

臺灣桃園地方法院民事裁定

114年度全字第193號

聲 請 人 吳春賢

張正清

喬歲國際物業股份有限公司

上 一 人

法定代理人 楊貴清

共同代理人 周宜隆律師

相 對 人 喬歲BNB社區管理委員會

法定代理人 李欣達

相 對 人 莊志賢

蕭于庭

劉振邦

共同代理人 鍾開榮律師

上列當事人間聲請定暫時狀態之處分事件，本院裁定如下：

主 文

聲請人吳春賢以新臺幣150,000元為相對人劉鎮邦供擔保後，在
本院114年度訴字第1541號確認區分所有權人會議決議無效事件
關於聲請人吳春賢、相對人劉鎮邦與喬歲BNB社區管理委員會間
第2屆管理委員委任關係存否爭執之法律關係判決確定前，准聲
請人吳春賢於民國115年6月15日前，行使喬歲BNB社區管理委員
之職務，並禁止相對人劉鎮邦行使喬歲BNB社區管理委員之職
務。

聲請人張正清以新臺幣150,000元為相對人蕭于庭供擔保後，在
本院114年度訴字第1541號確認區分所有權人會議決議無效事件
關於聲請人張正清、相對人蕭于庭與喬歲BNB社區管理委員會間

01 第2屆管理委員委任關係存否爭執之法律關係判決確定前，准聲
02 請人張正清於民國115年6月15日前，行使喬歲BNB社區管理委員
03 之職務，並禁止相對人蕭于庭行使喬歲BNB社區管理委員之職
04 務。

05 其餘聲請駁回。

06 聲請訴訟費用新臺幣18,000元，由相對人劉鎮邦負擔新臺幣6,00
07 0元，由相對人蕭于庭負擔新臺幣6,000元，餘由喬歲國際物業股
08 份有限公司負擔。

09 理 由

10 一、聲請人主張：伊等為喬歲BNB社區（下稱系爭社區）區分所
11 有權人（下稱區權人），前於民國113年6月16日經113年區
12 權人會議選任為第2屆管理委員（下稱管委），任期自113年
13 6月16日起至115年6月15日止。訴外人李欣達雖為系爭社區
14 管理委員會（下稱管委會）之主任委員，然非系爭社區之區
15 權人，無召集區權人會議之權限，詎李欣達竟於114年4月26
16 日違法召集第2屆第4次區權人會議（下稱系爭會議），決議
17 修改系爭社區生活規約及車位抽籤等多項議案（下合稱系爭
18 決議），嗣據修訂後規約解任伊等之管委資格，改由113年
19 區權人會議選任之候補管委即相對人莊志賢及系爭會議選任
20 之增補管委即相對人蕭于庭、劉振邦（與莊志賢合稱莊志賢
21 等3人）遞補為系爭社區第2屆管委。李欣達既非合法召集權
22 人，系爭會議即非公寓大廈合法成立之意思機關，不能為有
23 效之決議，所為之系爭決議自始當然無效。為此，伊等已對
24 相對人提起民事訴訟，請求確認系爭決議無效、伊等與管委
25 會間第2屆管委之委任關係存在及莊志賢等3人與管委會間第
26 2屆管委之委任關係均不存在（即本院114年度訴字第1541號
27 確認區權人會議決議無效事件，下稱本案事件）。另伊等因
28 第2屆管委任期於115年6月15日屆滿，如待本案事件終結，
29 伊等恐因任期屆至致無法再行使管委職務，已嚴重影響伊等
30 為管委之職務。又如任由違法選出之管委莊志賢等3人決議
31 並執行系爭社區事務，恐將使系爭社區未來面臨決議違法及

01 涉訟風險，且系爭社區管委會將執行違法程序通過之議案，
02 為保障系爭社區全體區權人之利益，避免重大損害或急迫危
03 險之發生，爰依民事訴訟法第538條第1項規定，願供擔保，
04 聲請於本案事件確認伊等與管委會間第2屆管委之委任關係
05 存在判決確定前，准伊等於115年6月15日前，以管委身分行
06 使系爭社區管委職務，並於本案事件確認莊志賢等3人與管
07 委會間第2屆管委之委任關係不存在判決確定前，禁止莊志
08 賢等3人行使系爭社區管委會第2屆管委之職務等語。

09 二、按於爭執之法律關係，為防止發生重大之損害或避免急迫之
10 危險或有其他相類之情形而有必要時，得聲請為定暫時狀態
11 之處分。前項裁定，以其本案訴訟能確定該爭執之法律關係
12 者為限，民事訴訟法第538條第1項、第2項定有明文。又債
13 權人聲請定暫時狀態之處分，依同法第538條之4準用第533
14 條再準用第526條規定，應就其請求及定暫時狀態處分之原
15 因釋明之，且兩者缺一不可。前開釋明如有不足，而債權人
16 陳明願供擔保或法院認為適當者，法院始得定相當之擔保，
17 命供擔保後定暫時狀態之處分。若債權人就其請求及定暫時
18 狀態之原因絲毫未予釋明，法院即不得命供擔保後為定暫時
19 狀態之處分。而所謂「爭執之法律關係，有定暫時狀態之必
20 要者」，係指因避免重大損害或其他情事，有就爭執之法律
21 關係，定暫時狀態之必要而言。此必要之情事即為假處分之
22 原因，苟由聲請假處分之人提出相當證據以釋明其存在，即
23 有就爭執之法律關係定暫時狀態之必要。是定暫時狀態假處
24 分之聲請人，除應釋明與債務人間有爭執之法律關係外，尚
25 應提出有何防止發生重大之損害或避免急迫之危險或有其他
26 相類之情形而有必要定暫時狀態處分之原因並釋明之。於其
27 釋明有所不足時，法院方得斟酌情形，依債權人供擔保以補
28 釋明欠缺之陳明，酌定其擔保金額，准為定暫時狀態之處
29 分。若法院認供擔保仍不足補釋明之欠缺，非不得駁回其定
30 暫時狀態假處分之聲請（最高法院94年度台抗字第792號裁
31 定意旨參照）。另損害是否重大、危險是否急迫或是否有其

01 他相類之情形，應釋明至何種程度，始得以擔保金補足其釋
02 明，應就具體個案，透過權衡理論及比例原則確認之，亦即
03 法院須就聲請人因許可定暫時狀態處分所能獲得之利益、其
04 因不許可定暫時狀態處分所可能發生之損害、相對人因定暫
05 時狀態處分之許可所可能蒙受之不利益，及其他利害關係人
06 之利益或法秩序之安定、和平等公益加以比較衡量（最高法
07 院101年度台抗字第497號裁定意旨參照）。

08 三、經查：

09 (一)關於本件定暫時狀態處分爭執之法律關係部分：

10 聲請人主張兩造間就系爭決議之效力，以及聲請人、莊志賢
11 等3人與系爭社區管委會間第2屆管委之委任關係存否存有爭
12 執等事實，業據提出系爭社區113年區權人會議紀錄、114年
13 5月13日管委會會議紀錄（下稱513會議紀錄）、系爭會議紀
14 錄及系爭社區住戶管理規約等件為證，並經本院依職權調閱
15 本案事件卷宗核閱無訛，堪認聲請人就兩造間有爭執之法律
16 關係存在乙節已為相當之釋明。

17 (二)關於本件定暫時狀態處分之原因部分：

18 1. 吳春賢、張正清部分：

19 (1)吳春賢、張正清主張系爭社區管委會曲解「住戶」之定
20 義，恣意剝奪其等管委資格，如待本案事件終結，恐將使
21 其等因任期屆滿無法再行使管委職務，有定暫時狀態處分
22 之必要等語，並提出513會議紀錄為證。經查，依513會議
23 紀錄記載「主席致詞：今天例會依第二屆第四次大會通過
24 的議案執行，原副主委、監委及一般委員均非住在社區住
25 戶……故自動解職」，可知李欣達係依系爭會議通過之生
26 活規約認定非住戶者當然解任管委職務，惟公寓大廈管理
27 條例（下稱公寓條例）第3條第8款規定「本條例用辭定義
28 如下：八、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或
29 其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取
30 得停車空間建築物所有權者。」，可見區權人為公寓大廈
31 之住戶甚明，不因是否實際居住而有所不同，而吳春賢、

張正清為系爭社區之區權人，有土地、建物登記謄本附於本案事件卷宗可考，吳春賢、張正清自為系爭社區住戶無訛，李欣達逕認吳春賢、張正清非住戶，其等管委資格自動解除，顯與公寓條例之規定相悖。另查，依系爭社區管委會113年12月10日會議紀錄及513會議紀錄所示，吳春賢原擔任副主任委員、張正清原擔任監察委員，嗣由劉鎮邦接任副主任委員、蕭于庭接任監察委員，而劉鎮邦、蕭于庭於114年5月13日管委會會議中對李欣達宣布吳春賢、張正清自動解職等悖於公寓條例規定之決定並未異議，並分別接任原屬吳春賢、張正清之副主任委員、監察委員職務，確已剝奪吳春賢、張正清行使管委職權之權利，本院審酌吳春賢、張正清遭剝奪管委職務之原因，劉鎮邦、蕭于庭接任管委之過程，權衡吳春賢、張正清因不許可定暫時狀態處分所可能發生之損害，及劉鎮邦、蕭于庭因許可定暫時狀態處分可能蒙受之不利益，暨法秩序之安定、和平等公益事項，認吳春賢、張正清就防止發生重大損害之其他相類情形已有相當釋明。

- (2)另按法院定擔保金額而為准許假處分之裁定者，該項擔保係備供債務人因假處分所受損害之賠償（最高法院63年台抗字第142號原判例意旨參照）。查吳春賢、張正清為本件定暫時狀態假處分之聲請，已釋明爭執之法律關係及定暫時狀態處分的原因，雖釋明仍有不足，但其等既陳明願供擔保以補釋明之不足，自應酌定擔保金額予以准許。又本件准許定暫時狀態處分之內容係在管委委任關係存否之爭議法律關係判決確定前，准許吳春賢、張正清於115年6月15日前行使管委職權，並禁止劉鎮邦、蕭于庭行使管委職權，劉鎮邦、蕭于庭所受損害即為其等於115年6月15日前因不得行使管委職權所受之損害。本院審酌上開損害數額有無法核定之情形，以及管委職務實屬服務性質，系爭社區亦未通過管委福利方案等情狀，認供擔保金額應以上訴第三審之利益數額新臺幣（下同）150萬元之10分之1為

適當，並據以酌定吳春賢、張正清應供擔保之金額各為15萬元。

2. 喬歲國際物業股份有限公司（下稱喬歲公司）部分：

喬歲公司主張如待本案事件終結，恐將使其因任期屆滿無法再行使管委職務，且若任由違法選出之管委人繼續決議並執行系爭社區事務，亦將使系爭社區未來面臨決議違法及涉訟風險，又系爭社區管委會將執行違法程序通過之多項議案，為保障全體區權人之利益，避免重大損害或急迫危險之發生，有定暫時狀態處分之必要等語，固舉513會議紀錄、管委會114年7月例會譯文、公告、管委會113年12月例會會議紀錄（下稱12月例會紀錄）、管委會114年6月份收支月報表為證。但查，系爭會議通過之生活規約修正案規定法人不得擔任系爭社區管委，未見有何違背公寓條例規定之情事，雖系爭決議之效力尚有爭執，然究與吳春賢、張正清遭管委會認定自動解除管委職務之情形有別，則喬歲公司遭管委會認定自動解除管委職務所受損害，亦與吳春賢、張正清所受損害在程度上有所不同，自難比附援引吳春賢、張正清之情況而認喬歲公司已釋明定暫時狀態處分之原因。此外，莊志賢為系爭社區區權人，且業於113年區權人會議中經選任為候補管委等情，有建物謄本及該次區權人會議紀錄附卷足憑，則莊志賢接替喬歲公司擔任一般委員，尚具正當性，且莊志賢在管委會所為之決定涉及其身為區權人之利益，由其執行管委職權，衡情應無危害系爭社區整體利益之虞，難認喬歲公司已釋明應禁止莊志賢繼續行使管委職務之定暫時狀態處分原因。再者，系爭決議均經全體區權人投票表決並以多數決通過或否決，管委會僅係討論議案之執行，非單方面主導而為意思決定，堪認系爭決議仍反映多數區權人之意思表示，縱系爭決議之效力尚存爭議，然究無從據此率認喬歲公司就定暫時狀態處分之原因已為釋明。至於喬歲公司所稱管委會將暫付款認列為經常性支出一節，核屬會計科目之認定及運作問題，亦難遽認此舉有損全體區權人權益。是喬歲公

01 司既未釋明定暫時狀態處分之原因，尚無從以供擔保填補其
02 釋明之欠缺，縱喬歲公司陳明願供擔保，亦不得為命供擔保
03 准予定暫時狀態處分之裁定。

04 四、綜上所述，吳春賢、張正清就定暫時狀態處分之爭執法律關
05 係及原因已為釋明，釋明雖有不足，惟其等既陳明願供擔保
06 以補釋明之不足，其等所為定暫時狀態處分之聲請，應予准
07 許。另喬歲公司就其定暫時狀態處分之原因並未為釋明，自
08 與法定要件有所不符，其所為聲請定暫時狀態處分之聲請即
09 應予駁回。

10 五、爰裁定如主文。

11 中 華 民 國 114 年 10 月 28 日
12 民事第二庭 法 官 魏于傑

13 正本係照原本作成。

14 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗
15 告費新台幣1500元。

16 中 華 民 國 114 年 10 月 30 日
17 書記官 楊晟佑