

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度重上字第67號

上訴人 ○○○○管理委員會

法定代理人 王顯正

訴訟代理人 蘇仙宜律師

金湘惟律師

被上訴人 賴珈汶

訴訟代理人 羅國斌律師

複代理人 孫逸慈律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，上訴人對於民國111年12月21日臺灣臺中地方法院111年度重訴字第21號第一審判決提起上訴，並為訴之變更，本院於113年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

變更之訴駁回。

變更之訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、本件上訴人於上訴後，其法定代理人已變更為王顯正，並據其聲明承受訴訟（見本院卷一第82、101-102頁），核與民事訴訟法第175條第1項規定相符，應予准許。

二、按請求之基礎事實同一者，原告得在第二審為訴之變更或追加，毋庸被告之同意，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款規定自明。又依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員會（下稱管委會）係由區分所有權人

（下稱區權人）選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行區權人會議決議事項及公寓大廈管理維護事務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，無實體法上完全之權利能力，自與區權人之自然人具有完全權利能力者，並不相同（最高法院109年度台上字第2087號民事判決）。經查，本件上訴人之上訴聲明原為：☐原判決廢棄。☐被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）920萬元，及自起訴狀繕本

送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。□願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第7頁）；嗣將上訴聲明變更為：□被上訴人應給付○○○○公寓大廈全體區分所有權人920萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。□願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷二第3頁）。是上訴人之上訴聲明原請求被上訴人應給付「上訴人」，嗣更正為應給付「○○○○公寓大廈全體區分所有權人」，因管委會與區權人係不同權利主體，上訴人請求給付之受領主體，前後更迭，已涉聲明變更，非聲明之誤繕或不明確、不完足之更正，顯非單純更正或補充法律意見，核屬訴之變更。被上訴人雖表示不同意上訴人所為訴之變更（見本院卷二第250頁），惟上訴人於本院所為變更之訴與原來之訴均本於同一之原因事實，且其主要爭點又具有共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原來請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭，合於第255條第1項第2款之規定，應予准許。另上訴人在第二審已合法為訴之變更，原訴視為撤回，第一審就原訴所為判決，當然失其效力，第二審法院僅就新訴為裁判即足，無須更就該判決之上訴為有無理由裁判（最高法院109年度台上字第2087號判決意旨參照）。

- 三、復按當事人對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，非在第二審程序禁止之列（民事訴訟法第447條第1項但書第3款規定參照）。故當事人以在第一審已經主張之爭點，即其攻擊或防禦方法（包含事實、法律及證據上之爭點），因第一審法院就該事實、法律及證據上評價錯誤為理由，提起上訴，其上訴理由，仍在第一審審理之範圍內，應允許當事人就該上訴理由，再行提出補強之攻擊或防禦方法，或就之提出其他抗辯事由，以推翻第一審法院就該事實上、法律上及證據上之評價，此尋繹該條項但書第3款之修正理由自明（最高法院108年度台上字第515號判決意旨參

照)。查上訴人於民國111年9月14日提出民事準備三暨爭點摘要狀（見原審卷三第11-14頁），可知上訴人於原審即已主張107年4月25日所簽署工程合約書，係屬偽造，並非真正，且被上訴人未經管委會或區權人會決議授權，而擅自越權與第三人中盛機電有限公司（下稱中盛公司）簽約等情，則上訴人於本院主張107年4月25日工程合約書上印文並非真正，依上開說明，核屬係補強之攻擊或防禦方法，尚無不合。

貳、實體方面

一、上訴人主張：

被上訴人於106年1月1日起至107年12月31日止，擔任伊所屬○○○○公寓大廈（下稱系爭社區）之第2屆、第3屆主任委員，訴外人允將建設股份有限公司（下稱允將公司）於106年6月15日點交系爭社區所屬三菱超高大樓高速電梯（含1部貨梯、4部客梯共5部電梯，下稱系爭電梯）予系爭社區。惟被上訴人於擔任主任委員期間，未善盡與處理自己事務為同一之注意義務，利用社區剛交屋，住戶間並不熟識，亦缺乏超高大樓電梯保養專業知識，為使熟識好友謝陞奇經營之中盛公司擔任系爭電梯保養廠商，藉詞系爭電梯之電梯控制器密碼為三菱電梯公司所有，電梯保養必須受限該公司，保養費高於業界許多且無議價空間為由，建議更換日本安川電梯控制器，任一廠商均可全責保養，否則須調漲管理費，而蓄意誤導、利誘區分所有權人於106年12月9日召開第3屆區權人會議（下稱系爭區權會）決議通過將系爭電梯之控制器更換為日本安川電梯控制器。再於107年1月19日開會時，僅邀請中盛公司參與評比，排除臺日電梯、銘豪機電等廠商遴選機會，且被上訴人於107年2月7日已代理伊與中盛公司議約完成簽訂中盛電梯電梯控制器更換工程合約（下稱系爭前契約）後，竟另於107年4月20日管委會會議表示中盛公司已收到訂金開始備料，惟須結合小部分英國製艾默生驅動模組，仍為日本安川電梯控制器，再以倒填日期及偽造印文方式，偽造107年4月25日工程合約（下稱系爭後契約），或逾越授權擅自與中盛公司簽訂系爭後契約，增加系爭前契約所無之

違約金450萬元條款，更於擔任伊第4屆、第5屆委員時，極力鼓勵其他委員同意通過驗收並付款，使中盛公司安裝非約定之中國大陸製尼得科電梯控制器以魚目混珠，並進場保養系爭電梯起至109年3月26日止，致系爭電梯安裝後總計發生64起故障事件，且無法通過中華民國升降設備安全檢查協會檢測。嗣因中盛公司片面終止系爭契約後，無其他廠商願意接手保養系爭電梯，伊迫於無奈於109年5月17日召開臨時區權人會議，並決議通過將系爭電梯之電梯控制器，更換回原三菱超高速電梯控制器，致系爭社區受有920萬元損害，爰依民法第544條規定，請求被上訴人如數賠償本息等語（原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服原判決，全部提起上訴）。並變更其訴之聲明：(一)被上訴人應給付全體區權人920萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)上訴人願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：

本件並非公寓大廈管理條例第36條第7款之事件，上訴人並無訴訟實施權；再者，伊擔任主任委員係無給職，系爭區權人會決議通過將系爭電梯之控制器更換為日本安川控制器，伊經授權執行更換電梯控制器事宜，而系爭前契約僅係草約，並非正式合約，伊未參與，且依住戶規約第15條第7款規定，係由監察委員保管管委會大章，作為審核簽約用印，伊未保管大章，無法私自於系爭後契約上用印。又管委會107年4月20日會議中，經全體委員一致通過將系爭電梯控制器中之驅動器更換為英國艾默生驅動器之升級不加價方案，故更換系爭電梯之控制器非伊獨斷決定，中盛公司更換系爭電梯控制器，係由管委會監督，於完成更換後亦由管委會監督，並經3家第三方單位安全通過，開放住戶使用逾1年，期間除因109年2月17日臺灣電力公司突然停電造成系爭電梯停機關人外，其餘僅為零配件老舊替換修繕，並無重大故障事件。況且，伊已於107年12月31日卸任主任委員，109年臨時區權會決議花費920萬元更換為三菱電梯控制器，與伊無關等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)變更之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免假執行。

三、本件依民事訴訟法第463條、第270條之1第1項3款規定經兩造整理爭執、不爭執事項，並協議簡化爭點如下（見本院卷一第218-220頁、卷二第187頁）：

(一)不爭執事項：

- 1.上訴人所屬系爭社區係由允將公司興建、銷售，於105年間陸續交屋並成立第1屆管理委員會。
- 2.被上訴人係受區分所有權人委任，擔任系爭社區管委會第2屆、第3屆主任委員（第2屆任期自106年1月1日起至同年12月31日止；第3屆任期自107年1月1日起至同年12月31日止），均為無給職（見原審卷二第81頁住戶規約）。
- 3.允將公司與上訴人曾就系爭社區公設點交事宜，於106年6月2日進行協議（見原審卷一第289-293頁協議書）。
- 4.上訴人於106年12月9日召開系爭區權會時，經表決結果有106票及出席區分所有權比例21386.26平方公尺同意更換電梯控制器為日本安川控制器。不同意有1票及出席區分所有權比例162.5平方公尺。並授權下屆管委會執行更換控制器事宜，與建商協商爭取補助更換控制器費用（見原審卷一第47-48頁○○○○社區第3屆區分所有權人會議紀錄）。
- 5.兩造不爭執107年2月7日中盛電梯控制更換工程合約書之形式真正（見原審卷一第49頁）。
- 6.系爭社區之貨梯於000年00月間更換控制器，1、2號電梯於108年5月底更換控制器，3、4號電梯於000年0月間更換控制器。
- 7.上訴人於109年3月26日與中盛公司終止保養契約。
- 8.上訴人於109年5月17日召開臨時區權會，經區權人117位出席，86票同意回復原廠三菱電梯系統，所需經費為920萬元〈含稅〉（見原審卷一第113-115頁○○○○第5屆第1次臨時區分所有權人會議紀錄）。

(二)主要爭點：

- 1.上訴人於本案有無當事人不適格？
- 2.上訴人主張被上訴人擔任主任委員期間主導、游說更換系爭電梯之電梯控制器為日本安川電梯控制器，違反受任人應盡義務而有過失，是否可採？

- 3.上訴人主張被上訴人以倒填日期方式、偽造上訴人印文之方式偽造107年4月25日合約，若認該合約為真正，被上訴人逾越授權擅自簽署107年4月25日合約，違反受任人應盡義務而有過失，是否可採？
- 4.上訴人主張被上訴人於000年00月間受領中盛公司交付更換貨梯之電梯控制器而有過失，是否可採？
- 5.上訴人依民法第544條規定，請求被上訴人給付920萬元本息，有無理由？

四、得心證之理由

(一)上訴人於本案並無當事人不適格：

- 1.按公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管委會係由區權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行區權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，於完成社團法人登記前，屬非法人團體，固無實體法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管委會之名義為交易者比比皆是，依民事訴訟法第40條第3項、公寓大廈管理條例第38條第1項規定，明文承認管委會具有訴訟當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於同條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，規定其於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管委會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權（最高法院98年度臺上字第790號判決意旨參照）。是管委會倘基於職務之執行，而對他人主張權利時，其本身縱非權利義務歸屬之主體，亦應認得依上開條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理（即無須以全體區分所有權人為請求主體），以管委會為原告起訴請求，使判決效果歸於區權人，俾迅速而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必要耗費。
- 2.次按公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管委會負責管理，公寓大廈管理條例第18條第3項前段亦有明定。所謂管理，通常包含保管、使用及收益。是管委會雖非區分所有權人，然其本於管理權就公寓大廈公共基金遭侵害所生之私

法上爭議，依前揭說明，無論為保管、使用、收益或請求返還，均有訴訟實施權，即為適格之當事人。查上訴人係起訴主張被上訴人明知系爭社區電梯無任何問題，取得允將建設公司供為三菱電梯保養費120萬元後，卻引進友人經營之中盛機電公司並更換非約定且無法通過安全檢測之電梯控制器，致系爭社區需另行花費920萬元更換為三菱電梯控制器等情，所涉顯係上訴人關於社區收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用，而該等事項乃管委會之職務範圍，復為公寓大廈管理條例第36條第7款所明定，則其據此請求被上訴人對系爭社區全體區權人負損害賠償之責，自堪認上訴人係就與其管理權限及職務範圍相關之爭議提起本件訴訟甚明。

- 3.另按於能力、法定代理權或為訴訟所必要之允許有欠缺之人所為之訴訟行為，經取得能力之本人、取得法定代理權或允許之人、法定代理人或有允許權人之承認，溯及於行為時發生效力。民事訴訟法第48條定有明文。查系爭社區於108年8月3日第四屆區分所有權人第一次臨時會議中，主席致詞報告系爭電梯爭議情事，復於109年5月17日第五屆區分所有權人第一次臨時會議中對決議追究系爭電梯爭議造成區權人之權益受損，授權上訴人進行法律究責及損害賠償請求，雖因出席人數不足流會，有該會議紀錄在卷可考（見原審卷一第57-106頁、第113-114頁）；但系爭社區嗣於112年6月18日召開臨時區權會，通過授與上訴人對被上訴人提起債務不履行損害賠償訴訟之訴訟實施權，並追認上訴人於本件訴訟先前之一切訴訟行為之決議，有112年6月18日區權會議記錄在卷可稽（見本院卷二第51-59頁）。足認上訴人係本於其管理系爭社區公共基金之權限，經區權人會議追認授權提起本件訴訟，依前開規定及訴訟擔當之法理，堪認上訴人已取得本件訴訟實施權，得主張系爭社區區權人對於被上訴人之權利，其當事人之適格並無欠缺。從而，被上訴人抗辯上訴人不具實體法上之權利能力欠缺當事人適格，且非權利受侵害之人，應不得依據實體之法律關係，提起本件訴訟云云，自非可採。

(二)上訴人主張被上訴人應負民法第544條之損害賠償責任，為不可採：□

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之損害，對於委任受任人處理委任事務，應負賠償之責，又未受報酬之受任，應以與處理自己事務為同一之注意處理委任事務，民法第544條、第535條前段分別定有明文。次按民法上所謂過失，以其欠缺注意之程度為標準，可分為抽象過失、具體過失及重大過失三種。應盡善良管理人之注意而欠缺者為抽象過失；應與處理自己事務為同一注意而欠缺者為具體過失；顯然欠缺普通人之注意者為重大過失。是以有無抽象過失係以是否欠缺應盡善良管理人之注意定之；有無具體過失係以是否欠缺應與處理自己事務為同一之注意定之；有無重大過失係以是否顯然欠缺普通人之注意定之。苟非欠缺應與處理自己事務為同一注意，即不得謂之有具體過失（最高法院96年度台上字第1649號判決參照）。經查，被上訴人擔任系爭社區第2、3屆主任委員均係無給職，為兩造所不爭執，且有系爭社區住戶規約第15條第10項約定明確（見原審卷二第81頁），足認被上訴人擔任上訴人主任委員未受有報酬，依上開說明，被上訴人處理委任事務，僅須盡與處理自己事務為同一之注意，即對於具體過失須負責。

2.上訴人主張被上訴人擔任主任委員期間主導、游說更換系爭電梯之電梯控制器為日本安川電梯控制器，違反受任人應盡義務而有過失，不可採：

(1)查，上訴人於106年10月12日召開106年10月份第1次管委會會議，會議主席為被上訴人，出席人員有當時之監察委員趙居儀、財務委員洪家暖、設備委員興俞、會館委員鄭雅惠、事務委員潘淑敏、安全委員傅季俞，中盛公司亦派員列席該會議，該次會議議案二為「討論通用型電梯控制系統更換討論案。」，並決議「…3.由於三菱電梯全責保養費用高於中盛電梯全責保養費用每月19萬1,250元，再加上許可證費用每年6,300元…，及電梯保單費用，每月保養費用差額高達近20萬元…，即一年差額約240萬，等於以攤提15個月的差額即可更換控制器，未來可不必受限三菱控制器而給付龐大

修繕費用。中盛電梯建議採用日本安川電機通用型電梯控制器，該控制器優於三菱控制器（如附件一）可不被單一廠商綁定，爾後任一家廠商都可進場保養維護，控制器更換施工期約要8個月。4. 管委會先行籌劃，避免電梯控制系統故障後，影響住戶使用權，擬按月提撥電梯修繕基金專款專用外，以長遠考量，避免未來電梯修繕成為社區重大負擔，全體委員同意授權先由賴主委與建商協商，爭取更改電梯控制系統經費，交管委會討論後，再提交區分所有權人會議決議。」等情，有該次會議紀錄附卷可稽（見原審卷二第39-48頁）。足認上訴人係因三菱公司保養電梯費用較貴，增加社區財務支出，且保養廠受限，經全體委員充分討論後，同意將「更換電梯控制器」議案提交區權會決議，並非被上訴人自行決定更換電梯控制器。

(2)再觀之106年12月9日系爭區權會會議記錄所載（見審卷一第47-48頁），該次會議第二案為「電梯更換日本安川控制器討論案」、說明：「三菱電梯控制器密碼為三菱所有，電梯保養必須受限三菱電梯，保養費高於業界很多，且毫無議價空間，更換日本安川一體化驅動（通用型）電梯控制器，可以不受單一廠商綁定，爾後任一家廠商都可全責保養，確保日後不會造成重大修繕費用。」、擬辦：「(1)同意已達規定法定人數則更換電梯控制器。(2)不同意（則不做更換）」、決議：「經表決結果為：(1)同意更換電梯控制器：有106票及出席區分所有權比例21386.26平方公尺。(2)不同意：有1票及出席區分所有權比例162.5平方公尺。同意票數及區分所有權比例已達通過門檻，同意更換電梯控制器，並授權下屆管委會執行更換控制器事宜，與建商協商爭取補助更換控制器費用。」等情，足見此案係經參與區權會之住戶充分表達意見及討論後，各自出於自由意志考量更換電梯控制器與否，自行投票決定，最終因106票同意，達到通過門檻，乃作成「同意更換電梯控制器」並授權下屆（即第3屆）管理委員會執行更換電梯控制器事宜之決議。

(3)上訴人雖主張被上訴人明知系爭電梯並無問題，被上訴人係以使社區所屬電梯成為「通用型」（任何電梯保養廠商均有

能力保養)為由,主導、游說社區住戶,致系爭區權會決議更換電梯控制器,並提出系爭社區106年12月9日區權會錄音譯文為證(見原審卷二第49-51頁)。被上訴人雖以該譯文非逐字逐句轉譯而爭執其形式之真正云云,然其並未爭執該譯文內各該發言人所述內容之真實性,本院認仍得採為判決之基礎。惟觀之系爭區權會譯文內容可知,被上訴人係針對議案說明提案原因,及其與三菱公司協商保養電梯費用及服務內容之過程,僅屬其個人意見之陳述,又該會議中亦有其他住戶當場表示意見認為如更換系統相容性如何,應有說明,不要僅以價格為唯一考量等語。又系爭電梯於建商點交後至更換系爭電梯控制器前,雖僅使用1年多,惟106、107年間各電梯均有通報故障,有上訴人提出之各電梯故障情形說明附卷可稽(見原審卷一第51-54頁);且參與系爭區權會之人均係社區住戶,對於系爭電梯是否有故障知之甚詳,應不至僅因被上訴人之說詞即有所誤認。足認系爭區權會中之住戶既均得表示意見並參與討論後,各自基於是否願以較高價格由原廠保養,或以較低之價格交由其他廠商等因素,自行考量後投票決定,最終經106票同意,難認全係基於被上訴人之意見說明;況且被上訴人於系爭區權會中並未宣稱其有電梯保養專業,參與會議之區權人亦知悉被上訴人僅係就其了解之內容所為陳述,實難認被上訴人以主席身分表示個人主觀意見,有何未盡與處理自己事務為同一注意之過失。至上訴人另主張於106年10月份第1次會議並未授權調漲管理費,被上訴人卻於系爭區權會投票單上記載「反對則採管理費每坪調漲20元作為三菱電梯公司保養及維修之經費」,並提出投票單為證(見原審卷一第45頁);惟該投票單僅足證投票單有上開記載,尚難認定該投票單之擬定係被上訴人個人所為。再者,上訴人該次會議中確已討論依三菱公司保養價格,全年可能增加支出之費用為何,已如前述,則依其等計算後,認如由三菱公司全責保養則須調漲管理費,加註於投票單上,供各區權人評估、計算,尚難認係逾越上訴人該次會議之決議範圍。是依上訴人舉證尚難認系爭區權會作成更換系爭電梯控制器之決議,係因被上訴人個人

游說、主導而作成，亦未能證明被上訴人就系爭區區權會更換電梯控制器之決議，有何未盡與處理自己事務為同一之注意之過失。

3.上訴人主張被上訴人以倒填日期方式、偽造上訴人印文之方式偽造107年4月25日合約，違反受任人應盡義務而有過失，為不可採：

(1)按系爭社區住戶規定第15條第1項約定，主任委員對外代表管委會，並依管委會決議執行公寓大管理條例第36條規定事項（見本院卷三第202頁）。職是，主任管理委員為執行管委會決議事項所為之行為，其執行之方式、細節、具體內容等，均需經管委會會議決議，個別管理委員實無獨自行為之權。經查，上訴人於107年1月19日舉行之107年度1月份臨時會會議，列席單位有潔泰企業、中盛電梯公司、瑞克迅、真禾機電，會中討論電梯更換控制器廠商遴選案，中盛電梯公司、臺日電梯、銘豪機電均已提出報價，中盛電梯公司同意降價為600萬元（並同意無息分期、配合全責保固）、臺日電梯同意降價為800萬元（不同意採分期）、銘豪機電1000萬元（不同意採分期），經委員會討論後決議由中盛電梯負責電梯控制器更換工程，請中盛電梯公司擬定合約書草稿並提送管委會審核等節，有107年度1月份臨時會會議紀錄附卷可稽（見原審卷一第387-391頁）。足認該次會議，有系爭電梯當時之保養廠商中盛電梯公司係，與其他為系爭社區服務廠商一同列席參與會議，且中盛公司、臺日電梯、銘豪機電不論是否派員參與會議，均有機會就其原提出之報價與上訴人進行協商，上訴人主張被上訴人排除臺日電梯、銘豪機電參與會議，顯不足採。

(2)又依108年6月13日之第四屆管委會108年度6月份會議紀錄所載：議題七「社區管理委員會印章管理辦法討論案。」、說明「查歷屆以來，管委會與所有廠商簽訂合約，須經由委員會決議後，由監委審閱合約內容，再以監委保管的大章作為合約用印，由監委蓋大章、主委蓋小章雙方互相監督，以上是否明訂列入合約用印管理辦法，呈請各委員討論。」、決議「經委員討論後決議，投票7票同意遵循管委會用印流程

訂定印章管理及合約用印辦法：…□社區所有合約、重要公文，必須經監委審核後，以監委保管之大章作為合約、重要公文的用印章，合約的製定必須依照委員會多數決議執行，由監委審閱後蓋大章，主委審閱後蓋小章達到雙重監督。」（見原審卷一第483頁）；及108年6月19日第四屆管委會108年度6月份第一次臨時會議紀錄所載：議題四「監察委員糾舉主委（張素幸）違反社區合約簽訂討論案。」、提案人「監察委員」、說明「社區歷屆所有合約書、重要公文，皆經由監委審閱後，以監委保管之大章作為合約、重要公文的用印章，合約的內容必須經過委員會審核，經多數決議通過執行，再由監委審閱蓋大章、主委審閱後蓋小章，以達到雙重監督。」（見原審一第197頁）等內容。並參以上訴人於108年6月21日發給訴外人奧迪斯公寓大廈管理維護有限公司之存證信函內記載：「□本管委會慣行簽訂合約廠商，除得過半數委員表決同意，須再經由監察委員審核蓋大章，再呈主任委員審視合約內容無異後蓋小章，合約用印方可成立。」等語（見原審卷一第221頁）。可知系爭社區成立管委會後，歷年來上訴人之大章係由監察委員保管，且簽訂正式合約需由監察委員審核蓋大章，再經主任委員審視後蓋小章，合約用印方可成立，以達到雙重監督，避免監委或主委擅專之弊。又上訴人自承：（問：管委會的大章由何人保管？）第2、3屆的時候由監委保管一情明確（見原審卷一第254-255頁），可見被上訴人任第2、3屆主任委員期間，關於上訴人簽訂合約用之大章確係由監察委員保管無誤。且觀之系爭後契約書（見原審卷一第409-433頁），其主契約及附件完整無缺，並蓋有上訴人大章及被上訴人小章之印文，符合當時上訴人與廠商簽訂合約之慣行方式。

- (3)況且，上訴人雖主張系爭後契約之上訴人印文為被上訴人所偽造，然經本院依上訴人聲請將系爭後契約之上訴人印文，與兩造均不爭執真正之凱基商業銀行股份有限公司112年8月24日函送之取款憑條原本（見本院卷二P219、223、233、235、239、241頁印文）、電梯全責保養契約書原本、病媒蚊防制合約書、園藝維護保養合約、游泳池等保養合約、機

械停車設備保養合約書、洗窗機設備保養合約原本（見本院卷二第329、335、359、361、393、399、369頁印文），及附件二編號③特約店家合約、⑦清洗外牆工程合約、⑧游泳池承攬合約之原本（見本院卷二第357、379、387頁），及第一屆管委會大印關防移交清冊原本（見本院卷三第7頁上方關防印文部分）上之上訴人印文為參鑑印文，一同送請法務部調查局鑑定結果，參鑑印文中，除凱基商業銀行107年6月4日及6月26日之2張取款憑條及病媒蚊防治合約書上所蓋之上訴人印文，因蓋印條件欠佳，致紋線細部特徵不清原因無法鑑定外，其餘參鑑印文均與系爭後契約書上所蓋之上訴人印文相同，研判應係出於同一印章所蓋，有法務部調查局文書暨指紋鑑識實驗室鑑定書在卷可稽（見本院卷三第61-71頁），而上訴人因此具狀表示不再爭執後契約為被上訴人所偽造（見本院卷三第175頁），足證系爭後契約書為真正，其上所蓋之上訴人印文並非偽造。

- (4)上訴人雖主張系爭前契約才是上訴人與中盛公司就系爭電梯控制器更換之正式工程合約云云；惟觀之上訴人提出之系爭前契約（見原審卷一第49頁），僅有上訴人之大章、收發章之印文，及中盛公司大、小章印文，而無被上訴人之小章印文，即被上訴人並未於系爭前契約用印，尚不符合系爭社區前揭印章管理辦法，無從認係正式成立之工程合約。且上訴人與廠商簽訂合約之慣行方式，係過半數委員表決同意，須再經由監察委員審核蓋大章，再呈主任委員審視合約內容無異後蓋小章，合約用印方可成立，已如前述；然系爭前契約書不僅欠缺當時主任委員即被上訴人之印文，甚至蓋有上訴人管理委員會「收發章」之印文，而觀被上訴人所提出未為上訴人爭執之上訴人於107年及108年間與各協力廠商簽署之正式合約書（見本院卷一第267-379頁），各該合約書用印情形，雖有部分欠缺主任委員印文之情形，但沒有任何一份合約書有蓋管理委員會「收發章」之印文，足證系爭前契約書用印方式（上訴人管理委員會大章＋收發章），與上訴人跟協力廠商簽訂正式合約之慣行方式（上訴人管理委員會大章＋主任委員小章）顯然不同，更難認系爭前契約係上訴人

與中盛電梯公司簽訂之正式合約，是上訴人主張系爭前契約係正式合約，不足採信。

(5)上訴人另主張被上訴人係以倒填日期之方式，偽造系爭後契約云云，然為被上訴人所爭執，且查：

- ①觀之上訴人106年10月12日第二屆管委會106年度10月份會議紀錄所載：議題二「通用型電梯控制系統更換討論案」所載「由保養廠商中盛電梯列席報告說明（附件1）」，而該附件1（見原審卷二第48頁）所示電梯控制器廠牌，與系爭後契約書附件所示電梯控制器廠牌完全相同（見原審卷三第89頁）。且依106年12月9日系爭區權會決議同意更換電梯控制器（見原審卷一第47-48頁），及107年1月19日第三屆管委會107年度1月份臨時會會議，中盛電梯公司係以當時之電梯保養廠商與社區其他服務廠商一同列席參與會議，且該次會議有三家電梯廠商即中盛電梯、臺日電梯及銘豪機電參與電梯控制器廠商遴選案之報價，非僅中盛電梯公司獨家報價，最終「全數委員」通過由中盛電梯公司負責承攬社區電梯控制器更換工程；上訴人復依107年1月19日委員臨時會會議決議，於107年2月7日召開管委會，說明「由中盛電梯承攬更換電梯控制器工程600萬並同意採無息分期、配合全責保固，請中盛電梯送合約書草稿，呈請委員審閱討論。」，並決議「原工程費用議價為600萬元，經賴主委已向建商協調爭取電梯更換控制器經費補助100萬元，賴主委個人贊助50萬元，廠商同意以450萬元採無息分期方式付款（每月5萬×90期），包含客梯4台、貨梯1台及197戶室內叫電梯，經在場委員一致同意，與中盛電梯公司簽署電梯控制器更換工程合約。」（見原審卷三第121頁）。足見上訴人於107年1月19日會議決議通過由中盛公司負責電梯控制器更換工程後，才請中盛公司擬定「合約書草稿」並提送管委會審核。
- ②再依上訴人第三屆管委會107年2月7日107年度二月份會議紀錄所載：「說明」依107年1月19日委員臨時會會議決議辦理，由中盛電梯承攬更換電梯控制器工程600萬並同意採無息分期、配合全責保固，請中盛電梯送合約書草稿，呈

請委員審閱討論。「決議」原工程費用議價為600萬元，經被上訴人向建商協調爭取電梯更換控制器經費補助100萬元，被上訴人個人贊助50萬元，廠商同意以450萬元採無息分期方式付款（每月5萬×90期），包含客梯4台、貨梯1台及197戶室內叫電梯，經在場委員一致同意，與中盛電梯公司簽署電梯控制器更換工程合約內容（見原審卷□第121頁），可知中盛電梯公司係於該次會議前先行提交「合約書草稿」即系爭前契約給管理中心，管理中心收到該文書後蓋用上訴人管委會之「收發章」以示收到，並於該次會議中將該文書提交管理委員審閱討論。佐以上訴人提出當次會議錄音譯文（見本院卷二第71-94頁），於該次會議討論過程中，被上訴人與其他管理委員就合約中關於日期部分同意進行修改，另有討論增列罰責事項，而中盛電梯公司並非負責人到場，而係由該公司之師傅到場參與討論，其顯非可就此等重要事項有決定權之人員；況經討論後，就施做之電梯順序、施工保護、施工期間之公告及配套措施等等事項，均仍需待與中盛電梯公司討論、評估，是上訴人當無於107年2月7日當日立即審閱討論系爭前契約書所載契約條款後，即於同日用印簽署該合約之可能。

- ③參以上訴人就第三屆管理委員會於107年3月7日107年度三月份會議討論有關「上次會議決議執行情形」時，會分別就待執行與已執行事項，在「執行情形」欄內容記載「依」會議決議執行、「已依」會議決議執行2類（見本院卷一第168-169頁），依該次會議記錄所載，其中關於系爭電梯更換控制器合約研討案，係記載「依」會議決議執行，與中盛電梯公司簽署電梯控制器更換工程合約，並由主委贊助50萬作為訂金支付，進行更換事宜，並非「已依」會議決議執行；復觀上開會議紀錄管理服務中心工作報告管理中心工作報告「日期：2/7」一欄並無管委會於107年2月7日與中盛電梯公司簽訂更換電梯控制器工程合約書之記錄，確難認上訴人已於107年2月7日與中盛公司簽訂正式合約。另依上訴人於107年4月20日第三屆管委會4月份會議記錄所載，「說明」為更換電梯控制器備料之所需，

管委會應支付3成訂金以利訂料。安川控制器設備經測試，採以英國艾默生公司驅動模組結合，可以達到最佳效能，相對會增加設備費用，由中盛電梯謝經理列席說明。「決議」經主委協商後，中盛電梯同意以主委贊助的50萬元做為訂金，待電梯控制器完成測試後再請款。經委員與中盛電梯協商升級不加價，經全數委員同意設備升級不加價方案（見原審卷一第393-397頁）等各事件之時序歷程，可知上訴人107年4月20日第三屆管委會4月份會議針對上開議案討論，並與中盛電梯公司達成協議作成上開決議後，始由當時之監察委員趙居儀審閱系爭後契約書及其附件後，蓋上訴人之大章、由當時之主任委員即被上訴人審閱後蓋被上訴人之小章，而與中盛電梯公司簽署完成該更換電梯控制器工程合約，系爭後契約之時間難認有與事實不符。是上訴人主張被上訴人有倒填系爭後契約日期云云，自不可採。

4.上訴人主張被上訴人逾越授權，擅自簽署系爭後契約，違反受任人應盡義務而有過失，亦不可採：

(1)變更電梯控制器品牌部分：

①上訴人於106年10月12日召開第2屆管理委員會10月份會議，決議授權被上訴人與建商協商爭取更改電梯控制系統經費，交付上訴人討論後，再提交區權會決議，經系爭社區於106年12月9日召開系爭區權會決議將系爭電梯之控制器更換為日本安川控制器，並授權管委會執行更換控制器事宜，均詳如前述。而上訴人主張被上訴人簽署之系爭後契約，履約標的為「日商尼得科康迪克控制安川驅動器之電梯（穩定型）控制器」，已完全非屬「日本安川」廠牌之電梯控制器一節，固以系爭後契約為證。然觀之系爭後契約之工程圍及費用事項中，雖記載「更換日商尼得科康迪克控制安川驅動器之電梯（穩定型）控制器」，然其後附記「（詳附件一）」，而該契約之附件，確係附有YASKAWA安川電梯一體化驅動控制器、英國艾默生電梯專用區動器等設備之說明文件，並有中盛公司與上訴人之騎縫章（詳原審卷三第89-117頁），可知系爭後契約之標的與系爭區權會授權之日本安川

控制器尚非完全相同。惟被上訴人抗辯中盛公司法定代理人謝陞奇於107年4月20日列席時，確有說明為何使用英國品牌愛默生變頻器，當時在場委員聽完報告後，並無委員表示反對，均表決同意系爭電梯控之制器升級不加價的提案等語，亦提出上訴人於107年4月20日召開第3屆管理委員會4月份會議紀錄為證（見原審卷一第393-395頁）。觀之該紀錄議題一「中盛電梯設備維護合約研討案。說明：…中盛電梯提案：1.為更換電梯控制器備料之所需，管委會應支付3成訂金以利訂料。2.安川控制器設備經測試，採以英國艾默生公司驅動模組結合，可以達到最佳效能，相對會增加設備費用，由中盛電梯謝經理列席說明…決議：中盛電梯提案：1.經主委協商後，中盛電梯同意以主委贊助的50萬元做為訂金，待電梯控制器完成測試後再請款。2.經委員與中盛電梯協商升級不加價，經全數委員同意設備升級不加價方案」，核與被上訴人所辯相符。

②且經本院勘驗當日管委會錄音譯文結果：00.02.03：主委：照原合約，好，再來。很重要，我們的電梯控制器。

00.02.11：委員1-女：控制器，那來做報告…00.02.48：中盛電梯謝經理：對，所以已經備了，那試的當中，我們也希望安裝好了再做，可是我現在（00.02.54）它用安川變頻器驅動目前馬達（00.02.58）去看日本的，跟日本的好像語言不通，它的頻率不一樣，用安川的區塊，主機板是一樣，變頻器用安川的配他們的馬達（00.03.11）1萬5的BL，安川配合到，這邊超過1萬5，它的頻率超過1萬5，所以好像換成那個英國，我們是兩個品牌去做，英國的那個（艾摩森）

（00.03.25）的品牌跟西門子是同等級，我去查一下，對，這個比安川還要貴，我本來是跟主委說這個部分可能要，因為它的費用是安川變頻器的兩倍，費用增加主委說不可以，直接講說不行。因為他跟我說…□00.03.45：中盛電梯謝經理：對，可是我還要（00.03.45）因為主板是一樣是安川的，可是它的變頻器用這個，它可以支援到比它的高一倍，比它的高一倍。因為我們在試的當中發現它的穩定度還有它的順暢度沒有這兩個這個品牌的好，這個部分我們事後把這

個數據來跟委員報告，說到時候看能不能變頻器可能是（艾摩森）英國品牌，這部分是也給，我這個資料留在這邊給委員參考他們（00.04.15），我資料就留在這邊。00.04.18：主委：因為基本上我們要求它升級不加價…00.04.23：主委：那他一直唉，所以我們給他鼓勵一下。00.04.28：中盛電梯謝經理：它這個真的是比安川的貴一倍啦，單這個變頻器單就這樣就將近40萬了，真的。00.04.35：委員：你看大家都鼓掌了。主委：所以通過了，這不用講了。00.04.38：委員1-女：謝謝，謝謝！00.04.40：中盛電梯謝經理：可是它真的比較穩定，我們試的時候是兩個在試，因為大家發現它的（00.04.44）不一樣，我們設置安川，可是發現到它的穩定度在馬達的頻率上沒辦法很融洽，就轉換那個地方沒辦法很融洽，就是稍微卡卡的，就換成英國（艾摩森），然後頻率range比較廣，所以它可以符合大部分的馬達在跑。因為可能以早期安川在跑的時候（00.05.07）它沒有PM馬達，這是PM馬達，所以它沒有去做同步的升級，那他們安川是配合PM去做這一塊的一個申請，所以它的頻率比較高，這部分讓委員知道一下…00.12.05：主委：我們表決一下。好，同意升級不加價舉手。委員-女：表決、表決。00.12.13：委員1-女：要確定那個東西是OK的…00.12.19：委員4-女：不是，因為今天有一個問題，就是我們當時在區權會講的品牌，現在。□00.12.24：中盛電梯謝經理：也是。00.12.25：委員1-女：它也是日本安川的系統。00.12.26：中盛電梯謝經理：也是，也是系統，對，系統一樣。00.12.28：委員4-女：那他說要換東西，我怕到時候住戶看到是不同的東西。00.12.32：主委：不會。我看到是一樣的東西，是OK的。00.12.34：中盛電梯謝經理：一樣的東西，只是它有個小部分是用英國的（艾摩生）一個小部分。00.12.40：主委：那個是升級的東西嘛。00.12.42：中盛電梯謝經理：對，升級的。00.12.46：委員1-女：那個叫控制器嘛。00.12.48：中盛電梯謝經理：驅動模組等語，有勘驗筆錄可佐（見本院卷三第34-35、40-41頁）。則依上開討論過程中，雖有委員質疑區權會係要求更換日本安川品牌電梯

控制器，然中盛公司提供係英國艾默生品牌驅動器，經中盛公司說明後，全數委員均認同將日本安川品電梯控制器中之驅動器部分更改為較高級之英國艾摩森品牌，而作成上開決議。故被上訴人依上開管委會決議，而於系爭後契約蓋小章，並無違反注意義務。

(2)系爭後契約增加系爭前契約所無之450萬元違約金部分：

①上訴人主張系爭後契約增列系爭前契約所無之450萬元違約金條款一節，固為被上訴人所不爭執；惟依上訴人於107年2月7日召開第3屆管理委員會2月份會議，於議題一「電梯更換控制器合約研討案。說明：依107年1月19日委員臨時會會議決議辦理，由中盛電梯承攬更換電梯控制器工程，600萬並同意採無息分期、配合全責保固，請中盛電梯送合約書草稿，呈請委員審閱討論。決議：原工程費用議價為600萬元，經賴主委已向建商協調爭取電梯更換控制器經費補助100萬元，賴主委個人贊助50萬元，廠商同意以450萬元採無息分期方式付款（每月5萬*90期），包含客梯4台、貨梯1台及197戶室內叫電梯，經在場委員一致同意，與中盛電梯公司簽署電梯控制器更換工程合約。」等語（見原審卷三第121頁），參以中盛公司於107年2月7日檢送之中盛電梯電梯控制更換工程合約書，並無被上訴人簽章，是堪認107年2月7日之中盛電梯電梯控制更換工程合約書，確僅係草約，而非正式合約，且在場委員一致同意與中盛公司簽署電梯控制器更換工程合約。

②又被上訴人抗辯上訴人於107年4月20日召開第3屆管理委員會4月份會議時，中盛公司曾提出工程合約書一修正版，就第6條違約條款將原草約約定：若逾期一個月則減免電梯保養費一個月（見原審卷一第49頁），已更改為：乙方（即中盛公司）完工逾期一個月則減免電梯保養費一個月。甲方（即上訴人）若違約，則須賠償乙方450萬元整一情，業據提出該工程合約書為證（見原審卷三第81-83頁）；上訴人雖否認上情，然觀之該工程合約書第4條付款辦法記載「甲方（即上訴人）先付訂金30%，其餘70%乙方同意採無息分期方式付款（90期）」等語，與上訴人107年4月20日第三屆管

理委員會4月份會議錄音譯文中，中盛電梯謝經理：這邊也要跟各位委員報告我們目前的進度，因為我們一般原則上我們有先收訂金，但目前沒有，可是在主委（即被上訴人）的一直爭取下，其實主委她自己50萬元當訂金，一般3成，他給我50萬元，所以我們已經有備料了。被上訴人：他跟我說要3成，那我的50萬元先作為訂金先去備料等語（見本院卷三第34頁），及該次會議紀錄所載：「為更換電梯控制器備料之所需，管委會應支付3成訂金以利訂料。」等內容相符。佐之管理委員對於與中盛公司洽談簽約條件時，中盛公司提出契約草案給管理委員，以利確定簽約條件，並無悖於常情，且中盛公司於107年2月7日管委會開會時，有提出系爭前契約給管委員進行討論，已如前述，被上訴人抗辯中盛公司就簽約內容，於107年4月20日管委會開會時提供該修正版工程合約書一情，應堪採信。參以前揭該次會議討論之過程，當時與會委員已知該違約條款，且於被上訴人向在場委員詢問：現在針對電梯部分，大家還有沒有什麼意見時，在場委員對上開違約條款之約定，並未提出質疑，足證系爭後契約於簽署前，業經管委會充分討論。再者，被上訴人抗辯工程合約書必需經由監察委員審查後，蓋用其保管之上訴人大印才能完成合約，而被上訴人係於當時之監察委員趙居儀依107年4月20日決議，在系爭後契約書上蓋上上訴人大印之後，交給被上訴人用印，足徵該違約條款係屬上訴人與中盛公司議約之結果，則該合約既已經上訴人審核合議決定，縱上訴人事後認該違約金之約定係對上訴人不公平條款，仍難認系爭後契約係被上訴人自行決定簽訂所增加違約金條款，自無從認被上訴人有未盡與處理自己事務為同一之注意之過失。

(3)受領貨梯部分：

- ①系爭社區之貨梯電梯控制器係於000年00月間更換完成，為兩造所不爭執（見原審卷三第258頁、第39頁），惟依上訴人區權會於107年12月8日召開第4屆區權人會議紀錄所載「9.執行住戶大會決議事項，更換電梯控制器，目前完成貨梯測試，108年1月電梯廠商陸續更換4部客梯施作，並交由

下屆管委會監督。」等語（見本院卷二第120頁），可知被上訴人於召開第4屆區權會時，僅向各區分所有權人表示更換電梯控制器目前完成貨梯測試而已，其餘電梯施作則交由下屆管委會監督。參以上訴人主張其至今仍未驗收系爭電梯（包含貨梯），則上訴人主張被上訴人於000年00月間受領中盛公司更換後之電梯控制器，應係指中盛公司安裝後完成測試之事。惟中盛公司更換系爭電梯控制器係依上訴人與中盛公司107年合約所為，中盛公司安裝完成並經測試功能正常後，由被上訴人代表上訴人受領，並無違誤。

②又上訴人分別於108年6月26日、108年7月24日、108年10月25日分別委託中華民國建築物升降暨機械停車設備協會、台灣升降設備檢查促進安全協會、台灣立體停車機械產業協檢查合格（見原審卷一第399-403頁），且經臺中市政府都市發展局於108年7月12日函說明上訴人社區之建築物升降設備已依規定申請安全檢查，並取得許可證（見原審卷三第129-131頁），是上訴人係於108年6月26日前受領含貨梯在內之電梯，並分別委託上開協會檢查合格而取得許可證，自無由被上訴人單獨受領貨梯之理。

③至上訴人另主張中盛公司安裝之系爭電梯控制器，事後於108年8月3日遭住戶踢爆非日本安川控制器，而係未曾聽過之中國大陸製尼得科，並舉原審法院所屬民間公證人吳宜勳白司偉聯合事務所110年度中院民公宜字第415號公證書為證（見原審卷一第121-151頁）；惟此僅能證明108年有住戶提及電梯更換之控制變頻器廠牌與約定不同，且於110年間上訴人委請公證人到系爭社區電梯控制櫃存證，然此係中盛公司履行契約問題。再者，衡諸常情，一般人選定維修廠商後，因工作、家庭等事項，未必均能全程在場，尤其工程進行非在自家戶內時，更有可能請管理人員代為注意，且依系爭社區住戶規約第15條第1項主任管理委員之職責並未包含全程監督工程進行，本件依上訴人所舉證據，尚不足認被上訴人於000年00月間時係明知或授權中盛公司安裝中國大陸製尼得科之控制變頻器，上訴人依此主張被上訴人受領貨梯

更換後之電梯控制器有未盡與處理自己事務為同一之注意之過失，亦屬無據。

④另上訴人主張其於109年間尋求昭和、川九、省力機電等電梯公司至社區保養電梯，均被各家廠商以「從未接觸過尼德科控制器，無法保養」為由婉拒等語，並舉上訴人與台灣昭和股份有限公司電梯保養契約書（半責式）為證（見原審卷一第107-111頁）。依上訴人舉證僅足證明上訴人於000年0月間所簽訂係半責式電梯保養契約，無法證明上訴人有與各家廠商接洽保養事宜遭拒，或各家廠商有以無法保養尼德科控制器為由拒絕等事實，亦無足證明上訴人因109年臨時區權會決議換回三菱電梯系統之原因，係因全台無廠商可保養系爭電梯。是上訴人依其與台灣三菱電梯股份有限公司台中分公司升降設備控制系統更新工程合約書所應支出之費用，係因109年臨時區權會決議更換電梯系統之花費，不足認係因被上訴人擔任上訴人主任委員期間之上開行為造成之損失。

(4)基上所述，上訴人主張因被上訴人於106年1月1日至107年12月31日擔任上訴人主任委員期間，有上開未盡與處理自己事務為同一之注意之過失，致上訴人迫於無奈於109年臨時區權會決議同意復原三菱電梯系統而損失920萬元，不足憑採。是上訴人依民法第535條、第544條請求被上訴人擔負損害賠償之責，應屬無據。至中盛公司履行契約有無未依債之本旨為給付而有債務不履行情事，非本件所應審酌，附此敘明。

(五)綜上所述，上訴人變更之訴依民法第535條、第544條請求被上訴人給付系爭社區全體區權人920萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。此部分假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回，附此敘明。

(六)本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不予一一論述，併此敘明。

據上論結，本件變更之訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 3 月 20 日
民事第六庭 審判長法官 楊熾光
法官 戴博誠
法官 莊宇馨

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 謝安青

中 華 民 國 113 年 3 月 20 日