

臺灣基隆地方法院民事判決

112年度訴字第23號

原告 張餘田

被告 基隆市龍邸中國公寓大廈管理委員會

法定代理人 陳俊宏

訴訟代理人 蕭佩怡

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效等事件，本院於民國113年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認基隆市龍邸中國公寓大廈於民國111年9月18日召開之臨時區分所有權人會議之決議無效。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；上開法條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條及第175條第1項分別定有明文。查本件被告法定代理人原為陳俊宏，嗣於審理中變更為陳銘鑄，再變更為陳俊宏，業據渠等具狀聲明承受訴訟（見本院卷(一)第491-493頁，本院卷(二)第513頁），核與前揭規定相符，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者、請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明為：基隆市龍邸中國公寓大廈管理委員會所違法召集、召開之第24屆3次臨時區分所有權人會議及其民國111年9月18日第3次臨時區分所有權人會議之決議均無法律效力，應予撤銷；嗣於本院112年3月22日言詞

01 辯論期日更正前揭聲明為：確認基隆市龍邸中國公寓大廈於
02 111年9月18日召開之臨時區分所有權人會議之決議均無效
03 （見本院卷(一)第122頁），並以112年11月6日到院之民事準
04 備暨補充理由狀(三)更正追加備位聲明為：請求撤銷111年9月
05 18日龍邸中國社區第24屆第3次「臨時」區分所有權人會議
06 及其議題決議無效（見本院卷(二)第181頁），核其變更先位
07 之訴部分，屬減縮確認前揭決議無效之範圍；其追加備位之
08 訴部分，則屬基於同一原因事實而追加撤銷前揭區分所有權
09 人會議決議之請求，均與前揭規定相符，應予准許。

10 貳、實體事項

11 一、原告主張：

12 (一)原告為「龍邸中國公寓大廈」社區（下稱系爭社區）之區分
13 所有權人，於111年6月19日受系爭社區全體出席之區分所有
14 權人推選擔任該社區第23屆區分所有權人會議主席。該次會
15 議業依原定議程完成7項主要議案討論，並經表決後否決其
16 中包含新增收取消防設備改善工程及污廢水改管、接管工程
17 費用（下合稱系爭議案）在內之6項議案。詎被告竟拒絕遵
18 行前揭決議，以「社區發生重大事故，有即時處理必要」為
19 由，接續於000年0月00日下午1時30分許、000年0月00日下
20 午1時30分許召集臨時區分所有權人會議欲重新表決系爭議
21 案，惟均因出席人數不足系爭社區全體區分所有權人5分之1
22 而流會。被告遂再於000年0月00日下午8時召集第3次臨時區
23 分所有權人會議（下稱系爭會議）後表決通過系爭議案。

24 (二)然查，系爭會議乃由被告第23屆、第24屆委員於111年6月28
25 日共同決議召集，然第24屆委員任期係自111年7月1日開
26 始，尚未就職，並無表決權，自無決議召集系爭會議之權
27 限，又被告召集系爭會議未依公寓大廈管理條例第7條第1項
28 規定踐行法定召集人產生程序，而由時任被告法定代理人之
29 陳俊宏擔任召集人，應屬無效。況且，該次會議討論之系爭
30 議案業經系爭社區全體區分所有權人於前揭定期會議中否
31 決，被告本應慎重處理，並舉證說明系爭社區已發生重大事

01 故，有藉由臨時區分所有權人會議即時處理之必要，不應草
02 率接連召集3次臨時區分所有權人會議，而由少數到場之區
03 分所有權人提出效力可疑之委託書，即可擅自以出席過半數
04 之票數決定其他大多數區分所有權人之財產法益。

05 (三)又被告召集前揭3次臨時區分所有權人會議之地點狹小，第1
06 次會議選擇週一中午舉行，地點位於被告管理辦公室內，僅
07 有6名區分所有權人出席，且無任何管理委員到場，顯係虛
08 偽過場，第2次、第3次會議地點則位在被告社區J棟旁之狹
09 窄交誼室內，亦無法容納符合出席門檻之全體區分所有權人
10 (即至少5分之1，144人)，而被告舉行前揭第2次會議時，
11 包含提出不明委託書之人在內，僅有區分所有權人102人出
12 席而流會；舉行系爭會議時，本亦有相同情形，惟遭當時擔
13 任會議主席之陳俊宏強勢開票後簡要致詞散會。原告於會後
14 並以存證信函就系爭會議之召集程序、決議方式表示異議，
15 依民法第56條規定，系爭會議自不具合法性，應予撤銷。

16 (四)再被告為求形式上符合公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）
17 第31條之規定，而虛偽召集第1次、第2次臨時會議，系爭社
18 區之區分所有權人並未收受送達該次會議紀錄，亦無公告，
19 且被告蓄意刪除前揭2次臨時會議依法應遵循之「推選主
20 席」項目，另被告陳稱系爭會議乃依被告組織章程所定程序
21 召開，惟系爭社區修訂社區規約時業將該章程整併為規約之
22 一部，並將該章程作廢，自不得執以作為召集系爭會議之依
23 據，是被告召集系爭會議之程序顯有違法等語。

24 (五)基於上述，並先位聲明：確認111年9月18日龍邸中國社區第
25 24屆第3次臨時區分所有權人會議及其議題決議無效；備位
26 聲明為：請求撤銷111年9月18日龍邸中國社區第24屆第3次
27 臨時區分所有權人會議及其議題決議無效。

28 二、被告答辯：

29 (一)系爭議案所涉消防設備改善與污廢水接管工程施作事宜，未
30 經111年6月19日系爭社區區分所有權人會議決議通過乙情，
31 業經被告於111年7月31日前將會議紀錄送達全體區分所有權

01 人。被告嗣於111年6月28日召開臨時管理委員會議，推選第
02 24屆委員辦理前後任管理委員職務交接，並因系爭社區基金
03 可動用之金額不足支付消防改善工程費用，經被告討論表決
04 通過召開第24屆臨時區分所有權人大會，就系爭議案再向全
05 體區分所有權人進行說明。

06 (二)被告於111年8月15日召集系爭社區之第1次臨時區分所有權
07 人會議，因出席人數未達法定門檻而流會，並作成會議紀錄
08 備查。被告復依公寓條例第30條規定，於會議前10日以書面
09 載明開會內容，通知各區分所有權人召開召集第2次、第3次
10 臨時區分所有權人會議，嗣於111年10月4日將前揭會議紀錄
11 送達各區分所有權人，程序均屬合法。

12 (三)系爭社區總戶數為718戶，倘被告召集第1次臨時區分所有權
13 人會議，需有全體區分所有權人總數3分之2以上（即479
14 戶）出席，方符會議成立之法定要件，門檻甚高，惟被告仍
15 進行開會流程作業，並非虛應過場。又第2次以後召集之臨
16 時區分所有權人會議，依法須有全體區分所有權人總數5分
17 之1以上（即144戶）出席，而被告召集第3次臨時區分所有
18 權人會議之際，並未於現場開放填寫委託書，僅接受各出席
19 者於報到前自行填寫之委託書，並無原告所稱大量不明之委
20 託書，又原告於當次會議提出委託書須簽名蓋章之要求，經
21 扣除未符前揭標準之委託書後，出席戶數已達144戶，仍符
22 合區分所有權人會議成立門檻，並無程序瑕疵，業經載明於
23 系爭會議之會議紀錄。而被告之工作人員就系爭社區之區分
24 所有權人所提出委託書難以一眼辨識真偽，自難以此主張前
25 揭臨時區分所有權人會議有何不法情事。

26 (四)基於上述，並聲明：原告之訴駁回。

27 三、兩造不爭執事項（見本院卷(二)第294-295頁，並依判決體例
28 酌修文字）：

29 (一)系爭社區第24屆第3次臨時區分所有權人會議之召集程序應
30 適用被告社區108年6月2日修正通過之社區規約（下稱系爭
31 規約）。

01 (二)系爭規約第3條第1項、第2項，第6條第3項規定為：區分所
02 有權人會議由本公寓大廈區分所有權人組成，其定期會議及
03 臨時會議之召開，依公寓條例第25條之規定行之；區分所有
04 權人會議，應由召集人於開會前10日以書面載明開會內容，
05 通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會議時，得
06 於公告欄公告之；公告期間不得少於2日；管理委員會編制
07 員額為21名，會議應有法定人數(12位)以上之委員出席參
08 加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。

09 (三)被告第23屆管理委員之任期均至111年6月30日屆滿，第24屆
10 管理委員之任期自111年7月1日開始。

11 (四)被告第24屆第1次臨時區分所有權人會議，是經111年6月份
12 管理委員會臨時會於111年6月28日決議召開。

13 (五)被告並未另行集會決議是否召開系爭社區第24屆第2次、第3
14 次臨時區分所有權人會議，而是沿用不爭執事項(四)之決議繼
15 續召開臨時區分所有權人會議。

16 (六)系爭社區第24屆第3次臨時區分所有權人會議主席為被告社
17 區第24屆管理委員會主任委員陳俊宏。

18 (七)系爭社區第24屆第3次臨時區分所有權人會議議案表決結果
19 為：議案一同意票131票，不同意票14票；議案二同意票130
20 票、不同意票13票、廢票1票，均表決通過。

21 (八)原告於系爭會議進行中，已對於該會議之決議程序當場表示
22 異議，並於111年9月23日寄發基隆大武崙郵局第000126號存
23 證信函向被告表示反對意見。

24 四、本院之判斷：

25 (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益
26 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
27 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
28 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
29 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院
30 52年台上字第1240號判決先例要旨參照）。又公寓大廈區分
31 所有權人會議，係區分所有權人為共同事務及權利義務有關

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之私法上地位即有受侵害之危險。經查，本件原告主張其為被告之區分所有權人，被告所為之系爭決議有無效之事由，此為被告所否認，而原告既為系爭社區之區分所有權人，對系爭決議內容自具有利害關係，系爭決議是否存有上開情事將使其法律地位處於不安狀態，而此種不安之狀態，原告得以本件確認判決將之除去，揆諸前揭說明，應認原告有即受確認判決之法律上利益，故原告就此部分之訴自有確認利益，先予敘明。

(二)次按區分所有權人會議，如係由無召集權人所召集而召開，既非公寓大廈管理委員會合法成立之意思機關，自不能為有效之決議，且在形式上亦屬不備成立要件之會議，其所為之決議當然自始完全無決議之效力，於此情形，即屬依法提起確認該會議決議不存在之訴以資救濟之範疇（最高法院92年度台上字第2517號、94年度台上字第1256號判決意旨參照）。又「總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後三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」、「總會決議之內容違反法令或章程者，無效」，民法第56條定有明文。次按總會之召集程序或決議方法違反法令或章程時，會員得請求法院撤銷其決議，與決議之內容違反法令或章程者，得訴請法院宣告該決議無效有別（最高法院89年度台上字第1009號判決意旨參照），而公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關。其區分所有權人會議之召集程式或決議方法，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，由區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議（最高法院92年度台上字第2517號判決

意旨參照)。再按公寓大廈管理條例就區分所有權人會議之召集程序或決議方法，有違反法令或章程之決議效力為何？固未規定，惟參諸召集公寓大廈區分所有權人會議之人，多非法律專家，對召集程序或決議方法是否合於法令或章程，未必熟悉，如認召集程序或決議方法一有違反法令或章程之情事，即概認為無效，徒增糾紛，對於公寓大廈之區分所有權人未必有利，當非立法本意，此應屬法律漏洞，須類推適用其他規定填補之（臺灣高等法院暨所屬法院92年法律座談會民事類提案第1號之研討結果參照）。綜據前揭說明，倘公寓大廈區分所有權人會議由「無召集權人」加以召集，或「決議內容」違反法令或規約者，區分所有權人得類推適用民法第56條第2項規定，訴請確認決議無效；倘公寓大廈區分所有權人會議「決議方法」違反法令或規約者，區分所有權人得類推適用民法第56條第1項規定，訴請撤銷決議。

(三)經查：

- 1.按公寓條例第25條第2項、第3項、第4項規定：「有下列情形之一者，應召開臨時會議：一、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。二、經區分所有權人5分之1以上及其區分所有權比例合計5分之1以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者；區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推1人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期1至2年，連選得連任1次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期1年，連選得連任1次。」、「召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要指定區

分所有權人1人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至互推召集人為止。」，是依前揭規定，倘社區遇有「發生重大事故有及時處理之必要」情形，而需召集臨時區分所有權人會議，應由管理委員會請求召開，並由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人，僅於無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，始能例外由區分所有權人互推1人為召集人或申請由主管機關指定或依規約輪流擔任。

2.原告主張系爭會議乃被告尚未就職之第24屆委員決議召集，程序違法等語，被告則辯稱：系爭社區係於111年6月28日由臨時管理委員會決議召集臨時區分所有權人會議，該次會議是由第24屆管理委員18人出席，12人同意召開。當次會議召開時第23屆委員任期尚未屆滿，第24屆當天是先選出幹部。以往會先讓新任委員知道社區現況，至於新任委員實際上任還是要等區公所的函核備下來他們才能夠用自己印章處理社區事務，如有緊急事務雖然7月1號已經由新任處理，但還是要由原來的幹部用印等語（見本院卷(一)第206-207頁）。查系爭規約第6條第3項、第7條第3項分別規定：「管理委員會編制為21名，會議應有法訂（按：應為「定」字之誤）人數（12位）以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過；一般委員任期一年，連選得連任之。委員任期為當年7月1日至次年6月30日止。」（見本院卷第95頁），而系爭社區於111年6月19日以第23屆第2次區分所有權人會議改選下屆（第24屆）全體管理委員，有會議紀錄可稽（見本院卷(一)第303頁），揆諸系爭規約規定，前揭會議改選之第24屆管理委員任期應自112年7月1日起至113年6月30日止。從而，被告之職務在112年6月30日以前，仍應由被告第23屆管理委員行使一節，足堪認定。然關於被告召集系爭社區111年8月15日臨時區分所有權人會議之議案，係由被告第23屆、第24屆管理委員會進行決議乙情，有被告第23屆

01 及第24屆111年6月份管委會臨時會會議紀錄可稽（見本院卷
02 (一)第151-157頁），而該會議紀錄內容明載「伍、現任出席
03 委員：…含主任委員共10員；捌、宣布開會：『出席開會』
04 委員18員，已超過半數12員以上」等語，足見前揭會議決議
05 確有以被告第23屆委員出席並參與表決為據，且其後被告並
06 未再就系爭社區是否召開臨時會與否進行決議一節，復經被
07 告自承在卷，應認被告在討論召集系爭社區111年8月15日臨
08 時區分所有權人會議之際，非由系爭社區當時合法之管理組
09 織（即系爭社區第23屆管理委員會）進行決議，其決議自屬
10 無效，無從據以召集系爭社區第24屆臨時區分所有權人會
11 議。因此，被告第24屆管理委員會召集上開會議之決議既屬
12 無效，揆諸前揭說明，該次臨時區分所有權人會議自屬無召
13 集權人加以召集之情形，當亦屬無效。職故，被告自不得依
14 公寓條例第32條第1項規定，以前揭無效之區分所有權人會
15 議為據，就同一議案重新召集第2次、第3次會議。從而，原
16 告主張系爭會議未經被告合法決議召集，請求確認該次
17 會議決議無效，即屬有據。

18 五、綜上所述，原告請求確認系爭會議決議無效，為有理由，應
19 予准許。原告先位之訴既有理由，則其備位聲明請求撤銷系
20 爭會議決議部分，即毋庸再予審究，附此敘明。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及提出之證據資
22 料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐
23 一詳予論駁之必要，併此敘明。又被告於本件言詞辯論終結
24 後提出之書狀，未經兩造實質辯論，依法不得作為本院裁判
25 之基礎，故不予審酌，附此敘明。

26 七、據上論結，本件原告先位之訴為有理由，依民事訴訟法第78
27 條，判決如主文。

28 中 華 民 國 113 年 7 月 29 日

29 民事庭審判長法官 黃梅淑

30 法官 姚貴美

31 法官 張逸群

01 以上正本係照原本作成。

02 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
03 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
04 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
05 判費。

06 中 華 民 國 113 年 7 月 29 日

07 書記官 顏培容