

臺灣士林地方法院民事判決

107年度訴字第343號

原告 曾富榆
劉瑞菁
馬元澄

共同

訴訟代理人 王永茂律師

被告 磐琚天母社區管理委員會

法定代理人 高秀蘭

被告 家格建設股份有限公司

法定代理人 曹坤茂

被告 蔡志韋

共同

訴訟代理人 陳瓊苓律師

連元龍律師

上一人

複代理人 孔德鈞律師

上列當事人間確認委任關係不存在等事件，本院於民國108年5月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

(一)按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告於本件起訴請求之標的原為：(一)第一先位聲明：確認家格建設股份有限公司（下稱家格公司）暨蔡志韋與磐琚天母社區管理委員會（下稱磐琚天母社區管委會）間第二屆主任委員之委任關係不存在；(二)第一備位聲明：(1)確認家格公司於民國106年7月20日磐琚天母社區第二屆區分所有權人會議（下稱系爭區權人會議）當選為第二屆管理委員無效，或

與原告及磐琚天母社區全體區分所有權人間委任關係不存在；(2)暨確認家格公司及蔡志韋於106年8月22日磐琚天母社區管委會會議（下稱系爭管委會會議）當選第二屆管委會主任委員無效，或與原告及磐琚天母社區全體區分所有權人間委任關係不存在；(三)第二聲明：家格公司及蔡志韋不得於磐琚天母社區區分所有權人會議擔任召集人，亦不得行使區分所有權人出席、投票、表決等所有參與區分所有權人會議作成決議之權利。嗣調整聲明為：(一)確認系爭區權人會議選舉家格公司擔任第二屆管理委員之決議不存在；(二)確認系爭管委會會議選舉家格公司擔任第二屆管委會主任委員之決議不存在；(三)家格公司、蔡志韋自107年1月22日民事聲請更正訴之聲明狀繕本送達翌日起，不得於磐琚天母社區之區分所有權人會議擔任召集人，亦不得行使區分所有權人之出席、投票、表決等所有參與區分所有權人會議作成決議之權利（本院卷第326、337至338頁）。核僅係更正其法律上之陳述，非屬訴之變更或追加。

(二)磐琚天母社區管委會之法定代理人原為蔡志韋，嗣變更為高秀蘭，茲據高秀蘭具狀檢附臺北市政府都市發展局107年8月30日北市都建字第1076035434號函（下稱臺北市都發局107年8月30日函），向本院聲明承受訴訟（本院卷第60、61至62頁），經核無不合，應予准許。

(三)磐琚天母社區管委會經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：伊等前向家格公司購買其所興建門牌號碼臺北市○○區○○路○○巷之磐琚天母社區房地，為該社區之區分所有權人，該社區如附表所示15戶建物及所坐落土地尚未售出，登記之所有權人均為訴外人臺灣新光商業銀行股份有限公司（下稱新光銀行），家格公司卻假冒該15戶區分所有權人身分，參與系爭區權人會議，當選為第二屆管理委員（任期

自106年9月1日起至107年8月31日止），並於同年8月22日指派蔡志韋以家格公司代理人名義於系爭管委會會議當選為主任委員，意圖干預磐琚天母社區之意思決定，已對包含原告在內之全體區分所有權人之所有權造成妨害，爰依民法第199條、第767條第1項中段、後段之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)確認系爭區權人會議選舉家格公司擔任第二屆管理委員之決議不存在；(二)確認系爭管委會會議選舉家格公司擔任第二屆管理委員會主任委員之決議不存在；(三)家格公司、蔡志韋自107年1月22日民事聲請更正訴之聲明狀繕本送達翌日起，不得於磐琚天母社區之區分所有權人會議擔任召集人，亦不得行使區分所有權人之出席、投票、表決等所有參與區分所有權人會議作成決議之權利。

二、被告家格公司、蔡志韋則以：新光銀行係基於信託關係之受託人身分，而形式上登記為如附表所示15戶建物及所坐落土地之所有權人，家格公司、訴外人邱齡茹方為該等建物及土地之實質所有權人，家格公司自仍得行使其建物區分所有權人之權利，故家格公司當選為磐琚天母社區管委會第二屆管理委員暨主任委員，並指派蔡志韋代表家格公司行使權利，實無任何違法不當。又家格公司暨蔡志韋早於107年1月31日即辭去磐琚天母社區管委會第二屆管理委員暨主任委員一職，磐琚天母社區亦已於同年7月22日召開區分所有權人會議，選出第三屆管理委員（任期自107年9月1日起至108年8月31日止），並經臺北市都發局107年8月30日函同意備查，職此，家格公司當選磐琚天母社區第二屆管理委員暨主任委員之爭議，已成為過去法律關係之基礎事實。至原告所舉家格公司擔任磐琚天母社區管委會第二屆管理委員暨主任委員期間，曾向臺北市政府申請核准報備及欲辦理磐琚天母社區統一編號編配變更、召開第二屆第一次臨時區分所有權人會議，並就公設改善設計圖說進行討論、製作磐琚天母社區區分所有權人名冊等，或屬單純之事實行為，或為未進行討論或決議之提案，可見原告提起本件確認之訴，係請求

01 確認過去法律關係之基礎事實，自非法之所許。另家格公司
02 現為如附表編號5所示建物之登記所有權人，自得行使其本
03 於區分所有權人於磐琚天母社區區分所有權人會議出席、提
04 案等權利，且家格公司為免爭議，業與新光銀行約定於信託
05 關係存續期間，就信託財產於磐琚天母社區有關區分所有權
06 人會議之出席、提案、投票、表決等區分所有權人權利，今
07 後將由新光銀行出名行使，是原告請求禁止家格公司、蔡志
08 韋行使區分所有權人之出席、投票、表決等所有參與區分所
09 有權人會議作成決議之權利，自屬欠缺權利保護之必要，亦
10 無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。被告磐琚
11 天母社區管委會則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
12 何聲明或陳述。

13 三、兩造不爭執之事實（本院卷第332至335頁，並依卷證資料
14 酌作文字修正）：

15 (一)家格公司係磐琚天母社區之建商，並於98年9月9日和邱齡
16 茹即磐琚天母社區所坐落土地（臺北市○○區○○段○○段
17 000 000000地號土地）之所有權人，與新光銀行共同簽訂
18 不動產信託契約（下稱系爭信託契約），被告家格公司並依
19 約將磐琚天母社區建物於102年4月19日之第一次所有權登
20 記，信託登記於新光銀行名下（本院卷第107至116頁系爭
21 信託契約）。

22 (二)原告曾富榆、劉瑞菁、馬元澄分別於103年5月30日、102
23 年8月19日、103年9月5日與家格公司、邱齡茹簽訂房屋
24 買賣契約書、土地買賣契約書，各買受門牌號碼臺北市○○
25 區○○路○○巷○○號3樓、同號5樓、同巷23號3樓建物及所
26 坐落土地，並分別於103年10月8日、102年11月6日、10
27 3年10月29日登記為上開不動產之所有權人（本院107年度
28 士調字第58號民事卷〈下稱士調卷〉第16至42頁房屋買賣契
29 約書、土地買賣契約書、建物所有權狀、土地所有權狀）。

30 (三)家格公司指派其員工即蔡志韋出席磐琚天母社區於106年7
31 月20日召開之系爭區權人會議，家格公司（門牌號碼臺北市

○○區○○路○○巷○○號3樓，當時該建物登記所有權人為新光銀行，建物謄本其他事項記載：信託財產，委託人家格公司，法定代理人：曹坤茂）當選為磐踞天母社區管委會第二屆管理委員，家格公司續指派其員工蔡志韋出席磐踞天母社區管委會於同年8月22日召集之系爭管委會會議，蔡志韋代表家格公司當選為磐踞天母社區管委會第二屆主任委員，任期自同年9月1日至107年8月31日（士調卷第81、53至54、55至56頁建物登記第二類謄本、系爭區權人會議紀錄、系爭管委會會議紀錄、臺灣臺北地方檢察署〈下稱臺北地檢署〉107年度他字第2240號偵查卷(二)第213至243頁磐踞天母社區第二屆區分所有權人會議出席人員名冊〈簽到簿〉）。

(四)家格公司暨指派之代表人蔡志韋於107年1月31日請辭磐踞天母社區管委會第二屆主任委員暨管理委員（本院卷第31頁家格公司暨蔡志韋公開說明書）。

(五)磐踞天母社區於107年7月22日召開區分所有權人會議，選出第三屆管理委員，嗣磐踞天母社區管委會會議推選高秀蘭（區分所有權人劉瑞菁之母）為第三屆主任委員，任期自同年9月1日至108年8月31日（本院卷第80至82、83至84頁磐踞天母社區區分所有權人重開議會議紀錄、臺北市都發局107年8月30日函）。

(六)如附表編號5所示建物於108年4月22日塗銷信託登記，所有權人登記為家格公司，該建物所坐落土地之所有權人登記為邱齡茹（本院卷第304至305、237至238頁、建物登記第二類謄本、土地登記第一類謄本）。

(七)原告前以1.家格公司法定代理人曹坤茂、蔡志韋、訴外人呂凱潔、陳永松（磐踞天母社區管委會第一屆主任委員、總幹事）等4人均明知105年8月27日磐踞天母社區第一屆區分所有權人會議通過之規約第12條第1項第1款係記載「管理委員選任之資格：主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶或直系親屬之住戶任之。」，竟共同基於行使變造私文書、使公務員登載不實之

犯意聯絡，於同日後之不詳時間，在不詳地點，將前開規約內容變造為「管理委員選任之資格：主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶或直系親屬之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。（區分所有權人為法人時，則以其所指派之代表人任之）」，使家格公司得以順利當選磐琚天母社區管委會常務委員，並由曹坤茂指派蔡志韋代表家格公司行使常務委員職務，再於105年9月22日由呂凱潔、陳永松將前開變造規約提出於臺北市都發局備查而行使之，足以生損害於磐琚天母社區全體區分所有權人及前開機關管理之正確性。2.曹坤茂、蔡志韋、訴外人費天行（磐琚天母社區管委會後任總幹事）等3人均明知登記家格公司名下之磐琚天母社區建物所有權已信託登記在新光銀行名下，家格公司並非磐琚天母社區住戶或區分所有權人，並無參選磐琚天母社區管委會管理委員之權利，竟基於行使變造私文書、業務上登載不實文書、使公務員登載不實之犯意聯絡，先於106年7月20日，由家格公司假冒磐琚天母社區之區分所有權人身分，指派代表人即蔡志韋當選第二屆管理委員，並於同年8月22日當選為主任委員，再由曹坤茂指示蔡志韋、費天行2人，於同年10月5日，提出記載家格公司為區分所有權人之不實區分所有權人名冊、變造之規約及前開當選紀錄文件，提出於臺北市都發局備查而行使之，足以生損害於磐琚天母社區全體區分所有權人及前開機關管理之正確性等犯罪事實，向臺北地檢署提出刑事告訴，案經同署檢察官偵查後，於107年12月24日以107年度偵字第15962號不起訴處分書為不起訴處分，並於108年1月25日確定（外放臺北地檢署107年度偵字第15962號偵查卷全卷）。

四、原告主張家格公司暨蔡志韋不具磐琚天母社區區分所有權人身分，卻經系爭區權人會議及系爭管委會會議（下合稱系爭會議）決議當選磐琚天母社區管委會第二屆管理委員暨主任委員，違反公寓大廈管理條例第25條第3項、第29條第2項

、磐琚天母社區規約第6條第2項、第4項、第12條第1項第1款、第4款規定，其決議應屬不存在，渠等並應自107年1月22日民事聲請更正訴之聲明狀繕本送達翌日起，不得行使擔任磐琚天母社區區分所有權人會議之召集人，以及區分所有權人之出席、投票、表決等所有參與區分所有權人會議作成決議之權利等語，則為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

(一)原告請求確認系爭會議選舉家格公司暨蔡志韋擔任第二屆管理委員暨主任委員之決議不存在，無即受確認判決之法律上利益：

1.按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之。前項確認法律關係基礎事實存否之訴，以原告不能提起他訴訟者為限。民事訴訟法第247條第1項、第2項定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言。又確認法律關係基礎事實存否之訴，以確認現在之法律關係基礎事實存否為限，如已過去或將來應發生之法律關係基礎事實，則不得為此訴之標的。

2.原告主張家格公司並非如附表所示15戶建物及所坐落土地之登記所有權人，系爭會議選舉家格公司暨蔡志韋擔任磐琚天母社區管委會第二屆管理委員暨主任委員之決議應屬不存在，為家格公司、蔡志韋所否認，而上開系爭會議之決議是否存在，家格公司暨蔡志韋能否行使磐琚天母社區管委會第二屆管理委員暨主任委員權限，固屬不明確。惟家格公司暨蔡志韋業於107年1月31日辭任磐琚天母社區管委會第二屆主任委員暨管理委員，磐琚天母社區並已於同年7月22日召開區分所有權人會議，選出第三屆管理委員，且於磐琚天母社區管委會會議推選高秀蘭（區分所有權人劉瑞菁之母）為第三屆主任委員，任期自同年9月1日起至108年8月31日止，此有家格公司暨蔡志韋公開

說明書（本院卷第31頁）、磐琚天母社區區分所有權人重
開議會議紀錄（本院卷第80至82頁）、臺北市都發局107
年8月30日函（本院卷第83至84頁）足憑。至家格公司暨
蔡志韋於辭任磐琚天母社區管委會第二屆主任委員暨管理
委員前，雖曾向主管機關報備磐琚天母社區第二屆管委會
主任委員改選，惟其性質係屬事實通知，行政機關僅係依
申請人所提文件准予核備，不經實質審查，以此作為行政
管理之用，非就其所報備內容加以確認或創設法律上之效
力；又家格公司暨蔡志韋所製作資料時間106年12月17日
之磐琚天母社區區分所有權人名冊，亦不具認定磐琚天母
社區區分所有權人之法律效力；另家格公司暨蔡志韋於其
所召集之同年12月17日磐琚天母社區第二屆第一次臨時區
分所有權人會議，所為關於社區公共設施改善部分設計圖
說提交說明之提案，並未於該次會議中進行任何討論及決
議，此有磐琚天母社區第二屆第一次臨時區分所有權人會
議會議紀錄（本院卷第185至192頁）可考。足見系爭會
議選舉家格公司暨蔡志韋擔任磐琚天母社區管委會第二屆
主任委員暨管理委員之決議，業因家格公司暨蔡志韋於10
7年1月31日辭任磐琚天母社區管委會第二屆主任委員暨
管理委員，而情事變更，現已不復存在，自屬過去之法律
關係基礎事實，而不得作為本訴確認之標的。

(二)原告請求命家格公司、蔡志韋自107年1月22日民事聲請更
正訴之聲明狀繕本送達翌日起，不得行使擔任磐琚天母社區
區分所有權人會議之召集人，以及區分所有權人之出席、投
票、表決等所有參與區分所有權人會議作成決議之權利，欠
缺權利保護必要，亦非法之所許：

1.按權利保護要件之存否，以事實審言詞辯論終結時為準，
並非以起訴時為準。次按民法第799條第1項規定：「稱
區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部
，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之
共同部分共有之建築物。」可知區分所有權係指以區分所

有建築物之專有部分為客體之所有權，其所有人即為區分所有人，而民法現尚未承認以土地為客體之區分所有權，故嚴格以言，區分所有權應稱為建築物區分所有權。而公寓大廈管理條例第3條第2款規定：「二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。」基本上與民法第799條第1項規定同，至於其第1款所定之公寓大廈係「指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。」則為公寓大廈法律上形式要件之規定，尚非建築物區分所有權內容之特別規定。

2. 本件起訴時，家格公司固因系爭信託契約緣故，而將如附表所示15戶建物之所有權人登記為新光銀行，已如前述。惟家格公司既於本院言詞辯論終結前，已塗銷如附表編號5所示建物之信託登記，而登記為所有權人，其即為磐琚天母社區之區分所有權人，自應依公寓大廈管理條例之規定負擔義務並享有權利，此不因其持有該建物之動機或目的為何而有異。況且，家格公司為法人，並無自然實體，其指派員工蔡志韋為代表人行使權利，受任處理事務，亦非法所不許。至於家格公司是否濫用其區分所有權人之提案權，惡意干擾其他區分所有權人行使權利，則應依各個具體個案認定，非可一概而論，其他區分所有權人遇此情形，亦非不得採取其他適當之法律途徑以保障其權利。是原告求為命家格公司、蔡志韋自107年1月22日民事聲請更正訴之聲明狀繕本送達翌日起，不得行使擔任磐琚天母社區區分所有權人會議之召集人，以及區分所有權人之出席、投票、表決等所有參與區分所有權人會議作成決議之權利，此部分請求不具備權利保護要件，亦不合乎比例原則，非法之所許，自應駁回原告此部分之訴。

五、從而，原告請求確認系爭會議選舉家格公司暨蔡志韋擔任磐琚天母社區管委會第二屆主任委員暨管理委員之決議不存在，以及命家格公司、蔡志韋自107年1月22日民事聲請更正

訴之聲明狀繕本送達翌日起，不得於磐踞天母社區區分所有權人會議擔任召集人，亦不得行使區分所有權人之出席、投票、表決等所有參與區分所有權人會議作成決議之權利，均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷不生影響，爰不一一詳予論述，附此敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由。依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 6 月 28 日
民 事 第 一 庭 法 官 孫 萍 萍

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀；若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 108 年 6 月 28 日
書 記 官 劉 翊 婷

附表：

編號	建 號	門 牌 號 碼	備 註
1	臺北市○○區○○段二小段 22012 號	臺北市○○區○○路○○巷 11號3 樓	原證12-1
2	臺北市○○區○○段二小段 22020 號	臺北市○○區○○路○○巷 11號4 樓	原證12-2
3	臺北市○○區○○段二小段 21999 號	臺北市○○區○○路○○巷 13號1 樓	原證12-3
4	臺北市○○區○○段二小段 22005 號	臺北市○○區○○路○○巷 13號2 樓	原證12-4

(續上頁)

5	臺北市○○區○○段二小段 22000 號	臺北市○○區○○路○○巷 15號1 樓	原證12-5
6	臺北市○○區○○段二小段 22014 號	臺北市○○區○○路○○巷 15號3 樓	原證12-6
7	臺北市○○區○○段二小段 22022 號	臺北市○○區○○路○○巷 15號4 樓	原證12-7
8	臺北市○○區○○段二小段 22007 號	臺北市○○區○○路○○巷 17號2 樓	原證12-8
9	臺北市○○區○○段二小段 22015 號	臺北市○○區○○路○○巷 17號3 樓	原證12-9
10	臺北市○○區○○段二小段 22023 號	臺北市○○區○○路○○巷 17號4 樓	原證12-10
11	臺北市○○區○○段二小段 22001 號	臺北市○○區○○路○○巷 19號1 樓	原證12-11
12	臺北市○○區○○段二小段 22033 號	臺北市○○區○○路○○巷 21號5 樓	原證12-12
13	臺北市○○區○○段二小段 22002 號	臺北市○○區○○路○○巷 23號1 樓	原證12-13
14	臺北市○○區○○段二小段 22026 號	臺北市○○區○○路○○巷 23號4 樓	原證12-14
15	臺北市○○區○○段二小段 22003 號	臺北市○○區○○路○○巷 25號1 樓	原證12-15