

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2544號

原告 首席花園廣場管理委員會

法定代理人 李建志

被告 謝魁樹

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（副主任委員）與訴外人王少華（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，被告與王少華、林長富應均分此部分損害，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。

01 「管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，
02 其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。」系爭
03 社區規約第5條及第6條第3項亦有規定，爰依上開規定
04 ，請求被告負損害賠償責任。

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

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

20 二、被告則以：

21 (一) 系爭社區於86年7月5日成立的草約，並未依公寓大廈條
22 例第56條之規定，經社區全體承受人簽署同意，亦無經各
23 屆區分所有權人超過3分之2出席，通過訂定或修改社區
24 規約。

25 (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
26 之2區分所有權人之開會法定人數下，即逕行宣布開會，
27 顯已違反公寓大廈管理條例第31條之規定，不符合主任委
28 員之資格：

29 1、李建志雖具區分所有權人身分，但並不具有管理負責人、
30 管委會主委或管理委員之任何資格，依內政部之問題彙編
31 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。

(三) 就支出系爭律師費之始末說明如下：

1、第20屆主委即訴外人李素玲與第21屆主委即訴外人王少華辦理交接時，並未依公寓大廈管理條例相關規定，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交新管理負責人或新管委員會，僅交接首席花園廣場社區大章一顆，且經王少華查證後為錯誤之印鑑，是李素玲前開行為顯已違反公寓大廈管理條例甚明；嗣後王少華陸續發現系爭社區之公共基金、會計憑證、會計帳簿、財務表均出現問題時，曾多次要求李素玲交出財務等相關資料，並行文給李素玲，均未得到正面回覆，僅以以前歷屆主委都交出一顆印章云云搪塞。王少華遂於無法得到李素玲相關財務資料情況下召開管理委員會會議討論系爭社區財務狀況，並於報告系爭社區累積20年財務、公共基金、會計憑證、會計帳簿、財務報表均未交代清楚（有人長期少繳管理費），且區分所有權人侵占本社區公共空間等情。出於系爭社區財務報表始終無法透明、有住戶長期短繳管理費、侵占系爭社區公共空間、將地下室停車場任意

改為倉庫使用……等諸多違反法律之問題，且李素玲亦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，被告等3人始依公寓大廈管理條例第20條第2項規定訴請法院，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。

2、被告對於系爭社區住戶相互興訟並不樂見或認同，惟王少華對系爭社區上開違反法令，損及區分所有權人權益情事所提出之處置既然合宜，亦無反對之立場與理由。

(四) 就支出系爭鐵捲門費相關說明如下：

被告與王少華、林長富為節省社區開銷，減低住戶負擔，安裝系爭鐵捲門後，減少1哨夜間保全，以一年可節省68萬4,000元保全費用計算，至今安裝已2年，節省計136萬8,000元。且系爭鐵捲門於安裝完成後即屬社區資產，故系爭社區並未因安裝鐵捲門之決議受有任何損害。

(五) 被告雖曾列席於委請律師及廠商安裝鐵捲門等會議，惟僅係基於社區管理委員之身分列席表示意見而已，並未代表社區委員會與律師或廠商簽訂契約，原告卻將列席各該次委員會會議者均列為被告，不僅徒增訟累，更令熱心社區公益之住戶對社區事務望之卻步，不敢再擔任社區委員，反不利於社區公益。縱認被告與王少華、林長富決議聘請律師及僱傭廠商之各該次管委會會議決議因出席人數不足而欠妥適，但決議未經撤銷，且對系爭社區有利無害，應認仍屬有效成立。且王少華上開聘請律師及僱傭廠商等行為並無逾越授權之問題。

(六) 系爭社區管委會委員為無給職，並未支領出席會或車馬費，且被告自任職委員以來從未涉入社區採購，亦從未於系爭社區各項採購之簽呈或核銷單據簽名或蓋章。且被告除從未受有關於社區職務之招待或餽贈外，亦主張各委員對於自身或家族利益有關者，於擔任社區職務上應予迴避，足見本案並未因而受有任何利益，且原告亦未提出被告因

01 而或有利益之相關證據。

02 (七) 原告雖稱被告應依民法第113條應負損害賠償責任云云，
03 惟管理委員會之招開係由專業之公寓大廈管理維護公司及
04 主任委員所決定，被告僅接獲開會通知並前往與會，並列
05 席提供建言而已，未於會議紀錄簽名或認諾，會議有效與
06 否已聘請公寓大廈管理維護公司依其專業認定簽核，並非
07 被告知權責；況被告擔任之社區副主任委員僅備位性質，
08 無任何業務分配之職權分工，顯與原告應請求之對象不符
09 。

10 (八) 社區管理與維護本即具有延續性質，除非有重大違法事項
11 ，對於有利於社區管理或保障區分所有權人安全之措施（
12 如本件鐵捲門裝置）本即應延續辦理，不能以這屆不承認
13 上屆云云為由拒絕延續。被告與王少華、林長富行事均無
14 違法也沒有私利，反觀原告法定代理人為社區地下停車場
15 之私利，在尚未驗收完成、確定功能符合使用目地前即任
16 意付款，不僅損害本人權益，也損害系爭社區區分所有權
17 人的權益，更造成安全管理之嚴重漏洞。

18 (九) 並聲明：原告之訴駁回。

19 三、法院之判斷：

20 (一) 原告主張被告與王少華、林長富於擔任系爭社區第21屆管
21 理委員時，明知管理委員人數不足，仍未補選委員，即於
22 107年4月29日、107年5月27日、107年6月3日、10
23 7年6月17日、107年7月1日、107年7月29日等日開
24 會（應到5員，實到3至4員）針對社區財務款項支出作
25 成無效之決議，其中包含以10萬元委任政諭律師事務所對
26 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
27 ，依系爭社區規約第5條、第6第3項，民法第113條，
28 應負損害賠償之責等語，固據其提出催討公告、存證信函
29 、系爭社區規約、首席花園第22屆區分所有權人會議紀錄
30 、107年8月12日首席花園廣場選舉辦理區照片5張、新
31 北市政府工務局函2份、系爭社區臨時區分所有權人會議

01 紀錄、第22屆管委會第一次會議紀錄、新北市蘆洲區公所
02 報備函、第21屆管委會會議紀錄8份、帳戶匯款明細、系
03 爭社區107年5月至7月及10月財務收支報表、鐵捲門施
04 工公告、管理委員會簽呈、帝呈企業股份有限公司報價單
05 、律師函往來、本院107年度他字第4596號侵占案件補充
06 告訴理由狀（一）及推選召集人公告等件影本為證，惟為
07 被告以前詞置辯。

08 （二）關於李建志是否為合法之原告法定代理人部分：

09 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
10 ，出席人數76人（社區區分所有權人總數96人），占區分
11 所有權比例80%，並通過規約，選任葉隆平為主任委員後
12 ，由葉隆平檢附會議紀錄、區分所有權人名冊、建築物使
13 用執照、規約等必要文件於86年7月24日向當時之蘆洲鄉
14 公所申請報備而准予核備在案，此有本院向新北市蘆洲區
15 公所108年10月29日新北蘆工字第1082457695號函附報備
16 書及附件資料在卷可稽，是該份規約自符合84年6月28日
17 制定公布之公寓大廈管理條例第3條第12款；「規約：公
18 寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境
19 ，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」、第29條
20 ：「區分所有權人會議之決議，除本條例或規約另有規定
21 外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過
22 半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出
23 席人數區分所有權合計過半數之同意行之。」規定，而為
24 系爭社區之規約。

25 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
26 定所訂立之系爭規約第3條第9項規定：「區分所有權人
27 會議討論事項，除本條例第三十條及第三十一條規定外，
28 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
29 之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人
30 數區分所有權合計過半數之同意行之。」，雖經92年12月
31 31日修訂公布公寓大廈管理條例第31條規定：「區分所有

01 權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人
02 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
03 ，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人
04 數區分所有權四分之三以上之同意行之。」提高出席人數
05 及區分所有權比例，然修正後第31條既有「除規約另有規
06 定」之除外規定，則在系爭規約之前開約定條文未經區分
07 所有權人會議決議修正前，仍具拘束全體區分所有權人之
08 效力。

- 09 3、再依現行公寓大廈管理條例第25條第1項規定：「區分所
10 有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開
11 定期會議一次。」、第2項規定：「區分所有權人會議除
12 第二十八條規定外，由具區分所有權人身份之管理負責人
13 、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人
14 、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格
15 日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分
16 所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區
17 分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權
18 人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。
19 但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得
20 連任一次。」，可知區分所有權人會議召集人之任期依上
21 開條文規定辦理，其任期屆滿未再選任，自當解任。再參
22 以公寓大廈管理條例第29條第2、3項規定：「管理委員
23 、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或
24 規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負
25 責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其
26 餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未
27 規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管
28 理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委
29 員，連選得連任。前項管理委員、主任委員及管理負責人
30 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
31 ，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9月8日區分所有權人會議紀錄、管理委員會會議紀錄等件影本在卷可證。從而，李建志於第22屆主任委員任期內之108年5月25日擔任召集人召開系爭社區第23屆區分所有權人會議，並經選任為管理委員後，於108年6月11日第23屆管理委員會被推選為主任委員，亦屬合法之原告法定代理人，此有108年5月25日區分所有權人會議紀錄、管理委員會會議紀錄等件影本佐稽。

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

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

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
公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人
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、原告主張被告與王少華、林長富所任第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
元委任政論律師事務所對第20屆主任委員提告及以12萬元

01 在車道口裝設快速鐵捲門，自應依民法第113條負損害賠
02 償責任等語，雖提出相關管理委員會會議紀錄影本為證，
03 然縱認被告與王少華、林長富召開管理委員會所作執行社
04 區事務之意思決定係屬無效，並由主任委員王少華基於此
05 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
06 工程承攬契約，原告既非此無效決議之相對人，揆諸前開
07 說明，其對被告與王少華、林長富自無民法第113條規定
08 回復原狀或損害賠償之請求權。

09 (四) 從而，原告依系爭社區規約第5條、第6第3項，民法第
10 113條，請求被告給付73,333元及自支付命令狀繕本送達
11 之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無
12 理由，應予駁回。

13 (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
14 證據，經斟酌後，認均不影響本判決結果，爰不再逐一論
15 駁，併此敘明。

16 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
17 之規定，確定本件訴訟費用額為1,000元，由敗訴之原告負
18 擔。

19 中 華 民 國 108 年 12 月 5 日
20 臺灣新北地方法院三重簡易庭
21 法 官 葉 靜 芳

22 以上為正本係照原本作成。

23 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
24 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
25 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
26 上訴理由，表明下列各款事項：

27 (一) 原判決所違背之法令及其具體內容。

28 (二) 依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

29 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
30 上訴。

31 中 華 民 國 108 年 12 月 5 日

