

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第936號

原告 玄泰藝光年社區管理委員會

法定代理人 連志欽

訴訟代理人 黃啟倫律師

黃勝文律師

複代理人 黃唐施律師

被告 胡青宥

訴訟代理人 黃聖堯律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，於中華民國114年7月22日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸拾伍萬玖仟伍佰玖拾玖元，及自中華民國一百一十三年四月二十二日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之六，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾貳萬元為被告預供擔保後，得假執行；被告以新臺幣陸拾伍萬玖仟伍佰玖拾玖元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：本件原告起訴時原以胡青宥、黃方珉、潘致瑋、鄭志強、李慧華、林柏屹等共6人為共同被告，嗣於訴訟繫屬中，原告於民國113年4月29日具狀撤回黃方珉部分（見本院卷(一)第127至133頁）；又於113年5月28日具狀撤回李慧華部分（見本院卷(一)第161至163頁）；又於113年7月15日具狀撤回潘致瑋部分（見本院卷(一)第269至271頁）；又於114年6

01 月11日具狀撤回林柏屹部分（見本院卷(二)第65至67頁）、另
02 於113年11月1日與鄭志強成立調解（本院113年度司移調字
03 第96號），合先敘明。

04 貳、當事人之主張：

05 一、原告方面：

06 聲明：(一)被告胡青宥應給付原告新臺幣（下同）117萬1,599
07 元，並自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分
08 之五計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

09 其陳述及所提出之證據如下：

10 (一)（未為訴之變更前之事實及理由）緣被告胡青宥、黃方
11 珉、潘致瑋、鄭志強、李慧華為原告玄泰藝光年社區（下
12 稱玄泰藝光年社區）第四屆管理委員會之委員，其中胡青
13 宥為主任委員，任期為109年8月15日至111年4月16日，被
14 告林柏屹為玄泰藝光年社區之總幹事，負責管理玄泰藝光
15 年社區之財務支出。第四屆管理委員會於任期間，對外委
16 託全聯清潔有限公司進行頂樓空中花園施工，委託輝龍工
17 程行進行頂樓會議室整建工程，委託運達環境管理顧問有
18 限公司進行玄泰藝光年社區外牆清洗，及委託雅境室內裝
19 修設計畫設計圖，合先敘明。玄泰藝光年社區於111年4月
20 16日召開區分所有權人會議時，有住戶對於第四屆管理委
21 員會進行頂樓空中花園施工之合法性，及對外支出之款項
22 多數未能提出相關收據等節提出質疑，經玄泰藝光年社區
23 第五屆管理委員會查證後，竟發現被告等人擔任第四屆管
24 理委員會委員及總幹事，處理前揭事項，有以下逾越職
25 權、違背職務致玄泰藝光年社區受損之情事：

26 1、頂樓空中花園施工，因涉及共用部分之重大拆除及改建，
27 依據公寓大廈管理條例第11條第1項之規定，應經區分所
28 有權人會議之決議為之，詎被告等人僅以管理委員會決議決
29 議通過即開始進行空中花園之工程，已嚴重違背渠等之職
30 務；此外，被告等人委託全聯清潔有限公司將頂樓植被刨
31 除，並在地板鋪設水泥致女兒牆高度低於120公分，而有

違反都市計畫法新北市施行細則第44條：「建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造執照者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。」，及建築技術規則建築設計施工編第38條：「設置於露臺、陽臺、室外走廊、室外樓梯、平屋頂及室內天井部分等之欄桿扶手高度，不得小於一・一〇公尺；十層以上者，不得小於一・二〇公尺。」等規定，導致玄泰藝光年社區之頂樓變成違法建築，此有臺北市建築師公會鑑定報告書可證（參原證一）。

2、頂樓會議室整建工程，被告等人於110年9月28日管理委員會開會時，決議以80萬元之價格委託予輝龍工程行施作（參原證二），惟玄泰藝光年社區財務管理辦法第十九條第九款規定：「單項支出金額超過40萬元者，應經區分所有權人會議決議。」（參原證三），詎被告等人僅以管理委員會決議通過即擅自委託輝龍工程行進行施作並付款，已嚴重違背渠等之職務；再者，輝龍工程行之工程合約書及報價單，上記載承辦人及專案人為吳麗卿（參原證四），並以吳麗卿之名義請款（參原證五），然吳麗卿並非輝龍工程行之負責人或員工，係胡青宥、林柏屹對外找來之人頭，顯見胡青宥、林柏屹意圖圖利自己及輝龍工程行，對外找吳麗卿提供人頭帳戶及印章，製作虛偽工程合約書，嗣工程款項匯款至吳麗卿之帳戶後，林柏屹再將錢領出交予胡青宥，用以遮斷金流，此部分胡青宥、林柏屹、吳麗卿於另案刑事112年度偵字第73092號背信等偵查期日中均坦承不諱。又輝龍工程行實際上有浮報工程款及工程未施作之情形（參原證六），浮報及未施作之部分下述），且均未開立任何收據，胡青宥、林柏屹仍將工程款全數匯款至吳麗卿之帳戶，業已造成玄泰藝光年社區之財產損害。

3、玄泰藝光年社區外牆清洗，原本於109年11月24日管理委

01 員會開會時，被告等人已決議花費22萬元由運達環境管理
02 顧問有限公司（下稱運達公司）進行施作（參原證七），
03 惟於110年1月26日之會議，被告等人卻稱運達公司嗣後未
04 承接此工程，而由其他廠商處理（原證八），然本次清洗
05 之內容及價格為何，均未提出任何報價單及收據佐證，顯
06 已有浮報費用之情形，且此次費用係用林柏屹老婆鄒美玲
07 之名義請款22萬元（參原證九），經玄泰藝光年社區追查
08 後，胡青宥方坦承係找震興清潔公司（工商登記查詢查無
09 此公司）施作，並由林柏屹找鄒美玲充當人頭帳戶，以前
10 揭相同手法遮斷金流，此部分胡青宥、林柏屹、鄒美玲於
11 另案刑事112年度偵字第73092號背信等偵查期日中亦已坦
12 承不諱。

13 4、玄泰藝光年社區大廳及頂樓設計圖，被告於110年3月30日
14 管理委員會開會時，決議委託雅境室內裝修設計處理（參
15 原證十），惟玄泰藝光年社區尋覓歷次委員會開會紀錄，
16 均未找到雅境室內裝修設計製作之設計圖及收據，且此次
17 設計圖費用係以鍾雅惠之名義請款6萬元（參原證十一）
18 一），然鍾雅惠並非雅境室內裝修設計之負責人或員工，
19 經玄泰藝光年社區提出告訴後，胡青宥、林柏屹方坦承係
20 找鍾雅惠充當人頭帳戶，並以前揭相同法遮斷金流。

21 （二）（訴之變更後之部分）按「訴狀送達後，原告不得將原訴
22 變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：
23 …三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。」民事訴訟法
24 第255條第1項第3款定有明文。原告原於起訴狀訴之聲明
25 合計請求被告胡青宥、黃方珉、潘致瑋、鄭志強、李慧
26 華、林柏屹應連帶給付玄泰藝光年社區223萬1932元，嗣
27 黃方珉、李慧華、潘致瑋於起訴後分別與玄泰藝光年社區
28 達成和解並簽立和解書（參原證十五、原證十六、原證十
29 七），黃方珉賠償玄泰藝光年社區11萬333元、李慧華賠
30 償玄泰藝光年社區35萬元、潘致瑋賠償玄泰藝光年社區30
31 萬元，渠等三人與原告冰釋前嫌，玄泰藝光年社區同意撤

01 回對黃方珉、李慧華、潘致瑋之訴訟（參113年4月29日、
02 113年5月28、7月12提出予鈞院之民事一部撤回訴訟
03 狀）。另被告鄭志強於113年11月6日亦與原告以30萬元達
04 成和解，此有和解筆錄可稽（參原證十八），此部分亦已
05 一部撤回起訴。準此，原告先前請求被告等人賠償總計22
06 3萬1932元，扣除黃方珉已賠償之金額11萬333元、李慧華
07 已賠償之金額35萬元、潘致瑋已賠償之金額30萬元、鄭志
08 強已賠償之金額30萬元。是以，被告胡青宥應連帶賠償玄
09 泰藝光年社區117萬1599元。

10 （三）就被告胡青宥否認系爭頂樓空中花園設計變更並未違反建
11 築法規，且未生損害等情所為之抗辯，茲表示意見如下：

12 1、按原證一台北市建築師公會之鑑定報告書第三頁，及第36
13 頁至第42頁所載，即上開鑑定報告已就系爭頂樓空中花園
14 於105年取得使用執照竣工圖與112年變更後之現況圖勾稽
15 比對顯已迥異；另原告復提供系爭頂樓空中花園原況之都
16 審報告書（參原證十九）供 鈞院審酌，足徵，原告已就
17 系爭頂樓花園因被告等人擅自變更設計，致生系爭頂樓空
18 中花園之現況已違反建築法規等客觀事實盡舉證之責。

19 2、次按114年1月21日之新北市工務局函文及裁處書所載（參
20 原證二十），再再可證本件系爭頂樓空中花園變更設計之
21 舉，已生違法乙情，經新北市工務局以行政處分裁處怠
22 金，致生原告社區之損害（參原證二一），至臻明確。

23 3、準此，本件系爭頂樓空中花園施工，因涉及共用部分之重
24 大拆除及改建，依據公寓大廈管理條例第11條第1項之規
25 定，應經區分所有權人會議之決議為之，詎被告等人僅以
26 管理委員會議決議通過即逕行施作空中花園之工程，已嚴
27 重違背渠等之職務；此外，被告等人委託全聯清潔有限公
28 司將頂樓植被刨除變更原始「園藝綠美化之設計」，並在
29 地板鋪設水泥致女兒牆高度低於120公分，而有違反都市
30 計畫法新北市施行細則第44條：「建築基地屬應經都設會
31 審議通過後，始得申請建造執照者，或經本府公告之綠能

01 屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上
02 之綠能設施或設備。」，及建築技術規則建築設計施工編
03 第38條：「設置於露臺、陽臺、室外走廊、室外樓梯、平
04 屋頂及室內天井部分等之欄桿扶手高度，不得小於一・一
05 ○公尺；十層以上者，不得小於一・二○公尺。」等規
06 定，致玄泰藝光年社區之頂樓變成違法建築，經新北市政府
07 工務局裁處怠金而受有損害，易言之，本件系爭頂樓空
08 中花園施工所致生原告損害之最爭點在於，被告胡青宥未
09 經法定程序，逕自為系爭頂樓空中花園「園藝綠美化」之
10 變更，致原告社區遭主管機關開罰，從而，必須負有支付
11 鉅額費用始能回復原狀。

12 4、末以，系爭頂樓空中花園因被告等人擅自變更「園藝綠美
13 化」設計之舉，致生原告受新北市政府工務局裁罰而受有
14 損害並負有回復原狀之義務已如前述，據此，原告就回復
15 系爭頂樓空中花園所需之費用，已委請3間廠商提供正式
16 之報價單（參原證二十二），應可作為本件因被告胡青宥
17 上開侵權行為致生原告固有權損害賠償數額之認定，附此
18 敘明。

19 （四）請求權基礎：

20 1、按「受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為
21 所生之損害，對於委任人應負賠償之責」民法第544條分
22 別定有明文。次按「上訴人雖以上開情詞置辯，然按受任
23 人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損
24 害，對於委任人應負賠償之責，民法第五百四十四條定有
25 明文，依舉輕以明重之法理，受任人既應就過失行為負賠
26 償責任，若在權限範圍內，有故意侵害委任人之背信行
27 為，更應負損害賠償責任。」、「…稱委任者，謂當事人
28 約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約，民
29 法第528條定有明文。又公寓大廈成立管理委員會者，應
30 由管理委員互推一人為主任委員；主任委員、管理委員之
31 選任，依區分所有權人會議之決議。區分所有權人會議之

01 決議事項由管理委員會執行。公寓大廈管理條例第29條第
02 2項、第36條第1款定有明文。是管理委員係依區分所有權
03 人會議決議選任，與該區分所有權人間有委任關係存在
04 （最高法院107年度台上字第861號判決參照）。」此有最
05 高法院96年度台上字第2241號民事判決、臺灣高等法院10
06 9年度上字第1361號民事判決可參。

07 2、承上頂樓空中花園回復原狀費用171萬9932元：被告等人
08 未經區分所有權人會議決議，逾越權限委託廠商將頂樓空
09 中花園之植被拆除並鋪設水泥地，導致玄泰藝光年社區之
10 頂樓變成違法建築，造成玄泰藝光年社區受有損害（即原
11 告頂樓園藝綠美化部分經被告等，以未合法定程序之方式
12 逕自變更，進而遭主管機關開罰，並限期回復原狀），業
13 如前述，依據最初興建頂樓空中花園之湧泉景觀顧問有限
14 公司提供之回復原狀報價單（參原證十二）及（原證二十
15 二）之報價單，被告等應就渠等逾越所生之損害，賠償玄
16 泰藝光年社區171萬9932元。

17 3、頂樓會議室整建工程浮報及未施作部分之損害賠償費用51
18 萬2000元：被告等人明知未經區分所有權人會議決議，仍
19 逾越權限委託委託輝龍工程行施作頂樓會議室整建工程
20 （參原證二、原證三），業如前述。輝龍工程行之報價單
21 雖記載本件工程之施作項目及金額（參原證四），惟報價
22 單第二項木工範圍：地板防水加高、加裝隔音棉、天花板
23 加工，及第八項地板工程：高級地板及防水材料兩項工程
24 共計34萬3000元，輝龍工程行實際上未施作。又報價單第
25 三項水電施工：加裝線管線及電燈之部分，輝龍工程行僅
26 加裝新電線一條，卻報價11萬5000元，另第五項空調配
27 置：冷氣擺設配置之部分，輝龍工程行實際上僅將冷氣位
28 置移動約50公分之距離，竟報價5萬4000元，輝龍工程行
29 顯有浮報工程款之情事。準此，輝龍工程行之報價單，顯
30 有浮報工程款及工程未施作之情形，應從工程款項中予以
31 扣除，惟被告等人仍同意將工程款項全數匯出（參原證

五），顯已造成玄泰藝光年社區之損害，故被告等人應就渠等逾越權限及故意、過失侵害行為所生之損害，賠償玄泰藝光年社區51萬2000元。

4、玄泰藝光年社區外牆清洗浮報之損害賠償費用9萬元：胡青宥逾越管理委員會之決議，私下找震興清潔公司施作，並由林柏屹找鄒美玲充當人頭帳戶匯款22萬元，業如前述，惟震興清潔公司清洗外牆之費用是否為22萬元，未見其提供報價單或收據，且玄泰藝光年社區找三家廠商報價（參原證十四），清洗外牆之價格約13萬元至15萬4800元之間，遠低於被告交付震興清潔公司之22萬元，足徵清潔費用有浮報之情形。是以前述三揭廠商最低報價13萬元為基準，本件浮報之金額為9萬元，被告等人同意將浮報之9萬元全數匯出（參原證九），顯已造成玄泰藝光年社區之損害，故被告等人應就渠等逾越權限及故意、過失等侵害行為所生之損害，賠償玄泰藝光年社區9萬元。

5、玄泰藝光年社區大廳及頂樓設計圖未施作之損害賠償費用6萬元：雅境室內裝修設計並未提供設計圖及收據，然被告等人仍逕自找非雅境室內裝修設計之員工鍾雅惠做人頭帳戶匯款（參原證十一），已造成玄泰藝光年社區之損害，被告等人應就渠等故意、過失等侵害行為所生之損害，賠償玄泰藝光年社區6萬元。

6、準此，原告先前請求被告等人賠償總計223萬1932元，扣除黃方珉已賠償之金額11萬333元、李慧華已賠償之金額35萬元、潘致瑋已賠償之金額30萬元、鄭志強已賠償之金額30萬元。是以，被告胡青宥應連帶賠償玄泰藝光年社區117萬1599元【計算式：223萬1932元－11萬333元－35萬元－30萬元－30萬元＝117萬1599元】。

二、被告方面：

聲明：駁回原告之訴；如受不利之判決，願供擔保請求免為假執行。

其陳述及所提出之證據如下：

01 (一) 就原告主張頂樓空中花園變更施工而受損害之部分，惟原
02 告之主張不實，被告否認之，詳以下說明：

03 1、原告提出之原證1-臺北市建築師公會鑑定報告書，並非鈞
04 院囑託鑑定之證據方法所得之鑑定，無鑑定之證據方法之
05 證據能力；退萬步言，該所謂之鑑定過程，未經被告參與
06 表示意見，由原告單方陳述並引導建築師公會所做出之內
07 容，其應不具證據價值，先予陳明。

08 2、原告又提出原證十二報價單稱此為頂樓空中花園之回復原
09 狀費用，惟原告使用執照資料皆未提出，且未舉證所謂原
10 狀為何？逕以一份不知所云之報單價即要主張數百萬之所
11 謂回復原狀費用，原告舉證不足之情事又見一樁，原告之
12 訴無理由，甚明。

13 3、最重要者，原告向新北地方檢察署對被告胡青提起刑事告
14 發，其告發理由無非指謫被告與當時之管理委員會成員決
15 議將頂樓花園變更致違反建築法規而侵害原告社區之利益
16 云云。惟經新北地方檢察署調查後認其告發無實據而為不
17 起訴（請參被證1，即鈞院卷第296頁之不起訴理由），可
18 證原告就此部份之損害賠償請求無所據。

19 4、再以被告提出之系爭社區頂樓花園照片於變更前、後現況
20 比對照片（請參鈞院卷第45頁至第57頁，照片左邊為系爭
21 社區之竣工交屋時原始實況，右邊為變更後之實況）。以
22 鈞院卷第49頁、第53頁為例。變更前後之地坪高度皆相
23 同，變更前之高臺花圃上為鋪滿泥土且其上種植草木，而
24 變更後僅把原鋪設泥土之部份改成人工草皮，但原始高度
25 皆不變，何來原告所稱因變更頂樓花園後致女兒牆高度不
26 滿120公分？且若真有女兒牆不滿120公分之情況，則在系
27 爭社區建商交屋時已存在之現況，非被告等人所造成。此
28 部份新北地方檢察署亦採相同見解，其見解略為：「……
29 然比對上開照片，移除前因有種植樹木、雜草生長，則原
30 本平台高度殆有疑義，且無證據可茲證明移除前頂樓空中
31 花園平台與女兒牆高度即全部合於法定高度，致女兒牆未

達法定高度之情事。……」（請參被證1，即鈞院卷第296頁第2點螢光筆標示處）。是原告至今所提出之論述主張與證據，未能支持其請求權基礎，其訴無無理由，自不待言。

5、再就原告所辯系爭社區頂樓於被告等人變更施工後致女兒牆高度不足1.2米之部份。惟，以系爭社區於變更施工前之照片來比對施工前之照片情況，可明確看出變更前後之地坪高度根本未有改變（請參被證6），由照片比對圖中左邊為變更前之照片，當時頂樓有種植草木、花圃中鋪滿泥土。而照片右邊為變更施工後與左邊原始樣貌同視角之現況照片，變更雖改成人工草皮，但地坪完成面高度與變更施工前頂樓地坪高度之原本樣態對比起來無差別。是可知若系爭社區頂樓花園現況有違反建管法規，則該頂樓於交屋時應即已屬違反建管法規之樣態，與使用執照不符（此應係建商於取得使用執照後二次施工？或可能是前幾屆管委會自行變更致與使照不符之樣態）。但無論如何，原本已違法之樣態於被告等人變更施工後並未改變原本頂樓之違法樣態，就因果關係之角度而言，系爭社區並無新增任何之損失，是原告請求此部份之損害賠償應無理由，特此敘明。

6、另原告主張系爭社區頂樓空中花園現況變更後，頂樓空中花園綠美化之部份有與建管法規不符之部份。其理由同前，原告未舉證在未變更前頂樓空中花園綠美化即有符合建管法規之規定，因此被告主張此部份原告社區遭建管單位糾正與被告主導變更頂樓空中花園之施工樣態無因果關係。

（二）原告主張系爭社區頂樓會議室裝修工程之損害賠償部份：

1、原告主張被告等人將頂樓會議室整建工程報價浮報以及有未施工云云。惟原告僅提出寥寥幾張照片，且諸如原證六照片中所標示之「天花板①（未施作任何東西）」、「天花板②（未施作任何東西）」項目之兩頁照片，照片中之

01 天花板一角照片所示為一大片黑漆漆之影像模糊照片，不
02 知原告所表達意象為何？實完全不知其所云。又原證六-
03 「地板（僅一層薄木片）」之黑白模糊張照片，該照片所
04 要表達為何？有何處之施工瑕疵？亦不知所云。

05 2、再者，原告於訴狀空言稱「報價單第二木工範圍：地板防
06 水加高、加裝隔音棉、天花板加工，第八項地板工程：高
07 級地板防水材料兩項工程共計34萬3000元，輝龍工程行實
08 際上未施作。」等陳述（請參鈞院卷第23頁），惟被告否
09 認之。原告前開所述會議室未施作之證據為何？原告起訴
10 主張工程有瑕疵或未施工，卻僅空言泛稱，未提出任何證
11 據，其相關主張無足採至為明顯。

12 3、實則，原告前開所稱之相關事項皆屬不實，系爭社區會議
13 室現場皆有依報價單施作，且若有原告所稱之相關項目未
14 施作，為何原告未能提出證據以證其實？且被告等人係代
15 表社區對社區相關共有部份區域為改良與修繕，並代表社
16 區委請廠商施工，是故退萬步言，若有廠商未有施工或有
17 施工瑕疵，應由原告即現任管理委員會代表社區向廠商提
18 供求償，始為正常思路邏輯。今原告不代表社區對廠商依
19 正當法律程序主張權利，放任請求權時效不斷消耗時程，
20 其背後目的為何？新任管理委員會成員對前屆之所有管理
21 委員提出對社區而言係為非主要解決問題之訴訟途徑，其
22 目的為何？為坊間社區管理委員會前後屆委員之私下爭議
23 轉成社區檯面上之訴訟（公報私仇）？以原告提出諸多證
24 據不足之論述，且進行不符正常法律程序之手段，不免令
25 人聯想背後動機為何？其於本案之諸多誤導式論述亦不足
26 為採。

27 4、再參新北地方檢察署之不起訴處分書理由可證原告主張頂
28 樓施工瑕疵問題無所據，此部份可參被證1第5頁至第7頁
29 不起訴處分理由，其中有詳細之調查結果與說明原告主張
30 無理由之處（即鈞院卷第291頁到293頁）。於該案中新北
31 地檢署傳喚多位證人以查明事實，尤其以輝龍工程行之負

責人黃明志之具結證言可證明發包工程款80餘萬全數由其收受無誤（請參本狀后所附被證2，偵查筆錄第2頁至第4頁，及被證3偵查筆錄第2頁至第4頁）。再者原告所指未施工之部份全屬其個人臆測，且未提出實證，不足為採。更何況縱使有社區之廠商施工有瑕疵也應該是社區向廠商求償，怎麼會是向所有管理委員起訴請求賠償？是故原告之訴無理由甚明。

（三）原告主張外牆清洗浮報之損害賠償部份：

- 1、有關此部份可參新北地檢署之不起訴處分理由（請參被證1不起訴處分書第7頁至第8頁，即鈞院卷第293頁至294頁）。新北地檢署不起訴理由認定包商陳泓嘉確實有領取22萬之全額工程款，且外牆清洗工程確實有完工，故被告等人並無侵害社區之事實。此部份可再參被證3偵查筆錄有關陳泓嘉具結後之證言部份（請參證3第1頁至第2頁），偵查中陳泓嘉具結證稱確實有施工完成，並全額領取22萬元工程款無誤，是可證原告所稱不足採。
- 2、原告所稱之外牆清洗工程，依原告提出之原證七-系爭社區第四屆11月份管理委員會之會議記錄第2頁（請參鈞院卷第93頁），可看出外牆清洗工程係經廠商比價，再經管理委員會投票決定最低價之廠商，並非任何一個人自行決定廠商與價額，更遑論有何浮報情事。而原告提出之論述係故意提出斷章取義之陳述而誤導事實，事實上原本當時外牆清洗係發包予運達公司，此有原證七之會議記錄可證。其後因運達公司跟社區之配合度不佳，故社區與運達公司解約，且因此當時之管委會以同樣之發包金額找陳泓嘉所負責之外牆清洗廠商承包，此部份也經過管理委員會決議後同意。前開事實依原告所自己提出之原證八系爭社區第四管理委員會1月份之會議記錄第1頁之記錄內容即可知前開事實，參該項會議記錄內容略為：「……另先前原廠商運達有先開立一張發票\$136,500給建商請款，因之後運達未能承接此工程，因此須將建商給付的稅金融機構6,500

還給運達……」(請參鈞院卷第95頁)，即可知悉當時之情況。且以同樣22萬元金額發包予震興清潔公司，該情事亦有管委會會議記錄，原告為社區管理單位，必定保有完整管理委員會之會議記錄，卻故意不提出該次決議另行發包予震興清潔公司之管理委員會之會議記錄，誤導鈞院成被告等人未經正常程序即另行發包予震興公司之假象。事實上僅觀原告提出之相關管委會之會議記錄即可知(如原證七、原證八)，被告等人任職管理委員當時連相關每月施工進度、社區設備故障處理方式、廠商不配合時與廠商解約、何時退還發票都鉅細靡遺記載，發包予另一家廠商當然不可能單一委員得以決定，必也經過決議。原告故意片段提出管理委員會之會議記錄誤導本案事實，則原告於本案之其他誤導論述不實即可見一斑。

- 3、原告提出原證十四之所謂向其他家廠商詢價之外牆清洗報價單，即因此逕稱被告等人浮報外牆清洗價格云云。惟此種各廠商提出之主觀價格，其清洗詳細之內容為何？從原證十四之報價單無法看出。且市場上各種外牆清洗內容精細程度不一，使用之清洗藥水品質等級亦有不同(如用酸性較高之洗劑雖較有助於清洗外牆，但會傷及外牆磁磚及金屬鐵件)，清洗之精細程度不同皆會影響價格。且依原證七第2頁之會議記錄記載，該次外牆清洗發包甚至有廠商報價27萬元，即可知市場上報價不一，被告等人為無償執行社區管理事務，也非外牆清洗工程之專業人士，且也以當次外牆清洗報價中最低價而發包，已盡其管理人之注意義務。原告應舉證主觀上有與外牆廠商合謀之所謂浮報發包金額，才有成立侵權行為責任之若干可能。且若僅以原告起訴狀所述之此種邏輯，只要有其他人提出比原告所提原證十四報價單更低之外牆清洗之所謂平均價格，那原告之現任管理委員會成員是不是就要賠償社區發包差價？此種違反社會正常經驗法則之主張，不足支持原告所謂外牆清洗工程有浮報之主張。

01 4、末依原證七管委會之會議記錄，外牆清洗之發包金額有一
02 半（即135,000元）為建商分擔（請參鈞院卷第91頁-議題
03 二第3點以下），姑不論原告以原證十四之三家廠商平均
04 價格而主張浮報差價實屬無理由，更何況原告明知該項目
05 有一半即135,000元發包金額係建商分擔，如此清楚明確
06 之事且原告自己所提出之證物也清楚記載之事，原告仍故
07 意以22萬為差價之計算，其用心不良之處亦可見一斑。

08 （四）頂樓會議室及大廳設計圖部份：

09 1、頂樓會議室之設計圖確實發包予陳宥勝施工，而陳宥勝確
10 實有繪製設計圖，且確實有全額收到工程費6萬元，此可
11 參被證2第4頁有關陳宥勝之偵查筆錄部份。另鄭志強亦於
12 該案證稱確實有人繪製設計圖（請參被證4），潘致瑋、
13 黃方珉亦於該案具結證稱被告胡青宥有將設計圖給管理委
14 員看（請參被證2第8頁潘致瑋、黃方珉證言部份），以上
15 證據在在證明陳宥勝有繪製大廳及頂樓設計圖且有全額收
16 受6萬元繪圖工程之承攬費用。

17 2、再參新北地檢署之不起訴處分理由（請參證1不起訴處分
18 書第8頁至第9頁，即鈞院卷第294頁至295頁），亦引用陳
19 宥勝、鄭志強、潘致瑋之證言證明確實有繪製大廳及頂樓
20 之設計圖並收受6萬元工程款，故原告起訴所稱，委無足
21 採。

22 （五）被告胡青宥、林伯屹因便宜行事以吳麗卿、鄒美玲、鍾雅
23 惠等人名義向系爭社區請款之部份，雖經新北地檢署以偽
24 造文書起訴（請參鈞院卷第303頁開始），惟在該案中原
25 告之被害人為吳麗卿、鄒美玲、鍾雅惠等人，與原告社區
26 無涉。且於該案於審判程序中經被告等人與吳麗卿、鄒美
27 玲、鍾雅惠等人達成和解不予追究（請參被證5），且無
28 論如何與本案皆無關，是該部份與原告本案主張之損害賠
29 償乃屬二事，特此陳明。

30 參、得心證之理由：

31 一、原告主張被告胡青宥與黃方珉、潘致瑋、鄭志強、李慧華等

01 人為玄泰藝光年社區管理委員會（下稱玄泰藝光年社區管委會）第四屆管理委員會委員，其中胡青宥為主任委員，任期
02 自109年8月15日至111年4月16日，被告林柏屹為玄泰藝光年社區管委會之總幹事，負責社區之財務支出；被告等人於其
03 任期內，於處理頂樓空中花園施工、委託訴外人全聯清潔有限公司將頂樓植被刨除，在地板鋪設水泥致女兒牆高度低於
04 120公分，違反都市計畫法新北市施行細則第44條及建築技術規則建築設計施工編第38條規定、頂樓會議室整建工程、
05 以訴外人吳麗卿名義請款、輝龍工程行實際上有浮報工程款及工程未施作、社區外牆清洗、用林柏屹配偶訴外人鄒美玲
06 名義請款22萬元、玄泰藝光年社區大廳及頂樓設計圖，以訴外人鍾雅惠之名義請款6萬元等情，為被告所否認，並以前
07 詞資為抗辯。經查：
08
09
10
11
12
13

14 （一）原告前曾以前揭情事，對被告提起刑事告訴，經檢察官偵查終結，部分為不起訴處分，部分提起公訴，其結果如
15 下：
16

17 1、本件原告向檢察官告發被告胡青宥、林柏屹2人以：「被告胡青宥、林柏屹（上2人偽造文書部分，另提起公訴）
18 分別為玄泰藝光年社區（下稱玄泰社區）管理委員會（下稱管委會）第4屆主任委員、總幹事，為他人處理事務之人，
19 被告吳麗卿、鄒美玲則為被告林柏屹之友人、配偶，被告鍾雅慧為被告胡青宥之友人。被告胡青宥、林柏屹、
20 吳麗卿、鄒美玲、鍾雅慧分別為下列行為：（一）被告胡青宥、林柏屹、吳麗卿共同意圖為自己或第三人不法之利
21 益，基於背信之犯意聯絡，明知輝龍工程行並無工商登記資料以保證施工品質，未提供任何合約書，且明知依據玄
22 泰社區規約玄泰社區管委會自行決議金額上限為新臺幣（下同）40萬元，於民國110年1月至112年2月委託輝龍工
23 程行施作玄泰社區附表所示之工程，其中於110年8月31日透過玄泰社區管委會第4屆8月會議決議「頂樓會客室規劃
24 設計工程由輝龍工程行以80萬4,000元得標」而違背自行
25
26
27
28
29
30
31

01 決議金額上限之規定，且輝龍工程行並未依據「頂樓會議
02 室整建工程報價單」施作項目2「地板防水加高、加裝隔
03 音棉」、項目8「地板工程：高級地板及防水材料」，甚
04 且輝龍工程行「頂樓會議室整建工程報價單」浮報項目5
05 「冷氣擺設配置金額5萬4,000元」；於110年3月25日浮報
06 「閱覽室鋁窗改良加紗工程4萬5,000元」；於111年1月3
07 日浮報「線路工程配置專用迴路4萬2,000元」，竟均核銷
08 工程款，於附表所示時間匯款附表所示金額至被告吳麗卿
09 麗卿申設之陽信商業銀行帳號0000-0000-0000號帳戶（下
10 稱被告吳麗卿陽信帳戶）內，致生損害於玄泰社區管委
11 會。(二)被告胡青宥、林柏屹、鄒美玲共同意圖為自己或第
12 三人不法之利益，基於背信之犯意聯絡，明知玄泰社區管
13 委會未召開管理委員會詢價、比價、核准之遴選程序，於
14 110年1月24日擅自將委託震興清潔公司承攬玄泰社區之大
15 樓外牆清洗工程，於110年2月3日匯款22萬至被告鄒美玲
16 申設之國泰世華商業銀行帳號000-00-00000-0號帳戶內
17 （下稱被告鄒美玲國泰帳戶），致生損害於玄泰社區管委
18 會。(三)被告胡青宥、林柏屹、鍾雅慧共同意圖為自己或第
19 三人不法之利益，基於背信之犯意聯絡，明知雅境室內裝
20 潢設計工程有限公司（雅境公司）已停業，且未提出報件
21 單、合約、收據，於110年4月15日前某日委託雅境公司施
22 作玄泰社區之大廳、頂樓設計工程，且雅境公司迄今未交
23 付設計圖竟核銷設計費，並於110年4月15日匯款6萬元至
24 被告鍾雅惠中國信託商業銀行帳號0000-0000-0000號帳戶
25 （下稱被告鍾雅惠中信帳戶）內，致生損害於玄泰社區管
26 委會。(四)被告胡青宥、林柏屹共同意圖為自己或第三人
27 不法之利益，基於背信之犯意聯絡，未經區分所有權人會議
28 同意，且建築物領有使用執照辦理變更設計，應依建築法
29 規循建築管理程序委託建築師簽證，不得違反都市計畫
30 法、新北市都市設計審議原則等規定，於110年10月5日擅
31 自將頂樓空中花園原綠化設施之植栽移除，覆蓋水泥，致

01 女兒牆高低差最少僅為98公分，不足法定高低差120公分
02 之高度，屋頂及露臺綠化面積未達2分之1，致生損害於玄
03 泰社區管委會。因認被告胡青宥、林柏屹、吳麗卿、鄒美
04 玲、鍾雅慧涉犯刑法第342條第1項之背信罪嫌。」等情，
05 經檢察官就被告胡青宥及林柏屹、吳麗卿、鄒美玲、鍾雅
06 慧等5人為不起訴處分，其處分之理由為：「……。四、
07 ……。經查：(一)告發意旨(一)部分：1.輝龍工程行於110年1
08 月至112年2月承包玄泰社區附表所示之工程，均有提供附
09 表所示之報價單、請款單、工程合約書，有該等報價單、
10 請款單、合約書等（告證2）在卷可參，是無告發意旨所
11 指未提供任何合約書之情形。證人即輝龍工程行負責人黃
12 明志證稱：我投標投標工程有提出報價單，我去投標多
13 次，也不是每次玄泰社區都有接受，玄泰社區管委會有開
14 會討論，施工品質沒有問題，且施工品質與是否工商登記
15 並無關聯等語，而施工品質與有無工商登記資料本屬二
16 事，尚難僅因無工商登記而推論輝龍工程行施工品質必有
17 瑕疵。2.頂樓會客室規劃設計工程部分：(1)玄泰社區管委
18 會於110年8月31日第4屆8月會議決議頂樓會客室規劃設計
19 工程由輝龍工程行以80萬4,000元得標，然觀諸會議紀錄
20 記載「說明：頂樓會客室規劃工程，目前已有三家廠商報
21 價，輝龍工程、誼萱工程、巧藝工程，請各位委員拆封參
22 閱及表決。」、「決議：管委會決議，報價結果：輝龍工
23 程-\$804,000、誼萱工程-\$788,000、巧藝工程-\$878,00
24 0，因材料持續上漲，需盡快決定。之前輝龍工程有承接
25 社區的感應燈工程，施工非常細膩，建議再請輝龍工程承
26 接，經表決輝龍工程5票得標，將再聯絡廠商安排施作」
27 等文字，有玄泰社區管委會第4屆8月份管理委員會例行會
28 議紀錄1份（告證1）在卷可稽，是頂樓會客室規劃工程經
29 玄泰社區管委會決議通過由輝龍工程行得標。(2)質之證人
30 即玄泰社區管委會第4屆財務委員鄭志強證稱：當時交誼
31 廳燈光昏暗，只有小黃燈，有人建議更改可以增加住戶使

01 用率，才決議施作，當時有數家廠商提出標單讓管委會決
02 議，因輝龍工程行感應燈施作細膩，品質很好，經委員會
03 同意等語；證人即玄泰社區管委會第4屆副主任委員黃方
04 珉證稱：依據施工廠商開立之工程報價單，提出會議由委
05 員會決議，施作完畢後才會付款，施作完畢後配合報價
06 單、請款單，確實有決議要做這些工程，才會在支出傳票
07 上蓋章等語；證人即玄泰社區管委會第4屆監察委員潘致
08 偉證稱：當時被告胡青宥提出使用率、電燈線路問題，想
09 要重新裝修，由被告林柏屹找了3家廠商參與投標，再由
10 委員會決議有和廠商施作，開會決議通過，施工完畢後，
11 我有核對廠商、施作金額無誤後才在支出傳票上蓋章等
12 語，是玄泰社區管委會係因頂樓會議室使用率、燈光問
13 題，經3家廠商報價投標，決議以施工品質較佳之輝龍工
14 程行得標，再經被告胡青宥、證人鄭志強、黃方珉、潘致
15 偉等人確認付款無訛。(3)再者，證人黃明志證稱：我有開
16 立工程報價單，因為不是公司行號，沒有報稅問題，頂樓
17 會客室以80萬4,000元得標，後來對方殺價到80萬元，工
18 程按照圖施工，「頂樓會議室整建工程報價單」施作項目
19 2「加裝隔音棉」部分，有隔音棉變更加裝在天花板、音
20 箱邊，項目2「地板防水加高」、項目8「地板工程：高級
21 地板及防水材料」部分，貼地板會寫加高，下面也有做透
22 明防水材料，有施作才會請款，項目5「冷氣擺設配置金
23 額5萬4,000元」因移機要拉管線、冷媒，很多細節，且是
24 危險工程，報價單沒有寫那麼仔細，事實上有施作才會請
25 款，且事實上我還多做很多，例如LED燈改變色，我沒有
26 記載報價單上，因為無法追加預算，我還免費贈送等語，
27 是證人黃明志施作期間工程除有略為變更，然均有按照項
28 目施作，尚施作逾工程項目之項目，甚至未收取款項，並
29 未因此致玄泰社區蒙受不利益。3.告發意旨依據輝龍工程
30 行110年3月25日施作閱覽室鋁窗改良加紗工程，經網路詢
31 價相同款式工程價格為2萬3,180元，顯低於輝龍工程行工

程價格4萬5,000元，有玄泰社區管委會支出傳票、輝龍工程行請款單、網路查詢網頁資料各1份（告證20）在卷可證，又輝龍工程行111年1月3日報價頂樓漏電及短路處理工程，其中施工項目2「線路工程配置專用迴路數量1、單價4萬2,000元」，僅設1條新電線，有玄泰社區管委會支出傳票、輝龍工程行工程報價單各1份（告證21）在卷可按，據此認被告胡青宥、林柏屹涉有背信罪嫌部分，質之證人黃明志證稱：「閱覽室鋁窗改良加紗工程4萬5,000元」部分，因為紗窗是訂做，我負責安裝，我抓何合理價格，玄泰社區管委會開會決議找我，我已經算的很便宜了，沒想到還有更便宜的，每個人抓的成本不同，「線路工程配置專用迴路4萬2,000元」部分，是新的電線，不可能有拿舊電線，不能因為比較髒、接頭太多就是舊電線，且有施作才請款等語，是證人黃明志既有履約，而網路詢價必有更便宜施作之廠商，又無證據僅設1條新電線其餘均沿用舊電線之具體事證，不能因此因此反推有浮報價格之舉，難認被告胡青宥、林柏屹有何告發意旨所指之犯行。4.本案被告胡青宥、林柏屹就輝龍工程行施作玄泰社區附表所示之工程，匯款附表所示之金額至被告鄒美玲國泰帳戶乙節，有玄泰社區管委會支出傳票（告證4）、上海商業儲蓄銀行匯出匯款收據聯（告證4）、被告吳麗卿陽信帳戶交易明細表各1份在卷可參，然證人黃明志均履約完畢，被告胡青宥、林柏屹付證人黃明志附表所示之工程款，實難認被被告胡青宥、林柏屹有何為自己或第三人不法利益。頂樓會客室規劃設計工程部分，雖依玄泰社區財務管理辦法第19條第6項請款程序與用章規定「單項支出金額超過40萬元者，應經區分所有權人會議決議」等文字，是就輝龍工程行承包頂樓會客室規劃設計工程總金額為80萬元，已逾上開規定40萬元之上限，應經區分所有權人會議決議無訛，此部分工程有履約完畢，縱被告胡青宥、林柏屹規避上開規定有不妥之處，然並未致生損害於

01 玄泰社區，尚與刑法背信罪之構成要件有間。至被告吳麗
02 卿僅單純借用被告吳麗卿陽信帳戶與被告林柏屹使用，為
03 被告吳麗卿、林柏屹互核一致，勘信為真，被告吳麗卿既
04 不知悉係用於領取附表所示工程款，尚難以被告鄒美玲背
05 信相繩。(二)告發意旨(二)部分：1.質諸證人陳泓嘉證稱：我
06 是震興科技工程有限公司負責人，原名稱是震興清潔社，
07 當時父親是名義負責人，父親過世後將清潔社改成有限公
08 司，我有施作玄泰社區外牆清潔工程，被告胡青宥找我們
09 清潔，是以震興清潔社承攬，請款時間是110年2月3日金
10 額22萬元，施作完畢驗收後才拿到錢，我當時有跟對方說
11 要拿現金，剛好可以給付員工薪水，是被告胡青宥拿錢給
12 我等語，是玄泰社區110年間外牆清洗係由震興清潔社承
13 包，並已經付款22萬元與證人陳泓嘉無訛。2.質之證人鄭
14 志強證稱：當時找震興公司，是被告林柏屹收集幾家公
15 司，後來覺得震興公司CP值較高等語，證人黃方珉證稱：
16 全社區5棟，我確定有決議要清洗外牆，我確定金額相符
17 後，再支出傳票蓋章等語，證人潘致偉證稱：我知道外牆
18 有清洗，經委員會決議，我們不會固定找那家廠商，每次
19 工程都會提供至少3家廠商來估價，再由委員會決議由那
20 個廠商施作，會確認施作項目、金額後再支出傳票上蓋章
21 等語，是震興清潔社承包外牆清洗乃經玄泰社區管委會評
22 估後決議同意。3.本案被告胡青宥、林柏屹係將玄泰社區
23 外牆清洗費於110年2月3日匯款22萬元至被告鄒美玲國泰
24 帳戶乙節，有玄泰社區管委會110年1月25日支出傳票（告
25 證8）、上海商業儲蓄銀行匯出匯款收據聯（告證8）、被
26 告鄒美玲國泰帳戶交易明細查詢各1份在卷可參，然如前
27 所述，震興清潔社履約完畢，被告胡青宥、林柏屹業給付
28 玄泰社區大樓清潔費22萬元與證人陳泓嘉，實難認被被告
29 胡青宥、林柏屹有何為自己或第三人不法利益，且亦未致
30 生損害於玄泰社區，尚與刑法背信罪之構成要件有間，更
31 遑論被告鄒美玲僅為國泰帳戶申設人並不知悉帳戶遭匯款

01 使用，自難論被告鄒美玲背信罪責。(三)告發意旨(三)部分：
02 1.質之證人即雅境設計設計師陳宥勝證稱：我是個人設計
03 師，為了圖面設計完整美觀，會在上面註記代稱「雅境設
04 計」，我沒有自稱是雅境室內裝潢設計工程有限公司（下
05 稱雅境公司），我忘記有沒有開立報價單，我幫對方做了
06 2個圖，第1個是頂樓設計、第2個是大廳設計等語，是證
07 人陳宥勝係個人工作室，僅以「雅境設計」為別名，並未
08 以雅境公司承包此部分工程，且確實有交付玄泰社區大樓
09 大廳、頂樓會議室設計圖無訛。2.再者，據證人鄭志強證
10 稱：我只知道有人來畫大廳、頂樓設計圖，因為大樓、頂
11 樓昏暗，原先配線裝潢問題，很難直接加燈上去，才會重
12 新設計，確實有畫圖等語，又據證人黃方珉證稱：我知道
13 有頂樓、大廳設計，我們針對該項工程做討論，確認金額
14 相符後，才在支出傳票上蓋章，因為當年度已經有做頂樓
15 工程，不想一次做那麼多，故先暫緩大廳工程等語，再據
16 證人潘致偉證稱：當時在疫情期間，被告胡青宥有用LINE
17 給我們看頂樓工程圖，原本也要做大廳工程，但我忘記為
18 何沒做了等語，足徵玄泰社區管委會有決議由證人陳宥勝
19 承包玄泰社區大樓大廳、頂樓會議室設計圖，再經玄泰社
20 區管委會確認後，給付6萬元設計費無訛。3.雖被告胡青
21 宥、林柏屹係將玄泰社區大樓大廳、頂樓會議室設計費於
22 110年4月15日匯款6萬元至被告鍾雅惠中信帳戶內乙節，
23 有玄泰社區管委會110年4月14日支出傳票（告證10）、上
24 海商業儲蓄銀行匯出匯款收據聯（告證10）、被告鍾雅慧
25 中信帳戶客戶基本資料、交易明細表各1份在卷可參，然
26 證人陳宥勝既已履約完畢，被告胡青宥、林柏屹據此給付
27 證人陳宥勝玄泰社區大樓大廳、頂樓會議室設計費6萬
28 元，實難認被被告胡青宥、林柏屹有何為自己或第三人
29 不法利益，且亦未致生損害於玄泰社區，尚與刑法背信罪之
30 構成要件有間。至被告鍾雅慧僅係單純借用被告鍾雅慧中
31 信帳戶與被告胡青宥，被告鍾雅慧並不知悉用途，此為被

01 告胡青宥供述在卷，核與被告鍾雅慧供述一致，實難僅以
02 此部分款項匯入被告鍾雅慧中信帳戶，遽為不利被告鍾雅
03 慧之認定。(四)告發意旨(四)部分：1.質之證人鄭志強證稱：
04 有住戶反映高樓層出現蚊子，後來發現蚊蟲來自頂樓，被
05 告胡青宥說有噴除蟲藥，但效果不佳，後來頂樓改善工程
06 後，效果很好，蚊子減少等語，復質之證人黃方珉證稱：
07 我們有討論施作，會保留部分土壤在下面，上面在用水泥
08 覆蓋，最上面一層是人工草皮，施作廠商我已經忘記了，
09 我們沒有想要墊高，只想讓環境好一點，不要孳生蚊蟲等
10 語，再質之證人潘致偉證稱：聽被告胡青宥說有蚊蟲孳生
11 且有人帶狗上去大小便，為了維護環境才討論施作此工
12 程，不知道會有墊高等語，比對玄泰社區管委會第4屆9月
13 份110年9月28日管委會例行會議紀錄「議題二：頂樓空中
14 花園施工進度說明之議題。決議：管委會回覆，頂樓空中
15 花園已於9/23鋪完草皮，剩餘收尾工程，預計10/5前完
16 工…各位住戶多多注意，蚊蟲是否有減少」等文字，有該
17 會議紀錄（被證7）1份在卷為證，足徵被告胡青宥係出於
18 避免蚊蟲孳生而將頂樓空中花園原綠化設施之植栽移除並
19 覆蓋水泥，實難認被告胡青宥主觀上有為自己或第三人
20 不法之利益，甚或損害本人之利益之意圖。2.末觀諸頂樓
21 空中花園原綠化設施之植栽移除前後照片，顯示頂樓空中
22 花園移除植栽前、後，並無變動頂樓女兒牆高度，有移除
23 頂樓空中花園之樹木、泥土，再覆蓋水泥、鋪設人工草皮
24 等情，此有證人即玄泰社區管委會第5屆主委連志欽於113
25 年5月13日當庭提出之照片13張、被告胡青宥提出之照片6
26 張（被證6）在卷可憑，然比對上開照片，移除前因有種
27 植樹木、雜草生長，則原本平台高度為何殆有疑義，且無
28 證據可茲證明移除前頂樓空中花園平台與女兒牆高度即
29 全部合於法定高度，實難認被告胡青宥因此更改前頂樓
30 空中花園平台高度，致女兒牆未達法定高度之情事。至被
31 告林柏屹並未參與玄泰社區管委會，並無決定頂樓空中花園原綠

01 化設施之植栽移除之權責，此部分尚與被告林柏屹無涉。
02 (五)綜上所述，此外，復查無其他積極證據足認被告胡青
03 宥、林柏屹、吳麗卿、鄒美玲、鄒美玲有何上開犯行，揆
04 諸首揭法條規定及判決意旨，應認其等犯罪嫌疑均不
05 足。」等情，此有臺灣新北地方檢察署112年度偵字第730
06 92號、113年度偵字第9926號檢察官不起訴處分書影本在
07 卷可參（見本院卷(一)第287至297頁）。

- 08 2、另被告胡青宥及林柏屹就上述偽造文書部分，經檢察官提
09 起公訴，因被告均自白犯罪，經本院刑事庭認宜以簡易判
10 決處刑，而經本院刑事庭以113年度審簡字第1682號判
11 決：「胡青宥共同犯行使偽造私文書罪，共拾貳罪，均處
12 有期徒刑貳月，如易科罰金，均以新臺幣壹仟元折算壹
13 日。應執行有期徒刑陸月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元
14 折算壹日。緩刑貳年。」、「林柏屹共同犯行使偽造私文
15 書罪，共拾貳罪，均處有期徒刑貳月，如易科罰金，均以
16 新臺幣壹仟元折算壹日。應執行有期徒刑陸月，如易科罰
17 金，以新臺幣壹仟元折算壹日。緩刑貳年。」在案，並經
18 確定，該刑事判決認定之被告犯罪事實引用臺灣新北地方
19 檢察署112年度偵字第73092號檢察官起訴書所載，略為：
20 「胡青宥、林柏屹（上2人所涉背信部分另為不起訴處
21 分）自民國109年8月起至111年5月止，分別係新北市○○
22 區○○街0段00號玄泰藝光年社區管理委員會第4屆主任委
23 員、總幹事，負責玄泰藝光年社區帳務處理、製作財務收
24 支明細表、傳票，為從事業務之人，為使承作玄泰藝光年
25 社區附表所示工程之黃明志、陳泓嘉、陳宥勝工程款能領
26 取現金，基於行使偽造私文書、行使業務登載不實文書之
27 犯意聯絡，未經吳麗卿、鄒美玲、鍾雅慧（上3人所涉背
28 信部分另為不起訴處分）同意，於附表所示時間，使不知
29 情黃明志以吳麗卿名義為請款人製作附表編號1至10號所
30 示之請款單、報價單、工程合約等，再蓋用吳麗卿授權刻
31 印之「吳麗卿」印章於附表所示文書，由林柏屹以吳麗

01 卿、鄒美玲、鍾雅慧名義為請款人製作業務上有權製作附
02 表編號1至12號所示之支出傳票，據以匯款附表所示金額
03 至吳麗卿、鄒美玲、鍾雅慧附表所示之帳戶內，再提領現
04 金交付與黃明志、陳宥勝、陳泓嘉，足以生損害於吳麗
05 卿、鄒美玲、鍾雅慧。」等情，此有臺灣新北地方法院11
06 3年度審簡字第1682號刑事簡易判決及公務電話紀錄在卷
07 可參（見本院卷(二)第11至23頁、第63頁）。

08 （二）綜上，被告上述行為並不構成本件原告告發之背信等行
09 為，而其擅用訴外人吳麗卿、鄒美玲、鍾雅慧等3人名
10 義，製作請款單、報價單、工程合約等文件，向原告管委
11 會請求付款之行為，則係犯行使偽造文書罪，經本院刑事
12 庭判處上開罪刑在案。然則原告主張被告受任處理社區管
13 委會之事務有過失而造成原告損害，應負賠償責任等語，
14 與其行為是否構成侵權行為一節，尚非全然一致，合先敘
15 明。

16 二、按「受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所
17 生之損害，對於委任人應負賠償之責。」，民法第544條定
18 有明文。又按由全體區分所有權人選出之管理委員，其與全
19 體區分所有權人間乃成立委任之法律關係，倘若受任人即管
20 理委員於處理受委任之事務有過失或逾越權限之行為，致生
21 損害於全體區分所有權人之情事，則基於程序之便利，由受
22 全體區分所有權人委任之管理委員以管理委員會名義向行為
23 人請求損害賠償，自應准許。經查：

24 （一）本件被告為玄泰藝光年社區管理委員會第4屆管理委員並
25 出任主任委員，核其與玄泰藝光年社區全體區分所有權人
26 之間乃屬委任之法律關係；本件原告則為受玄泰藝光年社
27 區全體區分所有權人選出之管理委員組成之管理委員會，
28 揆諸前揭說明，原告以其名義向被告請求賠償，應屬適
29 法。

30 （二）關於原告請求被告賠償之項目分別審究如下：

31 1、關於頂樓空中花園回復原狀費用1,719,932元部分：

(一)原告主張被告未經區分所有權人會議決議，逾越權限委託廠商將頂樓空中花園之植被拆除並鋪設水泥地，導致玄泰藝光年社區之頂樓變成違法建築，造成玄泰藝光年社區受有損害，被告應賠償回復原狀所需費用171萬9,932元等語。經查，原告於起訴前，曾經委託臺北市建築師公會，就其所主張之項目進行鑑定，此有原告所提出之臺北市建築師公會112年7月18日(112)(十七)鑑字第1738號「新北市○○區○○○路00號等屋頂平台綠化設施及女兒牆現有各部高度現況鑑定報告書」影本在卷可參（見本院卷第31至57頁，即原證一），此一鑑定報告乃原告起訴前委託鑑定而作成，被告雖抗辯應不具證據能力等語，然上開原告所提出之臺北市建築師公會鑑定報告書影本雖非於訴訟程序中，由法院囑託鑑定機構所作成之鑑定結果，仍不失為書證之一種，自得為原告舉證之方法，合先敘明。上開原告提出之鑑定報告書影本之內容略以：「……。四、鑑定要旨：申請人玄泰藝光年社區管理委員會之大樓坐落於○○區○○○段○○段000地號等1筆土地，領有新北市政府工務局105莊使字第520號使用執照（詳附件五），為確認大樓屋突一層屋頂平台綠化設施與女兒牆現有各部高度現況及是否符合法令要求，於民國112年5月16日申請本公會辦理現況鑑定。……。七、履勘經過及情形：（一）會勘當日鑑定人依附件五申請人玄泰藝光年社區管理委員會所提供其向新北市政府工務局申請複印之鑑定標的105莊使字第520號使用執照案卷內屋突壹層平面圖竣工照片及屋突全景竣工照片，逐張比對竣工樣態並拍照紀錄詳見附件六所示。（二）據查鑑定標的物大樓屋突一層屋頂平台原有綠化設施部分依附件五105莊使字第520號使用執照A2-20竣工圖及卷附案名「板信商業銀行/住宅區/新北市○○區○○○段○○段000地號等1筆地號拾肆層店鋪及集合住宅新建工程（第二次變更）新北市都市設計審議報告書」，其第4-1頁「肆、景觀計劃表中植栽內容為南天竹、羅漢

01 松、變葉木、白水木、細葉杜鵑、芙蓉菊、星點木、台北
02 草（※屋頂綠化種類之管理考量季節性與生長情況，應於
03 每季選擇適宜時節之植栽種類予以替換，以維持綠化之效
04 用）。(三)有關綠化設施部分經本鑑定勘查結果為其原都
05 審核定及使照竣工之屋頂綠化植栽均已遭移除後覆以水泥
06 面並鋪設塑料人造草皮地墊。按都市設計審議報告書第4-
07 1頁「肆、景觀計劃一、屋頂綠化說明※依新北市都市設
08 計審議原則第六項第三點綠屋頂規定：新建建物之屋頂、
09 露台綠化其可綠化面積達屋頂面積之1/2以上。」顯有未
10 符上述規定情形。（詳見附件六及附件七）。(四)據查鑑
11 定標的物大樓屋突一層屋頂平台女兒牆設計高度部分依附
12 件五105莊使字第520號使用執照A2-20及A3-1~A3-4等竣工
13 圖及卷附案名「板信商業銀行/住宅區/新北市○○區○○
14 ○段○○段000地號等1筆地號拾肆層店鋪及集合住宅新建
15 工程（第二次變更）新北市都市設計審議報告書」第4-
16 1、5-2-16、5-3-1及5-3-2等頁所示原設計之女兒牆高度
17 其至屋頂版結構體起算為150cm。(五)有關女兒牆現有各
18 部高度現況部分經本鑑定勘查結果為其原綠化設施之植栽
19 部分遭移除覆以水泥面後，與外圍女兒牆頂之高低差值，
20 最少之處僅為98cm，並除僅有一處達120.2cm外，其餘的
21 高低差值均不足最低高度的120cm！（詳見附件八）。
22 八、鑑定標的物之構造、用途及現況：(一)鑑定標的物之
23 構造及用途：鑑定標的物玄泰藝光年社區大樓依105莊使
24 字第520號使用執照記載為1幢1棟地上14層、地下4層，共
25 計68戶之鋼筋混凝土構造建築物；其1層為店鋪、2至14層
26 均做為集合住宅用途使用。(二)鑑定標的物之現況：1. 屋
27 頂平台綠化設施勘查成果，請詳附件七之示意圖所示。2.
28 屋頂平台女兒牆高度勘查成果，請詳附件八之示意圖所
29 示。3. 鑑定標的物屋突一層屋頂平台綠化設施及女兒牆高
30 度之現況詳附件九、屋頂平台勘查照片位置示意圖及現況
31 照片所示。」等語，則原告主張被告有變更屋頂花園一

節，堪以認定。又查，依原告所提出之新北市政府工務局114年1月21日新北工使字第1140127947號函影本所示（見本院卷(一)第395至399頁）：「主旨：有關本市○○區○○路0段00號等（玄泰藝光年社區）建築物，涉及「擅自將屋頂上綠化設施拆除變更為人工草皮與都市設計審議報告書核准內容不符」，違反行政執行法第27條第1項規定，爰依同法第30條第1項規定，處新臺幣5,000元怠金，並請於114年3月25日前改善完成，如屆期未改善完竣者，本局得依行政執行法相關規定連續處罰，請查照。說明：一、依本局113年11月26日勘查紀錄暨採證照片辦理。二、查旨揭建築物，領有105莊使字第520號使用執照，依據執照登載所示，土地使用分區為「第二種住宅區」、樓層數為「地下4層、地上14層」建築物；依「102年7月3日新北府城設字第1051833385號函都市設計審議報告書核准內容」，經查其屋頂上綠化設施係依都市設計審議所要求設計：(一)前經本局113年7月22日派員勘查，現場涉及「擅自將屋頂綠化設施拆除變更為人工草皮與都市設計審議報告書核准內容不符」，經本局以113年7月30日新北工使字第1131476896號函，限貴管委會於113年9月5日前改善完竣，屆期未改善完竣者，本局得依行政執行法相關規定辦理在案。(二)復經本局113年11月26日派員複查，現場仍涉及「擅自將屋頂綠化設施拆除變更為人工草皮與都市設計審議報告書核准內容不符」違規情事，不符「新北市都市設計審議原則」第6點第3款規定，前次違規項目迄未改善完竣，業已違反行政執行法第27條第1項規定。(三)本局當場告知貴管委會主任委員轉知貴管委會於113年12月3日前向本局提出陳述書（並於紀錄表載記）；惟貴管委會未為陳述。(四)是以，貴管委會迄今仍未依原核准圖說改善，業已違反行政執行法第27條第1項規定，爰依同法第30條第1項規定，處建築物使用人即貴管委會新臺幣5,000元怠金，並限於主旨所訂期限前改善（依都市設計審議報告書

核准內容改善)完竣，逾期仍未改善完竣者，本局得逕依行政執行法相關規定連續處罰。」等語，並送達新北市政府工務局114年1月21日新北工使字第1140127947行政處分書1件，原告已經於114年1月24日繳納上開怠金完畢，有行政罰鍰繳費單及臺灣銀行經收代收款項證明聯影本在卷可參（見本院卷(一)第401、403頁）。參照前揭臺北市建築師公會鑑定報告書影本所附竣工圖照片及現狀照片，被告委由第三人將屋頂花園綠化設施予以拆除，在屋頂平台鋪設人工草皮，乃違反原使用執照所載，且經建築主管機關通知限期改善，被告於處理受任事務，確有違反建築管理法令而使全體區分所有權人之權利受有損害之情事，原告主張被告應負損害賠償責任一節，當堪以採取。至於女兒牆高度部分，並非建築主管機關糾正項目，又無原始竣工資料可憑，但因與被告應負之賠償責任無關，不予審究，附此敘明。

(二)依前揭建築主管機關新北市政府工務局通知原告改善之項目為回復屋頂綠化設施至與都市設計審議報告書核准內容相符，原告提出原承攬屋頂綠化設施工程之湧泉景觀顧問有限公司報價單影本為證據（見本院卷(一)第105頁，即原證十二），請求被告應賠償1,719,932元等語，原告此部分請求堪以採取。

2、關於頂樓會議室整建工程浮報及未施作部分之損害賠償費用51萬2000元部分：原告主張被告未經區分所有權人會議決議，逾越權限委託委託訴外人輝龍工程行施作頂樓會議室整建工程，但其中報價單第二項木工範圍之地板防水加高、加裝隔音棉、天花板加工，及第八項地板工程之高級地板及防水材料2項工程共計34萬3000元，實際上未施作；第三項水電施工之加裝線管線及電燈，僅加裝新電線1條，卻報價11萬5000元；第五項空調配置之冷氣擺設配置，實際上僅將冷氣位置移動約50公分距離，報價5萬4000元，輝龍工程行顯有浮報工程款，被告未予以扣除即全

01 額付款，致原告受有51萬2000元之損害等語。但為被告所
02 否認。經查，原告就上開主張固提出報價單影本及照片等
03 為證據，然既為被告所否認，原告即應就其主張之有利於
04 己之事實為充足之舉證，然以報價單所載工程項目及報
05 價，並無工程圖說等可資比對，其所謂工程未施作項目及
06 浮報費用等項目又未經鑑定，無從認定原告前揭主張為真
07 實，則原告此部分請求乃無可採。

08 3、關於社區外牆清洗浮報之損害賠償費用9萬元部分：原告
09 主張被告私自找震興清潔公司施作外牆清洗工作，並由林
10 柏屹找鄒美玲充當人頭帳戶匯款22萬元，原告另尋3家廠
11 商報價，清洗外牆價格約13萬元至15萬4800元之間，以最
12 低報價13萬元為基準，被告浮報金額9萬元，被告應賠償
13 原告此數額損害等語。但為被告所否認，並以前詞資為抗
14 辯。經查，前揭社區外牆清洗工作，確由訴外人陳泓嘉施
15 作，並收取報酬22萬元一節，為兩造所不爭執，並經訴外
16 人陳泓嘉於前揭刑事偵查案件中陳述明確，有訊問筆錄影
17 本在卷可參（見本院卷(一)第447至450頁）；又依原告提出
18 之玄泰藝光年社區管理委員會第四屆11月份管理委員會例
19 行會議紀錄影本所載（見本院卷(一)第91至93頁，即原證
20 七），社區外牆清洗工作，由建商分擔136,500元，有運
21 達環境報價220,000元、富利安報價270,000元，管理委員
22 會表決運達環境5票得標等語，並無以認定原告所主張之
23 由被告私自尋找廠商施作並浮報承攬報酬等情事為真正，
24 原告僅以事後另尋其他廠商報價，即指被告浮報金額，尚
25 非可採，原告復未另行舉證證明其此部分主張為真實，則
26 其此部分主張乃無可採，故其此部分請求亦屬無理由。

27 4、關於社區大廳及頂樓設計圖未施作之損害賠償費用6萬元
28 部分：原告主張被告所找雅境室內裝修設計並未提供設計
29 圖及收據，造成玄泰藝光年社區之損害，應賠償原告6萬
30 元一節，亦為被告所否認。經查，被告抗辯前揭社區大廳
31 及頂樓設計圖之設計工作係委由訴外人陳宥勝施作，陳宥

勝並有完成設計圖並交付給管委會，且已經收取6萬元報酬等語，參以訴外人即玄泰藝光年社區管理委員會第四屆管理委員會財務委員鄭志強於前揭刑事偵查案件中所稱確實有畫圖出來，黃方珉陳稱知道有畫大廳的圖，潘致瑋陳稱主委有用LINE給看頂樓工程圖各等語，此有訊問筆錄影本在卷可參（見本院卷(一)第456至457頁及第436頁），尚不足以認定被告於未取得設計圖前，即將報酬支付完畢，而有浮報取得此6萬元之行為，原告復未另行舉證證明被告有關於此部分致生損害於原告之有利於己之事實，則原告此不主張乃難以任為真實，其此部分請求亦無可許。

5、綜上，原告得以向被告請求賠償之金額為1,719,932元。

（三）就上述原告請求之賠償金額，原告業已自黃方珉處獲賠110,333元、李慧華處獲賠35萬元、潘致瑋處獲賠30萬元、鄭志強處獲賠30萬元，則被告所應賠償之餘額應為659,599元【計算式：1,719,932元-110,333元-350,000元-300,000元-300,000元=659,599元】，原告之請求於此數額範圍內方屬可採。

（四）按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；民法第229條第2項、第233條第1項分別定有明文。原告併請求被告應給付自起訴狀繕本送達被告翌日即113年4月22日（本件應送達於被告之起訴狀繕本係於113年4月19日送達（送達證書見本院卷(一)第119頁），該日為星期五，應以次一上班日即113年4月22日（星期一）為起算日）起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息一節，亦屬有理由。

三、綜上所述，原告主張依據委任之法律關係，請求被告賠償其

01 損害，於659,599元及自113年4月22日起至清償日止按法定
02 利率年息百分之五計算之遲延利息之範圍內為有理由，應予
03 准許；至於原告之請求超過該數額部分則為無理由，應予駁
04 回。

05 肆、假執行之宣告：兩造均陳明願預供擔保聲請宣告假執行或免
06 為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相
07 當之擔保金額就原告勝訴部分俱准許之；至於原告其餘假執
08 行之聲請，因該部分訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

09 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，
10 經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論
11 列，附此敘明。

12 陸、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法
13 第78條、第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
14 文。

15 中 華 民 國 114 年 8 月 12 日
16 民事第六庭 法 官 許瑞東

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 8 月 12 日
21 書記官 林俊宏