

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度訴字第336號

原告 李圻梅

被告 新溫泉藝術廣場管理委員會

法定代理人 張美惠

訴訟代理人 蘇得鳴律師

上列當事人間確認住戶規約無效事件，本院於民國114年2月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認新溫泉藝術廣場公寓大廈住戶規約無效。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告為新溫泉藝術廣場公寓大廈（下稱系爭社區）之區分所有權人，系爭社區曾於民國86年5月26日召開區分所有權人會議訂定名為「溫泉藝術廣場公寓大廈住戶規約」規約（下稱系爭舊規約），並依法向宜蘭縣政府報備立案而成立管理委員會。嗣訴外人即系爭社區管理委員會之前主委簡美玲復於110年8月15日召開第一屆110年第2次區分所有權人會議（下稱系爭會議），然因會議出席人數嚴重不足，而致會議流會，詎訴外人鍾榮敏竟於無人推選及表決同意其擔任主席之情況下主持系爭會議，並未經區分所有權人會議討論及決議即通過訂定名為「新溫泉藝術廣場公寓大廈住戶規約」（下稱系爭新規約）之決議（下稱系爭決議），嗣後亦未將系爭會議之會議記錄及系爭新規約送達或公告各區分所有權人。因鍾榮敏並非系爭社區之區分所有權人，且無擔任系爭會議主席之資格，系爭會議就系爭決議之決議方法已違反公寓大廈管理條例第31條及第32條之規定，爰依法提起本件訴訟等語，並聲明：確認系爭新規約無效。

01 二、被告則以：

02 (一) 系爭會議係由合法召集權人簡美玲召集，且簡美玲本人亦
03 有到場，係合法召開，原應由簡美玲擔任會議主席，但簡
04 美玲到場後表示當天因個人事由不想擔任主席，為此考量
05 到區分所有權人會議召集實屬不易，故全體在場人員共同
06 推選鍾榮敏擔任會議主席，且會議中原告本人亦全程在
07 場，並於當日受選任為下一屆之管委會委員，然對上開情形
08 未當場表示異議，自應受民法第56條第1項拘束。又原告
09 應係因被告曾向其提出強制遷離訴訟，其對此有所不服，
10 方利用訴訟上經驗及知識，無端片面提告以阻擾社區事
11 務，是原告提起本件訴訟並無確認利益。原告提起本件訴
12 訟、指控社區管委會程序上各種瑕疵，但原告也未舉證究
13 竟基於何種法律上利益，是所得利益極小，卻重大干擾社
14 區整體運作發生致社區公益損失甚大，應有權利濫用。

15 (二) 另系爭會議之決議過程中，會議主席及總幹事已多次向與
16 會人員確認是否通過新規約，並表示如有異議可以提出，
17 或將此次會議紀錄送達全體住戶後，書面提出反對意見等
18 情，此係因公寓大廈管理條例第32條規定所作成之決議係
19 假決議之性質，須待會議紀錄送達後，各區分所有權人於
20 七日內以書面表示反對意見未超過全體區分所有權人及其
21 區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立，始更為慎
22 重。因在場均無人對於系爭決議表示異議，事後也無人以
23 書面表示反對（包括原告本人），故系爭決議應已成立。
24 再退步言之，據原告所提出之112年、113年區權人會議紀
25 錄所示，社區眾人就新社區名稱、新規約的運作及嗣後之
26 修訂，也都無人提出異議，社區目前運作正常，如有任何
27 程序瑕疵也應已治癒，故應駁回原告之訴等語，資為抗
28 辯。並聲明：原告之訴駁回。

29 三、經查，被告曾於110年4月24日召開新溫泉藝術廣場第一屆11
30 0年度第一次區分所有權人會議，惟因未達法定開會額數而
31 流會，嗣簡美玲遂於110年8月15日召開系爭會議，並由鍾榮

01 敏擔任會議主席，再以「規約審定」之決議（即系爭決議）
02 訂立系爭新規約等情，有出席簽到簿及會議紀錄（見本院卷
03 一第89至95、209至229、343至344頁）在卷可按，且為被告
04 所不爭執，堪信為真實。而原告主張系爭新規約因鍾榮敏並
05 無擔任系爭會議主席之資格、系爭決議之決議方法違反公寓
06 大廈管理條例第31條、第32條規定及系爭決議之內容未送達
07 各區分所有權人而屬無效等節，則為被告所否認，並以前詞
08 置辯。

09 四：得心證之理由：

10 （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
11 益者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
12 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之
13 存在與否不明確，致原告主觀上認為其在法律上之地位有
14 不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之
15 除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判例參照）。
16 查，原告主張系爭新規約無效，既為被告所否認，因原告
17 為系爭社區區分所有權人之一，系爭新規約有效與否將影
18 響原告之權利，致原告在法律上地位有不安之狀態存在，
19 得以本件確認訴訟予以除去，揆諸前揭判例，原告訴請確
20 認系爭新規約無效，自有即受確認判決之法律上利益。

21 （二）次按關於區分所有權人決議之效力，公寓大廈管理條例並
22 無明文規定，惟公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分
23 所有權人會議為其最高意思機關，其區分所有權人會議之
24 決議，依公寓大廈管理條例第1條第2項規定，應類推適用
25 民法第56條關於社團總會決議效力之規定。再就同一次社
26 團法人或非法人團體總會所生之爭執，其法律上之評價容
27 有多種（不成立、不存在、得撤銷或無效），必其決議先
28 符合成立要件，始須探究該決議是否有得撤銷或無效事由
29 之必要（最高法院104年度台上字第1897號、105年度台上
30 字第393號判決意旨參照）。又所謂決議不成立，係指自
31 決議之成立過程觀之，顯然違反法令，在法律上不能認為

01 有會議召開或有決議成立之情形而言。因必須先有符合成
02 立要件之會議決議存在，始有探究決議是否有無效或得撤
03 銷事由之必要，我國民法雖僅就總會決議之無效及撤銷有
04 所規定，惟當事人如就總會決議是否成立有爭執，以決議
05 不成立為理由，提起確認總會決議不成立之訴，應非法所
06 不許（最高法院96年度台上字第235號判決意旨參照）。

07 （三）第按區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有
08 區分所有權人3分之2以上及其區分所有權比例合計3分之2
09 以上出席，以出席人數4分之3以上及其區分所有權比例占
10 出席人數區分所有權4分之3以上同意行之。區分所有權人
11 會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或
12 其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一
13 議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，
14 應有區分所有權人3人並5分之1以上及其區分所有權比例
15 合計5分之1以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權
16 比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。
17 前項決議之會議紀錄依第34條第1項規定送達各區分所有
18 權人後，各區分所有權人得於7日內以書面表示反對意
19 見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有
20 權比例合計半數時，該決議視為成立。區分所有權人會議
21 應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽
22 名，於會後15日內送達各區分所有權人並公告之。公寓大
23 廈管理條例第31條、第32條第1項、第2項、第34條第1項
24 分別定有明文。是公寓大廈區分所有權人會議（第一
25 次），因人數不足而流會，或未能獲致決議之議案，固得
26 以「同一議題」重新召集區分所有權人會議（第二次），
27 並依同條例第32條第1項規定作成決議，惟第二次會議所
28 作成之決議，僅為「降低出席人數與計票比例」之假決
29 議，乃為促使議案通過之便宜措施，為使全體區分所有權
30 人均能知悉假決議之開會經過與結果，俾期全體區分所有
31 權人得於一定期間為相適應之意見表達，主席尚須於會後

01 15日內，先將「載明開會經過及決議事項」之會議紀錄送
02 達於各區分所有權人，若區分所有權人「收受送達後」，
03 未於7日內以書面表示反對意見，或書面反對者未逾全體
04 區分所有權人及其區分所有權比例合計半數之比例，該第
05 二次會議所作成之「假決議」方能發生「視為成立」之法
06 律效果。

07 (四) 查110年4月24日之區權人會議因出席人數不足，改於110
08 年8月15日就同一議案再召開系爭會議，並通過系爭決議
09 訂定系爭新規約，而系爭決議既依公寓大廈管理條例第32
10 條第1項規定作成，揆諸上開規定，自應將系爭會議之會
11 議紀錄送達各區權人並公告，7日內如無書面反對意見，
12 或書面反對意見未超過全體區權人及其區分所有權比例合
13 計半數時，系爭決議及系爭新規約始視為成立。

14 (五) 被告雖辯稱業已將系爭會議紀錄寄送予全體區分所有權
15 人，並提出郵件執據聯、郵資明細及錄音譯文（見本院卷
16 二第100至101、104、106頁）為證，然觀以該執據聯及郵
17 資明細，固得知悉被告曾於110年8月23日寄出共計203份
18 郵件，然無從得知其所寄送之物品內容為何，要難僅憑此
19 即為有利於被告之認定。再參以前開錄音譯文所示，系爭
20 會議雖曾就系爭新規約之訂定進行討論，然並無區分所有
21 權人對於系爭新規約之表決過程，亦難認系爭新規約確曾
22 經過表決且通過。況系爭會議縱曾表決通過系爭新規約，
23 然被告對於曾將系爭會議之會議紀錄送達各區權人並公告
24 乙節，亦未能再舉證以實其說。準此，因系爭決議乃依公
25 寓大廈管理條例第32條第1項規定所作成，尚須經區分所
26 有權人表決，且非一經表決通過即告成立，尚須踐行「送
27 達」會議紀錄之法定要件，已如前述，被告既未能依法提
28 出系爭會議就系爭新規約之表決內容，復未能提出送達該
29 次決議會議紀錄之結果，即難以起算「提出反對意見」之
30 時限，遑論就收受送達後，未於7日內以書面表示反對意
31 見，或書面反對者未逾全體區權人及其區分所有權比例合

01 計半數之比例，視為成立之法律效果。故系爭決議自因被
02 告未於會後就全體區權人送達會議紀錄而不成立甚明，是
03 原告求為確認系爭決議所作成之系爭新規約無效，自屬有
04 理。

05 (六) 末按權利之行使，不得以違反公共利益，或以損害他人為
06 主要目的，民法第148條第1項固有明文，惟此所謂權利之
07 行使不得以損害他人為目的者，係指行使權利專以損害他
08 人為主要目的之情形而言。若為自己利益而行使，縱於他
09 人利益不無損害，然既非損害他人為主要目的，而該他人
10 對之又或有容忍或作為義務時，即不得謂有本條之適用，
11 自不在限制行使，有最高法院43年度台上字第879號判
12 決、45年度台上字第105號判決意旨可資參照。故權利濫
13 用者，須兼備主觀上專以損害他人為主要目的及客觀上因
14 權利行使取得利益與他人所受損害不相當，缺一不可。是
15 以行使權利者，主觀上若非專以損害他人為主要目的時，
16 縱因權利之行使致影響相對人之利益時，亦難認係權利濫
17 用。本件原告係依照公寓大廈管理條例第32條規定請求確
18 認系爭新規約無效，此乃原告基於其區分所有權之正當行
19 使，難謂其主觀上係出於損害他人之目的，被告指原告提
20 起本件訴訟為權利濫用云云，亦非可採。

21 四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第32條規定，主張系爭
22 決議不成立，並確認系爭新規約無效，為有理由，應予准
23 許。

24 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之各項
25 證據資料，經審酌後均認與本件判決之結果無影響，爰不予
26 以一一論列，併此敘明。

27 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日
29 民事庭法 官 許婉芳

30 以上為正本係照原本作成。

31 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

01 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
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日

05 書記官 林柏瑄