臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第1690號

原　　告　石賢榮

訴訟代理人　洪紹倫律師

　　洪紹穎律師

被　　告　觀海大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　鄭木澧

訴訟代理人　石景亮

上列當事人間請求確認區分所有權人會議無效事件，經本院於民國115年7月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、確認被告於民國111年12月24日召開之第二次區分所有權人會議所為決議無效。

二、確認被告於民國112年9月24日召開之第二次臨時區分所有權人會議所為決議無效。

三、確認被告於民國112年12月23日召開之區分所有權人會議所為決議無效。

四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：觀海大廈（下稱系爭社區）就附表□欄日期召開之附表□欄會議，所作成附表□欄決議，有附表□欄違反系爭社區規約或法令之情事，應為無效。為此，爰依民事訴訟法第247條規定提起本訴等語。並聲明：確認系爭社區就附表□欄日期召開之附表□欄會議，所作成附表□欄決議，全部無效。

二、被告則以：同意並認諾原告之請求等語。

三、本院之判斷：

㈠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。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不

明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年度台上字第1240號判決意旨參照）。查原告為系爭社區之區分所有權人，其起訴主張系爭社區就附表□欄日期召開之附表□欄會議，所作成附表□欄決議，有附表□欄違反系爭社區規約或法令之情事，應為無效等語；且觀系爭社區就附表□欄日期召開之附表□欄會議，所作成附表□欄之決議是否有效，攸關系爭社區管理方式，影響原告區分所有權人之權益，致其等私法上地位有受侵害危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去，參酌前揭規定及說明，原告提起本訴有受確認判決之法律上利益，應可認定。

㈡次按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證；又當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第279條第1項、第384條分別定有明文。查被告於民國114年7月8日本院言詞辯論期日明確表示：我同意原告請求，我認諾等語（本院卷第183頁）；可知被告已對原告主張之事實為自認，依前開規定，原告就其主張之事實，無庸舉證；又依被告前揭所述，足見被告就原告請求已為認諾，揆諸前開規定，應本於被告之認諾，為其敗訴之判決。原告請求確認確認系爭社區就附表□欄日期召開之附表□欄會議，所作成附表□欄決議，全部無效，為有理由。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不再逐一論述。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　21　　日

民事第一庭　法　　官　韓靜宜

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

書記官　陳冠廷

附表：

編號	原告主張					被告答辯理由□
	召開日期□	會議名稱□	確認利益□	決議內容□	決議無效之理由□	
1	111年12月24日	111年度區分所有權人會議（下稱111年度系爭會議）	左列會議決議之事項主要為「重訂大樓新規約」，決議新規約之內容是否有效，其法律爭議延續至今尚仍存續，自不失為現在之法律關係，是以，被告若否認原告前開主張，致使原告之私法上之地位及權利存有不安之狀態，該不安狀態並得以本件確認判決予以除去，應	⑴提案一：重新訂立修正系爭社區規約第12條第1款、第14條第4款、第18條第4款、第19條等條款。 ⑵提案二：觀海大廈都更補助事宜案。 ⑶提案三：選舉下屆委員之討論。（下合稱111年度系爭決議）	⑴表決未達法定人數： 111年度系爭會議之表決人數應符合系爭社區規約第3條第9款「區分所有權人會議討論事項，除本條例第30條及第31條規定外，...以出席人數過半數及其區分所有權比例佔出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。」之規定，然被告於左列提案一、二、三表決時，竟均僅以「超過在場人數一半」同意通過，逕自作成111年度系爭決議，而所謂「**在場人數**之一半」是否有達前開規定表決決議通過之數額及比例，會議紀錄上均未載明，則111年度	⑴被告111年12月17日召開之第一次區分所有人會議，因出席人數不足法定人數而流會，故被告於111年12月24日依公寓大廈管理條例第32條第1項規定就同一議案由前任法定代理人即主任委員謝清輝重新召集111年度系爭會議。 ⑵查系爭社區區分所有權人總數為129人，111年度系爭會議召開時之出席人數為56人，該次會議進行議題表決時，有

			認原告提起本件確認之訴，有即受確認判決之法律上利益。		系爭決議自難認合法。 (2)111年度系爭決議討論議案已變動第一次區分所有權人會議之議案，非屬同一議案，自應回歸系爭社區規約第3條第2款之規定（必須在開會前「15日」或「10日」以書面載明開會內容，然後通知各區分所有權人）： 被告於111年12月17日由召集人訴外人謝清輝召開系爭社區111年度區分所有權人會議，惟該次會議因人數不足流會，謝清輝復於同年12月24日重新召開111年度系爭會議，並做成111年度系爭決議。惟111年度系爭會議所討論之議案，已變動第一次區分所有權人會議之議案【即提案一之部分決議及提案二部分】，非屬同一議案，與公寓大廈管理條例第32條第1項規定之要件未合，不屬於得適用該條項規定之較低門檻程序所召開之會議（較低門檻	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以上出席，並經出席人數2分之1以上之同意，而同意者出席人數區分所有權比例，均已達表決時在場人數的2分之1，可認111年度系爭會議表決時，已符合公寓大廈管理條例第32條之要件。縱原告主張同意人數未達出席人數過半，111年度系爭會議之決議方法已違反系爭社區規約之約定，惟此為召集程序或決議方法，為得撤銷，並非無效，然原告並未當場對決議結果表示異議及於3個月內提撤銷之訴，依法不得主張無效。至於區權人會

					為：不需要由召集人於開會前15日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人）。即不論依照公寓大廈管理條例第30條或系爭社區規約第3條第2款，被告欲召開系爭社區之區分所有權人會議，必須在開會前「15日」或「10日」以書面載明開會內容，然後通知各區分所有權人。觀諸111年度系爭會議係於111年12月19日始發出開會邀請通知單，在無急迫情事之情況下，被告111年度系爭會議議之決議程序即屬違法，嗣被告逕自作成111年度系爭決議，當違反強制規定。	議紀錄出席人員欄(2)，本次出席人員107人，是會議結束後之最後統計人數，並非會議進行中表決時之出席人數。被告依公寓大廈管理條例第32條規定所作成之111年度系爭決議，均為合法。原告依民法第56條第2項規定，請求確認111年度系爭會議之決議無效，並無理由。
2	112年9月24日	第二次臨時區分所有權人會議	訴外人凌進源並非系爭社區之區分所有權人，卻擔任召集人召開112年度系爭會議，請求確認112年度系爭決議無效，此若為被告所	全部決議	訴外人凌進源並非系爭社區之區分所有權人，卻擔任被告之主任委員及召集權人，顯違反公寓大廈管理條例第29條、第25條及系爭社區規約第11條第1項、民法第71條、第73條規定，故由凌進源擔任主任委員及召集人所召開之112年度系爭會	查被告前任主任委員凌進源戶籍及住所均為高雄市○○區○○路00號，該房屋雖登記其配偶名下，但實際上使用、管理財產的人都是凌進源，故夫妻為實際共同區分所有權人，由凌進源召集
3	112年1	區分所有權人會議		全部決議（與上開編號2決議下合稱11		

	2月23日	（與上開編號2會議下合稱112年度系爭會議）	否認，則其決議之效力於兩造間將處於不安之狀態，而此種不安之狀態，原告得以本件確認判決將之除去，應認有即受確認判決之法律上利益。	2年度系爭決議）	議，違反強制規定。	區分所有權人會議，應符公寓大廈管理條例第25條第3項前段之規定。且被告過去亦有區分所有權人配偶擔任系爭大樓主任委員、區權會召集人，原告均知之甚詳，亦未曾有異議，何以委員未選上，即不時提告，讓被告不勝其擾。