

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第344號

原告 羅秋玲

訴訟代理人 薛筱諭律師

被告 美麗歐洲公寓大廈管理委員會

法定代理人 盧禮豪

訴訟代理人 林契名律師

上列當事人間請求交付帳冊事件，本院於民國110年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應交付美麗歐洲公寓大廈自民國九十八年至一一〇年之區分所有權人會議紀錄、管理委員會會議紀錄、簽名簿、代理出席之委託書、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊供原告閱覽及影印。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾伍萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰陸拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。查原告於民國110年2月9日起訴時原聲明：「(一)被告應交付美麗歐洲公寓大廈自民國99年迄今之區分所有權人會議紀錄、管理委員會會議紀錄、簽名簿、代理出席之委託書、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊等影本予原告。(二)願供擔保，請准宣告假執行。」，嗣於同年5月20日提出民事陳報狀向本院變更聲明為：「(一)被告應交付美麗歐洲公寓大廈自98年迄今之區分所有權人會議紀錄、管理委員會會議紀錄、簽名簿、代理出席之委

託書、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊供原告閱覽及影印。(二)願供擔保，請准宣告假執行。」(見本院訴字卷第369頁)。觀諸上開訴之變更，係擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，尚無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告自96年9月20日起為美麗歐洲公寓大廈社區(下稱系爭社區)之區分所有權人，屬利害關係人，為瞭解系爭社區如附表事項之實際運作狀況，多次告知被告並於109年9月28日以存證信函通知被告，請求被告提供系爭社區自98年迄今之區分所有權人會議紀錄、管理委員會會議紀錄、簽名簿、代理出席之委託書、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊等相關文件(下稱系爭帳冊文件)，其後被告雖同意原告閱覽系爭帳冊文件，惟僅提出部分相關文件，而以需系爭社區秘書協同為由而拒絕提供全部系爭帳冊文件，或以個人資料保護法為由而拒絕原告影印區分所有權人會議之相關文件。惟參照法務部102年4月26日法律字第10203503490號函要旨，個人資料保護法之性質為普通法，公寓大廈管理條例第35條有關個人資料利用之規定，應優先於個人資料保護法而適用，是以，原告基於系爭社區之區分所有權人即公寓大廈管理條例第35條之利害關係人身分，為使社區財務公開透明，自得向被告請求閱覽及影印系爭帳冊文件。爰依公寓大廈管理條例第35條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如變更後之聲明所示。

二、被告則以：被告並未拒絕提供原告系爭帳冊文件，倘原告依程序提出申請書，被告均會提供相關資料。惟就原告請求閱覽及影印之必要性尚有疑義，概系爭社區設有監察委員，負責監察被告之社區管理執行事務，且被告每年皆於區分所有權人會議為會計報告、結算報告及其他管理事項報告，並經區分所有權人會議認可通過。是以，原告如此廣泛請求閱覽

01 及影印被告自98年迄今之系爭帳冊文件，應舉證證明有何閱
02 覽及影印系爭帳冊文件之必要性，否則原告提起本件請求，
03 顯不符合公寓大廈管理條例第35條規定之必要性等語，資為
04 抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔
05 保請准宣告免為假執行。

06 三、得心證之理由：

07 (一)按利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基
08 金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金
09 與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及
10 前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕，公寓
11 大廈管理條例第35條定有明文。又本條所謂「利害關係人
12 」，公寓大廈管理條例並無其他限制，是凡因管委會掌理
13 事務而致權利義務受有影響者，均屬本條所稱「利害關係
14 人」，其範圍涵蓋公寓大廈之區分所有權人與住戶，乃屬
15 當然。原告為系爭社區之區分所有權人，業據其提出土地
16 所有權狀、建物所有權狀在卷可稽（見本院訴字卷第21-
17 22頁），依上揭說明，足認原告即屬公寓大廈管理條例第
18 35條所稱利害關係人無疑。

19 (二)次按公寓大廈之管理，係為維持集合住宅之居住機能充分
20 發揮其社會及經濟功能之一切經營活動，區分所有權人依
21 公寓大廈管理條例規定，以住戶大會選任管理委員會及管
22 理委員，並依法律規定及住戶公約管理及維護公寓大廈，
23 管理委員會及管理委員受公寓大廈住戶全體委託，管理委
24 員會並非與住戶有隸屬關係，其行使職權，自應為全體住
25 戶利益，提高居住及生活品質，又本於社區自治理念及精
26 神，有關管理之事務及資訊，自應力求公開及透明，並受
27 全體住戶之監督。住戶與公寓大廈區分所有權人，本於關
28 注社區管理事務認必要時，向管理委員會請求閱覽或影印
29 規約、公共基金餘額及相關會計憑證暨會議紀錄等資料，
30 管理負責人或管理委員會自應提供，並無審酌利害關係人
31 主觀上認為須閱覽或影印上開資料必要性之權限。即公寓

大廈管理條例第35條立法意旨及目的，賦予利害關係人得請求閱覽或影印相關資料之權利，同時賦予管理負責人或管委會提供上開資料之義務，且上開條文內之「必要時」，應由利害關係人自行決定。查，原告屬利害關係人，已如前述，其本於關注如附表所示系爭社區之管理事務、財務運用認必要時，即得依公寓大廈管理條例第35條規定請求交付該等文件。又原告前以存證信函請求被告欲閱覽、影印系爭帳冊文件，其目的在查明如附表所示系爭社區之事務有無違反程序、公共基金之收入支出情形或有無帳目不清之情事，而請求被告將系爭帳冊文件供其閱覽、影印，此有原告提出桃園東埔郵局存證號碼000428號存證信函在卷可稽（見本院訴字卷第41-55頁），堪認原告已表明其閱覽、影印之必要性，且依上說明，被告亦無審酌原告主觀上認為須閱覽或影印系爭帳冊文件必要性之權限，是被告前揭抗辯，並無理由，原告請求閱覽、影印系爭帳冊文件，核屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第35條規定，請求如主文第1項所示之事項，為有理由，應予准許。

五、按假執行，係法院於財產權之訴訟，為保護債權人之利益，於給付之判決確定前，付與可實現該判決內容執行力之制度。而本件原告所主張者係請求被告交付系爭帳冊文件供其閱覽及影印，核其性質，並非對非財產權之親屬關係、人格權、身分權等為主張，自屬因財產權而涉訟，且其請求給付內容適於執行，屬強制執行法第128條所規定不可代替行為請求權之執行。是兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，依上揭說明，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院斟酌後，認均不足影響判決結果，爰不另一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 110 年 11 月 25 日
民事第一庭 法官 蕭淳尹

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 110 年 11 月 25 日
書記官 鄧文琦

附表：

編號	原告提出本件請求之原因事實
1	原告發現被告委託之嘉信物業管理公司，因其管理上之缺失，及系爭社區立燈花圃、魚池燈具長期未修繕等事由，致社區夜晚漆黑而有安全疑慮，故以中壢忠義郵局存證號000012函請求查明缺失原因。
2	被告與允新方企業股份有限公司就系爭社區A5-15 樓、B10-15樓、B11-15 樓、C14-15樓、D5-15 樓等地點簽訂頂樓防水工程合約，因系爭社區規約明定經費超過新臺幣（下同）20萬元以上須經區分所有權人會議決議通過始得為之，惟上開合約經費為120 萬元，且未經區分所有權人會議決議，故請求被告提供相關收據、明細或其他資料。
3	被告於109 年4 月間與邑潔明有限公司就系爭社區環境清潔事項簽訂承攬合約書，惟邑潔明有限公司提供之估價單金額為15萬2,000 元，與上開承攬合約書簽訂支付16萬6,500 元不符，故請求被告提供議價過程、是否增加施作項目及相關單據以供審查。
4	被告第七屆管理委員會104 年11月份會議記錄：肆、議題討論之決議：表決8 票通過由駿為國際工程有限供司承包B .C .D 棟頂樓防水工程，總工程款議價為200 萬5000元（含稅），工程合約內容重新修訂。惟原告查看被告之財務報表卻實際支付205 萬元，就差額4 萬5,000 元流向何處？
5	被告第十屆管理委員會108 年7 月份定期會議紀錄記載：參、議案討論之議案三、A5棟.C12棟.C13棟.C14棟.D5 棟等頂樓漏水修繕討論，決議經與會委員舉手表決計8 票贊成，由鉅能科技工程有限公司以6 萬元承作，施工合約書內容，須載明保固期限內，保固不因地震發生而失效。惟既經決議通過為何沒有施作，卻請允新方施作，而工程款為120 萬元？
6	被告區分所有權人大會會議記錄，開會時間：108 年10月13日（星期日）

(續上頁)

	上午9：00整，召集人記載為王品容，惟當日王品容並未出席會議。另外，本次會議之捌討論事項及說明：6.A2-7F 住戶發問：「106 年25日臺灣銀行有一筆435 萬，委員會有說要轉到臺新銀行定存，這筆錢不知轉到哪裡。還有頂樓漏水處理花了300 多萬，也未處理好。」惟被告管理之社區定存435 萬元轉至何人帳戶，迄今被告仍未回應。
7	被告區分所有權人會議已通過之「公設點數」，迄今仍未實施，被告亦無公開說明無法實施之理由，已影響住戶權益甚鉅。
8	被告109 年5 月份收支月報表上，同年4 月份支付清潔費邑潔明公司17萬4,825 元，此部分支出尚有疑慮，蓋當時報價單金額為15萬餘元，合約簽約內容為16萬餘元，而實際支付為17萬4,825 元，被告仍未說明。
9	原告曾於109 年9 月6 日向被告申請調閱頂樓防水工程109 年合約書清潔公司邑潔明，當時經財務委員馬有強簽章且同意原告調閱，惟不能影印，與公寓大廈管理條例第35條之立法精神有違。
10	被告110 年2 月6 日開會時，邑潔明公司之清潔費，除續約外，還另外加收費用，此部分雖經開會決議通過，但似乎對於社區的收費高昂，是否應找第三家廠商比價後再行決議，能揮發減少支出之功效。