

臺灣士林地方法院民事簡易判決

112年度湖簡字第1069號

原告 開墾吾界管理委員會

法定代理人 謝美玲

訴訟代理人 吳雨學律師

被告 姜金琦

訴訟代理人 黃任顯律師

上列當事人間請求回復原狀事件，本院於民國113年1月3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。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及言詞辯論筆錄。

二、爭執要旨暨兩造之聲明：

(一)原告主張：被告前擔任原告第3屆主任委員，任期自民國110年9月1日至111年8月31日止。被告未經區分所有權人會議或管理委員會之決議，擅自委任訴外人即泥作廠商詩雅工程有限公司（下稱詩雅公司）於110年10月5日拆除原告社區（下稱系爭社區）大樓地下3樓機房內具有導水功能之牆壁（下稱系爭導水牆），迄今仍未回復原狀等語。被告則辯稱：其係經由第3屆管理委員會決議為執行系爭社區地下室牆壁漏水之檢測，而委由訴外人台灣檢驗科技股份有限公司（下稱SGS公司）對系爭社區進行建物總檢查，嗣為順利進行檢驗而指示詩雅公司小面積切開系爭導水牆，此乃其執行主任委員職務之行為，並無不法性等語。從而，本件爭點應在於：被告所為指示詩雅公司於前開時、地拆除系爭導水牆之行為，是否具有不法性？

01 (二)原告聲明：1.先位聲明：被告應於宣示判決日起算60日內，
02 將坐落於臺北市○○區○○路0段0○0號開墾吾界社區大樓
03 地下室3樓機房之導水牆壁回復至110年10月5日遭被告破壞
04 前之原狀，材料及工法依原告民事起訴狀後附原證5第1、2
05 頁之說明進行選材與施工，並自修復完成日起算，負責防水
06 保固5年。2.備位聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）56,
07 700元。

08 (三)被告聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保，請准
09 宣告免為假執行。

10 三、得心證之理由：

11 (一)按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
12 責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所
13 有權人按其共有之應有部分比例分擔之。……其費用若區
14 分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。共用部分及
15 其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會
16 議之決議為之。公寓大廈管理條例第10條第2項、第11條第1
17 項分別定有明文。次按管理委員會之職務如下：一、區分所
18 有權人會議決議事項之執行。二、共有及共用部分之清潔、
19 維護、修繕及一般改良。同條例第36條第1、2款亦有明定。
20 再按下列各事項，應經區分所有權人會議之決議：（三）本
21 大樓之重大修繕或改良。公共基金用途如下：（三）共用部
22 分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。前條第3款第3目
23 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
24 額20萬元以上。開墾吾界住戶管理規約（下稱系爭規約）第
25 3條第4項第3款、第10條第3項第3款、第11條分別定有明
26 文。依前揭公寓大廈管理條例之規定，可知立法者就公寓大
27 廈共用部分、約定共用部分之變動，依管理程度之輕重，由
28 不同權責機關決定之，如僅係較輕之「修繕、管理、維
29 護」，由管理負責人或管理委員會為之；然如係較重之「拆
30 除、重大修繕或改良」，則應經區分所有權人會議之決議，
31 始具正當性基礎。

01 (二)再按公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為
02 主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理
03 委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執
04 行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另
05 有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第29條第2項定有
06 明文。又按主任委員應每2個月召開管理委員會會議乙次。
07 發生重大事故有及時處理之必要，或經3分之1以上之委員請
08 求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委
09 員會會議。管理委員會會議應有過半數以上委員出席參加，
10 其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。委員因故
11 未能出席者，得出具委託書委託其他委員或配偶出席，但以
12 代理1名委員為限，系爭規約第6條第1項有明文規定。

13 (三)經查，系爭社區地下室有積水、牆壁有水漬之情形，業據被
14 告提出照片數張在卷可佐（見本院卷第149至158頁），且系
15 爭社區因有滲漏水、排水溝阻塞、地下室機房牆壁發霉等問
16 題，建設公司點交給社區時並未請第三方公正單位檢驗，從
17 而原告第3屆第3次管理委員會於110年9月2日會議決議：
18 「發函開京建設支付社區公設第三方公正單位檢驗費用及第
19 三方公正單位檢驗報告之缺失進行修繕」等情，有系爭社區
20 第3屆第3次管理委員會會議（下稱系爭第3次會議，見本院
21 卷第136頁，即被告所提被證3、原告所提原證8）紀錄附卷
22 可證，由上開會議紀錄說明欄提及地下室機房牆壁有發霉問
23 題可知，系爭社區地下室確因上述問題而經管理委員會決議
24 通過由第三方單位檢驗。再查，訴外人即原告時任總幹事蔡
25 淑卿於110年10月3日19時25分在管理委員會LINE群組（下稱
26 系爭LINE群組）中稱：「敬請開京建設協助連續壁牆壁拆除
27 1面，1樓戶外安全梯不鏽鋼拆除1片，及電梯內透明保護板
28 拆除，敬請余委員代為轉達」、22時51分稱：「報告 目前S
29 GS檢驗需拆除地方，B2車道及車位保護板，及電梯保護板已
30 請社區目前裝潢戶拆除完畢。敬請余經理轉達告知開京建商
31 協助拆除複壁及戶外梯不鏽鋼部分，因開京未回覆。」、

01 「明天需要做檢驗，有請泥作廠商報價，明天可以拆除複壁
02 一片，及復原油漆價錢為12,000元，敬請裁示。」嗣被告回
03 覆：「同意」，訴外人即原告時任委員吳國銘、賴詠宜均回
04 覆：「同意」等節，有LINE對話紀錄附卷可參（見本院卷第
05 165至167頁）。蔡淑卿陳明拆除系爭導水牆係因「SGS檢
06 驗」所需，請求管理委員會委員於群組中表示意見，原告第
07 3屆管委會之成員為5人（見本院卷第133頁），已有3人即過
08 半數同意，可認原告第3屆管委會業已通過拆除系爭導水牆
09 之決議。且查，原告第3屆管委會嗣於110年10月29日第4次
10 委員會中，報告關於SGS公司公設檢驗內容包括「拆除B3儲
11 藏室複壁平面」，並就110年10月5日、6日SGS公司進行營建
12 及機電公設檢驗費用為188,000元，詳如SGS報價單之議案、
13 社區公設缺失檢驗所需敲牆作業費用12,000元追認案同意追
14 認通過。此有原告第4次管理委員會會議（下稱系爭第4次會
15 議，見本院卷第174至176頁）紀錄附卷可稽。公寓大廈管理
16 條例第30條以下雖就區分所有權人會議決議有召集之法定程
17 序要求，惟觀諸公寓大廈管理條例第29條第2項但書之明文
18 規定，立法者授權管理委員會關於管理方法決議之作成，得
19 以規約行之。而系爭規約第6條第1項規定，發生重大事故有
20 及時處理之必要時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會
21 議。證人賴詠宜復證稱：我擔任管理委員會委員期間管委會
22 每個月會開會，另外管委會有自己的群組，其他事項會在群
23 組上投是否同意的票等語（見本院卷第249頁），且遍查系
24 爭規約，並未明文排除管理委員會得以較為便宜之方式召開
25 會議之規定。依蔡淑卿於LINE群組中之敘述，隔日即須因配
26 合檢驗拆除系爭導水牆，而未獲開京建商即時回覆，益徵就
27 此緊急性事務，先由管委會依其慣例於LINE群組中達成決議
28 後，事後再行追認，有其必要與合理性，無法認為被告以LI
29 NE群組決議管理事項有不合於管理委員會決議要式性之情
30 形。且，原告業已透過事後追認之方式，通過SGS公司檢驗
31 費用暨拆除系爭導水牆之費用，更可認為被告指示拆除系爭

導水牆之行為，具備正當性基礎。

(四)另查，拆除系爭導水牆之費用既為12,000元，低於系爭規約第11條所定之數額，非屬重大修繕或改良行為，依同規約第3條第4項第3款之規定，無須經區分所有權人會議決議通過始能執行。因此，被告指示詩雅公司拆除系爭導水牆之行為，屬執行系爭第3次會議決議所稱委任第三方公正單位就社區缺失執行檢驗過程中所需之行為，既經管委會有效決議通過，自無法認為具備不法性。

(五)原告雖主張：系爭第3次會議決議未有委任SGS公司檢驗系爭社區，被告無權代表管委會與SGS公司簽訂契約，該契約業已違反系爭社區財務管理條例第9條之規定，伊業於111年2月12日召開區分所有權人會議否決關於SGS公司之委任案，該契約應自始無效，訴外人即原告時任委員蔡淑藜、余友仁皆表示被告於110年10月4日近23時在系爭LINE群組中通知，已為兩人之休息睡眠時間，其等完全不知情，亦來不及反應上情，該決議過程未經7日前公告召開會議、通知委員、會議現場得由住戶一同參與、現場委員表決作成決議、並應製作會議紀錄等要件，LINE群組內部消息本不得作為管委會決議，故該通過拆除系爭導水牆之決議不存在，蔡淑藜因系爭導水牆已於110年10月5日由詩雅公司拆除完成，其於會中相信被告所說拆除後會回復原狀，且認為拆除已成既定事實無可挽回，始會同意支付詩雅公司費用，該次追認案實係受被告以詐術詐欺而通過，SGS公司也沒有要求被告拆除系爭導水牆等語。然查：

1.原告第3屆管委會業於110年9月24日發函開京建設中敘明由SGS公司為第三方公正單位之旨（見本院卷第159頁），復於系爭第4次會議中就SGS公司所為檢驗行為之支出、拆除系爭導水牆之支出均予追認通過（見本院卷第175至176頁），縱認第3屆管委會未於系爭第3次會議同時特定第三方公正單位之決議有瑕疵，或被告於110年10月4日晚間以LINE群組作成決議之方式有瑕疵，蔡淑藜、余友仁於第4

01 次會議中亦無反對意見，亦應認上開瑕疵已於系爭第4次
02 會議決議治癒。從而，原告關於被告無權與SGS公司締結
03 契約、110年10月4日晚間作成決議違反程序之主張，均為
04 無理由。

05 2.原告固於111年2月12日以第3屆第1次臨時區分所有權人會
06 議決議，未通過SGS公司對於社區公設缺失包含（營造機
07 電消防）檢驗費用25萬元之追認案，此有上開會議紀錄在
08 卷可佐（見本院卷第223頁）。惟查，該議案係否決SGS公
09 司之檢驗費用，此與被告以12,000元委請詩雅公司拆除系
10 爭導水牆係2筆不同之費用。縱認拆除系爭導水牆為SGS公
11 司檢驗過程中所須執行之動作，其受領主體不同，自無法
12 以SGS公司檢驗費用未經區分所有權人會議決議通過，即
13 等同認為詩雅公司拆除系爭導水牆之作為亦缺乏規約或有
14 權決議機關授權之正當性。

15 3.依系爭第4次會議決議之記載，關於追認系爭導水牆拆除
16 費用12,000元之議案同意票4票（其中包括蔡淑藜），無
17 意見1票（余友仁），此有系爭第4次會議紀錄在卷可佐
18 （見本院卷第176頁）。倘委員對於議案有所疑慮，自非
19 不得於會議中充分主張不同意見並記明會議紀錄，藉以發
20 揮實質負責之功能，惟查上開決議中並無反對意見之記
21 載，亦無被告向其他委員保證拆除後會回復原狀等情，難
22 以認為被告有詐欺其他委員使其投同意票之情事。退步言
23 之，即令原告主張蔡淑藜遭被告詐欺乙節屬實，該次決議
24 亦取得過半數委員同意通過，其餘委員既係出於自由意志
25 而投票決議通過追認案，自應尊重此一社區自治之結果。
26 從而，原告此部分主張，亦無足採。

27 4.觀諸原證9之SGS公司於110年9月29日檢驗說明會錄音逐字
28 稿，公司負責人業於開場即敘明「今天簡報主要提標準流
29 程」、「比較重點的是今天要配合的事項」包括「機房的
30 開啟」、「排水試驗」、「住戶的同意」等節，固無SGS
31 公司已明確表示「拆除導水牆」乃檢驗過程中之必要行為

01 之一之證據。然查，社區總幹事受管理委員會之委任執行
02 決議事項，蔡淑卿身為社區總幹事，對管理委員會成員轉
03 述SGS公司有拆除系爭導水牆以便檢驗之需求，依一般經
04 驗法則，應無故意造假訛稱上情，提供管理委員會成員錯
05 誤資訊之動機。且，系爭第3次會議紀錄中議題1之說明已
06 明確敘及社區有漏水、滲水、地下室機房牆壁發霉等問
07 題，則拆除系爭導水牆以檢驗其後方是否有上開瑕疵亟待
08 處理，經核並無不合理之處，益徵SGS公司確有請管委會
09 拆除系爭導水牆以便檢驗之事實。本件依間接證據亦可推
10 論上開事實，原告主張SGS公司沒有明確表示拆除導水牆
11 是必要行為云云，不影響被告就此決策之合理性。

12 5.原證10之SGS檢驗報告固記載：查驗內容目視外觀是否漏
13 水、機房裝修外觀及清潔。（檢查結果）照片268：B3F儲
14 藏機房牆面不平整等語，此有檢驗報告在卷可憑（見本院
15 卷第239頁）。惟該照片係SGS公司就系爭導水牆拆除之後
16 外觀之整體檢驗結果，無法反推原告關於拆除系爭導水牆
17 並非因應SGS公司檢驗公設要求之主張。是以，該部分證
18 據無從為有利原告之認定。

19 四、綜上所述，原告依侵權行為法律關係，請求被告為如「原告
20 聲明」欄所示之聲明，為無理由，應予駁回。

21 五、原告雖聲請傳喚余友仁、蔡淑藜，待證事實係原告第3屆管
22 理委員會是否有決議委任SGS公司、是否有決議拆除系爭導
23 水牆、SGS公司是否有要求拆除系爭導水牆以供其檢驗等
24 情。然管委會是否委任SGS公司，與本件爭點即被告指示詩
25 雅公司拆除系爭導水牆之行為是否具有不法性，應各自獨立
26 評價，始對公寓大廈管理委員會之自治課責較為公允合理；
27 且原告第3屆管理委員會已透過系爭第4次會議決議通過追認
28 拆除系爭導水牆之議案，業如前述，拆除導水牆乙節係蔡淑
29 卿於LINE群組中所通知亦如前述，余友仁、蔡淑藜僅於群組
30 與系爭第4次會議中被動接受上開訊息，自無從透過傳喚其
31 等得知SGS公司事實上究有無要求拆除系爭導水牆之事實。

01 此部分聲請與待證事實間欠缺關聯性、必要性，不予調查。
02 被告另聲請傳喚吳國銘，待證事實係原告第3屆管理委員會
03 切開系爭導水牆之工程及同意工程費用預算並非被告個人之
04 決定，惟上開待證事實業有系爭第4次會議紀錄為憑（見本
05 院卷第176頁），此部分聲請欠缺必要性，爰均不予調查。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌
07 後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
10 內湖簡易庭 法 官 許凱翔

11 以上正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
13 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
14 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

15 中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
16 書記官 許慈翎