

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第864號

原告 陳寶珠

兼訴訟代理

人 蕭正吉

被告 漢唐天廈管理委員會

法定代理人 李信宏 住○○市○○區○○路000號5樓

訴訟代理人 黃溪川 住○○市○○區○○路000號0樓

當事人間確認區分所有權人會議決議無效等事件，本院民國114年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認漢唐天廈大樓於民國112年8月20日召開之區分所有權人會議所為之決議及管理委員之選舉結果均無效。

原告蕭正吉之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

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；又承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明，此觀諸民事訴訟法第170條、第175條第1項規定自明。查被告之法定代理人原為應采純，嗣於訴訟繫屬中變更為李信宏，並於民國113年12月3日具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、高雄市鳳山區公所113年11月29日高市○區○○○00000000000號函、區分所有權人會議紀錄、管理委員職務互推會議紀錄等件在卷可稽（訴字卷第159-175頁），核與前揭規定相符，應予准許。

二、原告主張：

（一）被告於112年8月20日由當時以住戶身分擔任主任管理委員之訴外人黃溪川為召集人，召開漢唐天廈大樓（下稱系爭

大樓) 112年度第26屆區分所有權人會議(下稱系爭會議)，會中就討論之提案作成決議(下稱系爭決議)，並投票選出下一屆管理委員。惟黃溪川於系爭大樓居住之門牌號碼高雄市○○區○○路000號4樓建物(下稱甲建物)，自96年4月3日起迄今均登記為其子訴外人黃繹緯所有，則黃溪川不具系爭大樓區分所有權人(下稱區權人)身分，非公寓大廈管理條例(下稱大廈條例)第25條第3項所定得召集區分所有權人會議(下稱區權會)之人，故系爭會議係由無召集權人所召集，非合法成立之意思機關，自不能為有效之決議，參照最高法院92年度台上字第2517號、108年度台上字第514號民事判決意旨，及民法第56條第1、2項規定，系爭會議所為決議及選舉管理委員均屬當然無效。

(二) 原告蕭正吉、陳寶珠為夫妻關係且採共有財產制，均為系爭大樓住戶，所居住之門牌號碼高雄市○○區○○路000號12樓建物(下稱乙建物)登記於陳寶珠名下。蕭正吉受陳寶珠委任而出席系爭會議，於會前已向被告表明黃溪川無權召集系爭會議，並援引民法第56條第1項規定，將對違法召集程序事項表示異議等情填載於提案單交予被告，要求於系爭會議列入討論，惟被告於系爭會議中未將該提案單取出討論，僅由主席黃溪川表明其係依照系爭大樓住戶規約(下稱系爭規約)擔任召集人等語，經蕭正吉當場異議未果。被告嗣張貼未蓋印信之公告，聲稱系爭會議召集人之產生方式，係依系爭規約第2章第6條第2項規定由主任委員擔任。並聲明：確認被告於112年8月20日所召開系爭會議所為之系爭決議及管理委員之選舉結果均無效。

三、被告則以：

(一) 依公寓大廈管理條例第3條第7款規定關於區分所有權人會議之定義，可知若對區權會決議認有無效或得撤銷之事由，而提起確認區權會議決議無效之訴，應以區權人為原告，始能認有確認利益。蕭正吉僅為系爭大樓之住戶而非

01 區權人，對系爭會議之系爭決議自無確認利益。

02 (二) 甲建物實際係由黃溪川出資購買而登記於黃繹緯名下，且
03 黃溪川自購買時起迄今均居住於甲建物內。依公寓大廈管
04 理條例第23條第1項規定，有關公寓大廈、基地或附屬設
05 施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定
06 外，得以規約定之。查被告成立後自第1屆至第15屆均無
07 訂立相關住戶規約，嗣蕭正吉於100年間就任第16屆主任
08 委員，於101年12月30日召開區權會時，始通過由蕭正吉
09 製訂且目前仍施行之系爭規約。依系爭規約第2章第6條第
10 2項規定，區權會之召集人，除公寓大廈管理條例第28條
11 規定外，由管委會主任委員擔任，尚難認違反公寓大廈管
12 理條例第23條規定而無效等語置辯。並聲明：原告之訴駁
13 回。

14 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
15 者，不得提起之，民事訴訟法第247 條第1 項前段定有明
16 文。而所謂即受確認判決之法律上利益，須因法律關係之存
17 否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項
18 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
19 字第316 號裁判意旨參照）。次按公寓大廈區分所有權人會
20 議，係區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事
21 項，召集全體區分所有權人所舉行之會議，而區分所有權人
22 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
23 法律行為，雖非法律關係之本身，然其所為決議常為多數法
24 律關係之基礎（如通過住戶規約及選任委員等事），是該法
25 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
26 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
27 上利益。又按原告之訴，有下列各款情形之一者，法院得不
28 經言詞辯論，逕以判決駁回之。但其情形可以補正者，審判
29 長應定期間先命補正：一、當事人不適格或缺權利保護必
30 要，民事訴訟法第249條第2項第1款亦有明文。查原告陳寶
31 珠為乙建物登記所有權人即系爭大樓之區權人，而系爭決議

01 內容涉及原告每月應繳管理費用之數額，則系爭決議是否具
02 無效之情形，將使原告陳寶珠應否受系爭決議內容拘束之法
03 律上地位處於不安之狀態，致原告陳寶珠私法上之地位有受
04 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
05 態，上開不安情事得以確認判決予以排除，故原告陳寶珠提
06 起本件訴訟應認有即受確認判決之法律上利益。至於原告蕭
07 正吉雖仍居住於系爭大樓，惟並非系爭大樓之區權人，依上
08 開說明，其提起本件訴訟並無受確認判決之法律上利益，是
09 就原告蕭正吉起訴部分，即無權利保護必要，爰依民事訴訟
10 法第249條第2項第1款規定，駁回其訴。

11 三、兩造不爭執事項：

- 12 (一) 黃溪川為系爭大樓之住戶，其居住之甲建物自96年4月3日
13 起迄今均登記於其子黃繹緯名下。
14 (二) 陳寶珠為乙建物登記所有權人即系爭大樓之區權人，其配
15 偶蕭正吉為系爭大樓之住戶。
16 (三) 被告於112年8月20日由黃溪川任召集人召開系爭會議，當
17 時黃溪川並非系爭大樓之區權人，會中就討論之提案作成系
18 爭決議，並投票選出下一屆管理委員。

19 四、本院得心證之理由：

- 20 (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
21 分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推
22 選為管理委員、主任委員或管理負責人；區分所有權人會
23 議除第28條規定（即公寓大廈建築物起造人之召集）外，
24 由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委
25 員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委
26 員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任；無
27 管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負
28 責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推1人
29 為召集人，公寓大廈管理條例第29條第5項及第25條第3
30 項前段分別定有明文。是依上開規定，區分所有權人會議
31 須由區分所有權人召集，非區分所有權人之大樓住戶縱因

01 規約未有限制或有特別規定，而得被推選為大樓主任委
02 員，仍無從依規約取得召集區分所有權人會議之權限（最
03 高法院108 年度台上字第514 號判決意旨參照），亦即非
04 區分所有權人於擔任主任委員期間，因其非區分所有權
05 人，仍不得擔任區分所有權人會議之召集人，若有召集區
06 分所有權人會議之必要，需由具區分所有權之管理委員互
07 推一人，管理委員若均未具區分所有權，則由區分所有權
08 人互推一人為區分所有權人會議之召集人。另按公寓大廈
09 管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意
10 思機關，其區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違
11 反法令或章程時，依公寓大廈管理條例第1 條第2 項規
12 定，固應適用民法第56條第1 項撤銷總會決議之規定，由
13 區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議，惟
14 區分所有權人會議如係由無召集權人所召集而召開，既非
15 公寓大廈管理委員會合法成立之意思機關，自不能為有效
16 之決議，且在形式上亦屬不備成立要件之會議，其所為之
17 決議當然自始完全無決議之效力，於此情形，即屬依法提
18 起確認該會議決議不存在之訴以資救濟之範疇，而非在撤
19 銷會議決議之列（最高法院92年度台上字第2517號判決意
20 旨參照）。

21 （二）經查，系爭會議於112年8月20日上午召開，且依原告提出
22 系爭區權會之會議紀錄及開會通知單所載（見本院審訴卷
23 第93、217-235頁），召集人為當時被告主任委員黃溪
24 川，黃溪川任召集人召開系爭會議時並非系爭大樓之區權
25 人，兩造均不爭執（本院卷第194頁），兩造亦不爭執：
26 黃溪川為系爭大樓之住戶，其居住之甲建物自96年4月3日
27 起迄今均登記於其子黃繹緯名下等情，復參酌原告提出甲
28 建物登記謄本（見本院審訴卷第35頁）及系爭大樓區分所
29 有權人名冊（見本院審訴字卷第200頁），黃溪川所居住
30 之甲建物登記之所有權人確為黃繹緯，足徵黃溪川雖為系
31 爭大樓於系爭會議召開前之主任委員，然其並非系爭大樓

01 區分所有權人無疑，縱依系爭規約第11 條第3 項規定

02 「主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員，由區分
03 所有權人或其配偶或其直系親屬任之」，使黃溪川得以被
04 推選為系爭大樓主任委員，揆諸前揭說明，其仍無從依規
05 約取得召集區分所有權人會議之權限，是系爭會議即係由
06 無召集權人所召集而召開，並非合法成立之意思機關，不
07 能為有效之決議，形式上亦屬不具備成立要件之會議，所
08 為之系爭決議當然自始完全無決議之效力，而系爭會議中
09 管理委員之選舉結果，當然亦為無效。

10 五、綜上所述，原告陳寶珠主張確認被告於112年8月20日所召開
11 系爭會議所為之系爭決議及管理委員之選舉結果均無效，為
12 有理由，應予准許。至於原告蕭正吉提起本件訴訟並無受確
13 認判決之法律上利益，其起訴部分即無權利保護必要，爰依
14 民事訴訟法第249條第2項第1款規定，駁回其訴。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後
16 認均不足以影響判決之結果，爰不另贅論，附此敘明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日

19 民事第一庭 法 官 郭任昇

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日

24 書記官 林宜璋