

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第522號

原告 黃金花  
葉素華

上二人共同

訴訟代理人 李衣婷律師  
王振宇律師

被告 尖美D.C 社區管理委員會

法定代理人 楊適年

訴訟代理人 楊富強律師  
法力尤斯.彌將律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議不成立等事件，本院於民國114年8月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認尖美D.C社區於民國一百一十三年十一月三十日召開之一一三年度區分所有權人大會，會議中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)先位之訴：原告均為尖美D.C社區（下稱系爭社區）之區分所有權人（下稱區權人），其中原告黃金花所有之建物屬系爭社區之別墅區、原告葉素華所有之建物則屬系爭社區之店面區。被告於民國113年11月30日召開113年度區權人大會（下稱系爭區權會），於系爭區權會中通過如附表所示之3項決議（下合稱系爭決議）。被告第一次所提之系爭區權會議紀錄，原未記載出席數，嗣經原告委請律師提出存證信函質疑後，第二次所提出之會議紀錄，方增加記載「表決前經清點在場人為191人，下列各議案表決如未再次提出清點

01 人數，則依191人數為表決依據」（下稱系爭出席人數記  
02 載）。而系爭社區組織章程暨住戶規約（下稱系爭規約）第  
03 3條第9項固有規定區權人決議之成立要件，惟其有約定可適  
04 用該條項成立要件之決議，係「除本條例第30條及第31條規  
05 定外」之決議事項；再參以系爭規約於88年9月18日第一次  
06 修訂後，該條項即未經修正，故該條項所稱「除本條例第30  
07 條及第31條規定外」之決議事項，應係指系爭規約修訂當時  
08 所施行之「84年6月28日修正公布之公寓大廈管理條例（下  
09 稱84年公寓條例）第30條及第31條規定外」之事項。而依84  
10 年公寓條例第31條第1項第1款，關於規約之訂定或變更，應  
11 有區權人2/3以上及其區分所有權比例（下稱區權比例）合  
12 計2/3以上出席（下稱特別定足數），以出席人數3/4以上及  
13 其區權比例占出席人數區分所有權3/4以上之同意（下稱特  
14 別決議數）為其要件。又系爭社區全體戶數為328戶，以328  
15 人為全體區權人數，2/3以上出席人數即至少要219人，縱認  
16 系爭出席人數記載之191人為真，其出席人數亦未達上開規  
17 定，更遑論依出席簽到簿，尚有22人之簽名有疑義而應剔  
18 除。是系爭決議之成立要件不備，應不成立等語。並聲明：  
19 確認系爭決議不成立。

20 (二)第一備位之訴：若認定足數不足非屬決議成立要件，亦屬決  
21 議方法違法，原告已當場提出異議，並在法定期間之3個月  
22 內提起本件訴訟，為此爰類推適用民法第56條第1項，請求  
23 法院撤銷系爭決議等語。並聲明：系爭決議應予撤銷。

24 (三)第二備位之訴：

25 系爭決議案由一、二部分，係關於系爭社區管理委員（下稱  
26 管委）選區劃分之修改，將原本之「店面別墅選區」（含系  
27 爭社區別墅區及店面區，下若合稱則稱系爭2區）中之別墅  
28 區4戶重新劃分，納與系爭社區之RST棟為同一選區。然別墅  
29 區與RST棟外觀、住戶出入通道不同，就系爭社區公共議題  
30 立場亦不一致，系爭決議未考量該點，而擅為上開劃分，使  
31 反屬同屬性、利益較相近之系爭2區住戶難以藉由選舉管委

01 之方式推選出足以代表該群體住戶之管委，弱化系爭2區住  
02 戶對系爭社區公共議題及公共事務管理之參與決策權。另系  
03 爭決議案由七部分，則係調漲並修改系爭2區應繳管理費數  
04 額之計算方式，就前者即一般大樓係自45元/月漲為50元/  
05 月，漲幅為1.11倍；就系爭2區則刪除原本之定額700元/  
06 月，改按每坪折扣50%之計算方式收取，則若以別墅區住戶  
07 每戶坪數67.19坪（估算）計，管理費將從原本之700元/月  
08 漲為1,680元/月，漲幅達2.4倍。然系爭區權會未說明調漲  
09 管理費之衡量標準，且系爭區權會前一年度之財務狀況，若  
10 僅計算總收入扣除經常性支出，亦尚有結餘，實難認有調漲  
11 管理費之必要；另上開調整方式，就一般大樓住戶及系爭2  
12 區之調漲幅度有上開明顯落差，不符比例原則，亦侵害系爭  
13 2區就管理費計算方式之信賴，以多數決方式，作成對人數  
14 較少之系爭2區不利之決議，顯係以損害原告暨其他系爭2區  
15 區權人為主要目的，而構成權利濫用，應類推適用民第56條  
16 第2項，認屬違反民法第148條而無效等語。並聲明：確認系  
17 爭決議無效。

## 18 二、被告則以下列情詞置辯：

### 19 (一)先位之訴：

20 1.系爭區權會召開時，84年公寓條例第30條、第31條業經修  
21 正而不再適用，系爭規約第3條第9款所稱之「本條例第30  
22 條及第31條」規定，當係指系爭區權會召開時有效之公寓  
23 條例即92年12月31日修正後之公寓條例（下稱現行公寓條  
24 例）第30條、第31條。則依現行公寓條例第31條，係規定  
25 區權人決議，「除規約另有規定外」，決議方需以特別定  
26 足數及特別決議數為之；若否，則依系爭規約第3條第9款  
27 所定之，則僅需區權人1/2以上及其區權比例合計1/2以上  
28 出席（下稱普通定足數），以出席人數1/2以上及其區權  
29 比例占出席人數區分所有權1/2以上之同意（下稱普通決  
30 議數）。而系爭規約第3條第3項第1款，則約定規約之訂  
31 定或變更，應經區權人會議決議，故上開規定即屬現行公

01 寓條例第31條之「規約另有規定」，故僅需普通定足數及  
02 普通決議數即可。又系爭區權會出席人員（含代理出席）  
03 共計254人(戶)，占全體區權人數比例為77.44%，區分  
04 所有權面積總計15,803.32坪，占全體區分所有權比例為7  
05 7.83%，已合於系爭規約第3條之規定，系爭決議後檢送  
06 會議相關資料予主管機關申請報備，經高雄市三民區公所  
07 回函准予備查，系爭區權人會議之進行、決議程序當無違  
08 誤。

09 2.又縱認系爭決議之定足數應適用84年公寓條例第31條之規  
10 定，則亦屬決議方法之違法態樣，為決議得撤銷之事由  
11 （就得撤銷部分另見下答辯），而非決議內容違法而無  
12 效，亦與區權人未合法召集而不成立有別，不得主張決議  
13 不成立等語。

14 (二)第一備位之訴：依民法第56條第1項但書，要對系爭決議行  
15 使撤銷權，需原告於系爭區權會有出席，並對召集程序或決  
16 議方法當場表示異議，方具撤銷適格。惟原告未在系爭區權  
17 會上就決議方式當場表示異議，自不具撤銷適格。

18 (三)第二備位之訴：系爭社區之管理基金固有結餘，惟結餘款項  
19 僅餘3,623,781元，然被告本年度已發包施作待給付之工程  
20 款項目前共計175萬元，另有預定之工程，預計支出約130至  
21 160萬元不等，且系爭社區屬屋齡達30年以上大樓，應依規  
22 定更新電梯零組件，預計需支付600萬餘元之修繕費用，原  
23 告無視系爭社區持續運作之必要支出甚大，僅以目前有結餘  
24 即認無調漲管理費之必要，並無理由。又系爭決議案由七就  
25 調漲管理費部分，就原告而言，僅調整25元/坪，難認對其  
26 等有明顯損害。況此部分屬就共用部分之管理維護，並即由  
27 區權人決議或規約定之，並無決議內容違反法令或章程之  
28 情。

29 (四)均聲明：原告之訴駁回。

30 三、得心證理由：

31 (一)先位之訴：

01 原告主張系爭決議係關於系爭規約之修訂，依系爭規約第3  
02 條第9項適用84年公寓條例第31條，應以特別定足數為成立  
03 要件，惟依系爭出席人數記載，顯未達到特別定足數，故系  
04 爭決議不成立一節，此據被告抗辯如上，是本件先位之訴應  
05 審究者，則在：⊖定足數不足是否為決議不成立之事由；⊕  
06 系爭決議關於定足數認定之法律暨規約為何。分別經本院認  
07 定如下：

08 ⊖定足數不足為決議不成立之事由：

09 按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區權會為其最高意思  
10 機關。其區權會之決議，依公寓條例第1條第2項規定，應適  
11 用民法第56條關於社團總會決議效力之規定。次按總會之決  
12 議，乃多數社員基於平行與協同之意思表示相互合致而成立  
13 之法律行為，如法律規定其決議必須有一定人數以上之社員  
14 出席，此一定人數以上之社員出席，為該法律行為成立之要  
15 件。欠缺此項要件，總會決議即屬不成立，尚非單純之決議  
16 方法違法問題。再就同一次社團法人或非法人團體總會所生  
17 之爭執，其法律上之評價容有多種（不成立、不存在、得撤  
18 銷或無效），必其決議先符合成立要件，始須探究該決議是  
19 否有得撤銷或無效事由之必要（最高法院105年度台上字第3  
20 93號判決意旨、最高法院103年度第11次民事庭會議(二)決議  
21 意旨參照）。是依上述見解，可知關於區權會之決議，以符  
22 合法定或規約所定之定足數為其成立要件，若定足數不足，  
23 即屬決議不成立之事由。

24 ⊕系爭決議定足數之法律暨規約適用：

25 1.按下列各目（按：應為款）事項，應經區權會決議：(1)規  
26 約之訂定或變更；區權會討論事項，除本條例第30條及第  
27 31條規定外，應有區權人過半數及其區權比例合計過半數  
28 之出席，以出席人數過半數及其區權比例「，合計過半之  
29 出席、以出席人數過半數及其區權比例、」（「」內應為  
30 贅文）占出席人數區權合計過半數之同意行之，系爭規約  
31 第30條第3項第1款、第9項分別有所約定（審訴卷第52至5

01 4頁)。則依上開約定，可知：(1)規約之訂定或變更，應  
02 經區權會決議。(2)區權會決議之定足數及決議數，以「本  
03 條例第30條及第31條規定」為優先適用規定，未在上開2  
04 規定適用範圍者，方適用系爭規約第3條第9項之普通定足  
05 數暨普通決議數。

06 2.觀諸系爭規約之修訂沿革，於88年9月18日第一次修訂  
07 後，就系爭規約第3條，即未見再有修訂之紀錄（參同上  
08 卷第49頁）；另觀諸公寓條例之法規沿革，於84年6月28  
09 日經總統令制定公布全文52條後，除於89年6月26日經總  
10 統令修正公布第2條外，直至92年12月31日方再經總統令  
11 修正公布全文63條。顯見依系爭規約第3條修訂時之法規  
12 背景，第3條第9項所稱之「本條例第30條及第31條規  
13 定」，應指「當時施行」之「84年公寓條例第30條及第31  
14 條」規定，方符合歷史解釋。再按區權會之決議，關於規  
15 約之訂定或變更，應有區分所有權人2/3以上及其區分所  
16 有權比例合計2/3以上出席，以出席人數3/4以上及其區分  
17 所有權比例占出席人數區分所有權3/4以上之同意行之，8  
18 4年公寓條例第31條第1項第1款定有明文，是可知依該條  
19 規定，關於系爭社區之規約變更，須以特別定足數為要  
20 件，此規定依上開說明，應優先適用。

21 3.被告雖抗辯系爭規約第3條第9項之「本條例第30條及第31  
22 條規定」，應指現行公寓條例之第30條及第31條云云。惟  
23 觀諸如附件二所示之現行公寓條例第30條規定，係關於區  
24 權會召集之規定，與系爭規約第3條第9項係在規定區權會  
25 決議之定足數及決議數，根本風馬牛不相及。又現行公寓  
26 條例第31條，依附件二所示，則係規定區權會決議，「除  
27 規約另有規定外」，應具備特別定足數及決議數，則若依  
28 被告所辯，結合系爭規約第3條第9項與現行公寓條例第31  
29 條，關於系爭社區區權會決議之定足數及決議數之適用，  
30 即會變成：

31 (1)依系爭規約第3條第9項，如現行公寓條例第31條有特別

01 規定就要優先適用現行公寓條例第31條。

02 (2)但依現行公寓條例第31條，如規約有特別規定就要適用  
03 規約。

04 (3)系爭規約就區權會決議定足數及決議數有特別規定者，  
05 即系爭規約第3條第9項，則回到(1)？

06 是可知若依被告之解釋方式，將會造成循環適用，而無從  
07 擇定應正確適用之規範，亦難認符合體系解釋。

08 4.被告復抗辯稱若上開「本條例第30條及第31條規定」係指  
09 84年公寓條例第30、31條，則使系爭社區歷次來之規約修  
10 正均未達特別定足數而致決議不成立，有違立法者依公寓  
11 大廈條例予住戶自治之目的云云。惟立法者放寬住戶自治  
12 範圍，即是認定住戶有自治之能，而住戶自應展現上開自  
13 治之能，方能獲得執法者之尊重，而非以自治為擋箭牌規  
14 避適法與否之檢視。關於特定事項之定足數及決議數，立  
15 法者既已放寬，系爭規約自可依循相應規範修訂而放寬，  
16 若未修正，自應依規約及法規行之，而非積非成是，是此  
17 一抗辯理由難謂可採。

18 5.是依上開說明，就規約之變更，依系爭規約約定，應依84  
19 年公寓條例第31條之規定，而以特別定足數為成立要件。

20 ㊦承上，系爭決議既應以特別定足數為成立要件，又兩造既已  
21 不爭執系爭社區全體戶數為328戶，出席人數以此為母數計  
22 算（參訴字卷第70頁），又依系爭出席人數記載，系爭決議  
23 表決前之在場人數僅191人，未達特別定足數，是系爭決議  
24 自不成立。被告雖抗辯稱系爭區權會出席人員（含代理出  
25 席）共計254人（戶），占全體區權人數比例為77.44%，區  
26 分所有權面積總計15,803.32坪，占全體區分所有權比例為7  
27 7.83%，已符合規定等語。惟決議成立要件之特別定足數，  
28 自以決議作成時為定，而系爭決議表決前之在場人數為191  
29 人，如上所述，被告上開抗辯並不可採。被告另抗辯稱系爭  
30 決議業經主管機關即三民區公司准予備查，其決議程序並無  
31 違誤云云。惟主管機關之准予備查僅形式審查，且無拘束法

01 院之效力，此抗辯亦無從作為推翻本院上開認定之依據。

02 (二)原告先位之訴既為有理由，其備位之訴均無審究必要，併予  
03 敘明。

04 四、綜上所述，先位請求確認系爭決議無效，為有理由，應予准  
05 許。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證  
07 據，經本院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不一一  
08 贅述，併此敘明。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日

11 民事第三庭 法官 李怡蓉

12 以上正本係照原本作成。

13 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  
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日

16 書記官 陳日瑩

17 附表：

18

決議編號	
案由一	系爭社區組織章程暨住戶規約部分條文內容配合現況實施增修改及增修定。
案由二	系爭規約第5條後段條約內容增修改。
案由七	系爭規約第10條第2項管理費增修改。

19 附件一：

20 84年公寓條例第30條：

21 I 區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人  
22 之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就  
23 同一議案重新召集會議；其開議，應有區分所有權人1/4以上  
24 及其區分所有權比例合計1/4以上出席，以出席人數過半數及

01 其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作  
02 成決議，並應於召集會議通知書上載明。

03 II 前項第3項及第4項之規定，於前項會議準用之。

04 84年公寓條例第31條：

05 I 區分所有權人會議之決議，關於下列各款事項，應有區分所有  
06 權人2/3以上及其區分所有權比例合計2/3以上出席，以出席人  
07 數3/4以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權3/4以上  
08 之同意行之：

09 一 規約之訂定或變更。

10 二 公寓大廈之重大修繕或改良。

11 三 公寓大廈有第13條第2款或第3款情形之一須重建者。

12 四 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

13 五 約定專用或約定共用事項。

14 II 前項區分所有權比例之計算，準用第29條第3項及第4項之規  
15 定。

16 附件二：

17 現行公寓條例第30條：

18 I 區分所有權人會議，應由召集人於開會前10日以書面載明開會  
19 內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，  
20 得以公告為之；公告期間不得少於2日。

21 II 管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不  
22 得以臨時動議提出。

23 現行公寓條例第31條：

24 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  
25 人2/3以上及其區分所有權比例合計2/3以上出席，以出席人數3/  
26 4以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權3/4以上之同意  
27 行之。