

臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

108年度重小字第2273號

原告

即反訴被告 首席花園廣場管理委員會

法定代理人 李建志

被告

即反訴原告 王少華

上列當事人間請求損害賠償事件，於中華民國108年11月21日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用新臺幣壹仟元由反訴原告負擔。

事實及理由要領

壹、本訴部份：

一、原告起訴主張：

（一）被告為原告所屬首席花園廣場（下稱系爭社區）第21屆管理委員，社區規約（下稱系爭社區規約）明載管理委員會須有委員九位，惟第21屆全體委員並未達九位，於人數不足之情況下，被告（主任委員）與訴外人謝魁樹（副主任委員）、林長富（監察委員）未補選委員，即於107年4月29日、107年5月27日、107年6月3日、107年6月17日、107年7月1日、107年7月29日等日開會（應到5員，實到3至4員）針對社區財務款項支出作出無效之決議，其中於107年7月1日決議以新臺幣（下同）10萬元委任政諭律師事務所於7月2日提告社區第20屆主任委員，並於7月2日匯款，及於107年5月27日、7月1日決議社區車道快速鐵捲門之裝設、廠商，而委由廠商於107年7月18日、19日裝設A、B棟車道口快速鐵捲門，工程款共120,000元，造成社區無謂浪費，受有220,000元之損害，被告與謝魁樹、林長富應均分此部分損害，各應

01 賠償73,333元（計算式：220,000元÷3＝73,333元，元
02 以下四捨五入）。按「無效法律行為之當事人，於行為當
03 時知其無效，或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償之
04 責任。」民法第113條定有明文，又「委員名額之分配，
05 採用A、B棟各選四員，另以次高票為第九員方式產生。
06 」、「管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，
07 其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。」系爭
08 社區規約第5條及第6條第3項亦有規定，爰依上開規定
09 ，請求被告負損害賠償責任。

10 （二）對被告抗辯之陳述：系爭社區規約第9條規定：「區分所
11 有權人會議討論事項，除本條例第三十條及第三十一條規
12 定外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計
13 過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占
14 出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。」即應有區
15 分所有權人過半數出席就能開會。系爭社區二十幾年即以
16 此為開會依據，否則第21屆管理委員更沒有合法性。又管
17 理委員一年任期到期日為每年7月4日，第21屆主任委員
18 王少華拖延至107年8月12日才召開會議，本屬無效會議
19 ，王少華會後又自行宣佈開會無效，經住戶連署推選李建
20 志為召集人於107年9月8日召開臨時區分所有權人會議
21 ，並經由新北市政府官員前來現場輔導，選出第22屆主任
22 委員即李建志，已向新北市蘆洲區公所報備。被告所支出
23 律師費係以其與原告為共同原告，控告第20屆主任委員即
24 訴外人李素玲；原告法定代理人李建志於接任後欲撤告，
25 被告卻稱不願撤告，顯見該律師費係因被告個人之私事支
26 出，而非系爭社區公務範圍。

27 （三）聲明：被告應給付原告73,333元，及自支付命令狀繕本送
28 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

29 二、被告則以：

30 （一）系爭社區建照核發日期為83年6月11日、管理組織報備備
31 查日期為86年7月29日，公寓大廈管理條例則於84年6月

28日公布實施。系爭社區起造人安蕊建商李木畢於107年7月13日委請書師發函明載，社區規約早於86年7月5日訂立，顯與前開備查日期不符，且未符公寓大廈第28條第1項規定及25條第4規定，足見違法召集。系爭社區自報備至今皆為中央主管機關所定之規約範本，被告自92年在蘆洲開業至今，均未取得規約，詢問其他住戶亦未有領取過規約，107年6月22日李建志提供管理委員會之規約，非經正常交接程序，內容為建商草約而非經第一屆區分所有權人會議訂定之社區規約。

(二) 李建志非原告合法之法定代理人：

- 1、按系爭社區規約第9項約定：「區分所有權人會議討論事項，除本條例第三十條及三十一條規定外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比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例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。」。次按公寓大廈管理條例第31條之規定，除規約另有規定外，區分所有權人會議之決議以應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例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。本件李建志雖於107年9月8日召集並召開系爭社區第22屆區分所有權人大會會議，惟依該次會議記錄所載，當日出席的區分所有權人數計64人，僅佔全體區分所有權人之65.31%，未達區分所有權人三分之二以上出席之開議門檻，依前揭公寓大廈管理條例第31條、系爭社區規約第9條等約定應屬流會。詎李建志未依同法第32條規定，於未獲致決議時重新開議之要件，就同一議案重新召集會議，而仍執意強行報備為系爭社區第22屆管理委員會主委，顯於法不合，原告未由法定代理人合法代理。
- 2、第一屆區分所有權人會議需依公寓大廈管理條例相關規定訂定規約，而未為之等情，已如前述，故系爭社區自組織報備至今，規約均應適用中央主管機關所定之規約範本。

01 故李建志及起造人李木畢、親戚葉隆平等於未召開第一
02 屆區分所有權人會議之事實下，稱有會議紀錄云云，顯係
03 欲以魚目混珠方式理建物所有權登記，並以草約混充為第
04 一屆區分所訂定之規約，上開人等之行為已涉及偽證罪
05 甚明。

06 3、召集人原應以具區分所有權人資格之管理負責人或管理委
07 員會主任委員擔任，詎李建志明知自己不具召集人資格，
08 仍違法去召開區分所有權人會議，依內政部營建署之見解
09 ，所為決議當然無效，李建志亦不具主任委員之身分。詎
10 李建志與不應從事公寓大廈管理事務之聯安保全公司竟違
11 法自行報備，逾權掌管系爭社區事務，構成民法第110條
12 之無權代理，對於善意之相對人應負損害賠償之責。

13 4、管理委員會任期明訂於公寓大廈管理條例第29條第3項。
14 而觀建商草約第7條第4項僅寫明委員任期自86年7月5
15 日至87年7月4日，並未明定之後各屆委員會任期；且第
16 20屆之主任委員李素玲於106年8月2日，與違法委任之
17 皇承物業管理顧問有限公司所派遣總幹事胡振成（會議記
18 錄）共同偽造相關文書，實則系爭社區於106年5月21日
19 及6月11日分別召開、重開第21屆第一、第二區分所有權
20 人大會時，李素玲均未出席，卻於會議記錄上偽造主席簽
21 名，藉此於106年8月2日向蘆洲區公所報備主委，實則
22 因李素玲未與會，致所有權人會議管委會委員選舉得票數
23 同時為零，而遭區公所退件。反觀被告自接任第21屆主委
24 後，依法辦理公寓大廈管理維護公司招標，確保系爭社區
25 委任之公寓大廈管理維護公司均須遵守公寓大廈管理條例
26 第41至46條規定，然直至106年11月16日，前主委仍與不
27 法之保全公司包庇社區公共空間被佔用。

28 5、被告為第21屆主任委員，報備核准日期為106年8月29日
29 ，任期一年至107年8月28日，李建志竟勾結聯安保全公
30 司，違法於第21屆管理委員會任期內於107年8月23日強
31 行違法公造召集，無召集權人所名集之會議所為決議當然

01 無效，且依李建志召開之第22屆區分所有權人會議紀錄顯
02 示，未達區分所有權人三分之二以上出席之開議門檻，也
03 亦於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人
04 。

05 6、系爭社區起造人李木畢，於依公寓大廈條例第56條辦理建
06 物所有權登記後，即出於侵佔社區公共空間及短繳社區管
07 理費等等私利，未依同法第42條規定委任或僱傭領有中央
08 主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司
09 或管理服務人員執行管理維護事務，反而逕行協同不應從
10 事公寓大廈管理事務之違法保全公司；其親戚即第一屆主
11 任委員葉隆平亦未依公寓大廈管理條例第55條、57條成立
12 管理委員會及辦理檢測移交，亦未依第58條第2項規定行
13 事，損害消費者權益甚明。

14 6、李建志既非第21屆管委會之管理委員，依公用大廈管理條
15 例第25條第3巷之規定，即無召集人之權力，其所召集會
16 議不生效力等情，已如前述。而區分所有權人會議與管理
17 委員會二者有別，前者召集人之產生非屬管理委員會權限
18 ，如具有區分所有權人身分之管理委員二人以上時，除規
19 約另有區分所有權人會議召集人產生規定或區分所有權人
20 會議已有決議外，應經具有區分所有權人身分之管理委員
21 互推產生召集人。此為內政部105年6月29日台內營字第
22 1050808559號函文所揭，是李建志故意藉由攻擊管理委員
23 會種種，轉移其不具區分所有權人會議召集人資格之焦點
24 甚明。

25 (三) 第21屆管理委員會所為決議均屬有效：

26 1、第21屆當選委員雖然有九位，但因訴外人李玉鳳不願意擔
27 任委員，故實際上委員只有八位。

28 2、原告管委會雖稱依系爭社區規約之約定，第21屆管委會所
29 做決議均屬無效等語，但原告所稱之規約並非第一次區分
30 所有權人會議所產生，僅為草約，故系爭社區根本沒有正
31 式的規約，應適用內政部所頒公寓大廈規約之範本。92年

01 後內政部規定不用規約也可以報備。是原告稱無效之會議
02 決議均為有效，且依會議規範，三人就可以成會。

03 3、被告動用系爭社區經費，係屬有據：

04 ①依中央主管機關所定之規約範本第18條：「管理費用途
05 如下：（六）因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之
06 諮詢費用。（七）其他基地及共用部分等之經常管理費用
07 。」原告雖稱被告支出鐵捲門費用及律師費用無關公務云
08 云，然系爭社區安裝快速鐵捲門後，後續還要做ETC車輛
09 感應，除了防止社區遭遇小偷或不必要突發事件發生也防
10 止外車進入社區外，最主要係為了汽機車等清潔費長期短
11 收之管理，並解決汽機車等清潔費帳目不清的弊端，因系
12 爭社區區權人多年來違法短繳汽機車等清潔費，並將汽車
13 停車位租給其他社區的住戶（汽車位02）、儲藏室及其他
14 用途使用（汽車位14及44）。

15 ②管理委員會為執行財務運業務，理應以管理委員會名義
16 開設銀行或郵局儲金帳戶，且公共基金與管理費應分別設
17 專戶保管及運用。為系爭社區從本社區起造人李木畢及其
18 親戚第一屆主任委員葉隆平開始，直至第20屆管理委員會
19 止，就社區管理維護事務均未依公寓大廈條例第42條辦理
20 依法僱傭公寓大廈管理維護公司。故系爭社區目前管理費
21 帳戶且帳目不清，除了依相關法律規定之管理須聘請律師
22 外，也為了伸張正義及維護公眾及社區住戶權益。

23 （四）原告稱被告召集之會議違反系爭社區規約，決議無效，依
24 民法第113條應負損害賠償責任云云，然查：

25 1、原告既稱系爭社區規約已於104年7月1日修正云云，自
26 應提供於104年7月1日修正之規約中，區分所有權人之
27 會議記錄及表決結果之等相關文書以茲證明。且原告所提
28 之規約並非採用公寓大廈規約範本第11條第2項管理委員
29 會人數及公寓大廈管理條例第31條之多數同意標準。

30 2、系爭社區起造人安蕊建設建商李木畢於107年7月13日律師
31 函中明載：系爭社區規約早於86年07月05日訂立等語，並

01 稱有向新北市政府公務局公寓大廈管理科申請留存備查之
02 規約可參；惟原告嗣後又稱規約訂立日期為86年7月29日
03 ，原告自應提供相關區分所有權人之會議記錄及表決結果
04 之文書證明。

05 3、又「首席花園廣場」為86年7月29日報備之管理組織名稱
06 ，因此全銜章印信多了「社區」二字，均違反印信條例第
07 14條第3項及第15條第4項等規定。李建志所提規約，出
08 現了非報請主管機關所備案之印信，並將其用於公務業務
09 及列為訴訟證明文件，無效，亦觸犯刑法偽證罪。

10 4、被告為第21屆管委會主委時，依公寓大廈管理條例第42條
11 之規定，全部委託領有中央主管機關核發之登記證或認可
12 證之公寓大廈管理維護公司執行管理維護事務，並包含管
13 委會委員會議之召開等相關事務，且任內每次會議皆依行
14 政程序法中所規定之行政規則為之，自非原告所稱之無效
15 法律行為。

16 6、被告支出律師費用，係因於任期內察覺系爭社區起造人安
17 蕊建設建商李木畢以「安蕊」混充3個區權人姓名，並佔
18 據7個汽車位，致過去管委會均無權要求非所有權人之「
19 安蕊」繳交管理費等相關費用，李木畢並以：不是他不繳
20 管理費等相關費用，而是社區所聘之保全公司未開單據給
21 他去繳費等語置辯。然李建志家族之社區管理費均由「安
22 蕊」以支票繳交，卻蓄意漏繳「安蕊」之管理費用及汽車
23 未清潔費用，被告始為解決繳費問題而支出律師費用。

24 （五）並聲明：原告之訴駁回。

25 貳、反訴部份：

26 一、反訴原告主張：援用本訴部分之答辯，李建志非系爭社區第
27 22屆、第23屆合法之主任委員，不具當事人能力，也非管理
28 委員會之法定代理人，李建志於任期期間，不能動用管理費
29 ，竟仍以主任委員身分支付快速鐵捲門工程費120,000元，
30 並發函解除被告擔任主任委員期間以管理委員會名義委任之
31 律師，致系爭社區受有委任報酬100,000元之損害，又快速

鐵捲門至今仍未驗收完成，李建志作為給付原因為不成立及無效，自始無給付目的，爰依民法第174條、第176條、第179條等規定提起反訴，聲明：反訴被告應給付首席花園廣場管理委員會73,333元（即220,000元之三分之一）。

二、反訴被告則答辯：反訴無理由。

參、法院之判斷：

一、本訴部分：

（一）原告主張被告及謝魁樹、林長富於擔任系爭社區第21屆管理委員時，明知管理委員人數不足，仍未補選委員，即於107年4月29日、107年5月27日、107年6月3日、107年6月17日、107年7月1日、107年7月29日等日開會（應到5員，實到3至4員）針對社區財務款項支出作成無效之決議，其中包含以10萬元委任政諭律師事務所對第20屆主任委員提告及以12萬元在車道口裝設快速鐵捲門，依系爭社區規約第5條、第6第3項，民法第113條，應負損害賠償之責等語，固據其提出催討公告、存證信函、系爭社區規約、首席花園第22屆區分所有權人會議紀錄、107年8月12日首席花園廣場選舉辦理區照片5張、新北市政府工務局函2份、系爭社區臨時區分所有權人會議紀錄、第22屆管委會第一次會議紀錄、新北市蘆洲區公所報備函、第21屆管委會會議紀錄8份、帳戶匯款明細、系爭社區107年5月至7月及10月財務收支報表、鐵捲門施工公告、管理委員會簽呈、帝呈企業股份有限公司報價單、律師函往來、本院107年度他字第4596號侵占案件補充告訴理由狀（一）及推選召集人公告等件影本為證，惟為被告以前詞置辯。

（二）關於李建志是否為合法之原告法定代理人部分：

1、系爭社區前於86年7月5日召開區分所有權人第一次會議，出席人數76人（社區區分所有權人總數96人），占區分所有權比例80%，並通過規約，選任葉隆平為主任委員後，由葉隆平檢附會議紀錄、區分所有權人名冊、建築物使

01 用執照、規約等必要文件於86年7月24日向當時之蘆洲鄉
02 公所申請報備而准予核備在案，此有本院向新北市蘆洲區
03 公所108年10月29日新北蘆工字第1082457695號函附報備
04 書及附件資料在卷可稽，是該份規約自符合84年6月28日
05 制定公布之公寓大廈管理條例第3條第12款；「規約：公
06 寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境
07 ，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」、第29條
08 ：「區分所有權人會議之決議，除本條例或規約另有規定
09 外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過
10 半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出
11 席人數區分所有權合計過半數之同意行之。」規定，而為
12 系爭社區之規約。

13 2、又依84年6月28日制定公布之公寓大廈管理條例第29條規
14 定所訂立之系爭規約第3條第9項規定：「區分所有權人
15 會議討論事項，除本條例第三十條及第三十一條規定外，
16 應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數
17 之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人
18 數區分所有權合計過半數之同意行之。」，雖經92年12月
19 31日修訂公布公寓大廈管理條例第31條規定：「區分所有
20 權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人
21 三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席
22 ，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人
23 數區分所有權四分之三以上之同意行之。」提高出席人數
24 及區分所有權比例，然修正後第31條既有「除規約另有規
25 定」之除外規定，則在系爭規約之前開約定條文未經區分
26 所有權人會議決議修正前，仍具拘束全體區分所有權人之
27 效力。

28 3、再依現行公寓大廈管理條例第25條第1項規定：「區分所
29 有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開
30 定期會議一次。」、第2項規定：「區分所有權人會議除
31 第二十八條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人

、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人
、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格
日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分
所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區
分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權
人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。
但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得
連任一次。」，可知區分所有權人會議召集人之任期依上
開條文規定辦理，其任期屆滿未再選任，自當解任。再參
以公寓大廈管理條例第29條第2、3項規定：「管理委員
、主任委員及管理負責人任期，依區分所有權人會議或
規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負
責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其
餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未
規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管
理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委
員，連選得連任。前項管理委員、主任委員及管理負責人
任期屆滿未再選任或有第二十條第二項所定之拒絕移交者
，自任期屆滿日起，視同解任。」及系爭社區規約第7條
：「主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之資格
及選任．．．四、委員之任期，自86年7月5日至87年7
月4日止，為期一年，連選得連任。」，可知系爭社區管
理委員之任期為每年7月5日至隔年7月4日止，任期屆
滿未再選任，即當解任，自不得再任區分所有權人之召集
人。是系爭社區之第21屆主任委員即被告依系爭社區規約
之約定，自107年7月5日起即當解任，則其遲於107年
8月12日始任召集人召開第22屆區分所有權人會議，應屬
無召集權人所召開之會議，自不能為有效之決議，此有原
告所提首席花園廣場第22屆區分所有權人會議紀錄影本在
卷可稽。則系爭社區於第21屆管理委員均任期屆滿解任之
情形下，由區分所有權人互推李建志為召集人，並於107

01 年9月8日召開區分所有權人會議，以合於系爭社區規約
02 所規定之出席人數及區分所有權比例開會，並選任管理委
03 員9人，再由管理委員於同日下午召開管理委員會會議選
04 任李建志為第22屆主任委員，符合前揭規定，李建志自屬
05 合法之原告法定代理人，此亦有推選召集人公告、107年
06 9月8日區分所有權人會議紀錄、管理委員會會議紀錄等
07 件影本在卷可證。從而，李建志於第22屆主任委員任期內
08 之108年5月25日擔任召集人召開系爭社區第23屆區分所
09 有權人會議，並經選任為管理委員後，於108年6月11日
10 第23屆管理委員會被推選為主任委員，亦屬合法之原告法
11 定代理人，此有108年5月25日區分所有權人會議紀錄、
12 管理委員會會議紀錄等件影本佐稽。

13 (三) 關於被告與謝魁樹、林長富所任第21屆管理委員時，因管
14 理委員人數不足，而於107年4月至7月間召開管理委員
15 會會議針對社區財務款項支出所作成決議是否無效，並得
16 由原告依系爭社區規約第5條、第6第3項，民法第113
17 條，請求被告賠償委任律師報酬費及設置車道快速鐵捲門
18 工程款共220,000元之損害部分：

- 19 1、按無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效，或可得
20 而知者，應負回復原狀或損害賠償之責任，民法第113條
21 定有明文。依其立法理由：「謹按無效之法律行為，當事
22 人若於行為之當時已知其無效，或可得而知之者，應負回
23 復原狀或損害賠償之責任，所以保護相對人之利益也。」
24 可知上開應負回復原狀或損害賠償之責任規定，其目的
25 在求當事人間之公平合理，以免他方當事人因此受有不
26 利益，是以無效的法律行為，雖任何人均得主張，但以無
27 效為原因請求回復原狀或損害賠償時，必須有回復原狀或
28 損害賠償請求權者始得為之。
- 29 2、次按管理委員會係指為執行區分所有權人會議決議事項及
30 公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干
31 人為管理委員所設立之組織，其為人之組織體，依公寓大廈

管理條例第29條第2項規定：公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」，及系爭社區規約第5條約定：「管理委員會委員人數．．．委員名額之分配，採用A、B棟各選四員，另以次高票為第九員方式產生．．．」，第6條第3項約定：「管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。」，可知系爭社區管理委員會對社區事務之執行，取決於全體管理委員會過半數委員出席之過半數同意，然此執行職務之意思決定，尚不能直接對外發生效力，猶須透過主任委員基於該決議對外代表管理委員會以意思表示為之。

3、原告主張被告與謝魁樹、王少華所任第21屆管理委員時，明知管理委員人數不足9位，仍未補選委員，即於107年4月至7月間召開管理委員會（應到5員，實到3員至4員）針對社區財務款項支出作成無效之決議，包含以10萬元委任政諭律師事務所對第20屆主任委員提告及以12萬元在車道口裝設快速鐵捲門，自應依民法第113條負損害賠償責任等語，雖提出相關管理委員會會議紀錄影本為證，然縱認被告與謝魁樹、林長富召開管理委員會所作執行社區事務之意思決定係屬無效，並由主任委員即被告基於此無效決議代表管理委員會對外訂立律師委任契約及鐵捲門工程承攬契約，原告既非此無效決議之相對人，揆諸前開說明，其對被告、謝魁樹、林長富自無民法第113條規定回復原狀或損害賠償之請求權。

（四）從而，原告依系爭社區規約第5條、第6第3項，民法第113條，請求被告給付73,333元及自支付命令狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

01 二、反訴部分：

02 (一) 按原告之訴，依其所訴之事實，在法律上顯無理由者，法
03 院得不經言詞辯論，逕以判決駁回之，民事訴訟法第249
04 條第2項定有明文。又所謂原告之訴，依其所訴之事實，
05 在法律上顯無理由者，係指依原告於訴狀內記載之事實觀
06 之，在法律上顯然不能獲得勝訴之判決者而言。而訴訟事
07 件其當事人有無主張權利之資格（即當事人適格），係為
08 訴權之存在要件，若並無此項資格而貿為當事人起訴者，
09 法院毋庸命其補正，即應予駁回其訴。

10 (二) 本件依反訴原告所主張李建志非系爭社區第22屆、第23屆
11 合法之主任委員，也非管理委員會之法定代理人，不能動
12 用理費，竟仍以主任委員身分支付快速鐵捲門工程費120,
13 000元，至今未完成驗收，並解除被告擔任主任委員期間
14 以管理委員會名義委任之律師，致系爭社區受有委任報酬
15 100,000元之損害，依民法第174條、第176條、第179
16 條等規定，請求反訴被告給付73,333元予首席花園廣場管
17 理委員會等語，其既主張造成損害之人為李建志，而李建
18 志乃有別於反訴被告之另一權利主體，反訴原告亦非現任
19 主任委員，就首席花園廣場管理委員會並無代表主張權利
20 之資格，是反訴原告為首席花園廣場管理委員會就李建志
21 之行為起訴請求反訴被告即首席花園廣場管理委員會負損
22 害賠償責任，欠缺當事人適格，於法律上顯無理由。

23 (三) 從而，反訴原告依上開規定，請求反訴被告給付首席花園
24 廣場管理委員會73,333元，顯無理由，應予駁回之。

25 三、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
26 據，經斟酌後，認均不影響本判決結果，爰不再逐一論駁，
27 併此敘明。

28 四、本件係小額訴訟事件，應依民事訴訟法第436條之19第1項
29 之規定，確定本訴之訴訟費用額為1,000元，反訴之訴訟費
30 用額為1,000元，由敗訴之原告及反訴原告各自負擔。

31 中 華 民 國 108 年 12 月 5 日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法官 葉靜芳

以上為正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載上訴理由，表明下列各款事項：

（一）原判決所違背之法令及其具體內容。

（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

中華民國 108 年 12 月 5 日

書記官 林穎慧