

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第596號

上訴人 陽光綠意參管理委員會

法定代理人 張承萱

訴訟代理人 葉韋佳律師

被上訴人 永傳公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 王治政

訴訟代理人 黃德鵬

葉永添

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國113年8月30日臺灣臺中地方法院113年度中簡字第713號第一審判決提起上訴，本院於115年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

上訴費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止。又聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第176條分別定有明文。本件上訴人之法定代理人變更為張丞萱，有聲明承受訴訟狀及台中市南屯區公所民國114年9月26日公所農建字第1140027845號函在卷可查（本院卷第345至351頁）。

上訴人於115年1月5日具狀聲明由張丞萱承受訴訟，並自行將該書狀繕本送達於被上訴人，即與前開規定相符，先予敘明。

貳、實體部分

一、被上訴人主張

(一)兩造於111年間簽立111年度事務管理委任契約書（下稱系爭

01 管理契約)，由上訴人委託被上訴人管理陽光綠意參社區
02 (下稱系爭社區)事務，期間自111年10月31日至112年10月
03 31日止，每月服務費新臺幣(下同)101,000元，應於次月1
04 2日給付。系爭管理契約業已屆期，然上訴人遲未給付112年
05 9月及10月服務費共202,000元(下稱系爭服務費)，經被上
06 訴人以存證信函催告上訴人於112年12月19日前履行，然上
07 訴人仍未理會。

08 (二)此外，系爭管理契約並無附件三、四之內容；另被上訴人之
09 受僱人劉晉致辦理之112年8月19日第30屆管理委員選舉(下
10 稱系爭選舉)並無違系爭社區住戶規約(下稱系爭住戶規
11 約)；又系爭社區於112年10月及11月舉辦兩次臨時區分所
12 有權人會議選任遞補管理委員，係因第30屆委員陸續請辭方
13 有召開前開會議之需，與被上訴人無關；至上訴人支出之法
14 律顧問費亦與被上訴人無涉。是上訴人以被上訴人交接時交
15 付之系爭管理契約缺漏附件四，故得依系爭契約對被上訴人
16 罰款10,000元；及被上訴人對於劉晉致管理監督不當，致系
17 爭社區於112年10月及11月另需舉辦兩次臨時區分所有權人
18 會議選任遞補管理委員支出費用受有損失，得向被上訴人請
19 求賠償懲罰性罰金98,094元；以及爭社區因處理本案爭議支
20 出顧問費受有損失，得向被上訴人請求損害賠償50,000元；
21 並據以為抵銷之抗辯，均非有理。為此，爰依系爭管理契約
22 之約定，求為命：1.上訴人應給付被上訴人202,000元，及
23 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算
24 之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行(原審為被上訴人全
25 部勝訴之判決，即判令上訴人應給付被上訴人202,000元，
26 及自113年1月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
27 息。並依職權為假執行及免予假執行之宣告。上訴人不服，
28 提起上訴)。並上訴聲明：上訴駁回。

29 二、上訴人則以

30 (一)上訴人確實尚有系爭服務費及利息未給付被上訴人，惟查：
31 1.上訴人委任被上訴人從事系爭社區之管理維護，依據系爭管

01 理契約第5條第1款之約定，及民法第535條、541條第1項之
02 規定，被上訴人應依照善良管理人注意義務對社區文件確實
03 保管及交接。然系爭管理契約於112年10月31日期滿後，兩
04 造於當日辦理交接時，被上訴人並未將所保管之系爭管理契
05 約交付予上訴人新聘之怡佳保全股份有限公司（下稱怡佳公
06 司），經上訴人催告後始於112年12月2日交付，然所交付之
07 系爭管理契約欠缺附件三、四，屢經上訴人催討，被上訴人
08 仍拒絕提出。既被上訴人未確實保管系爭管理契約、且未確
09 實交接，均已違反系爭管理契約第5條第1項關於應盡之善良
10 管理人注意義務之約定；上訴人自得依據系爭管理契約第7
11 條第2項約定，請求被上訴人給付罰款，併依民法第544條規
12 定，請求被上訴人負損害賠償之責，然因被上訴人遲未提出
13 附件四罰款標準，故依行情價請求被上訴人賠償10,000元。

14 2.被上訴人派遣劉晉致擔任系爭社區總幹事，然：(1)劉晉致明
15 知訴外人邱育賢（下稱邱育賢）不具有管理委員參選資格，
16 且未確實查核邱育賢以區分所有權人即訴外人林孟如（下稱
17 林孟如）出具之同意書（下稱系爭同意書）為參選資格證明
18 文件之內容是否真實，即容任其參與系爭社區於112年8月19
19 日舉辦之第30屆管理委員選舉（下稱系爭選舉），致使依系
20 爭住戶規約不具系爭社區管理委員參選資格之邱育賢當選管
21 理委員、及經選任為主任委員。(2)其後，劉晉致以邱育賢為
22 主任委員向台中市南屯區公所（下稱區公所）報備時，經區
23 公所查悉邱育賢資格不符而無法完成報備後，劉晉致又擅自
24 偽造報備相關文件，以被選舉人為林孟如、及當選為管理委
25 員及被推選為主任委員等情，向區公所報備，已犯業務登載
26 不實罪嫌；(3)嗣經上訴人查悉後，邱育賢即辭任主任管理委
27 員，致生系爭社區需另行於112年10、11月召開臨時區分所
28 所有權人會議遞補選任管理委員，而支出相關費用共16,349
29 元，因此受有損害。(4)劉晉致既為被上訴人之受僱人，被上
30 訴人就其受僱人劉晉致前開明知邱育賢不具系爭選舉資格仍
31 容任其參選、及於向區公所報備未通過後，又偽造報備文件

01 以林孟如參與系爭選舉並當選為主任委員等不實內容再重新
02 提出報備等故意侵權行為、以及過失未查核系爭同意書內容
03 致邱育賢參選系爭選舉等情，均未盡監督及教育之責，業已
04 違反系爭管理契約第5條第1、2款，依據系爭管理契約第7條
05 第2款、民法184條第1項前段、第188條第1項、第544條等規
06 定，應與受僱人劉晉致連帶負損害賠償之責，且被上訴人為
07 企業經營者，則上訴人自得依據消費者保護法第51條規定，
08 請求被上訴人賠償5倍懲罰性賠償金98,094元。

09 3.系爭社區因此報備未通過、且需變更主委、另需召開臨時區
10 權人會議以符合相關規定、加以系爭管理契約又有諸多爭
11 議，致有尋求專業法律意見協助之必要，因而支出法律顧問
12 費5萬元，上訴人依據民法第184條第1項前段、第188條第1
13 項、第544條之規定，自得請求被上訴人就其受僱人劉晉致
14 之前開故意及過失行為，連帶負損害賠償5萬元。

15 4.準此，被上訴人抗辯上訴人應給付之系爭服務費與前開賠償
16 金共158,094元（計算式：98,094+10,000+50,000=158,09
17 4）抵銷後，上訴人僅需給付被上訴人43,096元（計算式：2
18 02,000-158,094=43,096）等語，資為抗辯。

19 (二)並上訴聲明：(一)原判決關於命上訴人給付逾43,906元本息部
20 分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行
21 之聲請均駁回。(三)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為
22 假執行。

23 三、爭執與不爭執事項

24 (一)不爭執事項

25 1.上訴人就系爭社區之管理維護事項，於111年8月23日後，分
26 別與訴外人永軍保全股份有限公司（下稱永軍公司）簽立保
27 全委任管理之委任合約書（下稱系爭保全契約），及與被上
28 訴人簽立系爭管理契約，合約期間均自同年10月31日起至11
29 2年10月31日止。

30 2.被上訴人指派受僱人劉晉致擔任系爭社區總幹事，負責所有
31 事務管理維護事項，其服務內容包括協助處理社區規約及各

01 項管理辦法之訂定，及協助住戶落實生活公約及各項管理
02 辦，以及執行系爭社區之區分所有權人會議召開、會議資料
03 及紀錄之整理及分送，與組織之報備等事項。

04 3.系爭管理契約112年10月31日屆期後，被上訴人與系爭社區
05 新聘之怡佳公司於同日辦理交接時，並未提出兩造簽立之系
06 爭管理契約，經上訴人於112年11月30日函催後，被上訴人
07 始於112年12月2日回函提出，惟提出之系爭管理契約內欠缺
08 附件四。

09 4.系爭社區於112年8月19日召開區分所有權人會議，舉行系爭
10 選舉，劉晉致時任總幹事，於收受邱育賢出具載稱其為區分
11 所有權人林孟如之直系親屬之同意書後（下稱系爭同意
12 書），將邱育賢以林孟如配偶身分登記參選，邱育賢並經系
13 爭選舉當選為管理委員，再經管理委員會委員互選為主任委
14 員。

15 5.劉晉致於112年9月間以邱育賢當選為系爭社區主任委員向南
16 屯區公所辦理報備時，承辦人員告知邱育賢不符主任委員資
17 格，劉晉致因此將報備申請書及檢附之會議記錄、簽到表、
18 切結書、委託書等文件上關於「邱育賢」之簽名及蓋印，全
19 數劃記刪除，並變更為林孟如之簽名及蓋印，另持以向區公
20 所報備。

21 6.系爭社區於112年10月28日由劉晉致召開第一次臨時區分所
22 有權人會議，然因人數不足而流會，再於同年11月11日另由
23 怡佳公司召開第二次臨時區分所有權人會議。

24 (二)爭執事項

25 1.系爭管理契約是否有附件三、四之內容？被上訴人交接予上
26 訴人之系爭管理契約欠缺附件三、四，是否為被上訴人怠忽
27 職守違反系爭管理契約第5條第1項約定及民法第535條、第5
28 41條第1項之規定所造成？上訴人依照系爭管理契約第7條第
29 2款及民法第544條規定，請求被上訴人賠償10,000元是否有
30 理由？

31 2.被上訴人之受僱人劉晉致容任不具有管理委員參選資格之邱

01 育賢參與系爭社區於112年8月19日舉辦之系爭選舉，以及以
02 林孟如經系爭選舉後當選為系爭社區第30屆主任委員名義向
03 區公所提出報備，是否致使上訴人需召開臨時區分所有權人
04 會議重新遞補選任管理委員以完成報備？上訴人依據民法18
05 4條第1項前段、188條第1項、第544條、消費者保護法第51
06 條之規定，請求被上訴人賠償98,094元是否有理由？

07 3.上訴人依據民法第184條第1項前段、第188條第1項、民法第
08 544條規定，向被上訴人請求賠償系爭社區尋求法律專業協
09 助所支出顧問費50,000元損失，是否有理由？

10 4.上訴人所為抵銷抗辯是否有理由？

11 四、本院之認定

12 (一)關於上訴人應給付被上訴人管理費部分

13 被上訴人主張上訴人尚未給付系爭服務費乙節，為上訴人所
14 不爭執，並有系爭管理合約、統一發票、存證信函及回執附
15 卷可參（見原審卷第19至45頁），則被上訴人此部分主張，
16 應屬有據。

17 (二)關於上訴人抵銷抗辯是否可採部分

18 按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
19 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。民法第334條第1項
20 前段定有明文。是債務之抵銷，以雙方當事人互負債務為必
21 須具備之要件，若一方並未對他方負有債務，他方尚無得主
22 張抵銷之可言。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事
23 實有舉證責任，民事訴訟法第277條定有明文，同法第400條
24 第2項對經裁判之抵銷數額，復明定有既判力，則主張抵銷
25 之當事人就其主張抵銷之債權及數額確實存在之事實自負有
26 舉證責任（最高法院88年度台上字第3398號判決意旨參
27 照）。資就上訴人各項抵銷之抗辯分述如下：

28 1.關於系爭管理契約是否有附件三、四之內容？被上訴人交接
29 予上訴人之系爭管理契欠缺無附件四，是否為被上訴人為怠
30 忽職守違反系爭管理契約第5條第1項約定及民法第535條、
31 第541條第1項之規定所造成？上訴人依照系爭管理契約第7

01 條第2款及民法第544條規定，請求被上訴人賠償10,000元是
02 否有理部分

03 (1) 接受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生
04 之損害，對於委任人應負賠償之責。民法第544條定有明
05 文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之
06 責任。民事訴訟法第277條前段亦有明文。上訴人主張：系
07 爭管理契約第7條第2項有提及「附件四」，然被上訴人並未
08 將附件四交付怡佳公司，業已違反系爭管理契約第5條第1項
09 約定及民法第535條、第541條第1項之規定，應依民法第544
10 條負賠償之責等語。為被上訴人所否認，主張：系爭管理契
11 約僅約定附件一、二，並無附件三、四之約定，則關於系爭
12 管理契約第7條第2項提及罰則部分，應以系爭保全契約附件
13 四為準等語。準此，揆諸上開說明，應由上訴人就系爭管理
14 契約內容有附件四之約定乙節，為舉證之責。

15 (2) 經查，「本條人員如有怠忽職守或其他不法之情事，甲方
16 (即上訴人)得通知乙方(即被上訴人)按情節輕重，依附
17 件四之標準予以扣減本契約委託處理罰則」系爭管理契約第
18 7條第2項固有明文(原審卷第25頁)。然查，系爭社區第29
19 屆主委即證人陳重瑋於本院審理時證稱：110年時有代表上
20 訴人與被上訴人簽立110年度之管理及保全契約其中有一張
21 罰則之約定，另外管理及保全契約是夾在一起，最後一張有
22 看到罰則之規定，其他部分沒有看到罰則等語(本院卷第21
23 0至211頁)，而所稱所後一張即系爭社區與永軍公司訂立之
24 保全契約附件二，有該文件附卷可查(本院卷第157頁)，
25 準此，證人陳重瑋代表上訴人與被上訴人簽立之110年度管
26 理及保全契約亦僅有保全契約有罰則之約定。此外，「本契
27 約以下附件視為本契約之一部分，與本契約有同等之效力：
28 附件一：行政事務工作人力配置及服務內容。附件二：環境
29 美護工作人力配置服務內容」則有系爭管理契約第17條附卷
30 可考(原審卷第29頁)；此外，系爭管理契約僅有附件一、
31 二，並無附件三、四，有被上訴人提出之系爭管理契約附卷

01 可參（原審卷第19至33頁），依此，既兩造已就附件之編
02 號、名稱、內容明訂於系爭管理契約條項中，又僅約定附件
03 一、二，而無附件三、四之內容或約定，則系爭管理契約是
04 否有附件四，即非無疑。再者，上訴人固抗辯：關於管理公
05 司派遣人員涉及不法造成社區損失之罰則，本為物業管理契
06 約內容之通則，堪認應有附件四之約定等語。然此為上訴人
07 主觀臆測，並未見上訴人就兩造訂立系爭管理契約時確有附
08 件三、四等情，另提其他事證以為其佐；準此，上訴人就兩
09 造訂立之系爭管理契約是否包含附件三、四舉證即有未足，
10 則上訴人抗辯：被上訴人交付之系爭管理契約欠缺附件三、
11 四，違反系爭管理契約第5條第1項約定及民法第535條、第5
12 41條第1項規定，即難認有據。從而，上訴人依據系爭管理
13 契約第7條第2款、民法第544條規定，請求被上訴人賠償10,
14 000元，即非可採。

15 (3)上訴人固抗辯：依照民事訴訟法第344條第1、2款、第345條
16 第1款規定，系爭管理契約書係由被上訴人保管，自有提出
17 完整契約（包含所有附件）之義務，是舉證義務應由被上訴
18 人負擔等語。然查「本契約壹式貳份，由甲、乙雙方各執一
19 份為憑」等語，有系爭管理契約附卷可查（原審卷第29
20 頁），而上訴人並未提出有附件三、四之內容之系爭管理契
21 約為證，至上訴人就系爭管理契約由被上訴人保管乙節，則
22 未另提出相關事證以為其佐，依此，則上訴人抗辯：系爭管
23 理契約由被上訴人保管，被上訴人應負文書提書義務等語，
24 即難認有據，並非可採。

25 2.關於劉晉致容任不具有管理委員參選資格之邱育賢參與系爭
26 社區於112年8月19日舉辦之系爭選舉，以及以林孟如為系爭
27 社區第30屆主任委員名義向區公所提出報備，是否致使上訴
28 人需召開臨時區分所有權人會議重新遞補選任管理委員以完
29 成報備？上訴人依據184條第1項前段、188條第1項、第544
30 條、消費者保護法第51條，請求被上訴人賠償98,094元是否
31 有理部分

01 (1)被上訴人之受僱人劉晉致是否明知邱育賢不具有管理委員之
02 參選資格，仍容任其參與112年8月19日之系爭選舉？劉晉致
03 就邱育賢以區分所有權人林孟如出具之系爭同意書為資格證
04 明文件參與系爭選舉，是否違反系爭住戶規約，而有未查核
05 系爭同意書內容真實性及違反系爭管理契約第5條第1項約定
06 及民法第184條第1項前段規定等過失？

07 ①上訴人抗辯：依據系爭住戶規約，非區分所有權人或未經區
08 分所有權人配偶同意者，均不得參選管理委員，然劉晉致明
09 知邱育賢非區分所有權人，亦未查核系爭同意書真實性，未
10 確認邱育賢是否仍具有林孟如配偶身分及是否業已離婚，即
11 任由邱育賢持系爭同意書登記參選管理委員，參與系爭選
12 舉，致邱育賢經選舉成為管理委員且被推選為主任委員等
13 語。被上訴人則以：邱育賢乃提出系爭同意書為資格證明文
14 件參與系爭選舉，合於系爭住戶規約約定，則劉晉致辦理系
15 爭選舉之過程，並無何違反民法規定及系爭住戶規約約定之
16 故意或過失等語。

17 ②經查，「主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，應
18 由區分所有權人任之。區分所有權人（但未居住社區內）不
19 得擔任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員。其餘
20 委員得由熱心住戶擔任。」、「非所有權人（直系親屬、配
21 偶）也需有所有權人簽署之同意書」系爭住戶規約第7條第5
22 項約有明文（本院卷第92頁），準此，不具區分所有權人身
23 份之人、未經區分所有權人配偶同意之非區分所有權人，即
24 不得擔任上訴人社區之管理委員。次查，「本人林孟如…同
25 意其直系親屬邱育賢代為參選第30屆本棟委員」，有林孟如
26 提出之系爭同意書附卷可參（原審卷第191頁），則被上訴
27 人主張：邱育賢既已提出系爭同意書，依據系爭住戶規約第
28 7條第5項約定，即具參選管理委員資格等語，並非無據。

29 ③上訴人固抗辯：劉晉致明知邱育賢非區分所有權人，且容任
30 邱育賢提出系爭同意書為系爭選舉之參選資格證明文件，未
31 查核邱育賢並非林孟如直系親屬、且已與林孟如離婚，致邱

01 育賢得以參與系爭選舉等語。然查，邱育賢與林孟如於系爭
02 選舉時業已離婚，固有身分證影本附卷可參（原審卷第123
03 頁），惟上訴人就劉晉致明知邱育賢與林孟如業已離婚且兩
04 人非直系血親之情，並未另提出事證為佐；此外，系爭住戶
05 規約並未約定總幹事檢核管理委員參選資格之方式，有系爭
06 住戶規約附卷可查（本院卷第85至101頁），則被上訴人主
07 張：劉晉致無從知悉邱育賢是否非林孟如配偶或直系親屬等
08 語，亦非無憑。準此，既然上訴人並未舉證證明劉晉致明知
09 邱育賢不具有管理委員之參選資格，且系爭住戶規約又無賦
10 予總幹事劉晉致查核管理委員參選資格之權限，加以邱育賢
11 又已提出系爭同意書為參選資格證明文件，則劉晉致憑以辦
12 理系爭選舉，即難認有違反系爭住戶規約或民法規定之情
13 事。從而，上訴人前開抗辯，均非有據。

14 (2)劉晉致於報備聲請文件上所為變更，是否致使系爭社區需召
15 開臨時區權人會議遞補選任管理委員部分

16 ①上訴人固抗辯：劉晉致於系爭選舉後以邱育賢為主任委員名
17 義向區公所報備時，經區公所查悉邱育賢不具有主任管理委
18 員資格而報備未果，劉晉致則逕自於相關文件上變造林孟如
19 當選為主任委員之不實登載，並持以向區公所報備，經上訴
20 人查悉後，邱育賢即辭任主任管理委員，致生系爭社區需另
21 行於112年10、11月召開臨時區分所有權人會議遞補選任管
22 理委員，因此受有損害等語。為被上訴人所否認，抗辯依據
23 系爭住戶規約，主任管理委員出缺時係由其餘當選委員遞
24 補，系爭社區並無再召開臨時區分所有權人會議選任管理委
25 員之必要等語。

26 ②按「管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公
27 寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管
28 理委員所設立之組織。」公寓大廈管理條例第3條第9款定有
29 明文。次按「公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互
30 推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委
31 員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式

01 及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。
02 但規約另有規定者，從其規定。」同條例第29條第5項亦有
03 規定。此外，「管理委員由區分所有權人會議選舉產生」、
04 「主任委員由管理委員互選產生，其他委員由主任委員於管
05 理委員中選認之」、「管理委員出缺時，由後補委員遞補。
06 主任委員出缺時依序由副主任委員、監察委員遞補，至該任
07 期屆滿止」，系爭住戶規約第7條第1、2、8項亦分別約有明
08 文（本院卷第92至93頁），準此，社區管理委員會之管理委
09 員固由區分所有權人選任，然主任委員係由當選任之管理委
10 員互選之，並非由區權人會議選任，且主任委員出缺時，得
11 由其他當選委員遞補，毋須由社區再召開區分所有權人會議
12 重新選任管理委員，先予敘明。

13 ③經查，劉晉致提出區公所之報備申請報備書、切結書、委託
14 書上記載申請人為林孟如（原審卷第105、127、128頁），
15 報備書上關於邱育賢用印均經刪除變更為林孟如（原審卷第
16 125頁）、報備書附件包含①112年8月19日區分所有權人會
17 議紀錄：關於主任委員、當選名單、印鑑欄位中，關於邱育
18 賢之記載，均刪除並變更為林孟如（原審卷第109、113、11
19 4頁）、②112年9月5日會議紀錄，關於主任委員邱育賢之記
20 載，均刪除並變更為林孟如（原審卷第115、117、119
21 頁）、③112年9月會議簽到表，關於第30屆主席邱育賢之記
22 載，經刪除並變更為林孟如（原審卷第121頁），固有報備
23 申請書附卷可考（原審卷第105至128頁），此外，劉晉致於
24 原審審理時證稱：系爭選舉後以邱育賢為主委名義報備未通
25 過，經取得林孟如同意後改列林孟如經選任為主委、並重新
26 報備等語（原審卷第245頁），則上訴人抗辯：劉晉致未經
27 系爭社區區分所有權人會議同意即以未經區分所有權人會議
28 選任之林孟如為主委名義提出報備，即非子虛。

29 ④然查，邱育賢係於112年10月12日辭任系爭社區第30屆主
30 委，有辭職書附卷可參（原審卷第231頁），揆諸上開說
31 明，主任委員係由已當選之管理委員互推，出缺時亦得由其

01 他委員遞補，並非由區分所有權人會議另行選任，是邱育賢
02 辭任主任委員後，主任委員乙職本得由其他經系爭選舉當選
03 之管理委員依系爭住戶規約重新互選及遞補，並無另由系爭
04 社區再召開區分所有權人會議另選任委員之必要，依此，上
05 訴人抗辯：系爭社區因邱育賢辭任而需另召開臨時區權人會
06 議因此受有損害，並非有理。

07 ⑤佐以，證人陳重璋於本院審理時證稱：我於112年8、9月間
08 參加系爭社區召開第30屆主監財委臨時會時知悉邱育賢已非
09 林孟如配偶，我遂辭任財委及委員，其後邱育賢及兩位委員
10 亦陸續請辭，剩下5位委員，上訴人委員的人數就不夠等語
11 （本院卷第206頁），佐以上訴人於原審自陳：邱育賢請辭
12 後，監委還有其他四位委員也一併辭職，導致委員會無法順
13 利運作，因此系爭社區另召開臨時區權人會議遞補選任管理
14 委員，第一次於112年10月召開，然因人數不足流會，第二
15 次再於112年11月召開，並提出報備等語（原審卷第308
16 頁），準此，系爭社區係因邱育賢以外之其餘委員併予辭
17 任，而有重新選任管理委員及向區公所報備之需，並非因劉
18 晉致以林孟如名義報備後，邱育賢因此辭任，即致生上訴人
19 之管理委員無法遞補或系爭社區無法向區公所報備之結果。
20 準此，上訴人前開所辯，亦非可採。

21 ⑥上訴人固抗辯：因邱育賢不具有管理委員資格，故區公所要
22 求系爭社區需辦理臨時區權人會議等語。然查「三、…本案
23 申請變更主任委員報備檢附之陽光綠意參社區第三十屆管理
24 委員會112年9月份會議紀錄，肆、議案討論：案由一：第三
25 十屆委員職務推選事宜。…決議：進行關票結果本屆各職務
26 委員當選名單如下：主任委員為邱○賢先生（戶別B18-
27 1），與本所112年9月21日公所農建字第1120027532號函予
28 貴管理委員會申請變更報備主任委員為林○如君（查貴公寓
29 大廈區分所有權人第三十屆會議簽到冊-B棟B18-1所有權人
30 為林◎如君）不同，爰請貴委員會先行釐清及說明邱君當時
31 代表林君出席區權會委託關係及擔任主任委員的資格是否符

01 合公寓大廈管理條例及上開規約等規定。」有台中市南屯區
02 公所112年10月26日公所農建字第第1120031132號函在卷可
03 查（本院卷第187至188頁），則區公所僅通知系爭社區釐清
04 並查明B棟B18-1所有權人及第30屆當選人為何人，並未要求
05 系爭社區就此召開臨時區分所有權人會議。至兩造就前開函
06 文要求上訴人依公寓大廈管理條例第25條第2項規定召開臨
07 時區分所有權人會議固不爭執（本院卷第329頁），然區公
08 所於前開函文四內文另提及臨時區權人會議之召開之原因，
09 乃係另針對重大決議出席數之利害關係人未達法定比例所為
10 建議，並非就邱育賢與林孟如之管理委員或主任委員資格疑
11 義所為回應，亦有前開函文在卷可考；準此，上訴人抗辯：
12 因劉晉致報備之林孟如主委資格與選任之主任委員邱育賢不
13 符，致區公所要求上訴人召開臨時區分所有權人會議，即有
14 誤解並非可採。至被上訴人以林孟如為主任委員向區公所報
15 備後，區公所已於第一二次臨時區分所有權人會議召開前之
16 112年9月21日同意予以備查，有台中南屯區公所114年3月27
17 日公所農建字第第1140008869號函在卷可稽（本院卷第265
18 至266頁），則上訴人抗辯，因劉晉致以林孟如為主任委員
19 致報備未完成等語，亦有誤解。益徵上訴人抗辯：系爭社區
20 因此需召開第一、二次臨時區分所有權人會議，並非有理。
21 ⑦至上訴人另抗辯：劉晉致草率辦理112年10月第一次臨時區
22 權人會議，造成出席人數不足而流會，致系爭社區由接任之
23 怡佳公司另於112年11月份召開第二次臨時區權人會議，則
24 被上訴人自應就其受僱人劉晉致之前開過失連帶負損害賠償
25 之責等語。然查，系爭社區於112年10月28日召開第30屆區
26 分所有權人第一次臨時會，然因出席人數及出席區分所有權
27 比例未達法定比例而流會，固有該次會議紀錄附卷可參（原
28 審卷第341頁），然上訴人除前開會議紀錄外，並未再提出
29 該次出席人數及區分所有權比例未足係因劉晉致過失所造成
30 之相關事證以為說明，則上訴人此部分抗辯，仍難認有理，
31 並非可取。至上訴人固抗辯證人王善元業已證稱劉晉致舉辦

01 第一次臨時區分所有權人會議有過失等語（本院卷第272
02 頁），然王善元係證稱：第一次臨時區分所有權人會議由劉
03 晉致負責召開，然因人數不足而流會等語（本院卷第214
04 頁），並未就劉晉致有何過失之情形為證述，則上訴人此部
05 分抗辯，亦屬無憑，難認可採。

06 (3)準此，上訴人依據184條第1項前段、188條第1項、第544
07 條、消費者保護法第51條，抗辯：因劉晉致以林孟如為主任
08 委員報備後，經上訴人查悉，邱育賢因此辭任主任委員，致
09 生系爭社區需重新召開區分所有權人會議遞補選任管理委
10 員，請求被上訴人賠償其損害，並主張依消費者保護法規
11 定，另請求懲罰性賠償計98,094元等語，即難認有據，而非
12 可取。

13 3.關於上訴人依據民法第184條第1項前段、第188條第1項、民
14 法第544條向被上訴人請求賠償系爭社區尋求法律協助支出
15 顧問費50,000元損失是否有理部分

16 (1)上訴人主張被上訴人之受僱人劉晉致偽造報備文件之會議紀
17 錄，報備未參選委員及主任委員之林孟如為主任委員，致區
18 公所認為系爭社區就系爭選舉之報備不合，並致使上訴人無
19 法變更主委，加以被上訴人始終不配合交接文件，致使上訴
20 人需尋求法律協助，而向律師事務所支出顧問費50,000元，
21 被上訴人依據民法第184條第1項前段、第188條第1項、民法
22 第544條規定自應賠償上訴人此部分損害等語。為被上訴人
23 所否認，抗辯顧問費非伸張權利或防禦上所必要，與本案無
24 關，自不得向被上訴人請求等語。

25 (2)按公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及
26 其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召
27 集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或
28 推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。公
29 寓大廈管理條例第28條第1項定有明文。次按，損害賠償之
30 債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有
31 相當因果關係為成立要件（最高法院48年臺上字第481號判

01 例意旨參照)，亦即損害之發生，必基於侵權行為所導致，
02 而有因果關係，方得據以主張損害賠償。

03 (3)經查，系爭社區係依據前開公寓大廈管理條例之規定而向區
04 公所為主任委員之報備，則上訴人因主任委員選任及報備之
05 需而洽詢律師事務所支出之顧問費，即非因被上訴人或被上
06 訴人之受僱人所造成。此外，上訴人就抗辯之被上訴人未配
07 合交接乙節，所為舉證尚有不足；另上訴人所抗辯：因劉晉
08 致記載林孟如為主任委員向區公所所為報備，致上訴人無法
09 變更主委委員等情，亦無所據，均經本院認定如前，則上訴
10 人支出顧問費與被上訴人之受僱人劉晉致之前開行為間實難
11 認有何因果關係，準此，上訴人依據民法第184條第1項前
12 段、第188條第1項、民法第544條規定向被上訴人請求顧問
13 費之賠償，難認可採。

14 4.關於上訴人所為抵銷抗辯是否有理由部分

15 上訴人前開抗辯均非有理，故上訴人以158,094元之損害賠
16 償請求權（計算式：10,000元+98,094元+50,000元=158,09
17 4元）與本件被上訴人主張之報酬為抵銷，難認有據，並非
18 可採。

19 五、綜上所述，上訴人所為前開抵銷之抗辯，均無理由，不應准
20 許。原審判決上訴人應給付被上訴人系爭服務費及利息，並
21 依職權為假執行及免為假執行之宣告，核無不合，上訴人上
22 訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，並無理由，
23 應駁回其上訴。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，併此敘明。

27 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
28 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

29 中 華 民 國 115 年 3 月 6 日

30 民事第七庭審判長 法官 張清洲

31 法官 王詩銘

01

法 官 陳航代

02 以上正本係照原本作成。

03 本判決不得上訴。

04 中 華 民 國 115 年 3 月 6 日

05

書記官 陳俐蓁