

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第2189號

原告 可可亞二期社區管理委員會

法定代理人 陳紫華

訴訟代理人 胡智皓律師

複代理人 徐佩琪律師

被告 余乃真

陳傳錦

陳志良

共同

訴訟代理人 蔡明和律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國109年3月6日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)緣被告余乃真、陳傳錦、陳志良為位於新北市○○區○○街
上可可亞二期社區（下稱系爭社區）第11屆管理委員，並由
被告余乃真擔任主任委員、被告陳傳錦擔任監察委員、被告
陳志良擔任財務委員。系爭社區當時因第10屆管理委員會（
下稱管委會）所發包之系爭社區頂樓防水工程驗收連續72小
時積水試水驗收通過後（原證1），因最後因故遭施工廠商
即訴外人鴻勝工程行解除契約不願繼續施作，無奈之下，系
爭社區於民國106年1月7日之區分所有權人會議（下稱區權
會）開始針對未完成之頂樓防水工程決議交由下次區權會決
定（原證2），系爭社區因而於106年4月22日召開臨時區權
會。

(二)據系爭社區於106年4月22日之臨時區權會會議記錄，針對未
完成之頂樓防水工程以「重新施做」或「補強改善」之兩種
施工方式進行表決，起初在場多數住戶認為管委會所提供之

01 報價明顯高於市場行情，當場提出質疑因而不願投票，與會
02 被告余乃真因此承諾此次決議因工程價額尚有疑義，請住戶
03 僅就施工方式進行決議即可，至於價格部份將事後另行詢價
04 ，屆時再以意見調查及說明會方式詢問社區住戶同意與否，
05 並經在場游孟輝律師複誦見證（原證3），該次區權會最終
06 以127票「補強改善」多於57票「重新施作」，最終決議補
07 強改善施工方式為定論（原證4）。

08 (三)爾後，系爭社區管委會決議訴外人詩雅工程有限公司（下稱
09 詩雅公司）以新臺幣（下同）51萬元得標為頂樓防水補強工
10 程施工廠商（原證5），並按照前開區權會決議將補強工程
11 總金額51萬元之補強工程合約書於106年7月3日公開公告社
12 區住戶審閱，並於106年7月5日與7月12日舉辦兩場頂樓防水
13 補強工程合約說明會（原證6），以利社區住戶清楚知悉該
14 契約所需負擔之權利義務。

15 (四)爾後被告余乃真、陳傳錦亦按照系爭社區授權與詩雅公司以
16 價金51萬元簽立「可可亞二社區頂樓防水補強工程合約書」
17 及「可可亞二社區頂樓防水補強工程保固書」兩份契約書及
18 以估價單作為附件（原證7），被告等3人本應依約付款51萬
19 元，惟被告3人自106年8月11日起至同年11月間為止，短短4
20 個月以同一頂樓防水工程名義無故匯款5次共計2,403,500元
21 （原證8），此事至107年第12屆管理委員上任後始發現被告
22 等3人之惡行，業經107年區權會決議對被告等人提起民事訴
23 訟。

24 (五)法律理由：

25 1.被告應連帶給付原告1,893,500元：

26 查系爭社區頂樓防水工程於連續72小時積水測試通過後，訴
27 外人鴻勝工程行因故解除契約不願繼續完成最後部份還原工
28 程，此情形在106年1月7日之區權會上已為系爭社區居民所
29 明知。因此於106年4月22日之臨時區權會上決議僅以補強改
30 善之施工方式為之，而非重新施作，顯見系爭社區住戶認前
31 次防水工程已發揮相當防水效果，僅剩餘頂樓曬衣場曬衣架

等設施回復以及油漆等非防水效果之工程，因此希望僅以接續前開工程將前次未完成部分完成補強，無須再次花費高額費用重新將頂樓防水工程全部重新施作。

2.末查管委會評選詩雅公司為施工廠商後，於106年7月3日以社區公告方式使全體住戶得以閱覽補強工程契約，依照當時公告之合約書第4條即載明此次防水工程總價為51萬元，因而社區住戶於公開說明會間並未反對，可知住戶認為防水補強工程總價係51萬元為可接受之工程價格，因而授權管委會與施工廠商簽約，管委會亦於授權範圍內簽立契約。然被告等卻自106年8月11日起至11月止，短短4個月間以同一頂樓防水工程名義匯款5次共計2,403,500元與詩雅公司，即於106年8月11日分別匯款204,000元以及54萬元、106年8月28日匯款72萬元、106年9月26日匯款63萬元、106年10月27日匯款254,500元、106年12月14日匯款55,000元。

3.是以，被告等身為系爭社區所推選之管理委員，理應依照社區決議行事盡其受任義務，惟被告等卻於明知系爭社區所授權給付之防水補強工程總價僅51萬元情況下，違反授權範圍總計匯出2,403,500元。

4.請求權基礎：（見本院卷第183頁、第303至304頁）

被告等身為系爭社區管委會中重要角色，為社區處理事務，理應依照社區決議行事盡其受任義務，惟被告3人卻於明知系爭社區所授權給付之頂樓防水補強工程總價僅51萬元情況下，做出逾越權限之行為，總計匯出2,403,500元與廠商詩雅公司，致系爭社區遭受損害1,893,500元（2,403,500元－51萬元＝1,893,500元），被告等違反民法第535條規定所要求受任人之注意義務，而民法第535條為保護他人之法律，故被告3人應依民法第184條第2項、第185條，以及民法第544條，連帶對原告負損害賠償責任，請法院擇一請求權為原告勝訴之判決。

(六)並聲明：

1.被告應連帶給付原告1,893,500元，及自起訴狀繕本送達翌

01 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

02 2.如獲勝訴，願供擔保請准宣告假執行。

03 二、被告則抗辯：

04 (一)被告余乃真、陳傳錦、陳志良分別為系爭社區第11屆主任委
05 員、監察委員、財務委員。原告前曾向臺灣新北地方檢察署
06 (下稱新北地檢署)對被告3人提出背信之告訴，嗣經新北
07 地檢署檢察官為不起訴處分確定(108年度偵字第6882號)
08 ，而關於民事損害賠償訴訟，依舉證責任之分配，原告應先
09 舉證證明被告確實有故意或過失侵害系爭社區之權利，不能
10 僅以片面資料即誣陷被告3人。

11 (二)系爭社區頂樓防水工程係於第9屆開始修繕，第10屆委員自
12 105年4月中旬上任，孰料在4月初，第9屆主任委員林治平(
13 亦為第10屆主任委員)就將防水工程款以完工名義付出8成
14 (204萬元)，但在後續驗收過程卻驗收不合格(隔熱膠不
15 足3mm)，經要求廠商補足厚度，再驗，仍僅30%達標，後因
16 住戶漏水戶數由3戶增為13戶，且不堪拖延，交相指責，廠
17 商不願再承作，此有系爭社區公告可稽，林主委亦無力挽回
18 ，於11月辭去主委職務，造成社區因缺乏主委印章，所有費
19 用無從提撥，致105年11月、12月份保全、清潔、電梯、機
20 電及所有零星修繕工程約1,064,625元皆無法付款。因時近
21 年關，鴻卓保全公司亦寄發存證信函要求速解款，否則106
22 年1月25日將撤離、解約並提告。為解燃眉之急，被告陳錦
23 傳身為監察委員，除公告委員辭任外，並於106年1月17日積
24 極召開第11屆區權會以期改選委員，重組社區管委會以利度
25 過危機。

26 (三)依原告所提系爭社區106年1月7日第11屆第1次區權會會議紀
27 錄：議題四防水工程停工後之討論：說明：1.頂樓防水工程
28 停工解約後，管委會經數次討論決議將此重大工程後續留交
29 第11屆管委會處理。2.為節省時程，先行將未來可能處理方
30 式先行提交區權會討論凝聚共識。3.依未來可能處理方式說
31 明：A、工程尾款51萬元採自行發包方式完成防水工程，施

01 作隔熱層固定曬衣架後完結此工程，但無保固。B、尋找相
02 同工法廠商完成此工程，可能要追加預算，保固亦可能縮短
03 。C、拆除重新施作，完工期限延長，同時需要再一次全程
04 工程款，但可得到更長的保固期（詳原證2）。是原告起訴
05 所提及之51萬元乃係第10屆管委會未給付鴻勝工程行施作之
06 頂樓防水工程之工程尾款。

07 (四) 106年4月22日第11屆第1次臨時區權會會議記錄議題二、頂樓
08 防水工程重新施作暨完工改善案，是否同意重新施作。說明
09 ：1.管委會依本屆第1次區權會決議執行頂樓防水工程案。
10 重新招攬廠商共10家對防水工程之設計、工法、驗收及保固
11 經評議後，交由臨時區權會決議之。2.同意則重新施作，廠
12 商最高報價3,267,000元。3.不同意則完工改善，廠商最低
13 報價2,085,500元（註：廠商報價因尚未審核決標故有正負
14 10%之總額差距）。此於開會時均有投影片供住戶觀看（被
15 證9），且於投標單上亦印有同意重新施作之廠商報價之最
16 高金額與不同意則完工改善廠商報價之最低金額（被證10）
17 。雖原告主張經住戶表決後決定：本案僅就防水工程重新施
18 作或補強改善之施工方式進行表決，廠商報價不列入表決。
19 然查，廠商報價不列入表決事項，當時未經當時會議時建議
20 與住戶表決通過，且未列入臨時動議程序，僅為當時少數人
21 在阻撓，且法律顧問游律師說詞只是說項，其既非召集人更
22 不是住戶，無法代表區權會，是就原告所稱廠商報價不列入
23 表決事項並非合法。果此，區權會會議既然就頂樓防水工程
24 確實已授權管委會尋找廠商進行施工，並且對金額有所決議
25 ，而住戶方於防水工程補強改善之價款亦有認識無疑。

26 (五) 106年4月22日臨時區權會會議決議以補強改善之施工方式處
27 理，管委會並依照新北市政府工務局來函及住戶之陳情積極
28 辦理處裡防水工程事務，並有做社區頂樓14樓之住戶損害狀
29 況調查表（被證5），106年6月21日管委會6月份會議過半處
30 決議通過，以完工改善，補漏方式，招標處理，共4家廠商
31 參與招標，經過管委會與會委員過半數決議，評選詩雅公司

01 為正取廠商。此可請法院命原告提出106年6月份系爭社區管
02 委會第11屆6月份會議資料中附有4家招標廠商之估價單即明
03 確，可確定詩雅公司確實是以2,422,000元得標。

04 (六)被告等人於106年7月5日、106年7月12日依第11屆第1次臨時
05 區權會會議之決議召開2次說明會，而該2次說明會均有告知
06 住戶所評選廠商及招標金額等事項書面記錄，此部分紀錄留
07 存於原告。

08 (七)由於鴻勝工程行就頂樓防水工程施作不良，造成系爭社區14
09 樓之住戶仍有漏水，而向新北市政府申訴，並餘51萬元之工
10 程款，是當時管委會有請詩雅公司單獨就這51萬元遺留款另
11 行評估可施作之項目，經評估後僅可施作女兒牆之防水及落
12 水頭、曬衣架復原工程，並無法全面補救鴻勝工程行就頂樓
13 地板之工程施作不良、品質之瑕疵，故在與詩雅公司簽訂合
14 約時，雖合約工程款僅載明51萬元，然合約之附件另有就系
15 爭社區頂樓共計21戶住戶每戶地板防水工程應施作項目及價
16 格明細（被證11）。是原告所提合約僅有一詩雅公司51萬元
17 報價單，實與當時公告之項目不符。就此部分應命原告提出
18 。果如上述頂樓21戶住戶均有報價單，計189萬元，且係合
19 於合約附件內，則該等報價單亦應為合約之一部，不應因合
20 約僅載51萬元，即認定被告有侵權行為及違反委任之規定。

21 (八)退步言之，縱認補強合約金額僅有51萬元，則依系爭社區住
22 戶公約約定，重大修繕或改良工程在10萬元以下者，不需經
23 區權會會議決議通過，僅由管委會委員直接開會決議通過即
24 可，此觀第9、10屆主任委員林治平於新北地檢署108年度偵
25 字第6882號案件證稱：管委會流程係10萬元以下或緊急支出
26 部分由管委會直接開會決議通過，經驗收廠商施工後由總幹
27 事支出單據，再經由財務委員、監察委員審核，最後由主委
28 蓋章通過後，再由財務委員依照廠商指示付款。而第9屆監
29 察委員鄭雅真之證言亦與林治平相同。而本件頂樓防水工程
30 係經第11屆第1次臨時區權會會議決議補強施做，就頂樓21
31 戶住戶施做地板防水之補強改善，每戶計9萬元，此亦不違

01 背住戶之委任甚明。

02 (九)另舉例而言，現行第13屆管委會9月份會議亦有討論消防防
03 水帶之更新，依廠商報價金額共計341,460元，原告對此為
04 規避召開區權會，故於10月份要廠商再開立4張報價單，金
05 額均在10萬元以內而做成決議（被證12），其情況亦與被告
06 就頂樓21戶住戶施做地板防水之補強改善相同，故實不應認
07 被告有違反住戶公約之約定，況且防水改善係經區權會同意
08 。

09 (十)再依原告所提106年4月22日臨時區權會會議譯文第37頁顯示
10 ，當時會議中僅就社區修繕意願度投票，有超過半數的住戶
11 同意頂樓修繕，惟由於修繕金額暫估，致當場表示金額暫不
12 列計，且表明不再因修繕案重新召開區權會（因開會需耗出
13 席費27萬元），並授權由管委會於重啟招標時以2次說明會
14 說明即可（譯文第27頁）。是故，管委會於106年6月14日召
15 開廠商說明會，並於同年7月5、12日公告召開2次社區說明
16 會佈達詩雅公司以240萬元得標並登錄公布案。此經證人張
17 慧卿身為管委會設備委員，對於招標過程均有詳述，而證人
18 鄭丁旺亦證稱其所施作項目、範圍無誤，故被告並未有違背
19 其管委會委員之職務。現任主任委員明知被告並無疏失，卻
20 先對被告提出刑事背信告訴，進而又提本件民事損害賠償之
21 訴，觀其所述並無理由。

22 (十一)答辯聲明：

23 1.原告之訴駁回。

24 2.如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

25 三、下列事實為兩造所不爭執或未爭執，並有以下證據可證，而
26 堪認定：

27 (一)系爭社區於106年1月7日第11屆第1次區權會會議，選舉出包
28 含被告3人等在內共11名管理委員；同年9月9日之管委會會議
29 並選出被告余乃真為該屆主任委員、被告陳傳錦為監察委員
30 、被告陳志良為財務委員，以及選出副主任委員、設備委員
31 、安全委員、環保委員各1名。並有上開會議紀錄影本各1份

01 附卷可稽（見本院卷第283至287頁）。

02 (二)被告3人於擔任系爭社區第11屆管理委員期間，系爭社區管
03 委會曾匯款給付訴外人詩雅公司下列工程款，並有匯款回條
04 聯影本、匯款申請書影本附卷可稽（見本院卷第69至71頁）
05 ：

06 1.106年8月11日匯款204,000元以及54萬元。

07 2.106年8月28日匯款72萬元。

08 3.106年9月26日匯款63萬元。

09 4.106年10月27日匯款254,500元（含匯費30元）。

10 5.106年12月14日匯款55,000元（含匯費30元）。

11 四、本院之判斷：

12 原告主張：被告3人為系爭社區第11屆管理委員（主任委員
13 、監察委員、財務委員），理應依照社區決議行事盡其受任
14 義務，惟被告3人卻於明知系爭社區所授權給付之頂樓防水
15 補強工程總價僅51萬元情況下，違反授權範圍，總計匯出2,
16 403,500元與廠商詩雅公司，違反民法第535條規定所要求受
17 任人之注意義務，造成系爭社區受到損害1,893,500元（2,4
18 03,500元－51萬元）。故應依民法第184條第2項、第185條
19 、第544條，連帶對原告負損害賠償責任等語。被告則否認
20 有何違背系爭社區管理委員職責並造成系爭社區損害之情事
21 ，且以前開情詞為辯。經查：

22 (一)按民法第544條規定：「受任人因處理委任事務有過失，或
23 因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責。
24 」，乃受任人對於委任人所應負債務不履行之損害賠償責任
25 之規定（最高法院98年度台上字第190號裁判參照）。次按
26 侵權行為，即不法侵害他人權利之行為，屬於所謂違法行為
27 之一種。債務不履行為債務人侵害債權之行為，性質上雖亦
28 屬侵權行為，但法律既另有債務不履行之規定，故關於侵權
29 行為之規定，於債務不履行不適用之。此有最高法院43年度
30 台上字第752號、108年台上字第984號、103年台上字第1372
31 號、96年台上字第1456號裁判可參照。是本件原告主張被告

01 3人受任擔任系爭社區第11屆管理委員，明知系爭社區所授
02 權給付之頂樓防水補強工程總價僅51萬元，卻違反授權範圍
03 ，總計匯出2,403,500元與廠商詩雅公司，違反民法第535條
04 規定所要求受任人之注意義務，造成系爭社區受到損害1,89
05 3,500元，而依民法第184條第2項、第185條侵權行為之規定
06 請求被告負損害賠償責任，依上說明，已難認有據。

07 (二)再按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填
08 補債權人所受損害或所失利益為限，民法第216條第1項定有
09 明文。是損害賠償之債，係以實際上受有損害為成立要件，
10 倘無損害，即無賠償問題。又受任人依民法第544條規定對
11 於委任人負賠償之責，以因處理委任事務有過失或因逾越權
12 限之行為致生損害為要件。茲查：

13 1.按公寓大廈管理條例第10條第2項規定：「公寓大廈之共用
14 部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或
15 管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人
16 按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區
17 分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶
18 負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其
19 規定。」；同條例第11條規定：「共用部分及其相關設施之
20 拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之
21 。前項費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之
22 應有部分比例分擔。」。次按系爭社區之住戶公約第2條第2
23 項規定：本公寓大廈樓頂平臺為共用部分（見本院卷第187
24 頁）；第3條第3項規定：公寓大廈之重大修繕或改良，應經
25 區分所有權人會議決議（見本院卷第189頁）；第12條規定
26 ：「重大修繕或改良之標準：一、前條第三項第三款共用部分
27 及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合下
28 列情形之一（…）(1)新台幣十萬元以上。…」（見本院卷第
29 196頁）。是系爭社區頂樓防水工程之修繕或改良，如其工
30 程金額在10萬元以上，即屬重大修繕或改良，依前開規定，
31 應經系爭社區區權會之決議為之。

2.查系爭社區於106年4月22日所召開第11屆第1次臨時區權會，其議題二為：「頂樓防水工程重新施作暨完工改善案，是否同意重新施作。說明1.管委會依本屆第一次區大決議執行頂樓防水工程案。重新招攬廠商共計十家對防水工程之設計、工法、驗收及保固經評議後，交由臨時區大決議之。2.同意則重新施作，廠商最高報價新台幣3,267,000元。3.不同意則完工改善，廠商最低報價新台幣2,085,500元（註：廠商報價因尚未審核決標故有正負10%之總額差距）」，此有該次會議記錄影本附卷可稽（見本院卷第35至36頁）。而上開會議紀錄就上開議題二雖註記：「*於議案表決前，律師回覆相關報告事項說明」，及於決議結果記錄為：「決議一：同意將超過150戶住戶（超過與會戶數二分之一）之簽署書有關施作106年社區頂樓防水工程，管委會應確實執行原則列入本臨時區分所有權人會議紀錄（住戶簽署書內容詳參附件二）。決議二：本案僅就防水工程為重新施作或補強改善之施工方式進行表決，廠商報價不列入表決。開票結果：同意重新施作57票；同意補強改善127票（過半）；廢票3票。頂樓防水工程決採補強改善之施工方式。」（見本院卷第36頁）。然上開會議紀錄議題二所載開票結果之票數，是當日住戶以管委會所預發之「投票單」投票後所開票之結果，此為兩造所是認（見本院卷第305至306頁），而該「投票單」即如本院卷第239頁所附之影本，此亦為兩造所未爭執。經核該投票單之內容所載表決之議案為：「議題二：頂樓防水工程重新施作暨完工改善案，是否同意重新施作。說明1.管委會依本屆第一次區大決議執行頂樓防水工程案。重新招攬廠商共計十家對防水工程之設計、工法、驗收及保固經評議後，交由臨時區大決議之。2.同意則重新施作，廠商最高報價新台幣3,267,000元。3.不同意則完工改善，廠商最低報價新台幣2,085,500元（註：廠商報價因尚未審核決標故有正負10%之總額差距）」，並於下方接續記載：「請於下列選項☐內打勾，並於會中依個案討論表決時，將投票單投

01 進投票箱內。□1.同意□2.不同意」（見本院卷第239頁）
02 。是該投標單所載表決議案之內容，並無記載僅就防水工程
03 為重新施作或補強改善之施工方式進行表決，廠商報價不列
04 入表決之內容。

05 3.又被告辯稱：該次會議開會之前，管委會就有發投標單給住
06 戶投票，因為當時有些住戶已經投票，所以他們就先行離開
07 ，之後就防水工程依當時開會的錄影帶內容，他們有就當時
08 在場的住戶人數投票表決，但是當時在場的人數並沒有超
09 過半數，所以之後還是以投票單之投票結果做決議。…因為
10 當時有少數的住戶對金額有意見，所以在那邊吵鬧，但是
11 當時以投票單的方式投票還是有繼續在進行，法律顧問游律
12 師他有發言，有建議是不是不列入金額的話語，我們要強調
13 的是說游律師只是法律顧問，也不是召開區權會的主席等語
14 （見本院卷第305至306頁）。原告則稱：當天區權會將近3
15 個小時，…真正的決議大概是從證物10（即原告所提當日會
16 議影片之譯文）第30頁以下開始，可以知道從最一開始一開
17 始投票前當時律師就有說，先把這個表決之後再做金額的授
18 權，才開始第一次投票，但是因為律師表達得不夠清楚，下
19 面仍然有住戶提問說是不是不包含金額，也因為表達的不夠
20 清楚，所以第一次投票總共只有96票，沒有辦法達到合法決
21 議的門檻，爾後，舉手投票也是如此情形，直到最後律師再
22 次不斷的強調我們只有決議施工的工法，不包含任何金額，
23 住戶們在第二次紙本投票時才終於有結果。（問：所謂第二
24 次投票是重新投票還是接續第一次？）從影片看起來應該是
25 接續第一次。所以可知，從頭到尾該次會議只有授權頂樓防
26 水工程的施工方法等語（見本院卷第306頁）。

27 4.而依系爭106年4月22日第11屆第1次臨時區權會會議記錄記
28 載，該次會議之主席為主任委員即被告余乃真，紀錄為總幹
29 事范蒙恩、游孟輝律師；列席來賓為游孟輝律師等人（見本
30 院卷第35頁）。是游孟輝律師（下稱游律師）僅為該次會議
31 之紀錄人員與列席人，並非主席，亦非出席人。而依會議規

01 範第17條第1項規定：按照程序主持會議進行、接述動議、
02 依序將議案宣付討論及表決，並宣布表決結果等，均屬會議
03 主席之任務；第20條規定：「出席人有發言、動議、提案、
04 討論、表決及選舉等權利。出席人有遵守會議規則，服從決
05 議等義務。未出席者亦同。」；第22條第1項規定：「列席
06 人得參與本身所代表單位有關問題之發言與討論。」。可知
07 參與上開區權會之游律師僅為列席人，是其僅得參與本身所
08 代表單位有關問題之發言與討論，而無主持會議、接述動議
09 、將議案宣付討論及表決，並宣布表決結果之主席權限，亦
10 無動議、提案、表決及選舉等出席人之權利。職是，系爭社
11 區106年4月22日所召開第11屆第1次臨時區權會之議題二，
12 於會議前即已將該議題通知各區權人，並發給上開投票單，
13 載明針對施工方法為重新施作或完工改善，並其金額為投票
14 表決。則於該次臨時區權會會議中，如有修正動議（附屬動
15 議），應由「出席人」依會議規範第31條第2款、第32條、
16 第33條規定，於議題二進行討論中提出，且必須有一人以上
17 附議始得成立，並應先於議題二之議案，提付討論或表決。
18 然依原告所提該次臨時區權會開會之錄影光碟（原證9；見
19 本院卷第203頁）及譯文（原證10；見本院卷第319至357頁
20 ），關於該次會議之議題二，會議中當主席（被告余乃真）
21 表示：「那我們開始正式進入議案的表決。」後（見本院卷
22 第348頁），游律師建議以：針對議題二先表決決定施工方
23 法為重新施作還是補強施作，再去作金額的授權等語。有住
24 戶隨即表示：「等下，現在不同意的是金額的部分，這張單
25 子上面有寫金額，…我們現在同意的是施工工法的部分，不
26 識金額的部分。」，游律師則建議稱：投票單先不使用，重
27 新針對系爭議題二來舉手表決，先表決決定施工方法後，再
28 來針對授權金額表決等語（見本院卷第349至350頁），益證
29 該議案二投票單所載表決部分係包含工程金額。嗣經游律師
30 表示請出席住戶舉手表決施工方法為重新施工還是補強施工
31 ，而舉手表決結果均未過半數，游律師因此表示：「…我現

01 在徵詢大家現場的意思，假如我們經過統計，仍然是以其中
02 一項，是有超過116，假如有超過116的話，我們仍然做成決
03 議，至於金額的部分，應該要再做保留，這樣好嗎？好，現
04 在有沒有人要交？…」等語，有住戶詢問：「所以是以舉手
05 為主還是以票為主？」，游律師稱：「我先統計一下，…這
06 一張的同意是指全部重新施工，二不同意是指補強施工，好
07 請你們，因為我們一定要克服，克服這個剛剛舉手不足的問題…哈囉大家手上有黃色單子的，另外，另外交過來…。我們
08 們剛剛看了一下結果，所以補強施工的結果，因為單子剛剛
09 看了一下結果，所以補強施工應該會是這個案子的結果，好
10 緊接著，金額的部分，大家要如何授權，否則一樣沒辦法活
11 動。」，主委稱：「我這樣回吼，其時這一些所有的相關廠
12 商都提供我們基本上最需要的費用，這個費用其時還是含括
13 」（見本院卷第351至353頁）、…主委：「…我們女兒牆外
14 滲漏到我們屋頂版的問題是存在的，而且說句，還是很嚴重
15 的，說實在的，沒有錢是沒有辦法做的，所以當初為什麼我
16 們的金額上面有正負百分之十，所以我希望大家了解一件事
17 就是說，如果可行，就是依照這個金額授權給我們來做處理
18 ，…」、某住戶：「那你現在不是這樣又變回來嗎？剛剛明
19 明就說跟金額沒關係啊」、主委：「金額就是有關係，金額
20 就是有關係」、游律師：「不好意思，我更正吼，沒有沒有
21 ，我完整說明吼，我們剛剛表決的，確確實實不包含金額。
22 」，某住戶：「那我們到底聽主委的還是聽律師的？」、游
23 律師：「不好意思。主委剛剛報告的是未雨綢繆的，因為女
24 兒牆有發生滲漏問題一併在這次防水工程一起處理，因為…
25 」…游律師：「來我跟大家報告，我是建議這樣子處理，已
26 經決議做補強施工，那補強施工的方法，我們建議管委會這
27 邊，針對這個方案，把廠商的報價的部分，完整呈現給大家
28 ，再用所謂的問卷調查的方式，或者是召開下一次區權，然
29 後可能大家就再出席一次，專程就金額的部分去做充分說明
30 嘛，好不好？」，某住戶：「好」…主委：「…我認定這部

01 分的說明會我們用所謂的意見調查來說明會比較好一點。」
02 、某住戶：「OK啊」、主委：「那就是說明會嘛，好不好？」
03 、某住戶：「對啊，是說明會啊，不是區大，是說明會。
04 」（見本院卷第355至357頁）。可知該次區權會就議題二之
05 表決，確仍係由住戶以前開投票單投票之方式為表決，是該
06 議題二之決議結果應為：「不同意則完工改善，廠商最低報價
07 新台幣2,085,500元（註：廠商報價因尚未審核決標故有
08 正負10%之總額差距）」，即包含工程金額亦在表決範圍內
09 。至於原告所謂系爭議題二於該次會議「僅就防水工程為重
10 新施作或補強改善之施工方式進行表決，廠商報價不列入表
11 決。」一節，則依上開會議影片與原告所提譯文，實則於該
12 次會議中，並無經有動議權之「出席人」合法提出該議題二
13 之修正動議成立並經表決通過。而非該會議主席、出席人，
14 僅為列席人之游律師於該會議所為上開修正該議案二之建議
15 、宣付表決等語，揆諸前開說明，依法均不發生使該議題二
16 因此修正為如該次會議紀錄所載：「決議二：本案僅就防水
17 工程為重新施作或補強改善之施工方式進行表決，廠商報價
18 不列入表決。」之效力。是原告主張該次區權會就議題二之
19 決議結果並不包含工程金額云云，即無足採。

- 20 5.又系爭社區之住戶公約第5條第1項規定，管理委員會組成如
21 下：主任委員1名、副主任委員1名、財務委員1名、監察委
22 員1名、委員7名、候補委員3名（見本院卷第191頁）；第6
23 條規定，管理委員會會議應有過半數以上之委員出席，討論
24 事項應經出席委員過半數以上之決議通過。管理委員因故無
25 法出席，得以書面委託其他管理委員出席，但以代理1名委
26 員為限（見本院卷第192頁）。而查系爭社區於106年6月21
27 日召開第11屆6月份管委會會議，出席之管理委員包含被告3
28 人共9名，會議議題為評選頂樓防水工程廠商，符合資格之
29 廠商有4家，評選結果為詩雅公司以6票正取。此有該次會議
30 記錄影本附於新北地檢署107年度他字第4390號卷（下稱他
31 字偵卷）可稽，業經本院調閱上開偵查案全卷（見他字偵卷

第72頁），及有原告所提系爭社區管委會簽辦單影本1紙（見本院卷第27頁）在卷可證。而當時4家廠商就系爭社區頂樓防水工程之報價，以詩雅公司之報價242萬元（未稅）最低，此有該4家廠商之報價單或估價單影本附卷可參（見本院卷第155至158頁）。是可證由詩雅公司承攬施做系爭社區頂樓防水工程，乃係經由系爭社區第11屆管委會會議依社區規約約定為決議之結果，並非被告3人所擅自決定而執行。且評選結果與106年4月22日系爭社區臨時區權會會議就議題二決議結果：完工改善，廠商最低報價2,085,500元，於加計正10%後之總額為2,408,753元 計算式： $(2,085,500 \text{元} \times 1.05\%) \times 1.1\% = 2,408,753 \text{元}$ 相近。是亦難認有何逾越該區權會決議之授權範圍之情事。

6. 又原告所提系爭社區管委會與詩雅公司簽立之頂樓防水補強工程合約書影本1份（見本院卷第57至67頁），第4條約定：「工程總價新台幣51萬元整（不含5%發票營業稅額稅）按照所附詳細估價單所列單價，以完工驗收數量做總結算…」（見本院卷第57頁）。而該合約書附件報價單記載之工項為「女兒牆防水施作工程1式33萬元、落水頭+曬衣架復原1式18萬元」，總金額（未稅）51萬元（見本院卷第67頁）。另依被告所提詩雅公司就漏水修繕工程出具之報價單影本13紙、估價單影本8紙，合計21紙，每紙金額原載為92,000元（未稅），後修改為9萬元，或註記議價為9萬元（見本院卷第241至262頁），上載工項則為「防水毯、牆面打掉+清運、角斷水路施做、鋼絲網、RC3000磅」，與上開合約書附件報價單所載工項並不相同。是以上工程款（未稅）合計240萬元（計算式： $51 \text{萬元} + 9 \text{萬元} \times 21 = 240 \text{萬元}$ ），含稅後應為252萬元（ $240 \text{萬元} \times 1.05\% = 252 \text{萬元}$ ）。就此，經本院於本件109年1月10日言詞辯論期日隔別詢問證人鄭丁旺、張慧卿結果，證人鄭丁旺結證稱：我是詩雅公司負責人。詩雅公司有承包系爭社區之防水工程。第一次報價是242萬元，第一次報價的內容是該社區頂樓防水工程及女兒牆還有週邊包含曬

01 衣架等工程的修復，就是242萬元，之後我們有產品說明會
02 跟施工說明會，共召開兩次會議，是跟主委、監委、設備委
03 員、財委還有一些委員，他們總幹事有錄影，包含我們有簽
04 到，第一次會議還有兩、三個廠商，再來就是第二次會議，
05 第二次會議就是我拿我的產品跟說明怎麼施工，第二次的時
06 候那些委員也在場，而且有錄影存證，第二次好像也有另外
07 一家廠商，之後他們管委會決定要用哪一家的產品，他們最
08 後決議讓詩雅公司去做防水工作，後續決定之後，因為他們
09 社區我沒有辦法一次完全，必須要一區一區完成防水工程，
10 之後我跟他們議價，他們是讓我分好幾區去做，所以我請款
11 沒有辦法一次付給我200多萬元，我也沒有辦法一次施工完
12 成，所以當時後面我有議價說以一戶多少錢，然後一區一區
13 來，這是我跟他們總幹事及余主委議價。議價之後就是以一
14 戶9萬元來做，因為一戶照理說要9萬2千元才會符合我的成
15 本，所以我要求要全部交給我做，我才願意以每戶9萬元承
16 包，如果只給我做幾戶，不是全部的戶數都給我做，我就要
17 求每戶要9萬2千元，最後他們也是給我全部做完，我們就從
18 H棟先做，做完之後測試沒有問題，我就先請款H棟那幾戶的
19 錢，之後沒問題之後就慢慢從A棟、B棟慢慢全部做完，請款
20 就是該棟做完就請該棟的錢，我全部都做完了，款項也都有
21 領到，就系爭社區頂樓的防水工程我總共領到的工程款是24
22 0萬元，這個錢就是包含防水跟女兒牆修復等等，還有曬衣
23 架。 問：詩雅公司是否與系爭社區管理委員會簽立本院卷
24 第57至67頁之頂樓防水補強工程合約書？（提示本院卷第57
25 至67頁之頂樓防水補強工程合約書）√這份有，包含女兒牆
26 和曬衣架的合約。 問：上開本院卷第57至66頁之頂樓防水
27 補強工程合約書之報價單，是否為本院卷第67頁之報價單？
28 （提示本院卷第57至67頁）√是，這是包含女兒牆和曬衣架
29 的工程，第67頁寫的工項是防水做完之後的後續的雜項工程
30 ，包含女兒牆和曬衣架、落水頭等等，這份我有簽。 問：
31 （提示本院卷第241至262頁之報價單、估價單）本院卷第24

01 1至262頁之報價單、估價單，是否亦為詩雅工程有限公司所
02 出具？有無施作？有無請款？V沒錯，這些都是我開出去的
03 ，這些也都有做，也有請款，這是我剛剛講的每戶的錢，每
04 戶原本以9萬2千元，但是如果全部給我做就以每戶9萬元。
05 （問：本院卷第241至262頁之報價單、估價單，與本院卷第
06 57至67頁之頂樓防水補強工程合約書暨報價單，施作之項目
07 是否相同？）51萬元是後面的項目，每一戶9萬元是防水的
08 項目，兩者是不同的。（問：何以要另立本院卷第241至262
09 頁之報價單、估價單，而不直接列入頂樓防水補強工程合約
10 書暨報價單內？）因為當時我們估價給他們是242萬元，因
11 為他們的工作沒有辦法給我一次做完，所以才會分一區一區
12 ，因為做完我要請款，所以最後才以每戶9萬元的協議。整
13 個工程下來就是以240萬元做完，包含51萬元在內，做完之
14 後都沒問題，我有送一個保固書跟保固票，是24萬元面額的
15 保固票交給總幹事，就是保固我做的女兒牆跟防水工程。保
16 固書跟保固票是在我完工以後一起開出來交給總幹事，跟上
17 開合約書裡面所附的保固書不是同一份。請款方式第一次是
18 H棟做完就請款，我記得分三到四次請款，因為有些棟是連
19 在一起，就一起請（問：最初是誰提出來要以每戶9萬元
20 的方式來報價？）是我提出來的，我用整個總額去除戶數。（
21 問：證人原來報價242萬元後來改成每戶9萬元報價的原因為
22 何？）原因為何我剛才就講過，因為沒有辦法一次施作，還
23 有牽涉到我要請款的問題等語（見本院卷第403至413頁）。
24 證人張慧卿證稱：我現在是系爭社區環保委員，第11屆我是
25 做設備委員。系爭社區頂樓防水工程我有參與管委會會議，
26 就工程的發包過程有開會，有紀錄，第一次說明會社區的住
27 戶也有參與，關於防水工程的說明會有兩次，住戶也有參加
28 ，第一次因為有住戶到工務局投訴說我們社區頂樓沒有完工
29 導致漏水，所以工務局來函要我們整理，然後開委員會表決
30 通過要做，日期我不記得，第二次就公開說明會叫廠商來報
31 價，有3、4家來報價，說明會是管理委員有參加，也有住戶

來觀摩，後來是由管委會表決由何人來施作，最後是詩雅公司來做。詩雅公司有來做，也有說明會，管委會也有做紀錄，詩雅公司做的是防水毯，還有鋼筋，是重新做，每棟的頂樓都有做，他從H棟開始施工，試完有沒有漏水，才接續做其他棟，每一棟都有做，做完之後請款不用經過我。議價剛開始是9萬2千元，後來是9萬元，9萬元議價設備的單子是我簽的，當時議價的時候主委、監委、財委都不在，是詩雅公司到我們社區跟總幹事一起來，那時候總幹事要我先簽一簽才可以動工，所以是我先簽了，我簽了之後我交給總幹事，總幹事有沒有交給主委、財委、監委我不知道。詩雅公司有與系爭社區管委會簽立本院卷第57至67頁之頂樓防水補強工程合約書，簽的時候我有在場。 問：（提示本院卷第241至262頁之報價單、估價單）本院卷第241至262頁之報價單、估價單，是否亦為詩雅公司所出具？有無施作？有無請款？√有，有施作，有請款。每戶9萬的部份是做到哪請款到哪裡，51萬元的部分是上一屆未完工的尾款，51萬元做的是樓層上的衣架跟女兒牆的防水鏽，因為不可能51萬元把整個工程完工。（問：何以要另立本院卷第241至262頁之報價單、估價單，而不直接列入頂樓防水補強工程合約書暨報價單內？）因為那時候廠商說他不可能一次把他完工，必須要分段，是H棟先做，做完如果適合他才能夠繼續做別的樓層。上開報價單、估價單上面名字是我簽的，因為廠商說尾款9萬元就好，不用9萬2千元，改成9萬元是我寫的，但是上面議價兩個字不是我寫的。（問：管理委員會的委員有沒有要先看詩雅公司的工程品質做完一棟之後再決定給他做其他的棟數？）有，都有開會通過才這樣做。要先試做，看他做的程度如何才往下做下去等語（見本院卷第413至419頁）。經核其2人所證情節大致相符，佐以被告所提臺灣苗栗地方法院106年度司票字第175號裁定影本（見本院卷第375至376頁），上載系爭社區管委會所持有莊真凱即鴻勝工程行於105年1月25日所簽發面額1,275,000元之本票於1,275,000元及

自105年10月20日起算之利息得為強制執行；以及新北市政府工務局於106年6月12日發與系爭社區管委會之新北工寓字第1061078732號函影本（見本院卷第159至160頁），上載系爭社區住戶陳情管委會未積極執行社區頂樓漏水修繕事宜，影響權益，請管委會於106年6月30日前查明見復等語，堪認被告抗辯鴻勝工程行前所施作之系爭社區頂樓防水工程有瑕疵，頂樓住戶陳情仍有漏水，前發包由鴻勝工程行施作之剩餘工程尾款51萬元，並無法用以施作改善完成系爭社區全部頂樓之防水工程等情非虛，且可證詩雅公司就系爭社區頂樓防水工程確係報價242萬元，以及該公司確實有施作完成該工程，並出具保固票、保固書。而系爭社區第11屆管委會依約陸續支付與詩雅公司之工程款金額計2,403,500元，並未超出該公司依約於該工程完工後所可得之工程款252萬元（含稅），亦未超出106年4月22日系爭社區臨時區權會會議就系爭議題二決議結果之廠商最低報價2,085,500元加計正10%之總額後之金額2,408,753元。是被告3人係依據系爭社區106年4月22日區權會會議之決議，以及依據106年6月21日管委會會議之決議，而執行與詩雅公司訂立頂樓防水工程承攬契約，並依約給付詩雅公司2,403,500元之工程款，其等上開行為自不構成何違反民法第535條所規定受任人注意義務之侵權行為，亦無從認其等有何處理該委任事務有過失或逾越權限之情事。再者，原告未提出任何證據證明詩雅公司於系爭社區頂樓施作完成之防水工程，其市場上合理之工程款金額僅值51萬元，而與該公司取得之工程款金額顯不相當，則自不能認原告因第11屆管委會支付詩雅公司2,403,500元工程款之行為，而因此受有何實際之損害。是原告謂其社區因此受有1,893,500元（2,403,500元－51萬元＝1,893,500元）之損害云云，亦非有據。

五、從而，原告以被告3人違反民法第533條之保護他人之法律，而依民法第184條第2項、第185條，及依民法第544條，請求被告連帶給付1,893,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至

01 清償日止，按年息5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。

02 原告假執行之聲請亦失去依據，應併駁回。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
04 擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附
05 此敘明。

06 結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
07 文。

08 中 華 民 國 109 年 3 月 30 日
09 民事第一庭 法官 黃信樺

10 以上正本係照原本作成

11 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 109 年 3 月 30 日
14 書記官 張珮琪