臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3308號

原告 葉恩綜
被告 成功座標公寓大廈管理委員會

法定代理人 陳素芳
訴訟代理人 廖承文

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效事件，經本院於民國114年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認成功座標公寓大廈於民國111年11月6日所召開之區分所有權人會議（下稱系爭區權人會議）決議無效。
- 二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

- 一、原告訴之聲明：如主文所示。並主張略以：訴外人廖選能並非成功座標公寓大廈（下稱被告社區）之區分所有權人，擔任系爭社區之管理委員會（下稱管委會）主任委員，其無權召集區分所有權人會議，卻擔任召集人召集系爭區權人會議，違反公寓大廈管理條例第29條、第25條及系爭社區規約第6條第2項等規定，故由廖選能擔任召集人所召開系爭區權人會議，應屬無效等語。
- 二、被告聲明：原告之訴駁回。並辯稱略以：系爭區權人會議召開時，被告社區的主任委員是廖選能，依我們社區的章程規定，區分所有權人的配偶、血親也是可以當管理委員的，廖選能當主任管理委員、召開區權人會議，都是合法的。會議都開完兩年，原告現在才提出這件事，應予駁回等語。
- 三、兩造不爭執之事實：
 - (一)就系爭區權人會議有召開並有作成決議一事不爭執。
 - (二)系爭區權人會議召開時，廖選能係擔任主任委員，並為該會議的召集人。
 - (三)廖選能並非系爭社區的區分所有權人。

01 四、本院得心證之理由：

02 (一)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
03 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
04 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
05 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
06 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。又公寓大
07 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
08 務有關事項，召集全體區分所有權人舉行之會議，為公寓大
09 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
10 議，係多數區分所有權人集合之意思表示而成立之法律行
11 為，雖非法律關係本身，然其所為決議常為多數法律關係基
12 礎，該法律關係基礎事實存否如生爭執，公寓大廈區分所有
13 權人之私法上地位即有受侵害之危險。經查，本件原告為系
14 爭社區之區分所有權人，主張廖選能並非系爭社區之區分所
15 有權人，卻擔任召集人召開系爭區權人會議，請求確認系爭
16 會議之決議無效一節，為被告所否認，足見系爭決議之效力
17 於兩造間處於不安之狀態，而此種不安之狀態，原告能以本
18 件確認判決將之除去，應認有即受確認判決之法律上利益，
19 合先敘明。

20 (二)次按公寓大廈管理條例，為加強公寓大廈之管理維護，提昇
21 居住品質，而設有管理組織，並以為共同事務及涉及權利義
22 務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之區分所有權
23 人會議為最高意思機關，且每年至少應召開區分所有權人定
24 期會議1次，如因發生重大事故有及時處理之必要，經管理
25 負責人或管理委員會請求者，或經區分所有權人5分之1以上
26 及其區分所有權比例合計5分之1以上，以書面載明召集之目
27 的及理由請求召集者，則應召集區分所有權人臨時會議。又
28 除有該條例第28條規定建築完成後，由起造人以公寓大廈之
29 管理負責人身分召集區分所有權人召開區分所有權人會議，
30 成立管理委員會或推選管理負責人外，應由具區分所有權人
31 身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集

01 人；無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管
02 理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推1
03 人為召集人；由區分所有權人互推1人為召集人，除規約另
04 有規定者外，應有區分所有權人2人以上書面推選，經公告
05 10日後生效。此觀該條例第1條、第3條第7款、第25條第1
06 項、第2項、第3項、同條例施行細則第7條規定即明。準
07 此，召開區分所有權人臨時會須有同條例第25條第2項規定
08 各款情形之一，推選召集人則係以同條第3項方式產生。又
09 按區分所有權人會議除有第28條規定建築完成後，由起造
10 人以公寓大廈之管理負責人身分召集區分所有權人召開區分
11 所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人外，應由
12 具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或
13 管理委員為召集人；無管理負責人或管理委員會，或無區分
14 所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分
15 所有權人互推1人為召集人。總會決議之內容違反法令者，
16 無效。管理條例第25條第3項、民法第56條第2項分別定有明
17 文。是區分所有權人會議須由區分所有權人召集，違反該項
18 規定之規約內容，雖經區分所有權人會議決議，仍屬無效，
19 非區分所有權人無從依規約取得召集區分所有權人會議之權
20 限。無召集權人召集之區分所有權人會議，非合法成立之意
21 思機關，自不能為有效之決議，所為之決議，自始無效（最
22 高法院108年台上字514號判決意旨參照）。

23 (三)再按，公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會
24 議為其最高意思機關。其區分所有權人會議之召集程序或決
25 議方法，違反法令或章程時，依公寓大廈管理條例第1條第2
26 項規定，固應適用民法第56條第1項撤銷總會決議之規定，
27 由區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議。惟
28 區分所有權人會議如係由無召集權人所召集而召開，既非公
29 寓大廈管理委員會合法成立之意思機關，自不能為有效之決
30 議，且在形式上亦屬不備成立要件之會議，其所為之決議當
31 然自始完全無決議之效力。於此情形，即屬依法提起確認該

01 會議決議不存在之訴以資救濟之範疇，而非在上述撤銷會議
02 決議之列（最高法院92年台上字第2517號判決意旨參照）。

03 (四)經查，本件廖選能不具系爭社區之區分所有權人身分，為兩
04 造所不爭執。因此，就算他以區分所有權人家人的身分，可
05 以受委任擔任系爭社區的管理委員或主任管理委員，依上開
06 法律規定，也不能擔任系爭社區區分所有權人大會的召集
07 人。因此，系爭區權人會議之召集人既係由當時不具備區分
08 所有權人資格的主任管理委員廖選能來擔任，則該召集程序
09 即屬由無召集權之人為之，依前述最高法院的判決要旨，自
10 堪認系爭區權人會議應屬不存在，其決議自屬全部無效。

11 (五)末查，被告雖辯稱依其社區規約可以由主任委員來擔任區分
12 所有權人會議的召集人云云。惟依新北市土城區公所提供之
13 備查資料《成功座標公寓大廈規約》（見本院卷第69-88
14 頁），並無被告所指之條款存在。況且，縱然被告之規約有
15 規定不具區分所有權人資格之主任管理員可以召集區分所有
16 權人會議，亦因違反前述法律規定而屬無效，此有前引最高
17 法院判決意旨可參。從而，被告所辯均無可採。

18 五、綜上所述，原告請求確認系爭區權人會議之決議無效等情，
19 為有理由，應予准許。

20 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
21 料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐
22 一詳予論駁之必要，併此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日
25 民事第六庭 法官 許映鈞

26 以上正本係照原本作成

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
30 書記官 陳逸軒