

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2426號

原告 陳國枝

被告 輔大世界公寓大廈管理委員會

法定代理人 吳怡真

訴訟代理人 盧健毅律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議無效事件，經本院於民國113年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

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52年台上字第1240號裁判意旨參照）。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權利義務有關事項，召集全體區分所有權人舉行之會議，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，本件原告主張其為輔大世界公寓大廈（下稱系爭社區）之區分所有權人，被告所為之民國113年7月7日區分所有權人會議案由第1、2、4、5案之決議（下稱系爭討論案，各逕稱系爭第○案），有不成立、無效或

01 得撤銷之事由，此為被告所否認，故原告為區分所有權人之
02 一，與系爭討論案內容具有利害關係，系爭討論案是否存有
03 上開情事將使其法律地位處於不安狀態，而此種不安之狀
04 態，原告得以本件確認判決將之除去，依前揭說明，應認原
05 告有即受確認判決之法律上利益，故原告提起本訴自有確認
06 利益。

07 貳、實體事項

08 一、原告主張：

09 原告為系爭社區之區分所有權人，被告為系爭社區之管理委
10 員會，被告於91年12月19日訂定社區規約（下稱系爭91年規
11 約），雖於系爭社區108年7月7日之會議修訂新規約（下稱系
12 爭108年規約），惟經本院110年度訴字第1039號判決（下稱
13 系爭另案1039號判決），認系爭108年規約不存在。嗣被告
14 於113年7月7日召開之第23屆第2次區分所有權人大會會議
15 （下稱系爭會議），當日就系爭討論案表決通過，惟系爭討
16 論案皆為規約之修改與訂定，非單純議案之決議，依系爭91
17 年規約第3條第9項區分所有權人會議討論事項之規定，關於
18 規約之訂定或變更，應有區分所有權人2/3以上及其區分所
19 有權比例合計2/3以上出席，以出席人數3/4上及其區分所有
20 權比例佔出席人數區分所有權3/4以上之同意行之。惟系爭
21 會議實際出席含原告計11人，另有多達40張委託書，而其中
22 有34份屬空白委託書（簽到簿序號10、14、17、23、25、3
23 8、39、42、46、47、49、51、54、65、67、75、78、79、1
24 00、105、107、111、115、121、124、128、137、142、14
25 6、148），上開委託書記載本人謹委託○○○先生(女士)，
26 其名字及地址字跡皆同由總幹事史天豪填入，非委託人所
27 填，再交由主任委員吳怡真及財務委員盧徐美珠(本次會議
28 召集人)予代理人處填入姓名，且委託日期亦由史天豪填
29 入，無法證實該委託書是開會前委託或開會後再收取，不符
30 公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第27條規定，委託書應
31 為無效。縱認委託書有效，系爭會議之出席人數之區分所有

01 權人比例為42.47，亦未達2/3，未達出席之法定要求而會議
02 不成立，系爭會議及系爭討論案之結果為自始無效；或依民
03 法56條第1項規定應予撤銷。爰依民法第56條規定提起本件
04 訴訟等語，並列先位聲明為：確認系爭討論案不成立。備位
05 聲明：系爭討論案應予撤銷。

06 二、被告則以：

07 被告於91年12月19日訂定最初版本之社區規約，嗣於108年7
08 月7日修訂系爭108年規約，故系爭會議應適用系爭108年規
09 約；又系爭91年規約第3條第9款所謂「本條例第30條及第31
10 條」，本係指84年版管理條例之第30條及第31條。然系爭社
11 區既於108年7月7日修訂新規約，則於當時規約擬定之基礎
12 即84年版管理條例業不復存之情況下，系爭91年規約第3條
13 第9款即無適用舊法之可能，自應改採現行管理條例第31
14 條、第32條之表決標準，亦即，變更規約之議案如未獲致決
15 議時，應有重新開議之適用。又被告原定於113年6月16日舉
16 行第23屆區分所有權人會議，惟因出席人數不足，故被告就
17 同一議案另擇於113年7月7日重新召集第2次會議即系爭會
18 議，出席人數58人，佔全體區分所有權人數38.41%，達全體
19 人數1/5以上，且區分所有權人比例亦達1/5以上，故系爭討
20 論案為有效決議。另原告雖主張委託書為空白委託書不生效
21 力，然系爭社區住戶既願出具委託書，足見其等有委託他人
22 代理出席系爭會議，並就區分所有權人依法得行使表決權之
23 一切事項代理行使表決權之意。再住戶既將未填載受託人姓
24 名之空白授權委託書交予被告，堪認其等對於欲委託何人代
25 理出席系爭會議，及如何行使表決權等事項並無特別之指示
26 或意見，而同意由被告以其等為代理人或使者之身分，在出
27 席系爭會議之其他區分所有權人或住戶中尋求可受委託之
28 人，並與之各別達成委託代理出席系爭會議及行使表決權之
29 合意。而上開委託代理出席系爭會議之方式既未經法律明文
30 禁止，且亦無何違反公共秩序或善良風俗之情形，自應認其
31 他住戶所為之委託係合法有效等語，資為抗辯，並聲明：原

01 告之訴駁回。

02 三、本件不爭執事項：

03 (一)原告為系爭社區之區分所有權人，被告為系爭社區之管理委
04 員會。

05 (二)被告所屬之系爭社區於113年6月16日召開第23屆第1次區分
06 所有權人會議，該次會議因出席人數未達法定出席人數而流
07 會，並於當日定於同年7月7日召開第2次區分所有權人會議
08 即系爭會議。

09 (三)系爭會議出席區分所有權人包含代理出席共計58人。

10 (四)系爭會議之系爭第一、二案為修改規約、系爭第四案為管理
11 費用調升、系爭第五案為公共管理費用調升，上開議案均經
12 決議通過。

13 (五)系爭社區前於91年7月14日修訂系爭91年規約，復於108年7
14 月7日再次修正系爭108年規約詳如被證一所示。

15 (六)原告前對被告提出確認108年7月7日區權會決議無效之訴，
16 經本院以系爭另案1039號判決此部分原告之訴駁回。

17 (七)系爭社區於112年7月2日召開區分所有權人會議再次修正社
18 區規約，該次區分所有權人會議經本院112年度訴字第2569
19 號判決（下稱系爭另案2569號判決）確認輔大世界住戶公寓
20 大廈於112年7月2日召開區分所有權人會議所為決議無效。

21 四、本件爭點：原告請求確認系爭會議之系爭討論案決議無效或
22 得撤銷，有無理由？

23 (一)原告先位主張確認系爭討論案不成立部分：

24 1.按區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分
25 所有權人 $\frac{3}{2}$ 以上及其區分所有權比例合計 $\frac{3}{2}$ 以上出
26 席，以出席人數 $\frac{4}{3}$ 以上及其區分所有權比例占出席人數
27 區分所有權 $\frac{4}{3}$ 以上之同意行之；區分所有權人會議依前
28 條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有
29 權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集
30 會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權
31 人3人並 $\frac{5}{1}$ 以上及其區分所有權比例合計 $\frac{5}{1}$ 以上出

01 席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分
02 所有權合計過半數之同意作成決議，管理條例第31條、第32
03 條第1項分別定有明文。查，系爭會議係依據管理條例第32
04 條規定所召開，系爭會議實際出席人數含委託出席者共計58
05 人，占全體區分所有權人數38.41%；出席區分所有權比例
06 為4247/10000，占全體區分所有權比例為42.47%，有系爭
07 會議紀錄在卷可參。準此，依據上開會議所載應出席者與實
08 際出席者（含委託出席者）之人數與比例，可知系爭會議之
09 出席人數比例並未違反公寓大廈管理條例第32條之規定，不
10 生系爭討論案不成立之問題。

11 2.原告雖稱系爭討論案皆為規約之修改與訂定，依系爭91年規
12 約第3條第9項區分所有權人會議討論事項之規定，關於規約
13 之訂定或變更，應有區分所有權人2/3以上及其區分所有權
14 比例合計2/3以上出席，以出席人數3/4上及其區分所有權比
15 例佔出席人數區分所有權3/4以上之同意行之等語。查系爭
16 會議召開時，系爭社區之現行規約應為系爭108年規約（詳後
17 述），然系爭91年規約與系爭108年規約關於原告所指之規約
18 第3條第9項區分所有權人會議討論事項之規範文字均相同，
19 不因適用108年之規約而有異此部分認定，先予敘明。再系
20 爭108年規約第3條第9項規定：「區分所有權人會議討論事
21 項，除本條例（即管理條例）第30條及第31條規定外，應有區
22 分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半出席，以出
23 席人數過半及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計
24 過半數之同意行之。」，而斯時公寓大廈管理條例第30條規
25 定為：「區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書
26 面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召
27 開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。管理
28 委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得
29 以臨時動議提出。」、第31條則規定：「區分所有權人會議
30 之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以
31 上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數

01 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四
02 分之三以上之同意行之。」，而系爭會議之系爭第一、二案
03 為修改規約、系爭第四案為管理費用調升、系爭第五案為公
04 共管理費用調升，已如前開認定，是依前開規定，系爭討論
05 案應經區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計
06 三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有
07 權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之，固
08 非無據。然系爭108年規約並無針對同一議案重新召開之出
09 席人數規範，此為兩造所不爭執，依系爭108年規約第19條
10 約定，自應回歸適用管理條例規定辦理至明。而系爭會議原
11 定於113年6月16日召開區分所有權人會議，然因出席人數未
12 達門檻，則改於同年7月7日重新召開會議，此有會議紀錄在
13 卷可查（見本院卷第151頁），是就同一議案因出席人數未
14 達定額再行開議之部分，系爭108年規約既未規定，自應回
15 歸適用管理條例第32條之規範，以降低出席及可決門檻作成
16 決議，以利管理維護事務之執行，是系爭討論案依據管理條
17 例第32條之意旨召開，且合於法定人數出席，自難認有何決
18 議不存在之情事，是原告再以系爭討論案違反系爭91年規約
19 未達出席人數而不成立等語，自屬無據。

20 3.原告雖稱系爭社區召開之108年7月7日決議無效，故斯時決
21 議之系爭108年規約亦不存在等語，並據其提出本院110年度
22 訴字第1039號判決為證（見本院卷第49至60頁）。然上開判決
23 認定結果略為：「2.……依據修法前之公寓大廈管理條例第
24 30條第1項規定，出席區分所有權人之人數或其區分所有權
25 比例合計未達定額時，可就同一議案重新召集會議，其開
26 議，應有區分所有權人4分之1以上及其區分所有權比例合計
27 4分之1以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占
28 出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議，而108年7
29 月7日之會議與108年6月16日會議之討論議案均相同，且已
30 符合開議出席人數及所有權比例，是108年7月7日之會議符
31 合區分所有權人會議出席定額之要求。……3.……會議討論

01 事項中案由一、案由二、案由三涉及到系爭管理規約中管理
02 委員會會員席次、資格之修改、代理人出席會議資格，此部
03 分應涉及規約之變更，應適用修正前公寓大廈管理條例第31
04 條之規定，應有區分所有權人3分之2以上及其區分所有權比
05 例合計3分之2以上出席，以出席人數4分之3以上及其區分所
06 有權比例占出席人數區分所有權4分之3以上之同意行之，然
07 此僅係關於變更規約決議方法之規定而已，與決議內容無
08 涉，自不能以此主張108年7月7日決議無效……5. ……原告
09 並未舉證被告未合法送達會議紀錄，且迄今亦未有反對意見
10 未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數，依
11 第2項規定應視為決議成立，且如前述，公寓大廈管理條例
12 第32條第3項已非關決議成立與否之認定。是原告雖主張108
13 年7月7日區分所有權人會議決議因違反公寓大廈管理條例第
14 32條第2項、第3項無效，然公寓大廈管理條例第32條第2項
15 規定係涉及決議成立與否，且如前述，本件該次決議已屬成
16 立……」，可知系爭另案1039號判決認定系爭社區召開之10
17 8年7月7日決議合於修正前管理條例第30條第1項出席人數之
18 規定，且亦無違管理條例第32條之規定，故認定108年7月7
19 日決議合法生效，是原告主張系爭108年決議無效，故系爭1
20 08年規約不存在乙情，自屬無據。

21 4.原告再主張被告取得之委託書為空白委託書，違反管理條例
22 第27條之規定而無效等語。查，被告取得之委託書為空白授
23 權委託書，為被告自承在卷(見本院卷第218頁)，此部分事
24 實，固可認定。然觀諸系爭會議之會議出席委託書內容(見
25 本院卷第65至94頁)，其已清楚記載係區分所有權人委託他
26 人於會議中行使各項本人權利之用，是依該委託書文義即知
27 係為供召開系爭會議，且該等委託書業經委託人、代理人分
28 別於該等欄位簽名，而上開原告所指填寫代理人姓名之用
29 意，僅在識別代理人為何人，以便瞭解文意，非表示代理人
30 本人簽名之意思，是不生應由代理人親自簽名之問題，是出
31 具委託書之區分所有權人不記明委託事項或填寫代理人姓

01 名，對於委託事項或委託代理人之範圍未加限制，嗣持有該
02 委託書之受託人於當次區分所有權人會議，自得就委託之區
03 分所有權人依法得行使表決權之一切事項代理行使表決權，
04 原告以委託書為空白授權而無效，自難認有據。

05 5.綜上，原告主張系爭討論案不成立，自無足採。

06 (二)原告備位主張撤銷系爭討論案部分：

07 原告再以系爭討論案未達法定出席人數為由主張系爭討論案
08 具有得撤銷之事由，然系爭討論案已達法定出席人數，已如
09 前開認定，原告備位之主張，亦屬無據。

10 五、綜上所述，原告先位請求確認系爭討論案不成立，及備位請
11 求撤銷系爭討論案，均為無理由，應予駁回。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及提出之證據資
13 料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐
14 一詳予論駁之必要，併此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
17 民事第六庭 法官 陳幽蘭

18 以上正本係照原本作成

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 1 月 2 日
22 書記官 李淑卿