

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2349號

原告 簡文偉即富麗商場管理負責人

訴訟代理人 連堂凱律師

複代理人 張凱琳律師

鍾佩君律師

被告 漢皇馥麗公寓大廈管理委員會

法定代理人 陳姝瑾

訴訟代理人 蘇信誠律師

上列當事人間請求確認委任關係不存在等事件，經本院於民國111年12月8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

壹、程序方面：

一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又所謂「即受確認判決之法律上利益」，係指法律關係之存在與否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以對於被告之確認判決除去者而言（最高法院42年台上字第1031號判例意旨參照）。查原告主張兩造依據共同簽署約定之「漢皇馥麗公寓大廈住宅專區及商場專區分管協議」第2條第5項約定為委任關係。嗣原告於民國109年12月30日向被告為終止委任關係之意思表示，獲被告表示抵觸分管協議而不生效力，足認兩造就有無委任關係存在一節，有所爭執而有不明確之情形，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以本件對於被告之確認判決除去之，原告顯有即受確認判決之法律上利益，是其提起本件確認之

01 訴，並無不合。

02 二、按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理
03 人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第170條定有明
04 文。又第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為
05 承受時，應即為承受之聲明，同法第175條第1項亦有明文。
06 查本件被告之法定代理人原為魏琬琍，於訴訟中111年2月16
07 日變更為陳姝瑾，並由其具狀聲明承受訴訟等情，有民事聲
08 明承受訴訟狀、新北市中和區公所111年2月21日新北中工字
09 第1112237377號函在卷可稽（見本院卷一第205頁），核與
10 上開規定相符，應予准許。

11 三、按請求之基礎事實同一者，於訴狀送達後，原告得將原訴變
12 更或追加他訴。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或
13 法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255
14 條第1項第2款、第256條分別定有明文。原告起訴時聲明：
15 原告起訴時聲明原為「確認原告已終止授權由被告管理、維
16 護漢皇馥麗公寓大廈之共用部分，自109年12月30日起委任
17 關係不存在。備位聲明：變更漢皇馥麗公寓大廈住宅專區及
18 商場專區分管協議第2條第5項全社區之共用部分委由住宅專
19 區管理、維護之，為委由住宅專區及商場專區管理、維護
20 之。嗣於111年3月14日以民事變更聲明暨準備(一)狀變更備位
21 聲明如下列原告主張(四)所載（見本院卷一第223頁）。經核
22 原告所為上開主張(四)備位聲明，係將其聲明中關於變更後之
23 規定內容再為補充，且基於變更分管協議之同一事實，增加
24 關於刪除分管協議第5條第1項之規定，依上開說明，於法尚
25 無不合，應予准許。

26 貳、實體方面：

27 一、原告主張：

28 (一)漢皇馥麗社區（下稱系爭社區）依建造執照設計可分為住宅
29 區及商場區。原告為系爭社區之商場管理負責人，且為商場
30 區之區分所有權人，且全社區之各區權人均與建商簽署「漢
31 皇馥麗規約草約」（下稱系爭草約）。又系爭社區於99年11

01 月6日召開第一屆第一次全社區之區分所有權人大會，並決
02 議通過漢皇馥麗公寓大廈規約（下稱大廈規約）。

03 (二)又系爭社區提出「漢皇馥麗公寓大廈住宅專區及商場專區分
04 管協議」（下稱系爭分管協議），系爭分管協議之第2條第5
05 項記載「全社區共用部分由住宅專區及商場專區兩管理委員
06 會共同協議同意後委由住宅專區管理、維護之」，然系爭分
07 管協議未經全體區分所有權人決議，非屬公寓大廈管理條例
08 第26條第1項各款之決議或規約，至多僅得認屬委任契約，
09 兩造之權利義務關係仍應依大廈規約內容為定。準此，原告
10 於109年11月25日經商場專區管委會會議決議，依民法第549
11 條第1項規定終止與被告之委任關係，並於109年12月30日以
12 律師函為終止委任關係之意思表示，則兩造就全社區共有部
13 分，均得依法享有管理權限。

14 (三)退步言，縱認系爭分管協議2條第5項約定係由全社區區分所
15 有權人決議通過，然因實際上系爭社區並未設置全社區之社
16 區管理委員會，致原告無從於全社區區分所有權人會議提案
17 修訂系爭分管協議之約定，故聲請變更系爭分管協議第2條
18 第5項及刪除第5條第1項規定，使全社區共用部分得由兩造
19 共同管理、維護，原告亦無庸再依持有部分坪數每月補助每
20 坪新臺幣（下同）15元予住宅專區管理組織。

21 (四)聲明：

22 1.先位聲明：

23 ①確認原告已終止授權由被告管理、維護漢皇馥麗公寓大廈之
24 共用部分，自109年12月30日起委任關係不存在。

25 ②訴訟費用由被告負擔。

26 2.備位聲明：

27 ①漢皇馥麗公寓大廈住宅專區及商場專區分管協議第2條第5項
28 規定「全社區共用部分由住宅專區及商場專區兩管理委員會
29 共同協議同意後委由住宅專區管理、維護之」應變更為「全
30 社區之共用部分由住宅專區及商場專區共同管理、維護
31 之。」。

01 ②漢皇馥麗公寓大廈住宅專區及商場專區分管協議中之第5條
02 第1項規定「全社區共用部分委由住宅專區管理、維護之，
03 商場專區每月應依其持有部分坪數每月補助每坪15元整予住
04 宅專區管理組織。」，應予刪除。

05 ③訴訟費用由被告負擔。

06 二、被告抗辯：

07 (一)系爭社區由建商即漢皇開發股份有限公司於99年11月6日召
08 開全社區第一屆第一次區分所有權人大會時，即已規劃且決
09 議通過系爭社區就「住宅專區」及「商場專區」個別成立管
10 理委員會，並依各區權人與建商簽署之系爭草約約定系爭分
11 管協議，藉此規範兩管理委員會之權利義務。則原告於109
12 年11月25日決議終止委任關係，並以律師函為終止委任關係
13 之意思表示，與系爭分管協議第3條第3項約定牴觸。亦即，
14 雙方間之委任關係並非兩個管理委員會間的意定關係，而是
15 全社區區分所有權人決議通過之分管協議所決定，原告如欲
16 終止系爭分管協議第2條第5項，非經全社區區分所有權人會
17 議決議，不生變更效力，除該決議有無效事由，亦不得由法
18 院以訴變更其內容。

19 (二)原告固稱系爭分管協議第2條第5項及第5條第1項非系爭草約
20 之內容，未經全社區區分所有權人會議決議通過云云。惟原
21 告係將系爭草約與系爭分管協議比對，然兩份文件本不相同，
22 99年11月6日會議通過的係依系爭草約所製作的二份規
23 約及系爭分管協議，此觀原告及被告分別於101年9月11日、
24 99年12月1日依公寓大廈管理條例第26條，各自向當時臺北
25 縣中和市公所報備成立管理委員會均附有各自的規約足證。

26 (三)故聲明：

27 1.原告之訴駁回。

28 2.訴訟費用由原告負擔。

29 三、本件經協商整理兩造不爭執之事實：

30 (一)兩造依據公寓大廈管理條例第26條，已各自成立管理委員
31 會。

01 (二)兩造均以原證4之分管協議報請主管機關新北市政府工務局
02 為核備。

03 (三)漢皇開發股份有限公司於99年11月6日召開「全社區」第一
04 屆第一次區權人大會，會中除決議商場及住宅區各自成立管
05 委會外，另決議「依各區權人與漢皇開發股份有限公司所簽
06 署之『漢皇馥麗規約草約』之約定為住宅專區及商場專區之
07 分管協議」（見本院卷一第55頁，原證5）。

08 (四)原告管委會於109年11月25日召開商場區權人大會，決議終
09 止授權住宅專區單獨管理、維護大廈共用部分（見本院卷一
10 第31頁，原證1）。

11 (五)原告管委會於109年12月30日發函予被告，通知終止委任關
12 係（見本院卷一第31頁，原證1）。

13 (六)系爭草約內容並無包含分管協議第2條第5項、第5條第1項之
14 約定內容。

15 四、本件之爭點：

16 (一)查系爭社區分為住宅專區與商場專區，且於全社區各區權人
17 所簽訂之系爭草約之第1條已明確載明「本公寓大廈屬住宅
18 及商場複合使用型，為利修繕、管理、維護，分別召開全大
19 廈區分所有權人會議及商場專區區分所有權人會議」，此有
20 系爭草約1份附卷可稽（見本院卷一第37頁）。又系爭社區
21 於99年11月6日上午8時50分召開「全社區」第一屆第一次區
22 分所有權人大會，會議中決議「依據公寓大廈管理條例第26
23 條規定分別召開區權人會議制訂規約，個別成立管理委員
24 會，.....兩管委會之權利義務依據公寓大廈管理條例及管理
25 委員會議決議」，又上開會議並通過全社區之大廈規約，於
26 規約中並明訂「分別召開住宅專區區分所有權人會議及商場
27 專區區分所有權人會議，個別成立管理組織」，此亦有該日
28 會議紀錄及大廈規約各1份附卷可稽（見本院卷一第330頁、
29 第397頁），上開事實均為兩造所不爭執。然有爭執者，乃
30 原告主張據以報備之系爭分管協議非屬公寓大廈管理條例第
31 26條第1項規定之決議或規約，因而為上開先位聲明，從

而，本件應先行審究系爭分管協議之效力為何？

1.按「非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其『區分所有權人過半數書面同意』，及『全體區分所有權人會議決議』或『規約』明定『下列各款事項』後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。」公寓大廈管理條例第26條第1項定有明文。

2.又「符合上開規定（按即公寓大廈管理條例第26條第1項規定）之公寓大廈，除經該幢或結合他幢內之辦公、商場部分之區分所有權人過半數書面同意外，尚須經『全體』區分所有權人會議決議或規約明定第26條第1項之各款事項後，始得由該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會。至於須經『全體』區分所有權人會議決議或規約明定第26條第1項之各款事項，其立法意旨係考量有關共用部分、約定共用部分之範圍劃分、修繕、管理、維護及其費用之分擔、公共基金分配、保管文件移交與分工事宜，涉及『全體』區分所有權人之權利義務，非僅召開辦公、商場部分之區分所有權人會議即得以決議，故有關條例第26條第1項之各款事項，仍須經『全體』區分所有權人會議決議或規約規定。」，此亦經內政部95年9月28日營署建管字第0950806087號函示在案。

3.而查，上開函示內容乃依循公寓大廈管理條例第26條所定意旨而為之解釋，並未違背上開法律之規定，從而，就公寓大廈管理條例第26條第1項各款所定各項事宜，必須經辦公、商場之區分所有權人過半數之書面同意，及全社區之區分所有權人會議決議或規約明定公寓大廈管理條例第26條第1項所列各款事項後，再以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，並另行成立商場區之管委會。再查，公寓大廈管理條

01 例第26條第1項各款所定事項如下：

- 02 ①共用部分、約定共用部分範圍之劃分。
- 03 ②共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護範圍及管理維
- 04 護費用之分擔方式。
- 05 ③公共基金之分配。
- 06 ④會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑、餘額及第36條第8
- 07 款規定保管文件之移交。
- 08 ⑤全體區分所有權人會議與各該辦公、商場部分之區分所有權
- 09 人會議之分工事宜。

10 是以，就上開各款事項，必須經商場區之區權人過半數之書

11 面同意及全社區之區分所有權人之會議決議通過或規約約定

12 後，始有其效力。

13 4.查本件原告之先位聲明部分，係為「確認原告已終止授權由

14 被告管理、維護漢皇馥麗公寓大廈之共用部分，自109年12

15 月30日起委任關係不存在。」，亦即，其前提乃商場區之管

16 理委員會與住宅區之管理委員會均已報備成立，且上開「全

17 社區之管理、維護」事項為商場區及住宅區之二管理委員會

18 得以自行約定事項。再查，本件依新北市政府工務局111年6

19 月8日回函及所檢附之系爭社區申請報備檢附之相關資料

20 （見本院卷一第257頁），可見系爭社區於99年12月1日申請

21 報備，且名稱為「漢皇馥麗公寓大廈管理委員會」（見本院

22 卷一第259頁），又依據申請報備資料，其中檢附資料如

23 下：

- 24 ①「漢皇馥麗全社區第一屆第一次區分所有權人大會」於99年
- 25 11月6日上午8時50分之會議紀錄（見本院卷一第330頁）。
- 26 ②漢皇馥麗公寓大廈住宅專區及商場專區分管協議（即上開系
- 27 爭分管協議），暨社區平面圖、住宅專區及商場專區出入口
- 28 照片（見本院卷一第331頁）。
- 29 ③漢皇馥麗公寓大廈規約（見本卷卷一第397頁）。
- 30 ④「漢皇馥麗公寓大廈第一屆第一次區分所有權人大會」99年
- 31 11月6日上午9時之會議紀錄（見本院卷一第406頁）。

01 ⑤漢皇馥麗公寓大廈第一屆第一次管理委員會出席簽到表（見
02 本院卷一第410頁）。

03 ⑥漢皇馥麗公寓大廈管理委員會逾99年11月6日上午11時之第
04 一屆第一次會議會議紀錄（見本院卷一第411頁）。

05 5.本件再經原告聲請調查，系爭社區於申請報備時曾遭通知補
06 正資料，則補正資料為何乙節，經新北市政府工務局回函，
07 再次檢送上開編號1、2、3所示資料到院，足見，系爭社區
08 於召開全社區第一次區權人大會同時，即已同時提出系爭分
09 管協議，然觀諸上開申請報備資料，並未見商場區管理委員
10 會有任何成立之資料，僅見於召開全社區區權人會議後，接
11 續召開「漢皇馥麗公寓大廈第一屆第一次區分所有權人大
12 會」，即住宅區之區權人會議。從而，於99年11月6日該日
13 上午8時50分許，縱因全社區之區權人大會決議通過大廈規
14 約，而該大廈規約明訂系爭社區應分別成立住宅區及商場區
15 之管理委員會，縱兩造對於其等之管委會至今均已報備成立
16 乙節並不爭執（見本院卷一第165至166頁），然商場區之管
17 委會並非於99年11月6日召開全社區區權人會議後，同日成
18 立，應屬顯然，卻於該次會議中提出住宅區及商場區管委會
19 所協議之系爭分管協議，實有疑義。

20 6.再者，證人林家蔚於本院審理時證述：系爭社區建案是漢皇
21 開發股份有限公司所興建，我是漢皇開發公司的員工，系爭
22 社區是住宅加商場。99年11月6日全社區有召開區分所有權
23 人會議，我有參加，因為我是漢皇開發的代表，也是該會議
24 的主席，會議目的是為成立社區管理委員會及選舉委員，按
25 照公寓大廈管理條例第11條規定，我們只要銷售到一定程度
26 就要成立管理委員會；我們公司的建案，這是唯一一個預計
27 成立兩個管委會，依據條例規定我們為住戶成立管委會後，
28 責任就已終了，剩下點交公設的問題，當初會認為要成立兩
29 個管委會，也是知道住宅區及商場區兩者立基不同，但在本
30 件我們公司也就只有在99年11月6日的會議上成立一個管委
31 會，至於後續部分我們就沒有再參與，之前也沒有相關經

01 驗。當初在銷售合約書有告知住戶，系爭社區有兩個管委
02 會，當天會議就只是要成立管委會並選舉委員而已，並沒有
03 說明要成立兩個管委會，此外會議也要將規約草約作一個正
04 式確認，而作為正式規約。我對於卷附之系爭分管協議沒有
05 印象，有無討論到系爭分管協議我也沒有印象，至於住宅區
06 和商場區的共用部分管理權限如何劃分，我們沒有介入，這
07 要看兩邊如何協議，當時點交就是依照規約點交等語（見本
08 院卷一第445至449頁）。

09 7.是由上開證人之證述，可知於99年11月6日召開全社區之區
10 權人大會後，確認規約內容並依據規約內容通過系爭社區個
11 別成立管理委員會後，系爭社區即應依上開全社區規約，成
12 立住宅區及商場區之管委會，然證人為當日全社區之區權人
13 大會之主席，僅對於系爭社區依據其建設公司與各住戶之草
14 約通過規約，並於當日協助成立管理委員會乙節有印象，然
15 對於當日有否成立商場區管委會乙事並無印象，足見當日並
16 未成立商場區管委會，準此，當日即無可能由住宅區與商場
17 區之二管委會協議系爭分管協議。

18 8.再者，依公寓大廈管理條例第26條第1項規定，關於「共用
19 部分、約定共用部分之修繕、管理、維護範圍及管理維護費
20 用之分擔方式。」必須由商場區區分所有權人過半數之書面
21 同意，及全社區之區分所有權人會議決議或規約約定，始得
22 為之。查系爭分管協議第2條第5項約定「全大廈共用部分由
23 住宅專區及商場專區兩管理委員會共同協亦同意後委由住宅
24 專區管理、維護之」、第5條第1項後段約定「全大廈共用部
25 分委由住宅專區管理、維護之，商場專區每月應依其持有部
26 分坪數每月補助每坪新臺幣十五元整予住宅專區管理組織」
27 見本院卷一第52頁），此些約定即是針對全社區共用部分之
28 修繕、管理、維護範圍及管理維護費用之分擔方式所為之約
29 定，依公寓大廈管理條例第26條第1項規定，即應由商場區
30 區分所有權人過半數之書面同意，及全社區之區分所有權人
31 會議決議或規約約定，始得為之，然觀諸99年11月6日既無

01 全社區區權人會議針對此項議題為決議（見本院卷一第406
02 頁），該日通過之社區規約亦未將此「全社區共用之修繕、
03 管理、維護範圍及管理維護費用之分擔方式」規定於社區規
04 約中（見本院卷一第397頁），又系爭分管協議既已記載為
05 「漢皇馥麗公寓大廈住宅專區及商場專區分管協議」，且於
06 前言載明「由分別之管理委員會協逸如下」，則系爭分管協
07 議自非依公寓大廈管理條例第26條第1項規定所為之決議或
08 規約內容。至被告抗辯系爭分管協議於99年11月6日業經全
09 社區區權人會議通過，然由該日區權人會議之會議紀錄並無
10 從證明，又縱系爭分管協議嗣後送請主管機關申請報備，然
11 仍無從補正系爭分管協議內容尚未由全社區區權人會議決議
12 通過之瑕疵，是被告上開抗辯並無理由。

13 (二)原證4之分管協議第2條第5項內容「全社區共用部分，由住
14 宅專區及商場專區兩管理委員會共同協議同意委由住宅專區
15 管理、維護之」，是否屬兩造委任關係之約定？原告可否為
16 意思表示而終止此委任關係？

17 按所謂委任，係指委任人委託受任人處理事務之契約而言，
18 亦即當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之
19 契約，民法第528條定有明文。本件原告主張系爭分管協議
20 至多屬委任契約，為原告將其本有之管理權限，委託被告代
21 為處理，其依民法第549條第1項為終止之意思表示有其憑據
22 等語。然如上所述，雖系爭社區商場專區之管委會嗣後已成
23 立之事實為兩造所不爭執，惟99年11月6日當日系爭社區商
24 場區管委會尚未成立，而無從與被告為系爭分管協議，兩造
25 間即無可能為委任關係之約定。又原告於本件訴訟中亦未陳
26 明其與被告間何時成立委任關係，原告自是無從終止上開委
27 任關係。從而，本件原告先位聲明欲確認原告已終止授權由
28 被告管理、維護漢皇馥麗公寓大廈之共用部分，自109年12
29 月30日起委任關係不存在，即難認有理由，應予駁回。

30 (三)原證4分管協議之第2條第5項、第5條第1項內容，可否由法
31 院以訴變更其內容？

01 1.原告本件備位主張系爭分管協議第2條第5項規定「全社區共
02 用部分由住宅專區及商場專區兩管理委員會共同協議同意後
03 委由住宅專區管理、維護之」應變更為「全社區之共用部分
04 由住宅專區及商場專區共同管理、維護之。」及第5條第1項
05 規定「全社區共用部分委由住宅專區管理、維護之，商場專
06 區每月應依其持有部分坪數每月補助每坪15元整予住宅專區
07 管理組織。」，應予刪除。然查，無論系爭分管協議第2條
08 第5項或第5條第1項，其內容均是涉及公寓大廈管理條例第2
09 6條第1項規定之「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、
10 維護範圍及管理維護費用之分擔方式。」內容，而如上所
11 述，此些內容必須由商場區區分所有權人過半數之書面同
12 意，及全社區之區分所有權人會議決議或規約約定，始得為
13 之，而此乃系爭社區全社區區權人必須再行共同討論事項，
14 縱原告以被告管理、維護社區共用部分不力，然此仍屬社區
15 共同議決事項，非法院得以形成判決所得變更。是被告此備
16 位主張仍無理由，應予駁回。

17 五、綜上，原告主張系爭分管協議屬委任契約，其已依規定為終
18 止之意思表示，並無理由，是其於本件先位主張確認原告已
19 終止授權由被告管理、維護漢皇馥麗公寓大廈之共用部分，
20 自109年12月30日起委任關係不存在，即無理由；又於備位
21 主張變更並刪除系爭分管協議第2條第5項及第5條第1項，然
22 此並非法院得以依形成判決所得變更，是其備位主張亦無理
23 由，從而，原告之先位及備位主張均無理由，應予駁回。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
25 擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附
26 此敘明。

27 七、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
28 如主文。

29 中 華 民 國 111 年 12 月 29 日

30 民事第五庭 法 官 曹惠玲

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 112 年 1 月 3 日

04 書記官 董怡彤