臺灣高等法院臺南分院民事判決

111年度上字第151號

上　訴　人　首相大旅店股份有限公司

法定代理人　蔡宗憲

訴訟代理人　洪梅芬律師

　　涂欣成律師

　　李政儒律師

　　王紹雲律師

被 上訴 人　貴族天下大樓管理委員會

法定代理人　梅莉娟

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於民國111年4月15日臺灣臺南地方法院110年度訴字第1162號第一審判決提起上訴，本院於112年6月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人為坐落臺南市○區○○段000、000地號土地（應有部分均為90000分之8449，下分稱系爭各地號土地，合稱系爭土地）及其上同段0000建號建物（即門牌臺南市○區○○路000號地下2層，權利範圍全部，下稱系爭建物）之所有權人，且將系爭建物作為上訴人飯店客戶免費停車及停車場經營之使用，並藉由系爭土地上之車道對外通行。被上訴人為系爭建物之大樓（下稱系爭大樓）管理委員會，因不滿上訴人未依其請求給付管理費，於民國110年1月29日未經區分所有權人會議決議，逕以管理委員會之名義決議（下稱系爭管委會決議），擅自於一樓車道（下稱系爭通道）進出口處設置柵欄機門禁管制設備（下稱系爭柵欄機），要求未繳納管理費或非住戶者，每進入1次需繳納新臺幣（下同）200元過路費，並以上訴人未繳納管理費為由，拒不發給上訴人得開啟系爭柵欄機之遙控器，而以此方

式妨害上訴人對系爭建物所有權之圓滿行使，致上訴人需額外給付被上訴人通行系爭柵欄機之費用12,800元、上訴人車輛及飯店客戶車輛因無法進出系爭建物而需停放於外之停車費51,960元（系爭建物管理員未值班之時段）、61,750元（系爭建物管理員值班之時段），及上訴人客戶因停車不便而提前退房或終止租賃停車位之營業損失1,367,980元，共計受有1,494,490元之損害。爰依民法第765條、第767條中段、後段、公寓大廈管理條例第4條第1項、第179條或第184條第1項前段規定，先位請求：㈠被上訴人應將坐落系爭000地號土地上如原審判決附圖（下稱附圖）所示編號A（面積0.18平方公尺）之系爭柵欄機拆除，容忍上訴人無償通行；被上訴人不得有攔阻及其他妨礙人、車通行出入之行為。㈡被上訴人應給付上訴人1,494,490元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。備位請求：㈠被上訴人應發給上訴人可開啟系爭柵欄機遙控器，容忍上訴人無償通行；被上訴人不得有攔阻及其他妨礙人、車通行出入之行為。㈡被上訴人應給付原告1,494,490元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等情。

二、被上訴人則以：系爭建物曾為遊民聚集地，亦多次發生外人進入系爭建物、外車停放他人停車格之事件，系爭柵欄機係為維護大樓全體住戶安全所設置，且已通知臺南市政府工務局核備。系爭柵欄機設置前，被上訴人有向上訴人追討管理費，因系爭土地上之大樓住戶多認上訴人未繳納管理費，嚴重導致財務困難，且前揭安全疑慮可能與上訴人相關，始設置系爭柵欄機，管制通行系爭通道之車輛等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並上訴聲明：㈠先位聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人應將坐落臺南市○區○○段000地號土地上如附圖即臺南市臺南地政事務所110年10月5日複丈成果圖所示編號A、面積0.18平方公尺之柵欄機門禁管制設備拆除，容忍上訴人無償通行；被上

訴人不得有攔阻及其他妨礙人、車通行出入之行為。3.被上訴人應給付上訴人1,494,490元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並願供擔保，請准宣告假執行。㈡備位聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人應發給上訴人可開啟前項柵欄機之門禁管制設備遙控器，容忍上訴人無償通行；被上訴人不得有攔阻及其他妨礙人、車通行出入之行為。3.被上訴人應給付上訴人1,494,490元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並願供擔保，請准宣告假執行。

被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠上訴人係系爭土地及其上系爭建物之所有權人。（原審調字卷第229、347、459-461頁）

㈡被上訴人於110年1月29日召開管理委員會會議，其中案由二：「通道設置柵欄討論，管制出入車輛，保障住戶人身安全」，經決議「1.經出席委員全數同意在車道入口裝設柵欄機，以利管委會管理進出社區之人員，避免社區進出人員複雜。未繳納管理費或非本社區住戶每進入一次需繳納200元過路費。2.領取柵欄遙控器將收取押金200元，待退租或賣出時將遙控器歸還後將退回押金」。（原審調字卷第47頁）

㈢被上訴人於110年2月9日設置如附圖編號A所示之系爭柵欄機。（原審調字卷第45頁、原審卷一第531-541頁）

㈣內政部營建署110年10月7日營署建管字第0000000000號函，略以：依本署88年5月6日88營署建字第00000號函釋（如附件1）規定，有關「重大」或「一般」修繕、維護及改良之認定，應依區分所有權人會議為之，如認定產生異議，亦應於區分所有權人會議中議決。函覆內容如原審卷一第197-202頁所示。

㈤臺南市政府工務局110年10月26日南市工使一字第0000000000號函，略以：按公寓大廈共有及共用部分之清潔、維護、修繕及「一般改良」，公寓大廈及其周圍之安全及環境維護

事項，係為管理委員會之職務範圍；另如涉共用部分及其相關設施之拆除、「重大修繕或改良」，應依區分所有權人會議之決議為之。來函詢車道柵欄機之設置，無涉建築法相關規範，應視其規約或區分所有權人會議決議，據以辦理。函覆內容如原審卷一第565-571頁所示。

㈥被上訴人前曾起訴請求上訴人給付管理費，經臺灣臺南地方法院（下稱臺南地院）110年度訴字第706號判決，上訴人應給付被上訴人5萬元本息之管理費，被上訴人提起上訴後，經兩造和解。（原審卷二第383-387頁）

五、兩造爭執事項：

㈠先位部分：

1.上訴人依民法第765條、767條第1項中段、後段、公寓大廈管理條例第4條第1項規定，請求被上訴人拆除系爭柵欄機，容忍上訴人無償通行，被上訴人不得有攔阻及其他妨礙人、車通行出入之行為。

2.上訴人請求被上訴人給付1,494,490元（其中12,800元部分依民法第179條或民法第184條第1項前段擇一請求，其餘1,481,690元部分依民法第184條第1項前段請求）本息，有無理由？

㈡備位部分：

1.上訴人依民法第765條、767條第1項中段、後段、公寓大廈管理條例第4條第1項規定，請求被上訴人發給可開啟系爭柵欄機之遙控器，容忍上訴人無償通行，被上訴人不得有攔阻及其他妨礙人、車通行出入之行為。

2.上訴人請求被上訴人給付1,494,490元（其中12,800元部分依民法第179條或民法第184條第1項前段擇一請求，其餘1,481,690元部分依民法第184條第1項前段請求）本息，有無理由？

六、得心證之理由：

㈠按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所

有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。公寓大廈管理條例第10條第2項、第11條第1項定有明文。

㈡依不爭執事項㈠、㈡、㈢所示，上訴人係系爭土地及建物之所有權人。被上訴人於110年1月29日召開管理委員會會議，以系爭管委會決議：在車道入口裝設柵欄機，以利管理委員會管理進出社區之人員，避免社區進出人員複雜；未繳納管理費或非本社區住戶，每進入1次需繳納200元過路費；領取柵欄遙控器將收取押金200元，待退租或賣出時，將遙控器歸還後，退回押金；嗣並於110年2月9日設置系爭柵欄機。

㈢又系爭建物有系爭大樓之共用部分，放置台電之變電室，並設有2個樓梯，其中1個樓梯可通行至10樓，屬逃生通道，不可能設柵欄，而地下一樓原設置之柵欄機，現只剩機台，無橫桿，亦未使用等情，為上訴人所不爭執（本院卷第174、154-155、176頁、原審卷一第547頁），並有照片（原審卷一第177、547頁）、平面圖（原審卷一第569、571頁）在卷可稽，則任何（包括擅自）經由系爭通道進入地下一層或系爭建物（地下二層）之車輛駕駛人及其搭載人員，均有經由地下層之樓梯（逃生通道），通往地上各樓層之可能。且系爭柵欄機之設置，依系爭管委會決議，亦係為利管理進出社區之人員，避免社區進出人員複雜所為，是系爭柵欄機之設置，已難逕認係屬共用部分及其相關設施之拆除、修繕範疇，而係屬管理委員會職務之管理、維護，或安全管理、維護之一般改良事項。又退步言之，縱認系爭柵欄機之設置屬修繕範疇，核諸被上訴人抗辯：設置系爭柵欄機之費用約5萬多元等語（本院卷第153頁），為上訴人所不爭執（本院卷第175頁），則依其設置之費用額，亦難認屬重大之修繕或改良，即無須經區分所有權人會議之決議為之。另系爭柵

欄機之設置，既屬系爭大樓之管理、維護或安全管理、維護之一般改良事項，除與系爭建物之專用部分範圍無涉外，亦與系爭大樓共用部分及其基地之使用收益權無涉，上訴人主張系爭管委會決議，依公寓大廈管理條例第23條第2項第2款、第37條規定而無效云云，並無可採。

㈣另依上訴人所提臺南地院111年度訴字第183號兩造間請求確認會議決議不成立等事件判決所載，上訴人主張：「被告（即被上訴人）110年10月15日召開之110年度第1次區分所有權人會議未達系爭大樓管理規約第2章第9條所訂之出席人數，被告…於110年10月29日召開110年度第2次區分所有權人會議…並於系爭會議中決議通過修正規約，要求原告（即上訴人）每年繳納逾13萬元管理費…使原告應給付之管理費用由每年1萬元暴增至…」等語（本院卷第56頁），堪認110年10月15日區分所有權人會議僅係修正系爭大樓管理規約（下稱系爭規約）中關於管理費之收費標準；而觀諸系爭大樓108年9月22日、108年10月6日區分所有權人會議紀錄（原審卷一第345-347頁、第81-85頁），亦僅係就管理費之調漲（調漲為每坪40元）為討論及決議，並未修正系爭規約其他事項，堪認被上訴人所提108年系爭規約（本院卷第105-133頁），除上訴人爭執之第9章第3條管理費之收費標準外，其餘均為原規約內容，並經上訴人於起訴時提出系爭規約節本（原審調字卷第51、53頁），據之有所主張（原審調字卷第14-15頁），足徵上訴人除就被上訴人嗣後召開區分所有權人會議，就系爭規約第9章第3條管理費之收費標準所做修訂有所爭執外，其就其餘規定並無爭執，其復陳稱：其起訴所提規約，是上訴人之前向工務局函調被上訴人所有區分所有權人會議紀錄及資料，由工務局所提供，且看起來與被上訴人所提前開108年規約（即本院卷第105-133頁）相同等語（本院卷第147-148頁），則上訴人於上訴後空言主張108年規約（除第9章第3條外）程序合法性有問題云云，尚難憑採。

㈤依108年規約第9章關於公共基金、管理費之繳納，第4條規定：各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定（本院卷第117頁）。而系爭管委會決議就未繳納管理費住戶，每進入1次需繳納200元過路費部分，被上訴人抗辯：該費用主要是為了收取管理費，並非過路費，僅係暫時之費用，可以抵管理費等語（原審卷一第524、525頁），亦核與110年10月29日區分所有權人會議紀錄記載：「決議：…因使用到公共設施及管理員，若未繳管理費的所需繳開門費（管理費），之後繳管理費時得扣除繳交的開門費」（原審卷一第595頁）之情節相符，堪認被上訴人就未繳管理費者，決議收取之前開200元費用，係屬其原應繳納之管理費一部分，且被上訴人係依規約之授權，就規約所定應繳納之管理費，所為收繳方法之決定。再者，被上訴人前曾起訴請求上訴人給付管理費，經臺南地院110年度訴字第706號判決，上訴人應給付被上訴人5萬元本息之管理費，被上訴人提起上訴後，經兩造和解，為兩造所不爭執（不爭執事項㈥），並有上訴人所提民事判決（原審卷二第383-387頁）、111年6月30日調解筆錄（本院卷第95-96頁）在卷可稽；依前開判決所載，被上訴人其餘請求之管理費，係因上訴人為時效抗辯，經法院認定不需給付；而依前開調解成立內容，被上訴人請求上訴人給付105年6月至110年5月之管理費，亦經上訴人同意給付26萬元，上訴人並陳稱110年6月以後之管理費，上訴人目前均未給付等語（本院卷第152頁）；另參諸上訴人所主張其每年僅需繳付之1萬元費用，依上訴人所提93年8月15日系爭大樓區分所有權人會議紀錄（原審卷一第63頁），亦僅係因上訴人另於系爭大樓門首及地下室張貼廣告，依該決議所應給與被上訴人之補助，尚難逕認係管理費，則被上訴人依系爭管委會決議，向未繳足管理費之上訴人，收取前開費用，尚難認無法律上之原因，或係故意或過失之侵權行為。至於110年10月29日區分所有權人會議決議，嗣後雖經臺南地院111年度訴字第183號於111年7月6日，以被上訴人

檢送臺南市政府工務局之區分所有權人會議報備全卷資料，無合法通知各區分所有權人開會之送達資料，亦未見被上訴人送達會議紀錄之資料，上訴人復否認被上訴人法定代理人自行製作之反對意見統計表之真正，且被上訴人僅將開會通知或會議紀錄投放在各住戶信箱，難認已合法通知各區分所有權人等事由，判決確認前開會議決議不成立（本院卷第55-59頁），並確定在案，且為被上訴人所不爭執（本院卷第153頁），惟前開會議決議僅係修正系爭規約中關於管理費之收費標準，已如前述（㈣），除不影響前述200元係屬原應繳納之管理費一部分，且係被上訴人依規約之授權，就應繳納之管理費所為收繳方法之決定等認定外，被上訴人亦陳稱前開判決後，被上訴人未再收取上訴人（200元）費用等語（本院卷第153頁），益徵被上訴人無何故意或過失。

㈥是以，上訴人先位依民法第765條、767條第1項中段、後段、公寓大廈管理條例第4條第1項規定，請求被上訴人拆除系爭柵欄機，容忍上訴人無償通行，被上訴人不得有攔阻及其他妨礙人、車通行出入之行為，及先、備位請求被上訴人給付1,494,490元（其中12,800元部分依民法第179條或第184條第1項前段擇一請求，其餘1,481,690元部分依民法第184條第1項前段請求）本息，均屬無據。

㈦另上訴人主張被上訴人拒絕發放系爭柵欄機之遙控器云云，業經被上訴人抗辯：管理委員會曾主動詢問上訴人是否要繳交一些費用並登記領取遙控器，但上訴人回覆到法院講等語（原審卷一第522頁）。而上訴人主張其取得本院110年度抗字第59號民事裁定（下稱系爭假處分裁定，原審卷二第67-72頁）後，於110年8月13日先催請被上訴人交付系爭柵欄機之遙控器，被上訴人置之不理，上訴人進而聲請強制執行，被上訴人於110年9月17日收受執行命令後仍拒絕交付，直至110年10月19日調查期日才同意上訴人給付400元押金後交付遙控器，足證被上訴人有拒絕發給遙控器之情事云云，雖提出其公司函文（本院卷第61、63頁）、執行筆錄（調查）

（原審卷一557頁）為證 ，惟系爭假處分裁定僅係法院依民事訴訟法第538條規定，認有定暫時狀態之必要，而命上訴人於供擔保後，被上訴人應交付系爭柵欄機之遙控器，除難以此遽認迄至本件言詞辯論終結前，被上訴人有拒絕發放遙控器之情事外，以上訴人透過假處分程序取得遙控器之過程，益徵被上訴人抗辯上訴人拒絕與被上訴人協商並登記取得遙控器，而表示到法院講之情節，尚非虛妄。且依前開執行筆錄，被上訴人除已交付遙控器予上訴人簽收外，上訴人並陳稱：其於前開調查期日取得1個遙控器後，執行程序就終結，嗣後上訴人寄發存證信函予被上訴人，催討再交付遙控器，被上訴人有同意再交付，目前取得共計9個遙控器等語（本院卷第151頁），被上訴人亦抗辯：上訴人不願意依制式表格填載車牌號碼，被上訴人還是給上訴人遙控器，上訴人向被上訴人申請幾個，被上訴人就給幾個，遙控器費用是業主收取，非被上訴人收取等語（本院卷第152頁），堪認被上訴人於前開執行程序終結後，亦仍陸續依上訴人各次要求之數量如數交付，除難認其嗣後之交付與假處分之裁定或執行有關外，被上訴人於原審言詞辯論終結前，亦無拒絕交付遙控器予上訴人之情事。上訴人主張本件訴訟終結後，被上訴人可隨時反悔收回遙控器或更改遙控器密碼而再次妨礙上訴人自由出入云云，係屬上訴人臆測之詞，且與前開認定無涉，尚難憑採，則上訴人備位請求交付遙控器，亦無權利保護之必要。

七、綜上所述，上訴人先位依民法第765條、第767條第1項中段、後段、公寓大廈管理條例第4條第1項規定，請求被上訴人拆除系爭柵欄機，容忍上訴人無償通行，被上訴人不得有攔阻及其他妨礙人、車通行出入之行為，並請求被上訴人給付1,494,490元（其中12,800元部分依民法第179條或第184條第1項前段擇一請求，其餘1,481,690元部分依民法第184條第1項前段請求）本息，及備位依民法第765條、767條第1項中段、後段、公寓大廈管理條例第4條第1項規定，請求被

上訴人發給可開啟系爭柵欄機之遙控器，容忍上訴人無償通行，被上訴人不得有攔阻及其他妨礙人、車通行出入之行為，並請求被上訴人給付1,494,490元（其中12,800元部分依民法第179條或第184條第1項前段擇一請求，其餘1,481,690元部分依民法第184條第1項前段請求）本息，均無理由。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原審判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　27　　日

民事第二庭　　審判長法　官　吳上康

法　官　李素靖

法　官　林育幟

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（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；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　27　　日

書記官　羅珮寧

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴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。

⑵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為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。