

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第238號

原告 劉佩真

訴訟代理人 黃吳祥

被告 久泰逸品管理委員會

法定代理人 蔡涵衿

訴訟代理人 周德堦律師

陳鵬宇律師

上列當事人間請求撤銷區權會決議等事件，於民國113年5月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

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：

(一)被告於民國112年8月19日召開久泰逸品社區第四屆第一次區分所有權人會議（下稱系爭區權會），惟被告未於開會10日前以久泰逸品社區規約第30條所定方式，將開會通知送達原告及其他區分所有權人，違反公寓大廈管理條例第30條第1項、久泰逸品社區規約第6條第4項等規定，致原告未能參加系爭區權會；另被告亦未於開會後15日內以久泰逸品社區規約第30條所定方式，將會議記錄送達原告，違反公寓大廈管理條例第34條第1項規定。此外，被告早於112年8月8日已遞狀訴請原告拆除冷氣室外主機，決定要原告拆除自家冷氣室外主機，卻故意未於開會通知內註明，於系爭區權會改以臨時動議方式提出，致原告在不知情狀況下，無法列席系爭區權會，剝奪原告權益。是系爭區權會之召集方式及決議方法，違反法令及久泰逸品社區規約，應予撤銷其決議。

(二)倘本院認系爭區權會所為決議無得撤銷事由，系爭區權會臨時動議案一至三之決議（詳如附表所示，下分稱系爭決議

01 一、二、三），亦違反法令及久泰逸品社區規約而無效：

02 1.就系爭決議一部分：

03 (1)原告係於112年2月23日將冷氣主機移轉至外牆正面，早
04 於久泰逸品社區規約於112年4月8日增訂限制冷氣主機
05 裝設位置之規定。換言之，原告移置冷氣主機時，久泰
06 逸品社區規約並無相關規範或限制，原告本可自由使用
07 外牆，系爭決議一顯違反不溯及既往原則。

08 (2)況且，久泰逸品社區已有多數區分所有權人在外牆設置
09 懸掛冷氣室外主機，是久泰逸品社區全體區分所有權人
10 就冷氣室外主機設置懸掛於大樓外牆乙事已有默示同
11 意。此外，大樓外牆具有獨立所有權，非屬共用部分，
12 應為該層區分所有權所有之專有部分，是被告委請律師
13 訴請原告拆除，當無法律上之依據。

14 (3)另被告用原告所繳管理費，委請律師控告原告拆除冷氣
15 室外主機，嚴重侵害原告法益，有違民法第148條權利
16 濫用原則及誠信原則，亦不符憲法第15條保障人民財產
17 權之意旨。

18 2.就系爭決議二部分：

19 久泰逸品社區自第一屆區分所有權人會議即未將裝潢管理
20 辦法追認並納入規約，被告歷經多屆亦未處理。系爭決議
21 二僅對久泰建設股份有限公司為訴訟，顯獨厚被告第二屆
22 以後之管理委員，有違平等及比例原則，顯難認合於公序
23 良俗及正當權利之行使。再者，系爭決議二與系爭決議一
24 有因果關係，應一併無效。

25 3.就系爭決議三部分：

26 (1)被告無確切證據即指稱原告勾串訴外人曾鎮國，臨時動
27 議案三之說明全然抹黑原告，造成原告之財產權、居住
28 權、名譽權受有重大損害，原告已提出刑事告訴，捍衛
29 清白。系爭決議三顯不符合公寓大廈管理條例第22條第
30 1項之規定要件，自非適法。

31 (2)又久泰逸品社區規約第6條第6款規定：「會議之目的對

01 某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租
02 者或使用者經該專有部分區分所有權人同意，得列席區
03 分所有權人陳述意見」。被告刻意不通知原告列席系爭
04 區權會陳述意見，亦違反上開規約規定。

05 (3)此外，被告早於系爭區權會開會前已委請律師訴請原告
06 拆除冷氣室外主機，惡鄰條款之表決也無事實及任何違
07 反證據，系爭決議三之正當性顯有疑義。另系爭決議三
08 之權利行使，久泰逸品社區全體住戶所得利益極少，而
09 原告所受損失甚大，得視為以損害原告為主要目的，依
10 民法第148條規定應為無效。

11 (三)爰先位依民法第56條第1項規定，訴請本院撤銷系爭區權會
12 所為決議；備位依民法第56條第2項、第71條、第72條及公
13 寓大廈管理條例等規定，訴請確認系爭決議一至三無效。

14 二、被告抗辯：

15 (一)原告並未具體指明其私法上法律關係之存否如何不明確？或
16 未論述系爭決議一至三致使原告在私法上之地位有何不妥之
17 狀態存在，難認有即受確認判決之法律上利益。

18 (二)原告訴請撤銷系爭區權會所為決議，應受民法第56條第1項
19 所定3個月除斥期間限制，倘原告提起先位之訴已逾3個月，
20 則不得依前開規定訴請撤銷決議。若未逾前開期間，公寓大
21 廈管理條例第30條第1項所指通知，屬於私人對私人之送
22 達，法律並未限制通知方式，被告乃將系爭區權會開會通知
23 親自由社區保全人員發送各區分所有權人具領簽收，但因原
24 告拒收，被告遂將開會通知投遞至原告信箱，已使開會通知
25 到達原告支配範圍，而置於原告隨時可知悉之狀態，故原告
26 主張系爭區權會開會通知未於開會前10日通知云云，與事實
27 不符。

28 (三)公寓大廈之性質與社團法人不同，從而區分所有權人會議之
29 決議，係權利主體自身之共同意思，與社團總會決議係社團
30 之意思不同，無法準用或類推適用民法第56條第2項規定，
31 遽認區分所有權人會議之決議內容違反法令或規約時，亦當

然無效。退步言，縱認系爭決議一至三可類推適用民法第56條第2項之規定，久泰逸品社區住戶係依照法律規定進行區分所有權人會議並通過規約，並於規約內訂明各區分所有權人之權利義務，各區分所有權人均應受其拘束，原告以法律不溯及既往等主張，主張系爭決議一至三無效，即無理由。況且，原告僅泛稱系爭決議一違反法律不溯及既往原則、系爭決議二有違公序良俗及權利濫用、系爭決議三不符合公寓大廈管理條例第22條等語，然均未見原告提出具體事實及證據，亦未陳明違反何法律強制或禁止規定，可見原告主張系爭決議一至三無效，洵不足採。

三、本院之判斷：

(一)關於公寓大廈住戶區分所有權人決議之效力，公寓大廈管理條例並無明文規定。參諸公寓大廈管理條例第1條第2項規定：「本條例未規定者，適用其他法令之規定」，而公寓大廈住戶雖屬非法人團體，惟由其性質觀之，已與社團法人相當接近，故關於其意思決定機關所為決議之效果，應類推適用民法第56條關於社團總會決議效力之規定，先予指明。

(二)原告先位訴請本院撤銷系爭區權會所為決議，並無理由：

1.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，民法第56條第1項前段定有明文。原告主張被告未於系爭區權會開會前10日將開會通知送達原告及其他區分所有權人、未於系爭區權會開會後15日內將會會議記錄送達原告、以臨時動議提出議案，因認系爭區權會之召集程序或決議方法違反法定及久泰逸品社區規約，訴請本院撤銷系爭區權會所為決議，為被告以前揭情詞置辯。

2.首查，系爭區權會係於112年8月19日召開並作成決議（包括：「增訂規約第23條第4項，追認社區裝潢（修）施工管理辦法」、「授權管理委員會增訂（增修）久泰逸品裝潢（修）施工管理辦法」、「社區清潔維護及行政處理之工作委任討論案」、「保全合約招標討論案」，以及系爭

01 決議一至三），有系爭區權會會議記錄在卷可考（見調解
02 卷第19至29頁）。而原告未出席參加系爭區權會，復為兩
03 造所不爭執，則原告於112年11月17日訴請本院撤銷系爭
04 區權會所為決議，已遵守3個月之法定期間，程序上自屬
05 合法。

06 3.就原告主張被告未於系爭區權會開會前10日將開會通知送
07 達原告及其他區分所有權人乙節，經查：

08 (1)公寓大廈管理條例第30條第1項前段、久泰逸品社區規
09 約第6條第4項均規定：「區分所有權人會議，應由召集
10 人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有
11 權人」（見調解卷第35頁），且關於久泰逸品社區之應
12 行送達方式，則於其規約第30第2項明定：「以投遞於
13 區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未
14 登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之」
15 （見調解卷第67頁）。

16 (2)證人蔣天威到庭結證稱：我曾經受聘於被告，於000年0
17 月間擔任久泰逸品社區保全人員；大約在112年8月8日
18 時，我受指示開始發送系爭區權會開會通知，我是親自
19 交給住戶並請住戶簽收，不過我要交給原告時，四度被
20 原告拒收，所以當天我就直接投遞到原告信箱，同時錄
21 影存證；我也有將原告拒領開會通知這件事通報被告等
22 語明確，並提出錄影檔案為憑（見本院卷第100至102
23 頁）。另證人彭永欽亦到庭結證稱：我是久泰逸品社區
24 的總幹事，關於系爭區權會開會通知事宜，由我先製作
25 住戶簽收表，然後交代蔣天威在112年8月8日前必須逐
26 一轉交給住戶並簽收；事後蔣天威表示58號9樓住戶拒
27 收，我依據蔣天威的回報，在住戶簽收表中住戶劉佩真
28 欄位做註記等語（見本院卷第103至105頁）。

29 (3)再經本院勘驗證人蔣天威所提出之錄影檔案，勘驗結果
30 顯示錄影畫面時間為西元2023年8月8日16時05分，錄影
31 者手持手機錄影將系爭區權會開會通知投遞至「58號9

樓」信箱乙情屬實（見本院卷第101頁）；另被告所留存之「久泰逸品（社區）第四屆第一次區分所有權人會議開會通知簽收表」，除原告欄記載「拒簽收，投信箱」外，其他區分所有權人欄位或已具名簽領或記載以電子傳送（見本院卷第79頁），均核與證人蔣天威、彭永欽所述相符。另考量證人蔣天威業於000年00月間離職，與被告間已無受指揮監督關係，又查無與原告有何嫌隙夙怨，應無偏袒一造故為不實證述之可能，因認證人蔣天威、彭永欽前開所證應為真實可採。是以，被告已指示受僱人於112年8月8日（即系爭區權會開會前10日），親自或以電子方式發送開會通知予久泰逸品社區全體區分所有權人，當日經原告拒領後則投遞於其住所信箱等事實，即堪認定。

(4)至被告採用親自或以電子傳送方式送交系爭區權會開會通知方式，固與久泰逸品社區規約第30條第2項規定略有不同。考諸公寓大廈管理條例第30條第1項前段、久泰逸品社區規約第6條第4項有關區分所有權人會議應於開會前10日通知各區分所有權人之規定，目的在於使各區分所有權人充分了解開會事由、日期、地點，由區分所有權人得以決定是否出席該次區權人會議，是通知方式解釋上應以開會通知達到各區分所有權人之得支配範圍，而置於該區分所有權人隨時可了解其內容之客觀狀態為必要。準此，久泰逸品社區規約第30條第2項有關應行送達方式之規定，應僅係兼顧上開旨趣及節省程序費用之便宜措施，倘被告另以他法（如直接交付或以電子方式傳送）已使各區分所有權人實際受取，或已達各區分所有權人得支配範圍，而置於隨時可了解內容之客觀狀態，即難謂有違該規約規定或其他法令。

(5)綜上證據調查之結果，可認被告已於系爭區權會開會前10日，以書面載明開會內容，通知各區分所有權人，合於公寓大廈管理條例第30條第1項前段、久泰逸品社區

01 規約第6條第4項之規定，且尚無違反久泰逸品社區規約
02 第30條第2項規定。從而，原告主張被告未於系爭區權
03 會開會前10日將開會通知送達原告及其他區分所有權
04 人，召集程序違反法令及久泰逸品社區規約云云，即難
05 憑採。

06 4.就原告主張被告未於系爭區權會開會後15日內將會議紀錄
07 送達原告乙節，經查：

08 (1)公寓大廈管理條例第34條第1項固規定：「區分所有權
09 人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由
10 主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告
11 之」、久泰逸品社區規約第10條第1項亦規定：「區分
12 所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽
13 名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之」
14 （見調解卷第37頁），惟揆以公寓大廈管理條例第34條
15 第1項立法理由為「規定區分所有權人會議之會議紀錄
16 作成方式及送達公告，以為權益依憑」，可見有關會議
17 紀錄作成方式及送達公告，實非區分所有權人會議決議
18 成立要件，而僅屬會議完結後所附隨之通知義務，與該
19 決議效力無涉，即區分所有權人會議決議之效力自不因
20 會議紀錄未送達各區分所有權人而受影響（最高法院10
21 9年度台上字第2689號裁定亦同此意旨）。職是之故，
22 原告以此事由主張系爭區權會會議紀錄未送達原告而應
23 予撤銷云云，於法自屬無據。

24 (2)況且，被告確已製作系爭區權會會議紀錄，並於開會後
25 15日內送達各區分所有權人，此經證人彭永欽證述明確
26 （見本院卷第105至106頁），並有「久泰逸品第四屆區
27 分所有權人會議會議紀錄簽收表」在卷可稽（見本院卷
28 第82至83頁，其中除原告欄記載「拒收」外，其他區分
29 所有權人欄位或已具名簽領或記載以電子傳送），同前
30 述□(二)3.(3)、(4)之理由，原告主張被告未於系爭區權會
31 開會後15日內將會議記錄送達原告云云，難認屬實。

01 5.就原告主張被告不得以臨時動議方式提案表決乙節，經
02 查：

03 (1)公寓大廈管理條例僅於第30條第2項規定：「管理委員
04 之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得
05 以臨時動議提出」，可見立法者已認「管理委員之選任
06 事項」有使與會成員有事先知悉議案內容之必要，俾利
07 與會者得會前準備且在資訊充分情況下行使表決權，故
08 明文規定該事由不得以臨時動議之方式提出；至於其他
09 未規定者，則應屬立法者認為無須限制之事項。又久泰
10 逸品社區規約第9條亦僅規定「管理委員選任事項，不
11 得以臨時動議提出」、「專有部分之約定共用事項，應
12 先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議
13 案」、「約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部
14 分之區分所有權人同意」、「公寓大廈外牆面、樓頂平
15 台、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備
16 或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有
17 權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人
18 同意」（見調解卷第37頁）。

19 (2)觀諸系爭區權會臨時動議案一至三內容，均無涉上開法
20 令或久泰逸品社區規約所限制不得以臨時動議提出或須
21 符合特殊要件之事項。原告復未陳明久泰逸品社區應另
22 適用何會議規範或何法令，限制臨時動議案一至三不得
23 以臨時動議提出並付表決，空言指摘被告以臨時動議提
24 出並作成系爭決議一至三，故應撤銷云云，自屬無據。

25 6.承前所述，原告主張系爭區權會所為決議應予撤銷之事實
26 上或法律上依據，既均不可採。從而，原告依民法第56條
27 第1項規定，先位訴請本院撤銷系爭區權會所為決議，為
28 無理由，不應准許。

29 (三)原告備位請求確認系爭決議一至三無效，亦無所據：

30 1.按確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不
31 得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文；所謂即

01 受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，
02 當事人主觀上認其在法律上地位有不安之狀態存在，且此
03 種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院
04 52年度台上字第1240號裁判意旨參照）。原告為久泰逸品
05 社區之區分所有權人，而系爭決議一至三涉及久泰逸品社
06 區管理及公共基金運用；又原告備位主張確認系爭決議一
07 至三無效，為被告所否認，則系爭決議一至三效力存否即
08 處於不明確之狀態，並使原告於私法上之地位及權利有不
09 安之狀態存在，而此項不安之狀態得以本件確認判決除去
10 之，是原告提起本件確認之訴，認有確認利益；被告辯稱
11 原告無受確認判決之法律上利益，尚不可採，先予指明。

12 2.再按總會決議之內容違反法令或章程者，無效，民法第56
13 條第2項亦有明文。原告主張系爭決議一違反不溯及既往
14 原則、區分所有權人之默示同意、誠信原則、禁止權利濫
15 用原則、憲法財產權保障等；系爭決議二違反平等及比例
16 原則、不合於公序良俗及正當權利行使等；系爭三違反公
17 寓大廈管理條例第22條第1項、久泰逸品社區規約第6條第
18 6款、民法第148條等，均為無效，則為被告以前揭情詞置
19 辯。

20 3.就原告主張系爭決議一違反法令乙節，經查：

21 系爭決議一僅係追認被告訴請原告拆除冷氣室外主機訴訟
22 案件（繫屬於本院板橋簡易庭以112年度板簡字第2295號
23 審理中）之律師費用新臺幣10萬元，而依原告主張系爭決
24 議一違反不溯及既往原則、區分所有權人之默示同意、誠
25 信原則、禁止權利濫用原則、憲法財產權保障之論述，核
26 屬該訴訟案件實體有無理由範疇（即被告得否依久泰逸品
27 社區規約第25條第10項規定，訴請原告拆除其冷氣室外主
28 機），與追認律師費用之系爭決議一本身是否違反法令或
29 久泰逸品社區規約，實屬二事。原告以此主張系爭決議一
30 違反前開法律原則或相關法令應為無效云云，難認有據。

31 4.就原告主張系爭決議二違反法令乙節，經查：

01 系爭決議二乃係授權被告向久泰建設股份有限公司追究其
02 責任（即未於久泰逸品社區第一次區分所有權人會議，追
03 認裝潢管理辦法並納入規約），雖未一併討論被告第二屆
04 以後之管理委員就同一爭議事實是否同須負責，因該議案
05 並未同時決議免除其等可能擔負之責任，即難認有違平等
06 或比例原則。至原告主張系爭決議二與系爭決議一有因果
07 關係，應一併無效云云，暫不論系爭決議一查無無效事
08 由，依客觀形式上之觀察，系爭決議二與系爭決議一彼此
09 間亦無牽連結合、不可分離而應相同效果之關係，原告此
10 部分之主張，亦無可採。

11 5.就原告主張系爭決議三違反法令及久泰逸品社區規約乙
12 節，經查：

13 (1)稽之公寓大廈管理條例第22條第1項：「住戶有下列情
14 形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於
15 三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區
16 分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：一、積
17 欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠
18 金額達其區分所有權總價百分之一者。二、違反本條例
19 規定經依第四十九條第一項第一款至第四款規定處以罰
20 鍰後，仍不改善或續犯者。三、其他違反法令或規約情
21 節重大者」之規定，「促請住戶改善，於三個月內仍未
22 改善」、「經區分所有人會議決議」均為管理負責人或
23 管理委員會訴請法院強制住戶遷離者之法定程序要件。
24 再者，以「其他違反法令或規約情節重大」為由，訴請
25 法院強制住戶遷離實體有無理由者，因攸關區分所有權
26 人利害關係甚大，則應以區分所有權人有嚴重違反對他
27 區分所有權人之義務，致無法維持共同關係為前提（上
28 開條文之立法理由參照），即應視該住戶所為之行為態
29 樣、違反法令或規約之情節、社區整體或其餘區分所有
30 權人居住安全、安寧所受不利益之程度等各種情事加以
31 比較權衡而予認定。

01 (2)原告主張被告並無確切證據即指稱原告勾串曾鎮國，臨
02 時動議案三之說明全然抹黑原告，因認系爭決議三不符
03 合公寓大廈管理條例第22條第1項規定要件；另主張被
04 告早於系爭區權會開會前已委請律師訴請原告拆除冷氣
05 室外主機，故系爭決議三欠缺正當性，且系爭決議三使
06 久泰逸品社區全體住戶所得利益極少、原告所受損失甚
07 大，應係以損害原告為主要目的云云。惟如前述，「經
08 區分所有人會議決議」訴請法院強制住戶遷離，僅為該
09 權源之程序要件，而原告上開所指核屬該訴訟案件實體
10 有無理由之爭執（即被告得否依公寓大廈管理條例第22
11 條第1項第3款規定，訴請原告遷離或出讓其應有部分）。
12 況且，「其他違反法令或規約情節重大」為不確定
13 法律概念，應待法院於個案審酌各種情事加以比較權
14 衡認定，而系爭決議三性質上更屬久泰逸品社區區分所
15 有權人之共同意思，司法審查應無過早介入之必要。是
16 以，原告主張系爭決議三違反公寓大廈管理條例第22條
17 規定、民法第148條等規定或欠缺正當性而無效，尚難
18 憑採。

19 (3)至原告主張被告未通知其列席系爭區權會陳述意見，違
20 反久泰逸品社區規約第6條第6款規定云云，惟臨時動議
21 案三既以臨時動議提出，即無事前通知原告列席陳述意
22 見之可能，亦難執此而認系爭決議三違反久泰逸品社區
23 規約第6條第6款規定而無效。

24 6.此外，原告另依民法第71條、第72條等規定，訴請確認系
25 爭決議一至三無效，則未見其具體指明系爭決議一至三尚
26 違反何強制或禁止規定，抑或如何背於公共秩序或善良風
27 俗，而應無效。從而，原告此部分之主張亦無可採。

28 (四)綜上所述，原告先位依民法第56條第1項規定，訴請本院撤
29 銷系爭區權會所為決議；備位依民法第56條第2項、第71
30 條、第72條及公寓大廈管理條例等規定，訴請確認系爭決議
31 一至三無效，均無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 113 年 6 月 24 日

民事第二庭 法官 楊雅萍

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 113 年 6 月 25 日

書記官 廖宇軒

附表

臨時動議案一

說明：

本社區區權人劉佩真於今年2月23日，無視於裝潢管理辦法所制訂之條文，擅自將其冷氣主機轉移至外牆正面，由於本社區處於環河道路風勢強勁之地段，劉佩真違法之舉已造成本社區重大安全之危機，更引發其他區權人強力撻伐之聲浪，本會代表住戶與律師多方研議後，決定委託律師進入司法程序，但律師費10萬元支出需請全體區分所有權人再次進行實質表決，正式登載於會議紀錄。

決議：

同意由本社區之公共基金支付上述說明之律師費10萬元。

臨時動議案二

說明：

本社區區權人劉佩真於今年2月23日，擅自找師傅將原本裝設於隔柵內之冷氣主機，轉移至外牆正面，引起其他區權人群情激憤。由於久泰建設（股）公司召開第一屆區分所有權人會議，未將裝潢管理辦法追認後納入規約，以此疏失造成劉佩真蓄意鑽漏洞。尋求法律途徑，與劉佩真對簿公堂，因此所衍生之律師費，以及民事法官要求繳交之裁判費，需請全體區分所有權人表決是否同意由本會代表全體住戶，向久泰建設（股）公司要求負起讓本社區不得不走向司法救濟之道義責任。

決議：

同意管理委員會代表本社區向久泰建設（股）公司追究上述說明之相關責任。

臨時動議案三

說明：

本社區區權人劉佩真及其配偶黃吳祥入住本社區以來，即開始陸續滋生事端，其夫妻二人經常無視本社區規約而我行我素，亦常因個人私事辱罵保全，且不但私自訂製鞋架懸掛於大門上，又對好言相勸的芳鄰惡言相向，接著再矇騙本社區管委會及全體住戶，假借清洗冷氣之名義，偷渡施工師傅進入本社區，將其自宅原裝設於合法位置之冷氣主機，轉移到違反規定之外牆正面，未幾本會又揭發其夫妻二人與本社區前行政組長曾鎮國相互勾串，除了取得所有區權人個資，違法攜出本社區重要文件影印留存，還利用本社區大廳四下無人之際，違法進入本社區存放重要資訊設備之中控室，並吩咐保全通報其他住戶之動向，侵犯住戶之隱私。

犯案保全曾鎮國已俯首認罪，並坦承不諱，其自稱因畏懼於劉佩真之辱罵而配合犯案，本會均已掌握文字紀錄與錄音存證，更況其夫妻二人亦蓄意針對歷屆管委會委員們進行大量刑事與民事的濫訴，不斷浪費司法資源，委員們所接獲之不起訴書，總計多達雙位數以上。

對於黃吳祥、劉佩真夫婦所作所為之劣行，均令本社區住戶甚感憤慨，已達忍無可忍之地步，本會在此請求全體住戶共同表決，決定是否通過祭出惡鄰條款之提案。

若通過此議案，以下連署書請各區分所有權人與會時先行連署，未及與會之委託人可會後再補上連署。

決議：

同意通過上述說明之議案，並依區分所有權人連署書訴請法院強制其遷離。