

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第2230號

原告 慶字創世紀管理委員會

法定代理人 張富枝

訴訟代理人 鄭崇煌律師

被告 慶字建設股份有限公司

法定代理人 黃雁稜

被告 潘建廷

共同

訴訟代理人 林志忠律師

潘仲文律師

複代理人 鄭家旻律師

上列當事人間履行協議事件，本院於民國109年11月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告慶字建設股份有限公司應將附圖一編號A所示位置之圍牆全部拆除，並依附件一所示工法，於附圖二編號A1、B1所示位置重行興建圍牆。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣55萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣165萬元預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但原因基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時訴之聲明為：(一)被告慶字建設股份有限公司（下稱慶字公司）、潘建廷（下稱潘建廷）應將坐落臺中市○區○○○段○○○○○○○號土地如附圖一編號A區域之圍牆全部拆除，並依被拆除之圍牆相同施作工法、材料、高度、寬度、樣式於附圖28-980地號土地及28-409地號土地

之權利範圍內，沿28-980地號與28-415地號之地界線及28-409地號與28-415地號之地界線重行興建。(二)願供擔保，請准宣告假執行。經數次變更聲明，於本院訴訟程序中最終聲明為：(一)慶字公司應將附圖一編號A區域之圍牆全部拆除，並依附件一所示工法，於附圖二編號A1、B1所示位置重行興建圍牆。(二)潘建廷應將附圖一編號A區域之圍牆全部拆除，並依附件一所示工法，於附圖二編號A1、B1所示位置重行興建圍牆。(三)前二項所命履行義務如有任一被告履行義務者，其他被告於該履行義務範圍內同免責任。(四)願供擔保，請准宣告假執行。經核原告變更後之聲明，與原聲明均係本於慶字公司興建慶字創世紀建案有越界建築情事，原告通知慶字公司派員商討解決方案，並製作民國108年2月11日會議記錄所生紛爭，核屬請求之基礎事實同一，合於前述規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：原告所屬慶字創世紀大廈（下稱系爭大廈）係由慶字公司興建，因系爭大廈圍牆建築不當，致占用訴外人吳威璋所有坐落臺中市○區○○○段○○○○○○○號土地（下稱系爭28-415地號土地）如附圖一編號A所示區域，經臺中市中山地政事務所測量占用面積為9平方公尺，原告為此通知慶字公司進行協調，嗣慶字公司指派潘建廷於108年2月11日與原告達成協議，並簽立「拆屋還地案協調會會議記錄（下稱系爭會議紀錄）」，依系爭會議紀錄第3項記載，若協議拆屋還地，圍牆拆除重建之工程經費由乙方（即慶字公司）全額支付，而系爭圍牆占用鄰地情事，業經吳威璋對原告訴請拆屋還地，經本院107年度中簡字第2853號民事判決吳威璋勝訴，慶字公司卻不願依系爭會議紀錄履行，並否認授權潘建廷代理慶字公司簽立系爭會議紀錄，惟代理權之授與並不以明示為限，如依表意人之舉動或其他情事足以間接推知其有授權之意思者，即生效力，依證人莊建銘及詹昭湖之證述，潘健廷既係慶字公司負責人之妻指派前往系爭大廈商討圍

01 牆越界建築之事，應足推認潘建廷具有代理慶字公司之權限
02 。縱認潘建廷為使者，其後潘建廷復偕同另2名慶字公司員
03 工前往現場會勘，了解評估興建圍牆之動作，堪認慶字公司
04 因潘建廷傳達，而為上開會勘、評估動作，應有默示合意。
05 又潘建廷縱無代理權，原告為善意相對人，潘建廷自應依無
06 權代理之規定，依系爭會議紀錄負履行之責。為此，爰依系
07 爭會議紀錄、買賣契約瑕疵擔保及無權代理之法律關係，提
08 起本件訴訟。並聲明：(一)慶字公司應將附圖一編號A區域之
09 圍牆全部拆除，並依附件一所示工法，於附圖二編號A1、B1
10 所示位置重行興建圍牆。(二)潘建廷應將附圖一編號A區域之
11 圍牆全部拆除，並依附件一所示工法，於附圖二編號A1、B1
12 所示位置重行興建圍牆。(三)前二項所命履行義務如有任一被
13 告履行義務者，其他被告於該履行義務範圍內同免責任。(四)
14 願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：依108年4月14日區分所有權人會議紀錄之內容，
16 未得要原告依系爭會議紀錄向被告主張權利之相關記載，且
17 系爭大廈之建物買賣契約係成立於慶字公司與各原始區分所
18 有權人間，原告既非系爭大廈之建物買受人，即非實體法上
19 權利義務之主體，亦未見有區分所有權人授權原告提起本件
20 訴訟之決議，更難謂原告享有本件之訴訟實施權。況依系爭
21 會議紀錄所載內容，僅有單方決議要求慶字公司，依社區與
22 吳威璋和解條件代位賠償，然原告及區分所有權人與吳威璋
23 間既均未曾成立和解，原告尚無從逕依此項決議向慶字公司
24 請求賠償，或要求慶字公司負擔拆除及興建圍牆費用。又慶
25 字公司否認與原告間成立系爭會議紀錄之協議內容，且系爭
26 會議紀錄出席單位欄所載：乙方：慶字建設（負責人：潘青
27 田），未有慶字公司及其法定代理人黃雁稜之印文或簽名，
28 亦未有任何潘建廷代理慶字公司之記載及文件可稽，難謂潘
29 建廷有何代理慶字公司與原告協商或成立協議之權限。至於
30 潘建廷雖於與會雙方（簽名）欄簽名，然此僅係表示潘建廷
31 出席該次協調會而已，仍無從認定慶字公司與原告間已成立

系爭會議紀錄所載之協議內容，縱潘建廷有同意請人過來評估拆除及興建工程之施作，然僅止於評估、討論階段，系爭會議紀錄既未經慶字公司同意，即難謂兩造間就系爭會議紀錄已達成合意。另系爭會議紀錄並無任何潘建廷應負連帶或保證責任之約定，潘建廷亦否認與原告間成立系爭會議紀錄之協議內容，應由原告就與潘建廷間成立系爭會議紀錄協議內容之事實負舉證之責任。又承上所述，系爭大廈之建物買賣契約係成立於慶字公司與各原始區分所有權人間，是原告逕依買賣法律關係，起訴請求慶字公司負權利瑕疵及物之瑕疵擔保責任，亦屬無據。況慶字公司與各原始區分所有權人間成立系爭大廈建物之買賣契約，至遲自88年921地震前後起算，迄今已逾15年等情，顯見原告所主張買賣法律關係之請求權，亦已罹於時效而消滅。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

- (一)本院107年度中簡字第2853號請求拆屋還地事件（下稱前案拆屋還地事件），於108年5月1日判決原告應將系爭28-415地號如附圖一所示A區域（面積9平方公尺）土地上之圍牆拆除，並將該土地返還予吳威璋。
- (二)原告與吳威璋間未曾因前案拆屋還地事件成立和解。
- (三)前案拆屋還地事件審理期間，兩造於108年2月11日簽立系爭會議紀錄，該次協調會出席之人計有潘建廷、原告當時之主委莊健銘、總幹事詹昭湖、委員張富枝等4人，由原告之總幹事詹昭湖製作系爭會議紀錄，由原告當時之主委莊健銘、潘建廷於系爭會議紀錄簽名。
- (四)慶字公司於108年2月11日之法定代理人為黃雁稜。

四、兩造爭執之事項：

- (一)原告請求被告履行系爭會議紀錄所載：「三、若協議『拆屋還地』：1.圍牆拆除重建之工程經費由乙方（即慶字公司）全額支付。」，有無理由？
- (二)原告依買賣之法律關係，請求慶字公司負債務不履行之責，

有無理由？

五、得心證之理由：

(一)按依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員會（下稱管委會）係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，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管委會之名義為交易者比比皆是。於民事訴訟法已有第40條第3項：「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力」規定之外，公寓大廈管理條例更於第38條第1項明文規定：「管理委員會有當事人能力」，明文承認管委會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於同條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，規定其於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管委會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權（最高法院98年度台上字第790號判決參照）。經查，系爭大廈109年4月12日區分所有權人會議會議記錄，同意授權原告委任律師辦理本件訴訟（見本院卷第167頁），按經承認之法律行為，如無特別訂定，溯及為法律行為時發生效力，民法第115條定有明文，是系爭大廈區分所有權人會議決議既授權原告提起本件訴訟，該授權依法溯及本件訴訟起訴時，依上開說明，原告之當事人能力及訴訟實施權即屬無缺，合先敘明。

(二)原告請求被告履行系爭會議紀錄所載：「三、若協議『拆屋還地』：1.圍牆拆除重建之工程經費由乙方（即慶字公司）全額支付。」，為有理由。茲說明如下：

1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。又按解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意

（最高法院39年台上字第1053號判決參照）。經查，系爭會議紀錄固記載「本案因乙方當年測量不實造成甲方重大財務損失；雙方協商結果，乙方無條件同意，依據『和解書』內容、條件支付下列款項：…三、若協議『拆屋還地』：1.圍牆拆除重建之工程經費由乙方全額支付。」（見中簡卷第35頁），依證人詹昭湖即系爭會議紀錄之記錄人員到庭結證：系爭會議紀錄之協議過程，是對於將來可能發生之狀況讓慶字公司知道，來解決這些問題，因當時前案拆屋還地事件尚未結束，不確定判決結果如何，所以將判決可能發生之結果列上去，並請慶字公司來討論，管委會的意思是希望無論日後判決是拆屋還地或是以金錢賠償的話，希望由慶字公司來負責；系爭會議紀錄係現場所有人討論後，伊當場就討論結果繕打並列印出來，讓莊健銘、潘建廷簽章；系爭會議紀錄所載「和解書」，是指前案拆屋還地事件，日後若達成和解之和解書或法院判決之結果，屆時要請慶字公司就和解結果或判決內容負責；此處之和解書，不是單純字義上的和解書，伊當時寫的意思是前案拆屋還地事件之結果，不限於和解，包含判決結果；當時在協調會之前，伊有寫下要跟潘建廷談的內容，在與潘建廷商談時有提到判決之可能，但伊當時認為判決後，仍有可能與吳威璋和解，故而書寫和解書三個字（見本院卷第75至79頁）。復依證人莊健銘即簽立系爭和解書時原告之法定代理人到庭結證：系爭會議紀錄區分三種不同情況處理，係因當時與吳威璋尚未協調完畢，在沒有判決的情況下就預設幾種結果，當然這有跟潘建廷有溝通過，在108年2月11日會議內容原本有寫得很詳細，但潘建廷說不用寫得太細膩，不然回去不好跟慶字公司說，故系爭會議紀錄便以大綱方式書寫。當時吳威璋一直要求要賠錢，但價錢談得太高，故有預設以拆掉重建等方式處理，但慶字公司沒有回覆原告，所以未與吳威璋達成和解，該案便由法院判決；系爭會議紀錄所載之「和解書」，係指前案拆屋還地事件之訴訟結果，因此無論是與吳威璋達成和解，或由法院判

01 決均包含在內（見本院卷第81、82頁）。依上開證人所述，
02 系爭會議紀錄所載之「和解書」，應係指原告與吳威璋前案
03 拆屋還地事件之結果，而非僅指和解，亦包含法院判決，且
04 原告與吳威璋前案拆屋還地事件，係於108年5月1日判決，
05 系爭會議紀錄製作當下，尚無任何判決或和解結果，證人詹
06 昭湖亦證稱判決後仍可能與吳威璋和解，顯見原告當時應係
07 希望以和解方式解決與吳威璋間之糾紛，故而書寫「和解書
08 」三字，亦與常情無違，又證人經隔離訊問後所述互核相符
09 ，堪認系爭會議紀錄之真意，係指原告與吳威璋間前案拆屋
10 還地事件之訴訟或和解結果，均由慶字公司負履行之義務。

11 2. 次按所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，
12 足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依
13 交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，
14 可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示
15 （最高法院98年度台上字第2426號判決參照）。經查：

16 (1) 依證人詹昭湖證稱：原證六總幹事電話紀錄，其中倒數第
17 二筆電話紀錄是為了要請慶字公司來討論系爭大廈圍牆遭
18 吳威璋提告拆屋還地事件，所以請慶字公司派員來處理，
19 當時不曉得誰會來，唯一聯絡窗口是董娘，董娘的真實姓
20 名伊不知道，但伊知道是慶字公司老闆娘，在這之前伊看
21 過董娘之子，但不知道名字，現在知道董娘之子即是在庭
22 的潘建廷；電話紀錄上右邊記載「約2/11、11：00（我叫
23 兒子去）」，是董娘向伊表示會在108年2月11日上午11時
24 請他兒子過來；108年2月11日上午11時慶字公司有依約派
25 人至管委會，當時伊請主委及另一名委員於上開時間在會
26 議室等，見到一名男子走進來，伊詢問是否為慶字公司的人，
27 對方回答說是，那個人就是潘建廷；潘建廷說是要將
28 系爭會議紀錄之內容帶回公司詢問，當下並無作出任何決
29 定；108年2月11日開完會當天，潘建廷有跟伊、主委莊健
30 銘一起去看圍牆；看完圍牆後，伊有聽潘建廷說這幾天會
31 請慶字公司的人來看；中簡卷第29頁上方照片，這3人是

01 協調會後2、3天來的，照片中的女子伊不認識，戴帽子背
02 黑色包包的男子應該是慶字公司工程部門人員，另一名男
03 子就是潘建廷；當天看圍牆，係為系爭大廈占用吳威璋所
04 有土地之圍牆，作興建之施工評估，原先是說要灌漿，後
05 來說要作磚牆。提到灌漿是開協調會時潘建廷有講到灌漿
06 比較簡單，後來照片中戴帽子的男子說要興建磚牆。上面
07 3位人士到場看過圍牆後，戴帽子的男子在前案拆屋還地
08 事件測量現場時還來過一次；照片上的3人，是為了要履
09 行系爭會議紀錄協議內容才到現場會勘，瞭解評估興建圍
10 牆相關處理方式；協調會議中有提到灌漿的問題，也有提
11 到2、3天後會派人來評估，所以我們理所當然的認為後來
12 來的人是要處理協議後的相關事項（見本院卷第74至77頁
13 ）。

- 14 (2)再依證人莊健銘之證述：108年2月11日上午11時慶字公司
15 有派人至管委會，之前有打電話給董娘，董娘說要請他兒
16 子過來，所以我們事先在會議室裡面等待，當時我是管委
17 會的主委；當天在會議室裡有現任主委張富枝、總幹事詹
18 昭湖、潘建廷及伊；系爭會議紀錄協議內容是針對圍牆占
19 用到他人土地之訴訟，所以請慶字公司來看如何處理，因
20 當時是在調解當中，原告認是慶字公司在興建時占用到他
21 人土地。伊記得潘建廷有講過2次「這是一個良心事業」
22 ，他很願意就這件事情好好處理，包括拆掉重建，有講到
23 灌漿，還說去現場看如何處理。地主是希望以現金跟他買
24 地，但以管委會來講是希望與慶字公司達成一個協議看是
25 買地，還是拆掉重建，因為慶字公司本身是建設公司，所
26 以最後協調的結果，潘建廷同意請人過來評估拆除及興建
27 工程的施作。3天後慶字公司有派人過來評估，評估的結
28 果認為以砌磚的方式處理；我們覺得當下潘建廷很有誠意
29 要解決問題，所以直接帶潘建廷從內部去看圍牆的狀況，
30 包括鑑定位置，當時也請潘建廷看；潘建廷看圍牆後有提
31 到打掉用灌漿的方式重建蠻簡單的；系爭會議紀錄就是慶

01 字公司與原告就前案拆屋還地事件所達成之協議，當時我
02 們與董娘聯絡好幾次後，他說要派他兒子出面談；「董娘
03 」就是潘建廷的媽媽，之前系爭大廈要買車位也是直接跟
04 董娘聯繫；伊買房子、車位亦係跟董娘買的，董娘之前是
05 當時慶字公司負責人潘青田的太太，但現在是什麼關係伊
06 不知道；因之前要買慶字公司的車位都是找董娘，在社區
07 詢問大家也知道董娘；潘建廷在108年2月11日開會時，有
08 跟我們講他有代表公司，但所有開會紀錄他要帶回去跟董
09 事長談；他說要將會議紀錄帶回去跟董事長再商量；潘建
10 廷當時並無明確答應協議的內容，但協議內容都是跟潘建
11 廷討論過，會議內容有應潘建廷要求以大綱的方式擬訂，
12 經潘建廷確認後簽名，潘建廷有說要把該會議紀錄拿回去
13 跟公司討論，至少一個禮拜內，對於圍牆之拆除及重建方
14 式會給我們一個回應，後來聽總幹事講三天後就有慶字公
15 司派員到場勘察，並說這可能要用砌磚的方式處理（見本
16 院卷第80至84頁）。

- 17 (3) 復依潘建廷到庭自陳：慶字公司前負責人潘青田是伊父親
18 ，伊現在慶字公司擔任特助；當時是伊母親林惠音叫伊去
19 ，伊母親是慶字公司前負責人之妻，在慶字公司沒有擔任
20 特定職務，已經退休了；系爭大廈房屋或停車位出售事宜
21 都是由伊母親負責處理，伊母親當時說管委會有人打給他
22 ，說被隔壁地主告，要伊過去一下，伊也不知道詳細情形
23 ；伊印象是晚上8點，管理員謝先生叫伊進去會議室，會
24 議室有前主委、主委、總幹事，他們說管委會遭隔壁地主
25 告，伊就表達關心之意，也有提到圍牆要如何處理的細項
26 內容，伊告知無法代表慶字公司作任何決定，因伊是被母
27 親叫過去，不是很瞭解狀況，就他們提出要如何拆除或如
28 何處理，伊告訴他們要帶回去公司轉達，伊並無權限處理
29 ；伊當初看完該會議紀錄內容，認為對慶字公司不利，所
30 以跟他們講要帶回去跟公司轉達，伊剛開始不願簽名，後
31 來不知道是何人表示這只是列席人員簽名，伊才在該會議

01 紀錄上簽名；伊是在不知情下去參加108年2月11日協調會
02 ，所以沒有答應任何事情，只是表達關心，也沒有說會議
03 紀錄要以大綱方式書寫，因伊不知道他是在作會議紀錄；
04 伊看完後只提出伊沒有權利幫公司做任何決定；中簡卷第
05 29頁照片上方的照片右手邊之人是伊，左邊是慶字公司工
06 務經理陳明通，中間那位是工地助理母祐瑄；因108年2月
07 11日會議後，印象中是隔天，原告總幹事打電話給伊，說
08 他們沒有資源，看我們可否過去幫忙估價，伊是同年月13
09 日與照片中其他2位一起去看現場（見本院卷第85至87頁
10 ）。

11 (4) 依上開證人詹昭湖、莊健銘及被告潘建廷所述，潘建廷於
12 協議當日，確未就系爭會議紀錄內容為承諾之意思表示。
13 惟系爭大廈之房屋、車位買賣，均由潘建廷之母林惠音處
14 理，顯見林惠音有代理慶字公司處理系爭大廈事務之權限
15 ，而潘建廷受林惠音指派參與系爭會議紀錄之討論，應屬
16 傳達意思之機關即使者，潘建廷亦如實傳達系爭會議紀錄
17 內容，而慶字公司接獲系爭會議紀錄後，仍指派工務經理
18 陳明通、工地助理母祐瑄，隨同潘建廷至系爭圍牆處勘查
19 ，並討論興建工法，依前揭說明，堪認慶字公司指派人員
20 至現場勘查之行為，已有對系爭會議紀錄為默示之承諾。
21 從而，原告主張慶字公司應依系爭會議紀錄，負責拆除系
22 爭圍牆並重建，即屬有據。至於原告訴之聲明第2項對於
23 潘建廷之請求部分，因潘建廷僅為使者，自不生無權代理
24 之問題，又潘建廷於系爭會議紀錄當天並無為任何承諾之
25 意思表示，自不受系爭會議紀錄約定之拘束，是原告請求
26 潘建廷應拆除系爭圍牆並予以重建，洵屬無據。

27 (5) 被告雖抗辯證人證言不可採，惟並無實際證據證明，且證
28 人經本院告知刑法偽證罪處罰，而仍同意具結作證，應無
29 甘冒偽證罪之風險而虛偽陳述誣陷或偏袒任何一方之必要
30 ，是其證詞應屬客觀可信。又依上開證人證述，系爭會議
31 紀錄之真意，係指前案拆屋還地事件之訴訟或和解結果，

均由慶字公司負履行之義務，復審酌系爭會議紀錄當天及慶字公司嗣後派員勘查現場，均曾提及灌漿、興建磚牆等事，併衡諸慶字公司為建設公司，本身即具建築專業，自無由委由他人拆除並興建圍牆後，再給付他人工程費用之理，是系爭會議紀錄所載「圍牆拆除重建之工程經費由乙方全額支付」，自應包含由慶字公司自行拆除並重建圍牆之方式，被告以系爭會議紀錄文字用語為支付工程經費，抗辯原告不得請求慶字公司拆除並興建圍牆，尚無足採。

六、綜上所述，原告依系爭會議紀錄，請求慶字公司拆除附圖一編號A所示之圍牆，並依附件一之工法，於附圖二編號A1、B1位置重行興建圍牆，為有理由，應予准許。逾此部分請求，為無理由，應予駁回。至於原告另依買賣之法律關係為本件之請求，核屬請求權競合，毋庸贅述，附此敘明。

七、本件兩造分別請求供擔保分別准予宣告假執行及免為假執行之宣告，就原告勝訴部分核無不合，於法均無不合，爰酌定相當金額，分別准許之。至原告敗訴部分，其假執行聲請失所依據，併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造所為其他攻擊防禦方法及主張，於事實認定及判決結果不生影響，爰不逐一審究，併此敘明。

九、結論：原告之訴一部為有理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 12 月 18 日
民 事 第 六 庭 審 判 長 法 官 陳 學 德
法 官 賴 秀 雯
法 官 楊 雅 婷

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 12 月 18 日
書 記 官 陳 淑 華