

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第292號

原告 黃欽聖

訴訟代理人 張嘉明律師

被告 大安敦南公寓大廈管理委員會

法定代理人 林文祧

訴訟代理人 粘世旻律師

粘舜權律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效事件，本院於民國113年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認大安敦南公寓大廈社區於民國一一二年十一月十九日召開區分所有權人會議決議無效。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔三分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但不甚妨礙被告之防禦及訴訟終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第7款定有明文。經查，本件原告起訴時原聲明：確認被告於民國112年11月19日召開區分所有權人會議（下稱第1次區權會）之決議無效。於訴狀送達後，追加確認被告於113年1月7日召開區分所有權人會議（下稱第2次區權會）之決議無效；確認被告與大安敦南社區全體住戶委任關係不存在，被告無代表權等語（見本院卷一第351頁、第355頁、第393頁、本院卷二第23頁），雖原告追加之訴所主張之事實不同，且被告不同意其追加（見本院卷一第388頁、第403頁、第423頁），惟本院認原告追加之訴部分仍係基於與被告間之爭議，尚無礙於本件訴訟之進行，為使兩造紛爭一次解決，且原告前開追加聲明不甚妨礙被告之防禦及訴訟終

01 結，與前開規定並無不合，應予准許。

02 貳、實體事項：

- 03 一、原告主張：原告為大安敦南公寓大廈（下稱系爭大廈）之區
04 分所有權人，依系爭大廈規約（107年11月18日增修訂版，
05 下稱系爭107年規約）第12條3.(四)規定「管理委員會之消
06 極資格：曾違反社區規約者，不得充任管理委員，其已充任
07 者，即當然解任」；第12條二、(一)2.規定「自願擔任、被
08 選任者若有辭職、解任、喪失委員資格之情事，視同違反社
09 區規約，未履行規約之義務」；第12條3.(六)規定「如遭罷
10 免或因資格不符而喪失委員資格者，不得再被選任為管理委
11 員會委員」。被告之法定代理人林文祧曾於111年6月1日即
12 第26屆管理委員會（下稱管委會）任期間請辭管理委員之職
13 務，依前開規定即喪失管理委員資格，林文祧明知此情，仍
14 擔任第27屆管委會主任委員（下稱主委）拒不解任，其無召
15 集權仍違法召開第1次區權會，並於第1次區權會中將系爭10
16 7年規約第12條二、(一)2.規定「辭職」刪除，第1次區權會
17 既係由無召集權人所召開，自屬無效。第2次區權會係由訴
18 外人副主委江起帆召開，然江起帆未經住戶推舉而係由違反
19 規約而當然解任之第27屆管委會推舉，應不具召集人資格，
20 是第2次區權會亦屬無效。再者，被告即第28屆管委會係由
21 第2次區權會沿用去年名單推選出，第2次區權會並無推選管
22 理委員，僅是追認112年11月19日之委員遴選，又第2次區權
23 會應屬無效，是被告亦無代表權，與系爭大廈間委任關係應
24 屬不存在等語。並聲明：(一)確認第1次區權會之決議無效。
25 (二)確認第2次區權會之決議無效。(三)確認被告與系爭大廈社
26 區全體住戶委任關係不存在，被告無代表權。
- 27 二、被告則以：因原告質疑第1次區權會效力，被告亦承認第1次
28 區權會決議無效，是原告提起確認第1次區權會決議無效不
29 具確認利益，且所確認者為過去不存在之法律關係。第2次
30 區權會已依113年1月7日增修訂之規約（下稱系爭113年規
31 約）第6條規定由有召集權之人江起帆以委員兼具區分所有

01 權人身分針對與第1次區權會相同議案召開第2次區權會，雖
02 於113年1月7日時，第27屆管委會委員原任期屆滿，但依系
03 爭113年規約第12條3.(六)規定如各區委員無法選出前，由
04 原管理委員繼續擔任至新委員選出，是當時江起帆仍具委員
05 身分，而得召開第2次區權會，又第2次區權會係第27屆管委
06 會於112年12月14日決議由江起帆召集，亦符合公寓大廈管
07 理條例第25條第3項之規定，是江起帆係合法召開第2次區權
08 會等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

09 三、經查，原告為系爭大廈之區分所有權人，業據其提出建物暨
10 土地登記第一類謄本在卷可查（見本院卷一第371頁至379
11 頁）。林文祧曾於111年6月1日即第26屆管委會任期間請辭
12 管理委員之職務，有卷附LINE對話紀錄截圖在卷可參（見本
13 院卷一第417頁），且為被告所不爭執（見本院卷一第390頁
14 至391頁、第404頁）。系爭107年規約第12條3.(四)規定
15 「管理委員會之消極資格：曾違反社區規約者，不得充任管
16 理委員，其已充任者，即當然解任」；第12條二、(一)2.規
17 定「自願擔任、被選任者若有辭職、解任、喪失委員資格之
18 情事，視同違反社區規約，未履行規約之義務」；第12條3.
19 (六)規定「如遭罷免或因資格不符而喪失委員資格者，不得
20 再被選任為管理委員會委員」，此有系爭107年規約在卷可
21 參（見本院卷二第31頁至72頁）；系爭大廈第27屆管理委員
22 之任期原為自111年12月1日至112年11月30日，均為兩造所
23 不爭執（見本院卷一第352頁至353頁、第391頁），前情堪
24 認為真。

25 四、得心證之理由：

26 (一)原告請求確認第1次區權會之決議無效，為有理由：

27 1. 原告主張第1次區權會決議係由當時無召集權之林文祧所召
28 開，故認該第1次區權會決議為無效等語，被告則亦肯認第1
29 次區權會決議無效，惟辯稱：原告提起確認第1次區權會決
30 議無效不具確認利益，且所確認者為過去不存在之法律關係
31 等語，惟按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益

01 者，不得提起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律
02 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
03 之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者
04 而言（最高法院52年台上字第1240號判決先例意旨參照）。
05 又按確認法律關係成立（存在）或不成立（不存在）之訴，
06 固以確認現在之法律關係為限，但過去不成立（不存在）之
07 法律關係，延至目前仍繼續不存在時，仍不失為現在之法律
08 關係。如對於該法律關係是否不存在，有即受確認判決之法
09 律上利益者，自非不得對之提起確認之訴（最高法院104年
10 度台上字第2039號判決意旨參照）。又按管委會有當事人能
11 力，公寓大廈管理條例第38條第1項定有明文。而所謂訴訟
12 擔當，係指第三人就實體上非歸屬於自己之訴訟標的法律關
13 係取得在相關訴訟上得以自己名義成為原告或被告之訴訟實
14 施權，由該第三人（擔當人）以自己之名義進行訴訟，而得
15 受本案判決者。訴訟擔當人為形式當事人，被擔當者為實質
16 當事人。公寓大廈管委會於執行法定職務、規約約定或區分
17 所有權人會議決議事項之範圍內，有依公寓條例第38條第1
18 項規定及訴訟擔當之法理，就涉及區分所有權人之法律關
19 係，以自己名義為區分所有權人實施訴訟之當事人能力及當
20 事人適格（最高法院110年度台上字第871號判決意旨參
21 照），公寓大廈區權會所為決議涉及全體區分所有權人之利
22 益，管委會就已有形式及外觀之決議，並無處分權限。本件
23 被告雖自陳第1次區權會決議無效，然此涉及多數區分所有
24 權人之權益，且性質上有公益性，依上述說明，被告對於原
25 告主張之訴訟標的為認諾，應不生效力。是系爭大廈現仍有
26 形式及外觀之第1次區權會決議存在，則第1次區權會決議是
27 否有效，仍有私法上地位不安之情事，且得以本件確認訴訟
28 排除之，是應認有確認利益，被告前開所辯，自不足採。

- 29 2. 按公寓大廈成立管委會者，應由管理委員互推一人為主任委
30 員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委員之
31 選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法

01 與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定
02 者，從其規定。公寓大廈管理條例第29條第2項定有明文。
03 又按系爭107年規約第12條3.(四)規定「管理委員會之消極
04 資格：曾違反社區規約者，不得充任管理委員，其已充任
05 者，即當然解任」；第12條二、(一)2.規定「自願擔任、被
06 選任者若有辭職、解任、喪失委員資格之情事，視同違反社
07 區規約，未履行規約之義務」；第12條3.(六)規定「如遭罷
08 免或因資格不符而喪失委員資格者，不得再被選任為管理委
09 員會委員」，此有系爭107年規約在卷可參（見本院卷二第3
10 1頁至72頁）。可知系爭107年規約已明定管理委員之消極資
11 格，自應依規約之規定，而林文祧曾於111年6月1日即第26
12 屆管委會任期間請辭管理委員之職務，是依照系爭107年規
13 約之前開規定，林文祧應不得擔任系爭大廈第27屆管理委員
14 之職務，即非有權召集區權會之人，從而，第1次區權會由
15 無召集權之林文祧召開，此有卷附第1次區權會會議資料、
16 會議紀錄等件在卷可查（見板司調卷第21頁、第63頁至71
17 頁），是區權會如係由無召集權人所召集而召開，既非公寓
18 大廈管委會合法成立之意思機關，自不能為有效之決議，且
19 在形式上亦屬不備成立要件之會議（最高法院92年度台上字
20 第2517號、108年度台上字第514號判決參照），從而，原告
21 請求確認第1次區權會之決議無效，為有理由，應予准許。

22 (二)原告請求確認第2次區權會之決議無效，應無理由：

- 23 1. 原告為系爭大廈之區分所有權人，其主張第2次區權會係由
24 無召集權之江起帆召開，第2次區權會決議亦屬無效等語，
25 則為被告所否認，是兩造對於第2次區權會決議之效力有爭
26 執，法律關係存否即有不明確，致原告在私法上地位之不安
27 狀態，得以本件確認判決將之除去，揆諸上開說明，原告提
28 起本件確認之訴，自有確認利益。
- 29 2. 按「區分所有權人會議除公寓大廈管理條例第28條規定外，
30 由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員
31 或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或

01 管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負
02 責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主
03 任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；
04 召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二
05 年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定
06 者，任期一年，連選得連任一次」公寓大廈管理條例第25條
07 第3項定有明文；復依系爭107年規約第6條二、召集人之產
08 生方式規定「區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理
09 條例第28條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或
10 管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委
11 員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管
12 理委員擔任之。前項無管理負責人或管理委員會，或無區分
13 所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分
14 所有權人互推一人為召集人；召集人無法產生時，以區分所
15 有權人名冊依序輪流擔任」（見本院卷二第41頁）。又細繹
16 前開公寓大廈管理條例法條，僅明示除起造人得依公寓大廈
17 管理條例第28條規定召集區分所有權人會議，並未將「規約
18 另有約定」列為例外排除事由，依法諺「明示其一、排除其
19 他」，公寓大廈管理條例第25條顯然無意將區分所有權人會
20 議召集權人之資格限制納入公寓大廈規約自治事項之範圍
21 內，上開法定召集權人之規定，自非規約約定所得任意排除
22 （最高法院91年度台上字第1670號判決亦認定公寓大廈管理
23 條例第25條屬強制規定），是系爭107年規約第6條二所規定
24 之召集人之產生方式自未排除公寓大廈管理條例第25條之適
25 用，合先敘明。

- 26 3. 按系爭107年規約第12條3.(六)規定「但如各區委員無法選
27 出前，除主任委員、財務委員、監察委員受連選得連任一次
28 規定之限制外，由原管理委員繼續擔任至新委員選出」（見
29 本院卷二第46頁），是前開規約已就委員之任期作特別之規
30 定，系爭大廈第27屆管理委員之任期原為自111年12月1日至
31 112年11月30日，此為兩造所不爭執，是於113年1月7日之第

01 2次區權會時，第27屆管理委員之任期業已屆滿，系爭大廈
02 仍未選出第28屆管理委員，是依照系爭107年規約第12條3.
03 (六)規定，應由第27屆管理委員（除林文祧外）繼續擔任至
04 新委員選出，是江起帆當時仍為管理委員，且具區分所有權
05 人之身分，此有建物登記第三類謄本在卷可查（見本院卷一
06 第435頁），自屬公寓大廈管理條例第25條第3項所定之召集
07 人，由其召集第2次區權會，應屬合法。從而，原告以江起
08 帆為無召集權人召集第2次區權會為由，提起確認第2次區權
09 會決議無效之訴，自屬無據，不應准許。又原告雖主張第27
10 屆管委會未經區權會決議即支付新臺幣（下同）34萬元，係
11 違反規約規定，應當然解任等語（見本院卷二第95頁），然
12 參以第2次區權會會議紀錄有關此部分係載明「26屆委員會
13 主委、監委、財委因解約前未書面通知大昆(坤)保全之疏失
14 問題導致社區賠償款項34萬7,066元問題，社區住戶是否建
15 議對26屆主委等提起告訴，以示警告？還是不處理就此結
16 束；提議讓住戶討論等語（見本院卷一第158頁），然查，
17 此部分實係被告為履行本院板橋簡易庭111年度板簡字第156
18 7號判決應賠償訴外人大昆保全股份有限公司、大坤公寓大
19 廈管理維護有限公司、沈詩音即台灣清潔企業社所為之給
20 付，此有該判決在卷可參（見本院卷一第163頁），則第27
21 屆管委會依該判決意旨所為之給付，自屬適法，而不得以此
22 謂第27屆管委會所為給付為違反規約。又原告主張被告於11
23 2年6月9日支付律師費，於112年6月13日事後由管委會追認
24 等節，亦屬違反規約，應喪失管理委員資格等語（見本院卷
25 二第95頁），然依系爭107年規約第18條六(一)5規定公共基
26 金用途包括因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮
27 詢、鑑定費用；同條八(二)規定：發生緊急或特別狀況時，
28 管理委員會得視需要於例行性支出外，核決每次5萬元以
29 下，任期內合計30萬以下之經費支出。主任委員得核決每次
30 2萬元以下，任期內合計6萬元以下之經費支出（見本院卷二
31 第54頁）。是系爭107年規約前開規定既賦予管委會諮詢律

01 師之權限，如認有聘請律師之必要，應有權限委任律師，始
02 符合規約之訂立精神，且前開規約亦未排除管委會不得以事
03 後追認之方式核決支出，是本院認第27屆管委會於112年6月
04 13日追認前開律師費支出（見本院卷二第109頁），應屬合
05 法，原告執前詞主張第27屆管委會違反規約，應喪失管理委
06 員資格等語，應不足採。

07 (三)原告主張確認被告與系爭大廈社區全體住戶委任關係不存
08 在，被告無代表權等語，應屬無據：

09 原告主張被告即第28屆管委會係由第2次區權會沿用去年名
10 單推選出，並無推選管理委員，僅是追認112年11月19日之
11 委員遴選，又第2次區權會應屬無效，是被告亦無代表權，
12 與系爭大廈間委任關係亦應屬不存在等語（見本院卷一第39
13 4頁至395頁、第404頁），惟第2次區權會係由有權召開之人
14 召開，並非無效乙節，業經本院認定如前，又參酌內政部於
15 54年7月20日公布之會議規範，係為輔導民眾或團體組織進
16 行會議，提供可資遵循之運作準則所頒，雖非法規命令或強
17 制規範，然其內容早已廣為一般大眾或團體採為議事準則，
18 性質屬於提供開會程序參考之範本，該會議規範第56條規
19 定：會議議案之通過方式包括：1. 表決通過。2. 無異議認
20 可。第60條第2項規定：第58條所定以獲參加表決之多數為
21 可決之議案，得比照前項規定以徵詢無異議方式行之，但主
22 動議及修正動議，不在此限。系爭大廈管理委員之選舉，依
23 系爭107年規約第11條二規定：為處理區分所有關係所生事
24 務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管
25 理委員會；第11條二(一)管理委員之選任方式：1. 由各棟區
26 分所有權人自願擔任。2. 由各棟區分所有權人符合居住滿五
27 年資格，優先抽籤選任從未擔任管理委員者（見本院卷二第
28 44頁、第46頁），是系爭大廈之管理委員之選任須經區分所
29 有權人選任，即屬上開會議規範第58條第1項規定之「以獲
30 參加表決之多數為可決」之議案，參酌上開會議規範所定之
31 會議議案之通過方式，且系爭107年規約亦未明定不得以無

01 異議認可之方式通過議案，是系爭大廈之區分所有權人自得
02 以無異議認可方式通過管理委員之選任。從而，第2次區權
03 會雖未以表決方式選舉特定之管理委員，然當時既已列出自
04 願登記及抽籤而得願擔任管理委員之名單，並經在場區分所
05 有權人以無異議方式通過（見本院卷一第162頁），該選舉
06 決議即非不成立，亦非屬無效。從而，原告以前詞主張被告
07 與系爭大廈間委任關係應屬不存在、被告無代表權等語，自
08 均屬無據。

09 五、綜上所述，原告請求確認第1次區權會之決議無效部分，為
10 有理由，應予准許；請求確認第2次區權會之決議無效及確
11 認被告與系爭大廈社區全體住戶委任關係不存在，被告無代
12 表權部分，均無理由，應予駁回。

13 參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
14 經本院審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘
15 明。

16 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日

18 民事第六庭 審判長法官 許瑞東

19 法官 古秋菊

20 法官 謝依庭

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日

25 書記官 邱雅珍