

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第3300號

原告 久檯好雅社區管理委員會

法定代理人 王珮甄

訴訟代理人 王永春律師

簡紹青

被告 東京都公寓大廈管理維護股份有限公司台中分公司

法定代理人 奧田実

被告 東京都保全股份有限公司

法定代理人 奧田実

共同

訴訟代理人 徐碩延律師

被告 曲經華

訴訟代理人 武燕琳律師

複代理人 郭蒂律師

當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年9月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

壹、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。本件原告起訴聲明第1、2、3項原請求：(一)被告東京都公寓大廈管理維護股份有限公司台中分公司（下稱被告管理公司）應給

01 付原告新臺幣（下同）1,159,897元，及自起訴狀繕本送達
02 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告東
03 京都保全股份有限公司（下稱被告保全公司）應給付原告1,
04 159,897元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
05 息百分之5計算之利息。(三)被告曲經華應給付原告1,159,897
06 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
07 5計算之利息（見本院卷一第9、10頁）；嗣變更聲明為：(一)
08 被告管理公司應給付原告1,121,719元，及自起訴狀繕本送
09 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告
10 保全公司應給付原告1,121,719元，及自起訴狀繕本送達翌
11 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告曲經
12 華應給付原告1,121,719元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
13 清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷二第157
14 頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，按諸上揭規定，應予
15 准許。

16 貳、查久檯好雅社區（下稱系爭社區）於民國112年6月28日第十
17 一屆第二次臨時區分所有權人會議時，選舉產生「王珮甄」
18 等7名管理委員，並推舉王珮甄為主任委員，嗣依法向臺中
19 市大雅區公所報請核備，經大雅區公所於112年7月31日以雅
20 區公建字第1120017219號函同意備查在案，有原告提出之大
21 雅區公所函文及會議紀錄（見本院卷一第23頁，卷二第57-6
22 1頁）在卷可參，而被告亦不爭執王珮甄為原告之合法代理
23 人（見本院卷一第279頁，卷二第238頁），是堪認原告以王
24 珮甄為法定代理人提起本件訴訟，於法並無不合，併此敘
25 明。

26 乙、實體部分：

27 壹、原告主張：

28 一、系爭社區內A、B、C棟之室外安全梯間各樓層原設有氣密
29 窗，計A棟氣密窗數量為104個，B棟氣密窗數量為128個，C
30 棟氣密窗數量為128個，A棟紗窗數量為52個，B棟紗窗數量
31 為64個，C棟紗窗數量為64個（下稱系爭氣密窗），均為社

01 區全體住戶所共有，依公寓大廈管理條例（下稱公管條例）
02 第11條第1項規定，須獲系爭社區區分所有權人會議決議或
03 授權，始有將系爭氣密窗以廢棄物清運丟棄之權限。而被告
04 東京都公寓大廈管理維護股份有限公司台中分公司（下稱被
05 告管理公司）與被告東京都保全股份有限公司（下稱被告保
06 全公司）前擔任系爭社區之物業管理工作，被告曲經華則為
07 原告之前任主委，在無區分所有權人會議決議或授權之情形
08 下，被告管理公司及被告保全公司派駐系爭社區之總幹事陳
09 柏廷竟在112年2月17日原告例會（下稱系爭會議）後，擅自
10 製作內容不實之112年2月17日管委會會議紀錄略以：「…議
11 題五…決議：請陳經理先發函通知久檯開發股份有限公司有
12 關社區回收窗戶事宜，俟該公司回函確認，如可派人拆窗戶
13 及清運並不收費用或收費低於金鴻成玻璃回收廠商之回收窗
14 戶運費時，同意由該公司派人清運，但無法拆除窗戶及清運
15 或清運費及拆除窗戶工資高於金鴻成玻璃回收廠商運費價格
16 時，請聯絡金鴻成玻璃回收廠商派人拆除窗戶及清運。…
17 」等內容，及工作日誌（下稱系爭工作日誌），且事先均未
18 將上開不實系爭決議內容提供給系爭社區所屬各個管理委員
19 審閱、確認，即逕自持予當時擔任主委之被告曲經華簽署，
20 被告曲經華於未予詳察情形下簽署後，陳柏廷隨後又急忙趕
21 在112年3月7日洽請訴外人金鴻成玻璃處理廠（即系爭會議
22 紀錄所載之金鴻成玻璃回收廠商）於同年月8日將系爭氣密
23 窗載離系爭社區、以廢棄物清運處理掉，嚴重侵害全體區分
24 所有權人對於系爭氣密窗之所有權。

25 二、嗣系爭社區住戶嚴重不滿，於112年5月10日召開專案小組會
26 議詢問相關人員，並作成會議紀錄（下稱5月10日會議紀
27 錄），可知參與系爭會議之被告曲經華、設備委員張力夫、
28 財務委員徐莞雲等三人均一致表示，實際上系爭工作日誌記
29 載之事項並未經管理委員會在相關會議中討論及決議，並未
30 獲得管理委員會之授權，且經當時委員張力夫當場查詢管理
31 委員所屬LINE群組對話內容得悉，亦無任何一位委員回覆曾

01 對於系爭工作日誌所載事項有所討論，LINE群組對話內容顯
02 非決議性質。何況，原告早已委託大台北建築物公共安全檢
03 查股份有限公司申報系爭社區之112年度建築防火避難設施
04 與設備安全檢查，大台北建築物公共安全檢查股份有限公司
05 （下稱大台北公司）已於112年2月18日提出申報，並經臺中
06 市政府都發局於112年2月22日查核合格、准予備查在案，系
07 爭社區經理陳柏廷對於上開申報結果，不但應定期追蹤，且
08 對於都發局查核合格、准予備查之結果，理應知之甚詳。系
09 爭社區之建築防火避難設施與設備安全檢查既已經在112年2
10 月間申報查核合格，且經都發局准予備查在案，112年3月8
11 日並有住戶出言阻止，但陳柏廷猶未再請示原告，即急切安
12 排112年3月8日將系爭氣密窗以廢棄物清運處理，顯有不
13 當。被告管理公司與被告保全公司事後雖對派駐系爭社區之
14 督導甘國雄、社區經理陳柏廷，以擅自不法將系爭氣密窗以
15 廢棄物清運處理，及未及時通報管委會、不符合業主需求等
16 疏失為由，各記小過一次處罰，惟並無解於渠等對原告侵權
17 之事實。

18 三、準此以觀，陳柏廷及被告曲經華因上開故意或過失行為，不
19 法侵害區分所有權人對於系爭扇氣密窗之所有權，應依民法
20 第184條、第185條之規定，對原告負連帶賠償責任；又被告
21 管理公司與被告保全公司均係陳柏廷之僱用人，各對於陳柏
22 廷執行職務、不法侵害區分所有權人對於系爭氣密窗所有
23 權，應與陳柏廷依民法第184條、第188條第1項之規定，對
24 原告負連帶賠償責任。渠等係基於不同之債務發生原因，而
25 就同一內容之給付、對於同一債權人各負全部給付義務，因
26 所負給付目的同一，只需任一被告為損害賠償後，其餘被告
27 同免其責任，揆諸上揭說明，性質上屬不真正連帶賠償責
28 任。退步言之，基於前揭之事實，被告管理公司就其與原告
29 締結公寓委託管理契約之履行而言，亦有未盡民法第535條
30 所規定之善良管理人義務，致區分所有權人喪失系爭氣密窗
31 所有權而受有損害，應依民法第544條規定對原告負賠償責

01 任；被告保全公司就其與原告締結保全委託管理契約之履行
02 而言，亦有未盡民法第 535 條所規定之善良管理人義務，致
03 區分所有權人喪失系爭氣密窗所有權而受有損害，應依民法
04 第544條規定對原告負賠償責任；又被告曲經華與原告之委
05 任關係雖為無償性質，但被告曲經華在執行管委會主委職務
06 時，仍應善盡與處理自己事務為同一之注意義務，詎被告曲
07 經華並未審閱陳柏廷提供之不實系爭決議內容並進而署押蓋
08 章，顯然未盡民法第535條所規定之與處理自己事務為同一
09 注意義務，致區分所有權人喪失系爭氣密窗所有權而受有損
10 害，應依民法第544條規定對原告負賠償責任。渠等係分別
11 基於不同之債務原因關係發生，而就同一內容之給付、對於
12 同一債權人各負全部給付義務，渠等所負給付之目的同一，
13 性質上仍為不真正連帶賠償責任。

14 四、至原告雖不爭執於112年8月31日與被告管理公司、被告保全
15 公司簽署「合約終止確認書」（下稱系爭確認書），合意於
16 112年8月31日終止兩造間原證6「久檯好雅保全委託管理契
17 約書」（下稱保全契約），及原證5「久檯好雅公寓委託管
18 理契約書」（下稱公寓契約），然原告否認有不追究被告管
19 理公司、被告保全公司關於丟棄系爭氣密窗損害賠償之意
20 思，故此對本件原告之請求並無影響。

21 五、另證人張力夫、韓秀香、許博硯均已明白證稱112年2月17
22 日系爭會議時，僅有決議要將系爭氣密窗拆卸，但對於拆卸
23 後之處置，如租場地存放、於系爭社區內存放或丟棄，則尚
24 未有定論，是系爭會議當日並無作成將系爭氣密窗以廢棄物
25 丟棄之決議。至於證人張惠真、張麗華對於112年2月17日系
26 爭會議有無作成清運決議乙節，雖主觀臆測「應該是有的」、
27 「大家都沒有表示意見，在我的認知是認為這樣就決議
28 過了」等語，顯係出於主觀好惡而誤解作成決議之真諦，
29 應不可採信。

30 六、系爭氣密窗係由鋁框及玻璃二部分組合而成，其價值經千大
31 鋁業有限公司就鋁框部分估價899,924元，玻璃部分經鑽全

01 玻璃有限公司估價259,973元，合計1,159,897元，扣除安裝
02 費用後，被告等應賠償原告1,121,719元（計算式：鋁框部
03 分899,924元+玻璃部分259,973元-安裝費36,360元×營業稅
04 1.05=1,121,719元）。爰依民法第184條第1項、第185條、
05 第188第1項、第544條等規定（見本院卷一第15、17頁），
06 請求擇一判決被告給付如訴之聲明所示等語，並聲明：(一)被
07 告管理公司應給付原告1,121,719元，及自起訴狀繕本送達
08 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告保
09 全公司應給付原告1,121,719元，及自起訴狀繕本送達翌日
10 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告曲經華
11 應給付原告1,121,719元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
12 償日止，按年息百分之5計算之利息(四)前三項請求，如其中
13 一名被告已履行全部或一部，其他被告於已履行之範圍內免
14 除給付義務。(五)原告願供擔保，請准宣告假執行。

15 貳、被告等則以：

16 一、被告管理公司、被告保全公司：

17 (一)依本院113年度豐簡字第141號損害賠償事件之確定判決，可
18 知，兩造係以被證11合約系爭確認書合意終止原告與被告保
19 全公司簽署之原證6保全契約，及原告與被告管理公司簽署
20 之原證5公寓契約，性質上屬和解契約。而依系爭確認書之
21 內容，未有兩造違反保全契約、公寓契約應負損害賠償之記
22 載，兩造自不得復依保全契約、公寓契約主張損害賠償。易
23 言之，原告於兩造協議簽署系爭確認書時，必會考量斟酌被
24 告管理公司、被告保全公司於契約有效期間之履約狀況，如
25 被告管理公司、被告保全公司履約有缺失造成原告損害，衡
26 諸常情，原告必定會將此重要事項明確記載於系爭確認書，
27 然系爭確認書中不僅隻字未提被告管理公司、被告保全公司
28 應賠償原告損害或類似之約定，原告更如數全額給付服務費
29 完畢。從而，原告以被告管理公司、被告保全公司分別違反
30 公寓契約、保全契約而主張本件損害賠償，有違誠信原則，
31 並屬權利濫用。

01 (二)又依113年3月21日及4月25日言詞辯論期日證人當庭所為之
02 證詞，可證原告確於112年2月17日開會討論系爭氣密窗之處
03 理，因系爭氣密窗之裝設係違法，系爭會議乃決議尋求廠商
04 拆除及清運，廠商為久檯開發股份有限公司或金鴻成玻璃處
05 理廠兩者擇一，費用以較低者為優先，當時社區經理陳柏廷
06 於會後將系爭會議紀錄於系爭社區公布欄公告周知，陳柏廷
07 並於系爭社區管委會LINE群組隨時報告更新系爭氣密窗之拆
08 除清運處理進度，期間無人表示異議或反對，是陳柏廷自始
09 至終均係依原告指示執行系爭氣密窗之拆除及清運，何以系
10 爭社區管理委員會之組織成員經改選後，前後兩屆管理委員
11 內部意見歧異，就使陳柏廷依系爭社區管委會指示所執行之
12 公共事務丕變成不合法及侵權行為？況陳柏廷充其量僅為協
13 助原告聯絡廠商、傳遞訊息之使者，就系爭氣密窗之拆除及
14 清運乙事並未參與決議，殊無可能有任何侵權行為。且與原
15 告成立委任契約進行拆除及清運系爭氣密窗者為金鴻成玻璃
16 處理廠，由金鴻成玻璃處理廠拆除及清運系爭氣密窗，並收
17 受原告給付之報酬，倘原告欲追究侵權行為責任，應以金鴻
18 成玻璃處理廠為被告。再者，陳柏廷僅受雇於被告管理公
19 司，未受雇於被告保全公司，於本件事後，被告管理公司
20 經查明事情原委，已立即撤銷原證12所示之懲處令，未將該
21 懲處令送交陳柏廷簽認收執，亦未曾於公司公布欄公告，更
22 未送交人事單位執行扣發獎金等懲處措施，陳柏廷既未收到
23 該懲處令，也無因此事被懲處，自難認被告保全公司、被告
24 管理公司有何陳柏廷就此事件成立侵權行為之自認可言。

25 (三)再觀系爭氣密窗之裝設違反建築法第77條第1項及建築技術
26 規則建築設計施工篇第97條第1項第2款等規定，原告並不爭
27 執，且不爭執系爭氣密窗之違法裝設應予拆除，是原告擅執
28 公管條例第11條規定，認為未經區分所有權人會議之決議，
29 不得將拆除後之系爭氣密窗予以清運，逕自擴大公管條例第
30 11條之適用範圍，實已逸脫公管條例第11條之文義解釋，自
31 不可採。再者，公管條例第36條規定之各款管理委員會之法

01 定職務均屬個別獨立，區分所有權人會議之決議不得牴觸管
02 理委員會依公管條例第36條第2款至第12款所規定之法定職
03 務。易言之，公管條例第36條係法律明定之作為義務，管理
04 委員會一旦違反即構成侵權行為，縱為區分所有權人會議，
05 亦無權決議不予作為。若社區中違章等不法侵害物之拆除及
06 清運均需經區分所有權人會議決議，則管理委員會依管理條
07 例第36條第2款、第3款及第12款所規定之法定職務，將會被
08 架空殆盡、甚至緩不濟急，影響社區之公共安全甚鉅，蓋倘
09 不即時拆除及清運系爭氣密窗，亦將使社區全體住戶暴露於
10 莫大之潛在公共危險中。從而，原告拆除及清運系爭氣密窗
11 係履行公管條例第36條第2款、第3款及第12款等之法定職
12 務，非屬於依公管條例第23條第2項須經載明於規約始生效
13 力之事項；且依原證23之社區規約第4條第2項、第9條、第1
14 6條第1項等約定，系爭社區管委會拆除及清運違法裝設之系
15 爭氣密窗，係排除共用部分之違章物、維持社區之公共安全
16 及適法性，亦不須經區分所有權人會議決議。是原告另稱須
17 依規約始得辦理等語，洵屬無據。

18 (四)原證15所示，區分所有權人會議於112年6月28日決議將系爭
19 氣密窗裝回，回復安全梯之不法狀態，該區分所有權人會議
20 之決議顯然違反建築法令，更悖於管理委員會依公管條例第
21 36條第2款、第3款及第12款應負之法定職務，有違現行法
22 令，該區分所有權人會議之決議應屬無效。復原證11所示之
23 112年5月10日專案小組會議則僅為少數、特定住戶私下自行
24 組成之小眾團體，該組織所為之決議或意見毫無拘束力。是
25 上開5月10日會議紀錄內容自無法證明本件待證事實。

26 (五)依大台北公司所出具之被證8說明函可知，大台北公司確實
27 係於112年3月25日收到陳柏廷所寄發之社區改善照片後，始
28 於112年4月11日將申報結果通知書以掛號方式寄給陳柏廷，
29 陳柏廷並於112年4月12日收受申報結果通知書。而依臺中市
30 政府都市發展局113年8月12日中市都管字第1130183111號函
31 說明第三項內容，足證大台北公司之作法符合實務常規運作

01 方式。是原告單憑申報結果通知書之受文者為被告曲經華，
02 即擅認被告曲經華於112年3月8日前收受並知悉申報結果通
03 知書之內容，顯與事實不符。

04 (六)對於原告至系爭社區現場測量之窗框數量不爭執，但對於實
05 際存在窗框上之系爭氣密窗數量有爭執，尤其系爭社區B、C
06 棟並無遺留任何氣密窗可供比對，故認為無從單以窗框推估
07 出其上裝設氣密窗之數量，且依本院卷一第113頁照片所
08 示，窗框上確實沒有紗窗，系爭氣密窗是否併裝有紗窗，原
09 告舉證上有所不足。另系爭氣密窗因係客製化尺寸而無法再
10 為利用，並已逾耐用年限，故無任何殘餘價值。再者，系爭
11 氣密窗之裝設係違反建築技術規則建築設計施工篇第97條第
12 2項之規定，而無法合格，改善方式為拆除現有窗戶。易言
13 之，系爭氣密窗屬違法裝設之違章，與系爭社區竣工圖說不
14 符，起造人即久檯開發股份有限公司對系爭氣密窗並無合法
15 之所有權，亦非公管條例第57條第1項共用部分移交之標的
16 物範圍，故依系爭會議決議予以拆除及清運，以回復系爭社
17 區共用部分之合法原狀，並未侵害各區分所有權人之所有權
18 等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利益
19 判決，被告等願供擔保請准宣告免予假執行。

20 二、被告曲經華：

21 (一)依本院卷一第195、196、209頁所示臺中市都發局函文及臺
22 中市政府公告，可知在112年3月31日前，系爭社區須完成申
23 報及公共安全檢查簽證。而大台北公司確實建議系爭社區務
24 必要拆除各棟各樓層室外安全梯之窗戶，為此，系爭社區管
25 委會必須在112年2月17日系爭會議確實做成決定，否則會趕
26 不及上述112年3月31日之申報期限。112年2月17日系爭會議
27 如同意拆除，勢必會討論清運議題，此係因系爭氣密窗拆除
28 後，即須面臨放置何處之問題，故如討論結果認為無處存
29 放，便要討論是否清運。兩造既不爭執112年2月17日系爭會
30 議已達成拆除系爭氣密窗之決議，衡情應亦已決議清運，當
31 時社區經理陳柏廷始會聯絡清運廠商，並於LINE上報告進

01 度，故112年5月10日會議紀錄並不可採，被告曲經華當時僅
02 係回答錯誤；又被告曲經華前擔任系爭社區主任委員為無給
03 職，依民法第535條前段規定，應負與處理自己事務為同一
04 之注意即為已足，被告曲經華就拆除系爭氣密窗乙事，既經
05 大台北公司之改善建議書，建議改善方式為將現有窗戶拆
06 除，且事後確實經陳柏廷發函查詢原建設公司、及市面之一
07 般訪價詢價，足見當時確實係且經過管理委員會討論始做成
08 決議、進而執行決議內容，是112年2月17日系爭會議紀錄無
09 記載不實之情形，被告曲經華以與平日處理自己事務所用同
10 一注意義務，而於系爭會議紀錄上簽名，並無過失。被告對
11 於拆除並清運系爭氣密窗係本於管理委員會之職務，並無越
12 權；系爭會議之決議及執行亦無過失，則被告曲經華不負損
13 害賠償之責，原告依民法第544條規定而為請求，乃非有
14 據。

15 (二)原告主張系爭氣密窗之拆除、清運應依公管條例第11條第1
16 項規定，需經全體區分所有權人會議決議為之。然依公管條
17 例第36條第1項第3、12款規定之立法理由可知，違反法令限
18 制之共有共用部分設施如系爭氣密窗，如為改善公共安全之
19 目的而拆除，復因不能再裝回系爭氣密窗而清運，由於攸關
20 社區公共安全，以管委會之職務即可決議，不必事事皆仰賴
21 區分所有權人會議決議，避免架空管委會之職權。何況，眾
22 所周知，區分所有權人會議原則上一年只召開一次，不若管
23 委會至少需定期召開，如有急務，必僅管委會始能處理，以
24 免緩不濟急。是系爭氣密窗之拆卸及清運，不能優先適用公
25 管條例第11條第1項，反而應優先適用公管條例第36條第1項
26 第3、12款規定，由管委會職務決定如何處分，此亦符合系
27 爭社區之住戶規約第9條第12款之約定。且即便原告認同拆
28 卸而不認同清運，惟依法系爭氣密窗不得再安裝回去，則拆
29 卸之後，系爭氣密窗正因系爭社區無處存放，亦無經費承租
30 倉庫，不得已而只好清運。因此，系爭社區管委會作成系爭
31 會議之決議將系爭氣密窗清運，並非將之視為廢棄物，而係

01 無奈之舉。

02 (三)原告另主張曾於112年5月4日收到訴外人葉泰山之LINE對話
03 擷圖，表示被告管理公司已對陳柏廷處分。惟原證24所示之
04 LINE對話對象，為葉泰山與林先生聯繫，所謂林先生究竟為
05 林德昌先生？林政彬先生？林正崇先生？無從知悉。被告曲
06 經華直至112年6月28日始因系爭社區管理委員會全面改選而
07 卸任。被告曲經華不知葉泰山對外能否代表被告管理公司，
08 但林先生於000年0月0日對內對外均不能代表系爭社區，應
09 堪認定，蓋112年6月28日改選後系爭社區之主任委員亦非林
10 先生。準此，被告曲經華不知被告管理公司有無對陳柏廷為
11 處分，且原證24僅為訴外人彼此間之私下聯絡，對原告、系
12 爭社區及被告管理公司、被告保全公司，均難生合法拘束之
13 效力。

14 (四)依本院卷一第113頁所示照片可知，窗戶上確實無紗窗，故
15 原告應舉證證明系爭氣密窗、紗窗數量，及是否確有紗窗，
16 並就請求之鋁門窗及玻璃賠償金額，扣除折舊費用等語，資
17 為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利益判決，被
18 告願供擔保請准宣告免予假執行。

19 參、兩造不爭執之事項（見本院卷二第238-240頁）：

20 一、王珮甄為原告合法之法定代理人（原證15，本院卷一第249
21 -252頁）。

22 二、原告所提之原證1-7、原證9-11、原證13-18、原證21-24
23 等文件，形式上均為真正。

24 三、被告管理公司、被告保全公司所提出被證1-11，形式上真正
25 ；被告曲經華所提出被證1-10、附件1、附件2，形式上真
26 正。

27 四、原告於112年3月1日分別與被告管理公司、被告保全公司簽
28 立公寓契約、保全契約（本院卷一第31-46頁）。原證6 保
29 全契約之契約有效期間自112年3月1日至113年2月29日。原
30 證5公寓契約之契約有效期間自112年3月1日至113年2月29
31 日。保全契約及公寓契約皆於112年8月31日終止（被證1

- 01 1)。
- 02 五、陳柏廷任職於被告管理公司，並曾經派駐於系爭社區擔任總
03 幹事。
- 04 六、被告曲經華曾於112年間擔任系爭社區之管理委員會主任委
05 員，任期自112年1月1日起至112年6月30日止（本院卷一第2
06 3、47、249-253頁）。
- 07 七、原告提出109年11月28日修訂公布之「住戶規約」，為本件
08 行為時原告所屬社區之有效住戶規約（原證22、23）。
- 09 八、本件被告等如需負損害賠償責任，其彼此間對原告所負賠償
10 責任，性質上為不真正連帶債務關係。
- 11 九、原告於112年2月17日召開管理委員會討論系爭氣密窗之處理
12 事宜（原證9）。
- 13 十、陳柏廷將系爭氣密窗之處理經過於原告LINE群組報告，群組
14 內未有人表示異議（被證6、被證7及被告曲經華之被證
15 4）。
- 16 十一、金鴻成玻璃處理廠（新晟行）於112年3月8日至系爭社區
17 拆除及清運系爭氣密窗（見本院卷一第137-143頁）。
- 18 十二、大台北公司於112年3月25日收受系爭氣密窗拆除及清運後
19 之照片，並將申報結果通知書寄予社區（本院卷一第14
20 5、149頁），陳柏廷於112年4月12日收受（本院卷一第15
21 1頁）。本院卷一第147頁函文受文者為系爭社區當時管理
22 委員會主委即被告曲經華。
- 23 十三、系爭社區101年5月30日取得使用執照，並成立久檯好雅社
24 區管理委員會，於101年11月25日訂有系爭社區住戶規
25 約。原告起訴事實發生時，適用原證23所示109年11月28
26 日施行之住戶規約，規約第8條第2項規定管理委員任期為
27 1年。
- 28 十四、被告曲經華自112年1月1日起至112年6月30日為止，無償
29 擔任系爭社區管理委員會主任委員（本院卷一第47、25
30 0、253頁），當期其他委員依序為副主任委員張惠真、設
31 備委員張力夫、監察委員陳佳珮、財務委員徐莞雲（由其

01 夫許博硯代）、事務委員韓秀香、公關委員張麗華（本院
02 卷一第51頁）。

03 十五、112年7月1日起，王珮甄無償擔任系爭社區管理委員會主
04 任委員（簡紹青為王珮甄之夫），其他委員依序為林德
05 昌、林益興、徐莞雲（委託許博硯）、吳靜如、林政彬、
06 張力夫（本院卷一第236-237頁）。

07 十六、112年2月17日系爭社區管理委員會決議拆除系爭氣密窗。
08 肆、得心證之理由：

09 一、系爭氣密窗得以社區管理委員會決議拆除、清運：

10 (一)按所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分
11 其所有物，並排除他人之干涉，民法第765條定有明文。系
12 爭氣密窗雖非竣工圖說所列載之移交標的物，惟係系爭社區
13 住戶於入住使用社區建物後，向旺庭建設股份有限公司（下
14 稱旺庭公司）反映而加裝，並由旺庭公司無償贈與系爭社
15 區，旺庭公司為系爭社區原建商久檯開發股份有限公司之關
16 係企業，有旺庭公司函文在卷可按（見本院卷二第173
17 頁），是系爭氣密窗屬系爭社區全體區分所有權人之共有
18 物，堪可認定。於法令限制之範圍內，始得自由使用、收
19 益、處分共有物，如其所有權受有損害，自得提起訴訟請求
20 賠償。次按區分所有權人會議事項之執行及公寓大廈管理維
21 護工作，係屬管理委員會之職務範圍，公管條例第3條第9
22 款、第36條定有明文。又按各區分所有權人按其共有之應有
23 部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權，
24 而關於區分所有權人會議決議事項之執行，與收益、公共基
25 金及其經費之收支、保管及運用，均屬管理委員會之職務，
26 此觀同條例第9條第1項前段、第36條第1、7款規定即明。再
27 按公寓大廈管理委員會於執行法定職務、規約約定或區分所
28 有權人會議決議事項之範圍內，有依公寓大廈管理條例第38
29 條第1項規定及訴訟擔當之法理，就涉及區分所有權人之法
30 律關係，以自己名義為區分所有權人實施訴訟之當事人能力
31 及當事人適格（最高法院110年度台上字第871號判決意旨參

01 照)。依系爭社區112年6月28日之臨時區分所有權人會議議
02 題一可知，區分所有權人決議委由管理委員會即原告提起訴
03 訟，對被告等請求賠償，有會議紀錄在卷可稽（見本院卷一
04 第249、250頁），而系爭社區共有財產之保管、運用，皆屬
05 管理委員會之職務，是原告就本件屬其職務範圍事項，依訴
06 訟擔當之法理提起訴訟，即屬正當，惟須於法令限制之範圍
07 內，始得自由使用、收益、處分共有物，先予敘明。

08 (二)另按民法第184條第1項前段規定，因故意或過失，不法侵害
09 他人之權利者，負損害賠償責任，若其行為並無故意或過
10 失，即無賠償之可言（最高法院54年臺上字第1523號判決先
11 例意旨參照）。原告主張系爭氣密窗在無區分所有權人會議
12 決議或授權之情形下，遭被告曲經華簽署不實系爭會議決議
13 內容，交由陳柏廷安排在112年3月8日將系爭氣密窗以廢棄
14 物清運處理，造成原告之損害等語。惟查，系爭社區依建築
15 法第77條第3項規定委託中央主管建築機關認可之專業機構
16 即大台北公司，檢查系爭社區建築物是否合法使用與其構造
17 及設備安全，經大台北公司檢查後，以安全梯違反建築技術
18 規則建築設計施工編第97條關於戶外安全梯之構造，對外開
19 口面積（非屬開設窗戶部分）應在二平方公尺以上為由，而
20 於112年2月2日以改善建議書通知系爭社區管理委員會限期
21 改善安全梯項目，並要求改善方式為現有窗戶拆除，有該改
22 善建議書（見本院卷一第113頁）在卷可按。而依公管條例
23 第36條第1項第1、2、12款之規定及系爭社區住戶規約第9條
24 第1、2、12款約定（見本院卷二第68頁），公寓大廈管理委
25 員會之職務包括「區分所有權人會議決議事項之執行」、
26 「共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良」、「依
27 規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢
28 修之申報及『改善之執行』」等項，系爭社區管委會因認就
29 其應申報之消防安全檢查事項，有依公管條例規定為「改善
30 之執行」之權，故於112年2月17日召開系爭會議即第11屆管
31 理委員會112年2月例行會議，並於議題五商討因應事宜，作

01 成先聯絡原建設公司拆除、清運，並視收費高低，再行聯絡
02 金鴻成玻璃處理廠拆除、清運（詳後述，下同）之決議，乃
03 屬適法，不僅合於公管條例、系爭社區住戶規約之規範，亦
04 符合所有人於法令限制之範圍內，自由使用、收益、處分其
05 所有物之法律規定。當時系爭社區經理陳柏廷及主委被告曲
06 經華依循前開決議內容，就系爭社區之公共安全與消防安全
07 設備為改善之執行，顯係合於建築法第77條第3項、建築技
08 術規則建築設計施工編第97條及公管條例第36條第1項第1、
09 2、12款等規定，亦屬有據，難認有何故意或過失侵權可
10 言。

11 (三)復按第3項之檢查簽證事項、檢查期間、申報方式及施行日
12 期，由內政部定之，建築法第77條第5項定有明文。又本辦
13 法依建築法第77條第5項規定訂定之；防火避難設施及設備
14 安全標準檢查申報期間及施行日期，如附表一，建築物公共
15 安全檢查簽證及申報辦法第1條、第5條亦有明文。經查，大
16 台北公司檢查後，於112年2月2日以改善建議書通知系爭社
17 區管理委員會改善安全梯項目，以免影響社區後續申報作
18 業，而依上開法條之規定，建築物公共安全檢查簽證及申報
19 辦法附檔之附表一為「建築物防火避難設施及設備安全標準
20 檢查申報期間及施行日期」，其中H類（住宿類）之檢查及
21 申報期間為1月1日至3月31日止，亦有台中市政府都發局112
22 年3月22日中市都管字第1120057417函號重申此期限（見本
23 院卷一第207頁）在卷可佐，是系爭社區勢必於收受上開112
24 年2月2日改善建議書（見本院卷一第113頁）後，於未達2個
25 月期間內完成拆除及清運之改善動作，堪認建築物防火避難
26 設施及設備安全標準之檢查及申報期間，係屬短期而具有時
27 效性甚明。衡情若僅得由區分所有權人會議以決議方式為
28 之，勢必需先合於公管條例第30條規定，通知或公告區分所
29 有權人會議開會內容，之後尚須依公管條例第31條規定，符
30 合較高之出席及決議門檻，不僅緩不濟急，亦將使系爭社區
31 防火避難設施及安全設備更長時間停留在有瑕疵、且有安全

01 虞慮之狀態，而無法為及時改善，更恐架空管委會之功能及
02 權限，顯與公管條例第36條各款規定有違。從而，原告主張
03 系爭氣密窗不得以管理委員會決議拆除、清運，應由區分所
04 有權人會議決議或授權等語，於法未合，自無可採。再者，
05 原告既不爭執系爭會議中已有決議拆除系爭氣密窗（見本院
06 卷二第240頁），且也表示對於拆卸系爭氣密窗沒有意見等
07 語在卷（見本院卷一第350頁），足徵原告並未否認系爭會
08 議所為拆除系爭氣密窗之決議效力，而系爭會議既得就系爭
09 氣密窗之拆除進行決議，當亦得就氣密窗之後續清運與否，
10 一併進行討論及決議，無庸透過區分所有權人會議始得進行
11 決議甚明。

12 (四)雖依卷附原證15所示，系爭社區之區分所有權人曾於112年6
13 月28日臨時區分所有權人會議，決議將系爭氣密窗裝回，回
14 復安全梯之不法狀態，惟該區分所有權人會議之決議內容顯
15 然違反前開相關建築法令，更悖於管理委員會依公管條例第
16 36條第2款、第3款及第12款應負之法定職務，及系爭社區住
17 戶規約第9條第1、2、12款之管理委員會職責，既已違現行
18 法令，該等112年6月28日臨時區分所有權人會議之決議應屬
19 無效，不影響前揭本院所為之認定。

20 二、112年2月17日第11屆管理委員會112年2月例行會議即系爭會
21 議議題五，除決議拆除系爭氣密窗，並決議清運之：

22 (一)原告雖主張當時系爭社區之社區經理陳柏廷在112年2月17日
23 系爭會議後，擅自製作內容不實之會議紀錄決議及工作日
24 誌，並提供不實之系爭會議紀錄內容予被告曲經華署押蓋
25 章，致生原告之損害等語。然依系爭會議決議之記載，議題
26 五說明：「(一)…故為符法令規定社區A、B、C棟之上、下
27 (含R1F、R2F)安全梯牆邊之對外開口窗戶須拆除，目前職
28 經詢多家社區資源回收廠商及社區協力廠商雅昇行回復無法
29 回收窗戶，因窗戶含強化玻璃，該玻璃目前回收不符成本效
30 益，故目前做源回收廠商都不收。(二)另電詢久檯開發股份有
31 限公司表示請社區發函，俟公司收到社區來函經開會決議會

01 再通知是否回收窗戶，其運費及拆卸工資尚無法確定有無。
02 (三)續聯絡嘉鴻垃圾回收廠商回復廢棄玻璃回收清運1公斤15
03 元，1公噸以內為15,000元，未達1公噸以15,000元計費。(四)
04 於2/9電詢金鴻成玻璃回收廠商回復，有意願回收窗戶，其
05 運費為5,000元，以上請委員討論。」等語（見本院卷一第5
06 8頁），可知於系爭會議前，被告曲經華或陳柏廷已就系爭
07 氣密窗拆卸後之回收、清運事宜，向數相關廠商為諮詢，得
08 悉系爭氣密窗因屬強化玻璃、回收不符成本效益，及取得回
09 收清運價格等若干回復資訊，以供開會時討論，若陳柏廷將
10 要捏造不實之議題五會議紀錄，豈需大費周章於會議前取得
11 詳細清運價格？又既已就清運價格取得詳細回復，於有相當
12 充分資訊之情形下，依理自有於討論後即作成清運決議之可
13 能。況依議題五決議內容：「請陳經理先發函通知久檯開發
14 股份有限公司有關社區回收窗戶事宜，俟該公司回函確認，
15 如可派人拆窗戶及清運並不收費用或收費低於金鴻成玻璃回
16 收廠商之回收窗戶運費時，同意由該公司派人清運，但無法
17 拆除窗戶及清運或清運費及拆除窗戶工資高於金鴻成玻璃回
18 收廠商運費價格時，請聯絡金鴻成玻璃回收廠商派人拆除窗
19 戶及清運。」（見本院卷一第58頁）以觀，乃是針對前開議
20 題五說明之各種清運可行性為決議，且議題五之說明及決議
21 內容均明顯偏重於清運費之討論，而無單獨提及拆除之部
22 分，是實難想像被告曲經華或陳柏廷取得回收清運之詳細價
23 格、提出於系爭會議討論後，各管理委員卻僅針對工資不詳
24 之拆除方案而為決議，原告主張系爭會議僅就拆除系爭氣密
25 窗達成決議等語，實與情理相悖，不足採認。

26 (二)事實上，於112年2月17日系爭會議後，陳柏廷即依前揭決議
27 內容，於112年2月20日以系爭社區管委會名義發函（見本院
28 卷一第215頁）予原建商久檯開發股份有限公司，請求該公
29 司協助拆除、清運系爭氣密窗，嗣並於LINE管委會群組報告
30 執行進度，而未有任一管理委員提出異議，有該LINE對話截
31 圖在卷可按（見本卷一第181-193頁），並與時任副主委之

01 證人張惠真到庭證稱：「（問：那天會議討論的事項以及決
02 議的內容是什麼？）…當天主要針對兩個方向做討論，第一
03 件事情是我們先尋求久檯好雅地協助跟幫忙，看有沒有其他
04 可以完成的，第二件事情是找尋更多的廠商去比價，我們的
05 目的也是要把窗戶拆除。」、「（問：是完成拆除，還是拆
06 除加清運？）…我們那時候就是請經理幫我們再去確認這件
07 事情，後來確認的事情都是從LINE去告知我們。」、
08 「（問：他是不是就把他的進度傳在社區管委會的LINE群
09 組？）通常也都是這樣，因為我們中間不開會，一個月只開
10 一次會，所以正常的進度流程都是這樣。」、「（問：所以
11 妳有看到社區經理陳柏廷陸陸續續在社區LINE群組回報他後
12 續處理這件事情的經過？）有，他陸陸續續都有回報。」、
13 「（問：有無任何委員表示反對或不同意的狀況？）沒有」
14 等語（見本院卷一第364、365頁）大致相符，堪認系爭會議
15 中勢必已先就系爭氣密窗之清運事宜有所討論，當時之社區
16 經理陳柏廷始進而為執行進度之報告。此外，原告既不爭執
17 112年2月17日之系爭會議曾達成拆除系爭氣密窗之決議（見
18 本院卷二第240頁），衡情系爭會議亦會就系爭氣密窗拆除
19 後之處置（包含清運、存放）有所討論及決議，否則陳柏廷
20 即無須進行後續聯絡相關廠商並及時報告清運進度等執行決
21 議之行為。原告主張陳柏廷擅自製作包含決議清運之不實系
22 爭會議紀錄及系爭工作日誌，核與常情及證人證述（詳後
23 述）不符，自難採信。

24 (三)酌以證人陳柏廷到庭證稱：「（問：依據你的印象，你有無
25 參與過一場管委會，內容是關於社區窗戶處理事宜？）
26 有」、「（問：這個會議是在112年2月17日星期五晚上召
27 開，你剛剛說的會議是否是這次會議？）是的」、「（問：
28 這次是社區窗戶要拆除及清運的決議，這個決議的內容是否
29 當時討論出來的？）是。」、「（問：當時有沒有人提議把
30 窗戶拆下來後要先存放在社區，檢查完之後再裝回去？）我
31 印象是沒有。」、「（問：這個會議紀錄上說明欄的(二)、(三)

01 部分有提到要清運，為何會說到要清運？）在(三)有寫，有計
02 價的問題，要付出清運費，因為東西如果沒地方放的話，嘉
03 鴻垃圾回收公司有到15,000元，如果要花費那麼多錢，找金
04 鴻成公司比較不用花那麼多金額，就可以幫我處理掉，可以
05 減少社區的負擔。」、「（問：你有無想過拆下來的窗戶可
06 以放在社區？）當時會議現場有決議是沒有位置可以放，而
07 且有消防安全疑慮，所以決定由清運的方式來做處理會比較
08 妥適。」、「（問：是誰建議用清運的方式來做處理？）大
09 家在會議現場決議的結果。」等語（見本院卷一第353-363
10 頁）；證人張惠真到庭證稱：「（問：依你的印象，在2月1
11 7日的時候，你們管委會有無開過會議？）有」、「（問：
12 當天管委會在2月17日開會的時候，因為違法，所以必須要
13 就社區的窗戶進行拆除跟清運，大家是不是有成立一個這樣
14 的共識？）應該是有的。」、「（問：不管你們是找哪一家
15 廠商，最後都是希望找到的廠商可以幫你們做拆除和清運，
16 是否如此？）應該是這個方向，沒錯」、「（問：在決議內
17 容有提到拆除窗戶及清運，這樣的記載是否正確？）對」、「
18 「（問：那天只有討論，但大家沒有表示正式的決議，是否
19 如此？）應該是有達成決議。」等語（見本院卷一第364-36
20 9頁）；證人陳佳珮到庭證稱：「（問：總幹事有無把拆除
21 系爭氣密窗決議的執行狀況發在LINE群組告知大家？）我是
22 事後看LINE才知道他們那天開會是在講這件事情。」、「
23 「（問：妳有無表示異議？）我沒有提出任何異議。」、「
24 「（問：社區的陳經理說『有清運費用3,000元，將以零用
25 金支出，另金鴻成公司曾先生通知3月8日上午會來拆除，以
26 上報告』，你貼了一個OK的貼圖，是否如此？）是」、「
27 「（問：這個OK的貼圖有無違反你的本意？）沒有違反我的
28 本意」、「（問：有沒有人威脅或強迫你？）沒有」等語
29 （見本院卷一第374-376頁）；證人張力夫到庭證稱：
30 「（問：是否在擔任設備委員之後，你有參與112年2月17日
31 的管委會？）有」、「（問：當時的會議是還沒有確定哪家

01 廠商清運，還是根本沒有確定要不要清運？）當天的會議還
02 沒有決定是哪家廠商」、「（問：在社區群組裡面，社區經
03 理發表的都是拆除加清運，你有無反對過這部分？）我在群
04 組上沒有反對」等語（見本院卷一第379-383頁）；證人許
05 博碩到庭證稱：「（問：你是否參與過112年2月17日管理
06 委員會？）有，我有出席」、「（問：有決議說拆了之後是
07 要清除還是找一個地方放？）當天我的印象中，我的認知中
08 當天是拆下來以後要跟久檯建設公司或是找外部的廠商詢價
09 之後再決定後面要怎麼做」、「（問：找這兩家公司詢價的
10 問題是問什麼？）主要是拆遷跟搬運的費用」、「（問：關
11 於有沒有要放在社區那個地方儲存的部分，就沒有再做另外
12 的詢問了？）這個在會議當中有討論，社區經理的回覆是沒
13 有地方放，所以就沒有再做後續的討論」、「（問：清運就
14 是說要把它當廢棄物丟掉，那天會議就拆卸跟清運這兩件事
15 有無做成決議？是只有做拆卸下來，或者是連要把它當廢棄
16 物清運掉也有做成決議？）我自己的認知拆卸是有決議的，
17 清運的部分就我自己的認知是，因為還要再去廠商詢價，當
18 下我的認知是等詢價完以後再做決定。」、「（問：詢價是
19 指你剛剛跟法官回覆的，跟久檯建設和其他第三家公司去詢
20 問清運價格的部分嗎？）是。」、「（問：你們當時討論針
21 對存放地點的結論是什麼？）因為存放地點是需要租，所以
22 是需要費用的，考量到社區經費的問題，所以那個並沒有被
23 考慮」等語（見本院卷二第20-28、33頁）；證人張麗華到
24 庭證稱：「（問：你有參加112年2月17日的管委會嗎？）
25 有」、「（問：你有印象那天管委會討論了什麼事情？）那
26 天晚上經理有提報我們室外氣密窗安全危險的問題...我們
27 接著就討論到氣密窗拆遷跟運送的問題」、「（問：你說的
28 運送是指清運的意思嗎？）是」、「（問：報什麼樣價錢的
29 高低？）就是拆，還有窗戶拆下來以後要丟棄，這個價錢的
30 問題，他當時有舉了三家，這三家裡面後來結果主委有講，
31 主委說那我們是不是也請久檯好雅協助詢問一下，我們們再

01 做最便宜的底價，就是這樣。」、「（問：妳的認知是那個
02 會議當中就拆除以及要清運這兩件事情有做成決議？）這個
03 決議是我們在當時都講完了以後，就說請他們去協助以後，
04 主委說請問大家委員還有沒有什麼意見，當下大家都沒有表
05 示意見，在我的認知是認為這樣就決議過了。」、「（問：
06 針對清運跟拆除兩件事的決議？）是。」、「（問：妳剛剛說
07 要請社區經理再去詢價的部分，是針對哪個部分還要再去詢
08 價？）拆跟遷的價格」等語（見本院卷二第37-39頁），可
09 知系爭會議當日，就拆除系爭氣密窗一情已達成決議，而就
10 清運系爭氣密窗部分亦有討論，且決定透過詢價選擇由何廠
11 商進行清運，是應認亦已就清運一節達成決議。而此核與系
12 爭會議議題五決議內容所載：先函詢、比價後，擇一廠商進
13 行清運等情（見本院卷一第58頁），大致相合，益徵系爭會
14 議議題五決議內容並無捏造之情。從而，系爭會議議題五關
15 於已達成拆除、清運系爭氣密窗決議之相關記載，應屬信
16 實，原告主張陳柏廷擅自製作內容不實之系爭會議紀錄及系
17 爭工作日誌，致生原告受有損害等語，顯無理由。

18 (四)至原告主張：依5月10日會議紀錄，可悉參與系爭會議之被
19 告曲經華、委員張力夫、徐莞雲等三人均表示，實際上系爭
20 工作日誌記載之事項並未經系爭會議進行討論及決議，未獲
21 得授權等語，雖提出原證11之5月10日會議紀錄為佐（見本
22 院卷一第63、64頁），然該5月10日會議紀錄前揭所載「否
23 定系爭會議決議內容」之部分，除與上揭證人到庭所述系爭
24 會議決議之內容不相符合外，亦經證人張力夫證稱：
25 「（問：提示原證11，社區有因為氣密窗的事情在112年有
26 召開臨時專案小組會議，你是否知道有這個會議？）我知
27 道」、「（問：你有無出席這個會議？）我看上面有我的名
28 字，應該是有」、「（問：這段會議記錄上的記載，是否與
29 事實不相符？）對，就我自己來說，我覺得沒有完全相
30 符。」等語綦詳（見本院卷一第386、387頁），可證5月10
31 日會議紀錄確實多有不實，難以憑採。況該112年5月10日專

01 案小組會議非屬區分所有權人會議，亦非管理委員會會議，
02 不屬於公管條例認可之公寓大廈法定適法組織，僅為少數、
03 特定住戶私下自行組成之小眾團體，該組織所為之決議、意
04 見及會議紀錄，自無法證明原告所主張之事實，亦難為有利
05 於原告之認定。

06 三、原告依民法第184條、第188條及民法第544條規定，擇一請
07 求被告管理公司賠償原告1,121,719元，為無理由：

08 (一)接受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與
09 行為人連帶負損害賠償責任，民法第188條第1項前段定有明
10 文。復按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事
11 務，他方允為處理之契約；受任人處理委任事務，應依委任
12 人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬
13 者，應以善良管理人之注意為之；受任人因處理委任事務有
14 過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠
15 償之責，民法第528條、第535條、第544條定有明文。

16 (二)陳柏廷任職於被告管理公司，並曾經派駐於系爭社區擔任總
17 幹事，為兩造所不爭執（見本院卷二第239頁），是如陳柏
18 廷因執行職務，不法侵害系爭社區之權利者，應由被告管理
19 公司與陳柏廷連帶負損害賠償責任。惟查，決議將系爭氣密
20 窗清運係屬於系爭社區管委會之權限範疇，系爭社區112年2
21 月17日管理委員會系爭會議已作成將拆卸之系爭氣密窗清運
22 之決議，陳柏廷並依系爭會議決議內容，完成系爭氣密窗拆
23 除及清運之工作，並無未獲管委會授權之情事，已如上述，
24 是難謂陳柏廷有何不法侵害系爭社區區分所有權人權利之事
25 實，或被告管理公司有何逾越權限之行為而使系爭社區區分
26 所有權人權利受有損害，自難苛求被告管理公司就喪失系爭
27 氣密窗所有權一情與陳柏廷負侵權行為連帶損害賠償責任，
28 或單獨負擔受任人之賠償責任。況所有人，於法令限制之範
29 圍內，始得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之
30 干涉，民法第765條可參。系爭社區之區分所有權人就系爭
31 氣密窗之裝設既已違背法令限制，當無法排除他人之干涉，

01 系爭會議決議將系爭氣密窗拆除、清運，於法相合，業敘述
02 如前，是陳柏廷或被告管理公司所為益加無不法侵害系爭社
03 區區分所有權人權利之可言。

04 (三)至原告所稱：陳柏廷因執行系爭會議決議一事，經被告管理
05 公司記小過一次處罰，可證陳柏廷及被告管理公司確有疏失
06 等語。雖經原告提出原證24之LINE對話紀錄為據，然葉泰山
07 是否得以代表被告管理公司？與葉泰山對話者為哪位「林先
08 生」？於當時系爭社區之主委曲經華112年6月28日卸任前，
09 該林先生得否代表系爭社區？均屬未明，該等資料實難作為
10 有利於原告主張之認定。次查，陳柏廷並未曾收受被告管理
11 公司112年5月4日（112）東中獎懲字第8號懲處令，經陳柏
12 廷到庭證述歷歷（見本院卷一第361頁）；被告管理公司復
13 辯稱：陳柏廷並未因系爭氣密窗之拆除及清運乙事遭懲處，
14 前開懲處令業經被告管理公司查明後撤銷，且未將該懲處令
15 送交陳柏廷簽認收執，亦未曾於公司公布欄公告及執行扣發
16 獎金等懲處措施等語。是認前開懲處令既無證據已送達受懲
17 處之人，或已實質執行相關處罰，難認屬有效之懲處，原告
18 自不得執此證明陳柏廷及被告管理公司有所疏失。況原告與
19 被告管理公司前以系爭確認書（見本院卷二第153頁）合意
20 終止原告與被告管理公司簽署之原證5公寓契約，系爭確認
21 書內並無任何未完成契約內損失之記載，經本院113年度豐
22 簡字第141號民事確定判決（下稱另案判決）認定在卷（見
23 本院卷二第275、277頁），衡諸常情，雙方若尚有其他互需
24 賠償之事項，應會一併記載在系爭確認書，既未記載，足認
25 雙方已結算契約履行所應負擔之權利義務，而終止雙方之委
26 任關係，系爭確認書之性質與和解契約相當，堪以認定，原
27 告不得復依公寓契約關係主張本件損害賠償亦明。

28 (四)從而，原告依民法第184條、第188條及民法第544條規定，
29 擇一請求被告管理公司賠償原告1,121,719元，為無理由，
30 應予駁回。

31 四、原告依民法第184條、第188條及民法第544條規定，擇一請

01 求被告保全公司賠償原告1,121,719 元，為無理由：

02 (一)按法人之分支機構，並無獨立之人格，故關於其業務範圍內
03 之事項，其權利主體仍為該法人，並得以該法人名義起訴或
04 被訴（最高法院66年台上字第3470號判決先例、83年度台上
05 字第527號判決、77年度台上字第478號判決意旨參照）。又
06 所謂相當因果關係，係指依經驗法則，綜合行為當時存在之
07 一切事實，為客觀之事後審查，認為在一般情形下，有此環
08 境、有此行為之同一條件，均可發生同一結果者，則該條件
09 為發生結果之相當條件，而認有相當因果關係；必以無此行
10 為，雖必定不生此結果，但有此行為，按一般情形亦不生此
11 結果，始為無相當因果關係。是相當因果關係由「條件關
12 係」及「相當性」構成，必先肯定條件關係後，再判斷該條
13 件之相當性。

14 (二)經查，保全契約係由原告與被告保全公司所屬台中分公司簽
15 訂，有保全契約可按（見本院卷一第40頁），縱使原告主張
16 本件未盡履約義務之情事屬被告保全公司所屬台中分公司之
17 業務，承上實務之見解，尚不能執此而謂因屬分公司業務範
18 圍內之事項，而認以總公司即被告保全公司之名義起訴時，
19 為當事人不適格，或謂被告保全公司非屬保全契約之當事
20 人，而不負契約之義務，先予敘明。惟陳柏廷係任職於被告
21 管理公司（見本院卷二第239頁），非受雇於被告保全公
22 司，是倘陳柏廷確應負擔侵權行為責任時，被告保全公司本
23 無須依民法第188條第1項規定與陳柏廷對原告負連帶賠償責
24 任。至原告主張被告保全公司依約有未盡民法第535條所規
25 定之善良管理人義務，致區分所有權人受有喪失系爭氣密窗
26 所有權之損害等語，原告除未陳明被告保全公司所應依循及
27 違反之契約約款為何，亦未就違約行為態樣具體指明及舉
28 證，原告就該部分之主張顯未盡舉證之責。再審以保全契約
29 關於被告保全公司所應盡之契約責任，係為警衛安全工作之
30 執行、監督等相關業務，此參保全契約第3條約定：「委託
31 管理事項：警衛安全工作執行、監督」可明（見本院卷一第

01 40頁)，顯與原告本件主張因管理、維護系爭社區設備不
02 當，所造成之損害無涉，縱原告確實受有喪失系爭氣密窗所
03 有權之損害，亦與被告保全公司有無盡警衛安全工作執行、
04 監督等行為無因果關係。從而，原告以被告保全公司有未盡
05 民法第 535條所規定之善良管理人義務，致其受有損害，依
06 民法第544條規定請求被告保全公司負賠償責任，亦無理
07 由。

08 五、原告依民法第184條、第185條及民法第544條規定，擇一請
09 求被告曲經華賠償原告1,121,719 元，為無理由：

10 (一)按委任係契約之一種，必須雙方當事人就一方委託他方處理
11 事務，他方允為處理之意思表示一致，始能成立，此為民法
12 第525條所明定。依公管條例第3條第9款規定，公寓大廈管
13 理委員會之職務為執行區分所有權人會議決議事項暨該法所
14 定之公寓大廈管理維護工作，各區分所有權人與管理委員會
15 間，並不當然成立委任關係（最高法院100年台上字第404判
16 決意旨參照）。本件原告雖主張其與被告曲經華間為無償委
17 任關係，但被告曲經華在系爭決議內容未提供給各個管理委
18 員審閱、確認前，疏未審閱陳柏廷提供系爭會議紀錄內容為
19 不實，即為署押蓋章，顯未善盡與處理自己事務為同一之注
20 意義務，應依民法第544條規定對原告負賠償責任等語。然
21 含主任管理委員即被告曲經華在內之管委會之職務，乃執行
22 區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理條例所定之公寓
23 大廈管理維護工作，管理委員會所為之決議屬合議制，無從
24 任由單獨一人而為決定，難認被告曲經華為原告或系爭社區
25 區分所有權人之受任人，且原告就其如何委託被告曲經華處
26 理系爭氣密窗，而被告曲經華允為處理乙節，亦未舉證以實
27 其說，即難認兩造間確有委任關係存在。原告主張被告曲經
28 華應負委任契約之債務不履行責任等語，並無理由。

29 (二)其次，姑不論陳柏廷提供之系爭會議紀錄內容並無不實，已
30 如前述；依系爭社區109年11月28日版本之住戶規約（見本
31 院卷二第65-73頁）第7條第4款規定：「管理委員會會議之

01 決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後15日內公
02 告之」，可知管理委員會會議紀錄製作完成後，僅需經由主
03 席簽名，即得於期限內公告週知，並未規定會議紀錄於公告
04 前尚需先送交全體管理委員逐一審閱。而系爭會議之紀錄既
05 已由被告曲經華簽名後，進行公告，經證人陳柏廷證述：在
06 20日那天去公告，在各電梯跟公告欄都有張貼，且有在臉疏
07 通知等語（見本院卷一第354頁），證人張惠真證述：每次
08 開完會，社區的公共空間都會有個布告欄去做公告等語（36
09 7）；證人陳佳珮證述：系爭會議紀錄有張貼在社區公告欄
10 等語（見本院卷一第374頁）；證人許博硯證述：系爭會議
11 紀錄有公告等語（見本院卷二第31頁）；證人張麗華證述：
12 系爭會議紀錄在社區大廳之布告欄上面有公告等語（見本院
13 卷二第44頁）在卷可參，並有照片附卷可考（見本院卷一第
14 121-123頁），即無違誤。

15 (三)原告另主張：被告曲經華早已知悉申報結果通知書，卻仍簽
16 署執行拆除、清運系爭氣密窗，顯有違其應盡之注意義務等
17 語。惟查，依證人陳柏廷到庭結證：「（問：你是否知道系
18 爭社區在2月底時有無通過消防檢查？）當初問大台北公
19 司，他是跟我們說如果我們確實有要拆除跟清運的話，他們
20 就相信我們這個是有在執行的，他們會在跟我們詢問完的隔
21 天就跟市府申請審核，就是先做這個動作，但是我們之後拆
22 除跟清運完的照片要附給他們做補件，所以後來寄來的時間
23 是4月12日或13日，但是單子上是寫2月份通過，他們是相
24 信我們會去做這個事情的執行，所以才先送審，日期才會變
25 2月20日還是22日，但是通知合格的函、公文給我們的時候
26 是4月12日、13日。」、「（問：所以他是相信原告社區要
27 做拆除跟清運，才先讓你們有送審的機會，實際上那時候並
28 不是他們就改變見解，不是認為就不用拆了？）是。」等語
29 （見本院卷一第358頁），可知申報結果通知書是於112年4
30 月12日、13日始送達系爭社區，時任主委之被告曲經華至該
31 時起始有知悉之可能。復依大台北公司所出具之說明函（見

01 本院卷一第145頁)可悉，大台北公司確實係於112年3月25
02 日收到陳柏廷所寄發之社區改善照片後，始於112年4月11日
03 將申報結果通知書以掛號方式寄給陳柏廷，陳柏廷並於112
04 年4月12日收受申報結果通知書。再而，依臺中市政府都市
05 發展局113年8月12日中市都管字第1130183111號函說明第三
06 項內容(見本院卷二第249頁)，亦證大台北公司之上開作
07 法符合實務常規運作之方式。是原告主張被告曲經華於112
08 年3月8日前收受、並知悉申報結果通知書之內容，核與事實
09 不符，要無可採。從而，原告主張被告曲經華有未善盡與處
10 理自己事務為同一之注意義務，或與陳柏廷有共同侵權行
11 為，應對原告負連帶賠償責任等語，均顯非事實，不足採
12 信。

13 伍、綜上所述，原告以民法第184條第1項、第185條、第188第1
14 項、第544條等規定，擇一請求被告等依不真正連帶之法律
15 關係給付原告1,121,719元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
16 清償日止，按年息百分之5計算之利息，均無理由，應予駁
17 回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依附，併
18 予駁回。

19 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
20 決結果均無影響，爰不另一一論述。

21 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
23 民事第四庭 法官 林秉暉

24 正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
28 書記官 黃舜民

