臺灣彰化地方法院民事判決

115年度訴字第459號

原　　告　締優開發事業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　賴志賢

訴訟代理人　劉智偉律師

複代理人　　駱晁偉律師

被　　告　員林國宅公寓大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　王嘉政

訴訟代理人　洪志賢律師

複代理人　　林宏炫律師

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115年9月23日言詞辯論終結，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、程序部分

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。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（最高法院52年台上字第1240號裁判意旨參照）。又公寓大廈區分所有權人會議，係區分所有權人為共同事務及涉及權利義務有關事項，召集全體區分所有權人舉行之會議，為公寓大廈管理條例第3條第7款所明定，而區分所有權人會議之決議，係多數區分所有權人集合之意思表示而成立之法律行為，雖非法律關係本身，然其所為決議常為多數法律關係基礎，該法律關係基礎事實存否如生爭執，公寓大廈區分所有權人或利害

關係人之私法上地位即有受侵害之危險。本件原告原告除提起撤銷之訴外，就當選效力部分另提起確認之訴，主張其為員林國宅公寓大廈（下稱員林國宅）之區分所有權人，被告於民國115年2月7日召開第11屆管理委員選舉決議選任曹彩鳳、賴淑娟、王錦祥、汪芳淇、魏玉葉、林錦陽、劉志豐等7人為管理委員，前開選舉決議是否無效，攸關該屆管理委員會各項職務執行之合法性，原告為員林國宅之區分所有權人，其權益將因前開法律關係存否而處於不安之狀態，並得以確認判決除去之，揆諸前開說明，原告提起本件確認管理委員當選無效之訴，有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

貳、實體部分

一、原告主張略以：緣原告為員林國宅地上1、2層及地下1層之百貨商場建物所有權人。依公寓大廈管理條例第30條第1、2項明定區權人會議應提前公告並載明開會內容、選任管理委員不得以臨時動議提出，旨在使區權人提前知悉，有利事前準備，員林國宅公寓大廈住戶規約（下稱系爭規約）第5條第2項另規定選舉辦法應於選舉前15日由召集人公告，應屬強制規定。詎被告於民國115年2月7日召開第11屆(第2次)管理委員選舉，未依規約於15日前公告選舉辦法，遲至會議召開前之115年1月31日、115年2月2日，方分別以員宅召字第000000000號函、第000000000號函公告候選人名單、當選要件、投票時地及方式，違反規約所定15日期間，顯有召集程序違反規約之程序瑕疵。則原告未出席該次選舉，類推適用民法第56條第1項之規定，得於選任決議後3個月內訴請法院撤銷決議。此外，員林國宅區分所有權包含一般住戶及百貨商鋪，依系爭規約第5條第2項規定管理委員名額分配由各棟推選1名，丙7及8推選1名，丙9及10推選1名，百貨及商場保留7名，大致上係按彰化縣國民住宅管理維護基金作為公寓大廈公共基金提撥辦法（下稱系爭辦法）第5條第2款依「區分所有權專有部分面積比例」分配委員名額，旨在確保不同

住戶性質之區分所有權人均有代表參與社區管理事務，以免特定性質住戶壟斷全部席次，形成權益失衡。依此計算百貨及商場管理委員名額應係「百貨4名、商鋪3名」（下稱系爭席次分配），此亦有原證9之員林國宅百貨商鋪公寓大廈住戶規約（下簡稱百貨商鋪規約）第12條第2項、111年8月20日百貨商鋪臨時區分所有權人會議紀錄、原告112年締字第1120908001A號函、被告112年10月24日簽呈可參，堪認被告明知並認同系爭席次分配。然查115年2月7日公告選舉結果百貨商鋪席次全由商鋪方代表擔任，違背系爭席次分配，架空規約比例保障意旨，剝奪百貨方依持分應享有參與管委會之權能，有悖誠信而屬權利濫用。從而，被告辦理員林國宅第11屆管理委員選舉，召集程序違反系爭規約第5條第2項之法定公告期限，類推適用民法第56條第1項規定，召集程序及後續選任決議應予撤銷；且選任結果排除原告參與權，架空規約保留席次之規範意旨，為權利濫用，類推適用民法第56條第2項規定，選任決議及當選公告應為無效。至被告辯稱已於115年1月17日已公告選舉辦法，然該公告並未表明完整選舉辦法，被告雖辯稱細節已授權承辦人員自行決定，惟仍應受規約第5條第2項關於15日前公告之規定拘束，且被告違反前開規約致決議瑕疵已有前例可循。被告另援引內政部函釋主張無論自然人或法人住戶均以當選管理委員1名為限，然原證17之被告函文已可認被告自認系爭席次分配存在，且行政函釋不得牴觸法律或增設法所無之限制，而公寓大廈管理條例並未限制僅得指派1人出席區權會及選任管理委員1席，被告罔顧原告之專有部分面積較多，任由商鋪方攫取全部委員席次，原告無任何席次參與，違背規約及系爭辦法保障人平等參與會議之意旨，故選任決議違反系爭席次分配，應屬無效。被告再指摘原告未繳管理費應無權參與管委會。然住戶欠繳管理費係私法爭議，且尚有爭議，自不得執此剝奪選舉權，遑論系爭規約僅規定欠費不得充任委員，並非不得選舉。被告復主張臺灣高等法院臺中分院107年度

上字第12號判決於本件有爭點效云云。然系爭席次分配於該案並未被列為重要爭點，即未經實質判斷，該案判決理由於本件並無爭點效可言。為此，爰提起本訴請求撤銷決議及確認選舉結果無效等語。並聲明：被告分別於115年1月31日、同年2月2日以員宅召字第000000000號、員宅召字第000000000號公告，於115年2月7日召開之員林國宅公寓大廈第11屆(第2次)管理委員選舉應予撤銷；確認被告於115年2月7日辦理員林國宅公寓大廈第11屆管理委員選舉，並以員宅召字第000000000號公告第11屆管理委員會委員當選無效。

二、被告則以：

㈠原告主張被告未於選舉前15日公告完整選舉辦法，為程序瑕疵而應撤銷云云。依公寓大廈管理條例第29條第2項，選任及解任管理委員係授權區分所有權人會議以規約定之，如規約並未規定，則由區分所有權人會議決議之。員林國宅115年1月3日114年度區分所有權人臨時會，經出席區權人99.09%通過員林國宅第11屆管理委員選舉辦法，並授權召集人王嘉政辦理選舉，於115年1月17日公告選舉辦法，載明選出人數、產生方法、當選條件、競選人登記資格、應備書件及注意事項、投票方式等，僅就投票日期、時間、地點等表示「投票日期、時間、地點：候選人資格審查完成後，再行公告候選人選舉名單與選舉日期、時間及地點」（本院卷第113頁）。嗣於115年1月31日公告投票日期、時間、地點，再於同年月2日公告投票日期、時間、地點，於2月7日辦理選舉投票並公告選舉結果，算至同年2月7日選舉，已符合系爭規約15日期間之規定，是被告辦理管理委員選舉，並未違反強制或禁止規定或背於公序良俗，自屬有效。至原告雖指摘2月2日公告候選人名單算至2月7日未滿15日云云。然被告於2月2日公告名單係依選舉辦法執行資格審查後通知審查結果，性質為「觀念通知」或「選務程序之進行」，並非創設或變更選務規範，尚無須於投票前15日為之。原告將「選舉

辦法」與「候選人名單公告」混為一談，實屬誤解。參以內政部營建署99年6月15日營署建管字第0990037264號函（見本院卷第249頁）亦指出公寓大廈管理條例第30條第2項之選任事項係指通知將舉行選任，非謂任何細節均須於開會前公告，亦可徵通知審查結果非必於15日前為之。原告另援引高等法院高雄分院105年度上字第270號、士林地方法院104年度訴字第1618號判決為依據。然高雄高分院105上字第270號案件事實係僅一次公告即召開區權會同時通過規約及選舉管理委員；士林地院104年度訴字第1618號案件則係涉及區權會開會通知是否應記載區權人提出之修正案，均與本件情節迥異，不得比附援引。原告復指摘115年1月3日區分所有權人臨時會議通過之選舉辦法未辦理規約變更登記及報備為由，本件選舉仍應受規約關於15日公告期限之拘束云云。然115年1月3日區分所有權人臨時會議係依據公寓大廈管理條例第32條規定舉行，經出席住戶445票佔99.09%同意並公告，縱使未經主管機關備查，然備查係主管機關對社區自治事項之行政管理措施，僅屬訓示規定，並非生效要件，未經報備充其量為行政瑕疵，並不影響決議效力。且該次決議結果並未違反強制或禁止規定或有悖公序良俗，即難謂無效。

㈡原告為阻止被告管委會運作，此前已提起確認員林國宅第7屆管委會當選無效之訴，經本院106年度訴字第591號判決管理委員當選無效、管理委員會選舉應予撤銷，被告不服提起上訴，高等法院臺中分院107年度上字第12號判決廢棄原判決撤銷管委會選舉部分，惟仍認為委員當選無效，被告再提起第三審上訴，經最高法院109年度台上字第1168號裁定駁回確定在案。系爭規約第5條第2項自前開案件判決後未曾改變，兩造就前開規約規定於該案件訴訟列為重要爭點並為實質攻防，是前開高等法院判決就員林國宅管委會選舉之認定，於本件應有爭點效。則參照前開高等法院台中分院判決見解：「…3月18日公告實已就系爭選舉之選舉辦法，除『投票日期、時間、地點』外均為詳盡公告。另觀諸4月26

日公告內容，則僅公告各區候選人符合資格名冊、選舉日期、選舉地點，並重申3月18日公告已載明之投票方式、投票人資格、候選人當選之要件， 顯然並非就系爭選舉公告新的『選舉辦法』，則上訴人抗辯稱：上訴人已於106年3月18日公告系爭選舉之選舉辦法，4月26日公告僅係3月18日公告之補充等語，洵屬有據」。則被告依前開高等法院意見辦理第11屆管委會選舉，於115年1月17日公告選舉辦法，於115年2月2日補充公告投票日期、時間及地點，於115年2月7日辦理選舉投票並公告，符合系爭規約之規定，於程序並無瑕疵，且本件應受前開判決理由爭點效拘束。縱認系爭選舉公告時距投票未滿15日而有程序瑕疵。然原告積欠管理費達千萬元之譜，依規約第8條第1項第6款「不得充任管理委員」，是故即使給予原告充足時間，仍無法改變其無參選資格之事實及選舉結果，堪認程序瑕疵並非重大，類推適用公司法第189條之1規定，仍應認原告請求撤銷為無理由。

㈢原告主張員林國宅管理委員百貨商鋪席次應按「百貨4名、商鋪3名」分配，並無依據。為保障百貨及商場整體於管委會有一定參與權，系爭規約第5條第2項規定百貨商鋪管理委員名額為7名，然並未明定百貨、商鋪各自席次若干，則員林國宅第11屆管理委員選舉百貨商鋪住戶管理委員當選人為曹彩鳳、賴淑娟、王錦祥、汪芳淇、魏玉葉、林錦陽、劉志豐等7人，固然由商鋪方全數取得，仍符合規約規定。至原告雖以原證9之百貨商鋪規約第12條第2項主張百貨商鋪管委席次應按「百貨4名、商鋪3名」分配，然百貨商鋪規約並非員林國宅區分所有人會議通過之規約，依債之相對性原則，僅在其構成員間有拘束力，並不拘束被告。且依被證14之彰化縣政府函文，關於區分所有權人成立專屬管委會問題，縣府表示依公寓大廈管理條例第26條規定，成立辦公商場管委會需經「其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定」，然員林國宅區權會未曾決議成立辦公商場管理委員會，規約亦未明定辦公商場得另行成立

管理委員會，原告自不得以其自行訂立之百貨商鋪規約對被告主張系爭席次分配。再者，依公寓大廈管理條例第29條第2項、第5項規定管理委員係以選任或推選方式產生，並非「指派」，原告援引經濟部關於公司法人代表之函釋，係混淆法人與公寓大廈管理之差異。原告另以系爭辦法為依據，主張應依據專有部分面積比例計算委員名額以保障百貨商鋪住戶參與權云云。然系爭辦法係依國民住宅條例第18-1條第2項訂定，惟國民住宅條例已於104年1月7日廢止，系爭辦法是否仍為有效法規，並非無疑。且該辦法係規定按面積比例選出管理委員，並非分配名額，違反之效果係不得申請核撥管理維護基金，亦非重新分配名額，原告執此主張應按專有部分面積占比分配名額，難謂有據。況以內政部營建署102年2月20日營署建管字第1020009219號函：「為避免產生特定住戶把持管理委員會之現象，無論住戶為自然人或法人，均應以被選任為1名管理委員為限」（本院卷第279頁），然百貨方僅原告1人，原告主張應按其指派4名代表擔任管理委員，亦有違前開函釋意旨。至原告雖主張本件應按法務部函釋認定，然依公寓大廈管理條例第2條規定以內政部為主管機關，本件自應以內政部意見認定。原告另指本次選舉結果百貨商鋪席次全數由商鋪商鋪方取得，全然剝奪百貨方參與權，情節嚴重而應解為無效。惟原告自105年8月起至112年8月止積欠管理費00000000元，依規約不具參選資格，則原告未能取得任何席次，係其怠於履行義務之結果，並非被告刻意排除其參與，自不得執此可歸責於己之事由，據以主張選舉無效。

㈣原告另主張系爭席次分配為歷來慣行，應受信賴保護云云。然被告依規約辦理管理委員選舉，從未通過任何關於管理委員席次分配之決議，亦無為任何引起原告信賴之行為。至原告雖提出原證3、4主張被告明知並同意系爭席次分配。然原證4之簽呈實係內部擬稿，並未對外公告，且該簽呈記載「擬辦：提交委員會重要委員先行專案討論，必要時再交由

全體委員會決議辦理」等語，可知被告就原告提案尚在內部討論，並未對外生效，自無從產生信賴。則原告並無任何信賴基礎，自不得主張信賴保護。實情係被告收受原證3之函文後，即於112年9月21日以被證8函覆表示原告未於期限內推派代表參選及積欠管理費，故不得充任管理委員，拒絕原告請求。並於同年月22日管委會會議將原告前開提案提列臨時動議決議：「…締優公司爭取委員會成員名額案，待締優公司…按時繳交管理費用後辦理」（本院卷第129至132頁），再於114年間以被證15之員宅字第114090002號函拒絕原告請求，可見被告數度明確拒絕原告提案，並無同意或默示同意。且保障名額應明定於規約或區權人會議決議，並非管委會可自行決定，原告僅以前開簽呈主張其受信賴保護，被告應受拘束，應屬無據。

㈤原告復以原證17之115年7月10日員宅字第115070001號函，主張被告自認系爭名額分配存在及百貨商鋪專屬管委會成立。然原證17之函文說明三標題「內部專屬管理組織席次規範之實體事證」可知係用來說明原告起訴所主張，非謂被告同意系爭席次，且席次分配須經區權會決議，並非被告得自行決定，是縱認前開函文為被告自認，亦因與規約相悖而為與事實不符，仍得撤銷自認。說明四則係因原告積欠多年管理費，惟每屆管理委員選舉後即提出當選無效之訴阻撓管委會正常運作，卻又請求管委會支付修繕費用，被告遂提出意見供縣府參考以釐清權責。原告據此主張被告自認，並無依據。且依公寓大廈管理條例第26條規定成立專屬管理委員會須「該區分所有權人過半數書面同意，及區分所有權人會議決議或規約明定」，故百貨商鋪管理委員會是否合法成立，屬法律解釋問題，並非事實問題，並無自認規定之適用。況依被證18之彰化縣政府115年8月11日函覆可知並無相關報備紀錄，該專屬管委會並未合法成立，縱認前開函文為被告自認，仍因與事實不符而得撤銷自認。

㈥是故，員林國宅第11屆管理委員選舉係區權會決議及規約規

定辦理，並無原告指訴之程序瑕疵；系爭規約僅要求保留百貨商場住戶管理委員名額共7名，並未要求按「百貨4名、商鋪3名」分配，而被告辦理員林國宅第11屆管理委員選舉百貨商場住戶確有7名當選，被告確有遵守規約。職是，原告主張員林國宅第11屆管理委員選舉應予撤銷，及管理委員當選無效應屬無據等語置辯。並為答辯聲明：原告之訴駁回。

三、經兩造整理及簡化爭點，結果如下（見本院卷第393至395頁，本院依判決格式調整文字）：

㈠兩造不爭執事項

1.員林國宅社區公寓大廈住戶規約第5條第2項約定：委員名額之分配，各棟推選一名。(丙七、八)一名，(丙九、十)一名，百貨、商場保留七名。於選舉前十五日由召集人公告選舉辦法，主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員由區分所有權人任之。其他委員由區分所有權人本人或配偶、直系親屬任之。

2.被告於115年1月3日由召集人王嘉政召開114年臨時區分所有權人會議，表決通過如該次會議紀錄附件1之選舉辦法，並授權召集人王嘉政據以辦理選舉事宜。115年1月17日由有召集權人王嘉政公告員林國宅公寓大廈第11屆管理委員(第2次)選舉辦法如卷113頁所示。

3.被告於115年1月31日公告第11屆管理委員(第2次)候選人名單、選舉投票日期、時間、地點，並於翌日撤銷前開選舉公告，再於115年2月2日公告候選人名單、選舉投票日期、時間、地點（本院卷115至119頁）。

4.原告就被告第七屆管委會提起撤銷及當選無效訴訟，經本院106年訴字第591號判決認定第七屆管理委員選舉應予撤銷及當選無效，台中高分院以107年度上字第12號判決廢棄管理委員選舉應予撤銷部分，並駁回原告在第一審之訴，經上訴最高法院後確定。

5.原告於106年7月2日與員林國宅辦公及商場區分所有權人訂立員林國宅百貨商鋪公寓大廈住戶規約。然並未依公寓大廈

管理條例第26條經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定下列各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向主管機關報備。

6.彰化縣政府迄至115年8月11日前，並無員林國宅百貨商鋪公寓大廈管理委員會之報備紀錄及相關資料。

7.被告管理委員會自第七屆管理委員會選舉後，第七、八、九、十、十一屆均無百貨方之推選人當選管理委員。

㈡本件爭執事項

1.原告主張第11屆第2次選舉程序被告未依系爭規約於15日前公告選舉辦法，已違反規約所定公告期限，召集程序及選任決議應予撤銷，有無理由?

2.原告主張第11屆第2次選舉程序未依百貨4名、商鋪3名之分配結果選任，任由商鋪壟斷7名管委席次為權利濫用及違反誠信原則，應類推適用民法第56條第2項，確認該次管理委員當選無效，有無理由?

四、得心證之理由

㈠系爭選舉並無違反系爭規約第5條第2項「於選舉前15日由召集權人公告選舉辦法」之規定：

1.按本條例未規定者，適用其他法令之規定，公寓大廈管理條例第1條第2項定有明文。總會之召集程序或決議方法違反法令或章程時，社員得於決議後3個月內請求法院撤銷其決議；但出席社員對召集程序或決議方法未當場表示異議者，不在此限，民法第56條第1項亦有明定。又按公寓大廈管委會為人的組織體，區權會為其最高意思機關，主要係為區分所有建物內各區權人之利害關係事項所召開，其決議係屬多數區權人意思表示一致之行為而發生一定私法上之效力，其性質與民法社團總會相同，法理上自得援用民法有關社團總會決議之相關規定（最高法院92年度台上字第9號判決參照）。區權會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，依公寓條例第1條第2項規定，應適用民法第56條第1項撤銷

總會決議之規定，由區權人請求法院撤銷區權會之決議（最高法院92年度台上字第2517號判決參照）。查原告為員林國宅公寓大廈區分所有權人，未參加115年2月7日選任決議，為兩造所不爭執，原告於115年4月16日提起本件訴訟，有民事起訴狀上本院收文戳章可憑，則其請求撤銷選任決議，未逾3個月除斥期間，先予敘明。

2.原告主張被告未於系爭選舉召開前15日公告選舉辦法，違反系爭規約第5條第2項關於公告期限之規定，所為選任決議應予撤銷。查系爭規約第5條第2項規定：「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，主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員由區分所有權人任之。其他委員由區分所有權人本人或配偶、直系親屬任之。」而查被告於115年1月17日由有召集權人王嘉政以發文字號員宅召字第000000000號公告主旨為：「公告本國宅公寓大廈管理委員會第11屆管理(第2次)選舉辦法」，公告內容包含：⑴應選任總數及各區應選委員。⑵當選票數門檻。⑶百貨商場保留名額7名。⑷候選人登記方式、資格、日期、地點、應備書件及注意事項、投票方式等，並載明投票之日期、時間、地點待候選人資格審查完畢後再行公告候選人名單與選舉日期時間及地點等（見本院卷第113頁）；同年1月31日員宅召字第000000000號公告主旨為：「公告本員林國宅公寓大廈第11屆(第2次)管理委員各(棟)選舉區候選人名單及選舉投票日期、時間、地點，請屆時踴躍參加投票，如不克參加以棄權論，不得異議」（見本院卷第115頁）；同年2月1日公告主旨為：「公告撤銷115年01月31日發布之『員宅召字第000000000號』選舉公告，原公告內容即日起作廢，特此公告」（見本院卷第117頁）；同年2月2日員宅召字第000000000號公告主旨為：「公告本員林國宅公寓大廈第11屆(第2次)管理委員各(棟)選舉區候選人名單及選舉投票日期、時間、地點，請屆時踴躍參加投票，如不

克參加以棄權論，不得異議」（見本院卷第119頁）。

3.細繹前開歷次公告內容，115年1月17日公告主旨為公告系爭選舉之「選舉辦法」，公告事項載明應選出人數、產生方法、當選條件、競選人登記資格、時間、地點、應備書件及注意事項、投票方式，候選人登記日期為自115年1月17日起至1月23日止，惟投票日期、時間、地點「待候選人資格審查完成後，再行公告」。可認1月17日公告就系爭選舉之選舉辦法，除「投票日期、時間、地點及候選人名單」外，已為詳盡公告。1月31日則公告各區符合資格之候選人、選舉日期、選舉地點，並表示係依據115年1月17日公告之選舉辦法、彰化縣政府函文及114年臨時區分所有權人會議決議議案三辦理，內容並非公告新選舉辦法。而被告固於115年2月1日撤銷1月31日公告，並於2月2日再次公告，然撤銷前後之公告僅增加百貨及商場選區候選人1名，其他選舉事項並無變動。而115年1月3日區分所有權人臨時會議雖未經主管機關備查，然公寓大廈管理條例並未規定區分所有權人會議決議須經主管機關備查始生效力，主管機關備查，性質上僅為行政監督管理措施，並非成立或生效要件，不影響決議之效力。則被告辯稱於115年1月3日區分所有權人臨時會決議辦理選任，於1月17日公告選舉辦法，於2月2日僅係補充公告候選人名單及投票時間、地點，自1月17日起算至2月7日已逾15日，並未違反系爭規約第5條第2項規定，自屬有據。況員林國宅住戶規約第5條第2項所稱「選舉辦法」，前經臺灣高等法院臺中分院107年度上字第12號判決解釋認為，包含應選人數、產生方式、候選資格、登記程序及投票方式等事項，而不以候選人名單、投票日期、時間、地點為必要內容。該案亦係就同一社區、同一規約條文所為解釋，本院審酌本件事實與前案並無實質差異，自得採取相同見解。

4.基此，被告於115年1月17日公告系爭選舉之選舉辦法，迄至同年2月7日選舉並決議選任已逾15日，核與系爭規約第5條第2項所定「於選舉前15日由召集權人公告選舉辦法」之規

定並無不合。原告主張被告違反規約所定公告期限，系爭選舉之召集程序及選任決議應予撤銷，為無理由，不能准許。

㈡原告另主張被告管理委員席次未按「百貨4名、商鋪3名」之慣行分配，剝奪其等區分所有權之權益，為權利濫用、違反誠信原則而屬無效，亦屬無據。

1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。再按區分所有權人會議決議或規約是由區分所有權人所議決或訂定，本於私法自治原則，除其內容有違反強制或禁止規定，或背於公共秩序或善良風俗之情事外，即難謂其為無效（最高法院112年度台上字第1578號判決參照）。區分所有權人會議決議或規約是否無效，基於公平法理，法院固得加以審查，惟應從大廈全體住戶因該決議或規約之權利行使所能取得之利益，與該少數區分所有權人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之，不能單憑該決議或規約對少數區分所有權人現擁有之權益有所減損，即認其係藉由多數決方式，形成較少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，認以損害他人為主要目的，而屬權利濫用或違反誠信原則（最高法院97年度台上字第2347號判決參照）。

2.原告主張百貨商鋪管理委員保留席次應按「百貨4名、商鋪3名」分配。查系爭規約第5條第2項雖規定百貨及商鋪管理委員席次為7名，然並未明定百貨及商鋪各自席次為若干。至原告雖主張百貨及商鋪之區分所有權人已訂立百貨商鋪規約如原證9所示，其中第12條第2項規定商鋪委員為4名、百貨委員為5名，依此比例計算系爭規約所定百貨及商鋪保留席次即應按「百貨4名、商鋪3名」分配。然前開百貨商鋪規約係百貨及商鋪住戶自行訂立，並非員林國宅全體區分所有權人決議通過。且依公寓大廈管理條例第26條規定：「按非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之

出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定下列各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。」而依不爭執事項5、6所示，百貨商舖規約並未依前開規定辦理並向主管機關報備，自不能拘束被告。至原告雖稱曾發函通知被告，縱令屬實，僅為觀念通知，仍不發生拘束全體區分所有權人之效力，自不得執此主張被告應受百貨商舖規約所定席次拘束。

3.原告再以原證四之簽呈可見被告同意其推派4名法人代表，主張被告認同系爭席次分配等語。然查原證四之簽呈係被告內部簽文，姑不論是否對外生效，其主旨係就該屆委員選任及原告推派指派百貨商場委員乙事請求核示，說明載明原告發函推派委員4名為法人代表，擬辦則為「提交委員會重要委員先行專案討論，必要時由全體委員會議決議辦理，目前最大問題為原告積欠管理費如何繳交，及推舉合適委員代表與原告指派代表進行意見整合並研擬具體方案，送請核示後續辦」等語（見本院卷第35頁），全文中均無關於被告認同百貨住戶席次為4名之記載，自難認為確有「百貨4名、商舖3名」之慣行。參以被告歷來僅第7屆選舉選出商場委員1名，經臺灣高等法院臺中分院107年度上字第12號判決以不可再循往例將百貨商場管理委員席次減為1名，因認選舉結果違反規約而無效，此後歷次管理委員選舉，百貨方從未取得任何管理委員席次，此為兩造所不爭執，則原告自105年間取得區分所有權以來，未曾實際取得管理委員席次，其主張有「百貨4名、商舖3名」席次分配之慣行，應受信賴保障云云，實難認有據。原告復以原證17之被告函文為被告自認「百貨4名、商舖3名」席次分配，其不同意被告撤銷自認等語（見本院卷第382頁）。惟按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認

者，無庸舉證。自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之，民事訴訟法第279條第1、3項定有明文。查原證17之函文係被告就縣府發函要求兩造間釐清外牆修繕責任及限期改善一事中，陳報兩造間就本案之訴訟進度及原告起訴狀之主張，與民事訴訟法第279條規定之要件不符，即非自認，原告此部分主張，顯非可採，自亦無是否得撤銷自認可言，併予敘明。

4.又公寓大廈為目前社會一般國民集居之建築形態，為因應公寓大廈而衍生之複雜管理問題，因而於公寓大廈管理條例規定管理委員會之自治管理組織，是管理委員會係由區分所有權人會議中選任住戶擔任管理委員以利推動社區事務所設立之組織。管理委員會之組成、人數及選任方式，原則上應由區分所有權人依公寓大廈管理條例及規約內容自行決定，此屬區分所有權人會議自治事項，司法機關除有違反法令或規約之情形外，原則上應予尊重，不宜逕以司法判斷取代區分所有權人會議之決定。查原告主張應依百貨及商舖區分所有權比例分配管理委員席次，固非全然無據；惟系爭規約僅規定百貨商場保留7席管理委員，並未規定百貨區應選4名、商鋪區應選3名管理委員，原告復未能證明另有拘束全體區分所有權人之有效決議存在，自難據此認定系爭選舉違反規約或法令。原告僅以被告未確保百貨方得當選4名管理委員，主張系爭選舉決議違反規約、侵害其權益或係以損害其為目的而構成權利濫用等，即難認有據。

五、綜上所述，原告並未能證明系爭委員選舉之召集程序或決議方法有何違反法令或規約之處，及系爭決議內容有何違反法令或規約，或違反誠信原則、為權利濫用而屬無效之情形，從而，原告請求撤銷系爭選舉，並請求確認系爭選舉管理委員當選無效，均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，爰不一一贅述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　22　　日

民事第一庭　　法　官　范馨元

以上正本係照原本作成。

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。（均須按他造當事人之人數附繕本）。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　　115　　年　　10　　月　　27　　日

書記官　陳孟君