

臺灣新竹地方法院民事判決

109年度訴字第62號

先位原告 世紀鑫城世紀區公寓大廈管理委員會（民國108年
12月1日成立）

法定代理人 蘇國榮

訴訟代理人 孫世群律師

備位原告 世紀鑫城世紀區公寓大廈管理委員會（民國109年
3月21日成立）

法定代理人 蘇國榮

訴訟代理人 孫世群律師

被告 理銘開發股份有限公司

法定代理人 曾森縣

訴訟代理人 楊隆源律師

複代理人 楊勝鈞

受訴訟

告知人 國防部政治作戰局

法定代理人 簡士偉

訴訟代理人 張靈秀

吳惠玲

受訴訟

告知人 新竹市政府

法定代理人 林智堅

訴訟代理人 陳昭蓉

上列當事人間移交帳冊等事件，本院於民國109年9月23日辯論終
結，判決如下：

主 文

被告應將世紀鑫城世紀區公寓大廈財務支出報表（含收支明細及
管理費餘額）、公共設備操作手冊及保固書、建築平面圖、機電
平面圖（附光碟）、消防設備圖及操作手冊、建材防火證明、廠
商聯絡清單、公設空間門鑰匙移交予備位原告。

先位原告之訴及備位原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、先位原告、備位原告主張：

(一)、系爭社區共608戶由被告起造興建，於106年11月16日竣工，106年12月8日取得使用執照，並於107年3月30日起開始交屋，107年4月13日為集體交屋日，被告於當日交屋予231戶予私有買受人，另有377戶交屋予國防部政治作戰局。世紀鑫城世紀管理規約（下爭系爭規約）前言雖然約定被告於通知集體交屋日起2年內，委託被告全權處理管理委員會之會務運作，惟被告於代管系爭社區期間之108年7月10日曾接獲臨時區分所有權人會議連署書，然超過3個月後，仍無視區分所有權人之請求，未能履行召集臨時區分所有權人會議之義務，自有工作上之瑕疵，系爭社區之區分所有權人依法當可行使法定解除權解除雙方之代管契約。況且規約前言亦載明被告應於代管期間內考量區分所有權人進駐情況輔導系爭社區成立管理委員會，並由系爭社區管理委員會自行管理，故被告僅係基於輔導、協助之地位，上開規約之約定不能排除區分所有權人自行推舉管理負責人，召集區分所有權人會議並成立管理委員會。

(二)、公寓大廈管理條例第28條第1項雖規定由起造人召集區分所有權人會議，惟該權利並非由起造人所獨享，訴外人李安原依公寓大廈管理條例施行細則第7條第4項準用第1至3項規定，經系爭社區區分所有權人159人推舉為管理負責人時，被告原依公寓大廈管理條例第28條第3項取得之管理負責人資格自當然喪失。嗣李安原依公寓大廈管理條例第25條第2項之規定，以系爭社區管理負責人名義於108年11月17日召集區分所有權人會議，然因出席人數未達法定人數未能開議，復於108年12月1日重新召集區分所有權人會議，會中推選管理委員蘇國榮等15人，再由管理委員推選蘇國榮為主任委員，故先位原告乃係合法成立之管理委員會。先位原告既已合法成立，依公寓大廈管理條例第20條之規定及系爭規約第15條第3項之約定，被告自應將其因代管系爭社區而保管如訴

之聲明所列舉之物品交付先位原告。

(三)、縱認先位原告之成立與公寓大廈管理條例第28條第1項之規定不符，惟被告於109年3月21日已依公寓大廈管理條例第28條第1項召集區分所有權人會議，並決議成立管理委員會及選舉管理委員，備位原告依據上開決議亦屬有效成立之管理委員會，該管理委員會嗣於109年5月13日召開會議通過推舉主任委員為蘇國榮，並認同其與108年12月1日成立之管理委員會為同一組織，就先位原告起訴之適法性予以追認，如仍認二者並非同一，則追加109年3月21日成立之管理委員會為備位原告，依上開法律規定及系爭規約之約定，被告仍應將其因代管系爭社區而保管如訴之聲明所列舉之物品交付備位原告。

(四)、訴之聲明：

1 先位聲明：被告應將系爭社區管理費餘款、起造人提撥之公共基金帳款、管理費暨公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、區分所有權人名冊、公共設施設備清冊及保固書、說明書與保養手冊、管委會收支明細表、水電、建築平面圖、機電平面圖（附光碟）、消防設備圖說及操作手冊、建材防火證明、建築現況竣工圖說1份及光碟片1片、廠商聯絡清單、各公共空間門鎖、每扇門3支鑰匙移交先位原告（108年12月1日成立）。

2 備位聲明：被告應將系爭社區管理費餘款、起造人提撥之公共基金帳款、管理費暨公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、區分所有權人名冊、公共設施設備清冊及保固書、說明書與保養手冊、管委會收支明細表、水電、建築平面圖、機電平面圖（附光碟）、消防設備圖說及操作手冊、建材防火證明、建築現況竣工圖說1份及光碟片1片、廠商聯絡清單、各公共空間門鎖、每扇門3支鑰匙移交備位原告（109年3月21日成立）。

二、被告則以：

(一)、被告為系爭社區之起造人，於預售時已擬定系爭規約，作為

將來召集第一次區分所有權人會議之約定，並由買受人於系爭規約中簽名同意之；依系爭規約之前言即明被告有權於通知集體交屋日起2年內全權處理管理委員會之會務運作。又依公寓大廈管理條例第28條之規定，依法應由被告擔任第一次區分所有權人會議之召集人，召開第一次區分所有權人會議或推舉管理負責人；且被告於召集第一次區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人前，依法即為系爭社區之管理負責人；訴外人李安原既非系爭社區之起造人，自無權召集第一次區分所有權人會議及成立管理委員會，先位原告並非依法成立之管理委員會，自無權行使管理委員會之相關權利。先位原告雖主張依公寓大廈管理條例第25條第3項由區分所有權人互推訴外人李安原為區分所有權人會議之召集人，惟該項僅限於「無管理負責人或管理委員會」時始有適用，而被告於代管期間即為管理負責人，訴外人李安原自無從依該條項召開區分所有權人會議。

(二)、被告以起造人名義於109年2月28日召開區分所有權人會議，但因出席人數未達法定人數未能開議，又於109年3月21日重新召集區分所有權人會議，會中成立備位原告。然依公寓大廈管理條例第32條第1項、第2項規定，重新召集之區分所有權人會議決議如經全體區分所有權人或區分所有權比例半數以書面表示反對意見時，則決議為不成立，此與同條例第27條第2項關於表決權之計算方式不同。109年3月21日成立備位原告之決議，係依據公寓大廈管理條例第32條第1項所做成之決議，新竹市政府於109年4月6日收受前揭決議之會議記錄，並於109年4月7日發函予被告，表示代理未到場之區分所有權人國防部政治作戰局，反對109年3月21日區分所有權人會議之第1、2、3、4、5、9、10案之決議，其中第10案即為成立備位原告之決議，且因國防部政治作戰局所有之戶數為377戶，顯已超過全體區分所有權人（608戶）及其區分所有權比例半數以上，依公寓大廈管理條例第32條第2項規定，上開決議應視為不成立，故備位原告並非系爭社區合法

成立之管理委員會，亦無法取得公寓大廈管理條例第38條第1項所規定之當事人能力。

(二)、先位原告及備位原告均非系爭社區所合法成立之管理委員會，無權行使所謂系爭社區管理委員會之相關權利，故先位原告及備位原告均無權利請求被告交付系爭社區相關如原告訴之聲明所示之物品，先位原告及備位原告之請求均無理由。縱認先位原告或備位原告確有當事人能力，且得依公寓大廈管理條例第20條之規定及系爭規約第15條第3項之約定向被告請求交付系爭社區相關物品，亦應僅限於交付被告實際持有之物品（建築平面圖、機電平面圖【含給排水、瓦斯、電氣、弱電等圖面，附光碟1片】、消防設備及操作手冊、建材防火證明、廠商聯絡清單、公共設備及物品操作手冊、保固書、公設空間門鑰匙、財務支出報表【附相對應之單據或發票】），原告請求被告交付其他物品，並無理由。

(四)、答辯聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項：

(一)、被告為「世紀鑫城世紀區公寓大廈」之起造人，與承買系爭社區之買受人簽訂買賣契約時已擬定用戶管理規約（下稱系爭規約），約定「代管期間及管理為使管理委員會正常運作，買方同意於賣方通知集體交屋日起2年內，委託賣方全權處理管理委員會之會務運作，並依本規約管理本公寓大廈…。另賣方將於代管期內考量用戶進駐情況輔導本公寓大廈成立管理委員，並由本公寓大廈管理委員會自行管理」（見本院卷一第115頁）。

(二)、系爭社區於106年12月8日取得使用執照，國防部政治作戰局局所有之377戶於107年3月6日辦理所有權登記完畢，並於107年3月30日起開始交屋、於107年4月13日集體交屋予231戶予私有買受人，另有377戶交屋予國防部政治作戰局（見本院卷二第107至177頁、本院卷一第19頁）。

(三)、新竹市政府於108年10月24日至108年11月2日公告依公寓大廈管理條例第25條第3項之規定推選區分所有權人「國防部

政治作戰局」為區分所有權人會議（下稱區權人會議）之「召集人」，並授權委託「新竹市政府」辦理區權人會議及規約之籌劃、諮詢工作（見本院卷二第264頁）。

(四)、系爭社區區分所有權人159人亦於108年10月28日至108年11月6日公告依公寓大廈管理條例施行細則第7條第4項之規定推選李安原為「管理負責人」，以系爭社區管理負責人之名義於108年11月17日召開區權人會議，但因出席人數未達法定人數未能開議，又於108年12月1日重新召集區權人會議，會中推選蘇國榮等15人為管理委員，再由管理委員推選蘇國榮為主任委員（見本院卷一第21至72頁）。

(五)、被告以系爭社區起造人之名義於109年2月28日召開區權人會議，但因出席人數未達法定人數未能開議，又於109年3月21日重新召集區權人會議，該次會議出席人數182人，會中推選蘇國榮等9人為管理委員，再由管理委員推選蘇國榮為主任委員（見本院卷一第246至256頁）。

(六)、被告於109年3月30日為原證15之公告，並於109年3月30日將109年3月21日重新召開之區權人會議紀錄送予區分所有權人國防部政治作戰局，國防部政治作戰局於109年4月1日收受上開會議記錄，並於109年4月7日轉知新竹市政府，新竹市政府於同日發函予兩造，主張代理未到場之區分所有權人國防部政治作戰局反對109年3月21日區權人會議記錄第1、2、3、4、5、9、10案之決議（見本院卷一第258至263頁）。

四、經本院協同兩造行爭點整理簡化爭點如下：

(一)、原告追加備位之訴原告，是否合法？

(二)、原告之當事人能力、訴訟能力有無欠缺？

1 108年12月1日李安原召集之區權人會議成立之管委會是否合法？

被告抗辯：於代管期間無公寓大廈管理條例第25條第3項規定之適用，且依同條例第28條第3項之規定，起造人即為管理負責人，先位之訴原告非起造人召開之區權人會議選舉出之管理委員會而無當事人能力，是否可採？

2 109 年 3 月 21 日被告召集之區權人會議成立之管委會是否合法？

被告抗辯新竹市政府已於 109 年 4 月 7 日代理國防部政治作戰局 377 戶依公寓大廈管理條例第 32 條第 2 項之規定就 109 年 3 月 21 日之區權人會議決議第 9、10 議案提出書面反對意見，備位之訴原告亦無當事人能力，有無理由？

(三)、原告依公寓大廈管理條例第 20 條之規定、系爭規約第 15 條第 3 項之約定，請求被告移交系爭社區公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、餘額予原告，有無理由？應移交之物品為何？

五、得心證之理由：

(一)、先位原告與備位原告為不同之主體，惟原告追加備位之訴原告之程序合法：

1 原告主張備位原告係依據被告召開之 109 年 3 月 21 日區分所有權人會議決議成立，且備位原告已決議承認先位原告起訴之適法性，二管理委員會實屬同一，縱認二者並非同一，原告亦已追加 109 年 3 月 21 日成立之管理委員會為備位原告等情。被告則抗辯先位原告、備位原告並非同一管理委員會，亦不同意追加備位原告為本件訴訟之當事人云云。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，民事訴訟法第 255 條第 1 項第 2 款定有明文。次按訴之預備合併，有客觀預備合併與主觀預備合併之分，其中原告多數的主觀預備合併之訴，如先、備位原告之主張在實質上、經濟上具有同一性（非處於對立之地位），並得因任一原告勝訴而達訴訟之目的，或在無礙於對造防禦而生訴訟不安定或在對造甘受此「攻防對象擴散」之不利益情形時，為求訴訟之經濟、防止裁判矛盾、發見真實、擴大解決紛爭、避免訴訟延滯及程序法上之紛爭一次解決，並從訴訟為集團之現象暨主觀預備合併本質上乃法院就原告先、備位之訴定其審判順序及基於辯論主義之精神以觀，自非不得合併提起（最高法院 94 年度台上字第 283 號判決意旨參照）。

2 經查，本件訴訟繫屬時，僅由先位原告起訴向被告請求，先
位原告起訴時原聲明為：被告應將系爭社區公共基金收支情
形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑移交原告（見本
院卷一第9頁）。嗣於民國109年6月4日增列備位原告，並聲
明：（一）先位聲明：被告應將系爭社區公共基金收支情形、會
計憑證會計帳簿、財務報表、印鑑移交先位原告（2019.12.
1成立）；（二）備位聲明：被告應將系爭社區公共基金收支情
形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑移交備位原告（
2020.3.21成立）（見本院卷一第334頁）。再於109年9月15
日具狀變更聲明為：（一）先位聲明：被告應將系爭社區管理費
餘款、起造人提撥之公共基金帳款、管理費暨公共基金收支
情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、區分所有權人名冊
、公共設施設備清冊及保固書、說明書與保養手冊、管委會
收支明細表、水電、建築平面圖、機電平面圖（附光碟）、
消防設備圖說及操作手冊、建材防火證明、建築現況竣工圖
說1份及光碟片1片、廠商聯絡清單、各公共空間門鎖、每扇
門3支鑰匙移交先位原告；（二）備位聲明：被告應將系爭社區
管理費餘款、起造人提撥之公共基金帳款、管理費暨公共基
金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、區分所有權
人名冊、公共設施設備清冊及保固書、說明書與保養手冊、
管委會收支明細表、水電、建築平面圖、機電平面圖（附光
碟）、消防設備圖說及操作手冊、建材防火證明、建築現況
竣工圖說1份及光碟片1片、廠商聯絡清單、各公共空間門鎖
、每扇門3支鑰匙移交備位原告（見本院卷三第50至51頁）
。

3 次查，依先位原告、備位原告提出之世紀鑫城世紀區公寓大
廈（下稱系爭社區）管理委員會成立公告及系爭社區區分所
有權人會議記錄（見本院卷一第71頁、第255頁），先位原
告之委員人數為15人、備位原告之委員人數為9人，故雖採
用相同之名稱，且法定代理人均為蘇國榮，但二者之組織及
成員顯有差異，屬於不同之主體，不得謂二者同一而更正當

事人（最高法院94年度台上字第1360號判決意旨參照）。從而，原告於本件訴訟繫屬中，將109年3月21日成立之系爭社區管理委員會追加為備位原告，及增列備位聲明，皆屬訴之變更追加。原告所為訴之追加雖為被告所不同意，惟依上開最高法院94年度台上字第283號判決意旨，本件二原告之主觀預備合併之訴，實係肇因於系爭社區第1次區分所有權人會議召集權之爭議，先、備位原告皆係主張系爭社區已依公寓大廈管理條例，由區分所有權人合法成立管理委員會，應由管理委員會自行管理，而依公寓大廈管理條例第20條之規定、系爭社區規約第15條第3項之約定，請求被告移交因代為管理系爭社區所持有之物品，僅因兩造爭執系爭社區管理委員會合法成立之時點，始分由先、備位原告向被告請求，核屬基於同一基礎事實，且其主張在實質上、經濟上具有同一性，並得因任一原告勝訴而達訴訟之目的，又原訴訟與追加後訴訟之主要爭點相同，原提出之證據仍可援用，如不准許其餘同一訴訟主張，將導致系爭社區管理委員會成立之程序之合法性問題分由二事件審理，除增加勞費外，並可能造成裁判結果兩歧，考量避免裁判矛盾、訴訟經濟、程序法上紛爭一次解決等原則，故本件追加備位原告，並追加備位聲明，雖為被告所不同意，惟依上開最高法院判決意旨，其訴之追加於法有據，應予准許。

(二)、108年12月1日李安原召集之區權人會議成立之管委會不合法，該次決議成立之先位原告無當事人能力：

- 1 按公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。前項起造人為數人時，應互推一人為之；出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第31條規定之定額而未能成立管理委員會時，起造人應就同一議案重新召集會議一次，起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理

01 委員會或推選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人；區
02 分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之
03 管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管
04 理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權
05 人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無
06 區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由
07 區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權
08 人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但
09 區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任
10 一次。召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人
11 得申請直轄市、縣(市)主管機關指定臨時召集人，區分所有
12 權人不申請指定時，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要
13 指定區分所有權人一人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，
14 其任期至互推召集人為止，公寓大廈管理條例第28條、第25
15 條第3項、第4項分別定有明文。又被告為「世紀鑫城世紀區
16 公寓大廈」之起造人，與承買系爭社區區分所有建物之買受
17 人簽訂買賣契約時已擬定系爭規約，約定「代管期間及管理
18 為使管理委員會正常運作，買方同意於賣方通知集體交屋日
19 起2年內，委託賣方全權處理管理委員會之會務運作，並依
20 本規約管理本公寓大廈…。另賣方將於代管期內考量用戶進
21 駐情況輔導本公寓大廈成立管理委員，並由本公寓大廈管理
22 委員會自行管理」，此為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)）
23 。

24 2 依公寓大廈管理條例第28條第1項規定可知，公寓大廈建築
25 物經半數以上區分所有權人及其區分所有權比例合計半數以
26 上登記後，應由起造人於3個月內召開區分所有權人會議，
27 且如出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達
28 同條例第31條規定之定足數而未能以會議決議成立管理委員
29 會時，起造人應就同一議案重新召集會議一次，此為公寓大
30 廈建築物第一次區分所有權會議召集權之特別規定，且該規
31 定並未區分起造人於召開區分所有權人會議時是否仍具有區

分所有權人之地位，起造人均有召開區分所有權人會議，並且於出席人數未達法定人數時重新召集會議一次之權利及義務。又公寓大廈管理條例第28條第1項雖規定起造人應於半數以上區分所有權人及其區分所有權比例合計半數以上登記後，3個月內召開區分所有權人會議，惟依系爭規約前言之約定，兩造將被告代為管理之期限延至通知集體交屋日（見不爭執事項(一)）起2年，自不適用前揭3個月之期限。經查，系爭社區區分所有權人159人亦於108年10月28日至108年11月6日公告依公寓大廈管理條例施行細則第7條第4項之規定推選李安原為管理負責人，以系爭社區管理負責人之名義於108年11月17日召開區權人會議，但因出席人數未達法定人數未能開議，又於108年12月1日重新召集區權人會議，會中推選蘇國榮等15人為管理委員，再由管理委員推選蘇國榮為主任委員，此為兩造所不爭執（見不爭執事項(四)）。惟李安原並非系爭社區之起造人，由其召集區分所有權人會議，顯與上開規定不符。先位原告雖主張李安原係依公寓大廈管理條例第25條第3項及公寓大廈管理條例施行細則第7條第4項之規定，經區分所有權人互推而成為管理負責人，且李安原成為管理負責人之後，被告管理負責人資格當然喪失，故李安原應為區分所有權人會議之召集人云云，惟公寓大廈管理條例第25條第3項已明文排除同條例28條所定情形之適用，蓋同條例第28條已明定第一次區分所有權人會議應由起造人召集，自無適用第25條第3項「無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員」而由區分所有權人互推一人為召集人之餘地，是李安原召集前揭二次區分所有權人會議，於法不符。

- 3 先位原告另主張因被告未於接獲區分所有權人提出之臨時區分所有權人會議連署書3個月內履行召開臨時區分所有權人會議之義務，自有工作上之瑕疵，系爭社區之區分所有權人依法當可解除雙方之代管契約，系爭社區之區分所有權人可另行推選管理負責人，並由該管理負責人召集臨時區分所有

01 權人會議云云。惟查，該代管契約之當事人為各區分所有權
02 人與被告，原告自無權代各住戶解除系爭規約關於代管之約
03 定。且先位原告亦未就各區分所有權人已於推舉李安原接替
04 被告擔任管理負責人前，向被告為解除代管契約之意思表示
05 乙節，舉證以實其說，是難認代管約定已生解除之效力，則
06 先位原告主張已解除代管約定，得另行推選管理負責人並召
07 集臨時區分所有權人會議云云，尚無足採。

08 4 按公寓大廈管理委員會為人之組織，區分所有權人會議為其
09 最高意思機關，區分所有權人會議如係由無召集權人所召集
10 而召開，既非公寓大廈管理委員會合法成立之意思機關，自
11 不能為有效之決議，且在形式上亦屬不備成立要件之會議，
12 其所為之決議當然自始無決議之效力（最高法院107年度台
13 上字第1687號判決意旨參照）。查李安原不具系爭社區108
14 年11月17日、108年12月1日區分所有權人會議之召集權，已
15 如前述，依上開最高法院判決意旨，108年12月1日區分所有
16 權人會議之決議因該會議不成立而無效，故先位原告未依法
17 定程序成立，並無當事人能力，則依上開說明，先位原告之
18 訴為不合法，應予駁回。

19 (三)、109年3月21日被告召集之區權人會議成立之管委會合法，具
20 有當事人能力及訴訟能力：

21 1 按區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分
22 所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以
23 上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出
24 席人數區分所有權四分之三以上之同意行之；區分所有權人
25 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
26 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
27 重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區
28 分所有權人3人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五
29 分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占
30 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
31 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，公寓大廈管理條例第31條、第32條分別定有明文。又各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算，公寓大廈管理條例第27條第1、2項就區分所有權人會議中表決權數之計算，亦有明定。

- 2 查被告以系爭社區起造人之名義於109年2月28日召開區分所有權人會議，但因出席人數未達法定人數未能開議，又於109年3月21日重新召集區權人會議，該次會議出席人數182人，會中推選蘇國榮等9人為管理委員，再由管理委員推選蘇國榮為主任委員；被告於109年3月30日為系爭社區重新召集區分所有權會議決議成立之公告（即原證15），並於109年3月30日將109年3月21日重新召開之區權人會議紀錄送予區分所有權人國防部政治作戰局，國防部政治作戰局於109年4月1日收受上開會議記錄，並於109年4月7日轉知新竹市政府，新竹市政府於同日發函予兩造，主張代理未到場之區分所有權人國防部政治作戰局反對109年3月21日區權人會議記錄第1、2、3、4、5、9、10案之決議（見不爭執事項(五)、(六)）。惟備位原告主張公寓大廈管理條例第32條第2項書面反對意見占全體區分所有權人之比例，應比照區分所有權人會議之出席人數與表決權，依同條例第27條第2項之規定計算；系爭社區有專有部分608戶，私有之區分所有權占其中231戶，其餘377戶為國防部政治作戰局所有（見不爭執事項(二)），區分所有權人國防部政治作戰局之專有部分個數377戶因超過全部專有部分個數總合之五分之一即121.6戶（ $608 \times 1/5 = 121.6$ ）以上，其超過部分應不予計算，是國防部政治作

戰局行使書面反對意見之表決權僅得計算121戶，未逾公寓大廈管理條例第32條第2項規定「全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數」（ $121 \div (231+121) = 0.34375$ ）；被告則抗辯公寓大廈管理條例第32條第2項之規定與同條例第27條第2項有所不同，且亦不屬於第27條第2項所規範之「區分所有權人會議之出席人數與表決權」問題，自無該條項之適用，國防部政治作戰局行使書面反對意見之專有部分377戶，顯已超過全部專有部分608戶之半數；內政部109年7月6日內授營建管字第1090811384號函亦認公寓大廈管理條例第32條第2項並無同條例第27條第2項區分所有權或專有個數超過部分不予計算之規定，應依全體區分所有權人及其區分所有權比例進行檢討等語置辯（見本院卷三第89頁），故此處所應審酌者乃公寓大廈管理條例第32條第2項規定之書面反對意見是否應適用同條例第27條第2項關於「專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算」之限制。

3 經查，公寓大廈管理條例第32條旨在促進區分所有權人會議順利達成決議，避免因部分區分所有權人參與社區事務意願低落，致使該公寓大廈之區分所有權人會議因無從達成出席人數標準而無法開議，故將重新召開區分所有權人會議之出席人數標準定為「除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人3人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，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」，然為保障未出席區分所有權人之權利，賦予未出席之區分所有權人書面表示反對意見之機會，行使其表意及影響區分所有權人會議決議之權利。則依上開說明，區分所有權人以書面表示反對意見之權利，實係出席區分所有權人會議行使表決權之替代措施，未出席之區分所有權人不應因此取得更大之表決權限，始為合目的性之解釋，然如採取被告抗辯及內政部上開函文之解釋，持有超過全部區分所有權個數五分之一之區分所

有權人，於其出席區分所有權人會議時，僅能行使全部專有部分個數五分之一部分之表決權，惟依公寓大廈管理條例第32條以書面表示反對意見，卻可就其持有之區分專有部分個數全數計算為反對之表決權數，形同優待未參與會議之區分所有權人，且可能造成持有超過全部專有部分個數五分之一之區分所有權人，以此方式反覆杯葛原依公寓大廈管理條例第27條第2項之計算方法可獲表決通過之議案，顯然違反上開法條之立法目的，是於公寓大廈管理條例第32條重新召開區分所有權人會議之情形，區分所有權人如於會後以書面表示反對意見，仍應依同條例第27條第2項之規定，計算提出書面反對意見之區分所有權人數及區分所有權比例，原告以該方法計算並主張區分所有權人國防部政治作戰局之書面反對意見未逾全部專有部分個數之二分之一，109年3月21日區分所有權人會議之決議視為成立，應屬有據。上開內政部函釋之意旨雖與本院適用法律之結論不同，惟按法官依據法律獨立審判，憲法第80條定有明文，各機關依其職掌就有關法規為釋示之行政命令，法官於審判案件時，固可予以引用，但仍得依據法律，表示適當之不同見解，並不受其拘束（司法院大法官會議釋字第216號解釋意旨參照），是本院自不受上開內政部函釋意旨之拘束，併此敘明。綜上，系爭社區109年3月21日區分所有權人會議之決議既視為成立，則依第10案決議成立之備位原告即依法定程序合法成立，並依公寓大廈管理條例第38條第1項規定具有當事人能力。

4 再查，109年3月21日區分所有權人會議決議選出管理委員、成立備位原告後，備位原告已於109年5月13日召開管理委員會會議，並選任蘇國榮為主任委員，有備位原告109年度5月份會議紀錄在卷可稽（見本院卷一第346頁），是蘇國榮經合法選任為備位原告之法定代理人，合法代理本件訴訟，備位原告自有訴訟能力。

（四）、備位原告依公寓大廈管理條例第20條之規定、系爭規約第15條第3項之約定，請求被告移交系爭社區之財務支出報表、

公共設備操作手冊及保固書、建築平面圖、機電平面圖（附光碟）、消防設備圖及操作手冊、建材防火證明、廠商聯絡清單、公設空間門鑰匙等物品，為有理由：

1 管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，並於解職、離職或管理委員會改組時，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理委員會。管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交，經催告於7日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或訴請法院命其公告或移交，公寓大廈管理條例第20條定有明文。系爭規約第15條第3項約定：「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，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。」經查，系爭社區區分所有權人會議已於109年3月21日決議成立備位原告，且國防部政治作戰局之書面反對意見，未超過公寓大廈管理條例第32條第2項及同條例第27條第2項所定全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數之標準，故該決議視為成立，已如前述。備位原告為系爭社區依法成立之管理委員會，依同條例第20條及系爭規約第15條第3項之約定，被告自應將其因擔任系爭社區管理負責人而保管之前揭物品，移交予備位原告。

2 備位原告請求被告移交系爭社區管理費餘款、起造人提撥之公共基金帳款、管理費暨公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、區分所有權人名冊、公共設施設備清冊及保固書、說明書與保養手冊、管委會收支明細表、水電、建築平面圖、機電平面圖（附光碟）、消防設備圖說及操作手冊、建材防火證明、建築現況竣工圖說1份及光碟片1片、廠商聯絡清單、各公共空間門鎖、每扇門3支鑰匙等物品及款項。被告則抗辯其所保管者，僅有建築平面圖、機電平面圖【含給排水、瓦斯、電氣、弱電等圖面，附光碟1片】、

消防設備及操作手冊、建材防火證明、廠商聯絡清單、公共設備及物品操作手冊、保固書、公設空間門鑰匙、財務支出報表【附相對應之單據或發票】等物品。經查，備位原告雖依上開法律規定及系爭規約約定得請求被告交付前揭物品，惟仍應以該等物品實際存在且為被告所保管者為限，又除被告自承保管之品項外，備位原告並未舉證證明被告尚保管有備位原告訴之聲明請求移交之其他物品，則備位原告該部分之請求難認有據。至於備位原告請求被告移交之起造人提撥之公共基金帳款，依公寓大廈管理條例第18條第2項規定「依前項第一款規定提列之公共基金（即起造人提列之公共基金），起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣（市）主觀機關公庫代收之證明；於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依第57條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣（市）主管機關報備，由公庫代為撥付」，可知起造人提撥之公共基金應由備位原告向新竹市政府請求撥付，而非向被告請求移交或給付，故備位原告此部分之請求，為無理由，亦應駁回。從而，備位原告依公寓大廈管理條例第20條之規定、系爭規約第15條第3項之約定，請求被告移交系爭社區之財務支出報表（含收支明細及管理費餘額）、公共設備操作手冊及保固書、建築平面圖、機電平面圖（附光碟）、消防設備圖及操作手冊、建材防火證明、廠商聯絡清單、公設空間門鑰匙等物品，為有理由，逾此範圍之請求，則屬無據。

六、綜上所述，先位原告因未依法定程序經系爭社區區分所有權人會議決議成立，不具當事人能力，先位原告起訴部分應予駁回。備位原告依公寓大廈管理條例第20條之規定、系爭規約第15條第3項之約定，請求被告移交系爭社區之財務支出報表（含收支明細及管理費餘額）、公共設備操作手冊及保固書、建築平面圖、機電平面圖（附光碟）、消防設備圖及操作手冊、建材防火證明、廠商聯絡清單、公設空間門鑰匙

等物品，為有理由，逾此範圍之請求，則因備位原告未能證明被告保管有該部分之物品，或應向新竹市證府請求撥付而為無理由，應予駁回。

七、本件備位原告請求被告移交因擔任系爭社區管理負責人所保管之物品，因未能證明被告保有除主文准許部分以外之物品，而駁回備位原告該部分之請求，然備位原告上開敗訴部分甚微，本件訴訟費用仍由被告負擔，附此說明。

八、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，核與判決之結果不生影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 10 月 21 日
民事第一庭審判長 法官 吳靜怡
法官 張百見
法官 李宇璿

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 10 月 21 日
書記官 王恬如