

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第814號

原告 百年大鎮社區管理委員會

法定代理人 李智傳

訴訟代理人 杜俊謙律師

被告 歆麗管理顧問有限公司

法定代理人 呂祖義

被告 桃園市私立龍潭護理之家即楊秀雯

法定代理人 楊秀雯

共同

訴訟代理人 李如龍律師

上列當事人間請求請求不作為等事件，於民國108年4月29日言詞辯論終結，本院判決如下：

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、程序事項：

一、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；民事訴訟法第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。本件原告百年大鎮社區（下稱系爭社區）管理委員會之法定代理人原為趙翊均，嗣於本院審理中變更為李智傳，並由李智傳聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀可稽（見本院卷一第320頁），核無不合，應予准許。

二、本件被告歆麗管理顧問有限公司（下稱歆麗公司）主張其對原告於他案已提起訴訟（本院108年度重訴字第250號）在先，聲明請求確認系爭社區107年9月16日臨時區分所有權人會議第二次會議關於議題一「不同意百年三街29號籌設護理之家申請」及議題二中「百年大鎮社區內限制專業安養機

01 構不得進駐社區」之決議無效，故原告下開訴之聲明第1項
02 部分係重複起訴云云。經本院調取108年度重訴字第250號
03 案卷卷宗，被告歆麗公司於該案起訴為確認決議無效之訴，
04 與本件原告起訴請求不作為之訴，尚屬有別，不能認為係重
05 複起訴，合先敘明。

06 貳、實體事項：

07 一、原告起訴主張：原告於民國107年9月16日召開區分所有權
08 人會議，決議：(一)禁止桃園市○○區○○○街○○號籌設護理
09 之家申請案。(二)百年大鎮社區內，設立行業別限制。限定安
10 養機構不得進駐社區，以及建物300坪以上，變更建物使用
11 項目，需經管委會決議通過（下稱系爭決議）。經管委會決
12 議不同意於社區內設立之行業，不得於社區內設立營業。惟
13 被告歆麗公司未經原告同意即向桃園市政府申請設立桃園市
14 私立龍潭護理之家，經桃園市政府表示責由衛生局協調業者
15 在與居民達成共識前停工，被告歆麗公司卻未依指示停工，
16 且於108年3月25日欲強行進入社區，雖因保全人員實施門
17 禁管理而未遂，然仍造成大門口車輛壅塞，且百年大鎮社區
18 內為集合住宅，被告歆麗公司欲將其所有之建物作為護理之
19 家之營業場所，使不特定多數傷病或殘疾人士頻繁進出實行
20 護理活動，將妨害其他住戶安寧及居住品質，被告之行為顯
21 違反公寓大廈管理條例第5條、第6條、第16條、第23條、
22 第36條、第49條之規定及系爭決議之內容。又被告並非桃園
23 市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）之區分所有
24 權人，且拒絕遵守前開公寓大廈管理條例之規定及系爭決議
25 之內容，依民法第767條、第790條之規定，原告得禁止被
26 告進入原告所管理之系爭土地等語。並聲明：
27 (一)被告不得於桃園市○○區○○○街○○號1、2樓建物內，
28 聚集不特定或多數人從事護理營業活動，並不得供作經營護
29 理之家使用。(二)被告不得進入系爭土地。
30 (三)願供擔保請准宣告假執行。

31 二、被告則以：

(一)被告歆麗公司為桃園市○○區○○○街○○號1、2樓建物（下稱系爭建物）之所有權人，系爭建物位於系爭社區內，故被告歆麗公司為系爭社區之區分所有權人。被告桃園市私立龍潭護理之家即楊秀雯（下稱楊秀雯）於105年間擬設立龍潭護理之家而向被告歆麗公司承租系爭建物，並向桃園市政府提出申請，桃園市政府於107年4月17日以府衛照字第1070087361號函通知被告楊秀雯准予設立；另為使系爭建物符合設立護理之家申設之需求，被告歆麗公司於106年8月4日申請將系爭建物變更為護理之家使用及室內裝修許可，經桃園市政府106年9月26日以府都建使字第1060231274號函准予變更及許可室內裝修。俟取得上開核准函後，被告歆麗公司遂依系爭社區規定向原告申請施工並繳納保證金，詎原告及系爭社區住戶得知上開施工係為護理之家之用後，群起反對並於107年8月7日通知工班必須停工撤場，被告楊秀雯所委請之設計師及工班僅得暫時停工，隨後原告於107年9月16日召開系爭社區臨時區分所有權人會議第二次會議，決議不同意系爭建物籌設護理之家申請、社區內不得設立專業安養機構。

(二)本件龍潭護理之家係依護理人員法等相關法律申設，亦經桃園市政府許可在案，且護理之家所使用之系爭建物業經桃園市政府核准變更用途，足徵被告楊秀雯使用系爭建物作為龍潭護理之家設立之處所合乎法律規定，且相關護理之家之設立規定中，並無必須經過護理之家所在社區同意之要件，系爭社區竟召開臨時區分所有權人會議，決議不同意龍潭護理之家或其他專業安養機構之申請及進駐，其決議內容顯然違法，依公寓大廈管理條例第1條第2項規定準用民法第56條第2項之規定，該決議自屬無效，不得拘束被告，被告於系爭建物內施工，進而為護理之家之使用，業經主管機關核准，原告並無任何限制之理由，故原告請求鈞院判命被告不得於系爭建物內聚集不特定或多數人從事護理營業活動，並不得供作經營護理之家使用云云，為無理由。

01 (三)被告於所有建物內施工並設立護理之家，為基於所有權之行
02 使，且無任何妨害社區其他住戶之情形，原告禁止被告於系
03 爭建物內從事護理營業活動、設立、經營護理之家，並無法
04 律上依據，且妨害被告依民法第765條及公寓大廈管理條例
05 第4條第1項規定得自由使用、收益、處分所有物並排除他
06 人干涉之權利，本件請求無理由。

07 (四)系爭土地位於系爭社區中，該土地不屬於專有部分者即屬共
08 用部分，而系爭社區之住戶規約第4條第1款既規定系爭社
09 區住戶皆可進入、使用共用部分，則被告歆麗公司為系爭社
10 區之區分所有權人，被告楊秀雯為系爭社區內建物之承租人
11 ，亦為住戶，自可依規約約定進入、使用系爭土地之共用部
12 分。原告限制、禁止被告使用系爭土地之共用部分，與規約
13 之規定不符，卻未見有何依法所為之限制，並載明於規約內
14 ，因此原告之主張自無可採。再原告為管理委員會提出本件
15 限制被告權利之訴訟，並未經區分所有權人會議決議授權，
16 自不得提起。再者，系爭土地之共用部分為○○○區○○○
17 ○道路，原告限制或禁止被告進入、使用系爭土地，即剝奪
18 被告使用車輛進入社區之權利，而此種剝奪權利之行為，並
19 無任何法律、規約規定或區分所有權人會議之決議，可見其
20 主張不可採。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，
21 願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、經查，被告歆麗公司係百年大鎮社區之區分所有權人之一，
23 其所有建物之門牌號碼為桃園市○○區○○○街○○號1、2
24 樓（即系爭建物），而被告楊秀雯於105年間向被告歆麗公
25 司承租系爭建物擬作為桃園市私立龍潭護理之家使用，並向
26 桃園市政府申請設立龍潭護理之家，經該府准予設立在案；
27 又被告歆麗公司於106年間向桃園市政府申請將系爭建物用
28 途變更為護理之家及室內裝修執照，經該府准予變更及許可
29 室內裝修等情，有系爭建物暨座落基地（即桃園市○○區○
30 ○段○○○○○號土地）之所有權狀、桃園市政府107年4月17
31 日府衛照字第1070087361號函及106年9月26日府都建使字

第1060231274號函在卷可稽（見本院卷一第95至113頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、得心證之理由：

(一)原告依公寓大廈管理條例第5條、第6條、第16條、第23條、第36條、第49條規定及系爭決議之內容，請求被告不得於系爭建物內從事護理營業活動，並不得作為護理之家使用，有無理由？

1.按規約乃公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項，公寓大廈管理條例第3條第12款定有明文。同條例第23條第1項並規定：「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。」準此，區分所有權人會議決議及規約之訂定範圍應限於「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係」，其內容應不得抵觸其他法令規定至明，且就區分所有權人會議決議及規約之內容對區分所有權人所有權之限制，仍應合於公共秩序及善良風俗，亦不可違背比例原則，否則即應認屬無效。又按民法第765條規定：「所有人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。」，公寓大廈管理條例第4條第1項規定：「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。」、同條例第15條第1項規定：「住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專有部分，不得擅自變更」。由此觀之，區分所有權人既負有遵守使用執照所載用途使用專有部分之義務，倘區分所有權人將其專有部分，自行或供他人經營使用執照使用類組所允許之行業，係符合法律之規定，除所欲保護之公共利益顯然大於個人財產利益情形，且合於比例原則外，當非規約所得禁止。又建築法第73條第2項規定「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車

01 空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執
02 照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限」，足
03 見法律未禁止使用執照之變更，僅係規範變更使用執照時應
04 遵循一定程序及要件，是區分所有權人倘認有變更使用執照
05 之必要，亦得依法辦理變更，再依變更後之使用執照所載用
06 途使用其專有部分。

07 2. 經查，系爭建物原使用執照之原有用途為店舖、住宅、集合
08 住宅，業經桃園市政府（106）桃變許可字第龍00216號府都
09 建使字第1060231274號變更使用許可為「F1護理之家」等情
10 ，此有桃園市政府變更使用許可函文在卷可稽（本院卷一第
11 103至113頁）。而系爭建物既經桃園市政府准予變更使用
12 許可，足見其經變更使用許可審查均屬合格，且係合於系爭
13 建物使用執照之規制類組，於法並無不合，該行政處分並未
14 有一望即知之無效瑕疵，在未經合法程序變更該行政處分效
15 力前，應認該准予變更使用為「F1護理之家」之許可合法且
16 有效。是依規定准予籌設護理之家，無須經社區或大樓管理
17 委員會同意。系爭建物設立護理之家，其所有權之使用、收
18 益，係合於法律規定，且別無其他法令限制，則被告歆麗公
19 司基於所有權人地位，依民法第765條及公寓大廈管理條例
20 第4條第1項規定，自得為之，並排除他人干涉。原告及系
21 爭決議禁止被告在系爭建物經營護理之家，顯已侵害被告之
22 財產權。

23 3. 原告主張被告在系爭建物經營護理之家，陌生人得隨意進出
24 社區，將影響社區住戶安全及居住品質云云。按區分所有權
25 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
26 區分所有權人共同利益之行為；住戶於行使其權利時，不得
27 妨害其他住戶之安寧、安全及衛生，公寓大廈管理條例第5
28 條、第6條第1項第1款定有明文，是專有部分之區分所有
29 權人或住戶經營安養機構，倘有妨害其他住戶之安寧及居住
30 品質情事，本為法律所明文禁止。觀諸系爭社區之Google地
31 圖查詢資料，系爭社區內（即本院卷一第257頁粉色螢光筆

所框列之範圍)既有諸多餐飲(如全聯福利中心、7-ELEVEN、全家便利商店、極品奇雞、幸福國果醬廚房等)、學校(吉的堡美語學校)、宗教(如龍潭錫安敬拜中心、財團法人桃園縣基督教浸信會百年教會)及公司行號(如騰興科技有限公司、佰事達國際行銷有限公司)之經營,顯見社區內已有許多商業活動經營,尚非僅供居住之社區型態,則被告於系爭建物內經營護理之家是否影響系爭社區整體居住品質,顯值存疑。且安養機構相關行業之經營,是否造成影響其他住戶之安寧、安全及衛生等問題,亦屬前開行業經營管理、外部性控制之問題(諸如:門禁管理是否得宜、隔音設備是否完備、污水、廢棄物處理系統是否妥善等),殊非得謂安養機構相關行業之經營,必生對其他住戶生活品質之不利影響,且無從避免或排除。又原告社區為一多數透天式獨棟社區,住戶相互間之影響未如集合式大樓般密集,被告既尚未開始經營,然已作好相關行政申請及準備,原告僅以臆測方式,而未能提出實際證據佐證系爭社區整體居住品質將會有不利影響,且已無其他方式可供排除此負面影響,是其主張尚難採憑。而系爭決議限制系爭社區專有部分區分所有權人或住戶經營專業安養機構而用益專有部分,難認所欲保護之原告所指「住戶公共利益」,顯然大於被告歆麗公司對於專有部分所有權之「個人財產利益」。再者,依系爭決議內容以察,其欲達成「保障住戶安靜、安全」目的所採取者,顯非對區分所有權人影響最輕微之手段,更過度限制專有部分之使用、收益,對人民財產權造成不合理之侵害,顯違反民法第765條及公寓大廈管理條例第4條第1項、第23條第1項等規定,自不得作為禁止或限制本件被告之依據。

4. 綜上,原告主張被告歆麗公司將系爭建物出租予被告楊秀雯作為護理之家使用,違反系爭決議,且上開使用方式違反系爭社區區分所有權人之共同利益,妨害其他住戶之安全、安寧及衛生,均乏所據。至原告所主張公寓大廈管理條例第16條、第36條、第49條,分別係規範社區開放空間及退縮空地

之利用、管理委員會職務內容有執行區分所有權會議決議事項項目以及行政機關對違反公寓大廈管理條例規定者之處罰等，尚與本件得否禁止被告從事護理營業活動、經營護理之家無涉，且非為請求權基礎。從而，原告依公寓大廈管理條例第5條、第6條、第16條、第23條、第36條、第49條及系爭決議等規定，訴請被告不得於系爭建物內從事護理營業活動及經營護理之家，並無理由。

(二)原告依民法第767條、第790條之規定，禁止被告進入系爭土地，有無理由？

1.按住戶指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者；有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。公寓大廈管理條例第3條第8款、第23條第1項、第2項第1款、第2款分別定有明文。又系爭社區之住戶規約第2條第1項、第3條第3項、第4條第1項分別規定：「本規約效力及於本社區全體區分所有權人及住戶。」、「本規約用詞定義如下：…三、共用部分一係指不屬專有部份與專有附屬建物，而供共同使用者。…」、「凡本社區住戶皆可進入、使用共同部份及約定共同部份，但不得有破壞、製造髒亂之行為。」，此有系爭社區之住戶規約在卷可參（見本院卷一第300頁）。

2.查被告歆麗公司為系爭社區之區分所有權人，被告楊秀雯則為承租人，均為公寓大廈管理條例第3條第8款所稱之「住戶」。而系爭土地之共用部分為百年三街係供通行使用，為社區之出入口之一，其上並設有管制哨，並有其他社區共用部分，包括大樓及空地等情，為原告所不否認（見本院卷一

第228頁，卷二第4頁），則被告既為系爭社區住戶，依前揭系爭社區之住戶規約規定，自得就系爭土地之共用部分有使用之權。再查系爭社區之住戶規約並未就系爭土地之共用部分有何約定使用，亦未就被告使用系爭土地，有何特別約定或限制，亦有系爭社區之住戶規約附卷足憑（見本院卷一第300至310頁），則原告依法自得使用系爭土地共用部分，應屬無疑。

3. 原告雖主張全體區分所有權人已決議限制原告不得使用系爭土地云云。惟查，區分所有權人就建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定，非經載明於規約者，不生效力，此為依公寓大廈管理條例第23條第2項第2款所明定，故單純以多數決所成立之會議決議，尚不得據此限制被告使用系爭土地之權利。遑論系爭決議並未就被告不得進入系爭土地乙事於會議中進行決議，有系爭決議之開會通知、會議議題說明及會議記錄在卷可憑（見本院卷一第119至125頁、第129、131頁），且為原告所不爭執（見本院卷一第230頁）。從而，原告主張欲執行系爭決議，故依民法第767條、第790條規定被告不得進入系爭土地云云，洵屬無據。

五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第5條、第6條、第16條、第23條、第36條、第49條等規定及系爭決議之內容、民法第767條、第790條規定，訴請被告不得於系爭建物內從事護理營業活動，並請求被告不得進入系爭土地，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦已失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與判決結果不生影響，爰無庸一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 109 年 5 月 13 日
民事第一庭法官 李麗珍

正本係照原本作成。

01 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。
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
03 中 華 民 國 109 年 5 月 14 日
04 書記官 謝伊婕