

臺灣基隆地方法院民事判決

109年度訴字第562號

原告 全健富健康事業股份有限公司

法定代理人 白右筠

訴訟代理人 張家豪律師

複代理人 張漢榮律師(已於109年12月2日解除委任)

被告 東方帝景大廈管理委員會

法定代理人 王維東

被告 任金珠

上列當事人間確認委任關係不存在等事件，本院於民國110年4月22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

一、原告起訴主張：

(一)東方帝景大廈住戶分為住戶區(3樓以上)及店舖區(1、2樓)，由於店舖區之區分所有權人遠低於一般住戶之區分所有權人人數，為保障店舖區區分所有權人權益，東方帝景大廈管理委員會選舉辦法第8條規定，東方帝景大廈管理委員會委員人數，最少應有7人，最多11人，但不論如何，都須保障店舖所有人得擔任1名委員(下稱店舖保障名額)，以利該店舖之保障名額得代表全體店舖區分所有權人參與管理委員會之運作。因此，過去店舖保障名額皆由6戶店舖所有權人自行選任1人，並於歷屆管理委員會改選時，一併提交而當然保障當選。

(二)被告東方帝景大廈管理委員會於109年8月9日下午2時，在基隆市○○區○○路000號27樓舉行區分所有權人會議，除表

01 定議題外，亦同時選出東方帝景大廈第12屆管理委員，而第
02 12屆店舖保障名額部分，雖被告任金珠與原告皆欲爭取擔任
03 店舖保障名額之席次，但會議前，經店舖6戶所有權人討論
04 後，都已以5票對1票之方式共同推選原告出任店舖保障名
05 額，但被告任金珠認為仍然要踐行區權人以投票方式才能確
06 認店舖所有權人之投票數。故原告與被告任金珠皆填具「東
07 方帝景大廈第十二屆管理委員會參選登記表」，以利會議時
08 能夠正式由店舖區權人以投票數選舉出代表店舖保障名額之
09 委員，原告於填載參選登記表後，也委由陳淨瑩實際參與後
10 續投票事宜。被告東方帝景大廈管理委員會於公告中特別在
11 陳淨瑩及被告任珠名下標註「店舖」以區隔一般住戶候選
12 人。

13 (三)第12屆管理委員選舉過程中，特別以綠色及紅色選票將一般
14 住戶及店舖之選票予以區隔，以貫徹店舖保障名額是由店舖
15 所有人自行選出代表其意志之發聲人選，投票後之得票統計
16 亦分別以黑筆與紅筆予以登載，經統計結果，原告推派之代
17 表陳淨瑩獲得紅色選票即店舖區分所有權人選票5張，當天
18 隨即唱名公布由原告推派之代表陳淨瑩當選店舖保障名額，
19 未料，被告東方帝景大廈管理委員會竟於選舉完畢6天後即1
20 09年8月14日始公布當選名單，並於當選名單中將原當選店
21 舖保障名額之原告推派代表陳淨瑩直接剔除，而由被告任金
22 珠取代。若被告主張應由住戶來選舉店舖保障名額，應依民
23 法第56條第1項於3個月請求法院撤銷，否則該會議決議仍依
24 法有效，可拘束所有權人，不應由被告自行以更改當選名單
25 的方式來取代向法院行使撤銷該會議結論的義務，為此請求
26 確認被告任金珠與被告東方帝景大廈全體區分所有權人間第
27 12屆管理委員之委任關係不存在，並同時確認原告與東方帝
28 景大廈全體區分所有權人間第12屆管理委員之委任關係存
29 在。

30 二、被告抗辯：

31 (一)依公寓大廈管理條例第29條第2項規定，除區權會表決通過

變更規約內容，非得由區分所有權人任意更改選任規則。依東方帝景大廈住戶管理規約第6條規定，僅增設店舖保障名額，然此保障名額仍由區權人會議選舉程序產生，絕非意旨區分投票，所有店舖之區權人皆可爭取保障名額委員，票數高者當選，足見原告主張店舖、一般住戶分開選舉，及所謂「店舖保障名額皆由6戶店舖所有權人自行選任1人，並於歷屆管理委員會改選時，一併提交而當然保障當選。」，顯無任何法源依據，原告主張顯無理由。

(二)過去東方帝景大廈管理委員選舉皆依循規約進行委員改選，成立至今皆無分開投票紀錄，原告主張過去皆為分開投票顯與事實不符。

(三)並為答辯聲明：原告之訴駁回。

三、法院的判斷：

(一)首按公寓大廈成立管理委員會者，其主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者從其規定。公寓大廈管理條例第29條第2項定有明文。是有關管理委員參選之資格、任期、投票方式及當選票數等與管理委員選任有關之事項，應召開區分所有權人會議決議方式於規約中明文訂定，始對大廈住戶及區分所有權人發生效力。觀諸東方帝景大廈住戶管理規約第4條第6項規定「各專有部分之區分所有權人有一表決權；數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。」、第7項規定「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議，得以書面委託(1)配偶下(2)有行為能力之直系血親(3)其他區分所有權人(4)承租人出席。」；第6條管理委員會組織規定：「為處理住戶所生事務，本大廈由區分所有權人推選住戶7至11人，組成管理委員會，含店舖保障名額一名。管理委員組織如下：…管理委員選舉辦法及組織章程由管理委員會另定之。管理委員會委員選任時應予公告，解任時，亦同」；東方帝景大廈管理委員會選舉辦法第3條規定「管理委員候選人，應於管理委員會

公告期限內完成登記。登記截止後應將各候選人姓名、戶號向住戶公告」、第4條規定「登記管理委員資格，僅限區分所有權人或其配偶」、第6條規定「管理委員候選人登記截止後，全部委員總人數不得低於7人，不足時應重新登記。」第7條規定「本大廈住戶270戶，每一戶一張管理委員選票，用於區分所有權人會議中選舉管理委員會委員」、第8條規定「本大廈管理委員會委員人數，最少7人，最多11人（皆含一樓店鋪保障名額1）」。依上開規約及選舉辦法規定內容，東方帝景大廈之區分所有權人（或委由配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人、承租人）得出席區分所有權人會議選舉該大廈之管理委員，而區分所有權人或其配偶則得登記為委員候選人被選舉為委員。又每戶一張管理委員選票。足證東方帝景大廈管理委員之選任，應以於公告期限內完成登記之區分所有權人或其配偶為候選人，且以每戶一張選票作為選舉投票權之計算單位。經查，東方帝景大廈第12屆管理委員會登記參選管理委員之人有：全健富健康事業股份有限公司（店鋪）、白右筠、許翔迪、彭翠峰、張慎慎、王清淵、陳宣玢、鄭明清、鄭錦達、許秋雄、江俊銘、何希華、王維東、任金珠（店鋪）、王榮美、陳金燕（見本院卷第227-245頁），而東方帝景大廈109年7月1日所公告之第12屆管理委員參選名冊中，並無原告「全健富健康事業股份有限公司」，嗣於第12屆管理委員選舉選票（不論係紅色選票或綠色選票）上亦無候選人「全健富健康事業股份有限公司」，為雙方所承認，而公告名冊及選票上之陳淨瑩並非區分所有權人，亦非區分所有權人之配偶，本無委員候選人資格，且細繹原告於109年7月30日所出具之委員選舉委託書，陳淨瑩僅係原告委託出席區分所有權人會議，並於該會議中代表原告針對委員選舉進行相關意見陳述與投票，亦非原告所推派代表原告登記為委員候選人之人，而以店鋪區分所有權人身分登記為委員候選人之原告「全健富健康事業股份有限公司」自始至終均未出現在系爭第12屆管理委員

01 之候選人名冊及選票上，原告亦未舉證參與委員選舉投票之
02 區分所有權人均知悉選票上所載之陳淨瑩係代表原告「全健
03 富健康事業股份有限公司」而為被選舉人，從而，原告請求
04 確認原告與東方帝景大廈全體區分所有權人間第12屆管理委
05 員之委任關係存在，於法無據，應予駁回。

06 (二)依東方帝景大廈管理委員選舉辦法第7條規定「本大廈住戶2
07 70戶，每戶一張管理委員選票，用於區分所有權人會議中選
08 舉管理委員會委員」、第8條規定「本大廈管理委員會委員
09 人數，最少7人，最多11人(皆含一樓店舖保障名額1)」及
10 參選名冊其他說明欄記載「1.本名冊依戶號順序排列。2.依
11 規約社區管理委員會委員最多為11人(含店舖保障名額1
12 名)。3.本次參選委員登記為16人，被選舉人至少需有1票
13 少視為當選。」，另於選票上(無論紅色或綠色選票)上投票
14 規則記載「…2.於報到處簽名後領取。…4.每張選票限可圈
15 選1人，高於1人視為廢票。…7.本次選舉依制定之規約選出
16 正選委員11名人(含店舖保障名額1名)。8.若有同票數情
17 形者依序遞補，超出正選名額中數再以抽籤決定。」。觀諸
18 上開選舉辦法、說明及投票規則，均無規定登記參選之店舖
19 區分所有權人與住戶區分所有權人應分開選舉，更無登記參
20 選之店舖候選人應由店舖區分所有權人票選，登記參選之住
21 戶候選人應由住戶區分有權人票選，核與證人即協助被告東
22 方帝景大廈管理委員會召開該次區分所有權人會議及第12屆
23 管理委員選舉之物業公司總經理黃國哲所為證述：「當天選
24 票已提早製作完成，全部都是綠色的，原告爭執要將選票區
25 分為店舖區與住戶區，但以往都沒有區分，而且選票已經經
26 住戶報到時領走了，原告來告稱有向主委告知，主委有同意
27 用顏色區分，因為已經開議了，所以我沒有去跟主委確認，
28 就製作了6張不同顏色的選票給店舖區的，其他的住戶還是
29 用原先製作的綠色選票，只有原告來換取6張不同顏色的選
30 票，其他已領走選票的住戶都沒有來更換。」、「(問：為
31 何票數填載用不同顏色區分?)是應白右筠要求要把住戶得

票數跟店鋪得票數區分。」「物業公司在該社區已經服務5年，每一年的區分所有權會議都是由我們物業公司協助舉辦，委員的選舉也都是依照規約規定在進行，往年都沒有這些爭議，只有去年該次會議選舉才發生爭議。以往都是一起選舉並沒有特別要去區分店鋪區與住戶區，而且我們有發會議手冊，上面都有記載委員選任的辦法，我們並沒有違反任何規定去做選任。」「（問：以往選舉委員有無規定店鋪只能投給店鋪代表，住戶不能投給店鋪代表，店鋪當選是以取得店鋪投票數高低決定？）並沒有。」等情大致相符（見本院100年3月16日言詞辯論筆錄），是縱該次管理委員選舉投票前，有人在會議中提及「店面區的我們現在保障1名的名額，他們6個去產生1個，就是這一屆的管理委員，先跟大家說明一下」，然「他們6個去產生1個」的選舉方式既非規約或依選舉辦法中所明定之選舉方式，亦未經區分所有權人會議決議通過，「他們6個去產生1個」的選舉方式，對東方帝景大廈全體區分所有權人自不發生效力，換言之，「他們6個去產生1個」之選舉方式自不能拘束參與第12屆管理委員選舉之候選人及參與投票之區分所有權人。

(三)再者，考公寓大廈管理條例第29條第2項之規範意旨，在揭示公寓大廈社區應依民主原則進行自治，並依平等選舉原則，賦予每一專有部分一票，票票等值，以確保每一專有部分之區分所有權人均得參與社區事務之決定，俾實現社區民主自治之精神。依東方帝景大廈管理委員選舉辦法規定：「本大廈住戶270戶，每戶一張管理委員選票，用於區分所有權人會議中選舉管理委員會委員」「本大廈管理委員會委員人數，最少7人，最多11人（皆含一樓店鋪保障名額1人）」，可見系爭選舉辦法係採每戶一張選票，而「一張選票」即係「一表決權」，而所謂「保障名額」，是指對於某特定範疇之團體有優先待遇，在職缺上給予該團體占有一定之名額或百分比。亦即，在該次委員選舉中，應選委員名額11名，由得票數最高、次高、第三高…依序當選，並未限

01 制只有1名當舖區分所有權人得登記參選，亦非登記參選之
02 當舖區分所有權人只能有1名當選。經查，本件被告任金
03 珠，其係以當舖區分所有權人登記為候選人，而其所得票數
04 26票為第二高票，則被告任金珠當選第12屆管理委員，當屬
05 合法有效，故原告請求確認被告任金珠與東方帝景大廈區分
06 所有權人間第12屆管理委員之委任關係不存在，亦屬無據，
07 應予駁回。

08 四、本件訴訟的事實已經非常明確，雙方提出其他的攻擊或防禦
09 方法及證據，都已經法院詳細斟酌，經認定不會影響本件判
10 決的結果，所以不再一一論述。

11 五、據上論結，本件原告之訴為無理由，因此判決如主文。

12 中 華 民 國 110 年 5 月 13 日
13 民事庭法 官 林淑鳳

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 110 年 5 月 13 日
18 書記官 陳櫻姿