

臺灣基隆地方法院民事判決

113年度訴字第561號

原告 陳正福

被告 基隆市中正公教住宅社區管理委員會

法定代理人 陳詩卉

訴訟代理人 陳俊文律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效事件，本院於民國114年2月14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：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。查原告起訴時原聲明請求：被告陳詩卉辦理基隆市中正公教住宅社區（下稱系爭社區）管理委員會選任，違反公寓大廈管理條例規定，全數委員資格無效，被告應立即停止該管理委員會運作；並凍結各項收支，嗣後移交合法成立之社區管理委員會使用（見本院卷第13頁），嗣基於系爭社區之同一區分所有權人會議紛爭，先以民事補正狀更正被告為基隆市中正公教住宅社區管理委員會，再以民事準備書狀變更其聲明為：（一）確認民國112年11月18日之第2屆第2次區分所有權人會議（下稱系爭會議）決議無效。（二）系爭社區管理委員全數喪失資格。（三）凍結管理委員會各項收支（見本院卷第173頁）。最終於本院113年10月29日準備程序期日以言詞變更前揭第1項聲明為：確認系爭會議決議不成立，並撤回前揭第2項、

01 第3項聲明。（見本院卷第193頁準備程序筆錄）。經核原告  
02 變更聲明及更正當事人部分，與首揭規定相符，應予准許；  
03 原告撤回聲明部分，尚未經言詞辯論，且被告法定代理人到  
04 場亦未表示異議，依民事訴訟法第263條第1項規定，視同未  
05 起訴。

06 貳、實體事項：

07 一、原告主張：

08 (一)系爭社區規約第12條第2項規定該社區管理委員及職位係採  
09 取無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多數支  
10 持者為當選。而系爭社區由面對馬路並排之3棟電梯大樓組  
11 成，計有A、B、C棟3個分區，各分區至多僅能有1人當選為  
12 管理委員。惟參照系爭會議之會議紀錄「八、討論事項及決  
13 議」中第5案所載有關係爭社區管理委員之選任事項，可見  
14 被告未依照系爭社區規約所定無記名單記法之方式辦理選  
15 舉，且無選舉事實紀錄，竟有9位管理委員互推職務，牴觸  
16 公寓大廈管理條例第29條第2項規定，是被告該屆管理委員  
17 職務均應屬無效。

18 (二)又系爭會議係由訴外人即被告法定代理人之夫許智偉擔任召  
19 集人，未有2人以上連署並於系爭社區各棟公告10日以上，  
20 則許智偉是否可擔任系爭會議之召集人，實有疑義。準此，  
21 系爭會議既非由有召集權人所召集而召開，即非系爭社區合  
22 法成立之意思機關，在形式上屬不備成立要件之會議。為  
23 此，原告提起本件訴訟，求為判決確認系爭會議之決議不成  
24 立等語。

25 二、被告答辯：

26 原告非系爭社區之區分所有權人，其提起本件訴訟，為當事  
27 人不適格。又系爭會議以許智偉為召集人，業經張貼召集公  
28 告，且系爭社區規約於會議當日尚未生效，因此系爭會議乃  
29 決議以自薦及推薦方式選任管理委員，且於會後公告會議紀  
30 錄，並無區分所有權人聲明反對，是系爭會議決議應屬有效  
31 成立等語。並聲明：原告之訴駁回。

01 三、本院之判斷：

- 02 (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  
03 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。  
04 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  
05 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且  
06 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院  
07 52年台上字第1240號裁判意旨參照）。又公寓大廈區分所有  
08 權人會議，係區分所有權人為共同事務及涉及權利義務有關  
09 事項，召集全體區分所有權人舉行之會議，為公寓大廈管理  
10 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  
11 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  
12 律關係本身，然其所為決議常為多數法律關係基礎，該法律  
13 關係基礎事實存否如生爭執，公寓大廈區分所有權人或利害  
14 關係人之私法上地位即有受侵害之危險。查原告為系爭社區  
15 之住戶乙情，有起訴狀所載原告現住地可憑（見本院卷第11  
16 頁），且為被告所不爭執。本院斟酌系爭會議決議內容涉及  
17 修訂系爭規約、系爭社區停車場機械車位修繕及重新規劃平  
18 面車位、加裝監視器及對講機等議案（見本院卷第87-88  
19 頁），與系爭社區住戶之法律上利益密切相關，是系爭會議  
20 決議成立與否，對原告法律上利益當有重大影響，而原告主  
21 張系爭會議決議不成立一節，為被告所否認，足見系爭會議  
22 決議之效力於兩造間處於不安之狀態，且此種不安之狀態，  
23 原告能以本件確認判決將之除去，依前揭說明，應認原告有  
24 即受確認判決之法律上利益，原告提起本件訴訟自有確認利  
25 益，被告徒以原告本人非系爭社區之區分所有權人，辯稱其  
26 提起本件訴訟為當事人不適格云云，要無可取，合先敘明。
- 27 (二)又公寓大廈區分所有權人會議係全體區分所有權人組成之最  
28 高意思機關。而區分所有權人會議除第28條規定（即公寓大  
29 廈建築物起造人之召集）外，由具區分所有權人身分之管理  
30 負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；無管理  
31 負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、

01 主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推1人為召集  
02 人，公寓大廈管理條例第25條第3項定有明文。又公寓大廈  
03 管理條例第25條第3項所定由區分所有權人互推1人為召集  
04 人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人2人以上書面  
05 推選，經公告10日後生效；前項被推選人為數人或公告期間  
06 另有他人被推選時，以推選之區分所有權人人數較多者任  
07 之；人數相同時，以區分所有權比例合計較多者任之；新被  
08 推選人與原被推選人不為同一人時，公告日數應自新被推選  
09 人被推選之次日起算，公寓大廈管理條例施行細則第7條第  
10 1、2項亦有明文。由前開規定可知，區分所有權人會議，除  
11 由公寓大廈建築物起造人依公寓大廈管理條例第28條規定召  
12 集外，倘無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔  
13 任管理負責人、主任委員或管理委員時，應由區分所有權人  
14 互推1人為召集人，並以經2人以上書面推選、公告10日為其  
15 生效要件。再按區分所有權人會議，應由召集人於開會前10  
16 日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情  
17 事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於2  
18 日。區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區  
19 分所有權人 $\frac{2}{3}$ 以上及其區分所有權比例合計 $\frac{2}{3}$ 以上  
20 出席，以出席人數 $\frac{3}{4}$ 以上及其區分所有權比例占出席人  
21 數區分所有權 $\frac{3}{4}$ 以上之同意行之。區分所有權人會議依  
22 前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所  
23 有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召  
24 集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有  
25 權人3人並 $\frac{1}{5}$ 以上及其區分所有權比例合計 $\frac{1}{5}$ 以上  
26 出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區  
27 分所有權合計過半數之同意作成決議。前項決議之會議紀錄  
28 依第34條第1項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權  
29 人得於7日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全  
30 體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視  
31 為成立。第1項會議主席應於會議決議成立後10日內以書面

01 送達全體區分所有權人並公告之。公寓大廈管理條例第30條  
02 第1項、第31條、第32條亦有明定。

03 (三)經查：

04 1.緣系爭社區前因尚未成立管理委員會，該社區之區分所有權  
05 人許智偉經系爭社區之區分所有權人2人以上書面推選為系  
06 爭會議之召集人，並將上開推選之連署書予以公告，而該次  
07 公告期間自112年7月10日起至112年7月24日止等節，有系爭  
08 社區推選召集人公告（見本院卷第201頁）附卷可稽，並有  
09 被告提出之通訊軟體LINE對話紀錄（見本院卷第407-415  
10 頁）存卷可查，顯見上開連署書業經被告公告屆滿10日以  
11 上。原告雖爭執伊與訴外人即被告財務委員張海隆均未見過  
12 上開公告，且被告於本院審理中提出3份召集人連署書，卻  
13 僅向主管機關報送其中1份，而連署書上區分所有權人「盛  
14 世珍」之簽名與其出席系爭會議簽到時筆跡不符，又上開連  
15 署書上蓋用3個被告公章，其中2個蓋在公告日期位置，與一  
16 般用印習慣不同云云。然全未能舉證以實其說，所言實純屬  
17 臆測，自不可採。準此，系爭會議由許智偉任召集人係屬合  
18 法有效，堪以認定。

19 2.承前，許智偉經推選為系爭會議之召集人後，首於112年8月  
20 12日召集系爭社區之區分所有權人會議，因該次會議僅有  
21 （含委託代理人數）40人出席，應出席人數（即全體區分所  
22 有權人）為72人，出席區分所有權人占全體比例為57%，不  
23 合於公寓大廈管理條例第31條規定之開議額數門檻，遂於11  
24 2年11月18日再次召集系爭會議，而系爭會議有28人（含委  
25 託代理人數）出席，應出席人數（即全體區分所有權人）為  
26 72人，出席區分所有權人占全體比例為38.89%，合於公寓  
27 大廈管理條例第32條規定之重新召集會議開議額數門檻，並  
28 表決通過第1案：「成立管理委員會並申請組織報備」、第2  
29 案：「依內政部營建署公寓大廈規約範本修訂系爭社區規  
30 約」、第3案：「停車場機械車位修繕及重新規劃平面車  
31 位」、第4案：「ABC棟加裝監視器及對講機」、第5案：

01 「管理委員選任事項」。系爭會議經被告依公寓大廈管理條例  
02 第34條第1項規定送達各區分所有權人後，無區分所有權  
03 人於7日內表示書面反對意見，因此系爭會議之決議全部視  
04 為成立等情，有被告提出之系爭會議決議成立公告、112年8  
05 月12日第1次會議之會議通知、會議紀錄、區分所有權人名  
06 冊、會議出席委託書、系爭會議之會議通知、會議紀錄、區  
07 分所有權人名冊、會議出席委託書、系爭會議決議之反對意  
08 見統計表等件在卷可參（見本院卷第237-299頁、第311-351  
09 頁、第395頁）。而前揭2次開會通知及系爭會議決議，均由  
10 被告委由訴外人中華城鄉更新發展研究教育學會以雙掛號送  
11 達原告之配偶鍾鈺穗，亦有傳真查詢國內各類掛號郵件查單  
12 3紙（見本院卷第397頁、第419頁、第421頁）附卷可憑，堪  
13 認系爭會議決議之作成，並未違反前揭法令規定，故系爭會  
14 議決議因符合公寓大廈管理條例第32條規定，係屬合法有  
15 效，至為明確。

16 3.原告雖另主張：被告未依照系爭社區規約所定方式辦理選  
17 舉，且無選舉事實紀錄，竟有9位管理委員互推職務，牴觸  
18 公寓大廈管理條例第29條第2項規定云云。然查系爭規約係  
19 訂立於112年11月18日，此觀系爭規約第30條規定甚明（見  
20 本院卷第393頁），是許智偉於召集系爭會議之際，系爭社  
21 區規約尚未經該社區之區分所有權人會議表決通過，自屬尚  
22 未生效，其依公寓大廈管理條例第30條第1項、第31條、第3  
23 2條召集系爭會議並據以作成決議，自屬合法有效。而系爭  
24 會議之會議紀錄已於第5案「管理委員選任事項」之說明欄  
25 敘明系爭社區之管理委員係「由區分所有權人於會議現場自  
26 薦及推薦名單中選任」，並非毫無選舉過程之紀錄。從而，  
27 系爭社區據此決議選任系爭社區之管理委員，自與公寓大廈  
28 管理條例第29條第2項本文「公寓大廈成立管理委員會者，  
29 應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理  
30 委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員  
31 人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權

01 人會議之決議」之規定相符。是原告前揭主張，核係對法律  
02 規定之誤解，無足採據，附此敘明。

03 四、綜上所述，原告主張系爭會議為無召集權人所召集，請求判  
04 決確認系爭會議決議不成立，為無理由，應予駁回。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判  
06 決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

07 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰依民事訴訟法第78  
08 條，判決如主文。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

10 民事第一庭審判長法官 周裕暉

11 法官 高偉文

12 法官 張逸群

13 以上正本係照原本作成。

14 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  
15 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  
16 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  
17 判費。

18 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

19 書記官 顏培容