

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第554號

原告 王振益

訴訟代理人 楊瓊雅律師

被告 金財神大樓管理委員會

法定代理人 周鈺青

訴訟代理人 張自立

上列當事人間請求確認會議決議無效事件，本院於民國114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告先、備位之訴均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面

壹、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年度台上字第1240號裁判要旨同此見解）。次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。當事人於自認有所附加或限制者，應否視有自認，由法院審酌情形斷定之，民事訴訟法第279條第1、2項另有規定。故當事人於自認有所附加或限制者，於一造承認他造所主張事實部分即兩造陳述一致之範圍內成立自認，未自認部分則另依舉證責任分配之原則處理。且依前開規定，當事人主張之事實經他造自認者，依法

01 不負舉證責任；法院亦不得就他造自認之事實調查證據，另
02 為與其自認事實相反之判斷，並應以其自認為認定事實及裁
03 判之基礎（最高法院97年度台上字第2570號裁判要旨同此見
04 解）。

05 貳、查原告主張其為金財神大樓之區分所有權人，與被告於民國
06 113年4月28日召開113年度第1次區分所有權人大會第2次會
07 議（下稱系爭區分所有權人會議），系爭區分所有權人會議
08 有後述違反規定而決議無效，是先位聲明請求確認系爭區分
09 所有權人會議決議無效；被告則否認前開會議決議有無效事
10 由，其餘事實則不爭執。則原告為金財神大樓之區分所有權
11 人，與被告於前開時日召開系爭區分所有權人會議，並有前
12 開決議等事實，既為兩造所不爭執，復有原告所提建物所有
13 權狀（見本院卷第65頁）、系爭區分所有權人會議紀錄（見
14 本院卷第59至64頁）等在卷可證，自堪信為真實。則原告先
15 位之訴主張系爭決議無效，而請求確認系爭決議無效等事實
16 ，既為被告所否認，則系爭決議是否無效即屬存否不明確，
17 且此種不安之狀態，能以本件確認判決除去之，則依前開說
18 明，堪認原告先位之訴所提起本件確認之訴，有即受確認判
19 決之法律上利益，合先敘明。

20 乙、實體方面

21 壹、原告主張：

22 一、嘉義市政府於105年9月5日公告核定被告大樓擬定都市更新
23 事業計劃案，依中央補助都市更新條例第19條實施拉皮(原
24 證1，嘉義市政府公告，本院卷第21頁)。原告則為被告大樓
25 之區分所有權人（原證8，建物所有權狀，本院卷第65頁）

26 。被告為前開計劃案召開會議歷程如下：

27 （一）於109年6月30日召開109年度第10次管理委員會會議，討
28 論各項工作與決議事項；二、(三)建築師所提疑義摘要，
29 建議管委會盡速討論審議：1、本棟私人產權違章部分(5F
30 陽台…)，設計單位無法介入(無法做不符建築法規之設計
31)。(原證2，金財神大樓109年度第10次管理委員會會議記

錄，本院卷第23至29頁）。

(二) 於109年9月17日召開第109年度第14次管理委員會會議，會議紀錄壹、討論各項工作與決議事項：…監造建築師說明：(二)、市府要求應依原始申請使用執照圖說復原五樓鋁門窗，故責任歸屬應由五樓業主負責(原證3，金財神大樓109年度第14次管理委員會會議記錄，本院卷第31至35頁)。

(三) 於109年10月13日召開第109年度第17次管理委員會會議，紀錄壹、討論各項工作與決議事項：…二、討論有關109年度9月17日第14次委員會會議，會中決議請玖馨營造及趙文弘建築師事務所回函說明及建議五樓陽台內牆後續處理事宜。(二)監造單位說明：1、(2)以使照圖來看應有內牆，但五樓內裝拆除施工前，該內牆早已不存在。3、市府所堅持的理由之一是政府的補助款不得用於建物違章部分(原證4，金財神大樓109年度第17次管理委員會會議記錄，本院卷第37至41頁)。

(四) 於109年11月27日召開109年第19次管理委員會，會議紀錄壹、討論各項工作與決議事項：(一)、(2)市府發函五樓業主台灣金聯資產管理股份有限公司復原陽台外牆(因五樓陽台外推、違建)(二)、4、王律師說明：(1)、復原五樓陽台對外牆涉及無因管理、不當得利，所以五樓業主也將是管委會訴訟對象之一(原證5，金財神大樓109年度第19次管理委員會會議記錄，本院卷第43至47頁)。

(五) 於109年12月29日召開109年度第1次區分所有權人大會第2次會議紀錄第拾貳、提案討論：…說明：(三)、五樓陽台外牆復原工程經費為新臺幣(下同)2,098,000元。建議：(一)、決議：(一)、同意由管委會商場代墊工程款126票、反對0票。(原證6，金財神大樓109年度第1次區分所有權人大會第2次會議紀錄，本院卷第49至57頁)。

(六) 於113年4月28日召開113年度第1次區分所有權人大會第2次會議(下稱系爭區分所有權人會議)紀錄拾壹、各項提

案討論：一、…說明：因區分所有權人委託管委會代為提案將109年度第1次區分所有權人大會第2次會議所作成之建議進行法律訴訟追回代墊款，重新送交區權會決議不進行訴訟。建議：對於是否同意不進行法律訴訟追回商場管理費代墊五樓陽台外牆復原之工程款，送交區權會決議。決議：(一)同意179票、反對10票、其他11票。(二)、本案同意不進行法律訴訟追回商場管理費代墊五樓陽台外牆復原之工程款(原證7，金財神大樓113年度第1次區分所有權人大會第2次會議紀錄，本院卷第59至64頁)。

二、系爭區分所有權人會議有如下違反規定而屬決議無效，爰先位請求確認系爭區分所有權人會議決議無效：

(一) 被告於109年12月29日召開之第1次區分所有權人大會第2次會議決議：貳、提案討論…四、提案人…建議：(一)」已記載「為期都更第三期款能盡速撥付，建議由商場管理費先行代墊，待第三期都更補助款撥付後，再進行法律訴訟追回代墊款」(第53頁)等語，當時以126票決議通過前開決議，會議當場無人異議，前開決議又未經法院撤銷，則該決議有效，被告豈有違反上開決議事項不執行，另再以系爭區分所有權人會議重新表決之理？

(二) 據被告所提金財神大樓113年度第1次區分所有權人大會第2次會議出席簽到簿、金財神大樓113年度第1次區分所有權人大會第2次會議出席委託書」所載，被告之法定代理人周鈺青共委託代理26戶，明顯是第1次召開會議人數不足後，被告蒐集空白委託書，而逕由周鈺青片面持委託書開會，委託人簽立「出席委託書」時並不知被告安排何人代理，屬空白委託，應屬無效。故系爭大會出席人員(含代理出席)人數是否合法？原告因認系爭會議決議違反公寓大廈管理條例第27條、第32條及金財神大樓戶規約第8條規定，故系爭區分所有權人會議決議無效。

(三) 系爭大樓規約有說明大樓住宅及商場帳務分開，選票亦應分開，而5樓屬商場管委會管轄，住宅所有權人應無權干

涉表涉。詎系爭區分所有權人會議出席人員中，所有權人11席、台灣金聯66席(即5樓借貸利益關係人)，住宅所有權出席人86席、台灣金聯即5樓借貸利益關係人52席，共215席計票。其中出席人員中屬商場部分共77席、屬住宅部分138席，共同表決系爭區分所有權人會議提案5決議：同意179票(含住宅所有權人票數)、反對10票、其他11票。又前開提案5作成之決議，商場出席僅77票業如前述，與公寓大廈管理條例第32條後段，作成決議之門檻為108票之規定不符，故提案5決議表決顯有重大瑕疵。

(四) 既然系爭區分所有權人會議提案5係表決5樓陽台外牆復原等事，則本案5樓所有權人名下產權含5樓當事人在大樓內所有產權名下為受益人、利益關係人，應適用民法第52條第4項規定不得參與投票，應自行迴避而無表決權，否則有利益輸送疑慮。

(五) 又代墊款係債權債務關係，倘非經商場所有人全數同意，不可用區分所有權人大會重新提案來表決是否不進行法律訴訟追回代墊款，故屬大會決議無效。

三、對被告抗辯所為陳述與各項證據之意見：

(一) 被告提案「因區分所有權人委託管委會代為提案」與「目前是否提告追回商場代墊款，管委會收到正反兩方意見」云云，顯非事實，請被告提出該區分所有權人委託建議書。

(二) 對被告所提系爭區分所有權人會議出席簽到簿(本院卷第103至173頁)，其中被證1之委託有部分不合法，如被告法定代理人就代理26戶，顯係蒐集空白委託書，至其餘文書之製作名義人及內容的真正均不爭執。

(三) 對被告所提系爭區分所有權人會議出席委託書、議案表決單與金財神大樓重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表、金財神大樓重新召集區分所有權人會議決議成立公告(本院卷第181至247頁)，對被證2委託書之製作名義人真正不爭執，但代理人部分有爭執，因委託人並未委託

01 代理人；對被證3表決單之製作名義人及內容真正不爭執
02 ；對被證4統計表之製作名義人真正不爭執，但否認內容
03 真正，因計算方式與章程、住戶之規約、習慣不符；對被
04 證5決議成立公告之製作名義人真正不爭執，惟否認其內
05 容之真正。

06 四、並聲明：

- 07 (一) 先位聲明：1、確認系爭區分所有權人會議決議無效。2、
08 訴訟費用由被告負擔。
09 (二) 備位聲明：1、系爭區分所有權人會議中關於提案5之決議
10 應予撤銷。2、訴訟費用由被告負擔。

11 貳、被告則以：

12 一、先位聲明部分：

- 13 (一) 原告雖主張代墊款係債權債務關係，不得以區分所有權人
14 會議提案表決云云，然系爭區分所有權人大會決議並無違
15 反法令或章程之情事。
16 (二) 且原告主張系爭區分所有權人會議決議全部無效，然僅對
17 該決議提案5部分有異議，其餘決議均未具理由，則原告
18 先位請求部分無理由，應予駁回。

19 二、備位聲明部分：程序並無不合法而應撤銷之情事。

- 20 (一) 系爭區分所有權人會議係依公寓大廈管理條例第32條規定
21 召開，區分所有權人總計為593人(被證1，金財神大樓113
22 年度第1次區分所有權人大會第2次會議出席簽到簿，本院
23 卷第103至173頁)，出席之區分所有權人有381人。又本件
24 大樓專有部分總個數為593，其中285個專有部分係區分所
25 有權人台灣金聯資產管理股份有限公司所佔，計算5分之1
26 即118.6，則依公寓大廈管理條例第27條第2項規定系爭區
27 分所有權人會議僅能計台灣金聯資產管理股份有限公司為
28 118人。故系爭區分所有權人會議出席人雖有381人，惟扣
29 除超過5分之1部分即扣除167人後，依法實際出席人數應
30 計為215人。至總應出席人數593人扣除不計入之167人後
31 為426人，逾5分之1之人數即為86人。故實際出席人數顯

已超過應出席人數，區分所有權比例合計5分之1亦逾合計之5分之1，系爭會議召開應為合法。

(二) 又實際出席人數為215人，依公寓大廈管理條例第32條後段規定，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議，作成決議之門檻為108人(票)。而系爭區分所有權人大會決議提案5係以同意179票作成決議，故決議之作成應為合法(被證2、3、4、5，系爭區分所有權人會議出席委託書、議案表決單、金財神大樓重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表、金財神大樓重新召集區分所有權人會議決議成立公告，本院卷第181至247頁)。

(三) 另原告所主張台灣金聯資產管理股份有限公司為利害關係人，不得參與投票，應自行迴避云云。然前開主張於法無據，不足採信。

三、對各項證據之意見：

(一) 對原告所提嘉義市政府105年9月5日公告、金財神大樓109年第10、14、17、19次管理委員會會議記錄(本院卷第21至47頁)之製作名義人及內容真正不爭執。

(二) 對原告所提金財神大樓109年度第1次區分所有權人大會第2次會議記錄、金財神大樓113年度第1次區分所有權人大會第2次會議記錄、嘉義市地政事務所建物所有權狀等文書(本院卷第49至65頁)之製作名義人及內容真正不爭執等語，資為抗辯。

四、並聲明：(一) 原告之訴駁回。(二) 訴訟費用由原告負擔。

參、本院之判斷

(壹) 先位聲明部分：

一、按總會決議之內容違反法令或章程者，無效，民法第56條第2項著有規定。前開所稱法令，應專指法律而言，無法律效力之行政命令，不包含在內；故總會決議之內容違反法律強制或禁止規定，或有背於公序良俗者，當然無效，但有爭執

時，仍得提起確認該決議無效之訴。次按民法第72條所謂法律行為有背於公共秩序或善良風俗者無效，乃指法律行為本身違反國家社會一般利益及道德觀念而言（最高法院69年度台上第2603號、83年度台上第1530號裁判要旨均同此見解）。查：

（一）原告為金財神大樓之區分所有權人，與被告於前開時日召開系爭區分所有權人會議，並為系爭決議等事實，業如前述。

（二）原告雖主張被告於109年12月29日召開之第1次區分所有權人大會第2次會議決議：貳、提案討論…四、提案人…建議：（一）」已記載「為期都更第三期款能盡速撥付，建議由商場管理費先行代墊，待第三期都更補助款撥付後，再進行法律訴訟追回代墊款」（第53頁）等語，當時通過前開決議無人異議，前開決議又未經法院撤銷，則該決議有效，被告豈有違反上開決議事項不執行，另再以系爭區分所有權人會議重新表決之理云云。然區分所有權人會議核屬區分所有權人之共同即合同行為，若無法定無效事由，非不得重新決議變更，是原告既未具體說明並舉證證明系爭區分所有權人會議重新表決有法定無效事由，則原告前開主張，自屬無據。

（三）原告另主張依被告所提系爭區分所有權人會議出席簽到簿、委託書所載，被告法定代理人周鈺青共委託代理26戶，被告蒐集空白委託書，委託人簽立「出席委託書」時並不知被告安排何人代理，屬空白委託，是系爭會議決議違反公寓大廈管理條例第27條、第32條及金財神大樓戶規約第8條規定，故系爭區分所有權人會議決議無效云云。然：

1、各專有部分之區分所有權人有1表決權。數人共有1專有部分者，該表決權應推由1人行使。區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任1區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權5分之1以上者，或任1區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之5分

01 之1以上者，其超過部分不予計算。區分所有權人因故無
02 法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為
03 能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席；
04 受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權5分之1以上
05 者，或以單1區分所有權計算之人數超過區分所有權人數5
06 分之1者，其超過部分不予計算。區分所有權人會議依前
07 條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所
08 有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新
09 召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分
10 所有權人3人並5分之1以上及其區分所有權比例合計5分之
11 1以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出
12 席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前項決議
13 之會議紀錄依第34條第1項規定送達各區分所有權人後，
14 各區分所有權人得於7日內以書面表示反對意見。書面反
15 對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計
16 半數時，該決議視為成立。第1項會議主席應於會議決議
17 成立後10日內以書面送達全體區分所有權人並公告之，公
18 寓大廈管理條例第27條、第32條分別著有規定。

19 2、查受託之區分所有權僅有前開法定限制，此外別無其餘限
20 制，是依前開規定之反面解釋、文義解釋，並未限制空白
21 委託書之委託，況衡情區分所有權人委託書既知其委託之
22 目的且未記載受託人姓名，當係願授權任何人，是原告前
23 開區分所有權人會議決議無效事由之主張，亦屬無據，自
24 不可取。

25 (四) 原告復主張依系爭大樓規約，大樓住宅及商場帳務分開，
26 選票亦應分開，而5樓屬商場管委會管轄，住宅所有權人
27 應無權干涉表決。詎系爭區分所有權人會議出席人員中，
28 所有權人11席、台灣金聯66席(即5樓借貸利益關係人)，
29 住宅所有權出席人86席、台灣金聯即5樓借貸利益關係人
30 52席，共215席計票。出席人員中屬商場部分共77席、屬
31 住宅部分138席，共同表決系爭區分所有權人會議提案5決

01 議：同意179票(含住宅所有權人票數)、反對10票、其他
02 11票。而系爭區分所有權人會議提案5係表決5樓陽台外牆
03 復原等事，則5樓所有權人名下產權含5樓當事人在大樓內
04 所有產權名下為受益人、利益關係人，應適用民法第52條
05 第4項規定不得參與投票，應自行迴避而無表決權。又前
06 開提案5作成之決議，商場出席僅77票與公寓大廈管理條
07 例第32條後段，作成決議之門檻為108票之規定不符，故
08 提案5決議表決顯有重大瑕疵云云。然：

09 1、區分所有權人會議事關各區分所有權人之權益，每次會議
10 表決，當與自身利害關係有關，是公寓大廈管理條例並無
11 如民法第52條第4項之相關規定。原告主張已不可取。

12 2、縱認本件有民法第52條第4項規定之適用，而認區分所有
13 權人對於決議事項，因自身利害關係而有損害公寓大廈利
14 益之虞時，該區分所有權人不得加入表決，亦不得代理他
15 人行使表決權。然本件因自身利害關係參與表決者，並無
16 證據可證明有損害公寓大廈利益之虞，自亦無前開規定之
17 適用。此外，原告未具體說明並舉證證明系爭區分所有權
18 人會議決議有何法定無效事由，則原告前開主張，已屬無
19 據。

20 2、況表決程序有重大瑕疵，核屬決議得撤銷事由，並非無效
21 事由；且系爭決議亦不得撤銷，詳如後述。則原告此部分
22 主張，亦不可採。

23 (五) 原告又主張代墊款係債權債務關係，倘非經商場所有人全
24 數同意，不可用區分所有權人大會重新提案來表決是否不
25 進行法律訴訟追回代墊款，故屬大會決議無效云云。然不
26 論商場或住宅均屬系爭公寓大廈之一部分，區分所有權人
27 依公寓大廈管理條例所為決議，並未違反法律強制規定或
28 禁止規定，且系爭決議既經區分所有權人符合法令規定之
29 多數決議而成立生效，亦無決議當然無效之事由，故原告
30 前開主張亦不可採。

31 (六) 此外，原告所提證據不足證明系爭決議內容違反法律強制

01 或禁止規定，或有背於公序良俗等無效事由，從而，原告
02 請求確認系爭區分所有權人會議決議無效，為無理由，應
03 予駁回。

04 （貳）備位聲明部分：

05 一、按當事人提起預備合併之訴，係以先位之訴無理由為停止條
06 件，請求法院就備位之訴為裁判，故法院應就先位之訴為審
07 判，必待先位之訴無理由時，始得就備位之訴為裁判。查原
08 告請求先就系爭確認系爭決議無效為判決，另備位請求撤銷
09 系爭決議，核屬提起預備合併之訴。而原告前開先位之訴為
10 無理由，業如前述；則依前開說明，本院自應就原告之系爭
11 備位之訴即系爭決議應否撤銷部分為裁判。

12 二、次按總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員
13 得於決議後3個月內請求法院撤銷其決議；但出席社員，對
14 召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限，民法
15 第56條第1項著有規定。而公寓大廈管理委員會為人的組織
16 體，區分所有權人會議為其最高意思機關。其區分所有權人
17 會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，依公寓大
18 廈管理條例第1條第2項規定，應適用民法第56條第1項撤銷
19 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
20 人會議之決議（最高法院92年度台上第2517號裁判要旨同此
21 見解）。查：

22 （一）原告雖以前開決議無效相同事由，主張系爭區分所有權人
23 會議中關於提案5之決議應予撤銷云云。然系爭提案5作成
24 之決議，核與前開公寓大廈管理條例第27條、第32條規定
25 相符，其表決程序並無瑕疵，原告此部分主張亦不可採。

26 （二）此外，原告所提證據不足證明系爭決議有何決議程序或決
27 議方法之瑕疵，則原告請求撤銷關於提案5之決議，亦為
28 無理由，應予駁回。

29 （參）復按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。訴
30 訟費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第87條第1項、
31 第78條定有明文。查本院既為原告前開全部敗訴之終局判決

，則依前開說明，本件訴訟費用應由原告負擔，爰判決如主文第2項所示。

(肆) 本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳述並所提之證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，併予敘明。

中華民國 114 年 2 月 25 日
民事第三庭法官 陳卿和

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 114 年 2 月 25 日
書記官 陳慶昀