

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2459號

原告 首席花園廣場管理委員會

法定代理人 李建志

被告 林長富

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。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由要領

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，被告與訴外人謝魁樹（副主任委員）、王少華（主任委員）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、王少華應均分此部分損害，各應賠償73,333元（計算式：220,000元÷3＝73,333元，元以下四捨五入）。按「無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效，或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償之責任。」民法第113條定有明文，又「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。」、「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。」系爭社區規約第5條及第6條第3項亦有規定，爰依上開規定，請求被告負損害賠償責任。

(二) 對被告抗辯之陳述：系爭社區規約第9條規定：「區分所有權人會議討論事項，除本條例第三十條及第三十一條規定外，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。」即應有區分所有權人過半數出席就能開會。系爭社區二十幾年即以此為開會依據，否則第21屆管理委員更沒有合法性。又管理委員一年任期到期日為每年7月4日，第21屆主任委員王少華拖延至107年8月12日才召開會議，本屬無效會議，王少華會後又自行宣佈開會無效，經住戶連署推選李建志為召集人於107年9月8日召開臨時區分所有權人會議，並經由新北市政府官員前來現場輔導，選出第22屆主任委員即李建志，已向新北市蘆洲區公所報備。

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

二、被告則以：

(一) 系爭社區於86年7月5日成立的僅是草約：

1、按內政部86年9月3日內營字第0000000號令所公布之公寓大廈管理服務人管理辦法，系爭社區規約在內政部成立前均依內政部規約範本為規約。而原告所提出之建商草約未依相關法律辦理點交等，故非社區規約。

2、依原告法定代理人李建志於107年6月22日提供給總幹事即訴外人張鎮亞之「規約」觀之，其首頁僅有「公寓大廈規約範本」字樣，且其中所加蓋之全銜章印章內含【社區】等字，並非符合報備規定之印章樣式。

3、復觀前開規約，第7條第4項僅寫明委員任期自86年7月5日至87年7月4日；第21條則載明該規約訂立於86年7

月5日，惟系爭社區係於86年7月29日以86蘆使字第0149號核准備查日。

(二) 原告管委會第22屆、第23屆主任委員李建志於未超過3分之2區分所有權人之開會法定人數下，即逕行宣布開會，顯已違反公寓大廈管理條例第31條之規定，不符合主任委員之資格，亦不具原告管委會法定代理人之身分：

1、李建志雖具區分所有權人身分，但並不具有管理負責人、管委會主委或管理委員之任何資格，依內政部之問題彙編及最高法院28年上字第1911號判例等見解，為無權召集，而無召集權人所召集之會議，所為決議當然無效，係自始確定不生力，無待法院撤銷。是107年9月8日9時30分由李建志所召集召開之第二十二屆區分所有權人大會屬無權召集。此外，上開會議紀錄綠第五項所載：已出席的區分所有權人數計64人，占全體區分所有：65.31%等語，也未達寓大廈管理條例第31條所規定須達區分所有權人三分之二以上出席之開議門檻。雖依同法第32條規定，召集人得重新召集會議，但李建志依區分所有權人之身分召集會議本身即已違反同法第25條、28條規定，無權擔任召集人。

2、詎李建志竟於第23屆區分所有權人會議再度為召集人違法召集，且該次出席比例為63.78%，亦未達同法第31條之規定；然李建志未宣布流會，反自行宣布開會，以非第22屆主任委員或管理委員身分召集第23屆區分所有權人。

3、另依同法第32條規定，會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全部區分所有權人並公告之。然第22屆及第23屆會議，系爭社區均只看到佈告欄公告，區分所有權人未拿到區分所有權人會議記錄。

(三) 就第21屆管委會委員情況說明如下：

1、第21屆區分所有權會議時選出共9位委員，無候補名單，嗣後訴外人段時華、李奇安辭職，訴外人李玉鳳辭職轉讓同棟代理，已喪失委員身份；訴外人姜曼欣未出席過任何

01 一次召開管理委員會會議，亦從未委託書給其他委員代理
02 ，已喪失委員資格；故管理委員會委員只剩主任委員王少
03 華、副主任委員謝魁樹、財委兼設備委員李木畢、監委兼
04 設備委員林長富即被告、環保委員李素娟等5人。辭職委
05 員空缺無人可候補，故依草約第21條規定候補0名。

06 2、被告及王少華、謝魁樹係依內政部54年7月20日內民字第
07 000000號會議規範：「第1條：3人以上，循一定之規則
08 ，研究事理，達成決議，解決問題，以收群策群力之效者
09 ，謂之會議。」、「第98條：各種會議得就實際需要，在
10 不牴觸本規範之範圍內，得另定議事規則施行之。」等規
11 定為依據開會。

12 (四)就委任律師之始末說明如下：

13 1、第20屆主任委員即訴外人李素玲與第21屆主任委員王少華
14 辦理交接時，並未依公寓大廈管理條例相關規定，將公共
15 基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及
16 餘額移交新管理負責人或新管委員會，僅交接首席花園廣
17 場社區大章一顆，且經王少華查證後為錯誤之印鑑，是李
18 素玲前開行為顯已違反公寓大廈管理條例甚明；嗣後王少
19 華陸續發現社區之公共基金、會計憑證、會計帳簿、財務
20 表均出現問題時，曾多次要求李素玲交出財務等相關資料
21 ，並行文給李素玲，均未得到正面回覆，僅以前歷屆主委
22 都交出一顆印章云云搪塞。王少華遂於無法得到李素玲相
23 關財務資料情況下召開管理委員會會議討論社區財務狀況
24 ，並於報告社區累積20年財務、公共基金、會計憑證、會
25 計帳簿、財務報表均未交代清楚（有人長期少繳管理費）
26 ，且區分所有權人侵占本社區公共空間等情。嗣後李素玲
27 寫一張住戶反映表，稱：「本人收到現任主委不斷的寄來
28 函，以下是本人說明：以往至今都是只交印鑑而已，是否
29 能訂個時間20屆與21屆相關委員，大家共同開個協調會」
30 云云。

31 2、出於系爭社區諸多問題（詳如下方(六)所述），且李素玲

遲未依公寓大廈管理條例規定，交接上開公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額等，被告及王少華、謝魁樹始依公寓大廈管理條例第20條第2項規定起訴，並依同法第18條第2項第6款，以管理費支出起訴之律師費用。

(五) 設置鐵捲門之原因如下：

- 1、原告雖稱系爭社區已有鐵捲門，再支出顯無必要云云，但因當時建商做的是防火的鐵捲門，平常時候不能關，是火災時為了阻擋火勢才會關下來的，且為開源節流，社區將2哨保全人員改為1哨保全人員，亦無安全配套措施，而安全快速鐵捲門則能減少社區開銷又兼顧社區維護之安全。
- 2、鐵捲門之施作經社區聯安物業維護公司總幹事張鎮亞找3家廠商報價，最後由帝呈企業股份有限公司得標，但張鎮亞當日因對快速鐵捲門位置說明錯誤，致帝呈公司當天安裝時錯誤，直至施工完畢仍未停工。嗣後聯安物業維護公司派另一總幹事陳美分至社區服務並聯絡帝呈公司修改。
- 3、又鐵捲門工程之簽呈上並無驗收人之簽名即直接支付款項，已違反政府採購管理辦法之規定。
- 4、綜上所述，被告、王少華、謝魁樹決議裝設快速鐵捲門之用意係為維護社區之安全，且一年可以節省68萬4000元保全費用，安裝2年共節省136萬8000元，讓社區減少龐大金額支出，且安裝之鐵捲門為系爭社區之資產，自無原告所稱致經費無謂浪費等情。

(六) 系爭社區相關問題如下：

- 1、系爭社區前方空地本屬於公共空間，竟遭文心幼稚園擅自興建圍牆並使用，經第21屆管委會檢舉後，文心幼稚園出具合約書一紙，載明：「收據：文心拖兒所租賃外庭坪數45坪使用合約書，保證金壹萬元正。以此為據。」等語，並於87年11月10日由總幹事李德源蓋章簽收。上開行為已違反公寓大廈管理條例第15條第1項、第16條、第26條等

規定，且李德源當時並無權與文心幼稚園簽訂租賃契約甚明。

2、系爭社區起造人李木畢家族（李建志為李木畢之子）部分管理費長期少繳，每坪比其他住戶少約10至40元，並於管委會會議中表明無意願補繳。而自106年10月運作後，直至107年3月13日仍未公告少區財務報表。

3、李木畢於依公寓大廈條例第56條辦理建物所有權登記後，未依同法第28條召集起造人會議，反協同不應從事公寓大廈管理事務之違法保全公司，未依公寓大廈管理條例相關規定成立管理委員會。

4、系爭社區停車場遭李木畢家族改建為私人儲藏室，並由李建志等人使用，顯違反公寓大廈管理條例第16條相關規定。

（七）原告雖主張被告召集之管理委員會會議違反社區規約，所為會議無效，且依民法第113條應負損害賠償責任云云，然查，王少華為第21屆管委會主委時，依公寓大廈管理條例第42條之規定，全部委託領有中央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執行管理維護事務，並包含管委會委員會議之召開等相關事務，且任內每次會議皆依行政程序法中所規定之行政規則為之，自非原告所稱之無效法律行為。李建志既非第21屆之管理委員，依公用大廈管理條例第25條第3巷之規定，即無召集人之權力，其所召集會議不生效力等情，已如前述。而區分所有權人會議與管理委員會二者有別，前者召集人之產生非屬管理委員會權限，如具有區分所有權人身分之管理委員二人以上時，除規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會議已有決議外，應經具有區分所有權人身分之管理委員互推產生召集人。此為內政部105年6月29日台內營字第1050808559號函文所揭，是李建志故意藉由攻擊管理委員會種種，轉移其不具區分所有權人會議召集人資格之焦點甚明。

01 (八) 並聲明：原告之訴駁回。

02 三、法院之判斷：

03 (一) 原告主張被告及謝魁樹、王少華於擔任系爭社區第21屆管
04 理委員時，明知管理委員人數不足，仍未補選委員，即於
05 107年4月29日、107年5月27日、107年6月3日、10
06 7年6月17日、107年7月1日、107年7月29日等日開
07 會（應到5員，實到3至4員）針對社區財務款項支出作
08 成無效之決議，其中包含以10萬元委任政諭律師事務所對
09 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
10 ，依系爭社區規約第5條、第6第3項，民法第113條，
11 應負損害賠償之責等語，固據其提出催討公告、存證信函
12 、系爭社區規約、首席花園第22屆區分所有權人會議紀錄
13 、107年8月12日首席花園廣場選舉辦理區照片5張、新
14 北市政府工務局函2份、系爭社區臨時區分所有權人會議
15 紀錄、第22屆管委會第一次會議紀錄、新北市蘆洲區公所
16 報備函、第21屆管委會會議紀錄8份、帳戶匯款明細、系
17 爭社區107年5月至7月及10月財務收支報表、鐵捲門施
18 工公告、管理委員會簽呈、帝呈企業股份有限公司報價單
19 、律師函往來、本院107年度他字第4596號侵占案件補充
20 告訴理由狀（一）及推選召集人公告等件影本為證，惟為
21 被告以前詞置辯。

22 (二) 關於李建志是否為合法之原告法定代理人部分：

23 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
24 ，出席人數76人（社區區分所有權人總數96人），占區分
25 所有權比例80%，並通過規約，選任葉隆平為主任委員後
26 ，由葉隆平檢附會議紀錄、區分所有權人名冊、建築物使
27 用執照、規約等必要文件於86年7月24日向當時之蘆洲鄉
28 公所申請報備而准予核備在案，此有本院向新北市蘆洲區
29 公所108年10月29日新北蘆工字第1082457695號函附報備
30 書及附件資料在卷可稽，是該份規約自符合84年6月28日
31 制定公布之公寓大廈管理條例第3條第12款；「規約：公

01 寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境
02 ，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」、第29條
03 ：「區分所有權人會議之決議，除本條例或規約另有規定
04 外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過
05 半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出
06 席人數區分所有權合計過半數之同意行之。」規定，而為
07 系爭社區之規約。

08 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
09 定所訂立之系爭規約第3條第9項規定：「區分所有權人
10 會議討論事項，除本條例第三十條及第三十一條規定外，
11 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
12 之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人
13 數區分所有權合計過半數之同意行之。」，雖經92年12月
14 31日修訂公布公寓大廈管理條例第31條規定：「區分所有
15 權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人
16 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
17 ，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人
18 數區分所有權四分之三以上之同意行之。」提高出席人數
19 及區分所有權比例，然修正後第31條既有「除規約另有規
20 定」之除外規定，則在系爭規約之前開約定條文未經區分
21 所有權人會議決議修正前，仍具拘束全體區分所有權人之
22 效力。

23 3、再依現行公寓大廈管理條例第25條第1項規定：「區分所
24 有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開
25 定期會議一次。」、第2項規定：「區分所有權人會議除
26 第二十八條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人
27 、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人
28 、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格
29 日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分
30 所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區
31 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之任期，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之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屆主任委員王少華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年9月8日召開區分所有權人會議，以合於系爭社區規約所規定之出席人數及區分所有權比例開會，並選任管理委員9人，再由管理委員於同日下午召開管理委員會會議選任李建志為第22屆主任委員，符合前揭規定，李建志自屬合法之原告法定代理人，此亦有推選召集人公告、107年

01 9月8日區分所有權人會議紀錄、管理委員會會議紀錄等
02 件影本在卷可證。從而，李建志於第22屆主任委員任期內
03 之108年5月25日擔任召集人召開系爭社區第23屆區分所
04 有權人會議，並經選任為管理委員後，於108年6月11日
05 第23屆管理委員會被推選為主任委員，亦屬合法之原告法
06 定代理人，此有108年5月25日區分所有權人會議紀錄、
07 管理委員會會議紀錄等件影本佐稽。

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

14 1、按無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效，或可得
15 而知者，應負回復原狀或損害賠償之責任，民法第113條
16 定有明文。依其立法理由：「謹按無效之法律行為，當事
17 人若於行為之當時已知其無效，或可得而知之者，應負回
18 復原狀或損害賠償之責任，所以保護相對人之利益也。」
19 可知上開應負回復原狀或損害賠償之責任規定，其目的
20 在求當事人間之公平合理，以免他方當事人因此受有不利
21 益，是以無效的法律行為，雖任何人均得主張，但以無效
22 為原因請求回復原狀或損害賠償時，必須有回復原狀或損
23 害賠償請求權者始得為之。

24 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
25 公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人
26 為管理委員所設立之組織，其為人之組織體，依公寓大廈
27 管理條例第29條第2項規定：公寓大廈成立管理委員會者
28 應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表
29 管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與
30 其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區
31 分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。

01 』，及系爭社區規約第5條約定：「管理委員會委員人數
02 . . . 委員名額之分配，採用A、B棟各選四員，另以次
03 高票為第九員方式產生. . . 」，第6條第3項約定：
04 「管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討
05 論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。」，可知系
06 爭社區管理委員會對社區事務之執行，取決於全體管理委
07 員會過半數委員出席之過半數同意，然此執行職務之意思
08 決定，尚不能直接對外發生效力，猶須透過主任委員基於
09 該決議對外代表管理委員會以意思表示為之。

10 3、原告主張被告與謝魁樹、王少華所任第21屆管理委員時，
11 明知管理委員人數不足9位，仍未補選委員，即於107年
12 4月至7月間召開管理委員會（應到5員，實到3員至4
13 員）針對社區財務款項支出作成無效之決議，包含以10萬
14 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
15 在車道口裝設快速鐵捲門，自應依民法第113條負損害賠
16 償責任等語，雖提出相關管理委員會會議紀錄影本為證，
17 然縱認被告與謝魁樹、王少華召開管理委員會所作執行社
18 區事務之意思決定係屬無效，並由主任委員王少華基於此
19 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
20 工程承攬契約，原告既非此無效決議之相對人，揆諸前開
21 說明，其對被告、謝魁樹、王少華自無民法第113條規定
22 回復原狀或損害賠償之請求權。

23 （四）從而，原告依系爭社區規約第5條、第6第3項，民法第
24 113條，請求被告給付73,333元及自支付命令狀繕本送達
25 之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無
26 理由，應予駁回。

27 （五）本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之
28 證據，經斟酌後，認均不影響本判決結果，爰不再逐一論
29 駁，併此敘明。

30 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
31 之規定，確定本件訴訟費用額為1,000元，由敗訴之原告負

擔。

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