

臺灣臺北地方法院小額民事判決

115年度北小字第715號

原告 林純瓊
被告 松德社區管理委員會

法定代理人 廖偉利
訴訟代理人 劉仁閔律師
張為翔律師
林禹辰律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，於中華民國115年5月18日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由原告負擔。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第436條之23準用同法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實及聲明均引用兩造之書狀及本件歷次言詞辯論筆錄。

二、得心證之理由：

(一)、原告主張松德社區民國114年11月9日第一次區分所有權人會議（下稱114年區權人會議）以65票同意票通過編列預算新臺幣（下同）40萬元聘任兼職總幹事之決議（下稱系爭決議）等情，為兩造所不爭執，並有系爭114年區權人會議紀錄在卷可佐，堪以採信。惟原告主張系爭決議違反公寓大廈管理條例第31條規定之法定同意門檻應為出席人數之3/4規定，依系爭區權人會議紀錄記載出席人數為101人，則法定同意門檻應為76票，系爭決議僅65票同意，顯然未通過同意門檻。然被告仍公告兼職總幹事於114年12月15日正式上任，顯然故意違法詐欺。以松德社區每年公共基金收入來自139戶區分所有權人共有土地之停車費收入約80萬元計算，被告應賠償原告受有之2,877元（40萬÷139戶）損害等語，

01 經被告否認，並辯稱：系爭決議依松德社區住戶管理規約
02 （下稱系爭規約）第7條第2款及第3款規定之表決同意通過
03 門檻，僅須逾出席人數過半數同意，並無原告所述違法之情
04 事，系爭規約亦係於108年11月10日經松德社區第一屆第2次
05 區分所有權人會議（下稱108年第2次區權人會議）決議通
06 過，且原告前曾起訴請求撤銷108年第2次區權人會議決議，
07 亦經本院109年度訴字第6534號判決（下稱前案判決）駁
08 回，故系爭規約合法有效等語。

09 (二)、按區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分
10 所有權人2/3以上及其區分所有權比例合計2/3以上出席，以
11 出席人數3/4以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有
12 權3/4以上之同意行之，公寓大廈管理條例第31條定有明
13 文。又系爭規約第7條第2項規定，應經區分所有權人會議決
14 議事項：(一)規約之訂定或變更。(二)公寓大廈之重大修繕
15 或改良。(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款
16 或第三款情形之一須重建者。(四)住戶之強制遷離或區分所
17 有權之強制出讓。(五)約定專用或約定共用事項。(六)管理
18 委員執行費用之支付項目及支付辦法。(七)其他依法令需由
19 區分所有權人會議決議之事項；系爭規約第7條第3項關於區
20 分所有權人會議之開議及決議額數規定，各專有部分之區分
21 所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應
22 推由一人行使。區分所有權人會議之出席人數與表決權之計
23 算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五
24 分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數
25 超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分
26 不予計算。區分所有權人會議討論事項，除第二款第一目至
27 第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例
28 合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分
29 所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之
30 外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比
31 例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比

01 例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之，亦有系爭
02 規約在卷可稽。是公寓大廈管理條例第31條雖定有區分所有
03 權人會議之決議通過之出席數額及同意數額，然亦不排除各
04 公寓大廈得另以規約約定區分所有權人會議之決議通過之出
05 席數額及同意數額，則系爭規約就決議通過之人數既有特別
06 之規定，被告辯稱其得依系爭規約規定之出席數額及同意數
07 額通過系爭決議，自屬有據。原告僅以系爭決議未達公寓大
08 廈管理條例第31條規定之法定同意門檻應為出席人數之3/4
09 規定，主張系爭決議無效云云，已非可採。

10 (三)、原告雖又主張系爭規約未經法定方式產生，無投票、計票過
11 程，自屬無效云云。惟按法院於判決理由中，就訴訟標的以
12 外當事人所主張足以影響判決結果之重要爭點，本於充足舉
13 證及辯論下，已為實質判斷者，基於當事人程序權業已受保
14 障，仍應賦予該理由之判斷一定拘束力，以符程序上誠信原
15 則及訴訟經濟。是同一當事人就該重要爭點所提起之其他訴
16 訟，除原判斷顯然違背法令、顯失公平、或當事人已提出新
17 訴訟資料足以影響原判斷外，應解為法院於後訴就該重要爭
18 點不得為相反之認定（最高法院104年度台上字第1012號判
19 決參照）。查原告前曾對被告訴請確認通過系爭規約之108
20 年11月10日第2次區分所有權人會議決議不存在，經本院109
21 年度訴字第6534號判決駁回原告之訴確定。又原告曾對被告
22 另訴請求撤銷110年11月22日第3屆第2次區分所有權人會
23 議，而於該訴訟中主張該108年第2次區權人會議，其中3棟
24 大樓出席率未達公寓大廈管理條例第32條規定之門檻，且未
25 經投票與計票過程，主席蕭富文即以包裹式無異議方式，逕
26 行宣布通過制定系爭規約，擴張解釋公寓大廈管理條例第29
27 條之2，違反會議規範第46條第1項、第60條、公寓大廈管理
28 條例第32條規定，採單記法之選舉結果更違反憲法第7條平
29 等原則、第23條比例原則之公共秩序，系爭規約自始無效等
30 情，經臺灣高等法院111年度上字第1445號判決認定該次區
31 權人會議已出席區分所有權人數與區分所有權比例已達5分

01 之1以上，就制訂系爭規約該案，有現場逐條朗讀並加以確
02 認規約內容後，始決議無異議通過，應認該次區權人會議就
03 制訂系爭規約確有提案、討論及表決。原告主張該次區權人
04 會議就系爭規約以包裹式無異議通過，未逐條說明、討論，
05 違反公寓大廈管理條例第32條、會議規範規定云云，為不可
06 採。況決議方法違反法令時，僅得請求法院撤銷其決議，並
07 非當然無效或不存在。縱認該次區權人會議就前開議案以無
08 異議通過方式決議，決議方法與會議規範不合，亦僅能類推
09 適用民法第56條關於決議程序違背法令之規定，由區分所有
10 權人於決議後3個月內請求法院撤銷該區權人會議所為決
11 議。然該次區權人會議既未經松德社區區分所有權人於3個
12 月內提起撤銷決議之訴，原告另案提起確認該次區權人會議
13 決議無效亦經駁回確定，自仍屬有效之決議等情，有前揭判
14 決在卷可稽。依上開說明，系爭規約是否經區權人會議有效
15 表決通過，既經前揭確定判決為上開之認定，依上開說明，
16 本院自應受拘束，而不得為相反之認定，自應認系爭規約係
17 屬有效，原告仍於本訴再行爭執主張前案未對系爭規定之合
18 法性做實質判斷，系爭規約未經投票、計票過程，未經法定
19 方式，依民法第73條無效云云，顯屬無據。是被告於114年
20 區權人會議決議關於聘任兼職總幹事之議案，既非屬系爭規
21 約第7條第2款第1目至第5目之事項，則依系爭規約第7條第3
22 項後段規定，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例
23 合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例
24 占出席人數區分所有權合計過半數之同意。而觀諸兩造不爭
25 之114年區權人會議紀錄記載，出席人數為101人，占全體區
26 分所有權人數72.66%；已出席區分所有權面積占全體區分所
27 有權70.88%，已符合系爭規約第7條第3項後段規定之出席數
28 額，並經出席人數65票過半數（出席人數101人 $\div$ 2=55.5
29 票）之同意作成系爭聘任總幹事之決議，亦有114年區權人
30 會議紀錄在卷可稽，堪認系爭決議已合法成立生效，並無原
31 告所指違反公寓大廈管理條例第31條、未達同意門檻之情，

則系爭決議自屬有效，原告主張系爭決議未達公寓大廈管理條例第31條所規定之法定同意門檻，不合法云云，即不可採。又系爭決議既係合法有效成立，被告依系爭決議聘任兼職總幹事，即無原告所稱故意違法詐欺之情，其起訴主張被告應賠償2,877元，自非有據。

三、綜上所述，原告起訴請求被告賠償2,877元，為無理由，應予駁回。

四、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、主張舉證，於判決結果不生影響，無逐一審究之必要，末此敘明。

五、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中 華 民 國 115 年 6 月 10 日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法 官 李宜娟

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 6 月 10 日

書記官 沈玟君

計 算 書

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
-----	----------	-----

第一審裁判費	1,500元	
--------	--------	--

合 計	1,500元	
-----	--------	--

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

01 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

02 三、民事訴訟法第436條之32條第2項：

03 第438條至第445條、第448條至第450條、第454條、第455條
04 、第459條、第462條、第463條、第468條、第469條第1款至
05 第5款、第471條至第473條及第475條第1項之規定，於小額
06 事件之上訴程序準用之。