臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第1086號

原　　告　張仁源

　　締優開發事業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　賴志賢

共　　同

訴訟代理人　李進建律師

被　　告　員林國宅公寓大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　張荐圍

被　　告　王嘉政

訴訟代理人　陳建良律師

上列當事人間請求確認連署推選召集人無效等事件，本院於民國112年9月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

壹、確認被告王嘉政於民國111年7月20日公告被連署推選為召集人無效。

貳、確認被告員林國宅公寓大廈管理委員會所為連署推選被告王嘉政為召集人並取得管理負責人資格無效。

參、確認被告王嘉政於111年10月1日召開臨時區分所有權人會議所為之決議無效。

肆、訴訟費用由被告共同負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院42年

臺上字第1031號、52年臺上字第1240號判例意旨參照）。

二、查原告以被告王嘉政前經法院判決當選員林國宅公寓大廈管理委員有二屆均無效，嗣卻經員林國宅公寓大廈之部分區分所有權人連署推選為召集人而為管理負責人，並召開臨時區分所有權人會議為決議，故主張被告王嘉政之召集人、管理負責人之資格，暨所為之決議均無效等。是本院認原告在私法上之地位即本於員林國宅公寓大廈區分所有權人之權利，有受侵害之危險，而此項危險非不得藉本件確認判決除去之。揆之前揭說明，原告提起本件確認之訴以排除此項危險，自有即受確認判決之法律上利益，核與上開法條規定，應無不合。

貳、原告起訴主張：

一、原告為員林國宅公寓大廈之區分所有權人，前於民國（下同）106年間以員林國宅公寓大廈管理委員會為被告，向鈞院提起確認區分所有權人會議決議不成立訴訟，經鈞院以106年度訴字第954號判決原告部分勝訴確定（即部分決議不成立確定）；另亦以同一被告向鈞院提起確認管理委員當選無效訴訟（第七屆管理委員會委員當選無效），並經鈞院以106年度訴字第591號、臺灣高等法院臺中分院以107年度上字第12號、最高法院以109台上字第116號判決原告部分勝訴確定（即第七屆管理委員當選無效確定）。

二、嗣於108年間再以同一被告，向鈞院提起確認區分所有權人會議決議無效等訴訟，經鈞院以108年度訴字第972號、臺灣高等法院臺中分院以109年度上字第384號、最高法院以111台上字第1134號判決原告部分勝訴確定（即第八屆管理委員當選無效確定）；而被告王嘉政擔任第八屆管理委員暨主任委員雖經判決當選無效確定，惟於該期間，已以召集人身份召開第九屆管理委員選舉，故原告再提起第九屆管理委員當選無效之訴，至此被告王嘉政與其他管理委員即於111年7月20日總辭第九屆管理委員。

三、被告王嘉政於111年7月19日收受確認第八屆管理委員當選

無效確定判決之翌日即提出公告（證物一），表明管理委員業經全體總辭，並經推選被告王嘉政為召集人，亦同時公告召集人為管理負責人，而於111年8月5日向員林市公所報備變更管理負責人（證物二）；惟檢視推選連署書，被告王嘉政早於111年4月即已開始徵求書面連署，推選被告王嘉政為召集人及管理負責人（證物三），亦即於第九屆管理委員會尚在運作且未遭法院判決第八屆、第九屆當選無效確定前，被告王嘉政即已預測將遭敗訴確定，故提早以書面徵求連署推選預作準備。

四、員林國宅於96年4月成立第一屆管理委員會至今，業經選任管理委員至第九屆，並無尚未成立管理委員會之情，即無須依公寓大廈管理條例（下稱本條例）第29條之1第1項規定推選管理負責人；再依本條例第29條規定可知悉，於無管理委員會時，始有退而求其次推選管理負責人之必要；況依本條例第29條第3項亦可得知，管理委員會主任委員或管理負責人，連選得連任一次，每屆擔任時間不論多久皆屬一屆；而被告王嘉政擔任第八屆（屆滿）、第九屆（辭任）管理委員會主任委員，業已擔任兩屆主任委員，則依據內政部函示、最高法院109年度台上字第2792號判決之見解，本件被告王嘉政並不得當選第三任期之管理委員會委員或被推選為管理負責人，否則將違反本條例第29條第3項之規定而無效。

五、被告員林國宅公寓大廈管理委員會雖以本條例第25條第3項之規定，而連署推選召集人、管理負責人，惟連署推選召集人，係因尚未成立管理委員會或成立管理委員會後管理委員任期屆滿之情況下，始連署推選之，其係來自因區分所有權人會議應推舉召集人一人以召開會議，故該召集人並無代表全體區分所有權人之效力，其職權亦僅限於召集會議，並無實權；至管理負責人，係於尚未成立管理委員會之情況下，始需有管理負責人之存在，或內政部所特別解釋因疫情而無法選任管理委員並互選主任委員對外代

表，視同無管理委員會，始有管理負責人之必要。

六、因此，第三人員林國宅公寓大廈管理委員會既早已成立且第九屆仍持續運作下，則被告王嘉政於111年4月即開始連署推選召集人（證物三），違反本條例第25條第3項及員林國宅公寓大廈住戶規約第3條第1項之規定（證物四），應屬無效；又被告王嘉政被連署推選為管理負責人，違反本條例第29條第6項、第29條之1第1項規定，亦屬無效。故被告王嘉政以被連署推選為召集人，而於111年10月1日召開臨時區分所有權人會議所為之決議（證物五），即因未具合法之召集人身份，致違反民法第56條規定，而自始無效。

七、原告聲明：

㈠確認被告王嘉政於民國111年7月20日公告被連署推選為召集人無效。

㈡確認被告員林國宅公寓大廈管理委員會所為連署推選被告王嘉政為管理負責人無效。

㈢確認被告王嘉政於111年10月1日召開臨時區分所有權人會議所為之決議無效。

㈣訴訟費用由被告負擔。

參、原告對於被告答辯內容之陳述：

一、被告員林國宅公寓大廈管理委員會應依本條例第25條第2項第2款規定推選召集人，若無當選人，始依同條第3項、第4項規定連署推選之，故非依被告王嘉政所舉逕以本條例第25條第3項即得推選之。

二、本條例第3項係指公寓大廈尚未有管理委員會時，須先成立管理委員會或推選管理負責人，而得為召集人，若仍無管理委員會或管理負責人，始由區分所有權人互推一人為召集人。

肆、被告王嘉政答辯：

一、被告王嘉政並不曾受連署推選為「員林國宅公寓大廈社區」（下稱員林國宅）之管理負責人，實係因受推選為員

林國宅區分所有權人會議召集人，而依公寓大廈管理條例（下稱本條例）第29條第6項規定當然為管理負責人。原告主張被告王嘉政受推選為員林國宅管理負責人，容有誤解，請求確認推選無效，並無理由。

二、退步言，原告既自承員林國宅於108年7月13日所選舉之第8屆管理委員，經伊訴請法院判決「當選無效」確定，並被告王嘉政基於第8屆管理委員會主任委員資格所召集第9屆管理委員選舉，同經伊向鈞院提起管理委員當選無效訴訟（被證1；110年度訴字第895號），則基於下述理由，原告所主張員林國宅區分所有權人連署推選被告王嘉政為區分所有權人會議召集人無效云云，並無理由：

㈠被告王嘉政經員林國宅區分所有權人選舉為員林國宅第8屆管理委員，既經法院判決認定選舉無效，被告王嘉政與其他同時選出之第8屆管理委員，自始不具備員林國宅第8屆管理委員身分，則經無管理委員身分之人推選為主任委員，亦不生推選效力，故被告王嘉政自始不具員林國宅第8屆管理委員、主任管理委員之身分，本件並無原告所主張已任第8屆管理委員、主任管理委員之事實。

㈡員林國宅之第8屆管理委員會於110年7月31日上午8時起至下午3時止於丙區1樓中庭辦理第9屆管理委員選舉，並選出包含被告王嘉政在內之第9屆管理委員，並推選被告王嘉政為主任委員（被證2）。而臺灣高等法院臺中分院107年度上字第12號判決意旨明示：「可知員林國宅之管理委員選舉，舉行之時間雖不限於區分所有權人會議，但既須由區分所有權人或其配偶、直系親屬等共同選舉之，性質上即與區分所有權人會議就特定事項聚合決定之意見表示形式相當（被證3）」。可知員林國宅第9屆管理委員選舉，性質同屬區分所有權人會議，應由有召集權人召集，惟被告王嘉政與其他第8屆管理委員均不具管理委員身分，即不具區分所有權人會議召集人資格，所召集辦理之員林國宅第9屆管理委員選舉，不能為有效之決議即管理

委員之選任，所為第9屆管理委員選舉，即不生選任管理委員之效力。是相對人與其他第9屆管理委員，均因自始不具備員林國宅第9屆管理委員身分，無從相互推選主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，故並無原告所主張已任第9屆管理委員、主任管理委員之事實。

㈢員林國宅管理組織為經區分所有權人選任管理委員所組成之「管理委員會」，規約並無選任、設置「管理負責人」之規定。又第8屆、第9屆管理委員因選舉無效而無任何人具備管理委員身分，第8屆以前之管理委員則均因任期屆滿而當然解任，故員林國宅於第7屆管理委員因任期屆滿而解任時，顯然處於「無管理負責人、管理委員會且無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員及管理委員」之狀態，均無人具備法定區分所有權人會議召集人資格。

㈣被告王嘉政於000年00月間臺灣高等法院臺中分院109年度上字第384號民事判決結果前，即預見員林國宅實質上將處於無管理委員之狀態，早於000年0月間連署推選「管理負責人」（被證4），但因法無推選管理負責人之明文，故自000年0月間開始徵求推選被告王嘉政為「召集人」之連署書，取得員林國宅區分所有權人共403人推選被告王嘉政為召集人之連署，並於111年7月20日起至7月30日止於員林國宅公告欄處公告（被證5）。之後原告締優開發事業股份有限公司（下稱原告締優公司）雖於111年7月29日起至8月8日止公告推選原告締優公司之連署書，但連署人數僅有38人（被證6），則依本條例施行細則第7條規定：「本條例第二十五條第三項所定由區分所有權人互推一人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人二人以上書面推選，經公告十日後生效。前項被推選人為數人或公告期間另有他人被推選時，以推選之區分所有權人人數較多者任之；人數相同時，以區分所有權比例合計較多者任之。新被推選人與原被推選人不為同一人時，公告日數應自新被推選人被推選之次日起算」。而被告王嘉

政係經403人推選為召集人，原告締優公司僅經38人推選為召集人，即應由被告王嘉政擔任員林國宅區分所有權人會議召集人且於000年0月0日生效，故被告王嘉政係依本條例第29條第6項規定而擔任員林國宅管理負責人。

㈤被告王嘉政既自始不具員林國宅第8、9屆管理委員、主任管理委員之身分，縱再參選管理委員，亦無違反本條例之連選連任規定。而召集人與管理委員、主任管理委員不同，本條例限制召集人為區分所有權人，僅得連選連任一次，此外別無召集人資格限制。故被告王嘉政受連署推選為員林國宅區分所有權人會議之召集人，公告期滿生效，並報請彰化縣員林市公所備查（被證7），而合法有效。

㈥原告所主張第8屆管理委員選舉全部無效，第9屆管理委員選舉係由被告王嘉政基於第8屆管理委員身分所舉辦等確定事實，致員林國宅於連署推選被告王嘉政為召集人生效前，確實處於無人有權召集區分所有權人會議之狀態，惟被告王嘉政既經403位區分所有權人連署推選為召集人，並經公告期滿，被告王嘉政即具員林國宅區分所有權人會議召集人身分，並無原告所主張連署推選無效之問題。

㈦退一步言，縱認被告王嘉政實質執行第8、9屆管理委員、主任管理委員職務，即不得再任管理負責人，否則有違公寓大廈管理條例第29條第3項規定立法目的，惟被告王嘉政僅受連署推選為召集人，並未受連署推選為管理負責人，所以具管理負責人資格，係因本條例第29條第6項之規定。欲解決此一問題，顯然應對本條例第29條第6項規定為「目的性限縮」，認已實質任兩屆主任委員之人受連署推選為區分所有權人會議召集人時，不得同時取得公寓大廈管理負責人資格，其職權範圍限於召集區分所有權人會議，任期則至選出下一屆管理委員之時為止，如此即可避免同一人長期任職所可能產生之弊端，不應逕認不得續任管理負責人之人，即當然不得任受推選為法定職權僅為區權會召集人、職權內容與主任管理委員明顯有別之區分

所有權人會議召集人。故原告主張被告王嘉政不得再任管理負責人，即當然不得受推選為區權會召集人，顯然無正當理由非法限縮被告王嘉政基於員林國宅區分所有權人所應有之法定權利，其主張並非可採，其訴應無理由。

三、被告王嘉政於擔任召集人後，即先行通知公告於111年9月4日召開臨時區權會，因人數不足流會後，再通知公告於111年10月1日重新召開臨時區權會，召開後作成會議記錄送達區分所有權人，逾7日無人異議（被證8），被告王嘉政隨即於111年11月7日公告員林國宅第9屆管理委員選舉辦法（被證9），11月21日登記期滿共26人登記參選管理委員，被告王嘉政於11月22日公告參選人名單並未登記參選管理委員（被證10）。足證被告王嘉政所為均在推動員林國宅管理組織即管理委員會重新運作，為有利員林國宅管理事務之行為，並無原告所主張被告王嘉政擬長期把持員林國宅管理組織之情事外，亦足證被告王嘉政並無原告所指不願依法召集員林國宅區分所有權人會議之情。

四、被告王嘉政聲明：

㈠原告之訴駁回

㈡訴訟費用由原告負擔。

伍、兩造不爭執事項：

一、本院前以106年度訴字第954號判決被告員林國宅公寓大廈管理委員會於106年7月9日召開員林國宅公寓大廈106年度區分所有權會議所作議案一至四之決議不成立。

二、本院前以106年度訴字第591號、臺灣高等法院臺中分院以107年度上字第12號、最高法院以109台上字第116號判決被告員林國宅公寓大廈管理委員會第七屆管理委員當選無效確定。

三、本院前以108年度訴字第972號、臺灣高等法院臺中分院以109年度上字第384號、最高法院以111台上字第1134號判決被告員林國宅公寓大廈管理委員會第八屆管理委員當選無效確定。

四、被告王嘉政前被推選為員林國宅公寓大廈區分所有權人會議之召集人。

陸、兩造爭執事項：

一、被告王嘉政被推選為員林國宅公寓大廈區分所有權人會議之召集人是否合法？

二、被告王嘉政是否有員林國宅公寓大廈之管理負責人資格？

柒、本院之判斷：

一、按公寓大廈管理條例，為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，而設有管理組織，並以為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之區分所有權人會議為最高意思機關，且每年至少應召開區分所有權人定期會議1次，如因發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者，或經區分所有權人5分之1以上及其區分所有權比例合計5分之1以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者，則應召集區分所有權人臨時會議。又除有該條例第28條規定建築完成後，由起造人以公寓大廈之管理負責人身分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外，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人；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；由區分所有權人互推 1人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人2人以上書面推選，經公告10 日後生效。此觀該條例第1 條、第3條第7款、第25 條第1項、第2 項、第 3 項、同條例施行細則第7條規定即明。準此，召開區分所有權人臨時會須有同條例第25 條第2 項規定各款情形之一，推選召集人則係以同條第 3　項方式產生。

二、按區分所有權人會議除有第 28 條規定建築完成後，由起造人以公寓大廈之管理負責人身分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外，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人；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。總會決議之內容違反法令者，無效。管理條例第 25條第3 項、民法第56 條第 2 項分別定有明文。是區分所有權人會議須由區分所有權人召集，違反該項規定之規約內容，雖經區分所有權人會議決議，仍屬無效，非區分所有權人無從依規約取得召集區分所有權人會議之權限。無召集權人召集之區分所有權人會議，非合法成立之意思機關，自不能為有效之決議，所為之決議，自始無效（最高法院108年台上字第514號判決參照）。

三、民法第 56條第2 項明定，總會決議之內容違反法令或章程者，無效；而觀其公寓大廈住戶之性質，雖為非法人團體，惟應可認和社團法人相近，故有關區分所有權人決議之效力未於公寓大廈管理條例裡明定，自可認有類推民法之適用，故當區分所有權人會議之召集程序等違反約定時，自屬無效。

四、原告為員林國宅公寓大廈之區分所有權人，前於106年間以員林國宅公寓大廈管理委員會為被告，向本院提起確認區分所有權人會議決議不成立訴訟，經本院以106年度訴字第954號判決原告部分勝訴確定（即部分決議不成立確定）；另亦以同一被告向鈞院提起確認管理委員當選無效訴訟（第七屆管理委員會委員當選無效），並經本院以106年度訴字第591號、臺灣高等法院臺中分院以107年度上字第12號、最高法院以109台上字第116號判決原告部分勝訴確定（即第七屆管理委員當選無效確定）。

五、原告嗣於108年間再以同一被告，向本院提起確認區分所有權人會議決議無效等訴訟，經本院以108年度訴字第972號、臺灣高等法院臺中分院以109年度上字第384號、最高法院以111年度台上字第1134號判決原告部分勝訴確定（即第八屆管理委員當選無效確定）；而被告王嘉政擔任第八屆管理委

員暨主任委員雖經判決當選無效確定，惟於該期間，已以召集人身份召開第九屆管理委員選舉，故原告再提起第九屆管理委員當選無效之訴，至此被告王嘉政與其他管理委員即於111年7月20日總辭第九屆管理委員。

六、被告王嘉政於111年7月19日收受確認第八屆管理委員當選無效確定判決之翌日即提出公告（證物一），表明管理委員業經全體總辭，並經推選被告王嘉政為召集人，亦同時公告召集人為管理負責人，而於111年8月5日向員林市公所報備變更管理負責人（證物二）；惟檢視推選連署書，被告王嘉政早於111年4月即已開始徵求書面連署，推選被告王嘉政為召集人及管理負責人（證物三），亦即於第九屆管理委員會尚在運作且未遭法院判決第八屆、第九屆當選無效確定前，被告王嘉政即已預測將遭敗訴確定，故提早以書面徵求連署推選預作準備，其在最高法院於111年7月3日以111年度台上字第1134號判決確定前第8屆管理委員會當選無效確定前，即管理委員會仍合法運作之時，即客觀上並無「公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時」之情形，即恣意違法依公寓大廈管理條例第29條6項規定「公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第25條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。區分所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止。」規定，推選自己為召集人並稱依上開法條規定臨時召集人即取得為管理負責人之資格，其行為即屬違法無效，自不能取得臨時召集人及管理負責人之資格。上開法條規定「以第25條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。」，原告對其管理負責人資格之取得認為係直接推選取得恐稍有誤解，由本院更正後宣告其管理負責人資格亦屬無效。

七、員林國宅於96年4月成立第一屆管理委員會至今，業經選

任管理委員至第九屆，並無尚未成立管理委員會之情，即無須依公寓大廈管理條例第29條之1第1項規定推選管理負責人；再依本條例第29條規定可知悉，於無管理委員會時，始有退而求其次推選管理負責人之必要；況依本條例第29條第3項亦可得知，管理委員會主任委員或管理負責人，連選得連任一次，每屆擔任時間不論多久皆屬一屆；而被告王嘉政擔任第八屆（屆滿）、第九屆（辭任）管理委員會主任委員，業已擔任兩屆主任委員，則依據內政部函示、最高法院109年度台上字第2792號判決之見解，本件被告王嘉政並不得當選第三任期之管理委員會委員或被推選為管理負責人，否則將違反本條例第29條第3項之規定而無效，且管理委員管理公寓大廈事物，立法緣由係避免由特定人士長期把持管理委員會，妨害公共事物運作，雖員林國宅管理委員第8屆法院判決當選無效確定，但並不影響被告王嘉政已任職期滿事實上並無可恢復原狀，自應解釋其已任滿一屆，不得連任，始符合法規範意旨。

八、被告員林國宅公寓大廈管理委員會雖以本條例第25條第3項之規定，而連署推選召集人、管理負責人，惟連署推選召集人，係因尚未成立管理委員會或成立管理委員會後管理委員任期屆滿之情況下，始連署推選之，其係來自因區分所有權人會議應推舉召集人一人以召開會議，故該召集人並無代表全體區分所有權人之效力，其職權亦僅限於召集會議，並無實權；至管理負責人，係於尚未成立管理委員會之情況下，始需有管理負責人之存在，或內政部所特別解釋因疫情而無法選任管理委員並互選主任委員對外代表，視同無管理委員會，始有管理負責人之必要，本件並無類此情形，被告等行為即屬於法有違。

九、因此，第三人員林國宅公寓大廈管理委員會既早已成立且第九屆仍持續運作下，則被告王嘉政於111年4月即開始連署推選召集人（證物三），違反本條例第25條第3項及員林國宅公寓大廈住戶規約第3條第1項之規定（證物四），

應屬無效；又被告王嘉政被連署推選為管理負責人，違反本條例第29條第3、第6項、第29條之1第1項規定，亦屬無效。故被告王嘉政以被連署推選為召集人，而於111年10月1日召開臨時區分所有權人會議所為之決議（證物五），即因未具合法之召集人身份，致違反民法第56條規定，而自始無效，是原告聲明求為判決：㈠確認被告王嘉政於民國111年7月20日公告被連署推選為召集人無效。㈡確認被告員林國宅公寓大廈管理委員會所為連署推選被告王嘉政為召集人並取得管理負責人資格無效。㈢確認被告王嘉政於111年10月1日召開臨時區分所有權人會議所為之決議無效，為有理由，應予准許，判決如主文所示。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述，經審酌與判決結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條本文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　27　　日

民事第四庭　　法　官　李言孫

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　　112　　年　　10　　月　　27　　日

書記官　廖涵萱