臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第4698號

原　　告　長安香檳大廈管理委員會
法定代理人　陽信商業銀行股份有限公司之代理人鄒文雄
訴訟代理人　朱容辰律師
被　　告　葉國興
　　茹紹紐
　　葉錦隆
　　陳永霖
　　許美蓮
　　黃智偉
　　吳映璇
　　翁坪偉
　　鄭玉祥　新北市雙溪區雙澳46號
　　陳國彥
　　大中華保全股份有限公司
上　一　人
法定代理人　陳俊忠
訴訟代理人　孫克成

上列當事人間請求確認契約關係不存在等事件，本院於民國 108 年3月18日辯論終結，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、程序方面：

本件被告黃智偉、吳映璇均未於言詞辯論期日到場，被告許美蓮、翁坪偉、大中華保全股份有限公司（下稱大中華公司）則均未於最終言詞辯論期日到場（被告翁坪偉雖曾一度於最終言詞辯論期日到場，惟嗣未經本院許可即行離庭而未為辯論，應視同未到場），核無民事訴訟法第386 條所列各款之情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告為長安香檳大廈（下稱系爭大廈）所屬之管理委員會，因被告葉國興、陳永霖已分別於民國107年7月9日及同月11日公告辭任原告之主任委員、財務委員職務（惟於辭任後均仍具原告管理委員之身分），乃經由部分住戶提案要求全面改選管理委員，經達於公寓大廈管理條例第25條第2項第2款所規定之法定人數後，即由被告葉國興以原告主任委員或管理委員之身分擔任召集人，於107年8月8日公告開會通知，訂於107年8月12日召開區分所有權人臨時會（下稱第1次臨時區權會）。然因該次開會出席人數未達法定標準，主席宣布流會並重新召開，而後於107年8月13日再以同一議案公告訂於107年8月16日召開第2次區分所有權人臨時會（下稱第2次臨時區權會）。嗣於107年8月16日因第2次臨時區權會已達法定出席人數，即作成決議解任原告全部之原任管理委員，重新選出新任管理委員，原告並於107年8月21日將會議紀錄公告予系爭大廈之全體區分所有權人，復於107年10月1日獲臺北市政府都市發展局（下稱都發局）備查在案。被告茹紹紐、葉錦隆、許美蓮、黃智偉、吳映璇、翁坪偉、鄭玉祥、陳國彥與被告葉國興、陳永霖（以上10人下稱被告葉國興等10人）均為原告經改選前之原任管理委員，因就前開全面解任暨改選情事有所爭議，遲不願辦理交接事宜，依公寓大廈管理條例第20條第1項、第2項之規定，原告自得訴請被告葉國興等10人將其等所持有之公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額等資料（下稱系爭資料）移交給原告。又原告前僅於107年7月18日作成另請專業公司為大樓做整體規劃說明之決議（下稱107年7月18日決議），並未決議聘用任何保全公司，而被告葉國興亦已於107年7月9日辭任主任委員，卻仍代表原告於107年8月20日與被告大中華公司簽立駐衛保全服務契約（下稱系爭保全契約），聘請該公司為系爭大廈之社區保全，並於107年9月3日公告，自屬無權代理，原告事後亦不承認系爭

保全契約之效力，系爭保全契約對原告自不生效力。惟被告大中華公司就此則仍有爭議，而此等爭議得經法院以確定判決予以除去，爰先位請求確認原告與被告大中華公司間所簽訂之系爭保全契約關係不存在；若認系爭保全契約對原告仍屬有效，則被告葉國興、茹紹紐明顯係違反107年7月18日決議而代表原告與被告大中華公司締約，因此使原告支出不必要之費用【即依系爭保全契約而應支付予被告大中華公司之1年份價金共新臺幣（下同）54萬元】而損及原告之權益，原告亦得備位請求被告葉國興、茹紹紐依民法第184條第1項前段、後段、第185條之規定對原告負侵權行為損害賠償責任。為此爰依前開規定提起本件訴訟等語，求為判命：㈠被告葉國興等10人應將其所持有之系爭資料全數移交予原告；㈡1.先位聲明：請求確認被告大中華公司與原告間所簽訂之系爭保全契約關係不存在；2.請求被告葉國興、茹紹紐應連帶給付原告54萬元暨起訴狀繕本送達翌日起迄清償日止按週年利率5%計算之利息。

二、被告則分別以下列情詞置辯：

㈠被告許美蓮雖未於最終言詞辯論期日到場，被告吳映璇則未於言詞辯論期日到場，惟依被告許美蓮先前到庭之陳述及其與被告吳映璇之書狀記載，與被告葉國興、茹紹紐、葉錦隆、陳永霖、鄭玉祥則均以：原告明知被告葉國興請辭主任委員後，應由被告茹紹紐即副主任委員依系爭大廈之住戶生活管理規約（下稱住戶規約）第9條第5項之規定暫代執行主任委員職務，卻於107年7月17日運作全面解任現任之管理委員，然有住戶表示未見到連署聲明書，甚至不知會全面改選原任之管理委員，是原告之連署程序已顯有違反公寓大廈管理條例第25條第2項第2款之瑕疵。又被告葉國興並未以原告主任委員或管理委員之身分親自召集或授權陽信商業銀行股份有限公司（下稱陽信銀行）代理人鄒文雄代理召集第1次、第2次臨時區權會，原告所提出之召集公告係被告葉國興在沒有看到連署聲明書及連署人名冊之情況下所簽，因被告葉

國興對召集會議程序不甚了解，且該公告上沒有會議時間、地點，也沒有說要全面解任現任之管理委員，被告葉國興以為鄒文雄會將臨時區分所有權人會議之召集作業交由被告茹紹紐辦理，始於該召集公告上簽名，但被告葉國興並未於其上蓋用其職章及原告之印鑑章，顯仍不生以原告主任委員公告召集區分所有權人會議之效力。再原告未舉證其有依住戶規約第3條第2項規定將第1次、第2次臨時區權會之開會通知單於公告欄公告2 日以上之情，且開會通知單上亦無被告葉國興之職章及原告之印鑑章，不具合法通知開會之效力；另原告所提出之區分所有權人名冊與建物登記簿所有權人之姓名至少有20筆不同，顯見其寄發開會通知單及會議紀錄之對象復均有錯誤，故第1次、第2次臨時區權會就區分所有權人出席及決議比例之計算亦有嚴重瑕疵；況被告葉國興等10人之管理委員任期至108年4月30日止，原告於任期未屆滿前以區分所有權人會議予以強制全體解任，不符住戶規約及公寓大廈管理條例有關管理委員解任之規定，故所為決議自應屬無效。前開第1次、第2次臨時區權會所作成之決議既屬無效，對被告葉國興等10人所為解任及新任管理委員之改選即均非合法，被告葉國興等10人自無移交系爭資料予原告之新任管理委員之問題；遑論被告許美蓮已將原告之存摺交給改選後之原告副主任委員，原告復已自行變更銀行印鑑，現被告許美蓮僅持有原告之原留印鑑，至自101 年起之會計憑證、財務報表、會計帳簿則均放在社區地下室閣樓倉庫內，原告既有鑰匙，不需要經過保全公司同意即可隨時取得該等資料，故原告起訴請求被告葉國興等10人辦理系爭資料之移交，即無理由等語，資為抗辯。另被告葉國興、茹紹紐就原告備位請求其等就系爭保全契約之簽訂負損害賠償責任乙節，則均辯稱：聘請被告大中華公司擔任系爭大廈之社區保全乃經被告葉國興等10人全體決議，而由被告茹紹紐以代理主任委員之身分代表原告與被告大中華公司簽約，並非渠等2 人自行決定之無權代理行為，至葉國興同時在系爭保全契約上簽

名，並不影響契約之效力，又系爭大廈在與被告大中華公司簽立系爭保全契約前亦曾聘請保全，被告大中華公司擔任系爭大廈之社區保全，並未造成原告之損害，原告自不得請求損害賠償等語。以上被告並均聲明：原告之訴駁回。

㈡被告黃智偉未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

㈢被告翁坪偉辯稱：伊擔任管理委員期間只參加過前面3次會議，沒有持有系爭資料等語，並聲明：駁回原告之訴。

㈣被告陳國彥則辯稱：伊並未持有系爭資料，因身體多病而久未開會，亦不知有與被告大中華公司締約之事等語，並聲明：㈠駁回原告之訴及其假執行之聲請；㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈤被告大中華公司辯稱：系爭保全契約係原告與被告大中華公司於107年8月20日所簽立，雙方就系爭大廈管理維護契約之服務方式及契約報酬等必要之點已達意思合致，契約自已成立。又被告大中華公司就原告管理委員間之紛爭及代理權爭議於締約時並不知情，就此亦無故意或過失，依民法第 107 條之規定，原告自不得以此對抗被告大中華公司，當無提起本件確認訴訟之確認利益等語，並聲明：原告先位聲明駁回。

三、本院之判斷：

㈠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，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益，此有最高法院52年台上字第1240號判例意旨足參。本件原告主張系爭保全契約為被告葉國興、茹紹紐無權代理原告與被告大中華公司所簽立者，故系爭保全契約之法律關係應屬不存在等情，惟此既為被告大中華公司

所否認，可見雙方就系爭保全契約法律關係之存否確有爭議，而原告之私法上地位將因系爭保全契約之法律關係存否而處於不安之狀態，並得以確認判決除去之，是原告提起確認訴訟，自有確認利益，先予說明。

㈡次按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關。其區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，依公寓大廈管理條例第1條第2項規定，固應適用民法第56條第1 項撤銷總會決議之規定，由區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議。惟區分所有權人會議如係由無召集權人所召集而召開，既非公寓大廈管理委員會合法成立之意思機關，自不能為有效之決議，且在形式上亦屬不備成立要件之會議，其所為之決議當然自始完全無決議之效力。於此情形，即屬依法提起確認該會議決議不存在之訴以資救濟之範疇，而非在上述撤銷會議決議之列（最高法院92年度台上字第2517號判決要旨參照）。本件原告主張因部分住戶於107年7月間提案要求全面改選管理委員，經達於公寓大廈管理條例第25條第2項第2款所規定之法定人數後，即由被告葉國興以原告主任委員或管理委員之身分擔任召集人，於107年8月12日召開第1 次臨時區權會，然因該次開會出席人數未達法定標準，後於107年8月16日再次召開第2 次臨時區權會，並作成決議解任原告全部之原任管理委員，重新選出新任管理委員，嗣於107年10月1日獲都發局備查在案等情，固據其提出都發局107年10月1日北市都建字第1076041222號函、召集公告、系爭大廈區分所有權人連署書聲明、連署名單、第1次、第2次臨時區權會開會通知單、會議紀錄、簽到簿、會議出席委託書、原告107年8月16日會議紀錄、第2 次臨時區權會會議紀錄送達簿、送達證明、決議成立公告、重新召集區分所有權人會議反對意見統計表為憑（見本院卷一第165至178頁、卷二第37至44、49至152 頁），惟被告葉國興、茹紹紐、葉錦隆、陳永霖、鄭玉祥、許美蓮、吳映璇則仍以前開情詞爭執原告改選管理委員

之合法性。經查：

1.按「區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管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推1 人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期1至2年，連選得連任1 次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期1 年，連選得連任1次。」公寓大廈條例第25條第3項固定有明文。惟住戶規約第3條第1項既已明示：「區分所有權人會議由本公寓大廈全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第25條之規定，召集人由具區分所有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任。」，有住戶規約1 份存卷可參（見本院卷一第96頁），則在系爭大廈仍存有管理委員會之狀況下，解釋上第1次、第2次臨時區權會之召集即應由當時之原告主任委員為之，並應依住戶規約第3條第1項前段之規定，由具有區分所有權人身分之管理委員會主任委員或管理委員實際召開會議，始屬經有召集權人召集而召開之區分所有權人會議。本件被告葉國興原為原告之主任委員，嗣於107年7 月9日已自行辭任主任委員乙情，有原告提出之辭任公告1 份附卷可憑（見本院卷一第37頁）。被告陳永霖雖謂前開辭任公告已因被告葉國興嗣獲慰留而撤下，然辭任主任委員本無須經全體區分所有權人、管理委員會或主管機關批准始生效力，被告葉國興前開辭任原告主任委員之意思表示既經對系爭大廈之全體區分所有權人為公告，即已對系爭大廈之全體區分所有權人發生效力而無從撤回，被告葉國興自已於是日喪失原告主任委員之身分。惟依住戶規約第7條第1項之規定，主任委員由管理委員互推之（見本院卷一第100 頁），觀諸被告葉國興於辭任原告主任委員後仍具管理委員身分，此為兩造所無

爭議，而參以其於107年7月18日、107年8月20日、107年9月12日仍先後以原告主任委員之身分參與作成107年7月18日決議、與被告大中華公司簽立系爭保全契約及參與作成原告107年9月12日會議之決議並為公告，復有原告7 月會議記錄、系爭保全契約、原告9 月份會議紀錄、107年9月12日公告附卷可稽（見本院卷一第41至47頁），堪信被告葉國興於前開自行辭任後，應已經改選前之原告全體管理委員重行推選後為主任委員，則其依住戶規約第3 條及公寓大廈條例第25條第3 項之規定，其固應有召集及召開臨時區分所有權人會議之權限。

2.惟觀之前開召集公告上雖載有「說明：一、本大廈區分所有權人已經連署簽名，請求於近期內盡速召開臨時區分所有權人會議，業已符合管理條例第25條第2項第2款之規定。二、又依同條第3 項之規定管委會主任委員為召集人應予公告召集之。三、上述會議召集之作業，請盡速進行。召集人主任委員葉國興（簽章）。」等語（見本院卷二第37頁），但該公告之內容已完全未指明被告葉國興所召集之臨時區分所有權人會議之具體時間、地點，且參以原告復自陳：第1 次、第2 次臨時區權會被告葉國興都沒有參加等語（見本院卷二第160 頁），而對照第1次、第2次臨時區權會之會議紀錄，可見該2 次會議之主席均為當時非具原告管理委員身分之鄒文雄（本院卷二第71、77頁），足徵前開2 次會議均應係由鄒文雄而非被告葉國興或其他當時之原告管理委員所實際召開，準此，自已難僅憑前開召集公告及第1次、第2次臨時區權會會議紀錄之內容，遽認被告葉國興有何召集並實際召開第1次、第2次臨時區權會之情。原告雖猶謂被告葉國興已以上開召集公告授權鄒文雄等欲改選原告管理委員之人辦理臨時區分所有權人會議召集之辦理云云。然原告既自陳該公告係由欲改選原告管理委員之人所擬訂，再請被告葉國興簽名等語（見本院卷二第160 頁），若鄒文雄等欲改選原告管理委員之人確有請求被告葉國興召集並授權其等實際召開臨時

區分所有權人會議之意，大可明白將請求被告葉國興授權予鄒文雄或某特定人士實際召開臨時區分所有權人會議之意旨記載於前開召集公告上以徵得被告葉國興之同意並昭公信，然觀諸前述召集公告內，卻未見任何有關被告葉國興係欲授權予何人辦理臨時區分所有權人會議召集暨召開事宜之明確記載。再參酌公寓大廈管理條例第25條第3項既規定於有管理委員會之情況，應由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集，並經住戶規約明示限定為應由主任委員進行召集，在制度設計上，即應有責由管理委員會負責辦理臨時區分所有權人會議召集相關程序之意；以及被告葉國興、陳永霖雖先後辭任原告之主任委員、財務委員，有辭任公告2份足參（見本院卷一第37至39頁），然其等於辭任後仍具管理委員之身分，且原告復主張係以第1次、第2次臨時區權會將被告葉國興等10人全數解任並改選新任之管理委員，足見系爭大廈當時仍有管理委員會之存在等情，復堪認被告葉國興所辯：伊簽前開召集公告時，伊有說可以召開但應該要由原管委會定會議時間，其他的伊沒有授權，也沒有授權要改選的人做開會通知單及開會，召集公告有張貼，但沒有以連署書為附件，伊不知道為何找伊簽等語（見本院卷一第262頁、卷二第160至161、300頁），當與其簽立前開召集公告當時系爭大廈之管理現況及相關規定無明顯偏離之處，益徵被告葉國興簽立召集公告，其真意應在授權當時仍存在之管理委員會辦理相關區分所有權人臨時會議之召集程序，而非有何授權鄒文雄等欲改選原告管理委員之人逕行召開第1次、第2次臨時區權會並由鄒文雄擔任該等會議主席之情甚明。況除此之外，原告復未提出被告葉國興在根本沒有出席第1次臨時區權會之情況下，仍因該次會議所突發法定出席人數不足比例之情況而同意繼續召集並授權鄒文雄再次為第2次臨時區權會召開之積極事證。故原告主張第1次、第2次臨時區權會係經被告葉國興所召集，並由其授權鄒文雄等欲改選原告管理委員之人為該2次會議之召

開云云，即無可採。

3.從而，第1次、第2次臨時區權會既皆難認係經有召集權之被告葉國興所召集並實際召開之會議，依上說明，該2次會議所作成之決議自均屬不成立，原告之管理委員即未經合法改選，被告葉國興等10人在原任期內（至108年4月30日止）自仍具有合法之原告管理委員身分。至原告於改選新任管理委員後雖向都發局報備並獲准備查在案，然該等報備程序本不生決定私權存否之效果，自仍不足以此資為對原告有利認定之合理論據。又第1次、第2次會議所作成之決議既經本院認均屬不成立，即無另行審酌被告葉國興、茹紹紐、葉錦隆、陳永霖、鄭玉祥、許美蓮、吳映璇所指摘其餘決議瑕疵之必要，亦予說明。是原告主張其已改選新任管理委員，依公寓大廈管理條例第20條第1項、第2項之規定，請求被告葉國興等10人移交系爭資料予原告，自無理由。

㈢系爭保全契約係由被告葉國興、茹紹紐代表原告與被告大中華公司締結之事實，業有系爭保全契約1份足憑（見本院卷一第19至31頁），而被告大中華公司所陳該契約係於107年8月20日所簽立之事實，亦為原告所不爭執（見本院卷一第262頁），均堪認屬實。原告雖主張被告葉國興、茹紹紐均已經決議解任而無代表原告與被告大中華公司締約之權限云云，然被告葉國興既仍為原告之主任委員而未經以第1次、第2次臨時區權會為解任，如前所述，其自有代表原告與被告大中華公司締結系爭保全契約之權限，原告此部分主張，已無可採。原告固再謂107年7月18日決議僅係欲請專業公司為系爭大廈作整體規劃說明，並未決議要聘用保全公司，故被告葉國興、茹紹紐代表原告締約之行為仍屬無權代理云云。惟觀之107年7月18日決議之提案名稱為：提案委請專業公司為大樓規劃做更完善管理及行政一案（見本院卷一第41頁），而被告大中華公司依系爭保全契約所負之義務，即包含系爭大廈之管理及行政相關工作，此參系爭保全契約之記載可明（見本院卷一第29頁），而衡以被告葉國興等10人並非具有

法律專業之人士，則在其等之理解中，前開所決議「委請專業公司為大樓作整體規劃說明」之內容，是否當然不包含或等同於聘請保全公司為系爭大廈從事管理及行政相關工作，本無可疑；況依民法第107 條之規定，原告亦不得以其內部就代理權之限制事項（即在嚴格意義下認定原告並未就聘用保全公司乙節為決議）對抗善意之被告大中華公司，故原告據此主張系爭保全契約之簽訂係無權代理而對原告不生效力云云，復非有據。是原告先位請求確認被告大中華公司與原告間所簽訂之系爭保全契約關係不存在，亦無理由。

㈣原告雖備位主張縱認系爭保全契約之法律關係存在，被告葉國興、茹紹紐仍明顯違背107年7月18日之決議內容而有損害原告權益之情，應構成侵權行為云云。惟按因故意或過失不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，亦同。民法第184條第1項前段、後段分別定有明文。觀諸原告主張其因被告葉國興、茹紹紐所造成之損害，係因其等無權代理原告與被告大中華公司締結系爭保全契約所生支出不必要費用之損害，在概念上應認原告所主張之此等損害屬純粹經濟上之損失而不涉及權利受侵害之問題，自已無從依民法第184條第1項前段之規定請求被告葉國興、茹紹紐負賠償責任。又對非具法律專業知識之被告葉國興、茹紹紐而言，衡情恐難期其等可將前開決議內容當然理解為不包含或等同可為原告聘用保全公司從事系爭大廈管理及行政之相關事項，如前所述，是亦不能認其等代表原告與被告大中華公司締約之行為係故意以背於善良風俗之方法而為。況實際上，系爭大廈復已自107年9 月1日起即享受被告大中華公司進駐所提供之服務迄今，原告就此雖提出存證信函主張其已請求被告大中華公司撤出系爭大廈云云（見本院卷一第279至280頁），但此係由無代表權限之鄒文雄代表原告所發者，不能逕認已確定發生拒絕受領被告大中華公司所提出服務之效力，則系爭大廈之全體區分所有權人既受有被告大中華公司所提出服務之利益，原告因此依約

支出服務費用，亦難遽謂有何因此使原告受有損害之情況存在，自仍不構成侵權行為。從而，原告備位請求被告葉國興、茹紹紐依民法第184條第1 項後段、第185條之規定連帶給付54萬元，亦無理由。

㈤綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第20條第1項、第2項之規定，請求被告葉國興等10人將系爭資料移交給原告，另先位請求確認其與被告大中華公司間之系爭保全契約關係不存在，暨備位依民法第184條第1項前段、後段之規定，請求被告葉國興、茹紹紐連帶給付原告54萬元暨起訴狀繕本送達翌日起迄清償日止按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果並無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　19　　日

民事第七庭　法　官　許勻睿

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日之不變期間內，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　　108　　年　　4　　月　　19　　日

書記官　詹玗璇