

臺灣桃園地方法院民事裁定

112年度桃小字第1572號

原告 廣豐公園大墅管理委員會

法定代理人 陳俊龍

訴訟代理人 鄭盛益

鄧智勇律師

被告 翁玉綸

江宜潤

江騏竹

共同

訴訟代理人 陳威男律師

被告 黃鈺棋 寄桃園市○○區○○路00號12樓

上列當事人間請求給付管理費事件，本院裁定如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

理 由

一、原告主張：

(一)被告翁玉綸為坐落桃園市○○區○○段0000號建物（即門牌號碼桃園市○○區○○○街00○0號房屋，下稱系爭建物1）之所有人、被告江宜潤為坐落桃園市○○區○○段0000號建物（即門牌號碼桃園市○○區○○○街00號房屋，下稱系爭建物2）之所有人、黃鈺棋為坐落桃園市○○區○○段0000號建物（即門牌號碼桃園市○○區○○○街00號房屋，下稱系爭建物3）之所有人、江騏竹為坐落桃園市○○區○○段0000號建物（即門牌號碼桃園市○○區○○○街00號3樓房屋，下稱系爭建物4）之所有人（上開4建物合稱系爭建物），各被告亦同時為系爭房屋所在之「廣豐公園大墅社區」（下稱系爭社區）之區分所有權人。

(二)翁玉綸積欠原告民國111年7月至同年12月間之管理費新臺幣

（下同）4,320元、江宜潤積欠原告111年7月至同年12月間之管理費4,500元、黃鈺棋積欠原告111年7月至同年12月間之管理費4,800元、江騏竹積欠原告111年7月至同年12月間之管理費2,882元尚未繳納，迭經催告，被告均置之不理。爰依系爭社區規約及公寓大廈管理條例第21條之規定提起本訴，聲明為：

- 1.被告翁玉綸應給付原告4,320元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 2.被告江宜潤應給付原告4,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 3.被告黃鈺棋應給付原告4,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 4.被告江騏竹應給付原告2,882元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 5.願供擔保請准宣告假執行

二、被告部分：

（一）被告翁玉綸、江宜潤、江騏竹：

- 1.系爭社區係由267個獨立單元組成，惟因系爭社區包含「獨棟透天建物」及「集合式公寓大樓」等二種建築型態，彼此間就公共基金之支用多有意見歧異，故於民國102年間系爭社區曾向主管機關申請分割為兩個獨立之管理委員會，惟迄今尚未完成法定程序。
- 2.原告雖自稱「廣豐公園大墅管理委員會」，然其組成之委員系於111年6月29日之「第十屆管理委員會選舉及議題開票會議」（下稱系爭區權會）選任。惟系爭區權會之選舉公告乃記載「廣豐公園大墅-大樓區-第10屆管理委員會選舉公告」，此與原告之法定名稱已有不同。且該會議係在僅通知系爭社區中133戶（即僅通知大樓區住戶）之情形下，由其中68戶投票選任委員，隨後再由該等委員於111年7月15日召開「第10屆（大樓區）管理委員會7月份例行會議（第一次會議）」（下稱系爭例

會)選任訴外人陳俊龍為主任委員。

3.系爭區權會之召會過程顯然不符合公寓大廈管理條例之規定，則系爭例會所選之主任委員亦非系爭社區之法定代理人。故，系爭社區目前並無適法之管理委員會組織存在，原告提起本件訴訟程序上於法不合。

4.聲明為：

①原告對翁玉綸、江宜潤、江騏竹之訴均駁回。

②願供擔保請准宣告免為假執行

(二)被告黃鈺棋：

1.依系爭社區規約之附件一，系爭社區包括「透天區」、「樓中樓」及「大樓」等三種建築類型，然均屬於同一個管理委員會，故原告無權向黃鈺棋收取管理費。

2.聲明為：①原告之訴駁回、②願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由

(一)原告之訴，有原告或被告無訴訟能力，未由法定代理人合法代理之情者，法院應以裁定駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正，民事訴訟法第249條第1項第4款定有明文。

(二)原告主張翁玉綸為系爭建物1之所有人、江宜潤為系爭建物2之所有人、黃鈺棋為系爭建物3之所有人、江騏竹為系爭建物4之所有人，及各被告均尚未繳納系爭社區111年7月至同年12月間之管理費等節，為被告所不爭執（桃簡卷98頁反面99頁），堪信屬實。

(三)系爭區權會之及系爭例會之決議是否有效：

1.區分所有權人會議，應由召集人於開會前10日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人，公寓大廈管理條例第30條第1項本文定有明文。

2.又公寓大廈管理條例對區分所有權人會議決議如有違法情形，其法律效果如何，並未設有明文，依該條例第1條第2項規定，應適用其他法令之規定。而公寓大廈管理委員會

01 為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關。其
02 區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章
03 程時，應視其違法態樣為「召集程序違法」或「決議方法
04 違法」而定其效力。

05 (1)在「決議方法違法」之情形下，考量區分所有權人會
06 議，主要係為區分所有建物內各區分所有權人之利害關
07 係事項所召開，其決議係屬多數區分所有權人意思表示
08 一致之行為而發生一定私法上之效力，與民法總則編社
09 團法人為規範社員相互權利義務關係而召開之總會決
10 議，應屬相似，故公寓大廈區分所有權人會議召集程序
11 或決議方法違反法令或章程者，宜類推適用民法第56條
12 有關撤銷社團總會決議之規定，區分所有權人得於決議
13 後3個月內請求法院撤銷其決議。

14 (2)而在「召集程序違法」之情形下（例如區分所有權人會
15 議如係由無召集權人所召集而召開），該會議既非公寓
16 大廈管理委員會合法成立之意思機關，自不能為有效之
17 決議，且在形式上亦屬不備成立要件之會議，其所為之
18 決議當然自始完全無決議之效力（最高法院92年度台上
19 字第2517號民事判決意旨參照）。

20 3.系爭社區管理組織之名稱為「廣豐公園大墅管理委員
21 會」，係由系爭社區內267戶所共同組成。系爭社區之管
22 理組織前於103年2月21日向主管機關（時為桃園縣政府工
23 務局）申請分區管理，惟因資料未齊備而於同年月25日遭
24 主管機關命補正相關資料，而系爭社區迄今尚未完成補正
25 等節，有桃園市政府建築管理處113年1月2日桃建寓字第1
26 120106335號函可證（桃簡卷151至153頁反面）。是故系
27 爭社區目前仍係由267戶共同組成，其區分所有權人會議
28 之召集、管理委員之選任，均應以此為基礎進行。

29 4.為確認系爭區權會之召會程序是否合於上開法令規定，本
30 院於112年11月28日審理時命原告提出系爭區權會之應到
31 人員名冊、實際出席人員名冊等資料（桃簡卷144頁反

面），惟原告迄至言詞辯論終結時均未提出，故本院無從實際審認系爭區權會之集會程序是否適法。而系爭區權會之會議紀錄記載之標題為「廣豐公園大墅-大樓區-第10屆管理委員會選舉公告」、會議名稱為「第十屆管理委員選舉及議題開票會議」，會議內容中記載「社區全體戶數」為133戶（此與原告主張之大樓區戶數相同，桃簡卷144頁）。又當次會議中經「有效參與票數」68票投票結果，選任7名管理委員，此有系爭區權會會議記錄可佐（桃簡卷6至7頁）。由系爭區權會召會之標題記載有「大樓區」之字樣，會議紀錄所載之社區全體戶數又與大樓區之戶數相同，應可認定系爭區權僅通知系爭社區內大樓區之住戶與會，而未依上開規定通知系爭社區「各」區分所有權人（即通知267戶），應認其召會程序於法不合。

- 5.系爭區權會之召集程序既非適法，則其選任管理委員之決議即自始當然確定無效。而系爭社區規約第6條第3款第1目約定主任委員由管理委員互選之，此有系爭社區規約在依可稽（桃簡卷14頁），系爭區權會選任管理委員之決議既屬無效，經上開會議選任之「管理委員」自不具互選系爭社區主任委員之資格，因此系爭例會中選任陳俊龍為系爭社區主任委員之決議自亦無效。

(四)原告提起本件訴訟是否適法：

- 1.法院於能力、法定代理權或為訴訟所必要之允許，認為有欠缺而可以補正者，審判長應定期間命其補正；原告之訴，原告或被告無訴訟能力，未由法定代理人合法代理者，法院應以裁定駁回之，但其情形可補正者，審判長應定期先命補正，民事訴訟法第49條、第249條第1項第4款分別定有明文。而無法定代理權之人，自命為法定代理人，代理當事人起訴或被訴者，其所為或所受之訴訟行為均不生訴訟法上之效力。如法院以其為當事人之法定代理人對之為裁判，即與民事訴訟法第469條第4款所定當事人於訴訟未經合法代理之情形相當（最高法院74年度台上字

第2503號民事判決參照)。

2.本件原告起訴時主張「陳俊龍」為其法定代理人，惟系爭區權會及系爭例會之決議均屬無效一節業經本院認定如前，故陳俊龍自不具備原告之法定代理人資格。

3.綜上所述，原告以陳俊龍為其法定代理人對被告起訴，即有未經合法代理之情事。而原告於本件訴訟中始終堅持系爭社區自102年11月之後已實質區分為大樓區及透天區各自管理（桃簡卷144頁反面），即系爭區權會、系爭例會之決議是否有效、陳俊龍是否為系爭社區適法之法定代理人，本身即為本件主要爭點，故無再裁定命原告補正之可能與必要，爰依前開規定，裁定駁回原告之訴。

四、依民事訴訟法第249條第1項第4款、第95條、第78條，裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
桃園簡易庭 法 官 楊奕泠

以上為正本係照原本作成。

如不服本裁定，應於送達後10日內向本院提出抗告狀並表明抗告理由（須附繕本，並應繳納抗告費新臺幣1,000元）。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
書記官 王帆芝