

最高法院民事判決

115年度台上字第746號

上訴人 水鑽石社區大廈管理委員會

法定代理人 徐淑芳

訴訟代理人 李璇辰律師

被上訴人 香港商世界健身事業有限公司台灣分公司

法定代理人 柯約翰

訴訟代理人 謝明智律師

曾偉哲律師

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於中華民國114年12月31日臺灣高等法院第二審判決（114年度上字第216號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件第三審上訴程序中，上訴人之法定代理人已變更為徐淑芳，業據其聲明承受訴訟，並提出○○市○○區公所函為證，核無不合，先此敘明。

二、被上訴人主張：伊於民國107年10月19日與訴外人家欣建設事業股份有限公司（下稱家欣公司）簽立租賃合約書（下稱系爭租約），承租坐落○○市○○區○○段000地號土地之上同段A、B、C建號建物（同段建物，下以建號簡稱）即門牌同區○○路0段00號○○○社區大廈（下稱系爭大廈）地下1層之1、之2、之3及D建物（下合稱系爭建物）即地下1層編號1至93號機車停車格（下稱系爭車位），租期10年6個月，供經營健身事業使用。D建物登記在系爭大廈地下1層商場、辦公室即B、C建物之共有部分內，依系爭大廈規約及地下室停車場管理辦法（下稱系爭辦法）規定，系爭車位由家欣公司使用，伊因系爭租約而有完整使用權利。詎上訴人在

01 系爭大廈地面層通往地下樓層之車道（下稱系爭車道）入口
02 處設置如第一審判決附件所示24小時管制門（下稱系爭管制
03 門），妨害伊使用系爭車位。系爭大廈為住商混合大樓，上
04 訴人在地下1層通往地下2層間設置管制措施即可維護住戶隱
05 私安寧，縱其對系爭車位有管理權限，惟24小時封閉系爭車
06 道，未慮及13戶商家有強烈使用商場停車場需求。伊尚未提
07 供車位予顧客使用，或顧客使用車位另須辦理訪客登記，恐
08 影響營業，且家欣公司同意系爭車位供伊員工、顧客使用或
09 出租他人，上訴人僅交付4只遙控器，違反比例原則，屬權
10 利濫用等情。爰依民法第962條規定，求為命上訴人於每日6
11 時至24時將系爭管制門保持開啟狀態之判決。

12 三、上訴人則以：系爭車道通往地下1層左後方有發電機室、通
13 往地下2層左前方有電信室，均屬系爭大廈重要設備，伊依
14 房屋買賣契約書附件五建材設備表關於停車場部分，設置系
15 爭管制門，防止閒雜人等或動物闖入，以維護全體區分所有
16 權人（下稱區權人）之生命、身體及財產安全。即令發電機
17 室、電信室有上鎖，防護程度仍無法比擬系爭管制門。家欣
18 公司依系爭租約係提供系爭車位予被上訴人員工使用，協助
19 被上訴人於系爭大廈附近尋找合適場地作為其會員機車停車
20 場使用，如無法克服承租車位問題，被上訴人得解約。伊配
21 發4只遙控器，與其員工數相當，且警衛室設置在系爭管制
22 門入口旁，健身房與系爭車位雖位在地下1層，但未相通，
23 往返皆須經過警衛室，其員工得以遙控器或通知警衛室開啟
24 系爭管制門，進出地下1層，尚非無法使用系爭車位。惟被
25 上訴人迄未解除系爭租約，顯無此停車問題。又系爭車位雖
26 由家欣公司使用，然非屬約定專用部分，其主要用途為共有
27 部分，伊有修繕、管理、維護權限；縱系爭車位為家欣公司
28 專有部分，其亦不得有違反區權人共同利益之行為，伊設置
29 系爭管制門，並無權利濫用等語，資為抗辯。

30 四、原審維持第一審所為被上訴人勝訴之判決，駁回上訴人之上
31 訴，係以：

01 (一)系爭大廈為住商混合大樓，被上訴人與家欣公司於107年10
02 月19日簽立系爭租約，承租系爭建物，而占有系爭車位。系
03 爭車位即D建物權利範圍登記在系爭大廈地下1層商場及辦公室
04 即B、C建物之共有部分內，依建物登記謄本及建物測量成
05 果圖所載，主要用途為共有部分、共同使用，依系爭辦法第
06 3條約定，由家欣公司依法使用；上訴人於系爭車道1樓入口
07 處設置系爭管制門，以遙控器管控系爭車道出入等情，為兩
08 造所不爭執。

09 (二)系爭租約第14.8條雖約定系爭車位僅供被上訴人之員工使用
10 ，惟家欣公司已於114年6月19日出具聲明書明確表示同意系
11 爭車位供被上訴人員工或顧客使用，甚至出租他人，基於占
12 有連鎖法理，被上訴人自有權將系爭車位提供顧客使用。

13 (三)系爭大廈地下1層之電機房平時上鎖，僅台電人員可開啟，
14 發電機室、電信室平時均有門上鎖；系爭管制門並非使用執
15 照核准項目，而係上訴人自行加蓋，在地下1層經使用執照
16 核准之SD9鐵捲門，長期處於開啟狀態，上訴人捨此不用，
17 另設未經核准之系爭管制門，其目的正當性可疑。系爭管制
18 門並非地面層管制最安全之唯一手段，尚可由SD9鐵捲門管
19 制欲前往地下2層住宅停車場者、在地下1層往地下2層車道
20 處設置管制點、或在地下1層電梯間全面設置門禁管制等方
21 案替代，上訴人拒絕採用，已違反手段必要性原則。被上訴
22 人經營健身事業，顧客以便利性為首要考量，竟被要求至警
23 衛室登記後方能開啟系爭管制門進入停車場，嚴重違反商業
24 常規，涉及隱私權侵害，將致顧客流失，家欣公司既同意系
25 爭車位供顧客使用，上訴人僅交付4只遙控器，形同實質剝
26 奪使用權，違反侵害最小性。又公寓大廈管理條例第5條所
27 指區權人共同利益，應包含系爭大廈住戶及商場區權人之利
28 益。上訴人設置系爭管制門，強調住戶隱私、安寧、安全之
29 利益保護，漠視商家及商場承租人之權益，被上訴人已擇損
30 害最小方式為請求，上訴人逕為拒絕，已違利益衡平原則。
31 是上訴人設置系爭管制門，不符合比例原則。

01 (四)上訴人堅持地面層管制為唯一方案，未提出其他替代方案不
02 可行之理由，審酌上述各節，其採取設置系爭管制門24小時
03 管制地面層入口，且僅交付4只遙控器予被上訴人之手段過
04 當，遠逾達成目的所需，並以損害商場住戶權益為主要目的
05 ，已構成權利濫用。

06 (五)從而，被上訴人依民法第962條規定，請求上訴人於每日6時
07 至24時將系爭管制門保持開啟狀態，核屬正當，應予准許等
08 詞，為其判斷之基礎。

09 五、本院之判斷：

10 (一)按任何人不得將大於自己之權利讓與他人，乃私法上讓與權
11 利之基本原則，此於租賃契約，出租人將租賃物租與承租人
12 使用收益時，亦有適用。是出租人就租賃物之使用收益權，
13 如受有一定之限制者，依上述原則，承租人就租賃物之使用
14 收益權，亦同受一定之限制。

15 (二)查被上訴人因與家欣公司於107年10月19日簽立系爭租約，
16 而占有系爭車位，系爭車位之主要用途為共有部分、共同使
17 用，由家欣公司依法使用，上訴人於系爭車道1樓入口處設
18 置系爭管制門，以遙控器管控系爭車道出入，為原審認定之
19 事實。稽諸家欣公司為賣方之系爭大廈房屋買賣契約書附件
20 五建材設備表關於停車場第2條約定，1樓車道出入口設遠距
21 離遙控鐵捲門並與柵欄機作連控（見原審卷一第381、382頁
22 ）。系爭大廈規約第2條第4項規定，停車空間相關管理與使
23 用規範依管理委員會會議決議為之。系爭辦法第9條、第19
24 條分別規定：車位使用人皆有向管理服務中心告知車輛資料
25 之義務；晚間10時以後進出停車場之使用人需隨手關閉系爭
26 管制門（見一審卷第75、69、70頁）。又觀之被上訴人所提
27 系爭車道1樓入口處照片彩印，該處於98年1月17日已設置管
28 制點柵欄（見併案臺灣新北地方法院111年度全字第129號卷
29 第49頁），且上訴人自承於101年10月至12月間加蓋系爭管
30 制門等語，為被上訴人所不爭執（見原審卷二第81頁）。則
31 家欣公司於107年間出租系爭車位予被上訴人前，上訴人基

01 於管理維護系爭大廈共用部分或約定共用部分（公寓大廈管
02 理條例第10條第2項參照），依上開約定、規定，早於101年
03 間即在系爭車道1樓入口處設置系爭管制門，必須以遙控器
04 管控系爭車道，始得出入。此項管制措施，既未見家欣公司
05 有所反對，似見其使用系爭車位，自由出入系爭車道之權
06 利，已受有一定之限制。果爾，家欣公司依系爭租約第14.7
07 條約定，以系爭建物現況點交予被上訴人（見一審訴字卷第
08 145頁），能否謂被上訴人不知有系爭管制門之控管措施，
09 其使用系爭車位，不受同上一一定之限制？被上訴人要求上訴
10 人於每日6時至24時將系爭管制門保持開啟狀態，有無違反
11 上開約定、規定，並使不特定之人得以進出系爭大廈地下1
12 層，甚至藉以前往其他樓層，造成系爭大廈全體區權人及住
13 戶之生命、身體、財產安全等公共利益受危害之虞？是否行
14 使大於家欣公司之權利？各節，攸關被上訴人本件請求是否
15 正當之判斷，有待進一步釐清。原審未詳查細究，徒以前揭
16 理由，逕認上訴人設置系爭管制門不符比例原則，進而為上
17 訴人不利之判決，自有可議。

18 (三)本件事實尚有未明，本院無從為法律上之判斷。上訴論旨，
19 指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

20 六、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
21 項、第478條第2項，判決如主文。

22 中 華 民 國 115 年 6 月 17 日

23 最高法院民事第一庭

24 審判長法官 袁 靜 文

25 法官 蔡 孟 珊

26 法官 王 怡 雯

27 法官 吳 美 蒼

28 法官 張 競 文

29 本件正本證明與原本無異

30 書 記 官 胡 明 怡

31 中 華 民 國 115 年 6 月 25 日