

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第614號

原告 黃秋涼

訴訟代理人 李進長

被告 富邦世紀華園第二期公寓大廈管理委員會

法定代理人 蔡金泉

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議不存在等事件，經
本院於民國113年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、富邦世紀華園第二期社區於民國112年10月6日舉行之區分所有權人會議為無召集權人所召集之會議，其決議不存在。

二、富邦世紀華園第二期社區於民國112年10月6日舉行之區分所有權人會議做出議題一、議題二、議題三、議題四之決議無效。

三、富邦世紀華園第二期社區於民國112年10月6日舉行之區分所有權人會議所選出管委會委員及主任委員蔡金泉無效。

四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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號裁判要旨參照）。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涉及權利義務有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議，為公寓大廈管理條例第3條第7款所明訂，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，查本件原告主張其為區分所有權人，而被告於民國112年10月6日區分所有權人會議有不存在及無效之原因，此為被告所否認，是兩造就上開決議之效力有所爭執，致原告在法律上之地位有受侵害之不安狀態存在，且此不安狀態得以確認判決予以除去之。揆諸首開規定及說明，應認原告提起本件確認之訴，有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：

（一）富邦世紀華園第二期公寓大廈（下稱系爭社區）分別於112年9月8日、112年9月23日公告開會通知，於112年10月6日為第二期區分所有權人第二次會議（下稱系爭區權人會議），並於112年10月19日經系爭社區管理委員會總幹事向板橋區公所為「主任委員及管理委員」之組織變更報備。惟查，該次系爭區權人會議係由前任管理委員會主任委員蔡金泉所召集，依公寓大廈管理條例第29條第3項規定社區主任委員最長任期為兩年，然系爭社區自110年1月1日起至112年9月8日止，未曾召開區分所有權人會議選任管理委員會，亦未依公寓大廈管理條例第25條第3項、第4項、第30條第2項規定，由區分所有權人互推召集人，或由主管機關指定臨時召集人、抑或公告區權會開會通知等情事，顯見系爭社區不存在合法之管委會，蔡金泉亦不具區權會議召集人之資格，系爭區權會議違法無效。至被告法定代理人所稱系爭社區於112年7月11日之會議，僅為區權人間之溝通，並非合法之區權人會議。

（二）聲明：

1. 富邦世紀華園第二期社區於112年10月6日舉行之區分所有權人會議（下稱系爭會議）為無召集權人所召集之會

01 議，其決議不存在。

02 2.系爭會議所做出議題一、議題二、議題三、議題四之決議
03 無效。

04 3.系爭會議所選出管委會委員及主任委員蔡金泉無效。

05 二、被告抗辯：

06 系爭社區管理委員會於104年7月22日成立，104年8月完成組
07 織報備，原告訴訟代理人李進長於105年5月25日推舉繼任主
08 任委員一職，直至112年9月皆未向主管機關為連任報備，亦
09 未辦過區權人會議。被告社區目前法定代理人係於112年7月
10 11日由管委會推選為主委。並聲明：原告之訴駁回。

11 三、得心證之理由：

12 （一）按區分所有權人會議除有公寓大廈管理條例第28條規定建
13 築完成後，由起造人以公寓大廈之管理負責人身分召集區
14 分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推
15 選管理負責人外，應由具區分所有權人身分之管理負責
16 人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；無管理負
17 責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、
18 主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推1人為召集
19 人；總會決議之內容違反法令者，無效，公寓大廈管理條
20 例第25條第3項、民法第56條第2項分別定有明文。是區分
21 所有權人會議須由區分所有權人召集，違反該項規定之規
22 約內容，雖經區分所有權人會議決議，仍屬無效，非區分
23 所有權人無從依規約取得召集區分所有權人會議之權限。
24 無召集權人召集之區分所有權人會議，非合法成立之意思
25 機關，自不能為有效之決議，所為之決議，自始無效（最
26 高法院108年度台上字第514號判決意旨參照）。查被告於
27 112年10月6日所召開之區分所有權人第二次大會會議，依
28 該次會議紀錄記載係由蔡金泉召集，有該次會議紀錄在卷
29 可考（見訴字卷第275頁），而蔡金泉自承並無系爭社區
30 區分所有權，係其配偶具有（見訴字卷第123頁），則依
31 上開最高法院裁判意旨，該次會議即屬無召集權人召集之

01 區分所有權人會議，非合法成立之意思機關，自不能為有
02 效之決議，是以該次會議所為之決議均自始無效，故原告
03 主張富邦世紀華園第二期社區於112年10月6日舉行之區分
04 所有人權人會議為無召集權人所召集之會議，其決議不存
05 在；上開會議所做出議題一、議題二、議題三、議題四之
06 決議無效；上開會議所選出管委會委員及主任委員蔡金泉
07 無效，均於法有據，應予准許。

08 (二) 綜上所述，原告請求確認富邦世紀華園第二期社區於112
09 年10月6日舉行之區分所有人權人會議為無召集權人所召
10 集之會議，其決議不存在；上開會議所做出議題一、議題
11 二、議題三、議題四之決議無效；上開會議所選出管委會
12 委員及主任委員蔡金泉無效，為有理由，應予准許。

13 四、至被告聲請通知證人蕭怡青、張筱瑞、侯台寶到庭作證，欲
14 證明原告訴訟代理人於112年7月11日以主委身分召開主持管
15 委會決議推選主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員
16 等情，惟不論蔡金泉是否經該次會議選任為主任委員，均無
17 從改變112年10月6日所召開之區分所有權人第二次大會會議
18 時，蔡金泉並無系爭社區區分所有權之事實，自無通知到庭
19 作證之必要。故本件事證已臻明確，兩造其餘提出之攻擊或
20 防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響
21 本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

22 五、訴費用費負擔依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日
24 民事第五庭 法 官 陳園辰

25 以上正本證明與原本無異。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日
29 書記官 董怡彤