

臺灣高雄地方法院民事裁定

115年度重訴字第76號

原告 長谷民生大樓管理委員會

法定代理人 統合營造有限公司

訴訟代理人 丁旭東

訴訟代理人 陳明富律師

上列原告與被告匯豐（台灣）商業銀行股份有限公司及追加被告王俞文、東鋒鋼鐵有限公司、李紀漢間請求回復原狀事件，本院裁定如下：

主 文

原告應於本裁定送達後1個月內，補正原告長谷民生大樓管理委員會之法定代理人或提出選任特別代理人之聲請，逾期不為補正即駁回其訴。

理 由

一、按能力、法定代理權或為訴訟所必要之允許有欠缺而可以補正者，審判長應定期間命其補正；對於無訴訟能力人為訴訟行為，因其無法定代理人或其法定代理人不能行代理權，恐致久延而受損害者，得聲請受訴法院之審判長，選任特別代理人；本法關於法定代理之規定，於法人之代表人、第40條第3項之代表人或管理人、第4項機關之代表人及依法令得為訴訟上行為之代理人準用之；原告之訴，有原告或被告無訴訟能力，未由法定代理人合法代理情形者，法院應以裁定駁回之，但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正，民事訴訟法第49條前段、第51條第1項、第52條、第249條第1項第4款分別定有明文。

二、本件原告請求被告回復原狀事件，原告起訴時係以丁旭東為法定代理人，嗣原告於民國115年3月17日檢附長谷民生大樓（下稱系爭大樓）推選區分所有權人會議召集人公告、照片及區分所有權人名冊，向本院聲明承受訴訟（本院審重訴卷

第419-429頁)。惟按公寓大廈管理條例第25條第1項、第3項規定：「區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次。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；…。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。…。」同條例第29條第1項、第2項前段亦規定：「公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。」及同條第6項前段規定：「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。」依上開規定可知，公寓大廈須於未組成管理委員會且亦無推選管理負責人之情形下，始得以互推之召集人為管理負責人。倘公寓大廈已設有管理委員會，卻流於無主任委員或管理委員管理大樓事務之狀態，自應由推選之召集人召開區分所有權人會議（下稱區權會）以資選任。惟該條例就未及召開區權會選任主任委員或管理委員前，應由何人對外代表管理委員會行使權利義務之情形，並無明文規定，兩造就此狀態下，得否由區權會之召集人擔任管理委員會之法定代理人一節，存有爭執；原告長谷民生大樓管理委員會（下稱長谷管委會）並援引其他訴訟事件，作為召集人得為管委會合法法定代理人之依據。

三、查臺灣高等法院高雄分院102年度上字第318號民事判決雖認就未及召開區權會選任主任委員或管理委員前，得類推適用上開規定，以召集人視同主任委員，繼續執行管委會各項事務。該案經上訴後，業經最高法院駁回上訴確定；且長谷管委會所涉其他民事訴訟，過去亦曾以召集人作為長谷管委會之法定代理人。然按，公寓大廈管理條例就缺乏主任委員或管理委員之情形，已明定應由區權人推選召集人召開區權會

予以選任；且同條例第47條第1款，亦針對區權會召集人違反第25條所定召集義務每年至少應召開定期會議一次設有罰則。足見召集人依法負有每年至少召開一次區權會，以及於無主委或管委時予以補選之義務。又區權會既屬每年應定期召開，若主任委員任期屆滿或因故解任，為維護公寓大廈之公共事務正常運作，縱使允許召集人暫時執行管委會各項事務，亦應認屬短期之便宜措施，其過渡期間應至定期召開區權會選任新任主任委員時為止，始符合法律規範之本旨，而非謂召集人得無限期執行管委會事務。經查，系爭大樓之區權人僅有9人（匯豐（台灣）商業銀行股份有限公司、林世玉、統合營造有限公司、丁旭東、新生興投資股份有限公司、向台實業股份有限公司、朱挺介、林秀芳及黃盈婷），客觀上並無任何不能召開區權會之民事阻礙，然因諸多案件爭訟多年，系爭大樓區權人雖先後推選丁旭東、黃盈婷、統合營造有限公司為召集人，上開召集人卻始終未曾召開區權會選任主任委員或管理委員。系爭大樓召集人長期刻意不召開區權會，顯已背離公寓大廈管理條例之立法目的。本院審酌設有管委會之公寓大廈，區權會召集人之核心職責在於召開區權會選任管理委員，倘若在召集人長期怠於召開會議之情況下，仍賦予其得以管委會法定代理人身份無限期推行公寓大廈管理事務之權限，顯與該條例之規範不符，為免管委會淪為少數人把持，由一人單獨決定或行使系爭大樓管委會之所有職權，進而拒絕召開區權會並損及其他區權人權益，本件自應由召集人盡其召集義務，儘速召開區權會選任管理委員。爰命原告於本裁定送達後1個月內，補正原告之法定代理人，或依法聲請選任特別代理人（請同時陳報特別代理人之適當人選供參）。逾期不為補正，即駁回原告之訴。

四、爰裁定如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 2 日

民事第二庭法官 葉逸如

以上正本係照原本作成。

01 本裁定不得抗告。

02 中 華 民 國 115 年 7 月 6 日

03 書記官 劉佩嬋