

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第1955號

原告 四季紐約公寓大廈管理委員會

法定代理人 賴宜平

訴訟代理人 陳志銘

林明正律師

上 一 人

複 代 理 人 蔡金峰律師

被 告 鄭文泉

上列當事人間請求強制出讓事件，本院於中華民國111年6月23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、原告主張：

(一)被告係四季紐約公寓大廈社區(下稱系爭社區)之新北市○○
區○○段000地號(應有部分10000分之72)、364地號土地
(應有部分0000000之3265)及其上門牌號碼為新北市○○
區○○路0段000巷00號8樓、29號9樓房屋(下稱系爭房地)
之所有人，並曾擔任第2屆、第3屆監察委員，第4屆財務委
員，第5、6屆主任委員，第7屆一般委員，第8、9屆主任委
員，第10屆行政總務委員，第11屆管理委員會主任委員，長
期管理管委會決策層職務，被告以主委身分，多次為社區不
利之行為，其行為如附表所示，經伊就附表編號5所示之行
為部分，以原證70、71催告，並以原證70即第170號存證信
函第一、二段，第184號存證信函第一段)、71促請被告改
善；就附表編號1所示之行為部分，以原證67、68促請被告

改善，復於民國109年9月20日召開第13屆區分所有權人會議，決議通過要求被告強制遷離系爭社區，並出讓區分所有權及其基地應有部分。

(二)爰依公寓大廈管理條例第22條第1項第3款、第2項前段規定，聲明求為判決：被告應將其所有坐落新北市○○區○○段000地號（應有部分10000分之72）、364地號（應有部分000000分之3265）之土地及其上門牌號碼為新北市○○區○○路0段000巷00號8樓及同巷29號9樓之房屋所有權出讓。

二、被告則以：

(一)就附表編號1行為，伊並非大豐有線電視股份有限公司(下稱大豐公司)創辦人，亦非大豐公司之董事，依109年度板簡字第1385號判決書，被告與大豐公司進線協議合法且尚存在事實，系爭社區管委會已違法使保全人員拆除大豐公司有線設備。大豐公司於102年10月15日取得經營新北市中和地區籌設許可，可進行光纖網路建置，伊於103年7月13日主持第6屆第10次管理委員會會議，由管理中心提案議題二，決議同意大豐公司於系爭社區公共管道實施設置有線電視與寬頻網路工程施工，並請該公司依簡報內容免費提供社區公共空間11處無線上網服務，餘有關免費收視點及住戶優惠等事宜，俟該公司取得營運許可後另行討論(原告證五會議記錄第10頁議題二)。經管理委員會出席委員無人反對以後，伊遂於103年7月24日正式與大豐公司簽立進線同意書。大豐公司正式開播後於104年8月2日由主委王玉芝主持第七屆管理委員會第11次委員會會議討論議案：「議題二、大豐有線業務協調提議，長期公告，回饋社區住戶，即日起申裝大豐有線電視買三個月送四個月。9/1後新搬入住戶申裝買三個月送三個月。通通免裝機費並回饋社區，只要有新裝戶任何人擔任進件通路業務，大豐公司即回饋社區新臺幣（下同）500元。」，此決議經出席委員全數通過，完全合法，何來圖利大豐公司一說。大豐公司進入社區服務前到會說明，該公司所鋪設到住○○○○○○○○○○○○○○路○○○○○○○○○○

○○○號傳送是使用電纜線和光接收機及信號放大器，不需使用電力傳輸信號所以沒有供電設備不需使用大公電，因系爭社區為工業住宅，各用戶終端設備必需與其他網路業者同樣裝設在各層樓梯間弱電箱使用小公電，大豐公司並無竊盜小公電。伊依相關法令規定及歷屆系爭社區管委會決議及慣例，提案討論大豐公司進入社區服務決議乙事，並無故意或過失不法侵害系爭社區權利之行為，且大豐公司同意增加免費提供全社區約200處公播音樂讓系爭社區每月省下一萬元。

(二)就附表編號2行為，實際上為楊秀足、魏勝平、賴宜平自己提案通過的自律條款解任後，竟一直對外散播謠言聲稱管理委員會沒有資格把他們罷免，管理委員會才在107年2月17日為了處理委員會通過的垃圾場，申請變更及各棟大門改裝為自動門議案，召開臨時區權會時順便修改規約加訂罷免辦法。因系爭社區無明確的違反規定委員解任辦法，故107年1月14日由魏勝平自己在管委會提委員自律條款案，經出席委員賴宜平、楊秀足等全體委員一致通過，魏勝平又於107年9月30日提出如果違反規定終身不得參選，但經行政總務即訴外人邱裕豐委員修改為「一年不得參選」，並經出席委員一致通過，且楊秀足及魏勝平對伊提出刑事訴訟，楊秀足亦曾在檢察官面前承認管委會是可以討論委員罷免的、證人即前副主委劉進福亦作證也是承認委員會是可以討論罷免的，故對伊做成108偵10719號不起訴處分，由於楊秀足跟魏勝平在107年10月14日開會前違反自己所提通過的委員自律原則規定，故該屆委員會才在107年11月11日正式提案將楊秀足、魏勝平二人以委員不適任案通過罷免的，至於賴宜平身為委員自己設立一個靠北四季紐約臉書平台、散播不實言論，更嚴重違反委員會自律條款，所以全體委員通過將其解任。且依109年度板簡字第325號判決、109年度簡上字第277號判決、109年度簡上字第318號判決書亦認定伊無須對被告為損害賠償責任，何來伊破壞社區和諧。

(三)就附表編號3行為，區權人會議之召開依慣例由主任委員召集，所有區權會的議案及流程均依法經管委會全體委員立案討論通過執行之，被告並無一人召開，亦未違法。管理委員會為方便區分所有權人對區權會的議案能有更多人能夠充分表達自己的意見，及委員會的選舉、議案表決能由區分所有權人自己做選擇，避免有心人收委託書影響表決結果，於106年8月13日第9屆管理委員會第11次委員會會議通過議案三「預支第10屆區分所有權人會議出席費，說明1、為簡化作業流程及避免表決票數與報到出席人數不符合爭議、委託書如交付管理中心委託他人代理出席者、請立即行使議案預先投票及預先圈選委員選票投入票櫃後預支出席費。2、親自出席或委託他人出席者於投票處投票後使得領取出席費。3、各項議案如有異議均與表決票統計為準。」，並經全體委員一致通過。第10屆管理委員會於107年8月12日管理委員會會議提案增修規約，並於107年9月2日系爭社區第11屆區分所有權人會議通過修改規約第3條第3款第1項為「規約之訂定或變更及議案表決及管理委員會委員改選得於交付委託書至管理中心時由區分所有權人指定受託人行使之。」。伊不諳法律條文，為維護社區全體住戶共同利益，深怕召開區權會違法，遂和總幹事黃國峰二人於108年2月中親自到工務局公寓大廈管理科諮詢，詢問本社區於107年9月2日通過修訂規約區分所有權人是否得於將委託書交付管理中心委託他人代理出席者，行使議案預先投票後預支出席費，現場有法律背景的諮詢人員回覆伊及黃國峰只要規約有規定就可以。伊於107年10月1日起擔任第11屆主委，於108年2月17日召集系爭社區第1次臨時區權會管理委員會，依照往例由主委擔任主席並比照106年度、107年度區分所有權人會議及依照107年9月2日通過增訂規約方式辦理會務，第11屆管理委員會為使區分所有權人更了解會議進程序遂於108年1月27日召開第11屆第三次管委會提案通過決議，為方便住戶避免開會當日800多戶報到1000多人參加，會議室

容納不下，公告讓區分所有權人會議當日無法出席住戶可以自己充分表達自己意願，也可避免人數不足流會後第2次會議只要1/5的人參加就可做出決議的遺憾。惟因訴外人陳志銘於108年2月收到108年第11屆第1次臨時區權會議通知，經新北工務局駐點建築師到本社區評估認為全社區只有H棟和I棟中間一樓得申請變更興建冷凍垃圾場，加上陳志銘住在I棟的2樓緊臨垃圾場預定地，認為將影響生活品質及房價，心生不滿就開始發動抵制行動，並向法院提民事裁定，不顧自己幾年來也都先到管理中心預先投票及支領出席費之便民方案，於108年10月1日掌控第12屆管委會擔任主委使主導不知情委員提案通過到法院向伊提告，惟伊並無任何法律背景，縱擔任多次系爭社區管理委員或主任委員等職務，至多也只是對於該社區一般庶務較為了解嫻熟，然該案法官卻據以為由認定伊深諳相關法令而有過失，判決伊敗訴，伊已提起上訴，高院尚在審理中。

(四)就附表編號4行為，108年6月2日第11屆第2次臨時區權會是由伊為召集人，陳志銘不依慣例由現任主委擔任主席，執意主席現場推選擔任主席，但是主持議案表決時，原告卻不依照公寓大廈管理條例第27條、第31條及第32條第2項等之規定，即區分所有權人會議決議同意之計算方式，均應以出席人數作為計算基準，並以簽名簿作為依上開條例第27條計算出席人數之依據，陳志銘既然主動爭取擔任會議主席，且一再向住戶宣稱曾是法律工作者，並在準備律師證照考試，非常懂得法律，以吸引住戶支持，不顧會議召集人告知簽到簿出席人數為742人，所有議案含罷免伊均未通過，以主席身份違法刪減宣布出席人數僅為712人，所有議案均通過，會後陳志銘更要求擔任記錄之社區經理黃國峰列入不實人數會議紀錄，但社區經理不願配合仍然依法製作正確出席人數的會議紀錄，陳志銘竟不願在主席簽名處簽名，陳志銘為了在臨時區權讓罷免主委的提案能夠強度關山，在知悉簽名簿簽列出席人數為742人超出其所能掌握住戶票數後，就故意宣

01 佈經當場住戶無異議通過改以712人作為表決過半數之標
02 準，伊當場要求以實際簽到人數為準，陳志銘主席不理並叫
03 其他住戶把伊拉出去，會後不依社區總幹事所做的會議記錄
04 簽名呈報工務局，竟然聯合現任主委賴宜平共同製作虛偽不
05 實的區權會表決紀錄後並簽名在自己管理臉書公告陳志銘或
06 代其他住戶撰狀告管理委員會成員和伊及訴外人黃國峰約三
07 十幾案超過80人次，嚴重浪費司法資源，伊任職主委期間所
08 有涉及個人的司法案件均自己或自己花錢請律師辯護，反觀
09 陳志銘在108年6月2日臨時區權會自稱通過管委會與住戶之
10 爭議，倘需要進行司法訴訟，不應用公共基金聘請律師控告
11 住戶，但如今伊是住戶，第12、13屆管理委員會也是花了21
12 萬元聘請律師提告，可見第12、13屆管委會又有背信之疑更
13 已違反108年6月2日區權人會議決議。108年8月5日系爭社區
14 第11屆管委會由伊以主委身分，召開第11次委員會會議審查
15 第12屆的管理委員參選資格時，陳志銘、賴宜平、楊秀足、
16 徐鈴惠、葉秀瓊、曾元助等人均有登記參選，且未於該審查
17 會中對伊之主委資格提出任何質疑，亦證陳志銘等人從未認
18 定伊當時並非管委會主委，何來遭到住戶罷免仍拒絕下台。

19 (五)就附表編號5行為，陳志銘明知其於108年8月25日經區權人
20 會議選舉為管理委員，又於當日經選任為管委會之主委，將
21 於108年10月1日上任，竟於108年9月3日向該院提出自己撰
22 狀提告管委會，108年度司執全192號做出裁定聲明異議狀要
23 法院罰管委會怠金3萬元，主張管委會仍執行系爭決議，關
24 於住戶聲請調閱資料應提前申請並經主委批示之部分，致使
25 系爭社區住戶無從調閱任何資料，法院即於108年10月3日要
26 求管委會就該異議狀表示意見(陳志銘當時已就任管委會第1
27 2屆主任委員且於108年5月在自己管理臉書發文煽動住戶到
28 管理中心調閱各項資料並明知管理中心均依規約規定讓申請
29 者調閱、照相或影印)。陳志銘明知108年5月20日現任主委
30 賴宜平之母親前財委李秀菊申請調閱，由前主委徐玲惠於10
31 8年5月23日查閱完畢，108年5月22日前副主委劉進福福申請

01 查閱104年到108年共五年會計憑證、財務報表會計、帳簿，
02 於108年5月27日調閱完畢；108年5月23日莊O榛申請查閱108
03 年1-5月之規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳冊、財
04 務報表、欠繳公共基金與應用分攤或其他應付擔費用情形、
05 管理委員會會議記錄、區分所有權人會議紀錄，由魏勝平於
06 5月27日調閱完畢；前副主委劉進福又於108年6月2日申請調
07 閱103年和104年之會計憑證、會計帳簿、財務報表，卻故意
08 佯稱住戶未調到任何資料做為108年度司執全192號。陳志銘
09 等人更變本加厲，佯稱伊擔任主委其間帳務不清，竟未經管
10 委會允許，即自行於108年7月7日到系爭社區會議室、總幹
11 事儲物間及會計人員後方儲物間竊取資料，依該不起訴書明
12 確載有陳志銘等人未依規約規定至系爭社區管理中心申請查
13 閱或影印相關財報及帳冊資料，在伊及總幹事不在時，私自
14 結黨，由董又華等人找鎖匠到場，楊秀足等人付錢開鎖，總
15 幹事黃國峰趕回制止，陳志銘、賴宜平等人仍強行開鎖，拿
16 走系爭社區管委會聘任總幹事及會計等人所製作的相關財務
17 報表等資料，該等行為已然構成刑法竊盜罪、搶奪罪及毀損
18 罪，管委會依法要讓住戶了解實情才將事件經過公告，並於
19 例會討論做成記錄告知全體住戶，經管委會討論後由伊代表
20 向涉案人員到地檢署提出竊盜罪、搶奪罪及毀損罪告訴。陳
21 志銘已擔任第12屆主委及第13屆監委已向伊及第11屆委員提
22 民刑事訴訟多達40案，並無提告帳務不清，何來帳務不清。

23 (六)就附表編號6行為，伊依法召開管委會會議審查第12委員參
24 選資格，現任委員是不需要繳交任何資料，當選後如果違反
25 規約規定即自動解除委員資格。伊於108年8月5日召開管委
26 會例行會議，審查第12屆區分所有權人會議管理委員會委員
27 參選資格，意圖擔任第12屆主委之陳志銘及現任主委賴宜
28 平，未依規定申請卻率眾到管委會列席，將會議室擠得滿滿
29 的，當審查會議結束被告宣布散會時，陳志銘等人因不滿管
30 委會依107年9月30日提案修正，賴宜平三人自己表決通過之
31 自律條款規定，審查表決通過賴宜平等三人委員資格尚不存

在，不符合參選資格，賴宜平散會後，魏勝平和其他住戶擋住會議室門口，不讓伊出去，致伊血壓上升昏倒在地，伊才到地檢署向涉案人員提出強制罪告訴，此事件應是陳志銘，賴宜平等嚴重破壞社區和諧。依109年度偵字1816號不起訴書內容所述，可知發生推擠事件是陳志銘等數十人故意不讓管委會委員散會後離開會場所致，陳志銘才是破壞社區和諧始作俑者，故伊代表管委會向涉嫌違法住戶提告。

(七)就附表編號7行為，管理委員會是因社區公積金充裕方同意提案交由區權通過停收一年管理費，此是全體委員會與住戶的決定，何來是被告惡意提案停收。陳志銘於民事準備書狀(一)第5頁第12行提到「要求被告鄭文泉及違法私聘總幹事黃國峰，與幫助原告違法的第11屆管理委員會、天下保全等人下台滾蛋」，可證是陳志銘當選主委馬上要換掉物管與保全公司，故管委會依天下保全要求依合約條文提前解約，何來故意讓天下保全提前一個月解約。第11屆管委會若不交接資料，陳志銘向第11屆委員提告30幾個民刑事案件這麼多的告證從哪裡來的。伊係108年第12屆區權會召集人，擔任主委或委員期間，每年均增加存款約300萬元，至108年9月30日結清所有應付帳款，尚有存款4,652萬元，經第11屆財務委員及會計精算後，管委會提案討論通過停收一年管理費，但不停收汽、機車清潔費，提交區權會表決，且區權會議案均有詳細說明，及年度預算書，社區大約會短收約1,800萬元，1年後尚有三千餘萬元存款，不會影響社區運作。伊因小孩就學搬離社區，依規定不得參選委員，108年8月25日區權會當天遂由陳志銘再次擔任主席，賴宜平擔任紀錄，熟知大會主席不依管委會所擬議案及說明向住戶報告，且不依規約規定讓出席簽到住戶使用管理中心事先準備好的表決票投票，故意安排現任主委賴宜平發言，故意不讓議案通過，且當日簽到出席是754名，同意暫緩討論的也未過半數。108年8月25日陳志銘當選主委，距離上任上有35天，陳志銘等揚言，所有在社區服務的現有廠商均重新招標，所以天下保全

01 依合約條文提前1個月解約，而且在108年9月28日新任的物
02 管及保全公司即提前派人進行交接，並非陳志銘佯稱整個社
03 區空城，且交接均由各業務相關人員負責交接，主委只有保
04 管銀行私人印章，新任管委會只需提交工務局核准報備函就
05 可到銀行變更印章，且現任社區總幹事張四鼎也很清楚告
06 知，上一屆跟當屆的主財監交接印信，物業交接物業的合
07 理，陳志銘與總幹事的line對話伊完全不知情，恐有斷章取
08 義，且對話內容從未提到伊且保全公司服務期間因被陳志銘
09 等人一而再刁難，陳志銘等人108年8月25日參選第12屆委員
10 前就表明不再續聘，要求天下保全等人一下台滾蛋，保全公
11 司即依合約精神主動提出提前解約，且陳志銘108年8月25日
12 當選主委就馬上進行新任保全招標，何來伊惡意放空社區。
13 歷屆交接都是物業公司與物業公司交接，總幹事黃國峰將保
14 管社區所有資料的辦公室鑰匙交接給新的總幹事，陳志銘聘
15 任總幹事當應知道要交接那些文件資料；全部資料已由會計
16 交給新的會計，機電交接給新的機電，秘書交接給新的秘
17 書，何來不交接，伊並無保管社區任何印章及任何文書資
18 料；更何況第12屆陳志銘接任主委時並無合法的監察委員可
19 以監交簽名，所以新任總幹事才一直沒有作交接清冊予被告
20 簽名。歷屆主委從來沒有人擁有過總幹事存放資料辦公室的
21 鑰匙，但陳志銘一上任主委第一天，就擁有鑰匙，且經新任
22 總幹事證實下班後陳志銘曾進入辦公室，合理懷疑故意取走
23 資料然後栽贓給伊佯稱未交接，再到地檢署及法院向伊或代
24 他人撰狀提告多達30幾個民刑事案件，如果第11屆總幹事沒
25 有完成各項文書資料交接，陳志銘怎麼會有那麼多的管委會
26 文書資料向伊提告。

27 (八)就附表編號8行為，107年度消防安檢於107年10月進行簽證
28 作業，11月完成申報，因為社區共有11棟共有1191戶，由於
29 梯廳消防窗戶，因住戶不當使用而故障，及其他警報系統各
30 項消防設施多數故障，均由權責委員公開招聘合法消防安檢
31 公司檢查後，依法向消防局呈報缺失後限期改正，第11屆管

01 委會共花了80萬元修護完成，整個安檢時程長達6個月，於1
02 08年4月12日經過消防隊檢查通過確認設備正常，此文108年
03 6月15日公告全體住戶週知，故108年度消防安檢簽證作業，
04 所有物管公司均了解只要在108年12月底前完成申報即可，
05 就不會被罰款，應是第12屆管委會聘用的物管人員能力不足
06 不熟悉業務，導致被罰款卻故意賴到11屆管委會及伊身上，
07 以逃避責任。因B3機械車位消防泡沫噴出，陳志銘、賴宜平
08 等人要求請鑑定公司來鑑定責任歸屬，所以才關掉泡沫主
09 機，其後程序因管委會交接，已全由第12屆管委會負責處
10 理，然而，第12屆管委會成立之初即揚言不再採用第11屆所
11 有物管公司及消防廠商，第12屆委員會於108年8月26日就開
12 始招商，且於109年9月30日前相關權責委員也完成與第12屆
13 管委會新聘任廠商交接，並告知新任業務相關人員及張總幹
14 事爾後如有不明瞭之處可隨時詢問伊或原任業務人員；由於
15 新任物管公司派任機電消防人員，兩個月內換了好幾位，不
16 熟悉消防安檢作業流程，未依規定在108年12月底前完成108
17 年消防安檢申報作業及限期改善正導致被罰款，是第12屆管
18 委會聘任的物管公司能力不足，卻故意賴給第11屆惡意毀滅
19 被告之人格信譽。歷屆管委會交接如陳志銘所聘任的第12屆
20 總幹事證實，LINE對話「上一屆跟當屆的主財監交接印信，
21 物業交接物業的，合理」所有大樓都是這樣「是的」。本就
22 各司其職，唯新的物業公司進駐後就更換了幾位機電人員，
23 社區管委會一團亂，導致延誤消防安檢申報，且未依消防局
24 要求時間內限期改正，導致被罰款怎麼可以賴給前屆管委
25 會。水龍帶更換必需由第12屆管委會聘任之消防安檢公司承
26 接後，經檢查如需更換才提管委會編列預算更換，與被告及
27 第11屆管委會無關，是陳志銘擔任主委期間完全罔顧社區住
28 戶消防與住家安全。

29 (九)就附表編號9行為，第1屆管委會於98年6月通過要開D棟側
30 門，但未執行，伊進入管委會擔任第2屆監委依法監督，不
31 敢同意主委未依法申請違法拆除圍牆增設側門，不料陳志銘

利用陳文斌之不實言論之line對話，指稱伊破壞風水為由做為本件證物，實為不妥，且並無證據指稱伊向建商施壓阻止開側門，然而，第13屆主委賴宜平擔任第12屆監委其間已知主委徐玲惠未依法行政違法拆除圍牆增設D棟側門，導致社區遭工務局罰怠金3萬元，賴宜平110年1月擔任主委後不思悔改又故意不依法行政，已知被市政府罰3萬元怠金，管委會花7萬元聘請特定律師繕寫訴願狀及繳交訴願費4,000元，向新北市政府提出訴願後於110年1月26日駁回，賴宜平於110年2月6日又故意主導再度違法拆牆，經總幹事林柏翔在管委會群組發文：D棟外牆敲除側門開通作業，下午還要施工嗎？專員說明繼續施工會追究，賴宜平故意不理會工務局勸告執意繼續違法施工，且陳志銘擔任第13屆監察委員未盡監督責任，沒有阻止主委賴宜平(化名老皮)繼續施工，導致110年2月8日又遭新北市政府工務局處罰怠金10萬元，賴宜平再次向新北市政府訴願審議委員會提出訴願，新北市政府於110年7月30日又駁回訴願；賴宜平違法在先尚不知悔改，故意不依法向工務局申請相關變更執照卻欺瞞不知情委員，110年8月又執意欲再花費社區公積金7萬元聘請律師打行政訴訟，已明確損害全體住戶權益。賴宜平主導違法拆除圍牆開設側門，目前已知兩次罰款共13萬元及施工費69,000元和第一次律師費7萬元如再加上110年8月又通過再聘律師打行政訴費7萬元，社區合計損失339,000元，才是嚴重損害社區區分所有權人公積金利益之行為人。

(十)就附表編號10行為，伊擔任第2屆監察委員時，全心全力做好監督工作，於99年4月間發現第2屆主委及副主委未經管委會同意就與瓏山林建設公司完成簽名點交，同時第12屆監委賴宜平媽媽也是委員非常了解已經被完成點交(並非伊同意完成點交)，事發後是伊與前副主委劉進福多次與瓏山林協調重新點交事宜未果，管委會於103年1月13日提案通過聘請黃勝文律師向瓏山林提出請求損害賠償訴訟遭法院駁回，敗訴後管委會再於104年3月8日再次提案通過由伊擔任選定人

01 向瓏山林提出請求損害賠償訴訟，當時只有87位區分所有權
02 人願意簽名提告，經新北地方法院105年度訴字第1026號判
03 決管委會只得請求賠償總金額250萬元，共有87人選定伊為
04 原告，瓏山林公司應給付167,180元損害賠償及5分之1裁判
05 費共約25萬元，經律師告知，如果全體區權人全部簽名提告
06 最多可獲賠償250萬元，社區若要取得更多的損害賠償金額
07 必須當初每個沒有簽名提告之區分所有權人均再次簽名提
08 告，管委會收到判決書後，又因為當時主委賴宜平那一棟全
09 部反對及其他棟很多住戶阻止管委會提告，上訴又要花大約
10 20萬，故伊與前副主委劉進福透過第一屆主委呂信銓與瓏山
11 林多次協商以200萬和解，應該是幫社區多拿回100多萬，達
12 成和解後於106年4月9日管委會會議提案說明做成合解決議
13 並公告全體住戶了解，原告所述洵非事實。本件向瓏山林提
14 損害賠償告訴均由第12屆第二位主委徐玲惠和前副主委劉進
15 福代表管委會出庭，陳志銘與二人交情甚好且陳志銘也有簽
16 名提告，管委會整個訴訟過程均公開透明，收到判決書均如
17 實全文公告讓全體住戶知悉，陳志銘應該非常了解整個過
18 程，怎麼沒阻止前主委徐玲惠同意制作不實議案說明，合理
19 懷疑是陳志銘故意草擬不實議案說明，且於第13屆區權會當
20 日主持會議不給伊詳細說明，欲使伊入罪。

- 21 □伊所為均未違法令或規約，亦無違反公寓大廈管理條例第49
22 條第1項第1款至第4款規定，亦無積欠管理費，原告從未具
23 體指明伊那些行為違反法令或規約情節重大，且亦未限期予
24 伊改善，第13屆區分所有權人會議當日不給當事人充分時間
25 說明，決議受制於少數特定人的劇本安排，且當日表決是用
26 電子投票，採用磁卡一次感應投票十幾個議案，等同包裹表
27 決。原告誣指伊有違反法令或系爭社區規約之情，顯與事實
28 不符，則更無合致公寓大廈管理條例第22條第1項第3款規
29 定，有「其他違反法令或規約情節重大」之可能，原告本件
30 訴訟顯無理由。系爭社區住戶共1190戶，於109年9月20日召
31 開第12屆區權人會議時，雖有692戶出席，有411戶贊成原證

01 1議案五，看似符合社區規約規定門檻，但由於當時是第12
02 屆管委會委員和由管委會掌控之第13屆參選委員及其家屬全
03 面收受委託書操控議案表決，出席者幾乎均代理出席，實際
04 現場人數根本未達692人，不容原告故意以原證60號「出席
05 費請領名冊」充作出席清冊，混淆鈞院視聽，事實上，出席
06 費請領是在區權人會議開完後，才由區分所有權人親自到原
07 告指定位置請領，並非會議當場簽領，原證60並非第13屆區
08 權會當日出席簽到名冊，現場在場的人不到200人，因此區
09 權會決議是否經區分所有權人足額出席並表決同意，實有疑
10 慮。且會議進行時，是念稿式地宣讀完會議資料後，要出席
11 之區分所有權人進行包裹式表決，伊雖曾試圖針對議題五提
12 出意見、說明相關事實，但遭暴力制止、逕付表決，原告此
13 舉已使參與會議之區分所有權人對議案內容無所知悉，致無
14 法充分討論及表意，顯有影響各區分所有權人為表決的自由
15 意思，且也違反會議規範第46條分案討論表決的規定，利用
16 一次性包裹表決所有議案，操控表決結果，其會議紀錄所記
17 載的議題與表決結果，不但不能證明已有法律或規約規定的
18 足額區分所有權人人數出席及表決，且亦不符合出席之區分
19 所有權人基於平行與偕同的意思，且意思相互合致而成立會
20 議決議的要件，該會議自非合法成立，更不能作為原告本件
21 請求之基礎。伊目前已搬離系爭社區，惟戶籍未遷出等語，
22 資為抗辯。併為答辯聲明：原告之訴駁回。

23 三、兩造不爭執之事實（堪信為真）：

24 原告為系爭社區之管理委員會；被告係系爭社區之系爭房地
25 之所有權人（即住戶兼區分所有權人），其有擔任第11屆之
26 主任委員，任期自107年10月1日起至108年9月30日，被告已
27 於109年1月搬離系爭社區之系爭房地，但戶籍仍設系爭房
28 地；被告有收到原證70之存證信函。此有民事爭點整理狀、
29 110年12月8日言詞辯論筆錄、被告之戶籍謄本附卷可稽（見
30 本院卷一第10頁、第415頁、本院卷二第189頁、第407-408
31 頁、第528頁）。

01 四、原告主張被告係系爭社區之系爭房地之所有人，並曾擔任第
02 2屆、第3屆監察委員，第4屆財務委員，第5、6屆主任委
03 員，第7屆一般委員，第8、9屆主任委員，第10屆行政總務
04 委員，第11屆管理委員會主任委員，被告以主委身分，多次
05 為社區不利之行為，其行為如附表所示，經伊就附表編號5
06 所示之行為部分，以原證70、71催告，並以原證70即第170
07 號存證信函第一、二段，第184號存證信函第一段）、71促
08 請被告改善；就附表編號1所示之行為部分，以原證67、68
09 促請被告改善，復於109年9月20日召開第13屆區分所有權人
10 會議，決議通過要求被告強制遷離系爭社區，並出讓區分所
11 有權及其基地應有部分。爰依公寓大廈管理條例第22條第1
12 項第3款、第2項前段規定，請求被告將其所有系爭房地所有
13 權出讓等語，則為被告所否認，並以前開情詞置辯。是本件
14 兩造主要爭執要點厥為：(一)原告對於其主張被告所為如附表
15 所示之行為是否有促請其改善？(二)被告是否有如附表所示之
16 行為，若有，則被告所為是否有嚴重違反對他區分所有權人
17 之義務，致無法維持共有關係？茲就上列爭執要點及本院得
18 心證之理由分述如下：

19 (一)原告對於其主張被告所為如附表所示之行為是否有促請其改
20 善？

21 1.按住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請
22 其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會
23 得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：三、
24 其他違反法令或規約情節重大者。前項之住戶如為區分所有
25 權人時，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之
26 決議，訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地
27 所有權應有部分，公寓大廈管理條例第22條第1項第3款、第
28 2項前段定有明文。該條之立法理由乃：「按強制出讓區分
29 所有權之制度攸關區分所有權人利害關係甚大，參考西德住
30 宅所有權法第18條第1項規定區分所有權人有嚴重違反對他
31 區分所有權人之義務，致無法維持共同關係者，得由他區分

所有權人向法院請求出讓該違反者之區分所有權及該條第2項所例示強制出讓區分所有權之事由」。然參諸憲法第16條規定，人民有居住及遷徙之自由，除依憲法第23條規定，為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序或增進公共利益之正當目的（或稱目的正當性），方得限制之，但仍需符合手段適當性、必要性及限制妥當性（司法院大法官釋字第476號解釋及釋字第699號解釋理由書參照）。是公寓大廈管理條例第22條第1項第3款規定所稱「違反法令或規約情節重大，得訴請強制遷離」之情形，應以該住戶違反法令或規約而嚴重違反對他區分所有人之義務，致無法維持共同群居關係，經管委會促請其改善，於3個月內仍未改善，經區分所有權人會議決議訴請法院強制遷離始足當之，且應考量強制遷離有無逾越遷離之適當性、必要性、限制妥當性，俾符合比例原則。

- 2.原告主張因被告如附表所示行為對系爭社區不利，經伊以原證70：存證信函貳份、原證71：新北市工務局函催告，並以原證70：存證信函貳份（即第170號存證信函第一、二段，第184號存證信函第一段）促請被告改善等語；被告則辯稱有收到原證70存證信函，這不是促請改善的證據；原告沒有促請改善，存證信函裡面內容不關我的事。原證17，鈞院109訴421之判決，證明文書資料不是我負責交接的等語。查：
- (1)依原證71：新北市工務局函催告（見本院卷二第447-448頁）所示，係新北市政府工務局函時任原告第11屆主任委員之被告儘速移交社區相關資料給新任管理委員會，顯「非」原告發函促請被告改善。
- (2)依原證70：存證信函（見本院卷二第441-446頁）所示，其中第170號存證信函第一段係原告於108年10月14日發函被告促請被告於函到3日內提出「住戶調閱社區財物（存證信函誤載為務）帳冊之相關事證（即住戶調閱社區財物帳冊資料之聲請單及閱覽資料完畢之證明，可據以得知原告確依本院於108年5月17日以108年度司執全字第192號執行命令，未執

行系爭決議關於住戶聲請調閱資料應提前聲請並經主委批示之提案，使住戶得以調閱帳冊資料）」，就被告所為如附表編號5所示之行為改善；第二段係原告首次（108年10月14日）發函被告促請被告於函到7日內「清點移交系爭社區規約所規定由管理委員會保管之歷年規約等相關資料」，就被告所為如附表編號5所示之行為改善。另第184號存證信函第一段係原告第2次（108年10月28日）發函被告促請被告於函到7日內「清點移交系爭社區規約所規定由管理委員會保管之歷年規約等相關資料」，就被告所為如附表編號5所示之行為改善。惟上列二次發函被告促請被告於函到7日內「清點移交系爭社區規約所規定由管理委員會保管之歷年規約等相關資料」部分，業經本院於109年7月17日以109年度訴字第421號判決認被告鄭文泉、廖奕榮既「非」實際現在占有人，原告訴請被告鄭文泉返還附表編號5至11、14、15、17、19、20、22所示文件及資料、被告廖奕榮返還附表編號1、12、13、23、24之資料所示之文件，即非有據，進而判決原告於該案請求被告鄭文泉返還所有物部分敗訴，嗣並確定在案，亦有本院109年度訴字第421號民事判決附卷可稽（見本院卷一第265-275頁），此外，原告復未能提出其他積極之證據供本院審酌。是原告主張被告拒絕「清點移交系爭社區規約所規定由管理委員會保管之歷年規約等相關資料」，即屬無據。

- (3)有關第170號存證信函第一段原告於108年10月14日發函被告促請被告於函到3日內提出「住戶調閱社區財務帳冊之相關事證」部分（見本院卷二第441-442頁），則非原告於本院109年度訴字第421號之起訴範圍內（即不在該案附表編號1至24內），雖因108年時任原告第11屆主任委員之被告（自108年10月1日起改為陳志銘）於108年10月15日收受上列原告於108年10月14日所寄發之第170號存證信函後，逾期仍未提出「住戶調閱社區財務帳冊之相關事證」，致原告（即第12屆管理委員會）無資料可陳報法院，因此經本院於108年10月2

01 8日以108年度司執全字第192號裁定應處怠金3萬元（見本院
02 卷一第277-278頁之本院108年度司執全字第192號裁定）。
03 惟查，依上列本院108年度司執全字第192號裁定所示，自10
04 8年10月1日起原告之法定代理人由被告變更為陳志銘，亦即
05 被告自108年10月1日起已非原告之主任委員，自無再次執行
06 系爭決議關於住戶聲請調閱資料應提前聲請並經主委批示之
07 提案之可能，而與公寓大廈管理條例第22條第1項第3款所規
08 定「由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍
09 未改善者」之要件不符，故原告就被告所為如附表編號5所
10 示之再次執行系爭決議關於住戶聲請調閱資料應提前聲請並
11 經主委批示之提案，使住戶不得調閱帳冊資料行為部分，自
12 不得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命區分所有權人
13 （即被告）出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分。是
14 被告辯稱這不是促請改善的證據，原告沒有促請改善，存證
15 信函裡面內容不關我的事。原證17，鈞院109訴421之判決，
16 證明文書資料不是我負責交接的等語，即屬有據；原告之上
17 列主張，即屬無據，洵不可採。

18 3.原告另主張原因事實一部分原告促請被告改善之證據為原證
19 67、68等語，被告則辯稱這不是促請改善的證據等語（見本
20 院卷二第528頁）。查原告稱原證68對話，左邊是物管人員
21 （代號TTY），右邊是原告訴代陳志銘。原證67是寄給大豐
22 公司的存證信函等語（見本院卷二第528頁），足見原證67
23 之存證信函第434、439、449、463號（見本院卷二第419-43
24 0頁），均係原告寄給訴外人大豐公司，並非原告寄給被
25 告；原證68物業公司對話紀錄（見本院卷二第431-432
26 頁），則為原告訴訟代理人陳志銘（當時為原告之主任委
27 員）與物業公司人員（即物管人員，代號TTY）之對話紀
28 錄，並非原告與被告之對話紀錄。由上足見，原證67、68均
29 「非」原告促請被告改善之證據，自難認原告就其主張「被
30 告有如附表編號1所示行為部分已促請被告改善」等情為
31 真。再者，原告另就其主張被告有如附表編號1、5以外所示

行為部分均已促請被告改善之事實，既均經被告否認，而原告迄今仍未提出任何積極之證據供本院審酌，是原告此部分之主張，亦屬無據，自不可採。

4.基上，本件應認原告對於其主張被告所為如附表編號1所示行為部分，並無促請其改善；另原告對於其主張被告所為如附表編號5所示行為部分，雖有促請其改善，但因被告並非「由管理委員會保管之歷年規約等相關資料之實際現在占有人，是原告主張被告拒絕「清點移交系爭社區規約所規定由管理委員會保管之歷年規約等相關資料」，即屬無據，且原告主張被告拒絕「提出住戶調閱社區財務帳冊之相關事證」部分，雖有促請其改善，亦因被告自108年10月1日起已非原告之主任委員，自無再次執行系爭決議關於住戶聲請調閱資料應提前聲請並經主委批示之提案之可能，而與公寓大廈管理條例第22條第1項第3款所規定「由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者」之要件不符，故原告就被告所為如附表編號5所示之再次執行系爭決議關於住戶聲請調閱資料應提前聲請並經主委批示之提案，使住戶不得調閱帳冊資料行為部分，自不得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命區分所有權人（即被告）出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分。再者，原告另就其主張被告有如附表編號1、5以外所示行為部分均已促請被告改善之事實，既均經被告否認，而原告迄今仍未提出任何積極之證據供本院審酌，是原告此部分之主張，自屬無據。

(二)被告是否有如附表所示之行為，若有，則被告所為是否有嚴重違反對他區分所有權人之義務，致無法維持共有關係？

承上，原告對於其主張被告所為如附表編號1及附表編號1、5以外所示行為部分，均無促請被告改善；另原告對於其主張被告所為如附表編號5所示行為部分，雖有促請其改善，但因被告並非「由管理委員會保管之歷年規約等相關資料之實際現在占有人，是原告主張被告拒絕「清點移交系爭社區規約所規定由管理委員會保管之歷年規約等相關資料」，

01 即屬無據，且原告主張被告拒絕「提出住戶調閱社區財務帳
02 冊之相關事證」部分，雖有促請其改善，亦因被告自108年1
03 0月1日起已非原告之主任委員，自無再次執行系爭決議關於
04 住戶聲請調閱資料應提前聲請並經主委批示之提案之可能，
05 而與公寓大廈管理條例第22條第1項第3款所規定「由管理負
06 責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者」之
07 要件不符，故原告就此部分，自不得依區分所有權人會議之
08 決議，訴請法院命區分所有權人（即被告）出讓其區分所有
09 權及其基地所有權應有部分。是本件姑不論原告主張被告有
10 如附表所示之行為及原告於109年9月20日召開第13屆區分所
11 有權人會議，決議通過要求被告強制遷離系爭社區，並出讓
12 區分所有權及其基地應有部分，該決議已合法生效等情是否
13 為真。縱認屬實，亦因原告對於其主張被告所為如附表編號
14 1及附表編號1、5以外所示行為部分，均無促請被告改善，
15 而與公寓大廈管理條例第22條第1項第3款所規定「由管理負
16 責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者」之
17 要件不符，且原告對於其主張被告所為如附表編號5所示行
18 為部分，雖有促請其改善，但因被告並非「由管理委員會
19 保管之歷年規約等相關資料之實際現在占有人，是原告主張
20 被告拒絕「清點移交系爭社區規約所規定由管理委員會保管
21 之歷年規約等相關資料」，即屬無據，且原告主張被告拒絕
22 「提出住戶調閱社區財務帳冊之相關事證」部分，雖有促請
23 其改善，亦因被告自108年10月1日起已非原告之主任委員，
24 自無再次執行系爭決議關於住戶聲請調閱資料應提前聲請並
25 經主委批示之提案之可能，而與公寓大廈管理條例第22條第
26 1項第3款所規定「由管理負責人或管理委員會促請其改善，
27 於三個月內仍未改善者」之要件不符，故原告就此部分，自
28 不得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命區分所有權人
29 （即被告）出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分。足
30 見本件原告不得依公寓大廈管理條例第22條第1項第3款、第
31 2項前段規定，請求被告將其系爭房地所有權出讓，故本院

01 即無庸再就此項爭點予以審酌之必要，更何況原告就被告所
02 為如附表所示之行為，尚可對被告提起損害賠償、確認管委
03 會決議無效、撤銷區權人會議決議及交付文件等訴訟以維系
04 爭社區之權益，只要循民事訴訟即可達成，在提起民事訴訟
05 之前，即強制被告出讓其區分所有權，並非最小侵害之最後
06 手段。又原告主張被告對系爭社區住戶有濫訴濫訟事宜，係
07 有違公寓大廈管理條例第22條第3款事由，故應依公寓大廈
08 管理條例第22條第2項訴請被告出讓其區分所有權，惟訴請
09 區分所有權人自社區強制遷離或出讓其區分所有權，並不妨
10 礙其得向法院提起訴訟或向地檢署申告之權利，顯然無法改
11 善社區住戶間彼此興訟之行為，反而可能衍生後續更多住戶
12 間之糾紛及訟累，是提起本件強制遷離訴訟，無法達到遏止
13 對住戶興訟行為之目的，並非達成該目的之合適手段，亦與
14 上述比例原則之適當性原則不符，且被告目前並未居住於系
15 爭社區，依系爭社區規約第5條第1項約定（見本院卷二第86
16 頁），並無受選任為管理委員之資格，非有與其他住戶「無
17 法維持共同關係」之情形存在，而強制被告出讓系爭房地之
18 區分所有權，將導致被告選擇住所之自由完全受壓制，兩相
19 權衡之下，難認符合比例原則，準此，被告縱有上開違反法
20 令及社區規約之情事，惟其情節非甚重大，原告依公寓大廈
21 管理條例第22條第1項第3款、第2項前段規定，訴請被告將
22 其系爭房地所有權出讓，尚不符比例原則，礙難准許。

23 五、從而，原告依公寓大廈管理條例第22條第1項第3款、第2項
24 前段規定，請求被告給付如訴之聲明所示，為無理由，應予
25 駁回。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
27 院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此
28 指明。

29 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

30 中 華 民 國 111 年 7 月 21 日
31 民事第七庭 法 官 楊千儀

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（需按他造人數附繕本，勿逕送上級法院）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得無庸命補正，逕為裁定駁回上訴。

中華民國 111 年 7 月 21 日

書記官 李育真

附表：

編號	原因事實	時間	行為態樣
1	被告為「大豐有線電視股份有限公司」（下稱大豐公司）子公司「臺灣數位寬頻有線電視股份有限公司」（下稱臺灣數位寬頻公司）之董事長。被告擔任第6屆主委期間，在大豐公司尚未取得中和區跨區營業許可時，未經管委會同意，私自以主委名義與大豐公司簽立進線協議，使大豐公司無償使用社區電力，且毋庸繳納任何回饋金予社區。管委會後來對大豐公司提告，法院以被告曾是社區主委，代表管委會與大豐公司簽進線協議，故大豐公司得無償使用社區電力至今。	103年7月24日	管委會為合議制，被告未得管委會同意，私自與大豐公司簽立進線協議，使大豐公司無償使用社區電力至今。
2	被告明知管理委員由社區住戶選任，管委會無權罷免管理委員，被告竟於第11屆主委任期，民國107年11月11日、108年1月13日違法罷免管理委員魏勝平、楊秀足、賴宜平三人管理委員資格。魏勝平、楊秀足二人於臺灣新北地方法院提起確認委任關係存在之訴，法院認定魏勝平、楊秀足	107年11月11日	被告以管委會名義罷免管理委員魏勝平、楊秀足，違反規約以及逾越主委權限。
		108年1月13日	被告以管委會名義罷免管理委員賴宜平，違反規約以及逾越主委權限。

	二人與管委會間有委任關係存在。		
3	被告以社區第11屆主委身分，於民國108年2月17日召開第11屆第1次臨時區分所有權人會議，使區分所有權人授權管委會得罷免管理委員。。住戶陳志銘提起定暫時狀態假處分，並提起撤銷會議訴訟。召開區權會當天晚上被告即召開第11屆第5次管委會會議再次確認罷免魏勝平、楊秀足、賴宜平三人。鈞院108年度全字第43號裁定禁止管委會執行系爭區權會所有提案，鈞院108年度訴字第1249號認定該次會議以「預先簽到、預先投票、預先請領出席費」方式召開臨時區權會，試圖規避公寓大廈管理條例31條及規約規定最低出席人數限制，該會議應予撤銷。鈞院109年訴字第1474號及臺灣高等法院109年度上易字第1180號判決認定被告恣意以「預先簽到、預先投票、預先請領出席費」方式作成違法決議，屬民法第544條逾越權限行為，應對社區負損害賠償責任，損害賠償金額621535元即1出席費59萬元2定暫時狀態假處分裁判費1000元3定暫時狀態假處分執行費用13200元4訴訟費用17335元。	108年2月17日	社區規約未規定區分所有權人會議得以「預先簽到、預先投票、預先請領出席費」方式召開，被告以「預先簽到、預先投票、預先請領出席費」召開區權會，讓區權會授權管委會得罷免管理委員。鈞院109年訴字第1474號及臺灣高等法院109年度上易字第1180號判決認定被告恣意以「預先簽到、預先投票、預先請領出席費」方式作成違法決議，屬民法第544條逾越權限行為。
4	108年6月2日被告召開第11屆第2次臨時區權會，遭社區住戶抗議應罷免仍拒絕下台，導致住戶在社區大門舉白布條抗議。被告自第11屆主委任內持續對社區住戶	108年間	被告不滿社區住戶要伊下台，瘋狂對社區住戶多達42人提告，被告破壞鄰里關係，

	多達42人提起刑事告訴；卸任第11屆主委後又故意對第12屆管委會16名委員提起刑事告訴，均獲臺灣新北地方檢察署不起訴分。被告破壞鄰里關係，挑起社區住戶紛爭，嚴重浪費司法資源。		挑起社區住戶紛爭，嚴重浪費司法資源。
5	被告擔任第11屆主委期間帳務不清，故意拒絕住戶調閱帳冊資料，而後推託應執行臨時區權會決議中「住戶聲請調閱資料應提前聲請並經主委批示」之規定。即使住戶10餘人填寫表格聲請，仍未調閱到任何資料。即使鈞院向四季紐約公寓大廈社區管理委員會裁處怠金3萬元、命被告提供帳冊，被告仍拒絕提供帳冊資料讓住戶調閱。法院命管委會應提出帳冊等資料，被告以屆期將至要卸任，放著不管，拒絕交接資料予第12屆管委會，使第12屆管委會無資料可陳報法院，法院裁罰管委會3萬元怠金。	108年5月22日	管委會文書資料係社區財產，被告無權據為己有。更無權拒絕社區住戶調閱資料。被告拒絕住戶調閱帳冊資料，卸任時拒絕交接管委會文書資料予第12屆，致使第12屆管委會無資料可陳報法院，遭裁罰怠金3萬元。
6	被告於民國108年8月5日召開第12屆區分所有權人會議時刻意排除魏勝平、楊秀足、賴宜平等三名委員參選第12屆管理委員資格，導致社區住戶發生抗議與推擠事件，被告甚至對抗議之住戶提告強制罪。	108年8月5日	鈞院108年訴字第151號判決認定魏勝平、楊秀足有管理委員資格，罷免不合法。被告拒絕承認法院判決，認為要三審定讞，在三審定讞前魏勝平、楊秀足、賴宜平等三名委員均無參選管理委員資格。管理委員由區權人選任，並非管委會選任，被告恣意以自律

			條款罷免管理委員並剝奪該三名委員參選第12屆管理委員資格，屬民法第544條逾越權限行為。
7	被告在第11屆主委任期屆滿前，惡意提案停收1年管理費，惡意與社區保全公司解約，並拒絕交接，拒絕交付管委會書面資料，惡意欲使第12屆管委會無法運作。因被告始終拒絕交接管委會資料，管委會遂對被告及被告私聘總幹事黃國峰提起訴訟，被告臨訟辯稱文書資料交由黃國峰保管，鈞院109年訴字第421號判令黃國峰應返還管委會之文書資料。	108年10月1日 (第12屆管委會任期)	管委會文書資料係社區財產，被告無權據為己有。被告身為第11屆主任委員，應維護社區運作，具有忠實義務，被告竟惡意提案停收一年管理費，企圖放空社區，顯然對社區有強烈敵意，不適合在社區繼續保有區分所有權。
8	被告擔任主委期間，雇用無消防證照兆陽機電公司擔任消防維護廠商，廠商維修時因疏失使消防泡沫噴灑，廠商於民國108年5月關閉消防幫浦三部後，被告不繼續聘請消防廠商維修，未於民國108年9月30日前完成108年消防申報與水龍帶申請，導致社區被裁罰32000元。	108年5月之後	消防廠商於民國108年5月關閉消防幫浦三部後，被告放著擺爛，未完成108年消防申報與水龍帶申請，社區陷入無消防危險狀態。因被告惡意拒絕交接文書資料，並請物業保全、消防廠商退場，第12屆管委會民國108年10月1日上任時社區無保全、無消防，新北市政府民國108年10月16日檢查時，發現社區未依規定檢修申報。被告身為第11屆主任委員，應維護社

			區運作，具有忠實義務。被告企圖放空社區，顯然對社區有強烈敵意，不適合在社區繼續保有區分所有權。
9	社區D棟依竣工圖說原應設立側門，建商瓏山林建設公司未按圖施工，導致社區D棟無側門。社區第2屆管委會已經決議要依照竣工圖打開D棟側門，被告擔任社區第2屆監委時，表示伊是監委，可以否決管委會的決議，以破壞風水為由，私下向建商施壓阻止其開側門。而後在未經社區全體住戶同意或且未經全體住戶委任之情形擅自以主委名義違法與建商和解，使得社區後續向建商求償以及打開D棟側門一事，迄今困難重重。	100年間	竣工圖及契約附圖原有D棟側門，建商未按圖施工，遭人檢舉。被告不知何故以風水為由阻止管委會開設D棟側門，而後建商另發函文稱竣工圖比物筆誤，請求新北市政府更正竣工圖。工程本應按圖施工，被告以監委名義阻撓D棟開設側門，D棟側門由有變無。
10	原告社區管委會與建商瓏山林建設公司點交公設時，原告曾欲向建商瓏山林建設公司求償1800萬元，原告社區總戶數計有1191戶，被告僅受其中87戶委託，經被告強力主導，被告竟以管委會主委名義以200萬元與建商和解，扣除律師費23萬元，管委會僅獲賠177萬元。	106年3月30日	管委會僅為社區執行機關，就區分所有權公設部分需得住戶授權。被告未召開區分所有權人會議，逕以管委會主委名義以200萬元與建商和解。顯然逾越主委權限。