

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第274號

原告	生活大第公寓大廈管理委員會
特別代理人	李路宣律師
訴訟代理人	游開雄律師
複代理人	吳家榜律師
被告	陳欽義
被告	柯清木
被告	許張秀英
被告	李寶月
被告	林裕欽
被告	林月霞
被告	許自成
被告	李殷碩
被告	鄭陳秋蘭
被告	劉梁陝
被告	蔡慶發
被告	吳秀真
被告	林陳瑞英
被告	曾若蘭
被告	柳碧華
被告	張連朝
被告	詹周碧玉
被告	錢正坤
被告	游素梅
被告	蔡淑文
被告	黃健志
被告	夏宜翎
被告	張麗青
被告	黃健章
被告	錢正中
被告	翁玉樹

被告 姜季航

上 27 人 共同

訴訟代理人 王嘉斌律師

複代理人 蔡仲閔律師

上列當事人間請求給付工程費等事件，經本院於民國 108 年 12 月 5 日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告各應給付原告如附表「總計」欄位所示之金額。

被告各應給付原告新臺幣伍佰元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行；惟如被告分別以如附表「總計」欄位所示之金額為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按無訴訟能力人有為訴訟之必要，而無法定代理人或法定代理人不能行代理權者，其親屬或利害關係人，得聲請受訴法院之審判長，選任特別代理人；本法關於法定代理之規定，於法人之代表人準用之，民事訴訟法第 51 條第 2 項及第 52 條定有明文。查原告之法定代理人許自成係本件訴訟被告之一，其間顯有利害衝突而不能行使代理權，經本院依前開規定，以本院 108 年度聲字第 227 號裁定選任李路宣律師為原告之特別代理人。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟法第 255 條第 1 項第 2 款、第 262 條第 1 項分別定有明文。查，本件原告原起訴時訴之聲明為：(一)如附表所示之被告各應給付原告如附表所示之金額。(二)如附表所示之被告各應給付原告新臺幣（下同）500 元。嗣於民國 108 年 1 月 7 日以民事訴之變更狀撤回對被告江美枝之起訴，追加為夏宜翎；又撤回對被告何如之起訴，更正為被告姜季航，另撤回被告王黃彩鳳，並變更訴之聲明為：(一)

01 被告各應給付原告如附表「總計」欄位（因本院重司調字卷
02 第17頁之起訴狀中載明包含107年7月1日起至同年12月31
03 日止按年息10%計算之利息，故應為「總計」欄位，爰予補
04 充更正）所示之金額。（二）被告各應給付原告500元。核原告
05 上開所為訴之追加、變更，均係基於相同之社區污廢水工程
06 ，向各住戶為分擔額之請求，均屬同一基礎事實，揆之前開
07 規定，核無不合；撤回部分，亦同屬合法，均應予准許。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：

10 （一）被告等均為坐落新北市○○區○○段○○○○○號土地（下稱
11 系爭土地）之生活大第公寓大廈（下稱系爭大廈）之住戶及
12 區分所有權人，而原告係系爭大廈於98年6月8日向臺北縣
13 泰山鄉公所依公寓大廈管理條例及相關規定備查登記之管理
14 組織。

15 （二）緣系爭大廈為配合新北市政府雨水、污廢水排水管分別接管
16 排出之政策，且原告因長期接獲系爭大廈住戶反應嗅聞污水
17 異味，至為困擾，無從解決，故考量系爭大廈內部施作污廢
18 水工程，事前要經承攬廠商報價、議價及討論工法，再提出
19 於區分所有權人會議決議各住戶應分擔之工程費並公告一個
20 月，且收齊各住戶應分擔之工程費以便支付廠商，亦需一定
21 期間，而先於106年9月13日召開之106年9月份管理委員
22 會會議就兩家廠商所提本工程報價進行討論，嗣於106年10
23 月6日原告依法召開系爭大廈第22屆區分所有權人會議，但
24 因出席住戶及區分所有權人未達法定人數而流會。原告旋於
25 106年10月11日通知系爭大廈全體區分所有權人，將於同年
26 10月27日再度召開系爭大廈第22屆第二次區分所有權人會議
27 ，當日經達法定出席區分所有權人之人數及比例而順利召開
28 ，就系爭大廈污廢水工程乙事經決議通過：1、「公共設施
29 工程需住戶無條件配合」、「併入規約立案」，2、污廢水
30 工程費，「住戶分攤每戶繳納1樓後圍加蓋戶2.5萬，2~5
31 樓1.5萬。頂樓出租加蓋戶5仟元。（1樓後圍無加蓋戶1.

5 萬)」、「併入規約立案」、「差額由管委會負責」，上
開決議事項(下稱系爭決議事項)，並經訂入系爭大廈社區
住戶規約第11條第4項在案。故依106年10月27日系爭大廈
第22屆區分所有權人(二次)會議決議，及社區住戶規約第
11條第4項規定，系爭大廈污廢水工程費應由住戶及區分所
有權人分擔，餘由系爭大廈公共基金支應，且繳納期限自10
7年1月1日起至同年6月30日止，違者以未繳管理費論處
，因屆期尚有被告陳欽義等30位系爭大廈住戶，未給付應分
擔之工程費用，原告爰依社區住戶規約第6條第1項第2款
，於107年7月4日以存證信函催告被告等於十日內繳納各
自應分擔之工程費用及500元之工本處理費用，猶未獲渠等
置理，仍未按時補繳應分擔之工程費用及處理費用，爰經決
議依法提起本件訴訟。

(二)爰依公寓大廈管理條例第21條及系爭大廈社區住戶規約第11
條第4項、第6條第1項第2款、第5項規定提起本件訴訟
，並聲明，如前開程序事項中變更後之聲明。

二、被告抗辯：

(一)原告並無提起本件訴訟之權限：

原告固稱經決議依法提起本件訴訟，惟本件原告並未提出任
何證據足以證明原告提起本件訴訟有取得系爭大廈區分所有
權人會議決議授權，且觀諸該大廈住戶規約內容，亦無記載
原告對於個別區分所有權人有訴請請求給付工程費之權限，
顯見本件原告提起本件訴訟非原告執行職務之範圍無誤。又
縱原告係主張依據第22屆生活大廈公寓大廈管理委員會同意
書取得起訴權限，亦屬有誤。蓋依該同意書上第3點所載：
「經全體出席委員傳閱後確認無誤，並同意執行」，惟其上
簽名尚欠一人，故該同意書在未經全體同意下，顯尚未具執
行力，原告之起訴顯非合法。且上開記載及簽名是否係本人
為之，又是否係臨訟編纂皆有疑義，被告否認真正。

(二)原告所憑之會議紀錄不符合法律規定，該決議內容應屬無效
：

01 1. 按依公寓大廈管理條例第32條規定，區權人會議如因未獲致
02 決議，或出席人數或權數未達法定定足數者，召集人得就同
03 一議案重新召集會議，做成假決議，於10日內將會議紀錄送
04 達各區權人。如區權人未為書面反對，或書面反對未超過全
05 體區權人及其區權比例合計半數時，視為決議成立。據此規
06 定可知，區權人會議做成假決議後，必須合法送達於各區權
07 人，該決議始有視為成立之可言。

08 2. 查原告所提106年10月27日第22屆區權人（二次）會議記錄
09 「主席致詞」之記載，可知該次為第二次區權會議，並以應
10 出席人數5分之1為法定出席人數。據此以觀，顯見本次會
11 議係依前揭公寓大廈管理條例第32條規定重新召集會議，所
12 為決議即屬該條所定之假決議。而依前揭說明，會議主席本
13 應將會議紀錄送達各區權人，始有視為決議成立之可言。惟
14 被告等人否認該次會議紀錄有送達區權人，且觀原告起訴狀
15 所提之資料，皆無從證明該次會議主席有將會議紀錄送達各
16 區權人。則該次會議之決議，自難認已視為成立。該次會議
17 所決議之「公共設施工程需住戶無條件配合」，亦難認已生
18 效力。

19 (三)另本件工程更有諸多疑點：

20 1. 航翔工程行之估價單開立日期為106年4月1日，於該估價
21 單開立時，原告尚不知有系爭計畫之存在，竟能事先委請廠
22 商進行估價？再者，唯亨有限公司之估價單開立日期為106
23 年9月25日，於開立時系爭計畫尚未發包，唯亨公司竟已能
24 按照系爭計畫內容進行估價，難道原告、其管理委員會成員
25 、該二廠商，對於政府之招標工程已有內線消息？

26 2. 原告未提出任何函文，亦未提出政府機關勘查之相關文書，
27 且原告為何可以在系爭計畫尚未發包前，已委請航翔工程行
28 、唯亨公司對系爭計畫通盤考量，該二廠商亦得依照尚未發
29 包之系爭計畫內容，對施作工程進行估價？又該二廠商僅開
30 立估價單，對於設計圖、施工流程之說明付之闕如，實啟人
31 疑竇。原告及該二廠商究竟係如何得知政府招標工程之詳細

內容？

(四) 末縱使本件程序合法，惟就規約觀之，原告之請求亦無理由，蓋細觀規約第11條規定，該條文內容含糊不清，且已記載「此為範本」、「往後各項工程業務比照範本辦理」等字樣，換言之，第11條第4項僅為日後修正規約時之記載範例，尚無實際內容被增修，更無從生法律上效力，從而原告何得以此「範本」對被告等人進行請求等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一) 按區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人 $\frac{2}{3}$ 以上及其區分所有權比例合計 $\frac{2}{3}$ 以上出席，以出席人數 $\frac{3}{4}$ 以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權 $\frac{3}{4}$ 以上之同意行之；區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人3人並 $\frac{1}{5}$ 以上及其區分所有權比例合計 $\frac{1}{5}$ 以上出席，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作成決議。前項決議之會議紀錄依第34條第1項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於7日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。第一項會議主席應於會議決議成立後10日內以書面送達全體區分所有權人並公告之，公寓大廈管理條例第31條、第32條分別定有明文。

(二) 經查，系爭大廈社區規約第13條第5項規定：「區分所有權人會議之召開，考量召集不易避免沈長（本院按，應為「冗長」）費時區分所有權人會議第一次召集區分所有權人半數（71人）到場既（本院按，應為「即」）達法定開會人數。」，有系爭大廈社區住戶規約附卷可參（見本院重司調字卷第51至56頁），而原告為系爭大廈污、廢水排

放工程之工程費用，於106年10月6日召開系爭大廈第22屆區分所有權人（一次）會議，僅有16人出席，亦有該次區分所有權人會議記錄附卷可參（見本院重司調字卷第43頁），顯然均未達公寓大廈管理條例第31條及系爭大廈社區住戶規約第13條第5項之出席人數規定。原告乃依公寓大廈管理條例第32條規定，就同一議案於106年10月27日召開第2次區分所有權人會議討論，該次會議出席之區分所有權人共有53人，已達上開法文所載應有區分所有權人3人並1/5以上及其區分所有權比例合計1/5以上出席人數（28人），又該次區分所有權人會議議題討論：「（決選單依報到人數發出，回收統計數52份（1份未繳回依廢票論）。全程由徐主委及吳監委統計出席人數及表決票總票數）※沒意見之票數（依前例規定併入多數票選）」、「提案二：1.公共設施工程需住戶無條件配合※併入規約立案，表決票數：27同意、18不同意、6沒意見※通過（33票過半出席人數）2.社區（地下室污，廢水更新管路。第一階段，工程費1,122,170元）（外圍污，廢水工程。第二階段，工程費1,531,000元）住戶分攤每戶繳納1樓後圍加蓋戶2.5萬，2～5樓1.5萬。頂樓出租加蓋戶5仟元。（1樓後圍無加蓋戶1.5萬）※併入規約立案，差額由管委會負責。表決票數：27同意、23不同意、1沒意見※通過（28票過半出席人數）」，已達出席之區分所有權人半數等情，有該次區分所有權人會議記錄附卷可參（調卷第47至49頁）。另將該次區分所有權人會議記錄於106年11月1日送達各區分所有權人之信箱戶，亦有送達紀錄備存附卷可參（見本院卷第59至66頁），符合公寓大廈管理條例第32條及33條之規定。從而，上開議案，已經合法決議通過。

（三）又查，上開議案修訂為系爭大廈社區住戶規約第11條第2項第4款規定，繳納日期為107年1月1日至107年6月30日止；復依系爭大廈社區住戶規約第6條第1項第2款

規定：「…凡催繳款項需付500元工本處理費。」、同條第5項規定：「區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息10%算。」，有系爭大廈社區住戶規約附卷可參（見本院重司調字卷第51至56頁），則原告本有訴請法院命未繳納公共基金、管理費之區分所有權人繳納之責，惟被告遲未繳納如附表所示上開議案即系爭大廈社區住戶規約第11條第2項第4款規定之工程款項，並經原告以存證信函催繳，有存證信函附卷存參（見本院重司調字卷第75至134頁）。從而，原告訴請被告繳納如附表所示金額，及自應繳納期間翌日即107年7月1日起至同年12月31日止，按年息10%計算之遲延利息，以及依系爭大廈社區住戶規約第6條第1項第2款規定之500元工本處理費，自屬合法有據。

（四）至被告雖抗辯上開議案之工程有諸多疑點云云，則與本件區分所有權人應否依上開決議及規約內容繳納工程費用無涉，實無可採，被告聲請傳喚證人以查明該工程之實況，自亦無調查之必要。

四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第21條及系爭大廈社區住戶規約第11條第4項、第6條第1項第2款、第5項規定，請求被告各給付原告如附表「總計」欄位所示之金額，及各給付原告500元，均為有理由，應予准許。

五、又本判決命被告給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行；並依職權宣告被告如預供相當之擔保得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，原告其餘主張、攻擊防禦方法及所提之證據，均核與本案判決所認結果不生影響，爰毋庸逐一再加論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 108 年 12 月 26 日

民事第二庭 法官 許珮育

01 以上正本係照原本作成。
02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 108 年 12 月 30 日
05 書記官 陳冠云
06 附表：