

臺灣臺北地方法院民事判決

106年度重訴字第1350號

原告 金運國際股份有限公司
法定代理人 陳銘智
訴訟代理人 吳仲立律師
被告 大安鼎極大廈管理委員會
兼法定代理人 吳至知
被告 黃莉蓁
陳美滿
蔡美惠
唐新民
唐葆真
張國煒
吳曉雲
劉高育
黃書明
吳桂月

共同
訴訟代理人 廖修譽律師
劉嘉瑜律師

上列當事人間確認區分所有權人會議決議無效等事件，本院於中華民國108年3月4日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

確認附表編號1、2所示決議內容無效。

被告應連帶給付原告新臺幣壹仟肆佰參拾萬元，及自民國一〇六年八月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之七十七，餘由原告負擔。

本判決第二項於原告以新臺幣肆佰柒拾陸萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣新臺幣壹仟肆佰參拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序部分：

壹、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：...三、減縮應受判決事項之聲明者。七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。民事訴訟法第255條第1項第3款、第7款分有明文。原告起訴原聲明：(一)確認被告所屬大安鼎極大廈如附表所示之區分所有權人會議之決議及增訂之規約內容無效。(二)被告應連帶給付原告新臺幣（下同）1,890萬元，及自民國104年8月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息【本院106年度北司調字第899號卷（下稱調卷）第2頁】，嗣原告追加、減縮聲明為：(一)確認被告所屬大安鼎極大廈如附表所示區分所有權人會議之決議及增訂之規約內容無效。(二)被告應連帶給付原告1,890萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應容忍並不得妨礙或阻撓原告將所有之門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○號2樓、2樓之1房屋出租供作符合使用執照記載其用途為一般事務所（G2）之使用（2卷第302頁，以下未指明卷別者，即指本院卷，僅引卷宗數及頁碼），就起息日減縮部分，依民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。至原告以民法第767條第1項規定追加上述(三)聲明，因原告(一)聲明之積極目的之實現，即在於(三)不作為給付之訴，且原訴與追加之訴之主要共同爭點及所應調查之證據，均係原告專有部分建物依法究否僅得作住宅使用，故認不甚礙被告之防禦，且原訴之證據資料得援用於追加之訴，亦符訴訟經濟，而原告所為訴之追加尚在本件訴訟前階段，是未礙訴訟終結，故被告辯稱；追加不合法云云，並無足採。

貳、被告大安鼎極大廈管理委員會（下稱被告管委會）法定代理人原為主任委員（下稱主委）黃莉蓁，於本件訴訟繫屬中變更為吳至知，經其具狀聲明承受訴訟，有臺北市政府都市發

01 展局107年8月2日函及聲明承受訴訟狀存卷可參（2卷第359
02 -362頁），符合民事訴訟法第175條第1項、第176條規定，
03 應予准許。

04 乙、原告起訴聲明：(一)確認被告所屬大安鼎極大廈（下稱系爭大
05 廈）如附表所示區分所有權人會議之決議及增訂之規約內容
06 無效。(二)被告應連帶給付原告1,890萬元，及自起訴狀繕本
07 送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被
08 告應容忍並不得妨礙或阻撓原告將所有之門牌號碼臺北市○
09 ○區○○○路○段○○○號2樓、2樓之1房屋出租供作符合使用
10 執照記載其用途為一般事務所（G2）之使用。(四)就第2項聲
11 明，願提現金或同面額之第一商業銀行可轉讓定期存單，請
12 准擔保宣告假執行（2卷第302頁），而主張：
13 原告於民國104年5月27日就其所有門牌號碼：臺北市○○區
14 ○○○路0段000號2樓（下稱2樓房屋）、2樓之1之房屋（下
15 稱2樓之1房屋，下合稱系爭房屋）及車位，與訴外人吳昇靜
16 訂立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），供吳昇靜經營補習
17 班。臺北市政府都市發展局（下稱北市都發局）核發之使用
18 執照記載系爭房屋用途為一般事務所，依法可作為公司登記
19 或申請合法補習班使用，且原告與吳昇靜訂立系爭租約時，
20 大安鼎極住戶規約並無系爭大廈僅得為純住宅之約定，惟吳
21 昇靜承租系爭房屋後，於104年7月以訴外人艾力文化事業股
22 份有限公司（下稱艾力公司）名義向臺北市建築師公會申請
23 取得室內裝修施工許可證，並向被告管委會遞交裝潢施工申
24 請單相關文件，被告竟故意為附表編號1臨時區分所有權會
25 議決議，以系爭大廈屬純住宅為由，駁回吳昇靜裝潢施工申
26 請，並阻撓其裝潢工程，復又召開附表編號2會議決議增訂
27 大安鼎極大廈住戶規約（下稱系爭規約）第16條第3項，禁
28 止原告出租予吳昇靜供經營補習班之用。吳昇靜嗣以原告有
29 可歸責之債務不履行，依民法第226條第1項、第256條規定
30 ，終止系爭租約，訴請原告返還已付之租金及押金100萬元
31 、稅金18萬元及支票12紙，業經本院臺北簡易庭104年度北

簡字第10482號(下稱另案簡易案件)及本院106年度簡上字第6號判決系爭租約終止，原告應返還上述款項及支票予吳昇靜。附表編號1、2決議，違反公管條例第4條、憲法第15條、第23條、民法、第56條第2項、第72條規定，有悖公共秩序及善良風俗與比例原則，而為無效。被告上述妨礙吳昇靜裝潢系爭房屋之行為，致其於104年8月27日終止系爭租約並請求原告返還租金與押金，侵害原告依公管條例第4條規定所賦予之專有部分所有權使用及受益權能，被告應依民法第184條第1項前段、第185條、第216條規定，連帶賠償系爭租約所定104年9月1日至106年5月1日月租30萬元，月租嗣調整為35萬元，合計1,890萬元之所受損害及所失利益。被告數年來均堅持系爭房屋僅得作住宅使用，進而以附表編號1、2決議，妨礙原告按使用執照記載之法定用途為使用，故依第767條第1項中段及後段、民法第184條第1項、第185條規定，請求本院擇一判命被告應容忍並不得妨礙原告將系爭房屋出租供作符合使用執照記載用途為一般事務所(G2)使用。爰依公管條例第4條、民法第56條第2項、第72條、第184條第1項、第185條、第767條第1項中段及後段，求為判決如首揭聲明所示。

丙、被告則聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如就原告訴之聲明第2項受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行(2卷第259頁)，而抗辯：

一、公管條例第3條第12款、第5條、第6條第1項第5款、第15條第1項、第49條第1項第1款規定，區分所有權人專有部分之利用，不得妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益，系爭大廈住戶規約係為增進共同利益、確保生活環境決議之共同遵守事項，住戶自當遵守，縱公管條例第4條規定區分所有權人對其專有部分得自由使用、收益、處分、排除他人干涉，仍不得違反法令規定且受同條例第5條限制，即不得妨害建築物正常使用及違反區分所有權人共同利益。系爭大廈銷售時即標榜「一層一戶，層峰豪宅」，規劃為一

01 層一戶之純住宅，建物房屋預定買賣契約書第11條第4款明
02 定建商即訴外人聯智建設科技股份有限公司（下稱聯智公司
03 ）不得增加戶數，房屋預定買賣契約書（下稱預定買賣契約
04 書）所附住戶管理規約第9條第4款規定：「禁止於住宅內有
05 任何非住宅行為或擾亂居家安寧之行為」，建商擬定之住戶
06 管理規約（下稱建商版住戶規約）明揭僅得於住宅內為住宅
07 行為，足證系爭大廈自始即規劃為住宅，又依該規約第9條
08 第13款規定：「各戶家人及親友等來往，出入公用大門務必
09 督促注意隨手關閉。各戶自用大門，亦宜注意大門上鎖，以
10 策安全。如有非本大樓客戶或各戶相關親友，按鈴求進者，
11 必須先詢身分，確認與本大樓之住戶有關係者或有其他正當
12 事由認有必要者外，絕不開啟大門引進…」，系爭大廈管制
13 人員進出極嚴，倘系爭大廈1、2樓本規劃為商業用途，建商
14 版住戶規約顯與商業用途衝突，是認系爭大廈各層應以純住
15 宅使用始得謂正常使用，且聯智公司已以98年11月12日函承
16 諾系爭房屋用途由一般事務所變更為住宅使用，並慎選未來
17 購買對象，已確認系爭房屋為純住宅，故非住宅使用即非正
18 常使用，並違反區分所有權人共同利益，因商業活動之門禁
19 管制、人員身分控管困難，勢必影響系爭大廈住宅安寧及環
20 境品質，且系爭大廈既有人力，無力負荷補習班或商業用途
21 之不特定人進出，增加門禁管理人員之負擔，嚴重影響系爭
22 大廈居家安全性。增訂第16條第3項規定前之住戶規約第16
23 條第2項明定區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用
24 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
25 要構造及妨害建築物環境品質，就專有部分建物之使用已有
26 明文限制，原告係於99年7月23日購受系爭房屋，自應受前
27 述第16條第2項規約內容之拘束。被告召開附表編號1會議決
28 議：「…本大安鼎極大廈各區分所有權人及住戶應以純住宅
29 為本大廈使用用途，不得自行、出租或使他人以非用途來使
30 用本大廈。…」，係本於原始買賣契約及上開住戶規約第16
31 條第2項暨公管條例第5條規定所為，並無何違背法令之處而

無效。依聯智公司銷售廣告及說明書、建商版住戶規約、聯智公司98年11月12日函，均可知系爭大廈建築設計、消防、門禁均係以住宅用途基礎所為之設備規劃，故附表編號2決議所增訂之規約第16條第3項規定：「區分所有權人及住戶應以純住宅為本大廈使用用途，不得自行、出租或使他人以非住宅之用途來使用本大廈（包括但不限於不得用於營業或其他營業/商業用途）」，僅係住戶規約第16條第2項之補充說明，並無悖公管條例第4條，亦未逾公管條例第5條規定，而為有效。況原告已另行出租系爭房屋予訴外人黃仁吳，租期自107年6月1日起至112年5月31日止，被告管委會於黃仁吳備具相關文件並出具切結書後，即同意其裝潢施工申請及進駐，可認被告無妨礙或阻撓原告出租之行為。被告管委會先前駁回吳昇靜申請理由之一為檢附之室內裝修施工許可證之領證人為艾力公司，與申請人吳昇靜非同一人，裝潢施工承諾書非吳昇靜本人簽名亦未用印，故被告管委會駁回申請有正當理由且符合公共利益，並非故意阻撓。被告管委會審核進入公寓大廈裝潢施工作業，避免施工危害住戶安全及環境，係行使公管條例第5條明定之權利，自非妨礙或阻撓原告使用收益權或故意侵害原告所有權之侵權行為。

二、原告與聯智公司、聯德電子股份有限公司（下稱聯德公司）為關係人，且原告法定代理人與聯德公司法定代理人均為陳銘智，可認原告、聯智公司、聯德公司，均屬聯德集團之關係企業，聯智公司就系爭大廈原始規劃及變更為住宅登記之承諾，同屬聯德集團事務，原告無從諉為不知，不得以系爭房屋使用執照所載用途為一般事務所，而否定原告知悉系爭大廈自始規劃為住宅使用一節。原告委由聯德公司總經理鄧瑞玲（其自聯智公司設立時之93年3月31日起至96年8月10日止為該公司董事長）、聯德公司董事長陳銘智、訴外人寶泰建設股份有限公司（下稱寶泰公司）副總經理李進興處理系爭房屋出租事宜，而鄧瑞玲早於98年10月20日即以聯智公司董事長身分與被告進行住戶協商會議，該會議決議內容

為：2F請依當時廣告為純住宅使用，不得當一般事務所。建設公司願研擬將2樓用途由一般事務所變更為住家或慎選未來購買的對象必需當住家使用等語，故鄧瑞玲於104年5月27日與吳昇靜接洽租賃事宜時，已知系爭大廈原始規劃即為純住宅，及聯智公司承諾變更系爭房屋使用執照用途為住宅一事。鄧瑞玲代理原告與吳昇靜接洽出租系爭房屋事宜，堪認系爭房屋出租事宜係聯德集團處理，且聯智公司於系爭大廈廣告說明文宣，品牌價值亦註明「聯德集團—聯智建設公司品牌」，原告既自承委由鄧瑞玲代理其接洽出租事宜，則本人知悉事實與否以代理人決之，是原告對系爭大廈建案原始規劃及聯智公司向被告承諾將系爭大廈1、2樓（即系爭房屋）使用執照用途變更為住宅、限住宅使用之用途一情自屬知情，況自原告於99年7月23日買受系爭房屋以降，被告屢屢告知系爭大廈為純住宅用途，其無從諉為不知，竟對吳昇靜隱瞞此情，並要求吳昇靜不據實告知被告管委會承租用途而逕予裝潢，吳昇靜終止系爭租約係原告隱瞞系爭大廈純住宅之事實，致無法交付合於租賃目的之房屋，原告未能收取租金之損害係可歸責於己之事由未對吳昇靜據實以告所致，與被告行為無相當因果關係，原告本件損害賠償權利之行使，有違公平及個案正義與誠信原則而應受限制，附表1、2決議內容僅係重申系爭大廈為純住宅之用途，未使原告所有權喪失，亦未限制其合於住宅目的使用之出租之權利，故原告所有權能未受侵害，亦無何權利或利益受損。依吳昇靜與原告代理人鄧瑞玲Line對話記錄可知，吳昇靜承租目的原供開設幼稚園，惟依幼兒園及其分班基本設施設備標準第6條幼兒園原則上應設於1樓之規定，可知系爭房屋不得設立幼兒園，吳昇靜可能因此改以補習班名目申請，實際上經營幼兒園，而此對系爭房屋居住環境、噪音、交通之衝擊甚大，依吳昇靜開設幼兒園之規劃與向主管機關申請之補習班立案二者有所出入，有申請名目與實際使用用途不符之虞，實難以臺北市政府都市發展局、教育局、臺北市建築管理工程處函覆

內容，遽認原告出租系爭房屋予吳昇靜之登記用途合法性，是被告駁回吳昇靜之裝潢申請，係維護公共利益及公共安全，無違公序良俗及比例原則。臺北市政府教育局雖核准於系爭房屋設立艾力美語短期補習班，然因教育局無審查公共安全、消防之專業，艾力補習班樓地板面積未達200平方公尺又無須變更使用執照，惟無從否認公共安全、消防設施未經建管處、消防局會勘審查，則難謂艾力補習班合於建築法、消防法規之規定，補習班得否順利運作，尚屬未定，故原告請求3年租金賠償，亦屬有疑。又系爭租約租賃範圍包含停車位，然汽車升降梯寬度僅236公分，不符合內政部89年4月20日令訂定之寬度250公分，業經臺灣省建築師公會鑑定屬實，則升降梯以目前單純住宅使用已有公安疑慮，遑論原告出租予吳昇靜設立補習班後，人車出入數量及頻率增加，汽車升降梯既有設備更無力承受，被告管委會104年7月9日函僅係告知上情予原告、吳昇靜，並無妨礙或阻撓原告出租之行為。

三、本院104年度北簡字第10482號判決命原告應給付吳昇靜118萬元及預收之12紙支票，因12紙支票為預先開立之租金，尚未兌現，故原告損害僅118萬元而非1,890萬元，且吳昇靜係以補習班立案核可為名，行違法設立幼兒園之實，且系爭房屋位處2樓無法設立幼兒園，租賃期間自不得依系爭租約所定5年租期計算原告損害，且原告不得依此違法行為向被告主張損害賠償或計算所失利益。又原告遭終止系爭租約係其隱匿系爭房屋僅得純住宅使用一節，縱有損害，為與有過失，應減免賠償金額。而原告有給予吳昇靜3個月免租金之裝修期，故原告此部分無租金損害，其經吳昇靜於104年8月27日終止系爭租約後，即得自行使用收益系爭房屋，是原告損害為0元。又原告嗣於107年6月1日出租予第三人，租期至112年5月31日止，應依民法第216條之1規定，扣除原告該部分租金收入。

丁、本院判斷：

01 壹、原告於99年8月4日自聯智公司買受取得臺北市○○區○○○
02 路○段○○○號2樓、2樓之1房屋之所有權，被告吳至知、黃莉
03 蓁、陳美滿、蔡美惠、唐新民、唐葆真、張國煒、、吳曉雲
04 、劉高育、黃書明、吳桂月（下稱吳至知等11人）與原告均
05 係系爭大廈之區分所有權人；建築物依危險指標與使用強度
06 區分為A-H類，即8類23組，系爭房屋使用執照登記用途為一
07 般事務所（G2，即供商談、接洽、處理一般事務所一般門診
08 、零售、日常服務之場所之G辦公服務類，組別為第2組：供
09 商談、接洽、處理一般事務之場所），系爭大廈3樓至11樓
10 之登記用途均係集合住宅（H2，即供特定人住宿之場所之H
11 住宿類，組別為第2組：供特定人長期住宿之場所）；原告
12 與吳昇靜就系爭房屋於104年5月27日訂立房屋租賃契約書，
13 約定租期自104年6月1日至109年6月1日止，有3個月免收租
14 金之裝修期，自104年9月1日起收租，月租金為300,000元，
15 自106年6月1日調漲為350,000元，系爭租約並經公證；臺北
16 市政府教育局（下稱北市教育局）准許艾力公司於臺北市○
17 ○區○○○路○段○○○號2樓設立附設臺北市私立艾力美語短
18 期補習班新生分班，艾力公司並取得該公司附設臺北市私立
19 艾力美語短期補習班新生分班之臺北市短期補習班立案證書
20 ，該公司於104年7月取得臺北市建築師公會核發之室內裝修
21 許可證，吳昇靜於同年月向被告管委會申請室內裝修施工惟
22 遭駁回；被告管委會主任委員依序於104年7月15日、104年8
23 月9日，召集第7屆第1次臨時區分所有權人會議、第7屆第2
24 次臨時區分所有權人會議，被告吳至知等11人均有出席該2
25 次會議，並均同意決議如附表編號1、2所示內容，而增訂住
26 戶規約第16條第3項：「區分所有權人及住戶應以純住宅為
27 本大廈使用用途，不得自行、出租或使他人以非住宅之用途
28 來使用本大廈（包括但不得用於營業或其他營利/商
29 業用途）。」，吳昇靜嗣以原告有可歸責債務不履行，經其
30 合法終止系爭租約，請求返還押租金與第1年租金及稅金之
31 支票，本院106年度簡上字第6號判決認定吳昇靜因住戶規約

第16條第3項系爭房屋不得作為營業使用之增訂，而未取得被告管委會裝修同意，係原告未盡民法第423條規定義務所致，其有可歸責於己事由之給付不能之債務不履行，而認吳昇靜於104年8月20日存證信函解除系爭契約為合法，系爭租約於同年月27日合法解除，原告應負返還稅金與租金之支票及押租金義務確定；原告於107年5月31日出租系爭房屋予黃仁吳供其開設醫美診所，約定租期自107年6月1日至112年5月31日止，上開各情，有房屋租賃契約書、大安鼎極大廈第7屆第1次及第2次臨時區分所有權人會議會議紀錄與會議簽到表、臺北市政府都市發展局使用執照存根及附表、住戶規約、室內裝修許可證、大安鼎極住戶裝潢施工申請單、臺北市政府教育局准予艾力公司籌設補習班函、臺北市短期補習班立案證書、大安鼎極住戶裝潢施工申請單，且經本院依職權調取本院106年度簡上字第6號卷宗核閱屬實，復為被告所不爭，應信為真實。

貳、原告主張：系爭房屋使用執照登記G2：一般事務所類別依法免辦理變更使用執照本得作為補習班使用，附表編號1決議內容及2決議所增訂之住戶規約第1條第3項限制原告出租予吳昇靜經營補習班之符合G2類別之使用，侵害其所有權，致受有未能收取租金損害，被告則以上詞置辯，是本件應審究者為：一、系爭房屋依使用執照登記用途，得否作為補習班用途。二、系爭大廈銷售廣告及說明書暨聯智公司與區分所有權人之協調會，有無承諾系爭大廈為純住宅；原告是否因委任處理系爭房屋出租事宜，而知悉系爭房屋僅得供純住宅使用；附表編號1決議內容及編號2決議增訂之住戶規約第規定，是否為銷售廣告及說明書、原住戶規約第16條第2項、建商版住戶規約之重申。三、被告管委會有無權利能力與責任能力、其駁回吳昇靜之申請及被告吳至知等11人所為附表編號1、2決議是否構成侵權行為。四、原告有無受有損害，其所得請求損害賠償金額，爰分論如下。

參、按建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有

第九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，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣(市)主管建築機關定之。第二項建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。建築法第73條第2項、第3項、第4項定有明文。次按第二項建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。次按建築物變更使用類組，應依附表一規定辦理。符合附表一規定免辦理變更使用執照之建築物，變更後之使用類組屬下列場所者，所有權人或使用人應檢具相關文件，送交目的事業主管機關轉送都發局審查有關建築管理事項，並經目的事業主管機關依該管法規許可後，始得變更使用：二、D-5：補習（訓練）班、文康機構、才藝班、課後托育中心等類似場所。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、第2項第2款亦有明定。復按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。公管條例第5條亦有明文。

- 一、查吳昇靜為艾力公司董事，該公司申請於2樓房屋設立艾力公司附設臺北市私立艾力美語短期補習班新生分班，申請班舍總面積122.11平方公尺，其中教室5間73.68平方公尺，有北市教育局函及短期補習班立案證書、公司設立登記表存卷為證（1卷第41-44頁）。本院函詢北市教育局、臺北市建築管理工程處（下稱北市建管處）、臺北市政府都市發展局（下稱北市都發局），系爭房屋依相關法令得否申請設立短期補習班，經北市教育局覆以：「…三、有關貴院函詢旨揭地址營業樓地板面積未達二百平方公尺之補習班，依上述法規得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辦理，…」；北市建管處則函謂：「…二、按「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」第三條

規定，D-5類組（補習班）面積未達200平方公尺之建築物，應檢附同辦法第四條相關文件，送交目的事業主管機關轉送都發局審查有關建築管理事項，並經目的事業主管機關依該管法規許可後，始得變更使用，先予敘明。三、旨揭建築物使用樓地板面積若未達200平方公尺者，得依前開辦法規定申請設立短期補習班」；北市都發局函稱：「…二、查旨揭地點位屬「第三之二種住宅區」，臨接47公尺寬計畫道路，建物騰本面積分別為129.02、100.29平方公尺，該棟建築物總樓層數為11層，依本市土地使用分區管制自治條例規定，營業樓地板面積不超過200平方公尺者，得歸屬「第28組：一般事務所（十六）補習班」，…。三、次查「第三之二種住宅區」依上開自治條例規定，得附條件允許作該2組別使用，…。四、經檢視旨揭2案址分別申請設立作補習班使用（以第28組：一般事務所認定）時，符合上開自治條例規定，…」（1卷第212頁背面-213頁、第218頁）；再參酌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附表一所載原核准G2使用類組建築物，符合使用樓地板面積未達200平方公尺之條件者，免辦理變更使用執照，即得變更為D5使用類組一節（D類：供運動、休閒、參觀、閱覽、教學之場所之休閒文教類，組別為第5組：供短期職業訓練、各類補習教育及課業輔導之教學場所），可知吳昇靜所申設之艾力短期補習班，因營業樓地板面積未達200公尺，依建築法第73條第2項但書、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、第2項第2款、臺北市土地使用分區管制條例規定，檢具相關文件後，即得免變更使用執照，申請設立短期補習班，是系爭房屋核定之使用類別雖為G2一般事務所，且基地土地使用分區屬第3之2種住宅區，依法得作設立補習班使用，被告抗辯：系爭房屋僅得作純住宅使用，於法無據，洵不可採。

二、被告抗辯：原告為聯智公司關係企業，聯智公司曾承諾欲變更系爭房屋使用執照用途為住宅，原告委任與吳昇靜接洽處

理之鄧瑞玲，即為先前與系爭大廈住戶協調變更系爭房屋用途之人，故原告明知系爭房屋僅得作住宅使用，且銷售廣告及建商版住戶規約第10條第4項，均可知系爭大廈全棟各戶應為純住宅云云，惟查：

(一)、依被告所提聯德電子公司基本資料查詢與該公司及子公司96及95年度合併財務報表暨會計師查核報告，記載原告與聯德公司之董事長相同均為陳銘智、系爭大廈之建商即聯智公司為聯德電子公司之實質關係人（調卷第113-116頁），然原告、聯德公司、聯智公司究屬3個不同法人格，各該法人知悉與否仍應分別觀之，是被告提出之聯智大安鼎極案價值分析說明雖記載：「一、品牌價值。1.聯德集團-聯智建設公司品牌」，然不因此即得謂聯智公司所知之事實均為聯德公司或原告所知，而原告縱於99年8月4日向聯智公司買受取得系爭房屋所有權，惟核發日期為98年3月24日之使用執照即已明載系爭大廈1樓用途為一般零售業甲組（G3）類別、系爭房屋則係一般事務所（G2）之類別（調卷第19頁），且遍閱住戶規約第16條第3項增訂前之住戶規約全文，並無系爭大廈全棟各層區分所有權人或住戶僅得以住宅用途之限制，有98年9月19日住戶規約存卷得參（1卷第81-85頁），即難認原告99年8月承購時有系爭大廈全棟為純住宅或系爭房屋為住宅用途之認識。又被告所提房屋預定買賣契約書附件之建商版住戶規約第9條第4項固規定：「禁止於住宅內有任何非住宅行為或擾亂居家安寧之行為」（調卷第110頁），然該規約第1條已明訂：「本規約依公寓大廈管理條例規定，於區分所有權人會議決議規約內容或追認前，對全體區分所有權人及住戶具有合法之拘束力，買受人應簽立並遵守之」（調卷第108頁），是除非該規約嗣成為區分所有權人會議決議之規約內容抑或經該會議追認外，即為區分所有權人嗣決議成立之住戶規約所取代，故建商版住戶規約即失其效力，而98年9月19日經系爭大廈區分所有權人會議決議訂立之住戶規約全文（1卷第81-85頁），並無上述類同建商版住

01 戶規約第9條第4項之規定，被告又未舉證該項規定曾經區分
02 所有權人會議追認，是建商版住戶規約第9條第4項於98年9
03 月19日時即已失效，故被告執該項規定，謂原告知悉系爭大
04 廈全棟各層原始規劃係僅供住宅用途云云，即屬失據。

05 (二) 98年10月20日由聯智公司董事長鄧雅玲及該公司協理與1樓
06 、3樓-11樓之住戶所出席之系爭大廈住戶與建設公司協商會
07 議紀錄：「…項次二：2F請依當時廣告為純住宅使用，不得
08 當一般事務所。決議：建設公司願研擬將2樓用途由一般事
09 務所變更為住家或慎選未來購買的對象必須當住家使用」；
10 聯智公司同年11月12日發予被告委管會之函：「說明：…二
11 、本公司同意配合事項如下：1.二樓用途由一般事務所變更
12 為住宅使用，並慎選未來購買對象（此作業已委託建築師收
13 集相關資料文件整理，必要時需請全體區分所有權人簽署同
14 意）。…三、上述第二項所允同意事項，本公司願貴會能整
15 體考量接受與否本公司在能力所及的合理範圍內，皆願意配
16 合貴會的要求執行，惟希望貴會對於建設公司的要求，能基
17 於合法、合情、合理方式及同理心相待，讓貴我之糾紛一次
18 解決，本公司也會全力配合」（1卷第134頁、調卷第112頁-
19 第112頁背面），依上開紀錄及函文內容之文義解釋可知，
20 聯智公司僅同意「研擬」變更用途或慎選買受人，此由上述
21 函文第3項再次載明：「三、上述第二項所允同意事項，本
22 公司願貴會能整體考量接受與否本公司在能力所及的合理範
23 圍內，皆願意配合貴會的要求執行，惟希望貴會對於建設公
24 司的要求，能基於合法、合情、合理方式及同理心相待，讓
25 貴我之糾紛一次解決，本公司也會全力配合」，僅表示在己
26 能力所及合理範圍內配合被告管委會要求執行即足徵之，並
27 未承諾聯智公司「應」將系爭房屋G2用途變更為集合住宅H
28 用途，又縱認被告所辯：聯智公司已承諾系爭房屋用途須變
29 更一節為可採，然此僅屬1樓、3樓-11樓所有權人與聯智公
30 司間之契約，此契約僅具債之性質，而不具物權契約之對世
31 效力，依債之效力相對性原則，自無從拘束該契約以外之第

三人即原告，是聯智公司縱未履行該契約，亦僅屬1樓、3樓-11樓住戶得否對之請求債務不履行損害賠償之問題，洵非原告應受聯智公司與上述人等間契約效力之拘束，抑或原告負有不得按使用執照G2一般事務所之法定允許用途為使用收益之義務。

(二)查鄧瑞玲固為與吳昇靜磋商系爭租約之人，惟無論鄧瑞玲係如原告所主張係法定代理人陳銘智個人所委任抑或被告抗辯為原告所委任之代理人，鄧瑞玲與住戶協商，寄發上開函文予被告管委會之時點依序係98年10月、同年11月，而原告承購時點為99年8月，故判斷其是否知悉系爭大廈原始規劃即為全棟建物各層均為住宅用途而應否如被告所辯應受該預設用途之拘束，應係以上述承購時點為準，而非原告於承購後嗣經被告管委會告知抑或鄧瑞玲104年與吳昇靜接洽系爭租約之時點，是縱認原告承購後或因鄧瑞玲為原告之代理人而認原告磋商系爭租約時知悉上情，仍不因此知悉而就系爭房屋受不得按法定用途為使用收益之限制，故被告抗辯，即無可採。

肆、按人民之生存權、工作權及財產權，應予保障。凡人民之其他自由及權利，不妨害社會秩序公共利益者，均受憲法之保障。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。法律行為，有背於公共秩序或善良風俗者，無效。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。憲法第15條、第22條、公管條例第4條第1項、第5條、第15條第1項、民法第72條、第765條分有明文。次按民法第七十二條所謂法律行為有背於公共秩序或善良風俗者無效，乃指法律行為本身違反國家社會一般利益及道德觀念而言（最高法院69年台上字第2603號判例參照）。

01 一、住戶規約第16條第1項規定：「區分所有權人及住戶對專有
02 部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之」
03 （1卷第84頁背面），及公管條例第15條第1項規定，原告依
04 法自得以一般事務所G2類別使用、收益系爭房屋，且得無庸
05 變更使用執照而作為D5補習班類別使用，詳如前述，故原告
06 出租系爭房屋予吳昇靜作美語補習班使用，係符合建物使用
07 執照核定之用途，既係依核定用途所為之使用收益，即屬公
08 管條例第5條所稱「正常使用」，且為同條例第4條第1項專
09 有部分收益權能保障之範圍內，被告辯稱：系爭房屋須依純
10 住宅方式為使用收益，始為該條所稱正常使用云云，不符系
11 爭房屋使用執照核定之用途，為無足憑。附表編號1區分所
12 有權人會議決議系爭大廈全棟各層住戶不得自行、出租或使
13 他人以非住宅、商業或營利用途就其各該專有部分為使用收
14 益，僅得以純住宅使用，及編號2所增訂之同一內容之住戶
15 規約第16條第3項規定，已違反建築法第73條第2項規定及臺
16 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
17 條第1項、第2項第2款規定，且與系爭房屋使用執照核定用
18 途不符，於法無據，是附表編號1決議並進而授權被告管委
19 會及主委就未以純住宅用途使用收益之區分所有權人，有駁
20 回裝潢施工申請之權利，並得即時制止及採取必要之行為，
21 即失所憑。

22 二、憲法第15條之財產權為基本權利，基本權利之功能除保護人
23 民不受公權力侵害外，並保護人民不受其他第三人之侵害，
24 而憲法對私人間之民事關係為間接效力，即經由民法概括條
25 款如民法第72條規定實現憲法基本權利之價值體系。公管條
26 例第4條第1項係民法第765條所有權人除法律另有規定外，
27 享有使用、收益、處分並排除他人干涉之所有權權能內容之
28 再次重申，是以憲法第22條保障人民財產權（所有權）規範
29 功能，即透過公管條例第4條第1項為體現，是原告使用、收
30 益系爭房屋，除非符合法律保留原則，即不得予以限制，且
31 遭妨害時尚有排除干涉以維護所有權完整行使之權能，此為

01 民法第765條、公管條例第4條第1項明揭物權法之基本原則
02 及所有權權能內容及保障之價值體系，而民法第72條所謂公
03 共秩序除指國家社會一般利益外，尚兼括整體法秩序之規範
04 原則及價值體系，附表編號1上述決議內容及與該內容相同
05 之編號2決議增訂住戶規約第16條第3項規定，違反物權法所
06 有權權能內容及保障之核心原則及價值體系，亦違反法律保
07 留原則，且無何法律依據，已違反公共秩序而係無效，是原
08 告訴請確認決議內容為無效，應為可採。

09 伍、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任
10 。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。
11 不能知其中孰為加害人者亦同。造意人及幫助人，視為共同
12 行為人。民法第184條第1項前段、第185條定有明文。
13 按依公寓大廈管理條例第三條第九款規定，管委會係由區分
14 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
15 行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事
16 務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體
17 法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管委會之名義
18 為交易者比比皆是。於民事訴訟法已有第四十條第三項：「
19 非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力」規
20 定之外，公寓大廈管理條例更於第三十八條第一項明文規定
21 ：「管理委員會有當事人能力」，明文承認管委會具有成為
22 訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行
23 職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於同條例第六條第
24 三項、第九條第四項、第十四條第一項、第二十條第二項、
25 第二十一條、第二十二條第一項、第二項、第三十三條第三
26 款但書，規定其於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義
27 務之資格，賦與管委會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權。
28 故管委會倘基於規約約定或區分所有權人會議決議所為職務
29 之執行致他人於損害，而應由區分所有權人負賠償責任時，
30 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
31 人得基於程序選擇權，並依上開同條例第三十八條第一項規

01 定及訴訟擔當法理，選擇以管委會為被告起訴請求，俾迅速
02 而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用
03 及有限司法資源之不必要耗費（最高法院98年台上字第790
04 號判決意旨參照）。被告抗辯：被告管委會僅有當事人能力
05 ，而無權利能力、責任能力云云，顯與公寓大廈管理條例（
06 下稱公管條例）賦予管委會得作為權利義務主體而有權利能
07 力及責任能力與訴訟實施權之立法意旨不符，且悖違首揭最
08 高法院判決意旨，是認被告前開辯詞，並無足信。

09 一、系爭大廈住戶裝潢施工管理辦法同意書第5條第4項規定施工
10 廠商進入社區施工前3日，應依規定填寫裝潢施工申請單、
11 施工人員名冊、裝潢施工承諾書、裝潢修改施工切結書，並
12 經管理委員會核准後，始可憑核准之申請單，辦理施工人員
13 /車輛換證事宜進入大廈施工【本院104年度北簡字第00000
14 號1卷（另案北簡1卷）第151頁】，可知吳昇靜之裝潢施工
15 申請應經被告管委會核准，始得施工。依吳昇靜申請斯時被
16 告管委會主委陳美滿於本院104年度北簡字第10482號事件所
17 證：被告管委會與建商聯智公司有好幾個訴訟，興訟原因就是
18 聯智公司當時出賣時說系爭房大廈是純住宅以及公設、車
19 位之問題。吳昇靜在104年6、7月期間有向管委會請求進入
20 系爭房屋裝修，吳昇靜配偶林堃渝有跟管委會溝通好幾次，
21 伊等跟原告說伊等是純住宅，私下聊才知他們要做營業用，
22 但管委會不准，管委會態度就是不允許吳昇靜進入裝修，當
23 時金運公司有打電話說要管委會允許吳昇靜進來裝潢，伊說
24 不行，因為當初聯智公司答應的就是純住宅，當時跟吳昇靜
25 溝通時，有講伊等有伊等處理的方法，如果你們強行進入，
26 伊等有方法處理，管委會會討論，伊等知悉系爭房屋使用執
27 照用途係一般事務所，但聯智公司當初就是強調是純住宅，
28 搬進去才知2樓（即系爭房屋）是住商，管委會禁止吳昇靜
29 進入系爭房屋裝潢之法律依據，就是聯智公司有答應讓系爭
30 大樓變成純住宅，因為當初就是答應伊等是純住宅等語（另
31 案北簡2卷第12-13頁背面），可知被告管委會駁回吳昇靜裝

潢施工申請之唯一原因係其欲供補習班營業使用，不符系爭大廈全棟各層應為住宅之用途，並非出於室內裝修許可證領證人艾力公司與施工申請人吳昇靜兩者名義不符或吳昇靜未於申請單用印此一形式上得輕易補正之理由；次參酌證人林堃渝所證：伊於系爭租約締結後，就與管委會聯繫瞭解如何向該會提出室內裝潢申請，依管委會孫主任所提供之申請書，開始準備所有文件，於104年7月2日提出申請送管委會審查，該會於同年8月8日正式回絕伊申請，伊從7月2日起就持續與主委溝通逾7次，在遭管委會駁回後，伊陸續與主委溝通駁回之原因為何，才發現管委會對系爭大廈之使用僅限於純住宅，而不得做任何商業用途，陳美滿稱倘強行施工，將遭警衛阻止並報警處理，伊希望能與管委會達成共識，乃跟管委會反應系爭房屋係一般事務所得合法作為商業使用，但該會仍係以純住宅理由拒絕。關於室內裝修施工許可證領證人艾力公司與裝潢申請人吳昇靜兩者名義不符問題，建管處回覆倘房東同意，任何人均得提出裝潢申請，因將來補習班立案係會使用艾力公司附設補習班名義為之，故提出之申請為合法，伊親自與陳美滿溝通此問題，並向之告知建管處上述建議及說明。管委會回函後，伊等至少兩次與陳美滿討論，她明確告知，不論伊等用任何名義申請，結果都是不能做商業使用，絕對不會同意伊等之申請，陳美滿向伊稱：倘強行進入裝修，他們會採取法律途徑要求伊等回復原狀等語（另案北簡2卷第14-15頁），可知被告管委會駁回吳昇靜施工申請之唯一及實際之理由，確係系爭大廈全棟各層住戶應為住宅用途，非如被告所辯：係領證人與申請人名義不符、吳昇靜未於裝潢施工承諾書用印云云；末佐以被告管委會104年7月9日致艾力公司函明載：系爭大廈為純住宅使用，貴申請人為公司，請提出切結書說明是否為私人住宅使用，因建商之車梯及停車位有空間狹窄及動線規劃瑕疵情事，如作為住宅以外使用恐有逃生及相關安全風險，請貴申請人提出明確使用目的說明及規劃以供審查等語（1卷第46頁），僅

01 通知艾力公司應提出僅供住宅使用之切結書，並未述及有何
02 名義不符或裝潢施工承諾書欠缺用印之問題，尚且請艾力公
03 司提出詳盡使用目的說明，足認被告管委會否准吳昇靜申請
04 ，顯非出於名義不符或用印欠缺，是被告抗辯：吳昇靜遭駁
05 回理由係上述兩原因云云，尚無足採。依上述兩證人證言，
06 可認被告管委會知悉系爭房屋使用執照登記用途為一般事務
07 得作為商業使用，惟經林堃渝屢屢與陳美滿溝通此情，仍駁
08 回申請。

09 (二)查主委陳美滿於104年7月15日召集附表編號1會議討論住戶
10 出租房屋守則，並決議附表編號1內容之禁止區分所有權人
11 及住戶出租房屋係供非住宅用途之守則，並授權管委會發文
12 通知吳昇靜駁回其申請，且決議增訂規約，被告管委會即基
13 於該決議，以104年7月20日函知吳昇靜，因申請書所附文件
14 記載有辦公室營業商業用途，不符系爭大廈純住宅用途及編
15 號1決議，其申請不合法令及本大廈規定，而駁回其申請，
16 吳昇靜即寄發存證信函予原告略以：被告管委會禁止系爭房
17 屋作為補習班使用，致系爭租約之租賃目的不達，主張系爭
18 租約無效，請求返還押租金及租金與賠償等語，系爭大廈區
19 分所有權人嗣於同年8月9日會議決議增訂附表編號2所示內
20 容之住戶規約第16條第3項規定，禁止系爭大廈之區分所有
21 權人及住戶以非住宅或營利或商業用途為使用，吳昇靜乃再
22 以存證信函告知其無法忍受補習班能否於系爭房屋經營之不
23 確定事實，並限期命被告於5日內提供被告管委會同意系爭
24 房屋得供為補習班經營使用之證明，逾期則解除系爭租約，
25 該存證信函於104年8月21日達到被告，惟被告屆期仍未提出
26 ，被告管委會亦未同意吳昇靜裝修各情，有2次區分所有權
27 人會議紀錄、存證信函可參（調卷第24-25頁、另案北簡1卷
28 第31-33頁、第109-113頁），復參酌證人陳美滿上述吳昇
29 靜配偶林堃渝有跟管委會溝通好幾次之證言，及證人林堃渝
30 前揭所證：伊從7月2日起就持續與主委溝通逾7次，她明確
31 告知，不論伊等用任何名義申請，結果都是不能做商業使用

，絕對不會同意伊等之申請等語，堪證吳昇靜確因管委會堅持系爭大廈全棟各層僅得純住宅用途，而經管委會、被告吳至知等11人全體於區分所有權人會議決議各區分所有權人及住戶不得以非住宅或商業用途為使用、收益為由，否准吳昇靜施工申請，被告吳至知等11人再進而決議增訂住戶規約第16條第3項規定，致吳昇靜依系爭租約第8條第1項所定開設補習班經營之租賃目的確定不達，乃於104年8月20日寄發催告限期補正逾期則解除之存證信函，惟系爭房屋依法原得作商業使用，且無庸辦理使用執照變更即得作補習班使用，詳如前述，被告管委會駁回其申請及被告吳至知等11人為附表編號1、2決議，以限制原告依使用執照核定之法定用途之所有權收益權能之行為，致系爭租約遭解除而原告收益權能無法行使，自屬不法侵害原告所有權之侵權行為，致其受有返還預付租金與未能收取將來租金之損害，被告辯稱：原告僅係純粹經濟上損失，而非所有權受侵害云云，並無可採。又被告就前述建築物應依核定用途為使用，系爭房屋無庸辦理使用執照變更即得作為補習班使用之建築相關法令，無從託稱不知，惟渠等基於買受系爭大廈時之認識及前述98年10月20日聯智公司與住戶協商會議與該公司98年11月12日函，始堅認系爭大廈全棟各層僅得作住宅用途，是渠等有過失，且行為關連共同，應依民法第185條規定，對原告負連帶賠償責任。

二、被告抗辯：原告隱瞞吳昇靜系爭建物僅得作住宅用途一節，係可歸責原告，其不得向被告請求賠償云云，並提出吳昇靜與鄧瑞玲Line紀錄，然查：

系爭房屋依法本得供作補習班使用，前已詳論，依證人林堃渝所證：伊等有詢問陳銘智、鄧瑞玲確認系爭房屋得否合法作為商業使用，他們說是等語（另案北簡2卷第15頁），可知原告主觀認識為系爭房屋得供為補習班，而非僅得供住宅使用，既無此認識，即無隱瞞可言之可歸責事由。又鄧瑞玲固向吳昇靜稱：你們在大樓進出低調一點，不要和管委會說

01 你們是做什麼，就說來看房就好，避免鄰居知道之後有其他
02 意見，盡量採取低調等語，惟此因鄧瑞玲知悉被告有全棟各
03 層住戶應作為住宅使用之堅持，為免吳昇靜遭阻撓，始請其
04 出入低調，是鄧瑞玲上開內容之言詞，不得謂原告有可歸責
05 事由。

06 陸、按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
07 債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之
08 計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利
09 益。損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠
10 償金額，或免除之。民法第216條、第217條第1項分有明文
11 。

12 一、依系爭租約經公證，且艾力公司取得於2樓設立美語短期補
13 習班之北市短期補習班立案證書及臺北市建築師公會審查發
14 給之室內裝修施工許可證（1卷第42頁、調卷第23頁），及
15 證人林堃渝前述伊多次與管委會協調入屋施工，希望可與管
16 委會達成共識，進駐使用等語（另案北簡2卷第15頁），暨
17 吳昇靜已給付押租金100萬元各節觀之，可認原告因系爭租
18 約尚未收取之租金應屬依已定之計劃，可得預期之利益，是
19 原告亦得依民法第184條第1項前段、第216條規定向被告請
20 求賠償。

21 二、被告抗辯：吳昇靜係以美語補習班為名，違法開設幼兒園，
22 汽車升降梯寬度有未符買賣契約之瑕疵，則以住宅用途尚有
23 公安疑慮情形觀之，系爭房屋供作補習班用途，在人車數量
24 增加下，汽車升降梯設備有無力承受之安全危險，北市教育
25 局無審查公共安全、消防設施之專業，故艾力補習班雖有系
26 爭房屋立案證書，惟未必能符合建築法、消防法規而得順利
27 運作至系爭租約租期屆滿，故原告不得請求租賃存續期間之
28 全數租金云云，查鄧瑞玲發予吳昇靜Line訊息固有：在幼稚
29 園執照沒拿到之前，希望你們在大樓進出低調一點等語（1
30 卷第102頁），該僅憑該單一證據，尚無從遽認吳昇靜確有
31 違法設立幼兒園之事實，而被告並未陳明並舉證依吳昇靜預

01 定所招收之具體人數數量與汽車升降梯寬度不足，兩者究於
02 經驗法則上有何具相當蓋然性之安全上關連，且依短期補習
03 班設立及管理準則第8條第3項所定主管教育行政機關得專案
04 評估同一棟大樓建築安全、防火避難設備等，以限制補習班
05 招收人數，是臺北市政府教育局倘認有必要，自可協同北市
06 建管處、消防局勘查系爭房屋供補習班使用有無影響系爭大
07 廈建築物安全或有何防火避難設備不足之情，被告辯稱：北
08 市教育局不具審查消防、建築安全專業，故補習班未必符合
09 相關法規，而得於系爭租約所定租期順利運作，原告不得請
10 求系爭租約整個存續期間即5年租金云云，僅徒託空詞，而
11 欠證以徵其信，自無足採。

12 三、被告另抗辯：原告於系爭租約經解除後，仍得自為使用，故
13 其損害為0元；其隱瞞吳昇靜僅得作住宅用途一事致遭解約
14 ，是應依民法第217條第1項規定減免賠償金額云云，然所有
15 權人究欲自用抑或出租予他人使用，依公管條例第4條第1項
16 、民法第765條規定，本係原告之自由，而非他人所得干涉
17 ，原告確因被告管委會否准吳昇靜施工並由被告吳至知等11
18 人以所有權人決議訂立不得以非住宅或商業營利之出租守則
19 並增訂住戶規約第16條第3項予以明文限制，致其收益權能
20 受妨害，而受有租金利益之損害，被告上揭損害為0元之抗
21 辯，實不可採。又系爭房屋依使用執照核定之用途，依法本
22 得不變更使用執照而為補習班使用，是原告本無隱瞞之必要
23 ，其向吳昇靜稱保持低調等語，係因管委會於購屋以來屢屢
24 告知系爭房屋僅得供住宅使用，為避免與管委會衝突而吳昇
25 靜裝潢施工程序受撓，始告知吳昇靜保持低調，此舉究與隱
26 瞞有別，況原告之所以無法提供合於系爭租約所定補習班營
27 業目的之租賃物，全因被告前述各該行為，與其有無隱瞞行
28 為實屬無涉，故被告與有過失之抗辯，亦不可採。

29 四、系爭租約第3條、第4條約定自104年9月1日付租，租賃期間
30 至109年6月1日，月租於106年6月1日前為30萬元，於該日後
31 調整為35萬元，是計出原告得請求1,890萬元（計算式：21

個月*300,000元+36個月*350,000元=18,900,000)，而因原告嗣已出租系爭房屋予黃仁吳供醫美診所營業使用，約定租期自107年6月1日起至112年5月31日止，月租為20萬元，因有2個月免付租金裝修期，故自107年8月1日起計算租金，有渠等房屋租賃契約書、公證書在卷得參（2卷第81-90頁），而應扣除上述租約與系爭租約期間重疊期間即107年8月1日至109年6月1日原告所得向黃仁吳收取之租金合計460萬元（計算式：23個月*200,000元=4,600,000），故原告得請求1,430萬元（計算式：18,900,000-4,600,000=14,300,000）。被告抗辯：原告依另案簡上確定判決，僅需返還12張支付月租金之支票及押租金100萬元與稅金18萬元，因租金支票尚未兌現，故原告實害僅118萬元云云（100+18=118），然依民法第320條規定：「因清償債務而對於債權人負擔新債務者，除當事人另有意思表示外，若新債務不履行時，其舊債務仍不消滅」，是吳昇靜租金支票於兌現前，其對原告所負租金債務自不消滅，原告自受有未能收取預定租金之損害，故被告以上詞辯稱：原告僅得請求118萬元，不得請求預定租金之所失利益云云，參酌前一、之說明，亦無可採。

柒、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。前項規定，於所有權以外之物權，準用之。民法第767條定有明文。

原告請求被告應容忍並不得妨礙就系爭房屋為G2用途之使用云云，惟查被告管委會於107年6月3日已同意倘黃仁吳願出具切結書，即准予其施工，而系爭房屋現供其設立醫美診所使用，有被告管委會臨時會議紀錄、黃仁吳出具之切結書在卷為證，且為原告所不爭，是被告管委會及被告吳至知等11人之妨害行為狀態，難認於本件言詞辯論終結時仍為繼續，而原告又未舉證被告自附表編號1、2決議後，尚有何妨害原告以G2用途為使用收益之實害行為或何危險行為，是此部分請求不應准許。

捌、綜上，原告公管條例第4條、民法第56條第2項、第72條、第184條第1項、第185條、第767條第1項中段及後段，確認附表編號1、2決議內容無效，被告連帶給付14,300,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起（即106年8月11日，調卷第58-69頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，核屬無由，應予駁回。

戊、本件原告金錢給付勝訴部分，經兩造陳明願供擔保宣告假執行、免為假執行，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

己、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核不影響判決結果，故未逐一論敘，末此指明。

庚、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中 華 民 國 108 年 4 月 30 日

民事第八庭 法官 陳琪媛

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 108 年 4 月 30 日

書記官 呂耘萱

附表：

編號	會議	決議內容
1	大安鼎極大廈 104年7月15第7 屆第1次臨時區 分所有權人會議	決議：1.經全體出席區分所有權人一致決議同意依前述提案通過，為維護本大廈住宅品質與管理安全等區分所有權人共同利益，區分所有權人會議決議重申並通過以下原則以共同遵守：本大安鼎極大廈各區分所有權人及

(續 上 頁)

		住戶應以純住宅為本大廈使用用途，不得自行、出租或使用他人以非住宅之用途來使用本大廈（包括不得用於營業或其他營利/商業用途）。如本大廈區分所有權人或住戶有出租/出借行為，需約束租戶/借用人為純住宅使用，不得為任何商業性用途。並授權管委會及/或主委對於不符合前述守則之裝潢施工申請駁回，如有發現任何違反情事，管委會得制止並採取必要之行為，以維護本大廈住宅品質與管理安全等區分所有權人之共同利益。
2	大安鼎極大廈 104年8月9日第7屆第2次臨時區分所有權人會議	決議：經全體出席區分所有權人一致同意決議照案通過依前述增修規約，增訂本大廈社區規約第十六條第三項：本大安鼎極大廈各區分所有權人及住戶應以純住宅為本大廈使用用途，不得自行、出租或使用他人以非住宅之用途來使用本大廈（包括但不限於不得用於營業或其他

01 (續 上 頁)

02

03

04

		營 利 / 商 業 用 途) 。
--	--	-------------------