臺灣彰化地方法院民事裁定

112年度全字第41號

聲　請　人　締優開發事業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　賴志賢

聲　請　人　張仁源

共　　同

代　理　人　李進建律師

相　對　人　員林國宅公寓大廈管理委員會

000000000000000000

兼上一人

法定代理人　張荐圍

相　對　人　高玉銘

高綾霙

黃素珍

張天助

劉建宏

張林赤

吳秋霞

陳柏瑞

魏隨豐

利美珍

劉福盛

賴仙妃

賴昌松

張美珍

曹芸蓁

林錦陽

曹秀育

郭秋松

曹彩鳳

彭杏
賴淑絹
吳高樂
共　　同
代　理　人　陳建良律師
上列當事人間聲請假處分事件，本院裁定如下：
主　　文
聲請人以新台幣440萬元為相對人供擔保後，相對人於本院112年度訴字第1060號確認管理委員當選無效事件確定前，對於金額新台幣50萬元以上之事務，不得行使員林國宅公寓大廈第10屆管理委員職權。
聲請程序費用新台幣1,000元由相對人負擔。
理　　由
一、聲請意旨略以：
㈠聲請人為員林國宅公寓大廈（下稱員林國宅）區分所有權人，因相對人員林國宅公寓大廈管理委員會（下稱管委會）違法，曾陸續提起訴訟（本院106年度訴字第954號、106年度訴字第591號、108年度訴字第972號），經判決民國106年度區分所有權會議之決議不成立，及確認第7屆管理委員當選無效及管委會第7屆管理委員選舉應予撤銷、當選無效，108年5月19日管委會之決議及第108年7月13日第8屆管委會委員當選無效等勝訴確定。相對人於111年7月19日收受判決確認第8屆管理委員當選無效確定後翌日即111年7月20日馬上提出公告(王嘉政公告)，表明管理委員業經全體總辭，並經推選為召集人公告，並同時公告召集人為管理負責人(管理負責人名義完全無公告揭露，但有連署)，並於111年8月5日向員林市公所申請變更管理負責人(連署召集人)報備無效等情，而經檢視連署書可知悉，王嘉政早於111年4月至5月即已開始徵求書面連署推選其為召集人及管理負責人等雙重身分，亦即於第9屆管委會尚在運作之時即已書面連署，預做無縫接軌之準備。王嘉政為第8屆管理委員暨主任委員，其

以召集人身份召集召開第9屆管理委員選舉，聲請人再提起第9屆管理委員當選無效之訴（本院112年度訴字第660號，尚未判決）。詎相對人於第9屆未依員林國宅公寓大廈住戶規約（下稱住戶規約）、公寓大廈管理條例規定召開區分所有權人會議，竟由原第9屆之監察委員劉福盛召集，於112年9月9日召開會議直接辦理第10屆管理委員選舉，並公告當選名單，違反住戶規約第5條、公寓大廈管理條例第3條、第30條、第37條、第39條等規定。聲請人已起訴請求確認第10屆管理委員即相對人）當選無效（本院112年度訴字第1060號）。

㈡彰化縣政府於111年1月11日以府工建字第1100480976號函通知管委員「本府業已撥付新台幣(下同)86,145,198元至第一銀行員林分行(戶名：員林國宅公寓大廈管理委員會公共基金專戶，帳號000-00-000000）」，說明二「旨案公共基金涉及住戶權利，本次撥款金額請貴會於社區公告週知，另按公寓大廈管理條例第18條規定，公共基金之運用應依區分所有權人會議之決議為之，爰請依規定妥善運用。」(該機關函文管委會至今仍隱匿不公告住戶週知)。而上開管理委於111年7月13日會議所為決議「議題一、審查遴選電梯投標廠商：決議2.崇友電梯標價4,300萬元、三菱電梯6,656萬元，全體委員同意由崇友電梯公司得標。擇日再由本會7人招標審議小組與得標崇友公司確認標價金額後簽約…」等已經判決無效。111年12月25日選任不合法委員會委員，卻於112年5月12日召開5月份管理委員會議，會議紀錄內容不知係何委員提出臨時動議議題一、本社區32部電梯機能更新已完成招標程序與崇友公司議定，並做出決議「出席委員全數同意電梯機能更新契約內容，並選定電梯外門板顏色（珍珠灰1-37），授權主委全權處理與崇友公司簽約及後續機更事宜…」云云，違反公寓大廈管理條例第18條「公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：一、起造人就公寓大廈領得使用執照1年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額

提列。二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。三、本基金之孳息。四、其他收入。依前項第1款規定提列之公共基金，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣（市）主管機關公庫代收之證明；於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依第57條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣（市）主管機關報備，由公庫代為撥付。同款所稱比例或金額，由中央主管機關定之。公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理；如經區分所有權人會議決議交付信託者，由管理負責人或管理委員會交付信託。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。第1項及第2項所規定起造人應提列之公共基金，於本條例公布施行前，起造人已取得建造執照者，不適用之。」等規定，及上開彰化縣政府函所載該公共基金涉及住戶權利，須遵守公寓大廈管理條例規定由區分所有權人會議決議之內容。

㈢有關公共基金其運用、墊付及其歸墊等，依住戶規約第10條規定：公共基金、管理費之繳納一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決規定向管理委員會繳交下列款項：㈠公共基金㈡管理費…四、管理費以足敷本規約第11條第2款開支為原則，公共基金依縣府撥給金額全數交由公銀(土地銀行、台灣銀行)信託，並得經區分所有權人會議之決議始可動支。第11條規定：管理費、公共基金之管理及運用三、公共基金用途如下：㈠每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。㈢因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。㈢共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。(指其工程金額50萬元以上)㈣供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。雖經聲請人以存證信函通知應依住戶規約辦理，管委會仍不理會，其至於112年5月12日召開5月份管理委員會議，執意違反條例及住戶規約之規定。

㈣管委會於112年6月5日張貼公告其內容邀請崇友電梯公司王

專員解說新電梯功能云云，然舉辦電梯機能更新「說明會」，並非公寓大廈管理條例第3條第7項「區分所有權人會議」指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。且同條例第3條第12項規約：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。同條例第11條第1項規定共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依「區分所有權人會議」之決議為之，同條例第18條，同條例第37條、第39條及住戶規約第3條第3項、第10條、郠11條等對「區分所有權人會議」有詳盡規範。管委會長年刻意規避法律明文規範，更於112年7月14日管委會定期會議討論議題二：電梯機能更新約已簽訂，並已交付崇友公司簽約金1,320萬元(總價款4,400萬元之3成)，後續7成之工程款，交由第一銀行員林分行成立價金信託，期間暫定為乙年，信託管理費為10萬元，屆時未完工第13個月起，每月收取5,000元信託管理費，請討論議決。決議：出席委員全數同意，將後續7成電梯更新工程款交付第一銀行價金信託，並授權主委全權處理簽約事宜。上開已交付崇友公司簽約金1,320萬元及總價款4,400萬元住戶皆不知情，未提供各品牌個廠商電梯相關資訊，致區分所有權人住戶完全被蒙在鼓裡，直至會議記錄張貼後，區分所有權人與住戶才知管委會違法決議，在未經區分所有權會討論及住戶同意下，即私下與崇友公司簽訂電梯更新契約，並強行將公共基金未經區分所有權會議決議下，違法交付社區公共基金1,320萬元給崇友公司。該決議屬法定「區分所有權人會議」之權限，管委會係剝奪並侵害員林國宅社區住戶、區分所有權人與利害關係人之權利。

㈤公共基金皆屬全社區936戶住戶之權利，公共基金墊付及其歸墊(繳納)涉及社區全體住戶重大權益，歸墊金額是每一住戶要繳納數萬元之管理費，歸墊為86,145,198元之原有公共基金額度，以確保社區的機電、消防、電梯、緊急升降梯、

緊急發電機等攸關住戶權益之設備在必要更新時有經費可供汰換或修繕，社區住戶權益始能確保。今日住戶皆對此近5,000萬元之重大修繕內容不知情，另丙區有電梯至今已近2年無法降至地下2層(B2)使用，更是令住戶高度不滿，區分所有權人完全不知為何理由一定要由服務品質不佳，電梯維護品質令人詬病的崇友公司得標，卻又未經區分所有權人會議決議下，管委會任由崇友公司將每月保養費調漲至每月15萬元，在無法有效保養維護電梯之穩定性及電梯運轉可靠性，區分所有權人及住戶連一張電梯更新訊息及相關書面資料皆無，更遑論住戶能就自己權益獲得確保，而管委會在未召開區分所有權人會議討論電梯更新案及決議下，即私下決議本社區32部電梯機能更新已完成招標程序與崇友公司議定，並決議授權主委全權處理與崇友公司簽約及後續機更事宜。第10屆管理委員不論合法選任與否，其等繼續執行職務皆規避公寓大廈管理條例與管理規約之規定，更況其等選任為非法召集所為之選任，應屬無效，若繼續由其等為規避或拒絕召開區分所有權人會議以為決議，恐有造成重大危害，因而有定暫時禁止其等執行職權之必要。否則於本案訴訟期間，將造成無人可監督情況，應有急迫可能造成之損害，應禁止相對人行使違法職務，並待管委會召集合法選任管理委員。為此聲請裁定於本案訴訟確定前，相對人不得行使管理委員職權，如認聲請人釋明仍屬不足，願供擔保以代釋明等語。

二、相對人陳述：

㈠相對人均為112年9月9日經選任之管理委員，組成第10屆管委會，除於112年9月15日召開第一次管理委員會議，選任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員外，迄今無行使管理委員職權之行為，不論聲請人主張過去發生之事實真偽如何，顯與第10屆管委會職權之行使無關。

㈡聲請人未釋明其假處分所欲保全之本案請求。若其係爭執相對人第10屆管理委員之選任無效，則係因員林國宅社區公寓大廈並未於112年7月31日第9屆補選管理委員任期屆滿前辦

理，自112年8月1日起已無管理委員，故區分所有權人劉福盛自112年8月1日至8月3日間徵求推舉劉福盛為區分所有權人會議召集人之連署，取得共280人連署後，將連署結果於112年8月3日至8月13日公告10日。劉福盛於112年8月14日依住戶規約第5條第2款規定，公告員林國宅公寓大廈第10屆管理委員選舉辦法，自112年8月14日至8月23日期間受理管理委員候選人登記，再於112年8月30日公告管理委員候選人名單、同年9月9日上午8時至下午4時於員林國宅公寓大廈丙三棟林森路231巷6號1樓（管理站旁）投票選舉管理委員。選舉結果共有高玉銘等23名候選人當選管理委員，劉福盛於112年9月9日公告選舉結果及當選名單，於112年9月15日召開第10屆管理委員會第1次會議，辦理主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員選舉，選任張荐圍為主任委員、郭秋松為副主任委員、劉福盛為監察委員、魏隨豐為財務委員，於112年9月21日向彰化縣員林市公所報備，彰化縣員林市公所則於112年10月13日發函同意報備。

㈢按公寓大廈管理條例第29條第3、4項規定「管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期1至2年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任1次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期1年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。前項管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有第20條第2項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。」，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；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。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 1人為

召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規 定，任期1至2年，連選得連任1次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期1年，連選得連任1次。召集人無法依前項規定互推產生時，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1人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至互推召集人為止。」。公寓大廈管理條例施行細則第7條規定「本條例第25條第3項所定由區分所有權人互推1人為召集 人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人2人以上書面 推選，經公告10日後生效。」。員林國宅公寓大廈管理組織為經區分所有權人選任管理委員組成之管委會，規約並無選任、設置「管理負責人」之規定。聲請人為杯葛員林國宅公寓大廈管理事務運作，自106年起即連續對第7、8、9屆管委會之選舉結果提起確認無效訴訟。第9屆管理委員任期於112年7月31日屆滿前原管理委員並未舉辦次屆管理委員選舉，即無區分所有權人會議召集人；劉福盛經連署推選為召集人，經公告10日生效後，依住戶規約第5條第2款「委員名額之分配，各棟推選1名，（丙七、八）1名，(丙九、十）1名，百貨、商場保留7名。於選舉前15日由召集人公告選舉辦法」之規定，公告選舉辦法，辦理第10屆管理委員選舉，自屬有據。若由補選第9屆管理委員所組成之管委會辦理選務，又將面臨選務由不適格之人所辦理而無效之爭議。況補選第9屆管委會未辦理次屆管理委員選務，並不因此使其管理委員資格得延續，亦無法變更處於無召集人之狀態，劉福盛經區分所有權人依法定程序推選，顯不受補選第9屆管委會未依規約辦理選務之影響。關於召集人得否未召開區分所有權人會議而逕行辦理次屆管理委員選舉之爭執，於第7屆管理委員選舉時即曾發生，經臺灣高等法院臺中分院107年上字第12號判決肯認，並經最高法院維持。

㈣聲請人未釋明其本案請求或其所爭執法律關係之存在，且有

勝訴可能。相對人甫經選任為第10屆管理委員，選任程序並無瑕疵存在，亦無執行職務濫權不當、違法犯紀之情形，聲請人復未釋明有其他假處分必要之事由存在。相對人之任期僅有2年，以訴訟程序所需時間而觀，等同令員林國宅2年間處於無管理委員之狀態，顯於公益有重大危害，權衡利弊，亦不應認聲請人之聲請有理由。

㈤依住戶規約第3條第3款第3目規定，社區之重大修繕或改良，應經區分所有權人會議決議，住戶規約第11條第3款第3目規定共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，是指工程金額在50萬元以上的修繕或改良。如認為有定暫時狀態必要的話，應該僅就重大修繕或改良的職權行使為凍結，不宜全部凍結，否則會有無法運作情形。且擔保金額不宜過低，至少要與電梯價金4,400萬元有一定比例等語。

三、按於爭執之法律關係，為防止發生重大之損害或避免急迫之危險或有其他相類之情形而有必要時，得聲請為定暫時狀態之處分。民事訴訟法第538條第1項定有明文。又債權人聲請定暫時狀態之處分，依同法第538條之4準用第533條、第526條第1項、第2項規定，應就其請求及定暫時狀態處分之原因加以釋明。釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為定暫時狀態之處分。又所謂定暫時狀態之必要，即保全必要性，係指為防止發生重大損害，或為避免急迫之危險，或有其它相類似之情形發生必須加以制止而言。然損害是否重大、危險是否急迫或是否有其他相類之情形，應釋明至何種程度，始得以擔保金補足其釋明，應就具體個案，透過權衡理論及比例原則確認之，亦即法院須就聲請人因許可假處分所能獲得之利益、其因不許可假處分所可能發生之損害、相對人因假處分之許可所可能蒙受之不利益，及其他利害關係人之利益或法秩序之安定、和平等公益加以比較衡量（最高法院101年度台抗字第497號民事裁判意旨參照）。

四、查聲請人主張之事實，業據其提出員林國宅公告第10屆管理

委員當選名單、彰化縣政府函、111年7月13日管委會會議紀錄、最高法院111年度台上字第1134號裁定、112年4月12日管委會會議紀錄、存證信函、112年6月5日公告、112年7月14日管委會會議紀錄等釋明，並經本院調取112年度訴字第1060號確認管理委員當選無效事件卷宗參酌。堪認聲請人對請求之原因已為相當之釋明，惟就定暫時狀態處分之原因釋明仍有不足。本院斟酌兩造間對於第10屆管理委員當選是否有效既有爭議，而前幾屆管委會均有涉訟，其對於含電梯費用公共基金之運作所為決議，所涉金額高達數千萬元，第10屆管理委員如依以前之決議繼續執行或另為決議，恐對員林國宅全體區分所有權人及住戶造成不可回復之損害，為防止發生重大損害，認有准聲請人供擔保定暫時狀態必要。再參酌兩造之意見，及公寓大廈日常事務仍有支出經費運作等情，認為應限制相對人對於金額50萬元以上之事務，不得行使第10屆管理委員職權。至於相對人雖主張依住戶規約第3條第3款第3目、第11條第3款第3目等規定，假處分之範圍應以金額在50萬元以上之共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良為限。惟為避免相對人支出50萬元以上金額是否合於規定發生爭議，相對人上開主張尚無可採。

五、按法院定擔保金額而為准許定暫時狀態處分之裁定，其擔保係供債務人因該處分所受損害之賠償，其金額應以債務人因定暫時狀態處分可能受到之損害，或因供擔保所受損害額為衡量標準（最高法院106年度台抗字第619號裁判意旨參照）。本院斟酌兩造爭執之主要金額為電梯費用4,400萬元，認聲請人應提供10分之1即440萬元之擔保金。爰裁定如主文第1項所示。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　29　　日

民事第三庭　　法　官　羅秀緞

以上正本係照原本作成。

如對本裁定抗告，須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新台幣1,000元。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　29　　日

書記官　卓俊杰