

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第314號

原告 聖塔露琪亞公寓大廈商務住宅區（原）管理委員會

法定代理人 林福田

原告 林修平

訴訟代理人 林福田

原告 池宗訓

何瑞誠

被告 聖塔露琪亞公寓大廈商務住宅區管理委員會

法定代理人 林伯修

被告 蘇湘嵐

陳清賢

兼上列三人

訴訟代理人 李俊毅

被告 黃丹琦

王俊容

上列當事人間確認委任關係不存在等事件，本院於民國113年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認聖塔露琪亞公寓大廈商務住宅區社區於民國111年3月5日區分所有權人會議所為第4案「比照原住戶規約要納進新引用『公寓大廈規約範本』」、第5案「新聖塔商務社區管理規約」之決議無效。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告聖塔露琪亞公寓大廈商務住宅區管理委員會負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款有明文。原告聖塔露琪亞公寓大廈商務住宅區(原)管理委

員會（法定代理人林福田）（下稱第六屆管理委員會，該管委會所屬社區簡稱聖塔露琪亞社區）、林修平、池宗訓以被告李俊毅為被告，起訴原聲明：(一)確認原告與第六屆管理委員會委任關係存在。(二)確認淡水區公所民國111年4月13日發給李俊毅之新北淡工字第000000000號報備函自始無效，確認委任關係不存在。後於審理中，於112年7月10日提出民事陳報狀（一），追加何瑞誠、莊承翰為原告，以及追加聖塔露琪亞社區管理委員會、蘇湘嵐、陳清賢、黃丹琦、王俊容為被告（見本院卷一第474頁至476頁）。再於112年11月15日言詞辯論期日變更聲明為：(一)確認聖塔露琪亞社區區分所有權人會議於111年3月5日決議第4案「比照原住戶規約要納進新引用『公寓大廈規約範本』」、第5案「新聖塔商務社區管理規約」（下稱社區新規約）無效。(二)確認淡水區公所111年4月13日發給李俊毅新北淡工字第000000000號報備函內容所載李俊毅擔任主任委員，以及確認蘇湘嵐、陳清賢、黃丹琦、王俊容與聖塔露琪亞社區管理委員會之續任第六屆管理委員會（指原告擔任第六屆管理委員會之管理委員被罷免後，改選後接續剩餘任期之第六屆管理委員會）之委任關係不存在。經查：

1. 原告追加何瑞誠為原告，及追加聖塔露琪亞社區管理委員會，以及該管理委員會之續任第六屆管理委員蘇湘嵐、陳清賢、黃丹琦、王俊容為被告，並變更訴之聲明部分，其追加及變更後所主張之事實，與起訴時所主張之事實，均係主張原告擔任第六屆管理委員會之管理委員，遭被告李俊毅依社區規約違法罷免之事實，以及被告李俊毅無召集權人，召集區分所有權人會議決議修改社區規約（即社區新規約），以及改選被告李俊毅、蘇湘嵐、陳清賢、黃丹琦、王俊容（下稱李俊毅等5人）續任第六屆管理委員均不合法等事實，其基礎事實相同，依前揭說明，此部分追加及變更，應予准許。
2. 原告「聖塔露琪亞公寓大廈商務住宅區(原)管理委員會（法

定代理人林福田)」(即第六屆管理委員會)起訴部分：按原告之訴，有下列各款情形之一者，法院應以裁定駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正：…三、原告或被告無當事人能力。四、原告或被告無訴訟能力，未由法定代理人合法代理。民事訴訟法第249條第1項第3款、第4款分別有明文。又按公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。前項管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有第20條第2項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。公寓大廈管理條例第29條第1項至第4項定有明文。另按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。民事訴訟法第170條亦有明文。查，依原告提出「聖塔露琪亞商務區社區住戶規約(109年12月19日修訂)」(下稱社區舊規約)第參章第4條(見本院111年度士司調字第397號卷<下稱士司調卷>第34頁)規定，以及聖塔露琪亞社區區分所有權人會議會議紀錄(見本院卷一第361頁至362頁)，可知由林福田擔任主任委員之第六屆管委會於109年12月19日選任，任期為2年。則第六屆管理委員會之管理委員包括主任委員林福田之任期於111年年底已屆期而解任，林福田亦不能對外代表管理委員會。而第六屆管理委員會係主張聖塔

01 露琪亞社區後續之管理委員會不合法，並對之提起本件訴
02 訟，故本件事實上已不可能期待由後續之管理委員會所推選
03 之主任委員承受訴訟或補正前述之不合法情形，故第六屆管
04 委會起訴後所生法定代理人之代理權消滅之不合法情形，已
05 無從補正，依上開規定，應予駁回。況按公寓大廈管理條例
06 第3條第9款規定，管理委員會係由區分所有權人選任住戶若
07 干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會
08 議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」。另外，關於公
09 寓大廈住戶區分所有權人決議之效力，公寓大廈管理條例並
10 無明文規定，惟公寓大廈管理條例第1條第2項規定：本條例
11 未規定者，適用其他法令之規定。而公寓大廈住戶之性質雖
12 屬非法人團體，惟由其性質觀之，已與社團法人相當接近，
13 故關於其意思決定機關所為決議之效果，應類推適用民法第
14 56條關於社團總會決議效力之規定。而總會之召集程序或決
15 議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後3個月內請求
16 法院撤銷其決議，民法第56條第1項前段定有明文（最高法
17 院93年度台上字第2347號判決參照）。又公寓大廈住戶所選
18 任之管理委員會僅在執行區分所有權人會議決議事項及社區
19 管理維護事務，就上開職務範圍內的事項，固然可以管理委
20 員會的名義提起訴訟或應訴，此時管理委員會有當事人能力
21 （公寓大廈管理條例第38條第1項規定參照）。但有關社區
22 區分所有權人決議之效力所生紛爭，應由「區分所有權人」
23 起訴請求確認或撤銷其決議，始屬合法。管理委員會並不能
24 以自己的名義，請求確認或撤銷其所屬社區之區分所有權人
25 會議之決議。本件第六屆管理委員會起訴，依其主張之標
26 的，係其社區之區分所有權人會議於111年3月5日修改聖塔
27 露琪亞社區規約之相關決議無效，以及請求確認被告等人與
28 聖塔露琪亞社區之管理委員委任關係不存在，核其性質並非
29 屬管理委員會之職務範圍內事項，依前揭說明，管理委員會
30 以自己名義起訴請求確認，即顯無理由，且無從補正，亦應
31 判決駁回其訴。

01 3. 原告莊承翰部分起訴不合法，另由本院裁定駁回此部分訴
02 訟，附此說明。

03 二、本件被告聖塔露琪亞社區管理委員會之法定代理人原為李俊
04 毅，嗣於本院審理中變更為林伯修，經林伯修承受訴訟，有
05 承受訴訟狀及新北市淡水區公所112年1月9日函可佐（見本
06 院卷二第413頁、第421頁至422頁），應予准許。

07 三、被告黃丹琦、王俊容未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
08 法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論
09 而為判決。

10 貳、實體部分：

11 一、原告主張：原告林修平、池宗訓、何瑞誠、莊承翰與訴外人
12 林福田（下稱林修平等5人）原為聖塔露琪亞社區之第六屆
13 管理委員會之管理委員，經區分所有權人於109年12月19日
14 選任，任期為2年。依社區舊規約第參章第13條規定，住戶
15 有得經二分之一以上連署後，或於臨時區分所有權人會議中
16 過半數通過，解散管理委員重選之權力。聖塔露琪亞社區之
17 住戶應係指所有門牌號碼之總數共127戶，然被告李俊毅於0
18 00年0月間發動罷免第六屆管理委員會，其提出之罷免連署
19 書，連署之戶數為61戶，並未達住戶之半數（64戶），且其
20 中有2戶（楊曜熏、張郁晨）實際上是反對罷免，另有4戶為
21 承租戶但未出具委託書，該部分之連署為無效，故罷免之住
22 戶並未合於上開規約規定，李俊毅發動之罷免無效，則林修
23 平等5人仍為第六屆管理委員會之管理委員，既第六屆管理
24 委員會仍合法存在，且依罷免連署書上載召集人票數最高為
25 訴外人楊光壽，被告李俊毅票數為第3多數，不符合召集人
26 資格，然被告李俊毅自任召集人，於111年3月5日召開區分
27 所有權人會議，係屬無召集權人召集之會議，召集程序不合
28 法，會議無效。故該次會議決議選任李俊毅等5人為「新第
29 六屆管理委員」，另決議通過第4案「比照原住戶規約要納
30 進新引用『公寓大廈規約範本』、第5案「新聖塔商務社區
31 管理規約」，亦屬無效。爰提起本件確認之訴，並聲明：如

01 前述變更後聲明。

02 二、被告答辯：

03 (一) 聖塔露琪亞社區管理委員會、李俊毅、蘇湘嵐及陳清賢則
04 以：林修平等5人所屬之第六屆管理委員會業經聖塔露琪
05 亞社區住戶於110年12月至000年0月間依社區舊規約罷免
06 解散。聖塔露琪亞社區區分所有權人會議再於111年3月5
07 日決議選任李俊毅等5人擔任新任管理委員會（續任至第
08 六屆任期屆滿），並經淡水區公所於111年4月13日發給報
09 備函。而李俊毅等5人後來亦已屆期卸任，聖塔露琪亞社
10 區區分所有權人會議再於111年12月18日選任第七屆管理
11 委員（主任委員為林伯修），李俊毅等5人與聖塔露琪亞
12 社區間之管理委員委任關係已不存在，故原告請求確認李
13 俊毅等5人與聖塔露琪亞社區之第六屆管理委員會之委任
14 關係不存在，其訴訟標的已不存在而無確認利益，法院應
15 依民事訴訟法第249條第1項及第2項規定判決駁回其訴。
16 又李俊毅提出罷免連署書已超過住戶119戶之一半以上，
17 林修平、池宗訓與林福田3人曾於111年間向檢察官告訴李
18 俊毅提出之罷免連署書涉及偽造文書，經檢察官調查後，
19 確認包括楊曜熏、張郁晨之連署書均為住戶親簽或授權同
20 意，而對李俊毅為不起訴處分，此有臺灣士林地方檢察署
21 111年度偵字第13961號及111年度偵字第26634號不起訴處
22 分書可佐。又公寓大廈管理條例第3條第7項明定社區管理
23 之本乃在區分所有權人會議，區分所有權總數應以地政機
24 關之登記為準，而依建物登記謄本，聖塔露琪亞社區只有
25 119戶，原告主張有127戶，係引用過期且不正確之管理費
26 住戶名冊，與事實不符。再者，被告李俊毅係經住戶推選
27 為臨時區分所有權人會議之召集人，自屬有召集資格之
28 人。且聖塔露琪亞社區區分所有權人會議於111年3月5日
29 決議通過第4案「比照原住戶規約要納進新引用『公寓大
30 廈規約範本』、第5案「新聖塔商務社區管理規約」，原
31 告如有反對或異議，應依規約附件六所示之程序進行異

01 議，但原告並未踐行該程序，其主張決議無效，自無理由
02 等語，以資抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

03 (二) 被告黃丹琦、王俊容未於言詞辯論期日到場，惟先前到場
04 則抗辯稱不同意原告追加為被告。並聲明：原告之訴駁
05 回。

06 三、本院之判斷：

07 (一) 原告就聲明第2項並無確認利益：

08 1. 按確認法律關係存在或不存在之訴，以確認現在之法律關
09 係為限，如過去曾經存在之法律關係，因情事變更，現已
10 不復存在，而不影響其他現在之法律關係，則不得為確認
11 之訴之標的。且為訴訟標的之法律關係是否存在，係以事
12 實審言詞辯論終結時為準（最高法院111年度台上字第253
13 6號判決意旨參照）。

14 2. 原告主張聖塔露琪亞社區區分所有權人會議於111年3月5
15 日選任李俊毅等5人為管理委員之決議無效，請求確認李
16 俊毅等5人與聖塔露琪亞社區之續任第六屆管理委員之委
17 任關係不存在等語。被告則抗辯黃丹琦於111年6月12日辭
18 任、王俊容於111年9月4日辭任，另李俊毅、蘇湘嵐及陳
19 清賢於111年12月18日任期屆滿卸任，已無確認利益。經
20 查，依前揭原告提出社區舊規約第參章第4條規定，以及
21 聖塔露琪亞社區109年12月19日及111年12月18日區分所有
22 權人會議會議紀錄（見本院卷一第361頁至362頁、第329
23 頁至331頁），可知第六屆管理委員會於109年12月19日選
24 任，任期為2年，而聖塔露琪亞社區區分所有權人會議於1
25 11年12月18日選任第七屆管理委員後，第六屆管理委員會
26 之任期於111年年底已屆期而解任，是以不論李俊毅等5人
27 於林修平等5人遭罷免後之選任為第六屆管理委員是否合
28 法，於本案言詞辯論終結時，李俊毅等5人均已辭任或解
29 任，而與聖塔露琪亞社區無管理委員之委任關係。原告請
30 求確認之法律關係乃過去之法律關係，原告仍應就該過去
31 的法律關係影響其他現在之法律關係，現在仍有爭議，致

其私法上之地位或權利有受侵害之危險而陷於不安之狀態等情負舉證責任，方可認為其有受確認判決之法律上利益。然原告僅謂林修平等5人遭罷免係不合法等語，而就李俊毅等5人與聖塔露琪亞社區之續任第六屆管理委員之委任關係不存在此一法律關係，對於其他現在之法律關係有何影響，則並未說明並舉證，則依前揭說明，難認原告提起此部分確認之訴，有即受確認判決之法律上利益，是原告此部分請求並無理由。

(二) 原告主張依社區舊規約第參章第13條規定，住戶有得經二分之一以上連署後，或於臨時區分所有權人會議中過半數通過，解散管理委員重選之權力。聖塔露琪亞社區之住戶應係指所有門牌號碼之總數共127戶，然被告李俊毅於000年0月間發動罷免第六屆管理委員會，其提出之罷免連署書，連署之戶數為61戶，並未達住戶之半數（64戶），且其中有2戶（楊曜熏、張郁晨）實際上是反對罷免，另有4戶為承租戶但未出具委託書，該部分之連署為無效，故罷免之住戶並未合於上開規約規定，李俊毅發動之罷免無效等語。經查：

1. 依社區舊規約第參章第13條規定「住戶有得經二分之一以上連署後，或於臨時區分所有權人會議中過半數通過，解散管理委員重選之權力」，第壹章第2條規定「一個門牌號碼為一個居住單位（一戶），不論其面積大小或是否打通合併，一律以門牌號碼為準」（見士司調卷第40頁、第26頁），可知住戶得經二分之一以上連署，解散管理委員會（即本件所謂罷免），而住戶總數之計算係以一個門牌號碼為一戶，不論面積大小或是否打通合併。上開有關住戶罷免管理委員會之規定，既經規約明定，即與區分所有權人會議決議時之總數計算有別，應以聖塔露琪亞社區之門牌號碼為準，而非以區分所有權總數為準，被告辯稱應以地政機關登記之全部專有部分個數總和計算住戶總數，尚非可採。而依原告提出之聖塔露琪亞社區所有住戶門牌號

碼名冊（見本院卷一第248頁至272頁），與被告向新北市淡水區公所申請報備，報備文件中區分所有權人罷免連署名冊（見本院卷一第182頁至194頁）相對照，後者漏載池孟修2戶，鄭正亮2戶，另張郁晨、楊曜熏、王俊凱、王美珠各1戶，共少列8戶。是以應認原告主張聖塔露琪亞社區住戶有127戶為可採。則聖塔露琪亞社區住戶罷免管理委員會之連署戶數應為64戶，始合於前揭規約規定。本件兩造均不爭執被告李俊毅於000年0月間提出之罷免連署書，連署之戶數為61戶。則提出罷免連署之戶數並未逾總戶數之二分之一，不合於前揭規約之規定，該次罷免應屬無效。

2. 被告固稱臺灣士林地方檢察署111年度偵字第13961號不起訴處分書已認定聖塔露琪亞社區住戶數為119戶等語，並提出不起訴處分書為佐（見本院卷一第26頁至31頁）。然查，依不起訴處分書記載，要為調查訴外人即住戶吳雅婷、連憲瑞、陳維陞及陳子平是否有資格參與連署，以及被告李俊毅是否虛偽造假會議紀錄等節，並未就聖塔露琪亞社區之住戶總數為調查及認定，被告援引該不起訴處分書內容，抗辯聖塔露琪亞社區之住戶總數為119戶，尚無可採。

（三）原告主張被告李俊毅未具召集權人資格，其召集111年3月5日區分所有權人會議為非法召集，所為決議第4案「將公寓大廈規約範本納入新管理規約」、第5案「以新管理規約取代原住戶規約」應屬無效等語。被告李俊毅則提出推選管理負責人公告、解散管理委員會及改選改新名聯署書等件反駁（見本院卷二第503頁、第515頁至521頁）。就此說明如下：

1. 按公寓大廈管理條例，為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，而設有管理組織，並以為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之區分所有權人會議為最高意思機關，且每年至少應召開區分所有

01 權人定期會議1次，如因發生重大事故有及時處理之必要，
02 經管理負責人或管理委員會請求者，或經區分所有權
03 人5分之1以上及其區分所有權比例合計5分之1以上，以書
04 面載明召集之目的及理由請求召集者，則應召集區分所有
05 權人臨時會議。又除有該條例第28條規定建築完成後，由
06 起造人以公寓大廈之管理負責人身分召集區分所有權人召
07 開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人
08 外，應由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會
09 主任委員或管理委員為召集人；無管理負責人或管理委員
10 會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理
11 委員時，由區分所有權人互推1人為召集人；由區分所有
12 權人互推1人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分
13 所有權人2人以上書面推選，經公告10日後生效。此觀該
14 條例第1條、第3條第7款、第25條第1項、第2項、第3項、
15 同條例施行細則第7條規定即明。準此，召開區分所有權
16 人臨時會須有同條例第25條第2項規定各款情形之一，推
17 選召集人則係以同條第3項方式產生。另外，公寓大廈未
18 組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第25條區分所
19 有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責
20 人。公寓大廈管理條例第29條第6項亦有明文。

- 21 2. 經查，依被告提出之推選管理負責人公告之意旨，係經區
22 分所有權人數2人推選李俊毅為管理負責人，固於公告上
23 另有手寫「區權人大會召集人」字樣。此外，被告提出之
24 解散管理委員會及改選新名聯署書上固亦記載「依公寓大
25 廈管理條例第25條請社區住戶及區權人李俊毅、張金福、
26 黃丹琦擔任臨時區權大會或臨時住戶大會之召集人」等意
27 旨。然對第六屆管理委員會之罷免連署並未合於社區舊規
28 約規定，業如前述，則上開推選被告李俊毅為管理負責人
29 或者區分所有權人會議召集人之時，聖塔露琪亞社區既有
30 第六屆管理委員會，如要召集區分所有權人會議，應由主
31 任委員或管理委員為召集人，即無另依同條例第29條第6

01 項由區分所有權人互推1人為召集人之餘地。故被告李俊
02 毅所召集之聖塔露琪亞社區111年3月5日區分所有權人會
03 議，係無召集權人所召集之會議，非合法成立之意思機
04 關，其所為之通過第4案「比照原住戶規約要納進新引用
05 『公寓大廈規約範本』」、第5案「新聖塔商務社區管理
06 規約」決議，自始無效。原告主張該次會議通過第4案、
07 第5案為無效，應屬可採。

08 四、從而，原告訴請確認聖塔露琪亞社區於111年3月5日區分所
09 有權人會議所為第4案「比照原住戶規約要納進新引用『公
10 寓大廈規約範本』」、第5案「新聖塔商務社區管理規約」
11 之決議無效部分，為有理由，應予准許。逾此範圍（即請求
12 確認李俊毅等5人與聖塔露琪亞社區管理委員會之續任第六
13 屆管理委員會委任關係不存在），為無理由，應予駁回。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
15 後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
18 民事第四庭 法 官 林銘宏

19 以上正本係照原本作成。

20 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
22 命補正逕行駁回上訴。

23 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
24 書記官 陳怡文