

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第753號

原告 福懋建設股份有限公司

法定代理人 江肇偉

訴訟代理人 周秀美

被告 福懋心湛大樓管理委員會

法定代理人 吳竣傑

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112年9月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認福懋心湛大樓於民國一百一十一年十一月十九日召開之區分所有權人會議所為如附表所示之決議無效。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、被告經合法通知，無正當理由而未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告為福懋心湛大樓（下稱系爭大樓）門牌號碼高雄市○○區○○○路000 ○0 號、208 號、210 號房屋（下稱系爭店面）之區分所有權人。緣系爭大樓於民國111年11月19日召開111年第2屆第1次區分所有權人會議（下稱系爭區權會），其中如附表所示之案由三議案「是否同意修改規約第十一條、第一款、第（二）目、管理費b.原內容：店面每月每坪新台幣40元（不含車位坪數）。建議修改內容：店面每月每坪新台幣80元（不含車位坪數）。」（下稱系爭議案），雖經出席人數30人，同意23人、不同意5人，已超過3分之2區分所有權人出席及出席4分之3人數比例而決議通過，將系爭大樓店面每月每坪管理費調漲為新臺幣（下同）80元（不含車位坪數），惟系爭區權會之召集人

為陳文成，其不具系爭大樓區分所有權人身分，不得擔任召集人，則系爭區權會即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，所為決議當然自始無效，系爭議案自亦為無效；況系爭大樓區分所有權數共42戶（含店面4戶、住宅38戶），系爭議案僅針對店面戶片面調漲管理費用，調漲幅度高達200 %，實未綜合考量店面在構造上具有獨立出入口，且未使用大樓電梯、樓梯等公共設施，亦未與一般住家住戶受管理公司相同之安全維護密度及服務，另被告尚有原告依公寓大廈管理條例第18條第1項第1款規定提列之公共基金1,065,549元可資運用，應無調漲店面戶管理費之必要性與正當性，衡量系爭大樓全體住戶因系爭議案權利行使所能取得之利益，與原告因此權利行使所受損失，顯失均衡，系爭區權會藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人為不利之決議內容，達刻意損害特定住戶為主要目的而有違公序良俗及權利濫用之情事，符合民法第56條第2項規定，系爭議案所為決議應屬無效。縱認系爭議案所為決議未因上開事由無效，系爭區權會召集人陳文成未具系爭大樓區分所有權人身分，不得擔任召集人，則其召開系爭區權會之召集程序亦屬違法，原告自得依民法第56條第1項規定訴請撤銷系爭議案所為決議。為此，爰依民法第56條第1項、第2項、公寓大廈管理條例第1條第2項及第25條第3項等規定提起本件訴訟等語。並先位聲明：確認系爭大樓於111年11月19日召開之系爭區權會所為如附表所示之決議無效或不成立；備位聲明：系爭大樓於111年11月19日召開之系爭區權會所為如附表所示之決議應予撤銷。

三、被告經合法通知，無正當理由而未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

四、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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。而所謂即受確認判決之法律上利益，須因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危

險得以對於被告之確認判決除去者而言（最高法院27年上字第316號裁判意旨參照）。次按公寓大廈區分所有權人會議，係區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議，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，雖非法律關係之本身，然其所為決議常為多數法律關係之基礎（如通過住戶規約及選任委員等事），是該法律關係基礎事實存否若生爭執，致公寓大廈區分所有權人之私法上地位有受侵害之危險，自應認有提起確認訴訟之法律上利益。查原告主張其為系爭大樓中系爭店面之區分所有權人，而系爭議案內容涉及原告每月應繳管理費用之數額，則系爭議案之決議是否具無效、不成立抑或應予撤銷之情形，將使原告應否受系爭議案決議內容拘束之法律上地位處於不安之狀態，致原告私法上之地位有受侵害之危險，且系爭議案之法律關係亦延續迄今仍存續之狀態，上開不安情事得以確認判決予以排除，故原告提起本件訴訟應認有即受確認判決之法律上利益。

五、本院得心證之理由：

(一)按公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人；區分所有權人會議除第28條規定（即公寓大廈建築物起造人之召集）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，公寓大廈管理條例第29條第5項及第25條第3項前段分別定有明文。是依上開規定，區分所有權人會議須由區分所有權人召集，非區分所有權人之大樓住戶縱因規約未有限制或有特別規定，而得被推選為大樓主任委員，仍無從依規約取得召集區分

所有權人會議之權限（最高法院108 年度台上字第514 號判決意旨參照），亦即非區分所有權人於擔任主任委員期間，因其非區分所有權人，仍不得擔任區分所有權人會議之召集人，若有召集區分所有權人會議之必要，需由具區分所有權之管理委員互推一人，管理委員若均未具區分所有權，則由區分所有權人互推一人為區分所有權人會議之召集人。另按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序或決議方法，違反法令或章程時，依公寓大廈管理條例第1 條第2 項規定，固應適用民法第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，惟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，而非在撤銷會議決議之列（最高法院92年度台上字第2517號判決意旨參照）。

(二)經查，系爭區權會於111 年11月19日上午召開，且依原告提出系爭區權會之會議紀錄及開會通知單所載（見本院審訴卷第17至25頁，本院訴字卷第121 、127 頁），召集人為當時被告主任委員陳文成，再比對高雄市新興區公所112 年6 月27日高市○區○○○○0000000000號函暨所附被告110、111 年度之備查資料（見本院訴字卷第19至104 頁），陳文成係於110 年11月6 日系爭大樓第一屆區分所有權人會議開會時被推選為主任委員，當時註記即為其係系爭大樓「A1-07F 區分所有權人江毓婷之配偶」（見本院訴字卷第33頁），復參酌原告提出高雄市○○區○○段○○段0000○號建物即門牌號碼高雄市○○區○○○路000 號7 樓之1 建物登記謄本（見本院審訴卷第39至41頁）及上開備查資料中之區分所有權人名冊（見本院訴字卷第29、85頁），上開建物登記之所有權人確為江毓婷，足徵陳文成雖為系爭大樓於系爭區權會

01 召開前之主任委員，然其並非系爭大樓區分所有權人無疑，
02 縱依系爭大樓規約第5條第3項規定「主任委員、監察委員
03 及財務委員等三名須由區分所有權人或所有權人之配偶、一
04 等親屬擔任之」，使陳文成得以被推選為系爭大樓主任委員
05 ，揆諸前揭說明，其仍無從依規約取得召集區分所有權人會
06 議之權限，是系爭區權會即係由無召集權人所召集而召開，
07 並非合法成立之意思機關，不能為有效之決議，形式上亦屬
08 不具備成立要件之會議，所為之決議當然自始完全無決議之
09 效力，而系爭區權會當日所為決議既無決議效力，其中如附
10 表所示之案由三議案之決議，當然亦為無效。

11 (三)至於被告向高雄市新興區公所申報之備查資料中，其中關於
12 系爭區權會之會議紀錄雖記載系爭區權會之召集人為「監察
13 委員邱敬瀚」（見本院訴字卷第80頁），惟此與原告於系爭
14 區權會開會後所取得之紀錄完全不同，再比對開會通知單所
15 載內容（見本院訴字卷第121、127頁），明顯可見系爭區
16 權會之實際召集人為當時之主任委員陳文成，此不會因被告
17 嗣後修改會議紀錄而有不同，況本件被告在經本院合法通知
18 後，並未對原告主張系爭區權會之召集人為陳文成乙節提出
19 書狀作任何聲明或陳述，亦未到場爭執，依民事訴訟法第28
20 0條第1項前段、第3項前段規定即視同自認，本院自應以
21 原告所主張且有上開證據佐證之事實為基礎進行判斷，附此
22 敘明。

23 六、綜上所述，原告主張系爭區權會為無召集權人所為召集而召
24 開，請求確認系爭區權會所為如附表所示之決議無效，為有
25 理由，應予准許。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後
27 認均不足以影響判決之結果，爰不另贅論，附此敘明。

28 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，
29 判決如主文。

30 中 華 民 國 112 年 9 月 28 日
31 民事第二庭 法官 王宗羿

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 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 112 年 9 月 28 日

05 書記官 陳仙宜

06 附表：

07 福懋心湛大樓於民國111 年11月19日所召開111 年第2 屆第1
次區分所有權人會議，其中案由三議案「是否同意修改規約第
十一條、第一款、第（二）目、管理費b. 原內容：店面每月每
坪新台幣40元（不含車位坪數）。建議修改內容：店面每月每
坪新台幣80元（不含車位坪數）。」

決議：經清查現場出席人數30人，同意23人，不同意5 人，已
超過三之二區分所有權人出席及出席四分之三人數比例，本案
通過。修改成店面每月每坪新台幣80元（不含車位坪數）。