臺灣高等法院民事判決

112年度上字第231號

上　訴　人
即被上訴人　淳紳股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　沈　瑋
上　訴　人
即被上訴人　明水生活科技股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳明煒
共　　同
訴訟代理人　葉慶元律師
　　蔡步青律師
被　上訴人
即　上訴人　帛詩華社區管理委員會
000000000000000000
法定代理人　陳湘昀
訴訟代理人　高亘瑩律師
被　上訴人　黃淑卿
訴訟代理人　黃繼儂律師
　　陳敦豪律師

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，上訴人對於中華民國111年12月23日臺灣臺北地方法院110年度訴字第849號第一審判決各自提起上訴，本院於112年8月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於確認帛詩華社區於民國一〇九年九月十二日召開區分所有權人會議臨時動議及決議第一案關於「二樓以上不得做對外營業項目」之決議無效部分，及訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，淳紳股份有限公司、明水生活科技股份有限公司在第一審之訴駁回。

淳紳股份有限公司、明水生活科技股份有限公司之上訴駁回。
第一、二審訴訟費用均由淳紳股份有限公司、明水生活科技股份有限公司負擔。
事實及理由
壹、程序方面：
按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。查本件上訴人即被上訴人明水生活科技股份有限公司（下稱明水公司）之法定代理人原為王瑞民，嗣變更為陳明煒，另被上訴人即上訴人帛詩華社區管理委員會（下稱帛詩華管委會）之法定代理人原為歐俊佑，嗣變更為陳湘昀，此有明水公司變更登記表、臺北市政府都市發展局民國112年7月3日北市都建字第1126027435號函附卷可稽，並經其2人分別於112年7月6日、同年月24日具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第193頁至第205頁、第211頁至第219頁），經核於法並無不合，應予准許。
貳、實體方面：
一、上訴人即被上訴人淳紳股份有限公司（下稱淳紳公司）、明水公司主張：淳紳公司為帛詩華管委會所屬帛詩華公寓大廈社區（下稱系爭社區）之門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號11樓、11樓之1至11樓之3及11樓之5等建物之區分所有權人，淳紳公司將上開11樓之1至11樓之3之建物（下稱系爭建物）出租予子公司明水公司，由明水公司規劃於系爭建物設立與經營醫療美容診所。系爭建物坐落在臺北市○○區○○段○○段000地號土地，其土地之使用分區為商三特（商2），明水公司業已取得室內裝修許可證，自得進行系爭建物之裝修工程。詎系爭建物之裝修工程開始後，帛詩華管委會成員與當時之主任委員即被上訴人黃淑卿（下稱黃淑卿）不斷藉故阻擋明水公司之承包商施工，帛詩華管委會成員亦

於系爭社區LINE群組內向明水公司施壓，除先後以公告、報警及舉報違建等方式阻擋明水公司裝潢外，更於109年9月12日系爭社區區分所有權人會議通過「二樓以上不得做對外營業項目」之決議（下稱系爭決議），致明水公司無法順利施工，不得不放棄診所之營業計劃。系爭決議不僅妨礙淳紳公司合法使用系爭建物，且已過度限制淳紳公司對於所有權自由使用、收益之權能，而違反公寓大廈管理條例第4條第1項規定，顯悖於公共秩序及善良風俗，亦違比例原則，屬於權利濫用，依民法第72條規定，應屬無效，另帛詩華管委會、黃淑卿如附表一、二所為，核屬侵害明水公司占有、使用收益系爭建物之權益，致明水公司受有支出裝潢成本及相關費用新臺幣（下同）160萬7,990元之損害，亦侵害淳紳公司身為系爭建物所有權人之權益，致淳紳公司喪失預期之租金收益180萬元等情，爰依民法第184條、第185條規定，求為帛詩華管委會與黃淑卿連帶給付明水公司160萬7,990元本息、連帶給付淳紳公司180萬元本息，及確認系爭決議無效之判決。

二、帛詩華管委會、黃淑卿則以：

㈠帛詩華管委會部分：系爭決議作成之主體為系爭社區之區分所有權人，非帛詩華管委會，且帛詩華管委會並無實體法上之權利能力，無從為侵權行為責任權益歸屬之主體，故本件對帛詩華管委會起訴，當事人並不適格。而淳紳公司係系爭社區預售時期即購買之住戶，系爭社區之預售屋買賣契約第2條即約定系爭社區2樓以上為純住宅使用不得營業，淳紳公司之法定代理人又同時為明水公司之法定代理人，自知悉上開約定，並應受上開約定之拘束。又系爭社區於104年5月9日訂立之宏普帛詩華公寓大廈住戶規約（下稱系爭規約）亦約定系爭社區2樓以上為純住宅使用，目的係為維護社區內所有人員之出入、居住、環境品質及安全，而一體適用於所有住戶，並無個別針對性，亦無違背比例原則、公共秩序、善良風俗或抵觸相關建築法令，區分所有權人就其專有部分

之利用，不得妨害區分所有權人共同利益，系爭決議係依據系爭規約作成，自難謂有權利濫用或違反公序良俗而無效之情形。另系爭社區LINE群組之對話內容，係各區分所有權人之個人發言，與帛詩華管委會無關，該等發言對於明水公司之施工或停工行為亦無強制效果，且明水公司自知施工不合法規，早於109年9月12日系爭決議作成前即自行停工，其因此而支付之款項及損害自與帛詩華管委會無關。又淳紳公司主張未能收取預期租金180萬元之損失，係因其故意隱瞞系爭建物僅能作為純住宅使用，而無法交付合於約定租賃目的之房屋，致遭明水公司終止契約，係可歸責於己之事由所致，與帛詩華管委會亦無相當因果關係，是明水公司、淳紳公司請求帛詩華管委會賠償其損害，均屬無據等語，資為抗辯。

㈡黃淑卿部分：系爭規約本約定系爭社區2樓以上為集合住宅，明水公司自不得於11樓經營醫療機構對外營業。而淳紳公司為區分所有權人，明水公司既向淳紳公司承租系爭建物，亦應遵守系爭規約，不得擅自經營對外營業之醫療機構。黃淑卿未曾違法妨害明水公司進行裝潢，僅要求明水公司應遵守系爭規約及裝潢相關規範，並給予明水公司補正裝修申請手續即准予復工之機會，然明水公司未予補正，反與承包商解約，其縱有損失，亦與黃淑卿無關。而帛詩華管委會既無故意或過失不法侵害明水公司、淳紳公司權益之情事，黃淑卿於主任委員任期中，亦僅係依法執行職務，並無不法行為，是明水公司、淳紳公司請求黃淑卿賠償損害，自屬無據等語，資為抗辯。

三、原審判決確認系爭決議無效，而駁回明水公司、淳紳公司其餘請求，明水公司、淳紳公司及帛詩華管委會各自就其受敗訴判決部分提起上訴，明水公司、淳紳公司於本院上訴聲明：㈠原判決不利於淳紳公司及明水公司部分均廢棄。㈡上開廢棄部分：1.帛詩華管委會及黃淑卿應連帶給付明水公司清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.帛詩華管委會及

黃淑卿應連帶給付淳紳公司180萬元，及自民事訴之變更追加暨準備㈠狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。帛詩華管委會於本院上訴聲明：㈠原判決不利於帛詩華管委會部分廢棄。㈡上開廢棄部分，淳紳公司及明水公司在第一審之訴駁回。兩造各自於本院答辯聲明：上訴駁回。帛詩華管委會、黃淑卿並陳明如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本件經兩造確認之不爭執事項如下（見本院卷一第361頁至第362頁，並由本院依卷證為部分文字修正）：

㈠淳紳公司為系爭社區之門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號11樓、11樓之1至11樓之3及11樓之5等建物之區分所有權人。

㈡淳紳公司將系爭建物出租予明水公司。

㈢明水公司申請建築物室內裝修查核圖說經臺北市建築師公會於109年7月29日通知查核合格，明水公司申請室內裝修消防安全設備圖說經臺北市政府消防局於109年8月7日通知同意備查，109年8月14日取得臺北市政府都市發展局室內裝修施工許可證，施工期間明載：「預定自109年8月14日起至110年2月14日」。

㈣臺北市政府都市發展局103使字第0271號使用執照建築物概要載明系爭社區地上2層至15層用途為（H2）集合住宅。系爭社區坐落在臺北市○○區○○段○○段000地號土地，而該土地之使用分區為商三特（商2）。

㈤系爭社區不動產預定買賣契約書第2條約定：「（二）房屋部分：1.…臺北市政府核准之執照圖及地政機關產權登記用途一樓為餐飲業，二樓為一般事務所（乙方於工程興建中辦理變更設計使用用途為集合住宅），三樓以上為集合住宅，…地下三至地下四層為停車空間。」。

㈥於107年4月14日修訂之系爭規約第1條第2項規定：「本公寓大廈之範圍（如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施，以下簡稱標的物件）：…2.房屋部分：…臺北市政府核准之

執照圖及地政機關產權登記用途一樓為餐飲業，二樓以上為集合住宅。…」、第4條第3、4、5項規定：「三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。」。

㈦帛詩華管委會於109年8月29日張貼暫停施工公告記載：「有關於11樓開設醫美診所的裝潢施工近日有很多住戶向管委會反應認為其不符合社區規定，要求其停工。故特公告要求11樓先暫停施工，等區權會決議後再議。」。

㈧系爭社區於109年9月12日所召開之區分所有權人會議通過臨時動議第一案決議內容為：「二樓以上不得做為對外營業項目」（即系爭決議）。

㈨因明水公司於109年7月23日即開始施工，且未繳足施工保證金、施工申請資料有誤。帛詩華管委會曾以109年9月22日（帛管）字第109092201號函通知明水公司：「經本大樓住戶檢舉台端未取得裝修許可證即逕行進場施工，至109年9月8日前仍有進場施工紀錄…本會於109年9月21日臨時委員會中查核台端申請資料後指出以下疑點：1.申請公司與許可證公司名稱不同、施工人員名冊與實際施工人員不同、切結書區權人名稱為法人…等資料未填寫詳實…2.依據本會裝潢施工管理辦法所載，需支付裝潢保證金及施工清潔費未依規定繳齊」，並以：「故台端申請之裝潢施工乙案，請依前揭之規定重新申請填寫及補正其費用後，准予復工。」。

㈩明水公司於109年10月15日、21日及22日，分別與建築師及各承包商終止室內裝修審查契約、消防工程契約及室內裝修工程契約。

五、明水公司、淳紳公司主張系爭決議違反公寓大廈管理條例第4條第1項規定，顯悖於公共秩序及善良風俗，亦違反比例原

則，屬於權利濫用，依民法第72條規定，應屬無效，且帛詩華管委會、黃淑卿如附表一、二所為，業已侵害明水公司占有、使用收益系爭建物之權益，及侵害淳紳公司身為系爭建物所有權人之權益，帛詩華管委會、黃淑卿應連帶賠償明水公司、淳紳公司所受損害等節，為帛詩華管委會、黃淑卿所否認，並以前詞置辯，是以，本件所應審究之爭點為：

㈠本件當事人適格有無欠缺？

㈡系爭決議是否無效？

㈢明水公司、淳紳公司依民法第184條、第185條規定，請求帛詩華管委會、黃淑卿連帶賠償其損害，有無理由?

六、本院之判斷：

㈠按公寓大廈區分所有權人會議之決議事項由管理委員會執行，公寓大廈管理條例第36條第1款定有明文。是起訴請求撤銷區分所有權人會議決議或確認區分所有權人會議決議無效時，應以管理委員會或全體區分所有權人為被告，始為適格（最高法院95年度台上字第1316號、97年度台上字第2347號判決意旨參照）。次按依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管理委員會之名義為交易者比比皆是。於民事訴訟法已有第40條第3項：「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力」規定之外，公寓大廈管理條例更於第38條第1項明文規定：「管理委員會有當事人能力」，明文承認管理委員會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於同條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，規定其於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管理委員會就此類紛爭有其固有之訴訟

實施權。故管理委員會倘基於規約約定或區分所有權人會議決議所為職務之執行致他人於損害，而應由區分所有權人負賠償責任時，其本身縱非侵權行為責任之權利義務歸屬主體，亦應認被害人得基於程序選擇權，並依上開同條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，選擇非以區分所有權人而以管理委員會為被告起訴請求，俾迅速而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必要耗費（最高法院98年度台上字第790號判決意旨參照）。本件帛詩華管委會固辯稱系爭決議作成之主體為系爭社區之區分所有權人，非帛詩華管委會，且帛詩華管委會並無實體法上之權利能力，無從為侵權行為責任權益歸屬之主體，本件對帛詩華管委會起訴，當事人並不適格云云，然揆諸前開判決意旨，明水公司、淳紳公司得基於程序選擇權以帛詩華管委會為被告，起訴請求其賠償損害及確認區分所有權人會議無效，當事人適格並無欠缺。故帛詩華管委會前開抗辯，並不可採。

㈡關於系爭決議之效力部分：

1.系爭社區不動產預定買賣契約書第2條約定：「（二）房屋部分：1.…臺北市政府核准之執照圖及地政機關產權登記用途一樓為餐飲業，二樓為一般事務所（乙方於工程興建中辦理變更設計使用用途為集合住宅），三樓以上為集合住宅，…地下三至地下四層為停車空間。」，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈤），並有不動產預定買賣契約書存卷可佐（見原審卷一第47頁至第53頁），可見系爭社區於銷售當時，即係設計除1樓可經營餐飲業外，2樓以上為集合住宅，而無住商混合之使用規劃。淳紳公司於系爭社區預售階段即第一手向建商買售系爭建物，其所買售系爭建物之買賣契約書上亦載有與上開不動產預定買賣契約書相同之約定，此為淳紳公司所不爭執（見本院卷二第13頁、第25頁），並有系爭建物登記第二類謄本、異動索引及淳紳公司提出之不動產預定買賣契約書影本在卷可參（見原法院109年度北司調字第1604

號卷，下稱調解卷，第133頁至第138頁、本院卷一第475頁至第480頁、卷二第77頁至第79頁），另訴外人沈瑋自100年6月28日起即擔任淳紳公司之法定代理人迄今，並自109年5月20日起至000年00月00日間同時擔任明水公司之法定代理人等情，亦據明水公司、淳紳公司陳明在卷，並有明水公司、淳紳公司變更登記表附卷可稽（見本院卷一第400頁、第415頁至第444頁、調解卷第149頁至第155頁、原審院卷二第81頁至第84頁），據此可知，淳紳公司於000年00月間買售系爭建物，及於000年0月間將系爭建物出租予明水公司當時，明水公司、淳紳公司之法定代理人皆為沈瑋，則明水公司、淳紳公司對於系爭社區2樓以上係作為住宅使用乙事，自係清楚知悉。

2. 明水公司、淳紳公司主張系爭建物之買賣契約及使用執照僅記載2樓以上為集合住宅，並無約定2樓以上不得對外營業，且111年10月20日修正公布之臺北市土地使用分區管制自治條例已刪除集合住宅之定義，帛詩華管委會、黃淑卿不當將集合住宅擴張解釋為純住宅，顯屬無稽云云。經查，觀之卷附系爭社區使用執照（見調解卷第237頁至第239頁），發照日期為103年10月29日，建築物概要載明地上2層至15層用途為（H2）集合住宅，而依當時所應適用之臺北市土地使用分區管制自治條例（即100年7月22日修正公布之版本，見原審卷一第385頁、本院卷二第385頁）第2條第1款、第2款、第6款規定，所謂「住宅單位」為含一個以上相連之居室及非居室建築物，有廚房、廁所等供家庭居住使用，並有單獨出入之道路，可供進出者，所謂「住宅」指專供家庭居住使用之建築物，而「集合住宅」則為具有共同基地及共同空間或設備，並有三個住宅單位以上之建築物，系爭社區使用執照所載地上2層至地上15層為集合住宅，顯然係將系爭社區內之建物規劃作為專供居住使用之建築物；再參照100年7月22日修正公布之臺北市土地使用分區管制自治條例第5條就都市計畫範圍內土地及建築物之使用，依其性質、用途、規模分

為多達50餘組，而其中獨立、雙併住宅、多戶住宅、寄宿住宅係規範在第1組至第3組，其餘各組範圍含括各類使用項目，另觀之該條例第6條以下，對於各土地使用分區分別詳列允許使用、附條件允許使用或不允許使用、不允許使用但得附條件允許使用之組別，該條例雖無住宅不得對外營業之明文，然住宅不得對外營業使用，乃屬當然之理，否則該條例將各組細分至此，並詳列各土地使用分區允許使用、不允許使用之組別，豈不毫無實益可言。此外，由系爭社區不動產預定買賣契約書第2條約定所載：「（二）房屋部分：1.…臺北市政府核准之執照圖及地政機關產權登記用途一樓為餐飲業，二樓為一般事務所（乙方於工程興建中辦理變更設計使用用途為集合住宅），三樓以上為集合住宅，…」，可知建商於預售系爭社區當時，特別將2樓原可供辦公室營業使用之一般事務所變更使用用途為集合住宅，顯係為使系爭社區2樓以上由原住商混合之型態改規劃為純住宅之型態，以使系爭社區出入人員單純化，確保居住安全，益徵帛詩華管委會、黃淑卿主張系爭社區2樓以上為純住宅，不得對外營業使用，應屬有據。至臺北市土地使用分區管制自治條例固於111年10月20日修正後將原第2條第3款至第6款獨立住宅、雙併住宅、連棟住宅、集合住宅之定義刪除，並將第1款、第2款合併，而將住宅定義為含一個以上相連之居室及非居室建築物，有臥室、廁所等實際供居住使用之空間，並有單獨出入口，可供進出者，此有111年10月20日修正公布之臺北市土地使用分區管制自治條例、部分條文修正草案總說明暨條文對照表存卷可參（見本院卷一第459頁至第471頁），仍將住宅定義為實際供居住使用之空間，該修正對於系爭社區2樓以上係僅供居住使用之住宅此一事實不生影響。

3. 明水公司、淳紳公司又主張依臺北市土地使用分區管制自治條例第6條至第9條之1尚規定住宅區可經營不同行業，可見住宅並無禁止對外營業之限制規定云云。然依照建築法第5

條規定，所稱供公眾使用之建築物，為供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用之建築物，可見建築法第5條既將建築物之種類區分為供居住與供營業使用之不同型態，供居住使用之住宅自然與得作為營業使用之建築物不同，縱無法律明文限制住宅不得對外營業使用，但此本不待法律規定；至臺北市土地使用分區管制自治條例第6條至第9條之1所規定之住宅區，乃係指土地使用分區，與本件兩造所爭議之建築物用途核屬不同之概念，不容將兩者混淆。明水公司、淳紳公司復主張系爭社區已有諸多公司行號將其作為營業登記地址使用，且淳紳公司自購入系爭建物以來，亦係作為辦公室使用，足見系爭社區並無不得對外營業使用之約定云云，然帛詩華管委會、黃淑卿均否認系爭社區2樓以上可對外營業，縱客觀上有公司行號將營業地址登記在系爭社區建物內，然此與實際對外營業使用究屬不同，至淳紳公司擅自違反約定將系爭建物作為辦公室使用，亦屬其個人之違規行為，均不足作為系爭社區2樓以上並無不得對外營業使用約定之證明。

4. 按區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉；區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為；住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更，公寓大廈管理條第4條第1項、第5條、第15條第1項分別定有明文。系爭社區坐落在臺北市○○區○○段○○段000地號土地，而該土地之使用分區為商三特（商2），為兩造所不爭執（見不爭執事項㈣），雖依臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法第3條第1項規定，於符合一定條件之情況下，明水公司、淳紳公司得依建築法第73條第3項規定，不經申請變更使用執照，逕行變更系爭建物使用執照之使用類組，然此僅為主管機關對於有意欲變更使用類組行政手續之放寬，明水公司、淳紳公司對於系爭建物之使用，仍應受到

公寓大廈管理條第5條、第15條第1項規定之限制，非謂即得不經區分所有權人會議決議任意自行變更使用。而依系爭規約第1條第2項規定：「本公寓大廈之範圍（如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施，以下簡稱標的物件）：…2.房屋部分：…臺北市政府核准之執照圖及地政機關產權登記用途一樓為餐飲業，二樓以上為集合住宅。…」、第4條第3、4、5項規定：「三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。」，此有系爭規約可憑（見原審卷一第55頁至第63頁），系爭規約既載明區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之，而系爭社區使用執照復記載地上2層至15層為集合住宅，則系爭社區2樓以上自係作為純住宅使用，並不得對外營業；另系爭決議經表決結果，應出席區分所有權人數總計70人，出席55人，同意對外營業合計5票，不同意對外營業合計47票，此有系爭社區區分所有權人109年9月12日會議紀錄在卷可參（見調解卷第203頁至第205頁），可見系爭社區絕大多數區分所有權人均係反對系爭社區2樓以上對外營業使用，且衡以系爭社區區分所有權人在買受系爭社區建物當時，應係考量系爭社區2樓以上係僅供住宅使用，出入人員單純，安全性較高，一旦開放對外營業使用，將使出入系爭社區的人員趨於複雜，安全管理上較為不易，且商家作息時間與一般住家不同，居住安寧易受影響等情，則系爭社區區分所有權人為增進區分所有權人團體之共同利益、確保良好生活環境等公共利益，仍決議維持系爭規約上開約定，並將之明確化而作成系爭決議，核無違反公寓大廈管理條例第4條第1項規定，再審酌本件淳紳公司係將系爭建物出租予明水公司設立與經營

醫療機構，而依明水公司提出之診所營運計畫，除提供醫美診所服務外，尚包含家醫科、心臟、血管科、新陳代謝科、肝膽腸胃科及整形外科等多種科別（見調解卷第157頁至第178頁），將使不特定多數人不定時進出系爭社區，確會造成門禁管制負荷，影響社區住戶居住安全，而淳紳公司於買售系爭建物當時即明確知悉系爭社區2樓以上係作為純住宅使用，仍決意購買，自應受該約定之拘束，況明水公司、淳紳公司仍得以住宅方式管理或出租系爭建物，並未喪失對系爭建物之使用收益權能，難認系爭決議有悖於公共秩序及善良風俗，或違反比例原則、構成權利濫用之情事。

5.從而，系爭決議並無明水公司、淳紳公司所稱違反公寓大廈管理條例第4條第1項規定，亦無悖於公共秩序及善良風俗，或違反比例原則、構成權利濫用等情，自屬有效，則明水公司、淳紳公司依民事訴訟法第247條、民法第72條規定，請求確認系爭決議無效，並無理由。

㈢關於侵權行為損害賠償部分：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，但能證明其行為無過失者，不在此限；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第184條、第185條第1項前段亦有明文。而侵權行為損害賠償責任，除行為人之行為具不法性、被害人受有損害外，尚須以行為人之不法行為與被害人所受損害間具有相當因果關係為其成立要件，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院98年度台上字第1452號、100年度台上字第328號判決意旨參照）。

2.明水公司、淳紳公司主張帛詩華管委會、黃淑卿有如附表一、二所示之侵權行為，然為帛詩華管委會、黃淑卿所否

認。明水公司、淳紳公司固主張帛詩華管委會、黃淑卿於109年9月12日召開系爭社區區分所有權人會議通過系爭決議侵害明水公司依法設立診所之財產權及使用收益系爭建物之合法占有，並共同侵害淳紳公司就系爭建物之所有權云云，然系爭決議並無悖於公共秩序及善良風俗，亦無違反比例原則或構成權利濫用，均已如前述，自難認帛詩華管委會、黃淑卿就系爭決議之通過有何故意或過失不法侵害明水公司、淳紳公司之權利，或故意以背於善良風俗之方法加損害於明水公司、淳紳公司，又或有何違反法律致生損害於明水公司、淳紳公司之情事，明水公司、淳紳公司據此主張帛詩華管委會、黃淑卿應負侵權行為損害賠償責任，自無理由。

3. 明水公司、淳紳公司復提出系爭社區群組之LINE對話紀錄、帛詩華管委會109年8月29日張貼之暫停施工公告、109年9月4日事件通知、109年9月7日協調會錄音檔等件（見調解卷第189頁至第203頁、本院卷二第97頁），主張帛詩華管委會、黃淑卿妨害礙明水公司施工，強迫明水公司停工，使明水公司無法營業云云。觀之系爭社區群組之LINE對話紀錄，帛詩華管委會所屬人員雖於群組內表示：「依據帛詩華住戶規約，2樓以上屬於集合住宅，不能做營業使用。」（見調解卷第191頁），僅係重申系爭規約之約定，而黃淑卿於群組內針對系爭社區區分所有權人會議進行提案（見本院卷二第97頁），亦係行使其主任委員之職權，均無任何違法之處；另帛詩華管委會109年8月29日張貼之暫停施工公告記載：「有關於11樓開設醫美診所的裝潢施工近日有很多住戶向管委會反應認為其不符合社區規定，要求其停工。故特此公告要求11樓先暫停施工，等區權會決議後再議。」（見調解卷第197頁、不爭執事項㈦），無非係要求明水公司於系爭社區區分所有權人決議前先暫停施工，對於明水公司就系爭建物之使用收益權能及淳紳公司就系爭建物之所有權並無構成任何侵害；至依109年9月4日事件通知、109年9月7日協調會錄音檔，固可認帛詩華管委會、黃淑卿曾於系爭建物施工當

時，通知警方到場，及告知現場施工人員須待區分所有權人同意後才能施工（見調解卷第199頁至第201頁），此亦係帛詩華管委會及斯時身為主任委員之黃淑卿，基於執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」所為，核無任何不法情事，明水公司、淳紳公司復未舉證證明帛詩華管委會、黃淑卿有何不法侵害其等權利，或故意以背於善良風俗之方法或違反法律致生損害於其等之情事，則其等依民法第184條、第185條規定，請求帛詩華管委會、黃淑卿連帶負侵權行為賠償責任，自無理由。

七、綜上所述，明水公司、淳紳公司依民法第184條、第185條規定，請求帛詩華管委會、黃淑卿應連帶給付明水公司160萬7,990元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，及連帶給付淳紳公司180萬元及自民事訴之變更追加暨準備㈠狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，另依民事訴訟法第247條、民法第72條規定，請求確認系爭決議無效，均為無理由，不應准許。原審就上開不應准許之確認系爭決議無效部分，為帛詩華管委會敗訴之判決，尚有未洽，帛詩華管委會上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示；至於上開其餘不應准許部分，原審為明水公司、淳紳公司敗訴之判決，並無不合，明水公司、淳紳公司仍執陳詞，指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回明水公司、淳紳公司之上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為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，本件帛詩華管委會之上訴，為有理由，明水公司、淳紳公司之上訴，均為無理由，依民事訴訟法法第449條第1項、第450條、第78條、第85條第1項本文，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　20　　日

民事第十六庭

審判長法　官　朱耀平

法　官　羅立德

法　官　王唯怡

正本係照原本作成。

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。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　20　　日

書記官　任正人

附表一（見本院卷一第404頁至第407頁）：

編號	明水公司主張帛詩華管委會及黃淑卿之侵權行為事實
1	帛詩華管委會及黃淑卿於明水公司所規劃之醫美診所開始營運前，即先後以妨礙明水公司施工、曲解規約稱系爭社區不得作商業使用、於區分所有權人會議上通過禁止對外營業之決議，共同侵害明水公司依法設立診所之財產權、並共同侵害明水公司使用收益系爭建物之合法占有。
2	帛詩華管委會及黃淑卿以前揭手段強迫明水公司停工，使明水公司無法營業，帛詩華管委會及黃淑卿之行為與明水公司放棄經營醫美診所、進而終止系爭建物之裝修工程間自有因果關係，且帛詩華管委會及黃淑卿更係故意為之。
3	帛詩華管委會及黃淑卿以前揭手段強迫明水公司停工，使明水公司無法營業，致使明水公司終止系爭建物之裝修工程，共計受有160萬7,990元之損害。

附表二（見本院卷一第408頁至第410頁）：

編號	淳紳公司主張帛詩華管委會及黃淑卿之侵權行為事實
1	帛詩華管委會及黃淑卿先後以妨礙明水公司施工、曲解規約稱系爭社區不得作商業使用、於區分所有權人會議上通過禁止對外營業之決議，共同侵害明水公司依法設立診所之財產權、並共同侵害明水公司使用收益系爭建物之合法占有，致使明水公司終止與淳紳公司間之租賃契約，帛詩華管委會及黃淑卿之前揭行為亦共同侵害淳紳公司就系爭建物之所有權。
2	帛詩華管委會及黃淑卿故意以前揭手段強迫明水公司停工，使明水公司無法營業，進而終止與淳紳公司間之租賃契約，帛詩華管委會及黃淑卿之行為與淳紳公司租金損害間自有因果關係。
3	帛詩華管委會及黃淑卿以前揭手段強迫明水公司停工，致明水公司終止與淳紳公司間之租賃契約，造成淳紳公司租金損害180萬元。