

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2264號

原告 施旭穗  
訴訟代理人 鄧湘全律師  
潘紀寧律師  
被告 活力城社區管理委員會

法定代理人 李麗霞  
訴訟代理人 葛彥麟律師  
阮聖嘉律師

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，經本院於民國113年11月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告於民國一百一十二年十一月五日臨時區分所有權人會議議題六關於增訂活力城社區規約第二章第五條(即原第九條)第八項規定之決議無效。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)緣原告為活力城社區(下稱系爭社區)之區分所有權人，於民國111年6月12日獲系爭社區E棟區分所有權人選舉為第14屆管理委員，並經同屆管理委員會推選為副主任委員。又第14屆管理委員會(時任主委楊家章)認系爭社區請求召開臨時區權會之連署書上簽名是否為社區住戶所簽容有疑義，於調查釐清是否符法定召開要件之際，卻遭新北市政府工務局以違反公寓大廈管理條例第25條第2項第2款為由，依同條例第47條第1款規定處罰鍰新臺幣(下同)3,000元。

(二)詎料，第15屆管理委員會竟在不符社區規約第1章第3條第1項第1款第2目召集要件及第2項公告期間等召集程序規定下，逕自於112年11月5日下午2時召開臨時區分所有權人會議(下稱系爭區權人會議)，並決議通過議題六：「案由：

01 新增規約之管委會委員條件如下：違反公寓大廈管理條例或  
02 規約、經主管機關糾正且限期內未改正且被開立罰單成案之  
03 主副監財及各項權責委員，永不得擔任社區委員。另經確認  
04 不得擔任委員之所有權人，永不登錄在選舉名單中或選票  
05 中。說明：如上所述。擬辦：在執行此決議結果之規約修改  
06 前，將先行發函至工務局確認此項社區規約修改如上述，增  
07 列於規約『第九條管理委員會全體委員之消極資格增列第八  
08 項』是否抵觸相關法規」（按：此應係指規約第二章第五  
09 條，會議紀錄顯有誤繕，下稱系爭決議），惟被告獲新北市政府  
10 工務局112年11月20日函覆略以「有違反規約或其他違  
11 法之情形，涉及私權爭議時，…得依司法途徑解決」，被告  
12 卻於112年11月26日以社區公告略以「依回函表示規約修訂  
13 經區權人決議結果為之」，顯然扭曲前開新北市政府工務局  
14 之函覆內容胡亂公告，嗣被告將112年11月5日修訂之社區規  
15 約送新北市政府工務局備查。

16 (三)其後，被告於系爭社區113年7月27日區分所有權人會議之第  
17 16屆管理委員選舉選票上，逕自將原告及其他第14屆管理委  
18 員之姓名全數塗黑，除令系爭社區住戶議論紛紛而侵害原告  
19 及其他第14屆管理委員名譽權外，更侵害原告及其他第14屆  
20 管理委員依法得受選任為系爭社區管理委員之權利。系爭決  
21 議及系爭規約內容，係以針對性、個案性之法案，溯及既往  
22 且永久排除原告擔任系爭社區管理委員之權利，係以限制原  
23 告及其他第14屆管理委員權利行使為目的，違反憲法第22  
24 條、第23條、公寓大廈管理條例第3條第9款、第5條、第23  
25 條及第29條、民法第56條第2項、第72條、第148條、第765  
26 條、第767條等相關規定而為無效。爰依民法第56條第2項規  
27 定提起本件訴訟。甚且，系爭區權人會議之程序亦有不符合  
28 規約之要件，亦即經部分住戶發現有越權行使委託書之情  
29 形，導致決議之票數與實際不符，此部分將再研擬提出住戶  
30 為證人作證。

31 (四)併為聲明：確認被告112年11月5日臨時區分所有權人會議議

01 題六系爭決議決議內容（含112年11月5日修訂增列於活力城  
02 社區規約第二章「第5條管理委員會全體委員之消極資格增  
03 列第8項」之內容）無效。

04 二、被告則以：

05 (一)公寓大廈管理條例第29條第2項對於管理委員之選任、解任  
06 方式等，係授權區分所有權人會議以規約規定之，區分所有  
07 權人會議決議訂定或修改規約，本於私法自治原則，除其內  
08 容有違反強制或禁止規定，或背於公共秩序或善良風俗之情  
09 事外，即難謂其為無效。系爭決議內容即使為真，亦屬區分  
10 所有權人會議決議訂定或修改規約，本於私法自治原則，亦  
11 難謂其為無效，原告主張系爭決議違反公寓大廈管理條例第  
12 3條第9款、第5條、第23條、第29條等規定云云，顯無理  
13 由。

14 (二)又原告就公寓大廈管理條例第29條第2項規定暨系爭決議內  
15 容如何違反比例原則未具體說明，系爭決議當無違反憲法第  
16 22條、第23條規定之情事存在。況公寓大廈之住戶既依公寓  
17 大廈管理條例第3條第9款、第29條第5項規定得被選任為管  
18 理委員，系爭規約自係規範社區全體住戶，而非如原告所述  
19 係以針對性、個案性之法案，以限制原告及其他第14屆管理  
20 委員權利行使為目的云云，是系爭決議自無違反公共利益，  
21 或以損害他人為主要目的，亦無背於公共秩序或善良風俗，  
22 尚無違反民法第72條、第148條情事。甚且，原告亦得自由  
23 使用、收益、處分其所有物，不因系爭決議而有所不同，是  
24 系爭決議尚無違反民法第765條、第767條規定之情事甚明。  
25 至於原告主張程序不符合規定之部分，並非原告主張之請求  
26 權基礎即民法第56條第2項規定，縱原告欲於本件訴訟中追  
27 加，亦已超過3個月除斥時間之規定，鈞院自無審酌之必  
28 要。

29 (三)併為答辯聲明：原告之訴駁回。

30 三、得心證之理由：

31 (一)按「總會決議之內容違反法令或章程者，無效」，民法第56

01 條第2項定有明文；次按「本條例未規定者，適用其他法令  
02 之規定」，公寓大廈管理條例第1條第2項亦定有明文。再按  
03 公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其  
04 最高意思機關。其區分所有權人會議之召集程序或決議方  
05 法，違反法令或章程時，依公寓大廈管理條例第1條第2項規  
06 定，應適用民法第56條第1項撤銷總會決議之規定，由區分  
07 所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議（最高法院  
08 92年度台上字第2517號判決意旨參照）。本諸同一法理，區  
09 分所有權人會議決議違反法令時，區分所有權人自得訴請確  
10 認決議無效。

11 (二)次按公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為  
12 主任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理  
13 委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執  
14 行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另  
15 有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第29條第2項定有  
16 明文。可知公寓大廈管理條例對於管理委員之選任、解任方  
17 式等，本於私法自治原則，係授權區分所有權人會議以規約  
18 規定之，如規約僅就上揭事項之部分為規定，就未有規定部  
19 分，則由區分所有權人會議決議之。惟區分所有權人會議決  
20 議訂定或修改規約，其內容倘有違反強制或禁止規定，或背  
21 於公共秩序或善良風俗之情事，仍應認其為無效。查系爭規  
22 約有關被告社區管理委員之消極資格，依111年6月12日區權  
23 人會議表決通過修訂之內容，原列於第二章第9條規定，嗣  
24 依112年11月5日區權人會議表決通過修訂之內容，則改列於  
25 第二章第5條規定，此有上開2份社區規約在卷可稽（見本院  
26 卷第47至73頁、第79至94頁），合先敘明。又系爭規約第5條  
27 （原第9條）有關管理委員之消極資格，除原先規定之7項規  
28 定：「有下列情事之一者，不得充任社區委員職位，其已充  
29 任者，即當然解任。一、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工  
30 商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告。二、曾服  
31 公職虧空公款，經判決確定者。三、受破產之宣告，尚未復

01 權者。四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後。五、  
02 無行為能力或限制行為能力者。六、經罷免不適任之區分所  
03 有權人、其配偶及其直系血親。七、有刑事案件案底者。」  
04 外，再於系爭決議增訂第8項：「違反公寓大廈管理條例或  
05 規約、經主管機關糾正且限期內未改正且被開立罰單成案之  
06 主副監財及各項權責委員，永不得擔任社區委員。另經確認  
07 不得擔任委員之所有權人，永不登錄在選舉名單中或選票  
08 中。」之消極資格，有系爭決議及活力城社區規約在卷可稽  
09 （見本院卷第217頁、第85至86頁）。惟觀諸系爭決議增訂  
10 之第5條（即原第9條）第8項規定，僅以管理委員會主副監  
11 財及各項權責委員，如有違反公寓大廈管理條例或規約、經  
12 主管機關糾正且限期內未改正且被開立罰單成案之情形為要  
13 件，未考量管理委員會會議為合議制，不論各該管理委員在  
14 遭裁罰案件所涉事務執行之決議中曾否為反對意見及參與程  
15 度，亦不問所違反公寓大廈管理條例或規約之情節輕重及損  
16 害社區利益之程度，均一律永久、終身剝奪不得再經區分所  
17 有權人選任為管理委員，且永久、終身剝奪不得登錄於選舉  
18 名單或選票中，就此而言，顯已逾越必要程度，不符憲法第  
19 23條比例原則。再參諸被告以溯及既往適用第5條（即原第9  
20 條）第8項規定之方式，目前系爭社區除曾任第十四屆管理委  
21 員外，別無其他區分所有權人有該當此款消極資格，有原告  
22 提出之管理委員選舉選票可稽，更徵系爭決議係專為特別限  
23 制包含原告在內之第十四屆管理委員之權利行使，即惡意以  
24 損害剝奪包含原告在內之第十四屆管理委員參與社區公共事  
25 務為主要目的，始為系爭決議，亦堪認應屬權利濫用。

26 (三)從而，系爭決議未區分管理委員在遭裁罰案件所涉事務執行  
27 之決議中曾否為反對意見及參與程度，亦不問所違反公寓大  
28 廈管理條例或規約之情節輕重及損害社區利益之程度，即永  
29 久、終身剝奪得經區分所有權人再選任為管理委員之資格，  
30 自有違比例原則；且又係為特別限制、惡意損害曾任第14屆  
31 管理委員之區分所有權人為主要目的而為，違反民法第72條

01 公序良俗、第148條誠信原則及禁止權利濫用原則，應屬無  
02 效。故原告依民法第56條第2項規定請求確認系爭決議無  
03 效，應屬有據。

04 四、綜上所述，原告請求確認被告於112年11月5日臨時區分所有  
05 權人會議議題六關於增訂活力城社區規約第二章第5條(即原  
06 第9條)第8項規定之決議無效，為有理由，應予准許。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊或防禦方法及所提  
08 證據，經本院斟酌後，認均核與判決結果不生影響，爰不逐  
09 一論述，併此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日  
12 民事第三庭 法 官 王 士 珮

13 以上正本係照原本作成。

14 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  
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日  
17 書記官 李依芳