

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第1060號

原告 締優開發事業股份有限公司

法定代理人 賴志賢

原告 張仁源

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

法定代理人 張荐園

訴訟代理人 陳建良律師

上列當事人間請求確認管理委員當選無效事件，本院於民國113年2月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告於民國112年9月9日所為辦理選任第10屆管理委員選舉，並以員宅召字第1120900001號公告第10屆管理委員會如附件所示之管理委員當選無效。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告為員林國宅公寓大廈(下稱員林國宅)住家、百貨、店鋪之區分所有權人。員林國宅第7屆管理委員經判決當選無效確定(本院106年度訴字第591號、臺灣高等法院臺中分院107年度上字第12號、最高法院109年度台上字第1168號)；第8屆管理委員亦經判決當選無效確定(本院108年度訴字第972號、臺灣高等法院臺中分院109年度上字第384號、最高法院111年度台上字第1134號)；第9屆管理委員全部辭任後，補選之管理委員(任期於112年7月31日屆滿)當選無效事件則另案審理中(本院112年訴字第660號)。

(二)劉福盛原為被告第9屆員林國宅管理委員會監察委員，依員

01 林國宅公寓大廈住戶規約（下稱住戶規約）、公寓大廈管理
02 條例規定，召開區分所有權人會議，必須於後或擇期召開選
03 任管理委員之合法程序，其違法於112年9月9日未經召開區
04 分所有權人會議，直接辦理選任第10屆管理委員選舉，並以
05 員宅召字第1120900001號公告第10屆管理委員會管理委員當
06 選名單，應屬當選無效。從而就該次管理委員選舉是否有效，
07 即因原告尚有爭執而不明確，且此爭議攸關該屆當選之
08 管理委員會，得否代表被告區分所有權人團體執行職務，原
09 告亦為區分所有權人，其私法上地位自有受侵害之危險。

10 (三)按公寓大廈管理條例第25條第3項前段規定「區分所有權人
11 會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責
12 人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責
13 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
14 日起，視同解任…」。又依住戶規約第5條第5項規定，第9
15 屆管理委員會須由當屆辦理下一屆委員選任，劉福盛刻意規
16 避住戶規約規定所為召集管理委員選任之事務，應為無效。

17 (四)按公寓大廈管理條例第30條、第37條、第39條、住戶規約第
18 5條第3項規定，管理委員會會議決議內容不得違反公寓大廈
19 管理條例、規約或區分所有權人會議決議，且管理委員選舉
20 得於定期區分所有權人會議召開期間同時舉行，或待會議結
21 束後由管理委員會另行擇期辦理；管理委員選舉辦法若有變
22 更時，不得於區分所有權人會議期間辦理，管理委員會應於
23 區分所有權人會議結束後另行擇期辦理。本件並無先行舉辦
24 區分所有權人會議後，或擇期舉辦管理委員選舉，違反公寓
25 大廈管理條例第29條第2項、住戶規約第5條第3項規定。

26 (五)被告於第9屆管理委員任期屆滿前，不依法召開區分所有權
27 會議，規避住戶規約第5條第5項規定。劉福盛取得召集人權
28 後，不召開區分所有權人會議，致員林國宅區分所有權人及
29 住戶皆無從在區分所有權人會議中為共同事務及涉及權利義
30 務有關事項進行討論、監督、質詢管理委員會，違反公寓大
31 廈管理條例第3條第7項規定，被告直接辦理員林國宅第10屆

01 管理委員會委員選任，違反住戶規約第5條第3項規定，並抵
02 觸公寓大廈管理條例第3條第12款、第30條、第37條、第39
03 條等規定，為此請求確認附件所示第10屆管理委員當選無效
04 等語。並聲明：如主文第1項所示。

05 二、被告答辯：

06 (一)員林國宅第10屆管理委員選舉，因並未於112年7月31日第9
07 屆補選管理委員任期屆滿前辦理，自112年8月1日起已無管
08 理委員，故區分所有權人劉福盛自112年8月1日至8月3日間
09 徵求推舉劉福盛為區分所有權人會議召集人(下稱召集人)之
10 連署，取得共280人連署後，將連署結果於112年8月3日至8
11 月13日公告10日。劉福盛於112年8月14日依系爭規約第5條
12 第2款規定，公告員林國宅第10屆管理委員選舉辦法，自112
13 年8月14日至112年8月23日期間受理管理委員候選人登記，
14 再於112年8月30日公告管理委員候選人名單、同年9月9日上
15 午8時至下午4時於員林國宅丙三棟林森路231巷6號1樓(管理
16 站旁)投票選舉管理委員。選舉結果共有高玉銘等23名候選
17 人當選管理委員，召集人劉福盛於112年9月9日公告選舉結
18 果及當選名單，於112年9月15日召開第10屆管理委員會第1
19 次會議，辦理主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員
20 選舉，選任張荇園為主任委員、郭秋松為副主任委員、劉福
21 盛為監察委員、魏隨豐為財務委員，於112年9月21日向彰化
22 縣員林市公所報備，彰化縣員林市公所則於112年10月13日
23 發函同意報備。

24 (二)按公寓大廈管理條例第29條第3、4項規定「管理委員、主任
25 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
26 定，任期1至2年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及
27 監察業務之管理委員，連選得連任1次，其餘管理委員，連
28 選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期1
29 年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管
30 理委員，連選得連任1次，其餘管理委員，連選得連任。前
31 項管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有

第20條第2項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。」、第25條第3、4項規定「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一人為召集人；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。召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣(市)主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要指定區分所有權人1人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至互推召集人為止。」，公寓大廈管理條例施行細則第7條規定「本條例第25條第3項所定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。」。

(三)員林國宅管理組織為經區分所有權人選任管理委員組成之管理委員會，規約並無選任、設置管理負責人之規定。原告為杯葛員林國宅管理事務運作，自106年起即連續對第7、8、9屆員林國宅管理委員會選舉結果提起確認無效訴訟。員林國宅補選第9屆管理委員任期於112年7月31日屆滿，屆滿前原管理委員並未舉辦次屆管理委員選舉，員林國宅即無區分所有權人會議召集人。劉福盛經連署推選為召集人，經公告10日生效後，依員林國宅公寓大廈規約第5條第2款「委員名額之分配，各棟推選1名，(丙七、八)1名，(丙九、十)1名，百貨、商場保留7名。於選舉前15日由召集人公告選舉辦法」之規定，公告選舉辦法，辦理第10屆管理委員選舉，自屬有據。

(四)住戶規約第5條第5項規定「次屆管理委員之選務由當屆委員

會統一辦理登記、資格審查、公告候選人名單、選舉、公告當選名單、召開第一次委員會會議。」，所謂當屆管理委員會，必係由具管理委員資格之人所組成者，始足當之。若管理委員均已因任期屆滿而解任，顯即無管理委員會可辦理次屆管理委員之選務。員林國宅補選第9屆全部管理委員，同經原告以召集人連署無效、不適格等理由，訴請確認當選無效(本院112年度訴字第660號民事訴訟事件)。若由補選第9屆管理委員所組成之管理委員會辦理選務，顯又將面臨選務由不適格之人辦理而無效之爭議，連鎖影響，無止無休。況補選第9屆管理委員會未辦理次屆管理委員選務，並不因此使其管理委員資格得延續，亦無法變更員林國宅處於無召集人狀態，劉福盛經區分所有權人依法定程序推選，顯不受補選第9屆管理委員會未依規約辦理選務影響。關於召集人得否未召開區分所有權人會議，而逕行辦理次屆管理委員選舉之爭執，於員林國宅第7屆管理委員選舉時即曾發生，經臺灣高等法院臺中分院107年上字第12號民事判決肯認，並經最高法院維持。由是可知，管理委員之選舉，其性質與區分所有權人會議相當，在員林國宅已無管理委員狀態下，召集人自有權辦理管理委員選舉，無須先召開區分所有權人會議。況住戶規約第5條第2項明定「於選舉前15日由召集權人公告選舉辦法」，足見管理委員選舉同係由「召集人」辦理，並不因是否召開區分所有權人會議而有異。原告主張召集人應先召開區分所有權會議，再辦理管理委員選舉，並不可採等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、爭點整理：

(一)兩造不爭執之事實：

1. 原告為員林國宅區分所有權人。
2. 員林國宅第9屆補選管理委員任期於112年7月31日屆滿，屆滿前並未辦理第10屆管理委員選舉，故員林國宅自112年8月1日起無管理委員。
3. 劉福盛為員林國宅區分所有權人，具擔任區分所有權人會議

01 召集人資格。

02 4. 劉福盛自112年8月1日至8月3日間徵求推舉劉福盛為召集人
03 之連署，取得共280人連署後，將連署結果於112年8月3日至
04 8月13日於員林國宅公告欄公告10日，劉福盛自112年8月14
05 日起為員林國宅區分所有權人會議召集人。

06 5. 劉福盛於112年8月14日，依住戶規約第5條第2款規定，以召
07 集人身分公告員林國宅第10屆管理委員選舉辦法，自112年8
08 月14日至8月23日期間受理管理委員候選人登記，再於112年
09 8月30日公告管理委員候選人名單、同年9月9日上午8時至下
10 午4時於員林國宅丙三棟林森路231巷6號1樓(管理站旁)投票
11 選舉第10屆管理委員。

12 6. 員林國宅第10屆管理委員選舉結果共有高玉銘等23名候選人
13 當選管理委員，召集人劉福盛於112年9月9日公告選舉結果
14 及當選名單，於112年9月15日召開第10屆管理委員會第1次
15 會議，辦理主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員選
16 舉，選任張荐圍為主任委員、郭秋松為副主任委員、劉福盛
17 為監察委員、魏隨豐為財務委員。

18 7. 員林國宅第10屆管理委員會於112年9月21日向彰化縣員林市
19 公所報備主任委員經改選變更為張荐圍，彰化縣員林市公所
20 於112年10月13日發函同意報備。

21 (二)本件爭點：召集人劉福盛未召開區分所有權人會議，即辦理
22 第10屆管理委員選舉，是否違反公寓大廈管理條例、住戶規
23 約之規定，致第10屆管理委員當選無效？

24 四、得心證之理由：

25 (一)按本條例未規定者，適用其他法令之規定。公寓大廈管理條
26 例第1條第2項定有明文。本件係在未召開區分所有權人會議
27 之情形下，選舉管理委員，則選舉結果如有違反法令或住戶
28 規約者，得類推適用民法第56條第2項之規定。

29 (二)按「管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公
30 寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管
31 理委員所設立之組織。」、「公寓大廈成立管理委員會者，

01 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
02 委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員
03 人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權
04 人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」，公寓大
05 廈管理條例第3條第9款、第29條第2項定有明文。而對於員
06 林國宅管理委員選舉，住戶規約第5條第3項已規定「管理委
07 員選舉得於定期區分所有權人會議召開期間同時舉行，或待
08 會議結束後由管委會另行擇期辦理；管理委員選舉辦法若有
09 變更時，不得於區分所有權人會議期間辦理，管委會應於區
10 分所有權人會議結束後另行擇期辦理。」甚明（見本院卷第
11 158頁），自不得省略召開區分所有權人會議之程序，逕為
12 辦理管理委員選舉。則召集人劉福盛未召開區分所有權人會
13 議，即辦理第10屆管理委員選舉，自屬違反上開公寓大廈管
14 理條例及住戶規約之規定。至於被告雖辯稱關於召集人得否
15 未召開區分所有權人會議，而逕行辦理次屆管理委員選舉，
16 於員林國宅第7屆管理委員選舉時即曾發生，經臺灣高等法
17 院臺中分院107年度上字第12號民事判決肯認，並經最高法
18 院維持云云。惟上開判決認為員林國宅之管理委員選舉，性
19 質上與區分所有權人會議就特定事項聚合決定之意見表示形
20 式相當，對於管理委員選舉之選舉結果，如有違反法令或規
21 約者，亦自得類推適用民法第56條第2項之規定（見本院卷第
22 102頁），並未認定不須依住戶規約第5條第3項規定辦理，故
23 被告上開所辯，為無可採。

24 (三)綜上所述，原告主張被告辦理選任第10屆管理委員選舉，違
25 反公寓大廈管理條例第29條第2項及住戶規定第5條第3項之
26 規定而無效，應為可採。從而，原告請求確認被告於112年9
27 月9日所為辦理選任第10屆管理委員選舉，並以員宅召字第1
28 120900001號公告第10屆管理委員會如附件所示之管理委員
29 當選無效，為有理由，應予准許。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
31 決結果無影響，無庸逐一論述，併此敘明。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
02 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
03 民事第三庭 法 官 羅秀緞
04 以上正本係照原本作成。
05 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
06 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
08 書記官 卓俊杰