

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第608號

原告 詹偉宗
陳瓊珍

上 1 人 之

訴訟代理人 於貽台

被告 凌槐遠

訴訟代理人 洪殷琪律師

胡原龍律師

尤柏淳律師

被告 徐偉鰲

上列當事人間請求確認委員當選無效等事件，經本院於民國110年11月30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、程序部分

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。原告起訴時列「於貽台」為原告，且聲明第1項原為：確認被告凌槐遠於豪美館前公寓大廈（下稱系爭社區）民國109年度委員及主任委員之當選資格無效，嗣於訴訟中更正「於貽台」為原告陳瓊珍之訴訟代理人，且將聲明第1項調整為：確認被告凌槐遠於系爭社區109年度委員及主任委員之當選無效（見訴字卷二第54頁），核乃更正其事實上及法律上之陳述，非為訴之變更，與前開規定相符，應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者；三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有明文。原告起訴聲明

第2項原依侵權行為之法律關係，請求被告連帶給付新臺幣（下同）22萬920元，嗣於訴訟中擴張請求55萬2,580元（見訴字卷二第57頁），核乃基於主張被告故意短收管理費致系爭社區受有損害之同一基礎事實，並為聲明之擴張，與前開規定相符，亦應予准許。

三、又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；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院42年台上字第1031號判例參照）。原告主張被告凌槐遠經108年10月19日區分所有權人會議（下稱系爭區權人會議）選任為委員及主任委員，然被告凌槐遠依系爭社區規約欠缺當選資格，請求確認被告凌槐遠之委員及主任委員當選無效等語。經核原告為系爭社區之區分所有權人，被告凌槐遠是否經合法選任為委員及主任委員乙節，影響被告凌槐遠代表系爭社區執行公共事務之適法性，堪認原告法律上之地位確有不妥之狀態，且得以本件確認判決將之除去，其提起本件訴訟應有確認利益。被告凌槐遠雖抗辯109年度委員及主任委員任期於109年12月31日已經屆滿，係屬已過去之法律關係，依民事訴訟法第247條第1項後段規定，原告請求確認之基礎事實並無實益而欠缺確認利益云云。然當選無效應屬民事訴訟法第247條第1項前段確認法律關係之訴，並非該項後段所稱法律關係基礎事實存否之訴，故被告凌槐遠據此否認原告有提起本件確認之訴之確認利益，應非可採。

四、原告詹偉宗經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：

01 (一)原告均為系爭社區之區分所有權人，被告凌槐遠經系爭區權
02 人會議選任為委員及主任委員，然依系爭社區規約第7條第3
03 款第2目規定：「委員由各棟區分所有權人，採用輪流方式
04 擔任，輪序表由管理委員會排訂，並於每年十二月份交接
05 前，由管理委員會公告接替人員名單」、第5條第3項前段規
06 定：「主任委員、副主任委員及財務委員，由區分所有權人
07 任之，或授權配偶、或授權成年子女任之」，109年度由
08 「110之1號C棟04」區分所有權人輪值為委員，被告凌槐遠
09 並非該區分所有權人，亦非該區分所有權人得合法委託之配
10 偶或成年子女，卻利用「代理」方式為之，自屬欠缺當選委
11 員之資格，亦無法參與管理委員會內之互選並擔任主任委
12 員，其當選委員及主任委員應屬無效。被告徐偉鰲因長年擔
13 任系爭社區總幹事，與擔任多次委員之被告凌槐遠相互勾
14 結，把持並操作委員輪值表，刻意將某些應輪值之各棟區分
15 所有權人省略，導致輪值表之順序有利於被告凌槐遠及其所
16 屬人馬。

17 (二)依系爭社區區分所有權人會議通過，管理委員會對每戶住戶
18 係依據所有權狀上之坪數，按月收取每坪15元之管理費，若
19 設立公司戶，則每月收取每坪50元之管理費。然被告凌槐遠
20 擔任主任委員迄今，利用職務上之便，與被告徐偉鰲共同謀
21 劃、巧立名目，對於訴外人即被告凌槐遠之配偶林佳蓉所擁
22 有、作為公司設立使用之112號3樓，每月僅收取每坪13元計
23 算之管理費，短收差額為37元，自102年9月至110年6月（94
24 個月），以70坪計算，總計短收24萬3,460元。又被告凌槐
25 遠自己承租100號3樓亦作為設立公司使用，被告基於圖利收
26 取每坪15元管理費，短收差額為35元，自94年6月至110年6
27 月（192個月），以46坪計算，總計短收30萬9,120元。前開
28 短收總計55萬2,580元，屬於全體共有人之財產，係被告共
29 同侵權行為所致，且被告間有背信、詐欺之違背善良風俗方
30 法損害系爭社區住戶，被告應依民法第184條第1項前段、後
31 段、第185條規定連帶賠償系爭社區全體區分所有權人，並

01 由系爭社區管理委員會代為受領等語。

02 (三)並聲明：1.確認被告凌槐遠於系爭社區109年度委員及主任
03 委員之當選無效。2.被告應連帶給付55萬2,580元予系爭社
04 區全體區分所有權人，並由系爭社區管理委員會代為受領。

05 二、被告凌槐遠則以：

06 (一)被告凌槐遠為112之1號3、4樓區分所有權人，且於108年度
07 並無擔任管理委員，並無系爭社區規約第7條第4項連選連任
08 之情形，故被告凌槐遠自有擔任109年度委員及主任委員資
09 格。又因部分區分所有權人年事已高，故委員如有輪序至某
10 位年事已高之區分所有權人擔任時，得由其他區分所有權人
11 代理，並無限制不得代理之約定，系爭社區長期以來即有與
12 成年子女地位相類之「女婿」或「媳婦」代為擔任之慣例，
13 多年來亦無區分所有權人提出異議。系爭社區規約第5條第4
14 項於102年修正前規定主任委員、副主任委員及財務委員僅
15 能由區分所有權人擔任，然原告訴訟代理人自87、88、90、
16 101年多次代理原告擔任主任管理委員，益證慣例上確有授
17 權代理之情形，故被告凌槐遠擔任109年度委員及主任委
18 員，顯與系爭社區規約及慣行並無相違。而各屆委員均係由
19 前一屆管理委員會排訂並經公告，被告無從干涉委員之排序
20 方式，更從未將應輪值之各棟區分所有權人省略，原告徒憑
21 臆測之詞即指被告把持並操作委員輪值表，亦屬無
22 稽。

23 (二)林佳蓉所有112號3樓係供其子將來成家立業之用，自購入多
24 年均無人居住，屬於空戶，而被告凌槐遠承租100號3樓乃作
25 為倉庫擺放物品之用，並無作為商業使用，僅係因聽從算命
26 師建議而於該住懸掛「廣誠自動控制有限公司公司」（下稱
27 廣誠公司）招牌，但實際上從未作為為營業處所。系爭社區
28 管理委員會於110年5月6日晚間會議時，曾由副主任委員葉
29 國柱與其他與會委員一同前往查看確認分別為空戶及作為庫
30 房使用，並經管理委員會討論同意按現行收費標準收取管理
31 費，被告並無共同圖利短收管理費之情形，原告所指摘之內

01 容並非實情，原告徒憑臆測之詞主張被告應負共同侵權行為
02 責任，洵屬無據。又管理費應屬定期給付債權，依民法第
03 126條規定請求權時效只有5年，被告凌槐遠亦提出時效抗辯
04 等語，資為抗辯。

05 (三)並聲明：如主文所示。

06 三、被告徐偉鰲則以：

07 (一)被告凌槐遠居住之112之1號3樓係以住家標準收取管理費，
08 其於94年第1季承租100號3樓後，經詢問獲告知僅作為庫房
09 之用，擺放電子零件，故亦以住家每坪15元收費，嗣後其購
10 買112號3樓，經詢問告知係作為兒子成家立業準備，目前無
11 人居住，故以空戶每坪12元收費迄今。為了解被告凌槐遠承
12 租之100號3樓、購買之112號3樓用途，系爭社區管理委員會
13 於110年5月6日管理委員會會議當晚，由副主任委員葉國柱
14 陪同與會委員（行政委員即原告訴訟代理人除外）至前述地
15 點查看，確認一為庫房一為空戶後，返回討論並經表決，計
16 有8票同意按現行收費標準收取管理費，另有關管理費收費
17 認定標準，宜由管理委員會先行研議辦法，再於10月份區分
18 所有權人會議提報，經過後再據以向住戶收取管理費。被
19 告徐偉鰲自90年8月擔任系爭社區總幹事後，對於遷進、遷
20 出之區分所有權人或承租戶收取管理費，均基於信賴與尊重
21 原則處理，由住戶自行說明房屋用途，再據以收取管理費，
22 多年來均依此一慣例辦理，何來原告合謀之說？又109年
23 「110之1號C棟04」區分所有權人林春土因年邁且患有疾病
24 無法擔任委員，遂由其女婿即被告凌槐遠代表，同時亦有其
25 他輪值委員表明年邁無法適任，而由其他住戶代理之情形，
26 系爭社區部分區分所有權人年紀已達80歲以上高齡，且無意
27 願擔任委員，此種情況如何編組成立管理委員會？故多年來
28 均依前述方式辦理，並已形成慣例等語，資為抗辯。

29 (二)並聲明：如主文第1項所示。

30 四、本院之判斷：

31 原告主張被告凌槐遠並非109年度輪值委員或該委員之配偶

或成年子女，其當選該年度委員及主任委員應屬無效；又林佳蓉所有112號3樓、被告凌槐遠承租之100號3樓均係設立公司使用，應以每坪50元計算繳納管理費，被告卻短少收取管理費共計55萬2,580元，致系爭社區受有損害，應對區分所有權人負連帶損害賠償責任等語，被告固未否認由被告凌槐遠擔任109年度委員及主任委員，且以空戶、住家標準分別向林佳蓉、被告凌槐遠收取管理費等事實，然就被告凌槐遠是否具備擔任委員及主任委員資格，以及應否負連帶侵權行為責任，則以前揭情詞置辯。是本件兩造爭執所在厥為：(一)被告凌槐遠是否符合系爭社區規約之委員及主任委員資格？(二)被告有無故意短少收取管理費，並致系爭社區受有損害？

經查：

(一)被告凌槐遠之委員及主任委員資格部分：

1.系爭社區規約第5條第1項規定：「為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人及住戶互選管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：一、主任委員一名。二、副主任委員一名。三、財務委員一名。四、委員十名：分機電委員、清潔環保委員及行政監察委員八位。」、第3項規定：「主任委員、副主任委員及財務委員，由區分所有權人任之，或授權配偶、或授權成年子女任之；主任委員、副主任委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。」、第7條第1款規定：「一、主任委員由管理委員互選之。」、第3款規定：「三、委員選任方式：(二)委員由各棟區分所有權人，採用輪流方式擔任，輪序表由管理委員會排訂，並於每年十二月交接前，由管理委員會公告接替人員名單。」有原告提出系爭社區規約在卷可憑（見板司調字卷第37頁至第80頁），可知系爭社區之委員係由各棟區分所有權人輪流擔任，輪序表由管理委員會排訂並公告，再由管理委員互選出主任委員，該主任委員可自行擔任或授權其配偶、成年子女擔任。

2.被告凌槐遠固自承並非109年度輪值委員即「110之1號C棟

04」之區分所有權人，然該區分所有權人林春土為其岳父，此情為原告所不爭執，可知被告凌槐遠係因林春土擔任109年度委員，而經林春土授權及委員間互選當選為主任委員。又系爭規約第5條第3項規定所稱「成年子女」是否包括姻親關係之女婿、媳婦乙節，原告雖主張該「成年子女」應以直系血親為限，然參酌系爭規約第5條第3項規定係於102年間修訂，理由乃部分區分所有權人年紀老邁，抑或因工作因素，以致無法配合管理委員會運作，而因原規約限制主任委員、副主任委員及財務委員僅得由區分所有權人任之，造成重要職務人選更為受限，乃放寬得由區分所有權人授權配偶或成年子女任之等情，此有被告徐偉鰲提出新北市政府板橋區公所102年2月27日新北板工字第1022021308號函文、系爭社區102年1月26日區分所有權人會議紀錄三、討論事項（一）本大廈規約內容修訂事宜等內容在卷可憑（前開函文及會議紀錄均誤載為系爭規約第5條「第4款」，見訴字卷二第217頁、第225頁至第227頁），此與原告訴訟代理人自承其以原告陳瓊珍配偶名義於80年間擔任過主任委員一情相符（見訴字卷二第182頁），堪認系爭社區確有由區分所有權人授權一定親屬代為擔任主任委員之需求，並至少於80年間即相沿成習，並因而促使系爭社區規約於102年為前開修正。是以，系爭規約第5條第3項修改目的既係為放寬主任委員、副主任委員及財務委員得授權他人任之，且並無明文表示成年子女以直系血親為限，則女婿、媳婦等姻親於一般人認知中係屬廣義之成年子女，對象並屬可得特定，而無親屬範圍過泛致生弊端之問題，系爭規約第5條第3項解釋上自應包括姻親成年子女在內，而得經由區分所有權人之授權擔任主任委員、副主任委員及財務委員，故被告凌槐遠因區分所有權人林春土之授權而擔任109年度委員及主任委員，與系爭規約第5條第3項規定並無違背，原告主張被告凌槐遠不具當選資格，其於109年度之委員及主任委員當選無效云云，應無可採。

01 (二)被告有無短收管理費部分：

02 1.原告主張系爭社區管理費收取標準乃住家每坪15元、公司每
03 坪50元等語，為被告所不爭執，堪認屬實。而原告主張林佳
04 蓉所有112號3樓、被告凌槐遠所有100號3樓均係作為公司使
05 用，應以每坪50元計算管理費云云，為被告所否認，自應由
06 原告就112號3樓、100號3樓係作為公司使用之事實，負舉證
07 之責。原告固提出112號及100號梯廳懸掛廣誠公司招牌之照
08 片為佐（見訴字卷二第15頁），惟公司招牌懸掛處所與該處
09 所是否實際作為營業使用，兩者間並無絕對關係，況廣誠公
10 司自設立以來亦非以112號3樓或100號3樓作為設立地址，有
11 財政部臺北國稅局松山分局110年9月2日財北國稅松山營業
12 字第1100357829號函覆在卷可參（見訴字卷二第127頁至第
13 145頁），且系爭社區管理委員會曾於110年5月6日至現場查
14 看，並未發現有作為公司營業使用之情形，亦有系爭社區
15 110年5月6日管理委員會議紀錄可參（見訴字卷一第430頁至
16 第431頁），更無從為不利於被告凌槐遠之認定。

17 2.至於原告雖否認管理委員現場勘查結果，稱勘查時已為事後
18 情形，與原來狀況不符云云。然被告之舉證縱有疵累，仍無
19 從免除原告應負之舉證責任，原告除前開招牌照片外，並未
20 提出其他事證證明，自難認原告之主張係屬可採。是以，
21 112號3樓、100號3樓非以公司每坪50元收取管理費，乃合於
22 兩造不爭執之管理費收取標準，被告並無短收管理費之情
23 事，則原告據此主張被告有故意圖利林佳蓉、被告凌槐遠致
24 系爭社區受有損害，抑或有背信、詐欺等以背於善良風俗方
25 法加損害於系爭社區之共同侵權行為，並請求被告連帶賠償
26 短收之管理費55萬2,580元，自屬無據。

27 五、綜上所述，被告凌槐遠具有擔任109年度委員及主任委員資
28 格，且被告並無共同短少收取112號3樓、100號3樓管理費之
29 共同侵權行為。從而，原告請求確認被告凌槐遠109年度委
30 員及主任委員之當選無效，以及請求被告連帶賠償55萬
31 2,580元，為無理由，應予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，原告聲請傳喚證人李昆達、阮文惠、葉
02 國柱，認無再予調查之必要，而兩造其餘之主張、陳述暨攻
03 擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不
04 生影響，故不一一加予論述，附此敘明。

05 七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項
06 前段、第78條、第85條第2項，判決如主文。

07 中 華 民 國 110 年 12 月 28 日
08 民事第四庭 法 官 莊佩穎

09 以上正本係照原本作成

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 110 年 12 月 28 日
13 書記官 李瑞芝