

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度豐簡字第496號

原告 元將大樓管理委員會

法定代理人 郭順利

訴訟代理人 周惟蘋

被告 林芳如

訴訟代理人 王翼升律師

複代理人 武陵律師

上列當事人間請求給付費用事件，本院於民國113年12月24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、程序事項

一、訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項定有明文。林光南於民國112年10月18日訴訟繫屬中，將所有門牌號碼臺中市○區○○路00號8樓之2房屋（下稱系爭房屋）以買賣為原因移轉登記予林芳如，有建物登記第一類謄本在卷可稽（本院卷第101頁），並由林芳如聲請承當訴訟（本院卷第93頁），經兩造同意（本院卷第160至161頁），參照上開規定，本件由林芳如代林光南承當訴訟，於法並無不合規定，自應准許。

二、原告法定代理人原為林宴丞，嗣於本院審理中變更為郭順利，有臺中市中區區公所113年8月8日公所公建字第1130010127號函在卷可稽，原告於113年12月24日聲明承受訴訟，應予准許。

01 貳、實體事項

02 一、原告主張：元將大樓前於111年7月24日區分所有權人會議（
03 下稱系爭區權會）決議（下稱系爭決議）每戶應繳納新臺幣
04 （下同）127,000元作為元將大樓復水復電及修繕公設之公
05 共基金，以利大樓儘快恢復使用，繳費期限至112年2月28日
06 ，並對全部住戶寄發掛號通知。詎被告迄今尚未給付，爰依
07 法提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告127,000元
08 ，及自112年3月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

09 二、被告則以：原告並未提出證據證明其已將系爭區權會之會議
10 紀錄（下稱系爭會議記錄）合法送達全體區分所有權人；系
11 爭決議要求每戶住戶均一負擔127,000元，而非依區分所有
12 權比例負擔公共基金，欠缺正當理由，顯係惡意侵害坪數較
13 小住戶之權利而屬權利濫用，依民法第148條之規定，系爭
14 決議應屬無效：原告及訴外人郭順利、元將開發有限公司等
15 人係為了節省社區之開發成本，而聯手以假決議通過顯不合
16 理之修繕費用，施壓其他區分所有權人低價拋售或承擔高額
17 之修繕費用，實有權利濫用之嫌等語，資為抗辯。並聲明：
18 （一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
19 假執行。

20 三、本院得心證之理由：

21 （一）按區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分
22 所有權人3分之2以上及其區分所有權比例合計3分之2以上出
23 席，以出席人數4分之3以上及其區分所有權比例占出席人數
24 區分所有權4分之3以上同意行之。區分所有權人會議依前條
25 規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權
26 比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會
27 議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人
28 3人並5分之1以上及其區分所有權比例合計5分之1以上出
29 席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分
30 所有權合計過半數之同意作成決議。前項決議之會議紀錄依
31 第34條第1項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人

01 得於7日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體
02 區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為
03 成立。區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及
04 決議事項，由主席簽名，於會後15日內送達各區分所有權人
05 並公告之。公寓大廈管理條例第31條、第32條第1項、第2
06 項、第34條第1項分別定有明文。是公寓大廈區分所有權人
07 會議（第一次），因人數不足而流會，或未能獲致決議之議
08 案，固得以「同一議題」重新召集區分所有權人會議（第二
09 次），並依同條例第32條第1項規定作成決議，惟第二次會
10 議所作成之決議，僅為「降低出席人數與計票比例」之假決
11 議，乃為促使議案通過之便宜措施，為使全體區分所有權人
12 均能知悉假決議之開會經過與結果，俾期全體區分所有權人
13 得於一定期間為相適應之意見表達，主席尚須於會後15日
14 內，先將「載明開會經過及決議事項」之會議紀錄送達於各
15 區分所有權人，若區分所有權人「收受送達後」，未於7日
16 內以書面表示反對意見，或書面反對者未逾全體區分所有權
17 人及其區分所有權比例合計半數之比例，該第二次會議所作
18 成之「假決議」方能發生「視為成立」之法律效果。

19 (二)查林晏丞於111年6月30日2時召開元將大樓第一次區分所有
20 權人會議，該次會議因出席人數未達法定人數，再於111年7
21 月24日再次在臺中市○區○○街00號聯合活動中心，召開區
22 分所有權人會議即系爭區權會，並通過系爭決議即各戶應繳
23 交127,000元，作為該次會議決議通過之第2至8案之專案公
24 用基金，有系爭會議記錄、出席人員名冊(簽到簿)、會議現
25 場照片、會議通知、流會紀錄在卷可稽（本院卷第167至201
26 頁），而系爭決議既依公寓大廈管理條例第32條第1項規定
27 作成，揆諸上開規定，自應將系爭會議紀錄送達各區權人並
28 公告，7日內如無書面反對意見，或書面反對意見未超過全
29 體區權人及其區分所有權比例合計半數時，系爭決議始視為
30 成立。

31 (三)而原告就系爭會議紀錄送達各區分所有權人一事，固提出投

01 遞信封正面翻拍照片（本院卷第265至269頁）、大宗郵件函
02 件彙計郵資單及購買票品證明單（本院卷第301頁）為證，
03 惟上開投遞信封正面翻拍照片其上並未顯示拍照時間，亦無
04 從辨別該信封袋內容物為何，且上開大宗郵件函件彙計郵資
05 單寄件人欄部分更曾遭塗改為「元將」，卷內復無其他證據
06 可資證明系爭會議紀錄已合法送達全體區分所有權人，尚難
07 認系爭決議已合法成立。從而，原告既無法舉證證明系爭決
08 議已成立，則原告主張依系爭決議被告應給付原告127,000
09 元，自屬無據。

10 四、綜上所述，原告依據公寓大廈管理條例及系爭決議之法律關
11 係，請求被告給付原告127,000元，及自112年3月1日起至清
12 償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日
18 豐原簡易庭 法 官 曹宗鼎

19 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
20 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
22 應一併繳納上訴審裁判費。

23 以上正本與原本相符。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日
25 書記官 許家豪