分管協議內容而無須支付系爭活動中心相關費用，原告自應受分管協議內容拘束。又A棟大廳本得以補辦程序補正原先屬違建之部分，原告管委會及住戶卻自行決定拆除A棟獨立出入口即大廳，自不應將拆除後之不利益轉嫁B棟住戶承擔而主張系爭活動中心不得分管或約定由B棟住戶專用，況A棟至今仍有出入口得供住戶出入，95年分管協議並無違反不得約定專用之規定等語，資為抗辯。

㈣並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實（見本院卷四第154至156頁，依本判決論述需要，省略與本判決論述無關之事項，並略為文字及順序調整）：

㈠坐落新北市○○區○○段000地號土地上之聖塔露琪亞公寓大廈（即系爭公寓大廈），分為淡金路59號、61號、63號、65號1至22樓住宅（即A棟），其住戶成立原告管委會，及淡金路67號、69號、71號、73號1至22樓住宅（即B棟），其住戶成立被告管委會，原告甲○○為A棟住宅區分所有權人之一。

㈡系爭活動中心現為被告管委會管理，全部不允許A棟住宅住

戶使用。

四、得心證之理由

㈠系爭活動中心為系爭公寓大廈全體住戶所共有

系爭活動中心（即新北市○○區○○段0000○號建物），係系爭公寓大廈之地下1樓社區活動中心，有建物測量成果圖（見士調卷第5頁）及使用執照（見本院卷三第257至259頁）附卷可查，且該建物登記為系爭公寓大廈區分所有權人之共有部分，有原告甲○○之建物登記第一類謄本在卷可查（見士調卷第7頁），原告管委會於105年6月30日寄送被告管委會之函文中，亦稱系爭公寓大廈之公共設施雖分管，但並未分割，所有權狀亦為共同持分等語（見本院卷二第300頁），可見系爭活動中心確為包括甲○○在內之系爭公寓大廈全體住戶所共有。

㈡系爭活動中心得約定為專用部分

公寓大廈共用部分中，屬連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳者，不得為約定專用部分，公寓大廈管理條例第7條第2款前段固有明文。然公寓大廈位在地面層之共有部分，不論設計上是否係供通行室外之功能，因為本就與地面層相接，本可用作連通室內外之通路，但若因此認為公寓大廈地面層與室外相接之各部分，均不能約定專用，未免過度限制公寓大廈各共有部分之使用規劃，當非立法之本意。是公寓大廈管理條例第7條第2款所謂「通往室外之通路或門廳」，應係指建築設計上供各專有部分通往室外之通路或門廳而言。經查，系爭活動中心（門牌號碼：淡金路67號地下1樓）位在地下1樓，而A棟、B棟住宅均係位在各棟1至22樓等情，為雙方所不爭（見不爭執事項㈠），系爭活動中心與各專有部分並非位在同一層樓，自非連通數個專有部分之走廊或樓梯。另在系爭公寓大廈之使用執照上，地下1層用途係記載為「社區中心」，使用執照所附附圖亦將該處標示為「社區活動中心」，至於「大廳」則係「淡金路67號1樓」（見本院卷一第287頁、卷三第259頁），且經本

院履勘現場，淡金路67號1樓現為通往社區後方道路之通道（見本院卷四第112頁），可見系爭公寓大廈原本建造、設計時，並非以系爭活動中心作為各專有部分通往室外之通路或門廳。況由於系爭公寓大廈坐落之土地有高低落差，在系爭公寓大廈之地下2樓、地下1樓及1樓均有通道與室外地面相接。現今使用狀況下，除系爭活動中心（淡金路67號地下1樓）可透過樓梯與該系爭公寓大廈所面向之淡金路相接外，另在A棟樓層標示之地下1樓，亦有一出入口直接通向淡金路，且現在仍為系爭公寓大廈住戶所使用，此經本院履勘現場明確（見本院卷四第113頁、第118頁），並有Google街景之系爭公寓大廈正面照片可查（見本院卷四第94頁）。加以淡金路67號1樓原本使用執照上記載為社區大廳之部分，亦可作為通往社區後方道路之通道，則現況各專有部分亦非必須經過系爭活動中心方可通往室外，更見系爭活動中心非屬公寓大廈管理條例第7條第2款所稱「通往室外之通路或門廳」甚明。原告執該規定為據，主張系爭活動中心不得約定專用，並無理由。

㈢A、B棟住戶間並無明示約定由B棟住戶專用系爭活動中心

1.公寓大廈管理條例第36條規定：「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。四、住戶共同事務應興革事項之建議。五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。六、住戶違反第六條第一項規定之協調。七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。九、管理服務人之委任、僱傭及監督。十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。十一、共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

十二、依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。十三、其他依本條例或規約所定事項。」則除區分所有權人會議有決議或規約另有規定外，管理委員會之職責，並不包括代替區分所有權人訂定分管契約。若分管契約係管理委員會代表區分所有權人所訂，自不能拘束區分所有權人。

2.被告管委會雖提出金釗公司與被告前管委會於93年5月29日訂立之建築物分管協議書（即93年分管協議），其中第2條約定：臺北縣○○鎮○○路00○00○00○00號1至22樓與67號地下1至4樓（67號地下1樓即系爭活動中心）為聖塔露琪亞公寓大廈住宅（下稱B棟），為各區分所有權人所有，B棟之管理，成立聖塔露琪亞公寓大廈委員會管理等語（見本院卷一第30頁）。又提出聖塔露琪亞公司與被告管委會於95年5月16日訂立之建築物分管協議書（即95年分管協議），其中第3條約定：雙方同意67號地下1樓（即系爭活動中心）為約定專用部分，由B棟所有權人共計146戶使用等語（見本院卷一第34頁）。然無論93年分管協議或95年分管協議，均係由管理委員會代表B棟住戶所訂，但無B棟區分所有權人授權管理委員會訂定分管契約之證據，亦無資料顯示B棟規約有此等授權規範。而A棟住戶則前後分別由金釗公司及聖塔露琪亞公司所代表，然本件並無證據證明A棟於93年5月29日時仍為金釗公司所有；而依A棟住戶於95年12月2日召開之第1屆第2次區分所有權人會議名冊，A棟住宅斯時已非全部為聖塔露琪亞公司所有（見本院卷三第471至495頁），亦查無A棟區分所有權人授予金釗公司或聖塔露琪亞公司簽訂分管契約代理權之證據，自難認93年分管協議或95年分管協議係A、B棟住戶間就系爭活動中心使用權所為明示之分管約定。

3.被告管委會固另抗辯於93年5月29日系爭公寓大廈召開區分所有權人會議之時，已決議A、B棟分管，有該次區分所有權人大會會議紀錄可參（見本院卷一第22頁）等語。然

該次區分所有權人大會係決議「A、B棟分管」，並未指明系爭活動中心係屬A棟或B棟，即難認該決議係就系爭活動中心約定為B棟住戶專用，而成立明示由B棟住戶專用系爭活動中心之分管契約

㈣A棟住宅住戶規約不得為B棟住戶專用系爭活動中心之依據

原告管委會於成立時，檢送新北市淡水區公所之規約中，第9章固有「商務住宅區、夢幻區分館（管）協議書內容」，其中第3項規定：「雙方同意67號地下1樓（即系爭活動中心）為約定專用部分，由夢幻區（即B棟）所有權人使用」等語（即系爭規約條款，見本院卷二第33頁）。然系爭活動中心係系爭公寓大廈A、B棟住戶所共有，自應由系爭公寓大廈全體區分所有權人會議決議，方能制定規約約定系爭公寓大廈由B棟住戶專用。本件查無系爭公寓大廈全體區分所有權人會議決議制定該等規約之證據，該等規約即非合法，而難認對A棟住戶有何拘束力。況A棟規約第9章業經A棟住戶於108年11月16日召開區分所有權人會議決議刪除，有該次會議之會議紀錄可查（見本院卷二第60至61頁），被告管委會更不能執該業經刪除之規約規範，作為B棟住戶現在繼續使用系爭活動中心之依據。被告管委會雖辯稱依公寓大廈管理條例第33條第3款規定，A棟上開規約之修改，應經B棟住戶之同意等語。然公寓大廈管理條例第33條第3款之限制，僅適用於依同條例第56條第1項規定，於起造人申請建造執照時，即將約定專用部分標示於詳細圖說及規約草約上之情形。被告管委會並未提出證據，證明該等約定由B棟住戶專用系爭活動中心之規約條款，係於申請建造執照時，即標示於詳細圖說，並記載於規約草約之中，自難援引公寓大廈管理條例第33條第3款之約定，謂A棟區分所有權人會議不得刪除上開規約條文。

㈤系爭公寓大廈A、B棟住戶間，存有默示約定由B棟住戶專用系爭活動中心之分管協議

1.所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足

以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。是以公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，各共有人間對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人所占有土地之使用、管理，未予干涉，歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在。於此情形，倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最高法院99年度台上字第790號判決意旨參照）。應有部分之受讓人若知悉或可得而知有分管契約之存在，應受該分管契約之拘束（司法院大法官釋字第349號解釋意旨參照），故在民法第826條之1規定修正施行前成立之分管契約，對共有物應有部分之受讓人有無效力，應依349號解釋意旨，以受讓人是否知悉有分管契約，或有無可得而知之情形為斷（最高法院107年度台上字第70號判決意旨參照）。

2.證人即金釗公司及聖塔露琪亞公司清算人丙○○證稱：系爭公寓大廈一開始起造人為金釗公司，後來借款銀行怕還款有問題，再成立聖塔露琪亞公司，並分為A、B棟，A棟為聖塔露琪亞公司所有，B棟為金釗公司所有。A棟14至20樓於93、94年賣出，後來13樓以下是賣給賴皇麟，我賣給A棟住戶的買賣契約書裡面都有註明67號地下1樓（即系爭活動中心）因有分管協議，買方無使用權等語（見本院卷一第139至140頁、第144頁）。經查，證人所稱系爭公寓大廈起造人為金釗公司乙節，核與使用執照存根相合（見本院卷一第169頁），且聖塔露琪亞公司與賴皇麟間買賣A棟125戶住宅中93戶之房地買賣契約書正本，其第10條第1項即約明：本社區淡金路67號地下1樓門廳（即系爭活動

中心），因有分管協議在先，約定由夢幻區（即B棟）住戶專用，買方無使用權等語（見本院卷二第226頁）。其後訴外人柳若諭與石亞萍買賣A棟中61號17樓、67號住宅之不動產買賣契約書正本中，亦記載：雙方均知悉本房屋所有67號地下1樓之持份，因分管協議而無使用權等語（見本院卷二第233頁）。雖證人並未證述有與B棟住戶為相同約定，但已可據其證述，認定A棟住戶於承購房屋時，均因買賣契約之記載，得知系爭活動中心約定由B棟住戶使用乙事。另查，B棟之規約中，明定系爭公寓大廈A、B兩棟均同意系爭活動中心為約定專用部分，由B棟所有權人使用等語（見本院卷二第81頁），則B棟住戶由規約亦可知悉系爭活動中心約定由B棟住戶使用乙節。

3.丙○○復證稱：在我管理A棟時，兩棟住戶磁卡沒有互通，不能到對方的建築物，A棟住戶不能到B棟的活動中心（即系爭活動中心），因為有分管協議，所以通往A棟的防火門有加鎖，兩邊有隔起來沒有相通；當時A棟有獨立的大廳，和B棟不一樣，在A棟大廳通往B棟處，有用鐵門關起來，A、B兩棟都有單獨的電梯，磁卡也不一樣等語（見本院卷三第143至145頁），並有A棟當時大廳之照片在卷可考（見本院卷二第264至266頁），可見金釗公司及聖塔露琪亞公司出售A棟住宅並告知系爭活動中心約定由B棟住戶使用後，系爭公寓大廈使用上亦係依此而為，則買受A、B兩棟住宅之住戶，或其後自其等再受讓取得區分所有權者，亦當知悉A、B棟住戶間默示約定系爭活動中心係由B棟住戶專用。

4.原告管委會於105年6月30日致函被告管委會稱：本大廈雖分A、B兩棟，分別成立管理委員會，公共設施固有分管，但仍未分割等語（見本院卷第300頁），自該函文已可見原告管委會亦肯認於105年6月30日前，系爭公寓大廈住戶間確有分管之共識。該函文復稱：建設公司為將A棟經營出租套房業務，將地下1樓違建為大廳，但經營不善，將2

2樓（包括地下1樓法定停車場9個停車位之產權）法拍。嗣後新北市政府工務局於103年2月19日函命限期將A棟大廳改回9個停車位，22樓新所有權人遂依原設計將大廳恢復為法定之9個車位等情，有該原告管委會所具函文（見本院卷二第300頁）及新北市政府工務局函文（見本院卷二第394頁）在卷可查。A棟原大廳出入口現更改為車庫鐵捲門，僅旁邊留有一通道供A棟住戶出入等情，亦有更改後之照片可參（見本院卷二第267頁），且經本院勘驗更改後之現況明確（見本院卷四第113頁），可見系爭公寓大廈確有於103年2月19日至105年6月30日間，將原位在A棟地下1樓供A棟出入之大廳之大部分，改回使用執照上所登記之停車位。再A棟住戶於104年1月11日召開區分所有權人會議，決議由原告管委會向被告管委會協商出入協議，原告管委會與被告管委會即於104年2月2日就A棟住戶出入B棟大門乙案召開管理委員會協調會議討論，稱A棟區分所有權人會議決議將大廳歸還給停車位所有權人，希望與B棟協商大門出入協議，雙邊管理委員會遂決議A棟住戶可經由B棟大門（即系爭活動中心大門）出入等情，有上開A棟區分所有權人會議紀錄（見本院卷二第38頁）、A、B棟管理委員會協調會議紀錄（見本院卷一第116頁）在卷可查。則至A、B棟管理委員會於104年2月2日召開協調會議，原告管委會方因A棟大廳將遭拆除，與被告管委會協商欲使用由B棟住戶專用之系爭活動中心。此前自系爭公寓大廈於93年間落成使用起，至上開協調會議於104年2月2日召開之十餘年間，A、B兩棟之住戶，均未對系爭活動中心約定由B棟住戶專用之現況有何異議，即足認104年2月2日前，系爭公寓大廈A、B兩棟住戶間，已默示成立由B棟住戶專用系爭活動中心之分管契約。

5.況被告管委會抗辯A棟住戶使用屬於系爭活動中心之健身房、KTV，需繳付使用費用予被告管委會，且B棟住戶可免費使用健身房，不需繳費等節，業據提出A棟住戶繳納健

身房及KTV使用費予被告管委會之收據為證（見本院卷一第390至394頁），足證該等A棟住戶亦同意包含健身房、KTV在內之系爭活動中心係分由B棟住戶使用，而由被告管委會負責維護、管理，方繳付使用費用與被告管委會。更見被告管委會抗辯系爭公寓大廈住戶有成立分管契約，由B棟住戶使用系爭活動中心等情，係屬有據。

㈥上開默示分管契約效力現仍存在

1.共有人間經全體訂立分管契約，約定各自占有共有物之特定部分而為管理者，該分管契約之終止，僅得經全體共有人同意為之（最高法院96年度台上字第2025號判決意旨參照）。

2.原告雖主張104年2月2日A、B棟管理委員會協調會議針對系爭活動中心之設施使用達成「公共設施部分除桌球桌、撞球檯免收費外，其餘健身房、視廳（聽）室等均依照原有規定」之約定（見本院卷一第116頁），又105年4月10日B棟區分所有權人大會會議亦決議系爭活動中心已無約定專用之情形，可見兩造間分管協議已失其效力等語。然查，分管契約由共有人全體訂立，其終止亦應由共有人全體為之。管理委員會並無代共有人終止分管契約之權限。104年2月2日會議由A、B棟管理委員會之管理委員參加，未經系爭活動中心全體共有人參與同意，自無從變更甚至終止針對系爭活動中心所為之默示分管契約。至原告所指105年4月10日B棟區分所有權人大會會議紀錄中「67號地下1層大廳自104年6月起，已經由A、B兩棟社區共同使用，已無『約定專用』之情形，67號1樓和71號1樓應予回歸B棟社區管理，並自即日起繳管理費」之文字（見本院卷一第78頁），僅係該次區分所有權人會議議題三之說明文字，該等文字係管理委員會召開區分所有權人會議時為說明議題所訂，並非B棟該次區分所有權人會議之決議。而B棟104年4月25日、105年4月10日、106年4月9日區分所有權人會議均決議保持原狀，不與A棟住戶重新簽訂分管

協議，並於106年4月9日會議時決議此案既經多次提案皆予以否決，請不要再重提此案等語（見本院卷一第72頁、第78頁、第88頁），可見B棟住戶對於變更系爭活動中心之默示分管契約並無共識，自難認系爭公寓大廈全體區分所有權人均已合意變更該分管契約。

3.原告雖復主張上開分管契約係不定期之使用借貸契約，而被告管委會於95年5月16日分管協議同意書中同意淡金路67號1樓使用權歸A棟住戶（見本院卷一第38頁），然嗣後卻係由B棟住○○○○○路00號1樓，爰依民法第472條第2款借用人違反約定可終止使用借貸契約之約定，終止本件分管契約等語（見本院卷一第313頁）。然兩造間就系爭活動中心之分管契約，係由建商與A棟住戶間締定買賣契約時告知及自93年至104年間之長久慣行所默示形成。95年5月16日分管協議同意書則為聖塔露琪亞公司與被告管委會管理委員會所訂，並非共有人間締定，亦非本件B棟住戶使用系爭活動中心之權源。且A棟住戶於108年11月16日前之規約中，尚有新北市○○區○○路00號1樓由B棟自行管理之規定（見本院卷二第33頁），可見系爭公寓大廈共有人間默示分管契約之內容，並不包括67號1樓由A棟管理乙節。加以分管契約係民法第820條第1項所定共有人間就共有物所為管理之約定，與民法第464條所定使用借貸契約性質並非相同，分管契約之終止，需經共有人全體合意為之，尚無民法第472條第2款之適用。原告主張其得以片面終止兩造間默示分管契約，尚無理由。

㈦從而，系爭公寓大廈共有人間默示約定系爭活動中心由B棟住戶使用之默示分管契約既仍有效存在。B棟住戶即係有權占有系爭活動中心，並得拒絕A棟住戶之使用。原告自無從請求被告管委會停止妨礙原告使用系爭活動中心，並交付系爭活動中心大門及後門之鑰匙及門禁卡。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告管委會不得妨礙原告使用系爭活動中心，及

給付原告系爭活動中心大門及後門之鑰匙及門禁卡各1副，為無理由，應予駁回。原告假執行之聲請，亦因訴之駁回而失所依附，一併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，經核均於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　11　　日

民事第一庭法　官　江哲瑋

以上正本係照原本作成。

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。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　　111　　年　　3　　月　　11　　日

書記官　張祐誠