

裁判字號：臺灣高等法院 102 年上字第 170 號民事判決

裁判日期：民國 103 年 07 月 02 日

裁判案由：撤銷所有權人會議決議

臺灣高等法院民事判決 102年度上字第170號

上訴人 台北松江公寓大廈管理委員會

法定代理人 李俊傑

訴訟代理人 林淑娟律師

複代理人 林虹如

被上訴人 方一貴

輔佐人 夏毓仁

上列當事人間撤銷所有權人會議決議事件，上訴人對於中華民國101年12月21日臺灣臺北地方法院100年度訴字第4332號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，經本院於103年6月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決除關於確認台北松江公寓大廈民國一〇〇年六月十七日召集之第十四屆區分所有權人會議，如附表二編號1(三)及編號2所示之決議無效部分外廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

被上訴人追加之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔五分之四，餘由上訴人負擔。追加之訴訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

- 一、上訴人之法定代理人原為陳真良，嗣於民國102年7月1日變更更為丁○○，有臺北市政府102年8月13日府都建字第00000000000號函可參（見本院卷一第218頁），丁○○於102年9月3日聲明承受訴訟（見本院卷一第214至216頁），核無不合，先予敘明。
- 二、按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。同法第256條明文規定。查，被上訴人於原審主張100年6月17日台北松江公寓大廈第14屆區分所有權人會議（下稱系爭會議）係由無召集權之涂富滿所召集，且由非區分所有權人亦非委員之丁○○主持，表決方法違反法令，且系爭會議第(三)、(四)、(五)、(十)決議之內容違反法令，應為無效，聲明求為：(一)確認系爭會議之全部決議（下稱系爭決議）不存在；(二)系

爭決議應予撤銷；(三)系爭決議如附表一所示部份無效（不存在）（見原審卷一第127頁、卷二第7、48頁）；嗣於本院則本於同一基礎事實，主張系爭會議係由無召集權之涂富滿所召集，先位聲明求為：確認系爭決議不存在；倘認涂富滿有權召集系爭會議，惟系爭會議係由非區分所有權人亦非委員之丁○○主持，表決方法違反法令，且除系爭決議(三)、(四)、(五)、(十)外，另追加主張系爭決議(七)之內容違反法令，應為無效核無不合，應予准許。又其備位之訴聲明變更陳述為：(一)系爭決議應予撤銷；(二)確認系爭決議(三)、(四)、(五)、(七)、(十)無效（見本院卷一第47頁反面、第300、397至407頁），核屬補充及更正法律之上陳述，核無不合。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：

(一)上訴人每月財務報表皆須由主任委員、副主任委員、財務委員蓋章審核後始得公告；領款作業程序必須蓋主任委員私章、副主任委員之管委會大章、財務委員私章後始得前往銀行領款；台北松江公寓大廈第12屆第1次管理委員會（下稱管委會），通過定存單分由主任委員保管新臺幣（下同）300萬元、副主任委員保管300萬元，超過600萬元以上由財務委員保管，足認副主任委員亦係監督財務業務之管理委員，為避免產生特定住戶把持管委會之現象，擔任主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員者，均有公寓大廈管理條例第29條第3項規定連任1次之限制，均不得續任主任委員。涂富滿連續擔任台北松江公寓大廈管委會主任委員及副主任委員逾6年多，依公寓大廈管理條例第29條第3項規定，不得續任主任委員，惟涂富滿於100年5月13日竟以主任委員身份召集系爭會議，系爭會議顯係無召集權人所召集，所作成之決議應不存在。

(二)丁○○並非台北松江公寓大廈之區分所有權人，亦非涂富滿之配偶或管理委員，依台北松江公寓大廈規約第3條規定，不得為系爭會議召集人及主席。惟系爭會議竟由丁○○以主任委員代理人之身分擔任主席，復未經現場表決程序推舉，顯非合法，被上訴人對此已為異議，是系爭會議之表決方法違法，系爭決議應予撤銷。

(三)因大廈之外牆及壹樓樑柱為公寓大廈共用部分不得為約定專用部分，建築物之騎樓外柱及外柱間不得設置招牌廣告，公寓大廈之基礎、主要樑柱及承重牆壁為公寓大廈共用部分，不得為約定專用部分，所以不能將大廈之部份外牆由特定之所有權人使用或架設有礙大樓外觀之空調設備及有礙大樓外觀之廣告招牌，且車道入口上方為車輛來往頻繁之處，如冷氣主機意外墜落，將對進出車庫之駕駛人，有嚴重危及生命之安全，100年6月17日修訂之台北松江公寓大廈住戶管理規約（下稱住戶規約）第2條第3項、第8

項、住戶管理辦法暨決議事項（下稱住戶管理辦法）第30條第2項、第3項、第31第1項、第2項、第36條第2項規定，並系爭決議^(四)，均違反公寓大廈管理條例第7條及台北市廣告物暫行管理規則第28條之規定。

(四)又公寓大廈設置鐵鋁窗時，應依法令規定辦理。建築物依法留設之窗口、陽台或位於防火間隔(巷)之外牆，裝設欄柵式防盜者，其透空率應在70%以上，淨深不得超過60公分，住戶規約第2條第6項，違反公寓大廈管理條例第8條第1項及台北市違章建築處理規則第9條之規定。另公寓大廈擅自於露臺直上方搭設頂蓋遮蔽物係屬違法，自應依建築法第86條及違章建築處理辦法之規定處理。住戶規約第2條第7項及系爭決議^(五)均違反建築法第25條規定。再公寓大廈之退縮空地、樓梯間、防空避難設備等處所不得設置欄柵、門扇或營業使用，住戶管理辦法第22條違反公寓大廈管理條例第16條第2項之規定。此外，住戶規約第7條第4項規定委員連選得連任，違反公寓大廈管理條例第29條第3項之規定。再者，住戶規約未規定之事項應依公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理，而非授權管委會訂管理辦法，經區分所有權人會議議決後實施，住戶規約第20條第5項違反公寓大廈規約範本第20條第5項之規定。

(五)住戶規約第12條重大修繕或改良之標準為工程金額20萬元以上，違反公寓大廈規約範本第12條所定10萬元以上之標準。又區分所有權人及住戶對專用部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之，而非依管委會未公告予所有權人周知的租賃暨使用權契約書及規約規定而為之，住戶規約第16條第1項之規定，違反公寓大廈規約範本第16條第1項規定。另管委會不得另外私自訂定約覽帳冊細則，故意刁難利害關係人閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤費用情形，住戶管理辦法第5條之規定，違反公寓大廈管理條例第35條規定。復管委會於必要聘請律師並代為給付律師費及訴訟費用時，必須召開區分所有權人會議，敘明訴訟之必要性理由後，經所有權人同意通過後，始得為之，而非由管委會同意就可聘請律師並代為給付律師費與訴訟費用，且不得巧立名目，以大樓管理費為少數之特定人士支付全額賠償，已嚴重違反區分所有權人之公共利益，住戶管理辦法第6條、第23條之規定，違反公寓大廈規約範本第11條第2項規定。再者，在區分所有權人會議中並無住戶管理辦法第34條規定，上訴人擅自將此決議列入，有偽造文書之嫌。倘認第14屆區分所有權人會議召集程序及表決方法合法，但其決議內容諸多違法，依民法第71條規定亦屬無效等語。爰聲明：1.先位聲明：確認系爭決議不存在。2.備位聲明：(1)系爭決議應予撤銷。(2)系爭

決議內容如附表一所示部分無效。並於本院補充陳述：

- (一)副主任委員任期是否有連任1次之限制，應視其有否負責財務管理及監督業務，有內政部營建署署長信箱編號0000000000之答復、內政部95年4月28日台內營字第00000000000號函可稽。
- (二)系爭會議召開時，多人反對丁○○擔任主席，並非如會議紀錄所載「全體區分所有權人無異議通過」。依松江公寓大廈規約第9條第4款、第5款規定：「主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部份之職務，委任其他委員處理。」、「副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。」，惟丁○○既非委員，亦非副主任委員，更非區分所有權人，自不具備委任處理或代理主任委員職務之可能。況上訴人所提委任書，並未載明涂富滿係將主任委員或副主任委員之職務委由丁○○行使。區分所有權人會議之會議主席，公寓大廈管理條例並未規定，故依該條例第1條規定，適用內政部會議規範第15條，由出席人於會議開始時推選產生，亦有內政部86年1月30日內營字第00000000號函足參。而丁○○並非區分所有權人，故其擔任第14屆區分所有權人會議之會議主席，並不合法。又丁○○受涂富滿委託代理出席，惟亦應僅限於出席會議並行使議案表決權而已，不能認為得被推選為會議主席。
- (三)系爭會議之通知單，僅載明會議議程概要，惟會議提案討論內容與通知單所載不符，且上訴人亦未附上住戶規約與管理辦法供區分所有權人瞭解，而該會議委託代理出席人數超過出席之區分所有權人4/5，則委任他人出席之區分所有權人，自不可能將未知之表決事項委由他人行使表決權，且有違反法令，提案討論之第(七)項，因公寓大廈管理委員會無權任意表決將任何住戶列為不受歡迎人物，故第14屆區分所有權人會議提案討論之第(三)、(四)、(五)、(七)、(十)項，均屬違法無效等語。

二、上訴人則以：

- (一)上訴人已於101年6月12日召開第15屆區分所有權人會議，並選任第15屆之管理委員，被上訴人提起本訴，並無訴訟實益。
- (二)主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次之限制，並不適用於副主任委員是涂富滿擔任第10屆、第11屆副主任委員，再擔任第12屆、第13屆之主任委員，自無違反公寓大廈管理條例第29條第3項之規定。且涂富滿經選任為第13屆之委員，再經選任為主任委員時，並未據被上訴人提出異議，涂富滿自有權召開第14屆區分所有權人會議甚明。
- (三)被上訴人並未對丁○○為系爭會議主持人部分當場表示異議依民法第56條第1項規定，被上訴人顯無理由提起本件

撤銷決議訴訟。又主任委員之職務係可代行，且依上訴人第12屆臨時區分所有權人會議紀錄，已決議通過主任委員可出具委託書指定代理人主持會議，則涂富滿於第13屆、第14屆均出具委任書予丁○○，全權委託丁○○處理所有會議主持、議案推行及一切行政與環境之管理等事項，丁○○自得代行涂富滿之主任委員職務，主持系爭會議。丁○○於系爭會議召開時，為台北松江公寓大廈之住戶，則涂富滿推舉丁○○為會議主席，並經在場之區分所有權人無異議通過，丁○○自得主持系爭會議。況丁○○嗣後亦以住戶身分當選第16屆主任委員，並經台北市政府建管處公寓大廈管理科備查。

(四)修訂之住戶規約及住戶管理辦法，均經於系爭會議提請討論，並經決議通過，且已由台北市政府核備，並無不法情事。茲就被上訴人臚列違法情事之答辯：

- 1.關於住戶規約中第2條第3項、第3條第8項、住戶管理辦法暨決議事項第30條第2項、第30條第3項、第31條第1、2項、第36條第3項，違反公寓大廈管理條例第7條、台北市廣告物暫行管理規則第28條之規定部分：台北市○○路○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號等1樓店面由池袋股份有限公司（下稱池袋公司）買受後，即由上訴人於第13屆區分所有權會議提案決議由涂富滿與丁○○負責辦理有關1樓店面廠商進駐後一切事宜，廠商與上訴人簽有租賃暨使用權契約書，使用共有部分均有給付租金，並擬定回饋方案（約估花費200萬元）予上訴人，又裝設冷氣之位置、廣告招牌設置及補償，均經上訴人同意，而目前大樓店面亦係出租予永豐銀行使用，均因全體住戶之公益而為之決議。況外牆並非公寓大廈管理條例第7條所稱不得約定專用部分，且2樓以下外牆面為1樓店面所有，設立冷氣為其權限，復設支架支撐，無礙大樓通行或外觀，且設置位置非在騎樓外柱及外柱間，且1樓為商業使用範圍，並無違法之虞，店面橫面上方係1樓店面所有，顯未違反公寓大廈管理條例第7條、台北市廣告物暫行管理規則第28條之規定。
- 2.關於住戶規約第2條第6項違反公寓大廈管理條例第8條第1項、臺北市違章建築處理規則第9條部分：住戶規約已明載對於裝設鐵、鋁窗者不得妨礙消防逃生及影響本大樓之外觀，並應事先經管委會同意，方得裝設，而公寓大廈管理條例第8條第1項亦將此部分委由區分所有人會議之可決，且該規定亦無違反臺北市違章建築處理規則第9條。
- 3.關於住戶規約第2條第7項違反建築法規第25條部份：該部分係由全體住戶之可決同意露台使用及補償規範，且此部份露台已約定專用，並無不法；且於台北松江公寓大廈第15屆區分所有權人會議中，已將後半段之增建規

定刪除。

- 4.關於住戶管理辦法第22條違反公寓大廈管理條例第16條第2項部分：B3並非防空避難設備，不在公寓大廈管理條例第16條第2規定之限制範圍，且該部分係由全體住戶之同意B3樓梯下方約1坪多空地規劃為出租給本廈住戶之庫房，且經台北市政府建管處查報隊派員查核回函，並無不法。
 - 5.關於住戶規約第7條第4項違反公寓大廈管理條例第29條第3項部分：住戶規約第7條第4項所指之委員係為非主任委員、財務委員及監察委員之任期，並未違反公寓大廈管理條例第29條第3項之規定，且住戶規約未規定部分則回歸法律規定，並無不法。
 - 6.關於住戶規約第12條、第16條第1項、第20條第5項違反公寓大廈規約範本第12條、第16條第1項、第20條第5項部分：公寓大廈規約範本第12條、第16條第1項規定並無拘束效力，且如何認定重大修繕或改良、約定專用之使用、其他事項，本為全體住戶之可決事項，況大廳水晶燈支出並非重大修繕或改良，係創造租金收入及建築物美觀，並無不法。
 - 7.關於住戶管理辦法第5條違反公寓大廈管理條例第35條部分：惟住戶管理辦法第5條係規範住戶閱覽時之相關細目規定，且公寓大廈管理條例第35條規定係稱利害關係人得於必要時閱覽，並未明令上訴人不得訂立細則以為執行。
 - 8.關於住戶管理辦法第5條違反公寓大廈管理條例第38條部分：依台北松江公寓大廈住戶規約第11條第2項第(六)款之規定：「管理費用途如下：(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。」，顯見因管理本大樓事務而生之爭議所聘請律師費用，自得以管理費用支付，住戶管理辦法暨決議事項中第5條之規定並無不法，亦無違反公寓大廈管理條例第38條。
 - 9.關於住戶管理辦法第23條、第34條如何違背法令，未據被上訴人主張，且住戶管理辦法第34條部分，已經通過，僅係於第14屆區分所有權人會議漏列，並已於第15屆再行追認，並無不法。
- 三、原審判決確認系爭決議不存在，就被上訴人其餘之訴未予審酌。上訴人提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於原審之訴駁回。(三)追加之訴駁回。被上訴人答辯及追加部分備位之訴聲明：(一)上訴駁回。(二)確認系爭決議(三)無效。
- 四、兩造不爭執之事實：
- (一)被上訴人為門牌號碼為臺北市○○區○○路○○號6樓之1房地之所有權人，為台北市松江公寓大廈之區分所有權人之事實，兩造所不爭執（見原審卷二第33、46、56頁）。
 - (二)上訴人於100年6月17日召開第14屆區分所有權人會議，由

第13屆主任委員涂富滿擔任召集人，丁○○為會議主席，將相關10個提案作成決議及改選委員，並向臺北市政府建管處聲請核備，經臺北市政府同意備查，有臺北市政府100年8月8日府都建字第0000000000號函、第14屆區分所有權人會議會議記錄可稽（見原審卷一第44至45、76至78頁）。

(三)上訴人第8屆、第9屆主任委員均為涂富滿，第10屆、第11屆主任委員會為陳真良，副主任委員為涂富滿，第12屆、第13屆主任委員均為涂富滿，陳真良為副主任委員，第14屆主任委員為陳真良，副主任委員為涂富滿之事實，有會議記錄可憑（見原審卷一第35至43頁），並為兩造所不爭執（見本院卷一第73頁反面）。

五、本院得心證之理由及判斷：

(一)被上訴人有確認判決之法律上利益：

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；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同。前項確認法律關係基礎事實存否之訴，以原告不能提起他訴訟者為限。前項情形，如得利用同一訴訟程序提起他訴訟者，審判長應闡明之；原告因而為訴之變更或追加時，不受第255條第1項前段規定之限制。民事訴訟法第247條定有明文。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妥之狀態存在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言，最高法院著有52年台上字第1240號判例可資參照。經查，被上訴人先位之訴主張：涂富滿連續擔任上訴人主任委員及副主任委員逾6年多，違反公寓大廈管理條例第29條第3項之規定，不得續任主任委員，自無權召集系爭會議，且系爭決議之決議方法及內容違反法令，有得予撤銷或應為無效之情事，為上訴人所否認，足見兩造間就涂富滿得否擔任上訴人主任委員，即是否有權召集系爭會議有所爭執。另涂富滿尚召集台北松江公寓大廈第14屆區分所有權人會議，選任台北松江公寓大廈管委會第15屆管理委員，為兩造所未爭執，則兩造間就系爭會議是否為有召集權之人所召集，決議方法及內容是否違反法令之爭執，因涉及第14屆管委會管理委員究為何人，更牽涉接續選舉第15屆、第16屆區分所有權人會議之合法召集權人及合法召集程序為何，而影響第15屆、第16屆管委會管理委員之認定，顯攸關係爭社區管委會之組織成員認定，以及其與身為住戶之被上訴人之權利義務關係，被上訴人在法律上之地位有不妥之狀態存在，而此種法律上地位不妥之狀態，當得以本件確認判決加以除去，而有確認利益。上訴人抗辯：台北松江公寓大廈已於101年6月12日召開第15屆區分所有權人會議，並選任第15屆之管理委員，被上訴人提起本訴，並無必要云云，不足採

取。

(二)涂富滿有權召集系爭區分所有權人會議：

被上訴人主張：涂富滿連續擔任上訴人主任委員及副主任委員逾6年多，違反公寓大廈管理條例第29條第3項規定，故不得續任主任委員，自無權召集系爭區分所有權人會議云云，為上訴人所否認，並抗辯：涂富滿係先後擔任上訴人主任委員及副主任委員，並無違反公寓大廈管理條例第29條第3項規定情事，自有權召集系爭會議等語。經查：

- 1.按公寓大廈之管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任，公寓大廈管理條例第29條第3項明文。準此，公寓大廈之管理委員，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。查，台北松江公寓大廈第8屆、第9屆主任委員均為涂富滿，第10屆、第11屆主任委員會為陳真良，副主任委員為涂富滿，第12屆、第13屆主任委員均為涂富滿，陳真良為副主任委員，第14屆主任委員為陳真良，副主任委員為涂富滿之事實，為兩造所不爭執，如上所述，則涂富滿係先擔任第8屆、第9屆主任委員，再擔任第10屆、第11屆副主任委員，後始又擔任第12屆、第13屆主任委員，其就主任委員及副主任委員均僅連任一次，並無違反前開公寓大廈管理條例第29條第3項之規定。
- 2.再依台北松江公寓大廈住戶管理規約（見原審卷一第15-16頁）第5條第1項規定：「為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人及住戶互選管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：一、主任委員一名。二、副主任為員一名。三、委員五名（其中1名為監察委員，1名為財務委員）」、第9條第1至6項規定：「主任委員、副主任委員、財務、監察委員及管理委員之權限：一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。二、主任委員應於定期區分所有權會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行職務。三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。六、財務委員掌

管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用補償金等之收取、保管、運用及支出等事務。」，足見主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員各有獨立之職掌。其中，主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第36條規定事項，副主任委員之職掌除輔佐主任委員執行業務外，僅於主任委員因故不能行使職權時始代理主任委員職務，二者職掌不同，難認係同一職務。且被上訴人復未能舉證於涂富滿上開擔任副主任委員期間，有主任委員因故不能行使職權，而由涂富滿代理其主任委員職務之情，則被上訴人主張：涂富滿連續擔任上訴人主任委員及副主任委員逾6年多，違反公寓大廈管理條例第29條第3項規定，不得續任主任委員，無權召集系爭區分所有權人會議云云，不足採取。

- 3.被上訴人雖又主張：台北松江公寓大廈每月財務報表皆須由主任委員、副主任委員、財務委員蓋章審核後始得公告；領款作業程序亦須蓋用主任委員私章、副主任委員之管委會印章、財務委員私章後始得領款；台北松江公寓大廈第12屆第1次管委會，又通過定存單分由主任委員保管300萬元、副主任委員保管300萬元，超過600萬元以上由財務委員保管，足認副主任委員亦係監督財務之管理委員云云。惟查，依台北松江公寓大廈住戶規約之規定，副主任委員僅係輔佐主任委員執行業務，並於主任委員因故不能行使職權時代理其職務，與財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用、使用補償金等之收取、保管、運用及支出等事務，並不相同，已難認係公寓大廈管理條例第29條第3項規定之「負責財務管理及監察業務之管理委員」，應受連選僅得連任一次之限制。雖依台北松江公寓大廈住戶規約第17條規定，財務報表應由台北松江公寓大廈「管理委員會」製作（見原審卷一第25頁），且第9條第6款明文規定財務委員掌管有關財務事項，並由負責財務之財務委員簽認，副主任委員為管理委員之一，其於財務報表蓋章，僅係管理委員會製作之證明，尚難認有負責財務或監督事務之情事。再上訴人之領款及入款作業程序固經副主任委員等於傳票蓋章，惟領款傳票係由承辦之管理委員會主任蓋章，由財務委員依上開規定第9條第6款規定之職掌核章後，經由副主任委員核章後，由主任委員核章，有台北松江公寓大樓收款日報表代傳票可憑（見本院卷二第76頁），副主任委員職掌既非負責財務，且係由財務委員審核後交由副主任委員轉呈主任委員，尚難據認副主任委員係負責財務管理或監督財務業務。至上訴人於98年6月23日第12屆第一次管委會之臨時動議中雖通過自第12屆起定存單分開保管，主任委員保管300萬元、副

主任委員保管300萬元，超過600萬元以上部分由財務委員保管之決議（見原審卷一第201-204頁），然依上開決議內容，副主任委員僅有保管300萬元之定存單，究其目的應係為防制台北松江公寓大廈之財產集中由特定委員持有之弊端，並分散保管風險，且副主任委員僅係單純保管，並無實質動支處分之權限，顯與負責財務管理或監督業務無涉。又觀諸上訴人第7屆第5次委員會議記錄（見本院卷一第376-380頁），並未有任何關於副主任委員權限之決議，被上訴人據以主張副主任委員有負責財務管理或監督業務，亦屬無據。至被上訴人所提內政部營建署署長信箱編號0000000000之答復、內政部95年4月28日台內營字第0000000000號函（見本院卷一第61、62-63頁），依其內容為副主任委員任期是否有連任1次之限制，應視其有否負責財務管理及監督業務，而上訴人副主任委員並無負責財務管理及監督業務，有如前述，自無從據為不利上訴人之認定。

4.綜上，涂富滿擔任台北松江公寓大廈管委會第10屆、第11屆副主任委員，又擔任第12屆、第13屆主任委員，於法無違。其以第13屆主任委員身分召集系爭第14屆區分所有權人會議，自屬有權召集。被上訴人主張：涂富滿無權召集系爭區分所有權人會議，所為決議應不成立云云，不足採取。

(三)系爭會議推由丁○○擔任會議主席，決議方法並無違反法令之情事：

被上訴人主張：丁○○非台北松江公寓大廈之區分所有權人，亦非涂富滿之配偶或委員，竟未經推舉擔任系爭會議主席，顯非合法，系爭決議應予撤銷云云，為上訴人所否認，並抗辯：被上訴人就丁○○擔任會議主席一節，未當場表示異議，不得提起撤銷決議訴訟。而上訴人第12屆臨時區分所有權人會議，已決議通過主任委員可出具委託書指定代理人主持會議，涂富滿於第13屆、第14屆均出具委任書予丁○○，全權委託丁○○處理所有會議主持、議案推行及一切行政與環境之管理等事項，丁○○自得代行涂富滿之主任委員職務，主持系爭會議等語。經查：

1.按公寓大廈區分所有權人會議，類似社團法人之總會，為意思機關。是區分所有權人會議其程序或決議有瑕疵時，自可類推適用民法第56條之規定。又按總會之召集程序或決議方法違反法令或章程時，社員得於3個月內請求撤銷其決議，但出席社員對於召集程序或決議方法未當場表示異議者，不在此限，總會決議之內容違反法令或章程者無效，民法第56條定有明文。查，被上訴人就丁○○擔任系爭會議主席，於會議當場有提出異議一節，業據證人即台北松江公寓大廈住戶己○○證述：「（受命法官問：第14屆區分所有權人會議推選丁○○為

會議主席時，你有無提出異議？）有，當時司儀宣布開會，丁○○就已經站在主席位置，司儀就問涂富滿，是否要讓丁○○主持會議，我就提出異議。」、「（受命法官問：甲○○有異議嗎，如何異議？）有提出異議，我提出異議後丁○○就大聲跟我爭執，此時甲○○跟汪湘玲也說，丁○○沒有資格主持會議。」等詞可憑（見本院卷第254頁反面至第255頁），核與證人即台北松江公寓大廈總幹事乙○○證述：「（受命法官問：當天推選丁○○作主席，是何人提案的？）是涂富滿。」、「（受命法官問：就這個議案，有沒有區權人表示異議？）己○○只有提到，他指著丁○○說他是什麼身分，律師接著說如果有異議的話，要列入會議記錄，甲○○小姐說可是你要列入紀錄…」等詞相符（見本院卷第256頁），顯非子虛。至證人乙○○雖另證述：「甲○○小姐只有說可是你要列入紀錄喔，應該是要我把己○○這句話列入紀錄，她本人並沒有異議。」云云，惟被上訴人確有當場異議，業據證人己○○證述明確，有如前述，乙○○該部分證詞，應係其個人對被上訴人異議之意見，尚難遽資為被上訴人不利之認定。

2. 又按公寓大廈管理委員會委員係由區分所有權人或住戶互選產生，依公寓大廈管理條例第29條第2項之規定，公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定，管理委員實質是受區分所有權人委任處理事務。又依民法第537條之規定，受任人應自己處理委任事務。但經委任人之同意或另有習慣或有不得已之事由者，得使第三人代為處理。查，台北松江公寓大廈第12屆臨時區分所有權人會議，通過主任委員可出具委託書定代理人主持會議之決議乙節，有會議紀錄可憑（見本院卷一第315-317頁），則涂富滿出具委託書（見本院卷一第80-81頁），依上開決議委任當時住戶丁○○代為主持所有會議，即無不合。又會議召集人與會議主席之推舉係屬二事，召集人並不當然係會議主席，觀諸會議規則第8條第1項即明。系爭會議開會之際，涂富滿推舉丁○○為會議主席，經徵詢出席區分所有權人意見，除被上訴人、己○○及汪湘玲外，無其他人異議，並以多數鼓掌視為通過之表決方式作成決議等情，業據證人乙○○證述：「（受命法官問：當天會議是否另外推選主席？）會議一開始就推選會議主席。」、「（受命法官當天推選丁○○作主席，是何人提案的？）是涂富滿。」、「（被上訴人問：推舉丁○○擔任主席，有無經過表決？）有。」、「（受命

法官問：會議記錄為何寫無異議通過？）當初是以鼓掌之方式無異議通過。」、「（被上訴人問：己○○有異議，為何會議紀錄寫無異議通過？）這是我的疏忽，因為主席只有一人參選，不影響結果。」等語（見本院卷第255頁反面至第256頁）、證人己○○證述：「（上訴人訴訟代理人問：第14屆區權人會議是涂富滿提名丁○○當主席？還是司儀就問涂富滿，是否要讓丁○○主持會議？）當時司儀是說由涂富滿小姐提議李先生當主席主持會議。」、「當時司儀宣布開會，丁○○就已經站在主席位置，司儀就問涂富滿，是否要讓丁○○主持會議，我就提出異議。」、「我提出異議後…，此時甲○○跟汪湘玲也說，丁○○沒有資格主持會議。」等詞（見本院卷第255頁）可憑，並有會議記錄可稽（見原審卷一第142頁），則丁○○為住戶擔任系爭會議主席主持會議，即無任何違反法令或規約之情事。被上訴人執之主張系爭決議應予撤銷云云，不足採取。

（四）系爭會議決議，是否有下列無效情事？

被上訴人主張系爭決議第(三)、(四)、(五)、(七)、(十)項之決議內容違反法令，應為無效（見本院卷一第273-289、300、397-407頁）云云，經查：

- 1.按總會之召集程序或決議方法違反法令或章程時，社員得於3個月內請求撤銷其決議，但出席社員對於召集程序或決議方法未當場表示異議者，不在此限，總會決議之內容違反法令或章程者無效，民法第56條定有明文。被上訴人雖主張：第14屆區分所有權人會議之通知單，僅載明會議議程概要，惟會議提案討論內容與通知單所載不符，且上訴人亦未附上住戶規約與管理辦法供區分所有權人瞭解，而該會議委託代理出席人數超過出席之區分所有權人4/5，則委任他人出席之區分所有權人，自不可能將未知之表決事項委由他人行使表決權，且有違反法令云云，惟均屬主張系爭決議之召集程序或表決方法之違法，類推適用民法第56條第1項規定，僅區分所有權人得於決議之日起3個月內，訴請法院撤銷之，並不屬同條第2項決議之內容違法而無效之範圍。該項決議，在未經法院撤銷之前，各區分所有權人，均自不得主張該決議係無效，被上訴人執之主張系爭決議內容違反法令或章程，應屬無效云云，不足採取。

2.決議(三)部分：

查系爭會議通過：「本會遵照內政部新頒公寓大廈管理條例，修訂本大廈住戶規約為新版住戶規約（原規約已13年部分不合時宜）及歷屆管理委員會通過之住戶管理辦法暨決議事項，一併列入新版住戶規約內」之議案乙節，有會議紀錄、規約可憑（見本院卷第一第324-333頁、原審卷一第18-28、76-1頁）。被上訴人主張此部

分決議如附表一所示部分，有違反法令情事，應為無效云云，為上訴人所否認。茲審究如下：

(1)關於附表一編號1部分：

被上訴人雖主張此部分修正規約第2條第3項之決議，違反公寓大廈管理條例第7條第3款、臺北市廣告物暫行管理規則第28條第3款之規定云云，惟按公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。又騎樓簷下招牌廣告應符合下列規定：三建築物之騎樓外柱及外柱間不得設置招牌廣告。公寓大廈管理條例第7條第3款、臺北市廣告物暫行管理規則第28條第3款定有明文。查，上訴人之規約係同意1樓店面承租人於1樓牆面設置廣告，並約定專用，並非供做專有部分，且該1樓牆面並非公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造，上訴人決議通過上開內容之規約，即無違反公寓大廈管理條例第7條第3款之規定。另臺北市廣告物暫行管理規則第28條第3款之規定，係禁止於騎樓外柱及外柱間（其位置參見原審卷二第53至54頁）設置招牌廣告，上訴人係決議同意1樓店面承租人於1樓「牆面」，並非於「騎樓外柱及外柱間」設置招牌廣告，亦無違反上開規定之情事。被上訴人主張：此部分決議違反上開法令之規定，應為無效云云，不足採取。

(2)關於附表一編號2、3、4部分：

被上訴人雖主張此部分決議違反上開公寓大廈管理條例第7條第3款之規定云云，惟上開決議係同意將1樓左側部分外牆面即45巷口及停車場車道入口上方外牆面，依據管理委員會之規劃及決議，由1樓店面所有權人或使用人，設置空調設備使用，並規定43-2號1樓店面裝設冷氣機主機位置，應按裝於1樓左側（即45巷）部分外牆凹入面，並非供做1樓承租人之專有部分，且該1樓牆面並非公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造，上訴人決議通過上開內容之規約，即無違反公寓大廈管理條例第7條第3款之規定。

(3)關於附表一編號5部分：

被上訴人雖主張此部分決議違反上開公寓大廈管理條例第7條第3款之規定云云，惟查，此部分決議係規定向上訴人承租1樓外牆面設置廣告者，應給付補償金，係符於台北松江公寓大廈區分所有權人之利益，至於同意承租戶於外牆面設置招牌，並無違反公寓大廈管理條例第7條第3款之規定，如上(1)所述，被上訴人主張：此部分決議違反上開法令之規定，應為無效云

云，不足採取。

(4)關於附表一編號 6 部分：

住戶管理辦法暨決議事項第31條第1項：「廣告招牌裝設範圍應設於5間店面正上方及39號店面右側橫面上方，詳如廣告物之設計圖所載。」部分：

被上訴人雖主張此部分決議違反上開公寓大廈管理條例第7條第3款之規定云云，惟查，此部分決議係規定1樓店面承租人於1樓牆面得設置廣告招牌之位置，限於5間店面正上方及39號店面右側橫面上方，利於外觀之美觀、整齊，亦符於台北松江公寓大廈區分所有權人之利益，至於同意承租戶於外牆面設置招牌，並無違反公寓大廈管理條例第7條第3款之規定，如上(1)所述，被上訴人主張：此部分決議違反上開法令之規定，應為無效云云，不足採取。

(5)關於附表一編號 7 部分：

被上訴人雖主張此部分決議有違反上開公寓大廈管理條例第7條第3款、臺北市廣告物暫行管理規則第28條第3款之規定云云。惟查，此部分決議 1.之部分，係要求台北松江公寓大廈1樓5間店面區分所有權人池袋公司，將騎樓走道上方天花板重新翻修、1樓5間店面的大門升高至頂端，顯現出台北松江公寓大廈門面富麗堂皇及明亮及將所承租37巷2個停車位，將前面第1個車位改裝成為綠化景觀花園，以回饋台北松江公寓大廈，提高台北松江公寓大廈整體美觀及房價，係有利於台北松江公寓大廈全體區分所有權人利益之決議；另決議 2.同意1樓店面承租人於騎樓5根立柱設置立面廣告招牌使用，另於大廈一樓45巷口外牆面凹入處陽臺及停車場車道上方外牆面與入地下室車道左邊牆面設置冷氣主機，而非約定為專有部分，並無違反公寓大廈管理條例第7條第3款、臺北市廣告物暫行管理規則第28條第3款之規定，有如前述，被上訴人此部分，尚非可採。

(6)關於附表一編號 8 部分：

被上訴人主張此部分決議違反公寓大廈管理條例第8條第1項、違章建築第9條處理規則之規定云云，惟按公寓大廈管理條例第8條第1項規定：「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。公寓大廈有十二歲以下兒童之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，

設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。住戶違反第一項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。」，足見公寓大廈有12歲以下兒童之住戶，外牆開口部分或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施；另臺北市違章建築處理規則第9條規定：「建築物依法留設之窗口、陽臺，裝設透空率在百分之七十以上之欄柵式防盜窗，其突出外牆面未超過十公分、面臨道路或基地內通路，且留設有效開口而未上鎖者，應拍照列管。」，係就在窗口、陽臺，裝設欄柵式防盜窗之設置方式為規定，則系爭會議此部分決議規定，區分所有權人及住戶對於二樓以上陽臺不得違建，如需裝置鐵窗或鋁窗時，不得妨礙消防逃生及影響台北松江公寓大廈景觀，並應事先經管理委員會同意，方得裝設，即無違反上開公寓大廈管理條例第8條第1項、臺北市違章建築處理規則第9條規定之情事。

(7)關於附表一編號9部分：

被上訴人主張：系爭決議後段允許住戶於繳納使用補償金後即可於露台上方增建頂蓋遮蔽物，違反建築法第25條、公寓大廈管理條例第15條、建築法第28條之規定云云。惟上開決議，業於101年6月12日經台北松江公寓大廈第15屆區分所有權人會議決議刪除後段「及該區分所有權人如需增建使用時，應依據管理委員會之決議，於繳納使用補償金後增建使用之。」之規定乙節，業據上訴人陳明，並有台北松江公寓大廈第15屆區分所有權人會議紀錄可憑（見本院卷二第162頁反面至第163頁）。該後段規定業經刪除而失其效力，既為上訴人所不爭執，被上訴人即無再就已失效之規約規定確認其無效之必要。

(8)關於附表一編號□部分：

被上訴人雖主張：此部分決議將特別安全梯下方空間出租使用，有違反公寓大廈管理條例第16條第2項之規定云云。惟按「住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共

收費停車使用。」、「住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。」公寓大廈管理條例第16條第2項、第4項分別定有明文。足見違反公寓大廈管理條例第16條第2項之規定，係管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理，為取締規定，並非效力規定，被上訴人主張上開決議應為無效云云，已不足採。況且，上開決議，業於101年6月12日經台北松江公寓大廈第15屆區分所有權人會議決議刪除後段「及該區分所有權人如需增建使用時，應依據管理委員會之決議，於繳納使用補償金後增建使用之。」之規定乙節，業據上訴人陳明，並有台北松江公寓大廈第15屆區分所有權人會議紀錄可憑（見本院卷二第162頁反面至第163頁）。該後段規定業經刪除而失其效力，既為上訴人所不爭執，被上訴人即無再就已失效之規約規定確認其無效之必要。

(9)關於附表一編號□部分：

被上訴人雖主張：此部分決議使委員均得連選連任，違反公寓大廈管理條例第29條第3項主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員連選得連任之規定等語。惟上開決議，業於102年6月18日經台北松江公寓大廈第16屆區分所有權人會議決議修正為：「本管委會委員自第十六屆起，每屆任期為二年。主任委員、監察委員、財務委員，自每年7月1日起至後年6月30日止，連選得連任一次，管理委員，連選得連任。」乙節，業據上訴人陳明，並有台北松江公寓大廈第16屆區分所有權人會議紀錄可憑（見本院卷二第171頁）。上開決議關於委員連選得連任部分，既因修正而失其效力，被上訴人亦無再確認其無效之必要。

(10)關於附表一編號□、□、□、□、□部分：

被上訴人雖主張上開決議分別違反公寓大廈規約範本第12條：「前條第三項第三款共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合以下情形之一… 1.新台幣十萬元以上，…」、第16條第1項：

「區分所有權人及住戶對專用部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。」、第20條第5項：「除本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。」、第11條第2項「管理費用途之第(六)款：因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。」之規定云云，惟該公寓大廈規約範本，係屬主管機關就公寓大廈規

約所為之行政指導，非屬法令之位階，被上訴人主張上開決議內容有違反法令情事云云，容有誤會，不足採取。

(11)關於附表一編號□部分：

按利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。公寓大廈管理條例第35條定有明文。足見利害關係人請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，應符合「必要時」之要件，以免利害關係人濫用權利，造成管委費無謂之負擔。準此，公寓大廈管理委員會得就利害關係人之請求閱覽或影印規約及相關憑證、帳冊，訂定規則以憑辦理，並得規定利害關係人為上開請求時，應表明請求之原因及目的，以供判定是否符合「利害關係人」、「必要時」等要件，此外，即不得非必要之限制。查，台北松江公寓大廈94年1月23日第七屆第五次管理委員會議，就台北松江公寓大廈管委會帳冊之影印，規定需經管理委員會二分之一以上管理委員議決同意才可影印云云，目的雖在防止惡意行為，但已逾法律所規定「必要時」之限制，系爭決議仍通過遵照該次會議決議辦理，確有違公寓大廈管理條例第35條之規定。從而，被上訴人主張此部分決議關於「(三)本會收支帳冊與憑證需經管理委員會二分之一以上管理委員議決同意才可影印」部分，此為添加上開規定所無之限制，應為無效等語，堪以採取。其餘部分，核與公寓大廈管理條例第35條之規定無違，仍屬有效。

(12)關於附表一編號□部分：

查，此部分決議業於101年6月12日經台北松江公寓大廈第15屆區分所有權人會議決議追認乙節，業據上訴人陳明，並有台北松江公寓大廈第15屆區分所有權人會議紀錄可憑（見本院卷二第162頁反面），被上訴人就此復未主張所違背之法令，則其空言指摘此部分決議內容違反法令，應為無效云云，已不足採。

3.決議^(四)部分：

查，系爭會議通過決議：「本大廈39號1樓區分所有權人池袋股份有限公司程租本大樓1樓37巷法定空地（2個車位），店面招牌補償金，及規定1樓店面冷氣按裝之地點，提請大會追認。決議條文如下，並列入住戶規約

:

- 1.本大廈右側法定空地停車位同意依據『租賃暨使用契約書』之約定，出租予池袋股份有限公司，依法、依約使用。本項承租權承出人得轉讓、分割、出租予承租人、次承租人、買受人、繼承人等，並為約定專用部分。
 - 2.本大廈二樓以下外牆面及壹樓樑柱同意依據『租賃暨使用契約書』之約定與管理委員會之決議，由一樓店面所有權人依法、依約設置橫、立面廣告物使用；本項使用權，使用人得轉讓、分割、出租予承租人、次承租人、買受人、繼承人等，並為約定專用部分。
 - 3.前項外牆及樑柱廣告物之設置應依法辦理，惟其設計、型式、材料、尺寸等，得經管理委員會審查同意。
 - 4.本大廈一樓左側部分外牆面即四十五巷口及停車場車道入口上方外牆面，依據管理委員會之規劃與決議，由一樓店面所有權人或使用人，設置空調設備使用。」，惟此部分決議並無違反被上訴人所主張之公寓大廈管理條例第7條第3款、臺北市廣告物暫行管理規則第28條第3款之規定，已如前述 2.(1)至(5)所述，被上訴人主張此部分決議應為無效云云，不足採取。
- 4.決議(五)部分：
- 系爭決議(五)：「本大廈二樓、十樓及十二樓所設露臺，按其區位座落，由該住戶約定專用，在使用者付費公平下，應比照專有部份以坪數收取管理費及該區分所有權人如需增建使用時，應依據管理委員會之決議，於繳納使用補償金後增建使用之。（註：收取之管理費與補償金，全繳入公共基金。」，被上訴人雖主張：系爭決議允許住戶於繳納使用補償金後即可於露台上方增建頂蓋遮蔽物，違反建築法第25條、公寓大廈管理條例第15條、建築法第28條之規定云云。惟上開決議，業於101年6月12日經台北松江公寓大廈第15屆區分所有權人會議決議刪除住戶規約第2條第7款後段「及該區分所有權人如需增建使用時，應依據管理委員會之決議，於繳納使用補償金後增建使用之。」之規定乙節，有如前 2.(7)所述，此部分決議亦因規約之修正刪除而失其效力，為上訴人所不爭執，被上訴人即無再確認其無效之必要。被上訴人上開主張，不足採取。
- 5.決議(七)部分：
- 系爭決議(七)：「案由：本大廈前機電工己○○，在消防機電保養合計6年簽約期間，從未真實告知管委會，於違反商業會計法偵訊文件中辯稱：『伊為富佳德公司從事保養機電工作係論件計酬』（99年偵字第20225號）8年來終於真相大白，此隱瞞行為造成提告訴訟，另怎可因被提告，就於今年5月1日下午特定親自跑到新北市新

莊區，與訴訟官司完全無關家屬家裡，說「她的先生有外遇」製造他人家庭糾紛，（關己○○何事，憑何權利干涉破壞）此道德行為，提請討論案」，決議：經以無記名方式表決，通過譴責案，將己○○列入本大廈不受歡迎人物。」，被上訴人雖主張上開決議有違反公寓大廈管理條例第22條之規定云云。惟查，依公寓大廈管理條例第22條：「住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：一、積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。二、違反本條例規定經依第四十九條第一項第一款至第四款規定處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。三、其他違反法令或規約情節重大者」之規定，係就住戶有積欠公共基金等違反法令或規約情事，區分所有權人會議得決議強制遷離，而系爭決議(七)係將己○○列為不受歡迎人物，並非強制遷離，且該列為不受歡迎人物之決議內容，亦不具任何法律效果，則被上訴人主張系爭決議(七)有違反公寓大廈管理條例第22條規定，應為無效云云，不足採取。

6.決議(十)部分：

提案案由：「對於住戶未遵守第七屆第五次管理委員會決議，申請查詢帳目之規定或不友善之動機，造成管委會困擾，提請討論案。」，決議：「經以無記名方式表決：通過。需遵照本會第七屆第五次會議決議之規定，辦理申請查核帳目，對動機不理性，不友善行為不予受理。」，被上訴人雖主張：經查第7屆第5次管理委員會並無此決議，且上開決議違反公寓大廈管理條例第35條之規定，應屬無效云云，經查：

- 1.台北松江公寓大廈94年1月23日第7屆第5次管理委員會會議，確有議決台北松江公寓大廈管委會帳冊查閱之規定：（a）本大廈住戶或委員，若對本會每月公佈帳款有疑問時，得直接向總幹事提出申請查詢，於次月管委會開會時公開審閱。（b）申請查詢仍未釋疑時，得召開委員會時列席查閱帳冊憑證。（c）本會收支帳冊與憑證需經管理委員會二分之一以上管理委員議決同意才可影印（防止惡意行為）（由總幹事代影印，費用自付）一節，有會議記錄可稽（見本院卷一第376-380頁），被上訴人主張：台北松江公寓大廈第7屆第5次管理委員會並無此決議云云，與上開事證不符，不符採信。
- 2.按利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員

會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。公寓大廈管理條例第35條定有明文。足見利害關係人請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，應符合「必要時」之要件，以免利害關係人濫用權利，造成管委費無謂之負擔。準此，公寓大廈管理委員會得就利害關係人之請求閱覽或影印規約及相關憑證、帳冊，訂定規則以憑辦理，並得規定利害關係人為上開請求時，應表明請求之原因及目的，以供判定是否符合「利害關係人」、「必要時」等要件。查，台北松江公寓大廈94年1月23日第七屆第五次管理委員會決議，就台北松江公寓大廈管委會帳冊之影印，規定需經管理委員會二分之一以上管理委員議決同意才可影印等語，目的雖在防止惡意行為，但已逾法律所規定「必要時」之限制，系爭決議仍通過遵照該次會議決議辦理，確有違公寓大廈管理條例第35條之規定。從而，被上訴人主張系爭決議^(十)通過需遵照上訴人第7屆第5次會議決議規定如附表二編號2^(三)所示之程序部分辦理申請查帳部分，應為無效等語，堪以採取。

- 六、綜上所述，被上訴人先位之訴請求確認系爭決議不存在，為無理由，應予駁回。原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。自應由本院予以廢棄改判，如主文第二項所示。被上訴人備位之訴請求確認系爭決議如附表二編號1^(三)及編號2所示決議無效部分，為有理由，應予准許；逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。被上訴人追加請求確認系爭決議^(七)無效部分，為無理由，應併予駁回之。
- 七、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用證據，經本院審酌後，與本件之結論不生影響，爰不一一贅述，附此敘明。
- 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，追加之訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 103 年 7 月 2 日
民事第十四庭

審判長法 官 吳光釗
法 官 周美雲
法 官 陳麗玲

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具

有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 103 年 7 月 7 日
書記官 林淑貞

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表一：

編號	被上訴人主張系爭決議(二)應為無效之決議內容：
1	住戶規約第二條第三項 本大廈二樓以下外牆面及壹樓樑柱同意依據「租賃暨使用契約書」之約定與管理委員會之決議，由一樓店面所有權人依法、依約設置橫、立面廣告物使用；本項使用權，使用人得轉讓、分割、出租予承租人、次承租人、買受人、繼承人等，並為約定專用部分。
2	住戶規約第二條第八項 本大廈一樓左側部分外牆面即四十五巷口及停車場車道入口上方外牆面，依據管理委員會之規劃及決議，由一樓店面所有權人或使用人，設置空調設備使用。
3	住戶管理辦法暨決議事項第三十條第二項 39、41、43、43-1號1樓店面裝設冷氣機主機位置，應按裝於1樓車道入口上方及其左側牆壁上，並另加裝側面排風設施加速排除熱氣。並需美化主機外表。此處3面牆壁於安裝完工時需油漆粉刷保持潔淨。
4	住戶管理辦法暨決議事項第三十條第三項 43-2號1樓店面裝設冷氣主機位置，應於45巷右側（即本大廈左側樑柱上），安裝冷氣支架時，需使用不銹鋼材質及膨脹螺絲裝設，避免生銹影響外觀。
5	住戶管理辦法暨決議事項第三十一條第一項 39、41、43、43-1、43-2號等5戶店面所有權人向本會承租本大廈正面及右側面外牆裝設橫面廣告招牌，承租廣告招牌之使用補償金5戶，合計每月為新台幣伍仟元

	整。詳細租賃條件及期限如附件「租賃暨使用權契約書」所載。
6	住戶管理辦法暨決議事項第三十一條第二項 廣告招牌裝設範圍應設於5間店面正上方及39號店面右側橫面上方，詳如廣告物之設計圖所載。
7	住戶管理辦法暨決議事項第三十六條第二項 經本管委會與池袋股份有限公司（1樓5間店面區分所有權人）會商協定： 1.池袋股份有限公司（區分所有權人）回饋方案： a.將騎樓走道上方天花板重新翻修（騎樓公共走道原應由管委會負責裝修）。 b.1樓5間店面的大門升高至頂端，顯現出本廈門面富麗堂皇及明亮。 c.池袋股份有限公司所承租37巷2個停車位，將前面第1個車位改裝成為綠化景觀花圃（上述3個回饋方案約估花費200萬元開銷），將提高本大廈整體美觀及房價。 2.本大廈提供騎樓5跟立柱設置直立面廣告招牌使用，另冷氣室外機安裝位置，在面對本大廈一樓左邊前面部分陽臺（45巷口第一隔間）及停車場車道上方外牆面與入地下室車道左邊牆面，依據管理委員會之規劃與決議，由一樓店面所有權人或使用人，設置冷氣室外機安裝位置，唯在冷氣室外機安裝完成後，在室外機前面須加裝橫條飾板，保持外形美觀。
8	住戶規約第二條第六項 區分所有權人及住戶對於二樓以上陽臺不得違建，如需裝置鐵窗或鋁窗時，不得妨礙消防逃生及影響本大廈景觀，並應事先經管理委員會同意，方得裝設。
9	住戶規約第二條第七項 本大廈二樓、十樓及十二樓所設露臺，按其區位座落，由該住戶約定專用，在使用者付費公平下，應比照專有部份以坪數收取管理費及該區分所有權人如需增建使用時，應依據管理委員會之決議，於繳納使用補償金後增建使用之。
☐	住戶管理辦法暨決議事項第二十二條 本大廈B3樓梯下方空地經現地勘察自98年12月1日起，規劃為庫房堆置私人物品，月租費1200元。
☐	住戶規約第七條第四項

	委員之任期，自每年7月1日起至次年6月30日止，為期一年，連選得連任。
☐	住戶規約第十二條 重大修繕或改良之標準前條第三項第三款共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，係指其工程金額新台幣貳拾萬；元以上者。
☐	住戶規約第十六條第一項 區分所有權人及住戶對專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之；對約定專用部分之使用，應依據租賃暨使用權契約書及本規約規定為之。
☐	住戶規約第二十條第五項 除本規約約定外，授權管理委員會另訂管理辦法，經區分所有權人會議議決後實施。
☐	住戶管理辦法暨決議事項第五條 依據本會第七屆第五次管理委員會會議決議： (一)本大廈住戶或委員，若對本會每月公佈帳款有疑問時，得直接向總幹事提出申請查詢，於次月管委會開會時公開審閱。 (二)申請查詢仍未釋疑時，得召開委員會時列席查閱帳冊憑證。 (三)本會收支帳冊與憑證需經管理委員會二分之一以上管理委員議決同意才可影印（防止惡意行為）（由總幹事代影印，費用自付）。
☐	住戶管理辦法暨決議事項第六條 依據本會第八屆第一次管理委員會決議：為維護管委會執行案件之公權力及正當性，自94年7月起，如遇公司行號或住戶蠻橫無理或有任何對管理委員不實指控，而意圖損害名譽等不理性行為，本管委會得聘請律師並代為給付律師費與訴訟費用，以保障全體委員之權益。
☐	住戶管理辦法暨決議事項第二十三條 本大廈自99年1月5日起管理委員會自主任委員至委員，如因秉公處理大樓公共事務，被人挾怨報復，致使私人身體、財產等遭到傷害或財產損失，授權管理委員會會提撥管理費，全額支付賠償。
☐	住戶管理辦法暨決議事項第三十四條 本會第十三屆第六次管理委員會決議：本大廈住戶於管理委員會召開前可撰寫意見表先交總幹事審查答覆或提

	會討論，嚴禁住戶假借列席旁聽卻私下現場錄音，斷章取義，造成本會困擾。自100年3月1日起實施。
--	---

附表二：

編號	系爭決議違反法令部分：
1	決議(三)關於住戶管理辦法暨決議事項第五條部分： 依據本會第七屆第五次管理委員會會議決議： (一)本大廈住戶或委員，若對本會每月公佈帳款有疑問時，得直接向總幹事提出申請查詢，於次月管委會開會時公開審閱。 (二)申請查詢仍未釋疑時，得召開委員會時列席查閱帳冊憑證。 (三)本會收支帳冊與憑證需經管理委員會二分之一以上管理委員議決同意才可影印（防止惡意行為）（由總幹事代影印，費用自付）。
2	決議(十)：「案由：對於住戶未遵守第七屆第五次管理委員會決議，申請查詢帳目之規定或不友善之動機，造成管委會困擾，提請討論案。」，決議：「經以無記名方式表決：通過。需遵照本會第七屆第五次會議決議之規定，辦理申請查核帳目，對動機不理性，不友善行為不予受理。」中如1(三)所示部分。

資料來源：司法院法學資料檢索系統