

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第267號

原告 第一物業有限公司

法定代理人 吳柏叡

訴訟代理人 尤中瑛律師

被告 民權凱悅大樓管理委員會

法定代理人 尤玉美

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114年9月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告於民國一百一十三年四月十四日所召開一一三年民權凱悅大樓臨時區分所有權人會議所為如附表所示之決議不成立。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告為民權凱悅大樓（下稱系爭大樓）區分所有權人之一，而被告前於民國113年3月17日召開系爭大樓113年第22屆定期區分所有權人會議，該次會議就系爭大樓住戶調整管理費收費標準、管理費繳納方式等議案，因未達決議比例而不通過。詎訴外人即被告斯時擔任主任委員之陳美瑛以其為召集人，於113年4月3日發出將於113年4月14日19時召開系爭大樓113年度臨時區分所有權人會議之開會通知書，記載討論「管理費收取標準表決」、「討論地下室機械車位安全」等提案，並隨該通知書檢附提案1之管理費收取標準第一、二案選票2張。嗣系爭大樓於113年4月14日19時如期召開系爭大樓113年臨時區分所有權人會議（下稱系爭臨時會），原告雖當場就會議召集程序、決議方法表達異議或反對，主任委員陳美瑛仍以統計選票結果認合乎法定決議比例而未進行討論、議決程序，強行通過「管理費一般住戶每月

01 每坪50元，開設公司戶每月每坪80元」、「F2目前中心營業
02 後依開設公司戶每月每坪80元、F1收費標準依循往例每月每
03 坪25元、B1同本大樓的一般住戶收費標準，共計30票，過半
04 數，此案通過管理費，納入規約」等議案，另未經正反表決
05 方式，逕行宣布因「都沒人舉手」通過地下室機械車位案。

06 (二)被告就提案1「管理費收取標準表決」係以於系爭臨時會前
07 發放之選票供區分所有權人填載，並於會議開議時回收選票
08 加以統計而宣布結果為何，作為該議案通過與否之依據，而
09 未經出席系爭臨時會之區分所有權人議決程序，決議應屬不
10 成立；又被告就「討論地下室機械車位安全」部分，未經正
11 反表決或記載贊成、反對之人數，此決議亦屬違法，爰先位
12 訴請確認系爭臨時會決議不成立。另關於管理費收費標準，
13 前甫經系爭大樓113年3月17日定期區分所有權人會議否准
14 被告調整之提案，並無合於公寓大廈管理條例（下稱系爭條
15 例）第25條第2項第1、2款所定應召開臨時會之情事，陳
16 美瑛逕以主任委員身分召開系爭臨時會，其召集程序違反系
17 爭條例第25條第2項規定，經原告當場就會議召集程序、決
18 議方式表達異議或反對立場未果，原告自得類推適用民法第
19 56條第1項規定，訴請撤銷系爭臨時會決議。為此，爰依系
20 爭條例第29條、第30條、第31條、第25條第2項、類推適用
21 民法第56條等規定提起本件訴訟等語。先位聲明：確認被告
22 於113年4月14日召開之系爭臨時會決議不成立；備位聲
23 明：被告於113年4月14日召開之系爭臨時會決議應予撤
24 銷。

25 二、被告則以：不爭執原告主張系爭臨時會之提案未經過法定表
26 決程序，且會議召集程序、決議方式違反法令及規約，原告
27 主張有理由，開會需經討論，然113年3月17日所召開之11
28 3年第22屆定期區分所有權人會議並未經過討論，該次會議
29 並無結果，而後陳美瑛自行決定召開系爭臨時會，因當初陳
30 美瑛認為「管理費收取標準表決」、「討論地下室機械車位
31 安全」等提案一定要通過，選票亦為召開系爭臨時會前15分

01 鐘才發放，關於「管理費收取標準表決」之提案確實係以投
02 票統計之方式而未以現場決議之方式，即認定該議案通過，
03 當時並無確認區分所有權的比例，選票也無具名，另關於「
04 討論地下室機械車位安全」之提案，亦無經過正反表決，由
05 陳美瑛主導而逕以無人舉手、表示通過表示最終決議結果等
06 語。

07 三、兩造不爭執事項

08 (一)系爭大樓前於113 年3 月17日召開113 年第22屆定期區分所
09 有權人會議，會議內容如原證3 所示，其中議題四針對大樓
10 住戶調整管理費至每坪55元之議案不通過，同議題針對大樓
11 內設立公司之住戶每坪管理費繳交金額之討論則係未達成過
12 半共識，無法議決。

13 (二)被告時任主任委員之陳美瑛以其為召集人，於113 年4 月3
14 日發出將於113 年4 月14日19時召開系爭大樓系爭臨時會之
15 開會通知書，記載討論「管理費收取標準表決」、「討論地
16 下室機械車位安全」等提案，並隨該通知書檢附提案1 之管
17 理費收取標準第一、二案選票2 張。

18 (三)系爭大樓嗣於113 年4 月14日19時召開系爭臨時會，提案內
19 容、提案說明及決議結果，依會議記錄記載如附表所示。

20 (四)系爭臨時會關於「管理費收取標準表決」之提案係以投票統
21 計之方式而未以現場決議之方式認定議案通過，且僅有以投
22 票數來計算，未計算區分所有權之比例，亦無確認投票之人
23 是否皆有出席，同時選票亦係沒有具名；另系爭臨時會關於
24 「討論地下室機械車位安全」之提案，並未經過統計同意與
25 否之人數之程序，而逕以無人舉手、表示通過表示最終決議
26 結果。

27 (五)原告有出席系爭臨時會並當場就會議召集程序、決議方式表
28 達異議。

29 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
30 者，不得提起之，民事訴訟法第247 條第1 項前段定有明文
31 。而所謂即受確認判決之法律上利益，須因法律關係之存否

01 不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危
02 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
03 第316 號裁判意旨參照）。又確認法律關係存在或不存在之
04 訴，固以確認現在之法律關係為限，然過去之法律關係，如
05 因遞延或持續至現在尚存續，其存否不明，致原告在私法上
06 地位有受侵害危險，此危險得以判決除去者，仍應認有即受
07 確認判決之法律上利益，自非不得對之提起確認之訴，以貫
08 徹確認之訴預防及解決紛爭之功能（最高法院107 年度台上
09 字第979號判決意旨參照）。經查，原告主張其為系爭大樓
10 中之區分所有權人，而系爭議案內容涉及原告每月應繳管理
11 費用之數額，且在正式之會議記錄均記載經區分所有權人會
12 議決議通過（見本院審訴卷第33至34頁），形式上發生區分
13 所有權人會議決議之效力，而被告依系爭條例第3 條第9 款
14 規定，為執行區分所有權人會議決議事項而設立之組織，有
15 執行區分所有權人會議決議之職責，故若未確認系爭臨時會
16 決議之效力，決議內容仍有執行之可能性，則系爭議案之決
17 議是否有不成立之情形，將使原告應否受系爭臨時會決議內
18 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
19 有受侵害之危險，且系爭臨時會議案之法律關係亦延續迄今
20 仍存續之狀態，上開不安情事得以確認判決予以排除，故原
21 告提起本件訴訟應認有即受確認判決之法律上利益。

22 五、本院得心證之理由：

23 (一)按股份有限公司股東會議決議之瑕疵，與法律行為之瑕疵相
24 近，有不成立、無效、得撤銷等態樣。所謂決議不成立，係
25 指自決議成立過程觀之，顯然違反法令，在法律上不能認為
26 有股東會議之召開或成立決議之情形。通常而言，必須先有
27 股東會決議之成立，始得進一步探究股東會決議是否有無效
28 或得撤銷之事由，故股東會決議之不成立，應屬股東會決議
29 瑕疵之獨立類型，當事人如就股東會決議是否成立有所爭執
30 ，以決議不成立為理由，提起確認股東會決議不成立之訴，
31 應為法之所許（最高法院98年度台上字第1724號判決意旨參

照)。而公寓大廈區分所有權人會議決議之瑕疵，性質上與股份有限公司股東會議決議之瑕疵相近，依照相同法理，除民法第56條第1、2項所定之得撤銷、無效之情形外，決議不成立亦應為區分所有權人會議決議瑕疵之獨立類型，民法或系爭條例雖未就決議不成立有所規定，惟當事人如就區分所有權人會議決議是否成立有爭執，以決議不成立為理由，提起確認決議不成立之訴，應非法所不許。

(二)按區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人 $\frac{3}{2}$ 以上及其區分所有權比例合計 $\frac{3}{2}$ 以上出席，以出席人數 $\frac{4}{3}$ 以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權 $\frac{4}{3}$ 以上之同意行之，系爭條例第31條定有明文。又系爭大樓住戶規約第3條第9項明訂：「區分所有權人會議討論事項，除本規約第三條第三項之事由外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權過半數之同意行之。」（見本院審訴卷第37頁），可知系爭大樓之區分所有權人會議之決議，如非上開規約第3條第3項所列特殊事項，原則上應以出席人數及其區分所有權比例合計過半數，出席人數及區分所有權比例占出席人數區分所有權過半數之同意為之。另公寓大廈之區分所有權人會議決議係屬多數區分所有權人集合之意思表示，進而發生一定私法上之效力，系爭大樓住戶規約雖未明定決議之表決方式，但為確定議案之決議是否通過，自應採行足以識別同意（贊成）或不同意（反對）之表決及計票方式，尤其上開規約明訂需計算區分所有權比例，如未能識別，又如何能精確計算其比例，此實為決議成立之要件；倘區分所有權人會議未有任何表決行為或決議外觀，自無從發生其法律上之效力，當無從逕認已有決議之存在，決議即屬不成立，自始不發生效力，並非決議方法違法而得撤銷之問題。

(三)經查，系爭臨時會之提案內容、提案說明及決議結果，依會議記錄記載如附表所示，而在該次會議中，關於「管理費收

取標準表決」之提案係以投票統計之方式而未以現場決議之方式認定議案通過，且僅有以投票數來計算，未計算區分所有權之比例，亦無確認投票之人是否皆有出席，同時選票亦係沒有具名；另系爭臨時會關於「討論地下室機械車位安全」之提案，並未經過統計同意與否之人數之程序，而逕以無人舉手、表示通過表示最終決議結果，此為兩造所不爭執，顯然主席實際上並未將系爭臨時會提案提交在場區分所有權人進行任何方式之表決，在場區分所有權人就系爭臨時會之提案均未為同意或反對與否之意思表示，而係逕以選票統計結果，再參酌被告時任主任委員之陳美瑛在發出系爭臨時會之開會通知書時，即隨該通知書檢附選票，是否有未出席系爭臨時會卻投票之情形，亦即出席之區分所有權人與投票之區分所有權人是否相符，實有疑義，更無從據此確認區分有權比例，則系爭臨時會關於「管理費收取標準表決」之議案，顯然採取無從識別投票之人是否確實出席暨其區分所有權比例之方式進行表決及計票；另關於「討論地下室機械車位安全」之提案，亦未採行足以識別同意或不同意之表決及計票方式，揆諸前揭規定及說明，系爭臨時會決議無從發生其法律上之效力，亦即無從逕認已有決議之存在，決議即屬不成立，是原告據此請求確認被告於113 年4 月14日召開之系爭臨時會決議不成立，洵屬有據。

六、綜上所述，原告確認被告於113 年4 月14日召開之系爭臨時會決議不成立，為有理由，應予准許。

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

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 9 月 26 日
民事第四庭 法 官 王宗昇

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 114 年 9 月 26 日

書記官 陳仙宜

附表：

編號	提案內容	提案說明	決議結果
1	管理費收取標準表決	案一、本大樓「一般住戶、開設公司戶」管理費收費標準。 1. 一般住戶、開設公司戶的管理費收費標準一致：即每戶都是每月每坪50元。 2. 一般住戶、開設公司戶的管理費收費標準不一致：一般住戶每月每坪50元；開設公司戶每月每坪80元。	投票統計： 1. 收費標準一致，經投票統計12票。 2. 不一致，經投票統計24票，過半數，此案通過管理費一般住戶每月每坪50元，開設公司戶每月每坪80元。
		案二、本大樓「F2、F1、B1」管理費收費標準。 1. F2（日照中心）、F1（全家便利超商）、B1(教會)管理費收費標準：依循往例每月每坪25元。 2. F2（日照中心）管理費收費標準：同本大樓內的開設公司戶（註：長照中心在未營業之前的管理費收費標準則按F1全家便利超商的管理費收費標準～每月每坪25元） F1全家便利商店的管理費收費標準～每月每坪25元 B1(教會)管理費收費標準：同本大樓的一般住戶收費標準	投票統計： 1. F2、F1、B1收費標準依循往例每月每坪25元，共計5票。 2. F2日照中心營業後依開設公司戶每月每坪80元、F1收費標準依循往例每月每坪25元、B1同本大樓的一般住戶收費標準，共計30票。過半數，此案通過管理費，納入規約。
2	討論地下室機械車位安全	目前地下室機械車位車重限制1600公斤、車長限制5公尺、車寬限制1.9公尺、車高限制1.45公尺，會議現場就車重限制，進行討論及表決。	對於這個問題我們請全體住戶表決，車台限制規格重量1,600公斤，車長5公尺，車寬1.9公尺，車高1.45公尺，願意讓超出規格限制車輛繼續停放同意者舉手，都沒人舉手，表示通過，納入規約。