臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第780號

原　　告　張榮華

被　　告　中正綠園華廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　翁梅花

訴訟代理人　黃政廷律師

上當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效等事件，經本院於民國114年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告為中正綠園華廈（下稱系爭大廈）之區分所有權人，被告則為系爭大廈之管理委員會，因被告僱傭李素華不備內政部民國94年6月21日台內營字第0940084016號函示（下稱系爭94年內政部函示）適格之大廈管理服務人員多年，故於民國113年11月6日由高雄市政府工務局以高市工務建字第11339462300號函知：被告系爭大廈大樓管理員（指李素華）因未領有公寓大廈事務管理服務人員證照一案，應依規定改善，並於文到15日內回報處理情形。故此，被告於同年月12日公告擇定於113年11月26日下午7時30分召開區分所有權人會議(下稱系爭區權會)討論系爭函文對策，議題為大樓管理員外包管理公司或由大樓各住戶輪值管理室(住戶規約增列)事宜。

㈡嗣於系爭區權會中作成決議增列系爭大廈住戶規約（下稱系爭規約）第16條第8至11項，其中第9項為「輪值者依管理委員會公告排定之值勤時間值勤，並依區分所有權人會議決議金額每日新台幣920元減免管理費。」(下稱系爭甲決議)；第11項為「依公寓大廈管理條例第二十三條第四款規定：違

反義務的處理方式，應輪值住戶違反本廈住戶規約第十六條第八項未依排定時間規範輪值者，加收新台幣1,000元整，並併入次月管理費繳納，以維護大樓正常運作。」（下稱系爭乙決議，下合稱系爭決議），然系爭甲決議係由大樓各住戶輪值管理室任管理服務人員工作，惟系爭大廈全體區分所有權人均未具備公寓大廈管理條例第42條規定之任用資格，是系爭甲決議顯然違反公寓大廈管理條例第42條規定，而認違反民法第71條規定而無效；系爭乙決議亦同樣因管理員需領有中央主管機關核發登記證或認可證之適格始適法，而違反公寓大廈管理條例第42條規定無效，且縱然系爭決議雖是由區分所有權人輪流，但大部分之人均無法輪值，是被告巧立名目讓李素華繼續擔任管理員，故系爭乙決議亦違反民法第71條或第72條規定而自始不生效力。

㈢又系爭區權會於113年11月12日之開會通知上並未載明系爭區權會增列規約詳細內容，有違反公寓大廈管理條例第30條規定召開會議程序之違法，使系爭大廈全體區分所有權人無從知悉與自身之利害關係，準備出席會議表達意見，與在場出席之人相互溝通、討論，影響決議內容，程序瑕疵重大，原告得依民法第56條第1項規定，請求法院撤銷系爭區權會所為決議，爰先位依民法第56條第2項規定，備位依民法第56條第1項提起本件訴訟。並先位聲明：確認系爭決議無效，；備位聲明：系爭決議應予撤銷。

二、被告則以：

㈠查公寓大廈管理條例第42條僅規定「得」委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證之管理服務人員，並非強制規定，系爭決議採輪值、委託住戶代理輪值並無不可；再者，依系爭94年內政部函示之意旨，由區分所有權人或住戶自行管理執行管理維護事務，且非以此為業者，並無不可，不以取得中央主管機關核發之認可證為必要，是系爭決議採「輪值」、「委託住戶代理輪值」於法並無違誤；又依內政部104年11月18日內授營建管字第1040817184號函示（下稱系爭1

04年內政部函示）意旨所稱「為業」者，指執行建築管理維護事務之行為為目的，獲取報酬並藉以維生之意，尚難僅以領取薪資為認定標準，故此，系爭決議係以「輪值管理室」、「委託住戶代理輪值」等方式，自無可能係藉以維生之義，亦非「特定」、「固定」、「以此報酬為生」之人員，系爭決議於法有據，況系爭區權會係採每日新臺幣（下同）920元「減免管理費」之方式，並非額外取得報酬，更非藉以維生，亦無領取薪資，自符合公寓大廈管理條例第42條規定。是系爭決議並未違反強制或禁止規定，自屬有效，且系爭區權會經區權人21人出席，19人同意，系爭決議為高達90％區權人同意之多數共識，自屬合法有效，原告主張系爭決議違反民法第71條及第72條無效，顯無理由。

㈡又按「所謂當場表示異議，無論以言詞或書面表示，必須使在場股東得以共聞共見，認識其為異議者始足當之」（最高法院87年度台上字第914號民事判決意旨參照），惟原告當日委託其妻黃幸秀並未於系爭區權會之召集程序或決議方法表示異議，是原告自不得依民法第56條第1項請求撤銷系爭決議。又依公寓大廈管理條例第30條第2項規定，僅於管理委員之選任事項始不得以臨時動議之方式提出，系爭決議內容並無違反上開規定，再者系爭決議係因應決議後之措施，自屬合法，且系爭決議並非以臨時動議之方式決定，自屬合法、合規且合理，程序並無瑕疵，亦未違背法令等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（卷二第81頁至第82頁）

㈠原告係系爭大廈之區分所有權人。

㈡被告於113年11月12日有寄發開會通知予各區分所有權人。

㈢被告於113年11月26日召開系爭區權會，作成系爭決議。原告當日委任證人黃幸秀參加系爭區權會，另證人黃惠芳、陳敏煌、蔡友臣及張家偉均有出席系爭區權會。

㈣系爭區權會之出席人員名冊簽到簿、會議出席委託書及系爭會議紀錄形式上真正。

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。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（最高法院號110年台上字第140號判決參照）。及按確認之訴，祇須主張為訴訟標的之法律關係或法律關係基礎事實之存否不明確，致私法上地位有受侵害之危險，得以確認判決除去，而對爭執其主張者提起，當事人即屬適格。區權人對議案提起消極確認之訴，管理委員會之當事人適格即無欠缺，並具以自己名義為全體區權人實施訴訟之權能（最高法院111年度台上字第1134號裁定參照）。又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有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議，為公寓大廈管理條例第3條第7款所明定，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，雖非法律關係本身，然其所為決議常為多數法律關係基礎，該法律關係基礎事實存否如生爭執，公寓大廈區分所有權人之私法上地位即有受侵害之危險。經查，原告為系爭大廈之區分所有權人，其主張系爭決議有無效事由，而被告否認原告之主張，堪認原告就系爭決議效力之私法上地位處於不明確之狀態，且得以本件確認判決除去之，是原告提起本件確認訴訟應有受確認判決之法律上利益，堪以認定。

五、得心證之理由

㈠原告先位主張系爭區權會所為系爭決議違反民法第71條及第72條而無效，又備位主張系爭區權會之召集程序因違反公寓大廈管理條例第30條，而應依民法第56條第1項規定予以撤銷等語，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點厥為⑴系爭甲決議有無違反民法第71條而無效？⑵系爭乙決議有無違反民法第71條、第72條而無效？⑶原告主張系爭決議因違反公寓大廈管理條例第30條第1項之召集程序，而依民法第5

6條第1項請求撤銷，有無理由？

㈡系爭決議是否因違反民法第71條或第72條而無效？

1.按總會決議之內容違反法令或章程者，無效；法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效；法律行為，有背於公共秩序或善良風俗者，無效；權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，此為民法第56條第2項、第71條前段、第72條、第148條所明文規定，又按所謂權利濫用，係在外觀上為權利之行使，實質上卻違反權利之社會性，因此不能認為正當行使權利的行為，然權利人行使權利，不免對義務人或他人造成不利益之結果，此乃不可避免的正常現象，故必須權利人在主觀上有損害他人之意思並且以此為主要目的，始構成權利濫用（最高法院45年台上字第105號裁判意旨可資參照）。再按區權人為提昇居住品質，增進共同利益，確保良好生活環境，得經區權人會議決議共同遵守事項以為規約，此觀管理條例第1條及第3條第12款規定即明，亦即，區權人會議之決議內容，若形成少數人與多數人不相等之負擔，法院固可審查決議內容是否違反平等原則，惟區權人會議決議亦屬私法自治之範疇，法院應從大廈全體住戶因該決議之權利行使所能取得之利益，與該少數區權人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量，不能單憑該決議對少數區權人現擁有之權益有所減損，即認其係藉由多數決方式，形成對少數區權人不利之分擔決議或約定，認以損害他人為主要目的，而屬權利濫用。申言之，若該決議內容對於少數區權人課與之不利分擔，係基於少數區權人就社區大廈之使用收益之特殊態樣，為增進社區大廈之共同利益，確保良好生活環境，而為具有合理關聯之措施，當認仍屬應予尊重之私法自治、社區治理之範疇，難謂濫用權利。

2.原告固主張系爭決議違反公寓大廈管理條例第42條應屬無效云云，惟查：

⑴「公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，

得委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務」，公寓大廈管理條例第42條固定有明文，惟依該條文規定，係「得」委任或僱傭領有中央主管機關核發之登記證或認可證之公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務，而顯非屬強制或禁止規定，是原告主張系爭決議因此依民法第71條而無效乙節，已屬無據。又據該條文規定，係規範公寓大廈管理委員會或區分所有權人會議依決議，另行委任其他公寓大廈管理維護公司或管理服務人員執行管理維護事務時，該等公司或人員得領有中央主管機關核發之登記證或許可證，堪認該條文規範主體應為受委任之公寓大廈管理維護公司及管理服務人員而非區分所有權人，而觀諸系爭決議內容，係規定由全體區分所有權人依管委會公告輪值，若已參與值勤者，可減免管理費，若未遵行，則需加收1,000元並併入次月管理費繳納，基此，可知系爭決議所規範主體為區分所有權人，而與公寓大廈管理條例第42條規範主體有別，自難據此認系爭決議有何違反前開條文之處，況據系爭104年內政部函示認：「....管理服務人員受公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議，委任或僱傭而執行建築物管理維護事務時，應領有中央主管機關核發之認可證，惟由區分所有權人或住戶自行管理執行管理維護事務，且非以此為業者，並無不可，不以取得中央主管機關核發之認可證為必要....」，堪認倘由區分所有權人自行管理維護時，本即未要求其等需具有認可證，更難認系爭決議有何違法而屬無效，再者，系爭乙決議雖規定未依排定時間參與輪值者，需加收1,000元費用，惟系爭甲決議亦同樣規定如參與輪值者，每日可減免920元管理費，足見系爭乙決議約定目的，是要使未能履行輪值義務者，以支付金錢方式取而代之，此顯係基於使系爭大廈管理事務能順利運作目的下所議定，是基於私法自治原則下，亦難認系爭乙決議有何違反公共秩序或善良風俗，而依民法第72條無效。

⑵至原告另主張，系爭甲決議使輪值者可每日減免920元管理費，有使輪值者受益而違反系爭94年內政部函示內容；如伊未依排定時間輪值，會遭加收1,000元而蒙受不利益，有違公序良俗，且以此方式持續僱傭李素華為管理人員云云，惟查：「為業」應係指固定從事該份職業並賴以維生，然據系爭決議內容，僅是規定全體區分所有權人依序進行輪值，以維持系爭大廈日常事務運作，顯非屬系爭94年內政部函示所指「為業」；又遭加收1,000元管理費者，係因該區分所有權人未依照排定時間進行輪值所致，如依排序輪值，則毋庸繳納費用反可減免管理費等情，亦如前述，是此顯屬區分所有權人個人之選擇，自難認有何違反公序良俗或權利濫用等情，再者，李素華亦為區分所有權人乙節，為原告所不爭執，且據系爭大廈之114年輪值排序表，除李素華外亦有其他住戶參與乙情，有系爭大廈公告在卷可參（卷一第57頁），而難認有何獨惠李素華，甚而以此方式使李素華以此為業而違反系爭94年內政部函示等情，是原告此部份主張要無所據，不予採之。

3.綜上，原告主張系爭決議違反民法第71條、第72條、第56條第2項無效，均無理由，應予駁回。

㈢原告主張系爭決議因違反公寓大廈管理條例第30條第1項，而依民法第56條第1項請求撤銷，有無理由？

⑴按總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後3個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限，民法第56條第1項定有明文。公寓大廈管理條例就區分所有權人會議之召集程序、決議方法等違法情事時，該如何救濟以及其效力如何，均無明文規定，依同條例第1條第2項規定，即應適用其他法令之規定。而觀之公寓大廈之區分所有權人會議，與民法上社團法人為規範社員相互權利義務關係而召開之總會決議，性質上、利益上之狀態相類似，基於相同之法律理由，自得類推適用民法第56條第1項有關社團總會決議

效力之規定。是於區分所有權人會議之召集程序或決議方法違反法令或規約時，區分所有權人得訴請撤銷該決議，且基於維護法律秩序安定性及禁反言原則之理由，凡出席之區分所有權人，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，即不得再以區分所有權人會議召集程序或決議方法違反法令或章程為由，提起撤銷決議之訴，如此，始亦得藉區分所有權人當場異議及指出召集程序、決議方法違法之處，對會議進行之合法性為及時之督促與導正。

⑵原告固主張系爭區權會僅在113年11月12日開會通知上記載「住戶規約增列」，而未詳載規約增列內容而違反公寓大廈管理條例第30條，並有於系爭區權會中當場異議云云，惟查：原告當日未出席，係委任黃幸秀出席，另證人黃惠芳、陳敏煌、蔡友臣及張家偉均有出席系爭區權會乙情，為兩造所不爭執【見不爭執事項㈢】，然據系爭區權會記錄，並未記載當日有任何與會之區分所有權人就召集程序，甚而決議方法或決議內容為異議乙節，有系爭區權會會議記錄在卷可參（卷一第37頁至第39頁），故原告主張是否屬實，已非無疑。又據證人黃幸秀證稱：伊是坐在黃惠芳旁邊，伊反對的方式是坐在自己的位置上跟主委說請管理員要合法等語（卷二第77頁至第78頁）；證人黃惠芳證稱：我是受李苗禾所託去參加系爭區權會，伊就是跟黃幸秀兩人坐在位置上說這樣子合法嗎？也沒有向全場或是製作會議紀錄的人說有反對，而當日會議中主委有跟大家說明規約第16條第8項至第11項內容等語（卷二第75頁至第77頁），足見證人黃幸秀於系爭區權會中並未針對召開會議程序或決議方法之違法當場為異議，其所反對者為系爭決議之內容，然即便如此，證人亦僅是坐在自己位置上與主委交談，並未使全場與會之全體區分所有權人可得知悉，是原告主張有就系爭區權會召集程序違法而異議云云，已難認可採。另據被告法定代理人翁梅花陳稱：因為寄發開會通知時，無法確定當日開會確定能決議之內容，故先粗略記載，但當日伊有逐條向與會區分所有權人

再說明一次，每說明一條就會停下來問大家有沒有問題，沒有伊才又繼續下一條，印象中沒有人要伊再說明一次，當日開會也沒有人站起來或是舉手反對等語（卷二第79頁至第87頁），核與證人蔡友臣、陳敏煌證稱：主委當日有逐條說明規約內容，所以開會開很久，印象中沒有人站起來反對等語（卷二第72頁至第74頁）相符，足證被告法定代理人翁梅花於系爭區權會中就規約為逐條說明時，原告當日委任之黃幸秀並未就系爭區權會之召集程序為異議，甚而無人就當日開會內容為異議並讓全體與會之人知悉乙節，應堪認定。基此，原告既未對系爭區權會之召集程序表示異議，亦未再舉證證明確有當場針對系爭區權會之召集程序，甚而系爭決議內容表示異議下，原告事後再以系爭區權會之召集程序存有瑕疵，請求撤銷系爭決議，於法難認有據，其請求礙難准許，應予駁回。

六、綜上所述，原告先位請求確認系爭決議無效；備位請求撤銷系爭決議均無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　30　　日

民事第二庭　　法　官　　楊景婷

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　　12　　月　　30　　日

書記官　　黃雅慧