

臺灣高等法院民事判決

113年度重再字第9號

再 審 原 告 財團法人基督權能福音基金會

法定代理人 朱秋全

訴訟代理人 呂錦峯律師

李明洲律師

張秀夏律師

再 審 被 告 水晶大廈管理委員會

法定代理人 馮大年

訴訟代理人 薛維平律師

上列當事人間請求返還建物等再審之訴事件，再審原告對於中華民國111年12月13日本院111年度重上字第416號確定判決提起再審，本院於113年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、再審被告之法定代理人於本院審理中變更為馮大年，茲據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第101至103頁），並提出水晶大廈113年度區分所有權人會議（下簡稱區權人會議）程序紀錄、再審被告籌備會議紀錄為憑（見本院卷二第105至117頁、第123頁），核與民事訴訟法第170條、第175條規定相符，應予准許。

二、再審原告固稱本件再審被告法定代理人不合法云云。惟：

（一）按公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第25條第3項、第4項規定，區權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人（下稱區權人）身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理

01 委員為召集人。公寓大廈無管理負責人或管理委員會，或無
02 區權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區權人
03 互推一人為召集人；召集人無法依前開規定互推產生時，各
04 區權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定臨時召集人，
05 區權人不申請指定時，直轄市、縣（市）主管機關得視實際
06 需要指定區權人一人為臨時召集人。又同條例第29條第6項
07 規定：「公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人
08 時，以第25條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時
09 召集人為管理負責人。區分所有權人無法互推召集人或申請
10 指定臨時召集人時…指定住戶一人為管理負責人，其任期至
11 成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止」。公
12 寓大廈之管理，由管理委員會或管理負責人任之，二者無法
13 並存，惟公寓大廈已成立管理委員會，而委員任期屆滿且未
14 改選時，應如何解決其改選前之管理問題，法無明文。依主
15 管機關內政部營建署之函釋，應由區權人依管理條例規定選
16 任管理負責人，如未選任管理負責人時，則應依上開規定，
17 以區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管
18 理負責人（內政部營建署91年7月8日台內營字第0910084814
19 號函參照）。上開函釋填補管理條例法規上漏洞，解決公寓
20 大廈管理之空窗期問題，合乎法目的性解釋，並無不法，法
21 院應予尊重。是公寓大廈之區權人並未能順利召開區分所有
22 權人會議，則在選出新的管理委員會成員及主任委員之前，
23 公寓大廈遇有管理問題而涉訟情事，法院應准許依照主管機
24 關上開函釋所產生之管理負責人，實施訴訟行為，不得以管
25 理條例第29條第6項規定所產生之管理負責人為該公寓大廈
26 管理委員會之法定代理人。又經疫情指揮中心宣布達疫情警
27 戒至第三級之地區，請暫停召開區權人會議，俟疫情趨緩後
28 再行召開。至有關區權人會議召開之形式，得以視訊方式召
29 開。另有關疫情流行期間公寓大廈因管理委員、主任委員及
30 管理負責人任期屆滿解任，且未召開或延後召開區權人會
31 議，以致無法即時成立管理委員會之情形，得以區權人互推

01 之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人（參見內政
02 部110年5月17日內授營建管字第1100808244號函）。

03 (二)查中央流行疫情指揮中心於民國110年5月28日起提升雙北地
04 區（臺北市、新北市）疫情警戒至第三級至同年7月26日
05 止，有本院依職權查詢之新聞頁面可按（見本院卷二第27
06 5、277頁），乃周知之事實。參諸再審原告提出再證1臺灣
07 臺北地方法院（下稱臺北地院）109年度訴字第991號判決記
08 載，水晶大廈規約第12條第3項明定：「管理委員之任期，
09 自當年7月1日起至次年6月30日止，為期1年」（見本院卷一
10 第71頁），再審被告對任期亦不爭執（見本院卷二第15
11 頁）。該大廈之區權人於110年7月1日互推召集人林家好為
12 管理負責人，該公告10日後生效，林家好於111年4月30日召
13 集之區權人會議推選為111年度管理委員，嗣並遞次當選，
14 有公告及各該區權人會議紀錄可按（見本院卷一第89、90
15 頁、第397至401頁、卷二第105、117、169、170頁），依上
16 開說明，尚無不合。再審原告既謂水晶大廈原主任委員林家
17 好任期於108年6月30日屆滿，由林家好召集於同年8月24日
18 之區權人會議選任之主任委員，該次決議業經判決無效確定
19 （見本院卷一第5、69頁），遞次選任之主任委員均為無召
20 集權人之人所召集，均非適法等語，則水晶大廈於109年7月
21 1日至110年6月30日之管理委員既未經合法選任，自非適法
22 之召集權人。再審原告復謂109年管理委員任期至110年6月3
23 0日止，應由該屆管理委員於任期屆滿前召集，林家好作為
24 互推召集人召開111年4月30日區權人會議推選之管理委員，
25 應屬無效云云，與前開判決認定結果矛盾，自無可採。

26 (三)次按公寓大廈之區權人會議為最高意思機關，其召集程序或
27 決議方法，違反法令或規約時，依管理條例第1條第2項規
28 定，應適用民法第56條第1項規定，由區權人請求法院撤銷
29 該會議之決議。此與區權人會議未經有召集權人依規定召集
30 ，縱已為決議，該決議仍屬無效者，尚屬有間。再審原告主
31 張再審被告110年7月1日推選召集人，其公告期間自當日即1

01 10年7月1日起至同年月10日止，不足10日云云，此屬召集程
02 序瑕疵，林家好於111年4月30日召集之區權人會議推選為11
03 1年度管理委員之決議，既未經法院判決撤銷，其推選為111
04 年度管理委員，依上說明，即難謂為無效。

05 貳、實體方面：

06 一、再審原告主張：

07 (一)伊所有坐落臺北市○○區○○段0○段0000○號（即門牌號
08 碼臺北市○○區○○路0段0號地下1樓建物，下稱系爭建
09 物）遭該建物所屬水晶大廈之住戶使用之電機室、抽水設
10 備、蓄水池、台電機房等物品（下稱系爭機房設備）無權占
11 用如本院111年度重上字第416號判決（下稱原確定判決、該
12 判決歷審訴訟程序則稱前訴訟程序）附圖編號A至H面積計19
13 5.68平方公尺部分（下稱系爭空間），妨害伊所有權行使，
14 致伊受有損害，水晶大廈住戶受有利益。又水晶大廈區權人
15 固於102年間決議就住家、辦公室、商家依序按每坪新臺幣
16 （下同）30元、40元、80元費率，乘以所有權狀登記面積、
17 再乘以1.2倍並加計500元，計收管理費（下稱系爭決議
18 案），伊為宗教團體，且未使用系爭建物遭占用之系爭空
19 間，再審被告自101年7月27日至108年12月11日止，不依辦
20 公室，而依商場費率及系爭建物登記面積向伊收取管理費，
21 差額即屬溢收之管理費。伊乃依民法第767條第1項前段、中
22 段、第179條規定，起訴請求再審被告應清空系爭機房設
23 備、返還系爭空間，並賠償伊返還前相當租金之不當得利及
24 溢收管理費之不當得利，經臺北地院109年度重訴字第387號
25 判決、原確定判決及最高法院112年度台上字第992號裁定駁
26 回伊之請求確定。

27 (二)然再審被告原主任委員林家好任期於108年6月30日屆滿，由
28 林家好召集於同年8月24日之區權人會議選任之主任委員，
29 及遞次選任之主任委員均非適法，再審被告於前訴訟程序以
30 上開陸續選任之主任委員為法定代理人、委任訴訟代理人，
31 均非適法。

01 (三)原確定判決以兩造於102年9月5日簽立承諾書（下稱系爭承
02 諾書）認再審被告具合法占有權源，然系爭承諾書未經合法
03 代表再審被告之人簽立，前訴訟程序言詞辯論終結前，亦未
04 經區權人會議決議承認，不能認兩造就系爭承諾書意思表示
05 一致；又系爭建物僅登記為伊所有，其餘未登記部分並非其
06 他區權人共有，再審被告以不存在之權利與伊交換使用簽立
07 系爭承諾書，為自始客觀不能，依民法第246條第1項規定為
08 無效；況就共用部分交伊專用、專用部分交再審被告約定共
09 用部分，並未載明規約，違反管理條例第23條第2項第1款、
10 第2款之強制規定，且未經區權人會議決議承認，均非適法
11 有效。原確定判決肯認系爭承諾書效力，消極不適用民法第
12 118條規定、第246條第1項前段、第148條、管理條例第23條
13 第2項第1款、第2款規定。又系爭決議案業經本院106年度重
14 上字第165號判決認定無效確定，管理費收費規則由再審被
15 告決定，非由區權人會議決議定之，且計收伊管理費部分應
16 扣除伊提供公用部分，並應考量伊為宗教法人組織，非商
17 家，惟原確定判決竟認102年8月16日管理委員會會議紀錄或
18 管理費收費規則，得作為再審被告收取管理費之依據，伊應
19 按權狀面積及商場性質計算給付管理費，再審被告並未溢收
20 管理費，自有消極不適用管理條例第10條第2項、第18條第1
21 項第2款、民法第148條規定之適用法令顯有錯誤之再審事
22 由。

23 (四)水晶大廈108年8月24日區權人會議決議（再證2）業經臺北
24 地院於111年5月26日以109年度訴字第991號判決（再證1）
25 宣告無效，伊係經其他區權人告知始知上情，如經斟酌再證
26 1及109年5月30日水晶大廈109年度區權人會議紀錄（再證
27 3）、111年4月30日水晶大廈111年度區權人會議紀錄（再證
28 4）等證物，再審被告未經合法代理，伊應可受較有利之判
29 決。

30 (五)系爭建物每月水、電費平均約500元、1萬餘元，此有水費繳
31 費通知單（再證9）、電費繳費通知單（再證10）可憑，如

01 經斟酌此證物，可知系爭建物進出使用之人次、頻率等用益
02 狀況，難與辦公室或商場相比擬，伊應可受較有利之判決。
03 原確定判決認系爭建物作為教會場地，供宗教聚會之用，與
04 商場相當，顯有違論理、經驗法則與證據法則，並有消極不
05 適用民法第148條規定之違誤。

06 (六)爰依民事訴訟法第496條第1項第1款、第5款及第13款規定，
07 提起本件再審之訴，並聲明求為命：(一)臺北地院109年度重
08 訴字第387號判決及原確定判決均廢棄。(二)上開廢棄部分：
09 1.再審被告應將系爭建物內系爭空間之系爭機房設備清空，
10 返還系爭建物予伊。2.再審被告應給付再審原告519萬5,698
11 元，及自調解聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
12 率5%計算之利息；暨自調解聲請狀繕本送達翌日起至再審
13 被告遷讓返還前項建物止，按月給付伊8萬6,595元。3.再審
14 被告應返還伊246萬9,410元，及自調解聲請狀繕本送達翌日
15 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。4.第2.3.部分
16 願供擔保請准宣告假執行之判決。

17 二、再審被告則以：原確定判決並無民事訴訟法第496條第1項第
18 1款之再審事由。再審原告於101年7月27日取得系爭建物所
19 有權時，其地下室使用空間現狀已與原竣工圖及發給使用執
20 照當時不同，因何時變更已不可考，故系爭承諾書上所謂
21 「互換使用」係不明年份發生之事實，兩造於102年9月5日
22 簽立系爭承諾書時，並未有互換使用之行為。水晶大廈管理
23 費收費規則係經區權人會議決議通過，並非僅依伊之會議定
24 之。又民事訴訟法第496條第1項第5款之再審事由應僅限於
25 代理權欠缺之一造當事人始得為之，他造當事人不得據為再
26 審原因，再審原告以此事由提起再審之訴，自非法之所許。
27 再證1、2、3、4、9、10等證物於前訴訟程序事實審言詞辯
28 論終結前即已存在，再審原告未證明其發現在後，據此依民
29 事訴訟法第496條第1項第13款規定提起再審之訴，為無理由
30 等語，資為抗辯。並答辯聲明：再審之訴駁回。

31 三、本院之判斷如下：

01 (一)按當事人依民事訴訟法第496條第1項第5款之規定提起再審
02 之訴，應僅限於代理權欠缺之一造當事人始得為之，他造當
03 事人不得據為再審原因（最高法院68年台再字第145號判決
04 先例、108年度台再字第17號判決意旨參照）。此與上訴程
05 序中得以自己或他造未經合法代理為上訴理由不同。再審原
06 告主張林家好無召集權而召集108年8月24日區權人會議，業
07 經臺北地院109年度訴字第991號判決（即再證1）確認該決
08 議無效，遞次所選任之法定代理人均屬無效，及110年7月1
09 日違反管理條例第25條召集之管理委員會亦屬違法，所選任
10 委員亦非適法，再審被告於原確定判決歷審所列之法定
11 代理人及委任之訴訟代理人，均未經合法代理云云，固據其
12 提出再證1及108年、109年、111年區權人會議紀錄為憑（即
13 再證2、3、4）。經核再審原告所陳均為再審被告一造當事
14 人代理權之欠缺，他造即再審原告自不得據為再審之原因，
15 是再審原告據此提起再審之訴，顯無理由。

16 (二)次按當事人發現未經斟酌之證物或得使用該證物者，得提起
17 再審之訴，但以如經斟酌可受較有利益之裁判者為限，此觀
18 民事訴訟法第496條第1項第13款但書之規定即明。所謂發現
19 未經斟酌之證物，係指在前訴訟程序事實審辯論終結前，不
20 知已有該證物存在，其後始知之者而言。所謂得使用該證
21 物，係指前訴訟程序事實審言詞辯論終結前，雖知有該證物
22 存在，但因故不能使用，其後始得使用者而言。若已知之，
23 而按其情形，並非不能當時舉出或命第三人提出者，即無本
24 款之適用（最高法院76年度台上字第2812號判決意旨參
25 照）。再審原告所舉再證1、2、3、4，係為證明再審被告前
26 訴訟程序法定代理人有欠缺，既依前開說明，不得據以提起
27 再審之訴，縱其在原確定判決之訴訟程序事實審言詞辯論終
28 結前，不知已有該證物存在，如經斟酌亦無可使再審原告受
29 較有利益之裁判，依民事訴訟法第496條第1項第13款但書規
30 定，其據此提出再審，並無理由。至再審原告提出其自110
31 年1月起至112年11月、12月間水費及電費歷史繳費通知單

01 (繳費憑證) (即再證9、10, 見本院卷一第187至360
02 頁), 主張系爭建物使用人次、頻率非多, 非商辦使用可相
03 比擬, 再審被告以商家收費標準計收管理費, 顯有溢收云
04 云, 然水費繳納期限係自當期費用計算後2個月為始期, 電
05 費則係當期費用次月為繳納期間, 再審原告收取通知後如數
06 繳納水、電費, 足見其自110年3月間即已遞次收受通知, 而
07 知水、電使用狀況, 衡情並非不能於前訴訟程序111年11月8
08 日本院事實審言詞辯論終結前 (參本院卷一第53頁) 舉出或
09 命第三人提出者, 再審原告於此前收取之繳費通知單, 揆諸
10 前揭說明, 與發現未經斟酌之證物或得使用該證物不符, 其
11 於此後收取之繳費通知單, 既於前訴訟言詞辯論終結前尚未
12 存在, 亦無發現可言, 再審原告主張有民事訴訟法第496條
13 第1項第13款之再審事由, 顯非可取。

14 (三)按民事訴訟法第496條第1項第1款所謂適用法規顯有錯誤,
15 係指確定終局判決為確定事實而適用法規, 或就所確定之事
16 實而為法律上判斷, 顯有不合於法律規定, 或與司法院解釋
17 或憲法法庭裁判顯有違反者而言, 不包括認定事實不當、判
18 決不備理由之情形在內。

19 1.經查, 原確定判決以: 系爭承諾書為再審原告有權代表人朱
20 秋全於102年9月5日所簽, 其上記載「二、水晶大廈地下室
21 私有空間於不明年份與大樓公共使用之蓄水池、變電室、緊
22 急備用發電機、公共衛生間所使用的公有空間, 因地下室所
23 有人空間利用之便利, 互換使用。地下室所有權人即立承諾
24 書不得要求水晶大廈住戶、管委會支付租金、或空間返
25 還」, 再審原告應受拘束。系爭機房設備非無權占有系爭建
26 物, 再審被告亦無受有不當得利等語。再審原告既係同意將
27 其私有部分提供公用, 並得就大樓地下室未經登記之不特定
28 附屬空間繼續利用, 難認互有何給付不能之情形。系爭承諾
29 書之約定並非將公用部分約定為專用 (即分管契約), 且就
30 再審原告同意將系爭機房設備所在之專有部分提供公用, 無
31 礙其就系爭建物使用之部分, 而願受系爭承諾書拘束, 並無

01 違誠信。又此有利於全體區權人之事實，由第三人提供亦無
02 不可，不以經水晶大廈區權人會議決議始生效力。至規約有
03 無載明，僅契約效力是否拘束善意第三人，於契約當事人間
04 並非無效。再審原告認原確定判決有消極不適用民法第118
05 條、第246條第1項前段、第148條及管理條例第23條第2項第
06 1款、第2款規定云云，並不可採。

07 2.原確定判決係依102年8月16日管理委員會會議紀錄、修改後
08 之管理費收費規則，按區權人所有權狀登記面積計算，為再
09 審被告收取管理費之依據，並就再審原告實際使用情形為斟
10 酌，認再審被告乃依法收取管理費。又本院106年度重上字
11 第165號判決係認定102年6月29日、同年9月7日、同年10月2
12 6日（該附表A、B、C欄）之修改管理費收費標準之系爭決議
13 案無效，至103年2月22日、同年6月21日（該附表D、E欄）
14 決議並非無效，有該判決在卷可按（見本院卷一第93至118
15 頁），且依各欄決議內容觀之，管理費收費規則原已存在，
16 至103年2月22日決議修改，再審原告於前訴訟程序亦已提出
17 該判決經最高法院發回後，本院110年度上更二字第145號判
18 決（仍維持103年2月22日就系爭決議案之決議並非無效之判
19 斷）作為證據（原確定判決一審卷二第82至121頁），而為
20 原確定判決不採。至原確定判決認定事實斟酌之結果，認以
21 商場對再審原告收費並無不當，再審原告仍執此認原確定判
22 決以商場用途繳納管理費，未就具體情形，依正義衡平加以
23 調整，求其妥適正當，乃消極不適用管理條例第10條第2
24 項、第18條第1項、民法第148條規定之適用法規錯誤云云，
25 洵無足取。

26 3.依前揭說明，再審原告並未提出原確定判決為確定事實而適
27 用法規，或就所確定之事實而為法律上判斷，顯有不合於法
28 律規定，或與司法院解釋或憲法法庭裁判顯有違反之情形，
29 其主張原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第1款所謂適
30 用法規顯有錯誤之再審理由，即屬無據。

31 四、綜上所述，再審原告主張原確定判決有民事訴訟法第496條

01 第1項第1款、第5款及第13款規定之再審事由，不足為採，
02 其執此提起本件再審之訴，為無理由，應予駁回。

03 五、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
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
05 逐一論列，附此敘明。

06 六、據上論結，本件再審之訴為無理由，爰判決如主文。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日
08 民事第十二庭

09 審判長法 官 沈佳宜

10 法 官 陳 瑜

11 法 官 陳筱蓉

12 正本係照原本作成。

13 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
14 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
15 （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
16 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
17 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
18 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
19 者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日
21 書記官 陳珮茹