臺灣高雄地方法院民事判決

108年度訴字第1315號

原　　告　向台實業股份有限公司
原　　告　新生興投資股份有限公司
兼上　二人
法定代理人　朱庭界（原名:朱挺介）
上　三人
訴訟代理人　鄭瑞崙律師
　　李幸倫律師
　　梁家惠律師
被　　告　長谷民生大樓管理委員會
法定代理人　統合營造有限公司
上　一　人
法定代理人　黃盈婷
訴訟代理人　李佳航
訴訟代理人　黃致穎律師

上列當事人間交付文件供閱覽等事件，本院於民國109年5月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、被告長谷民生大樓管理委員會未經管理組織報備，有高雄市新興區公所108 年9 月11日高市新區民三字第10830904500號函可參（審訴卷第242 之1 頁）；原告起訴以經區分所有權人依公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第25條第3 項規定推選之召集人丁旭東為法定代理人（審訴卷第289 頁、本院卷第95頁背面）；又因丁旭東任期屆至，經區分所有權人推選新任會議召集人統合營造有限公司（法定代理人為黃盈婷），原告及被告均已具狀聲明承受訴訟（卷二第453 頁、第523 頁）（原告追加起訴列營造有限公司為管理負責人部分，卷二第591 頁，因認有礙訴訟終結，且被告亦不同意，

另為裁定駁回）；參酌公寓條例第29條6項：公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第25條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人之意旨，認以統合營造有限公司法定代理人黃盈婷為本件訴訟被告法定代理人，起訴程序應認為合法，先為說明。

二、原告主張：

㈠原告朱庭界即朱挺介於99年5月20日以買賣為原因，登記為高雄市○○區○○段○○段0000號土地（應有部分）及其中門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○ 號9樓房屋（即長谷民生大樓，下稱系爭大樓）所有權人、向台實業股份有限公司於同日以買賣登記為同段土地及其上門牌號碼高雄雄市○○區○○○路○○○ 號8樓房屋所有權人、新生興投資股份有限公司以買賣為原因登記為同段土地及其上門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○ 號7樓房屋所有權人。

㈡被告為系爭大樓管理委員會，長期以不正常方式運作，迄未向高雄市新興區公所報備成立亦未制定規約、未召集區分所有權人會議，卻催告原告等給付自95年10月19日起之管理費，及公共電費等各項費用，原告因認等費用金額不合理，屢次要求被告提出費用明細等資料，被告均未置理。依公寓大廈管理條例（下稱條例）第35條規定之目的，係賦予利害關係人得請求閱覽或影印規約等資料之權利，同時賦予管理人或管理委員會提供上開資料之義務，故該條規定所謂「必要時」應由利害關係人自行決定。

㈢原告等為系爭大樓區分所有權人，屬公寓條例第35條規定所謂「利害關係人」，原告主觀上為關注社區管理事務管理、財物運用而認有必要時，即得向被告請求閱覽、影印規約、公共基金餘額及相關會計憑證暨會議記錄等資料，被告應予提供而不得拒絕，原告爰請求被告提出如附表所示財務報表等文件，供原告等閱覽、影印。

1.其中關於區分所有權人會議之出席簽名簿、代理出席委託書，乃條例第34條規定所應併同留存備查。

2.附表編號1帳戶為依條例第18條第3項所設公共基金專戶，系爭大樓出租收益、管理費均屬公共基金來源之一，該帳戶之存摺內頁屬原告得請求被告提供閱覽、影印之外來原始會計憑證。

3.條例第3條第9款、第10條第2項前段、第36條第2款規定，被告與系爭大樓區分所有權人間存在概括委任之法律關係，被告受任為全體區分所有權人與保全、機電、電梯、消防、影印機、垃圾清運公司所訂立之服務契約，其內容自應符合區分所有權人之利益，故被告應公布該等契約書內容、按該等契約所得每月租金流向及使用情形等，俾利區分所有權人查驗。

4.依條例第20條規定，被告應定期將系爭大樓公共基金之收支、保管及運用情形予以公告，惟被告迄今未曾公開系爭大樓相關帳目。原告多次催告被告均不與理會。原告得請求被告於系爭大樓公佈欄上，公告自95年1月1日起至本件判決確定日止，公共基金之收支、保管、運用情形等語。

聲明：⑴被告應提出附表所示之文件供原告閱覽、影印（卷二第391-393頁）。⑵被告應於系爭大樓公佈欄上公告自95年1月1日起至判決確定日止，公共基金之收支、保管及運用情形。

二、被告則以：

㈠被告大樓管理委員會前法定代理人為統合營造有限公司，其任期已逾2年，依條例第29條第4項規定視同解任，目前管理委員會並無法定代理人存在。丁旭東係長谷大樓為召開區分所有權人會議之程序，而由第4、5、6、10、11樓之區分所有權人推舉為召集人，並非推舉其為法定代理人（審訴卷第197之1頁背面、第213頁存證信函）。目前因故無法召開區分所有權人會議，尚未能選任新任主任委員，丁旭東不具法定代理人身分。原告起訴程序不合法，應以裁定駁回。

㈡原告三人雖為長谷大樓區分所有權人，但始終否認被告管理

委員會合法存在，且從未繳納分文管理費、修繕費用及維護費用，自無權要求被告應提出起訴狀附表所示文件供原告閱覽、影印，亦無權要求被告公告公共基金之收支、保管及運用情形，原告請求並無理由(審訴卷第291頁背面)。

聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項及本件爭點(卷二第67-69頁、卷二第215頁)：

不爭執事項：

㈠長谷民生大樓為地上11層、地下2層大樓，每層一戶共計11戶，朱庭界即朱挺介為其中9樓所有權人、向台公司為8樓所有權人、新生興公司為7樓所有權人，原告三人均係於99年5月20日以買賣為原因登記取得所有權；另地下1層、1樓及2樓為匯豐銀行所有、4樓為林世玉所有、5樓為統合營造有限公司所有、6樓為丁旭東所有、10樓為林秀芳所有、11樓為黃盈婷所有(本院卷一第111頁附表)，各區分所有權人應有部分比例如被告所提名冊(本院卷一第243頁)。

㈡原告前訴請被告除去妨害所有權行使等事件，經本院101年訴字第2166號、高雄高分院102年上字第318號判決及最高法院裁定駁回上訴確定，二審判決主文詳如卷第35頁所載(本院卷一第33-51頁、卷二第213頁背面、第299頁背面)。

㈢長谷民生大樓已依公寓大廈管理條例第25條第3項規定，共同推選丁旭東為區分所有權人會議召集人，並於108年3月8日公告(審訴卷一第61頁、卷二第213頁背面)。

本件爭點：

㈠原告以召集人丁旭東為被告法定代理人，起訴程序是否合法。

㈡原告請求被告應提出附表所示之文件供原告閱覽、影印。另主張被告應於大樓公佈欄上公告自95年1月1日起至判決確定日止，公共基金之收支、保管及運用情形。有無理由。

四、本院的判斷：

㈠查公寓大廈管理條例係於84年6月28公布，同月30日施行，長谷管委會則於80年3月22日即已成立，縱未依上開規定設立，應認已成立之管理委員會已合法存在。按公寓大廈管理條例第25條第3、4項規定，區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人。公寓大廈無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人無法依前開規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人。又同條例第29條第6項規定「公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第二十五條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。區分所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止。」公寓大廈之管理，由管理委員會或管理負責人任之，二者無法並併存，惟公寓大廈已成立管理委員會，而委員任期屆滿且未改選時，應如何解決其改選前之管理問題，法無明文。依主管機關內政部營建署之函釋，應由區分所有權人依本條例規定選任管理負責人，如未選任管理負責人時，則應依上開規定，以區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人（內政部營建署91年7月8日台內營字第09100848 14號函參照）。上開函釋填補本條例法規上漏洞，解決公寓大廈管理之空窗期問題，合乎法目的性解釋，並無不法，法院應予尊重。（臺灣高等法院暨所屬法院102年法律座談會民事類提案第15號）。被告未成立大樓管理委員會並申請組織報備已如上述，依上開實務見解，應認被告管委會仍有當事人能力，並

由召集人為訴訟上之代表人。

㈡按利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。公寓條例第35條定有明文。所謂利害關係人，公寓大廈管理條例及其施行細則固未明訂，然再參諸公寓大廈管理條例第6條、第11條、第18條、第25條、第27條等規定，區分所有權人有遵守及參與訂定住戶規約、分擔大廈修繕改善及相關費用、繳納公共基金、組成區分所有權人會議及與會議決等權利義務，而利害關係人得依公寓大廈管理條例第35條規定請求閱覽之規約公共基金及應分攤（負擔）費用資料、財務會計簿表及區分所有權人會議紀錄等資料，乃用供表彰或據以憑計區分所有權人之權利義務，社區住戶權利義務規定及社區財務運作，自與區分所有權人顯具法律上及經濟上之利害關係，是區分所有權人屬上開規定所稱之利害關係人甚明，即公寓大廈區分所有權人於必要時，得依公寓大廈管理條例第35條規定閱覽會計憑證。而如附表編號4至7所示之資料，均非上開公寓條例第35條規定之文件，原告聲請被告應提供該資料予原告閱覽影印已無理由。再者，原告請求被告將如附表所示資料提供原告閱覽影印，自應證明確實在被告持有中始有提供閱覽影印之可能。

㈢經查，原告否認大樓有合法規約（卷一第103頁），並長期積欠管理費（原告於前案判決應繳納後，才在101年4月5日將判決敗訴部分以提存方式繳納，卷一103頁背面），並陳稱之後於收告被告催繳之公期電費帳單後即會繳納；參以證人即興建系爭大樓長谷大樓管理大樓之員工代表歐素慧曾於臺灣高雄地方檢察署100年他字第10463號妨害名譽案件101年5月29日偵查中訊問時證稱「不是丁旭東主動要求，是我拜託他接管，因為當時只有一、二、三樓銀行及六樓的丁旭東在那裡辦公，故我在99年間請丁旭東接該大樓管理，

當時我移交給丁旭東只有一本永豐銀行三民分行存摺、印章，戶名長谷民生大樓管理委員會。」「沒有（指歐素慧管理期間之收支有否作成明細、帳冊）」「不超過100元（指交予丁旭東時的帳戶餘額）」（卷二第109-111頁）；證人即曾為大樓區分所有人許振曆證稱「我沒有繳過（指繳納管理費）」；足認系爭大樓在99年丁旭東受託接管大樓事務時，除持有大樓如附表編號1所示帳戶外，並無其他任何資料，帳戶內亦無存款，原告請求交付閱覽影印即無理由。

㈣被告於前案（本院101年訴字第2166號、高雄高分院102年上字第318號事件）雖主張系爭大樓無形式上之規約，惟區分所有權人於100年3月29日簽署之協議書即為實質上規約（本院卷三第580頁反面），惟經前案認定上開協議書係各該區分所有權人個人與長谷管委會所各自簽訂，僅發生協議書所載當事人間債權契約效力，尚不能拘束未簽協議書之人，縱使簽訂協議書之區分所有權人符合公寓大廈管理條例所規定區分所有權人會議決議之比例，僅得認會議係決議以各別簽署協議書方式處理而已，並未決議所有區分所有權人均應遵守協議書內容，是上開協議書難認為系爭大樓實質規約，有判決書可參，該部分應認已有爭點效力存在，況原告亦爭執大樓有規約存在，則系爭大樓並無可讓管理委員會據以執行大樓事務之規約存在，亦難認被告得每月製作收支明細表，原告請求交付閱覽影印每月財務收支明細表，不能認為有理由。被告雖以106年2月9日已有合法召開區分所有權人會議，會議內容應視為規約，並提出會議紀錄、簽到紀錄等為證（卷一第513-567頁），惟未提出已向主管機關報備核可之資料，原告亦爭執曾合法通知原告之事實（卷二第43頁背面），是被告此部分抗辯不足影響本院上開認定，併為說明。

㈤況且被告辯稱自98年間接手後，被告大樓所持有之全部資料均已交付歷審及本院前案另件106年訴字第1230號事件，並無其他資料，大樓也沒有每月固定製作收支財務報表（卷二

第71頁），參以原告係自99年5月20日起即為系爭大樓區分所有權人，於起訴前從未要求被告交付閱覽影印如附表所示之文件，迄今已有10年時間，而在被告於前案以反訴請求原告返還應分攤之公用電費水費等（即101年訴字第2166號民事事件），兩造已提出相關必要資料於前案為攻擊防禦方法；之後被告再於另訴即本院106年訴字第1230號民事事件審理中，被告亦已提出相關必要證據資料（卷二第235-277頁）；足認被告大樓持有之相關證據均已於前案審理程序提出，兩造如有爭議亦應於前案併為主張舉證及攻擊防禦即可，原告選擇另提起本件訴訟，請求被告交付如附表編號2至7之文件供原告閱覽影印，亦應認為非屬必要。

㈥原告雖請求本院函調附表編號3至7所示相關契約資料（卷二第521頁），惟依上開說明，各該資料非屬公寓條例第35條規定之範圍，且無交付必要性，原告請求即理由亦併為說明。而附表編號2所示文件，原告並未能舉證證明被告有按月製作財務收支明細表，被告亦否認持有該文件，且認為並無必要性，原告請求即無理由而不應准許。

㈦另原告請求被告交付附表編號1所示被告大樓管委會存摺部分，本院認兩造既已有前案訴訟審理中，如有爭議或必要，原告本可於前案訴訟程序請求被告提出大樓帳戶之歷年交易明細紀錄，以利併為審理確認，原告另於本件請求被告提供如附表編號1所示系爭大樓管理委員會自95年間起至判決確定日止之存摺，應認並無必要，而應併予駁回。原告聲請本院函調該帳戶交易明細（卷二第519頁），亦認並無必要而不予准許。

㈧又被告管委會未定期製作大樓每月財務收支明細表，且兩造間因積欠相關電費等費用已有訴訟審理中，所召開之區分所有權人會議是否合法亦均為原告所爭執，足認大樓是否有公共基金或每月公共基金數額為多少，原告均有爭執，被告管理委員會並無能力按月將大樓公共基金收支及運用情形予以列明公告，原告聲明第二項請求被告應於系爭大樓公佈欄上

公告自95年1月1日起至判決確定日止，公共基金之收支、保管及運用情形，亦無理由而不應准許。

五、綜上所述，原告依利害關係人之身分，依公寓大廈管理條例第35條之規定，請求被告交付如附表所示文件供原告閱覽影印。然本件如附表所示之文件，除永豐銀行帳戶外，其餘文件或已經被告提出，而無再命被告提出之必要，或未經證明存在，致無從命被告提出，或非屬該條例規定之範圍；而原告聲明第2項部分，亦無理由已如上述；是原告本件請求均無理由而應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張攻擊防禦方法及所提證據，核與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併此說明。

七、據上論結：本件原告之訴為無理由。因此判決如主文。訴訟費用由敗訴的原告負擔。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　30　　日

民事第四庭　　法　官　林玉心

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　　109　　年　　6　　月　　30　　日

書記官　王立山

附表(卷二第391-393頁)：

編號	項目	範圍
1	長谷管委會永豐銀行三民分行存摺 戶名：長谷民生大樓管理委員會 帳號：00000000000000	95年10月起至判決確定之日止 【原證6、3附件二】
2	系爭大樓每月財務收支明細表	95年10月起至判決確定之日止 【原證6、附件二】

（續上頁）

3	系爭大樓之保全服務合約、電梯合約、機電合約、機電維護合約、弱電維護合約、消防合約、影印機租賃合約及買受人發票、付款單據	98年12月起至判決確定之日止 【原證10】
4	長谷管委會開立之事物人員扣免繳憑單及事務人員勞健保資料	李佳航： 105.5.6至判決確定之日止
		李宛倫： 100.11.6至101.5.10
		曾英駿： 99.1.6至判決確定之日止
5	系爭大樓之垃圾（廢棄物處理）合約	98年12月起至判決確定之日止
6	系爭大樓汽車位出租合約	99.5起至判決確定之日止
7	系爭大樓與台灣之星股份有限公司（原名威寶電信）、亞太電信股份有限公司、台灣大哥大電信股份有限公司、中華電信股份有限公司、遠傳電信股份有限公司目前之租賃契約	