

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第362號

原告 鄭智誠

訴訟代理人 鄭佑祥律師

被告 陳淑敏即永和大廈管理負責人

訴訟代理人 沈明顯律師

複代理人 陳俞君律師

上列當事人間請求撤銷區權會會議決議事件，經本院於民國113年8月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、永和大廈於民國112年5月28日召開區分所有權人會議所為如附表一所示之決議，應予撤銷。
- 二、永和大廈於民國112年7月28日召開臨時區分所有權人會議所為如附表二所示之決議，應予撤銷。
- 三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)民國112年5月28日召開之永和大廈區分所有權人會議（下稱系爭區權會）召集程序違法，原告依民法第56條第1項請求撤銷系爭區權會所為如附表一所示之決議：

1. 原告為門牌號碼新北市○○區○○路00號7樓建物（下稱系爭7樓房屋）之所有權人，惟原告早已歸化為日本人，常年居住在日本東京。
2. 被告陳淑敏為原告之兄鄭智仁之配偶，被告明知原告並未實際居住在系爭7樓房屋，且鄭智仁於111年5月25日另案臺灣高等法院（下稱高院）112年度上更二字第78號民事訴訟中聲請追加原告為該案之原告，亦有於聲請書狀載明原告於日

01 本之住址，顯見被告早已知悉原告實際長年居住於日本。再  
02 依鈞院105年度訴字第757號民事判決認定：永和大廈是在85  
03 年改建7層樓時，原告之父鄭炳煌找了幾家營造公司洽談，  
04 整棟大樓蓋建成7層樓都是鄭炳煌1人負責的，是地下1層、  
05 地上7層，是在88年改建完成領得使用執照，當時鄭炳煌向  
06 伊表示登記1、2樓為自己所有，3樓是周寶菊、4樓是陳淑  
07 敏、5樓鄭智仁、6樓鄭智銘、7樓鄭王燕芳。陳淑敏居住在  
08 永和大廈5樓等語。另依鈞院104年度訴字第1725號民事判決  
09 認定：原告鄭皓中與其父鄭智仁、其母陳淑敏均居住於永和  
10 大廈5樓，也知悉被告鄭王燕芳將永和大廈出租一語。可知  
11 被告長期居住在永和大廈5樓，且其主張有出租房屋、收取  
12 租金之權利，故被告理應知悉原告雖為系爭7樓房屋之所有  
13 權人，但實際上並未居住於系爭7樓房屋。

14 3. 惟被告故意將系爭區權會之通知寄至系爭7樓房屋之地址，  
15 原告顯然不可能收到與了解開會通知內容，被告竟仍違法召  
16 開系爭區權會。原告在未獲任何通知之情形下，直至112年8  
17 月間經由原告姪子鄭力豪告知，始知被告早於112年5月28日  
18 即召開系爭區權會並作成如附表一所示決議。

19 4. 因此，系爭區權會之召集未經公告10日以上，且亦未以書面  
20 通知原告或其他區分所有權人，召集程序違反公寓大廈管理  
21 條例（下稱管理條例）第30條第1項之規定，顯然剝奪原告  
22 參與會議討論、表達意見之權利，而有違法之處，原告爰依  
23 民法第56條第1項規定，請求撤銷系爭區權會所為如附表一  
24 所為之決議。

25 (二)被告於112年7月28日在新北市○○區○○路00號5樓召開永  
26 和大廈112年臨時區分所有權人會議（下稱系爭臨時區權  
27 會），其召集程序違法，原告依民法第56條第1項規定，請  
28 求撤銷系爭臨時區權會所為如附表二所示決議：

29 1. 原告在未獲任何通知之情形下，被告於112年7月28日在新北  
30 市○○區○○路00號5樓召開系爭臨時區權會，直至112年8  
31 月間經由鄭力豪告知原告後，始知被告早於112年7月28日即

01 召開系爭臨時區權會並作成如附表二所示決議（原證4）。

- 02 2. 惟系爭臨時區權會之召集未經公告10日以上，且亦未以書面  
03 通知原告，其召集程序違反管理條例第30條第1項之規定，  
04 原告爰依民法第56條第1項規定，請求撤銷系爭臨時區權會  
05 所為如附表二所示決議。

06 (三)並聲明：

- 07 1. 永和大廈於112年5月28日召開系爭區權會所為如附表一所示  
08 決議，應予撤銷。  
09 2. 永和大廈於112年7月28日召開系爭臨時區權會所為如附表二  
10 所示決議，應予撤銷。

11 二、被告則抗辯：

12 (一)被告召集112年5月28日系爭區權會程序合法：

- 13 1. 永和大廈因無管理負責人或管理委員會，被告依管理條例第  
14 25條第3項及公寓大廈管理條例施行細則（下稱施行細則）  
15 第7條規定，於112年4月19日至112年4月29日於永和大廈主  
16 要出入口明顯處(電梯)互推召集人結果，推選區分所有權人  
17 陳淑敏擔任區分所有權人會議召集人，復依管理條例第29條  
18 第6項規定，亦為管理負責人，其任期至成立管理委員會或  
19 推選管理負責人為止。被告為合法、順利召開系爭區權會，  
20 盡其查知全體區分所有權人送達地址之義務，由召集人陳淑  
21 敏於112年5月2日向新北市中和地政事務所申請永和大廈全  
22 體建物第三類建物登記謄本，併依建物謄本所載之每位建物  
23 所有權人姓名、住址，逐一掛號寄送系爭區權會會議開會通  
24 知予全體區分所有權人。且將永和大廈訂112年5月28日下午  
25 16時00分召開第一屆區分所有權人會議及開會地點(新北市  
26 ○○區○○路00號5樓)張貼於永和大廈現場之電梯間內供全  
27 體住戶進出閱覽，已盡可能通知全體住戶，足證被告確實已  
28 依上開條文規定於開會前10日寄送書面開會通知至全體區分  
29 所有權人登記於建物謄本上之地址。

- 30 2. 系爭7樓房屋之建物謄本記載建物所有權人為原告，地址則  
31 為新北市○○區○○路00號7樓。被告以書面郵寄掛號信件

01 寄送系爭區權會開會通知至原告於建物謄本登記之地址，程  
02 序上並無違法。縱使系爭區權會開會通知因郵務機關未獲會  
03 晤原告（即收件人），而製作招領通知單通知原告改至泰和  
04 郵局領取，原告有無前往領取、會議通知因招領逾期後退  
05 回，也不影響被告確實已於開會前10日寄送書面開會通知予  
06 原告之事實。因此，於原告112年5月17日受招領通知時，倘  
07 若無法親自領取，亦可委請國內親友代領，被告寄送之系爭  
08 區權會開會通知即已到達原告而發生送達效力，此有最高法  
09 院109年度台上大字第908號民事裁定意旨可參。

- 10 3. 據上，被告未經原告告知有其他地址可以送達，被告為系爭  
11 區權會會議之召集，依建物謄本所載之地址寄發系爭區權會  
12 會議開會通知予每位建物所有權人(含原告)，縱使原告招領  
13 逾期退回，亦已發生送達之效力。原告以此主張被告違反條  
14 例第30條第1項之規定違法召集系爭區權會，並無理由。

15 (二)被告召集112年7月28日系爭臨時區權會程序合法：

- 16 1. 系爭臨時區權會之召集，被告除於112年7月11日掛號寄送系  
17 爭臨時區權會開會通知予全體區分所有權人外，同時亦有於  
18 永和大廈電梯內張貼公告系爭臨時區權會開會通知。  
19 2. 縱使系爭臨時區權會開會通知因郵務機關未獲會晤原告（即  
20 收件人），而製作招領通知單通知原告改至泰和郵局領取，  
21 原告有無前往領取、會議通知因招領逾期後退回，也不影響  
22 被告確實已於開會前10日寄送書面開會通知予原告之事實。  
23 因此，於原告112年7月14日受招領通知時，系爭臨時區權會  
24 之召集程序完全合於上開條文之規定，並無違法。

25 (三)原告未主動變更系爭7樓房屋建物謄本記載之住址，未領取  
26 系爭區權會及系爭臨時區權會開會通知，均不可歸責於被  
27 告：

- 28 1. 按內政部71年1月29日台內地字第66010號函略以：「目前各  
29 登記機關對於土地登記簿權利人住址之記載依據不一，茲統  
30 一規定住址記載之方式如次：□本國人為戶籍所載之地址，  
31 華僑為華僑證明所載之地址。□外國人為護照所登記之地

01 址。…」。次按內政部自95年起即多次呼籲土地權利人住址  
02 如有變更請儘速申辦住址變更登記，並提供多重、便捷管  
03 道，如網路申請、現場申請、通信申請、代理申請等方式，  
04 俾利土地及建物登記名義人申辦住址變更登記，使登記簿  
05 （謄本）的住址與實際相符，除確保資料正確性，更是維護  
06 登記名義人自身之權益。因土地登記簿上權利人之住址欄  
07 位，除供地政機關用來記載權利人之住址外，政府其他部門  
08 如司法或行政機關，亦往往根據此一住址作為聯絡權利人之  
09 依據。

10 2. 原告主張其早已歸化為日本人，常年居住在日本東京，則原  
11 告自應依上開內政部解釋函於建物謄本上記載護照所登記之  
12 地址，而非新北市○○區○○路00號7樓，又政府機關早已  
13 在95年間即開始宣導並提供多元管道，呼籲土地及建物權利  
14 人儘速辦理住址變更登記，以維自身權益，確保其他政府機  
15 關文書之送達。惟原告於102年2月25日以買賣為原因辦理變  
16 更登記時，仍執意於登記名義人之住址記載新北市○○區○  
17 ○路00號7樓一址，顯係認為縱有任何司法或行政機關文書  
18 寄送至新北市○○區○○路00號7樓一址，其仍可收受，對  
19 其權益將無影響。

20 (四)系爭區權會會議召開後，部分區分所有權人即有主動向被告  
21 變更送達地址，要求日後相關文書、通知均寄送至變更後之  
22 地址。是被告即依照前開區分所有權人之指定，於112年7月  
23 11日掛號郵寄系爭臨時區權會開會通知。既原告未曾主動向  
24 被告變更送達地址，被告復依建物謄本所載之住址寄送系爭  
25 臨時區權會會議開會通知予原告，亦無違反召集程序。

26 (五)退步言之，倘認定系爭區權會及系爭臨時區權會之召集程序  
27 違法（假設語氣，被告否認之），該程序違法亦非屬重大且  
28 對於決議並無影響，應類推適用公司法第189條之1規定，駁  
29 回原告之訴：

30 1. 按現行民法第56條第1項係於71年1月4日參考瑞士民法第75  
31 條及我國公司法第189條規定修正而來，明定總會之召集程

01 序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後三個月  
02 內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程序或決議方  
03 法，未當場表示異議者，不在此限。其立法意旨係謂曾經出  
04 席總會並對召集程序或決議方法，未當場表示異議之社員，  
05 自無許其再行訟爭之理。此觀修正立法理由自明。而公司法  
06 於90年11月12日增訂第189條之1揭示法院受理撤銷股東會決  
07 議之訴，如發現股東會召集程序或決議方法違反法令或章程  
08 之事實，非屬重大且於決議無影響者，法院得駁回其請求，  
09 以兼顧大多數股東之權益。上開民法第56條第1項之規定，  
10 既參考公司法第189條規定修正而來，基於相類情形應為相  
11 同處理原則，於法院受理撤銷總會決議之訴時，自得類推適  
12 用公司法第189條之1規定，倘總會之召集程序或決議方法違  
13 反法令或章程之事實，非屬重大且於決議無影響時，法院得  
14 駁回其請求，以兼顧大多數社員之權益，此有最高法院107  
15 年台上字第1957號判決意旨可參照。

16 2. 系爭區權會、系爭臨時區權會應到人數總計23人，實際出席  
17 人數14人，出席人數已符合開議要件。又附表一、二之決議  
18 事項均是以同意票14票一致通過，原告為系爭7樓房屋所有  
19 權人，僅具有1個表決權，則原告到場或未到場顯然均不能  
20 改變附表一、二之決議結果。縱使被告未合法通知原告開會  
21 致生程序瑕疵（假設語，被告否認），惟其違反之事實非屬  
22 重大且於決議無影響，依上開最高法院判決意旨，鈞院自得  
23 類推適用公司法第189條之1規定駁回原告之訴。

24 (六)答辯聲明：原告之訴駁回。

25 三、下列事實為兩造所不爭執或未爭執，並有以下證據可證，而  
26 堪認定：

27 (一)原告為系爭7樓房屋之所有權人，於102年2月25日登記取得  
28 系爭7樓房屋之所有權，並有該房屋之建物登記公務用謄本  
29 附卷可稽（見本院卷第75頁）。

30 (二)被告陳淑敏為門牌號碼新北市○○區○○路00號4樓房屋之  
31 所有權人，於88年9月23日登記取得上開房屋之所有權，並

01 有該房屋之建物登記公務用謄本附卷可稽（見本院卷第69  
02 頁）。

03 (三)永和大廈由被告為召集人，於112年5月28日召開系爭區權  
04 會，作成附表一所示之決議，並有會議記錄影本附卷可稽  
05 （見本院卷第23至25頁、第114至115頁）。

06 (四)永和大廈由被告為召集人，於112年7月28日召開系爭臨時區  
07 權會，作成附表二所示之決議，並有會議記錄影本附卷可稽  
08 （見本院卷第29至31頁）。

#### 09 四、本院之判斷：

10 (一)按總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得  
11 於決議後3個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召  
12 集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限。民法第  
13 56條第1項定有明文。而公寓大廈管理委員會為人的組織  
14 體，應以其區分所有權人會議為最高意思機關。該會議之召  
15 集程序或決議方法，違反法令或規約時，依管理條例第1條  
16 第2項規定，應適用民法第56條第1項關於撤銷總會決議之規  
17 定，由區分所有權人請求法院撤銷區權人會議之決議，此有  
18 最高法院98年度台上字第1692號裁判意旨可參照。

19 (二)次按管理條例第30條第1項規定：「區分所有權人會議，應  
20 由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所  
21 有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公  
22 告期間不得少於二日。」。又民法第95條第1項前段規定：  
23 「非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人  
24 時，發生效力。」，乃採達到主義。所謂達到，係指意思表  
25 示已進入相對人之支配範圍，置於相對人隨時可以了解其內  
26 容之客觀狀態。是上開管理條例第30條第1項所規定之書面  
27 開會通知，自應達到各該區分所有權人，即已進入各該區分  
28 所有權人之支配範圍，置於各該區分所有權人隨時可以了解  
29 其內容之客觀狀態，始發生效力。

30 (三)經查：系爭區權會及系爭臨時區權會之書面通知，被告均係  
31 以普通掛號郵寄至原告系爭7樓房屋址，且皆經郵局以招領

01 逾期退回，此有被告所提遭退回之信封影本、查詢招領郵件  
02 資料影本附卷可稽（見本院卷第219至221頁、第237至239  
03 頁）。而原告主張其早已歸化為日本人，常年居住於日本東  
04 京，其於112年間入出境臺灣之紀錄為：112年3月21日入  
05 境、同年月27日出境；112年7月7日入境、同年月11日出  
06 境；112年9月22日入境、同年月26日出境；112年11月18日  
07 入境，同年月23日出境一節（見本院卷第297頁），業據提  
08 出其日本國護照影本為證（見本院卷第355至363頁）。另經  
09 本院調閱高院111年度上更二字第78號民事事件電子卷證結  
10 果，該案經以原告身分證字號查詢原告自77年1月1日至111  
11 年11月16日之入出境資料，查詢結果無入出境紀錄，此有入  
12 出境資訊連結查詢作業附於該卷內可稽（見上開高院民事卷  
13 第109、111頁）。綜上可證系爭7號房屋確非原告之住居  
14 所，則系爭區權會及系爭臨時區權會之書面通知以普通掛號  
15 郵寄至非原告住居所之系爭7樓房屋址，郵務機關因不獲會  
16 晤原告而製作招領通知單通知原告領取，自不能認該開會通  
17 知之意思表示已進入原告之支配範圍，置於原告隨時可以了  
18 解其內容之客觀狀態，而不發生該通知已合法達到原告之效  
19 力。

20 (四)且被告之配偶鄭智仁為原告之兄長，此為兩造所是認。而鄭  
21 智仁前於高院111年度上更二字第78號民事事件審理中之111  
22 年5月25日，曾提出「民事聲請追加原告狀」，聲請追加本  
23 件原告鄭智誠為該事件之原告，鄭智仁於該書狀並已載明原  
24 告之住址為「日本國東京都文京區關口1-18-6-2樓」，且經  
25 高院囑託外交部條約法律司向上開日本地址送達結果，確合  
26 法送達原告鄭智誠，有駐日本代表處111年8月17日日領字第  
27 1111015084號函檢送之郵便配達證明書及送達證書附於高院  
28 上開民事卷可證（見該民事卷第95至100頁）；又該案於112  
29 年2月13日就鄭智仁上開追加本件原告鄭智誠為該案原告所  
30 為之裁定，於該裁定理由欄亦載明：鄭智誠於87年2月4日喪  
31 失中華民國國籍，同年4月7日歸化為日本國籍等語，及記載

01 原告鄭智誠住址為「日本國東京都文京區關口1-18-6-2  
02 樓」，該裁定並已於112年2月20日送達鄭智仁（見該民事卷  
03 第155至163頁）。益證原告之住居所地確係在日本，而非系  
04 爭7樓房屋，且應為被告所明知。

05 (五)至被告辯稱：系爭區權會、系爭臨時區權會應到人數總計23  
06 人，實際出席人數14人，出席人數已符合開議要件，附表  
07 一、二之決議事項均是以同意票14票一致通過，原告到場亦  
08 不能改變決議結果，故縱使被告未合法通知原告開會致生程  
09 序瑕疵，其違反之事實非屬重大且於決議無影響，應類推適  
10 用公司法第189條之1規定駁回原告之訴一節，原告則稱：系  
11 爭區權會出席人數並未符合管理條例第31條規定之2/3以上  
12 所有權人與區分所權比例等語（見本院卷第393至397頁），  
13 被告則稱：有些區分所有權人是重複的等語（見本院卷第39  
14 0頁）。經查：按管理條例第31條規定：「區分所有權人會  
15 議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二  
16 以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人  
17 數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權  
18 四分之三以上之同意行之。」；第55條第1項規定：「本條  
19 例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依  
20 第二十五條第四項規定，互推一人為召集人，並召開第一次  
21 區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並  
22 向直轄市、縣(市)主管機關報備。前項公寓大廈於區分所有  
23 權人會議訂定規約前，以第六十條規約範本視為規約。但得  
24 不受第七條各款不得為約定專用部分之限制。」。又管條例  
25 係於84年6月29日施行，而永和大廈之使用執照字號為88中  
26 使字第657號、建造執照字號為85中建字第1531號（見本院  
27 卷第69至75頁建物登記公務用謄本、第87頁臺北縣政府工務  
28 局使用執照存根影本），顯然係於管理條例施行後始取得建  
29 造執照，且永和大廈係於系爭區權會始訂立規約，故於系爭  
30 區權會召開前，並未訂有規約，則系爭區權會所為之決議自  
31 應符合管理條例第31條規定始成立。又系爭區權會之會議記

01 錄雖記載應出席區分所有權人總計23人，區分所有權總計10  
02 0%；已出席區分所有權人數計14人，占全體區分所有權人數  
03 60.87%（見本院卷第23頁），然依新北市中和區公所113年3  
04 月5日新北中工字第1132208364號函所檢送被告向新北市中  
05 和區公所報備所提出之永和大廈區分所有權人名冊影本（見  
06 本院卷第101頁），其上雖列出序號1至23共23戶之所有權人  
07 名冊，然其中序號3、4、5記載之所有權人均為鄭炳煌，而  
08 鄭炳煌為原告之父，鄭炳煌已於97年11月21日死亡，其繼承  
09 人為原告、鄭智仁、鄭智銘、鄭王燕芳（已歿），此有前開  
10 高院111年度上更二字第78號民事裁定影本可參（見本院卷  
11 第317至320頁），是序號3、4、5之所有權人應為原告、鄭  
12 智仁、鄭智銘共3人；另序號6-9之所有權人為周寶菊1人；  
13 序號10-13之所有權人為被告陳淑敏1人、序號19、22之所有  
14 權人為于家威1人、序號23為原告，不能重複計入人數。則  
15 依該名冊，永和大廈區分所有權人數應僅有15人。再參酌被  
16 告向新北市中和區公所報備所提出之系爭區權會出席人員名  
17 冊簽到簿影本（見本院卷第102至104頁），可知出席者為序  
18 號2、10-13、14、15、16、17、18、19及22、20、21共10  
19 人，占全體區分所有權人數10/15，即等於2/3，然上開出席  
20 者之區分所有權比例合計僅47%（參上開區分所有權人名冊  
21 及出席人員名冊簽到簿所載區分所有權比例），顯然未達2/  
22 3，不符管理條例第31條規定之要件。是被告上開辯稱無論  
23 原告到場與否，系爭區權會均已符合開議要件，故縱使被告  
24 未合法通知原告開會致生程序瑕疵，其違反之事實亦非屬重  
25 大且於決議無影響，應類推適用公司法第189條之1規定駁回  
26 原告之訴云云，自無可採。又系爭區權會出席者之區分所有  
27 權比例合計未達2/3所為之決議應屬不成立之問題，併此敘  
28 明。

29 (六)職是，系爭區權會及系爭臨時區權會之書面開會通知，未於  
30 開會前十日合法通知原告，堪以認定，其召集程序即屬違反  
31 管理條例第30條第1項前段規定，則原告於系爭區權會及系

01 爭臨時區權會決議後3個月內之112年8月25日提起本訴（見  
02 本院卷第11頁民事起訴狀上本院收狀戳），依民法第56條第  
03 1項規定，請求撤銷系爭區權會所為如附表一之決議及系爭  
04 臨時區權會所為如附表二之決議，均屬有據。

05 五、從而，原告依民法第56條第1項規定，請求撤銷系爭區權會  
06 所為如附表一之決議及撤銷系爭臨時區權會所為如附表二之  
07 決議，均為有理由，應予准許。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻  
09 擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅  
10 列，附此敘明。

11 結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主  
12 文。

13 中 華 民 國 113 年 9 月 20 日  
14 民事第五庭 法官 黃信樺

15 以上正本係照原本作成

16 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  
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 9 月 20 日  
19 書記官 楊振宗

20 附表一：永和大廈民國112年5月28日召開之區分所有權人  
21 會議決議：

22

編號	討論事項及決議
1	確認本社區要成立管理負責人或管理委員會
2	確認社區名稱為「永和大廈管理負責人」
3	訂定永和大廈社區規約
4	社區整理清潔倒垃圾之辦法
5	管理負責人選任事項

23 附表二：永和大廈民國112年7月28日召開之臨時區分所有權  
24 人會議決議

編號	討論事項及決議
1	是否同意管理負責人代表全體住戶向台電及北水處提出住戶均分攤費用申請
2	在尚未成立管理負責人之前，所有由其他住戶代墊公共區域項目支出費用分攤討論
3	針對未按規約規定繳交管理費及公共基金或應分攤而未分攤之各項費用的住戶，授權管理負責人代表提起訴訟。
4	管理負責人訴訟費用由管理費支出
5	關於本社區大樓是否同意區權人辦理分戶、分水錶、分電錶之申請