

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第474號

原告 彭翔
王翊光
帝恩科技股份有限公司

上一人

法定代理人 李佑民

共同

訴訟代理人 許俊明律師

被告 華泰名流花園大廈管理委員會

法定代理人 江麗美

訴訟代理人 吳漢甦律師

葛璇臻律師

上列當事人間請求確認管理委員會會議決議無效事件，經本院於
民國115年1月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告第36屆華泰名流花園大廈管理委員會於民國113年2月25
日第2次例行會議，議題一、說明訴訟事宜及應對之決議：「1.
一致同意通過，聘請律師」。2.一致同意通過，聘請律師抗辯所
需費用由大公支付。」無效。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一者；或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不
在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款分別定有明
文。次按民事訴訟法第255條第1項第2款所稱請求之基礎事
實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會

事實上之共通性及關聯性，變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，因社會生活紛爭事實同一性，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內，於變更或追加後新訴之審理程序有高度利用之可能性，為節省兩造當事人之訴訟時間成本，暨司法資源避免浪費重複審理，因而規定准予變更或追加，無須經他造同意，並期出於同一或重要相關紛爭事實之一次解決（最高法院113年度台抗字第253號民事裁判參照）。查彭翔、王翊光、李佑民、鄧利華為原告，起訴確認被告華泰名流花園大廈管理委員會（下逕稱被告）民國113年2月25日第36屆第2次例行會議之議題一、說明訴訟事宜及應對之決議：「1.一致同意通過，聘請律師。2.一致同意通過，聘請律師抗辯所需費用由大公支付。」（下稱系爭決議）無效。嗣原告以李佑民、鄧利華非為區分所有權人為由，而於114年8月8日變更及確認當事人為彭翔、王翊光、帝恩科技股份有限公司（下稱帝恩公司，以下逕合稱原告），有民事訴之變更暨陳報狀可參（見本院卷第253頁至第259頁），核原告上開變更追加，均係與系爭決議所為爭執有關，被告雖表示不同意追加，惟依上開裁判要旨觀之，李佑民為區分所有權人帝恩公司之法定代理人，鄧利華則為區分所有權人邵金玲之配偶（見本院卷第257頁），原訴訟主張之事實及證據資料於變更之訴均得援用，請求之基礎事實要屬同一，預紛爭一次解決性之理，亦顯不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前揭法條規定，自不在禁止之列，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：華泰名流花園大廈（下稱華泰大廈）分為甲、乙兩區，甲區為商業區，乙區為住宅區。社區內部為甲乙兩區分治，各有甲區及乙區之管理委員會（下逕稱甲區管委會、乙區管委會），但外部以被告作為代表（由甲區管委會指派4位委員，乙區管委會之7位管理委員）。又華泰大廈社

01 區(下稱系爭社區)區分所有權人規約(下稱系爭規約)第12
02 條第2項第6款約定：「管理費公共基金之管理及運用。二、
03 管理費用年度經常經費，依委員會審查通過之預算表分別列
04 支。(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費
05 用。」，復依內政部規約範本第18條規定以及內政部營建署
06 1030年6月26日營署建管字第01030037010號函可知，被告僅
07 能決議以管理費公共基金支出因管理事務洽詢律師之諮詢費
08 用，不得自行議決委任律師進行訴訟之律師費用，惟被告竟
09 於113年2月25日自行以系爭決議通過聘請律師及費用由大公
10 支付等節，依公寓大廈管理條例第37條及系爭規約第12條第
11 2項第6款，類推適用民法第56條第2項規定而無效。又被告
12 雖於113年11月30日召開乙區區分所有權人會議，並以議題
13 二表決通過以管理費支出前開律師費用(下稱系爭乙區區權
14 人會議決議)，惟系爭社區雖為甲乙兩區分治，然並未授權
15 各區可對外以自己名義單獨執行管理委員會或召開區分所有
16 權人會議決議之權責，被告以對外不合法之乙區區分所有權
17 人決議追認未經全體區分所有權人決議通過之管理費用途，
18 自亦屬無效之追認。為此，提起本件訴訟。並聲明：確認11
19 3年2月25日第36屆被告第2次例行會議即議題一之系爭決議
20 無效。

21 二、被告則以：被告因112年11月4日系爭社區第2次臨時區分所
22 有權人會議議案一、二之決議，遭訴請確認該議案一、二之
23 決議無效(現由臺灣高等法院114年度審上字第4號案審理
24 中，下稱另案民事事件)，該案既涉及區分所有權人會議決
25 議之爭議，核與社區公共事務相關，被告乃據此決議委任律
26 師辦理另案民事事件，而系爭規約第12條第2項第6款約定自
27 應包含因社區公共事務所衍生委任律師費用，且系爭社區亦
28 於112年11月4日臨時區分所有權會議決議增訂系爭規約第25
29 條，授予被告委任律師辦理訴訟之權利，原告所辯實無理
30 由。另系爭乙區區權人會議決議追認通過「管委會因社區事
31 務涉及訴訟時，得以管理費支付律師費等訴訟相關費用，包

01 括今年管委會抗告及上訴之相關費用。」，再次重申被告因
02 社區公共事務涉訟時得以管理費聘任律師之精神，該決議係
03 經由乙區社區住戶共同表決通過，故與社區自治精神相符，
04 亦可見系爭決議內容並未牴觸區分所有權人之意思而具有其
05 正當性。且另案民事事件涉及社區公共事務，攸關社區全體
06 住戶之使用空間及居住權益，顯非基於個人事項，被告因處
07 理系爭社區公共事務被迫應訴，而依據系爭規約約定及前開
08 區分所有權人會議決議，聘請律師進行訴訟以維全體區分所
09 有權人之利益，應屬合法，原告稱被告管委會違反系爭規約
10 支出律師費用云云，為無理由。又被告因系爭決議而實際支
11 用費用僅11萬元，113年3月29日所支出10萬元部分嗣後已因
12 故退還等語置辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

13 三、本院之判斷：

14 (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
15 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
16 所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存在與
17 否不明確，致原告主觀上認為其在法律上之地位有不安之狀
18 態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言
19 (最高法院52年台上字第1240號判決參照)。查原告主張系
20 爭決議因違反系爭規約第12條第2項第6款，應屬無效乙節，
21 為被告所否認，並以前詞置辯。因系爭決議關涉系爭社區管
22 理費之支用，而管理費是系爭社區住戶繳納予管委會作為社
23 區運作業務之款項，如何動支攸關住戶本身之財產權，兩造
24 既均不爭執原告為系爭社區之住戶，則系爭決議是否有效，
25 影響被告得否依系爭決議動支管理費，換言之，身為系爭社
26 區住戶之原告是否應與其他住戶同負系爭11萬元之債務，即
27 陷於不明確，其私法上之地位難謂無受侵害之危險，再者，
28 系爭乙區區權人會議決議，本院亦認未追認系爭決議效力
29 (詳後述)，故此項危險得以對於被告之確認判決除去，因
30 認原告提起本件確認之訴，即有確認利益。

31 (二)查原告彭翔、王翊光、帝恩公司為系爭社區之區分所有權

人；系爭社區於100年度第一次區分所有權人大會中，決議通過「甲、乙區分治暨財務分管」、「華泰名流甲、乙兩區分治草案」，並自100年7月15日起實施「甲、乙兩區分治及財務分管」；系爭社區112年11月4日第二屆臨時區分所有權人會議決議通過：「議案三、新增規約第25條，條文如下：……(2)凡住戶積欠應繳之費用達二期(含)以上者，各分區管理委員會得報請全區（大公）管理委員會，以支付命令或訴訟方式追繳。訴訟時，得請律師協助，相關訴訟及律師相關費用，應由申報之分區管理委員會負擔。」；被告於113年2月25日以第36屆被告第2次例行會議通過系爭決議，同意就另案民事事件第一審訴訟程序聘請律師，含律師費10萬元及存證信費用1萬元；嗣於同年3月26日召開第36屆第一次乙區臨時管理委員會例行會議決議：「決議一：一致同意通過以上說明事項，可由乙區支付律師抗辯費用。」，系爭社區乙區專用之板信商業銀行帳戶於同年3月25日支付律師費用11萬元；另被告113年11月30日乙區區分所有權人會議決議通過「管委會因社區事務涉及訴訟時，得以管理費支付律師費等訴訟相關費用，包括今年管委會抗告及上訴之相關費用。」等情，有系爭規約、系爭社區100年1月16日100年度第一次區分所有權人大會會議記錄、101年5月27日101年度第一次區分所有權人大會會議記錄、112年11月4日第二次臨時區分所有權人會議紀錄、乙區113年11月30日區分所有權人會議紀錄、乙區102年2月4日102年度第一次區分所有權人大會會議記錄、華泰名流甲、乙兩區分治草案、99年收支明細表、板信商業銀行存摺內頁、113年2月25日113年第36屆第2次管理委員會會議紀錄、113年2月26日113年度第36屆第1次乙區臨時管理委員會會議紀錄(見板司調卷第55頁、第61頁、本院卷第111頁至第215頁、第375頁至第395頁)，此為兩造所不爭執，堪信為真實。

(三)系爭決議因違反系爭規約第12條第2項第6款，應屬無效：

1.按法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效，又管理委員

會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議，民法第71條及公寓大廈管理條例第37條分別定有明文。從而，如管理委員會決議違反公寓大廈管理條例、規約或區分所有權人會議決議，自應依民法第71條規定認為無效。

2. 查系爭社區就管理費、公共基金之管理及運用，係規定在系爭規約第12條。依該條第1項前段規定「管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。」第2項規定：「管理費用係年度經常經費，依委員會審查通過之預算表分別列支。(一)、委任或僱傭管理服務人之報酬。(二)、共用部分...。約定共用部分...之管理維護費欲或使用償金。(三)、有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。(四)、管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。(五)、稅捐及其他徵收稅賦。(六)、因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。(七)、其他基地及共用部分等之經常管理費用。」一節，有系爭規約（見本院卷第63頁至第64頁）在卷可稽。足見系爭社區之系爭規約第12條係系爭社區之全體區分所有權人授權被告得動支管理費用途，且系爭規約第12條第2項以正面表列之方式，將被告得動支之管理費用逐一臚列，是被告得決議之管理費用途，自當以該項明定之7款事由為限。其中系爭規約第12條第2項第6款「洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用」，自不包括「委任律師在民刑事訴訟案件為代理人、辯護人之費用」。又逾前開授權範圍之管理費用途，自非被告依系爭規約第12條第2項規定所得議決之事項，而應由系爭社區區分所有權人會議決議。則系爭決議應認違反系爭規約第12條第2項第6款之規定，應堪認定。
3. 又從系爭規約第11條第7項規定有「區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院行使支付命令...」，則系爭社區區分所有權人若未繳納管理費公共基金情形，被告有得直接向法院聲請支付命令之權限，又

01 系爭社區112年11月4日區分所有權人會議新增規約第25條第
02 2項「凡住戶積欠應繳之費用達二期（含）以上者，各分區
03 管理委員會得報請全區（大公）管理委員會，以支付命令及訴
04 訟方式追繳。訴訟時，得請律師協助，相關訴訟及律師相關
05 費用，應由申報之分區管理委員會負擔。」可知，系爭規約
06 第12條第2項第6款「洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費
07 用」解釋，不包括「委任律師在民刑事訴訟案件為代理人、
08 辯護人之費用」，否則系爭社區區分所有權人會議，何需於
09 112年11月4日另行增定第25條，就社區各項費用之收繳訴訟
10 及律師相關費用，由管理委員會負擔。

11 4.被告另以系爭規約第25條，授權被告委任律師辦理訴訟之權
12 利而主張系爭決議有效。查系爭規約第25條固有規定凡住戶
13 積欠應繳費用達二期（含）以上，以支付命令及訴訟方式
14 時，得以委任律師，並支付相關訴訟及律師費用。然本件系
15 爭決議，乃是因被告前於112年11月4日召開之系爭社區第2
16 次臨時區分所有權人會議，通過中庭為系爭社區共同使用而
17 非約定專用等內容議案，經原告等人提起確認區分所有權人
18 會議決議無效事件，經本院以113年度訴字第327號審理，被
19 告委任律師為代理人之律師費爭議，並非系爭規約第25條所
20 規範社區各項費用之收繳之相關訴訟費用，被告所辯系爭決
21 議，依系爭規約第25條為有效，尚難認有理。

22 (四)系爭決議不因系爭乙區區權人會議決議追認而為有效：

23 1.查系爭社區分為甲、乙兩區，甲區為商業區，乙區為住宅
24 區，系爭社區對外僅登記名稱華泰名流花園大廈管理委員會
25 一個，並於經新北市中和區公所86年11月17日以86北市民字
26 第87782號同意備查，此有被告之報備證明、系爭規約等件
27 （見本院卷第111頁至第155頁）在卷可稽，又系爭社區於10
28 0年度第一次區分所有權人大會中，決議通過「甲、乙區分
29 治暨財務分管」、「華泰名流甲、乙兩區分治草案」，並自
30 100年7月15日起實施「甲、乙兩區分治及財務分管」，已如
31 前述，堪認系爭社區每年均召開系爭社區、系爭社區甲區、

01 系爭社區乙區之區分所有權人大會，以分別決議系爭社區全
02 體、甲區、乙區事務為真。

03 2.又系爭社區乙區區分所有權人會議於113年11月30日固通過
04 「管委會因社區事務涉及訴訟時，得以管理費支付律師費等
05 訴訟相關費用，包括今年管委會抗告及上訴之相關費
06 用。」，已如前述，惟查系爭規約第6條就被告委員人數規
07 定為包括甲區委員6人(包含營利單位團體委員二人)；乙區A
08 棟2人、乙區B棟2人、乙區C棟2人及乙區D棟1人，乙區委員7
09 人，合計13名管理委員。又系爭決議出席人員為第36屆委員
10 包含甲區、乙區委員所召開，為被告所通過之決議甚明。又
11 被告所通過決議若違反系爭規約，依民法第71條規定為自始
12 當然確定無效，若系爭社區區分所有權會議就系爭決議內容
13 有合法通過，至多得作為被告就另案民事事件支付律師費之
14 依據，而原告起訴無法以確認判決除去危險而無確認利益，
15 亦無法使無效之系爭決議補正而為有效。況系爭決議內容為
16 聘請律師抗辯所需費用由大公支付，已如前述，則系爭決議
17 既為被告所通過，通過內容所動用費用亦為系爭社區（包含
18 甲區乙區）管理費所支付，則被告關於另案民事事件之律師
19 費，若要由系爭社區管理費支付，亦應由系爭社區（包含甲
20 區乙區）區分所有權人會議合法通過，始生效力。則被告抗
21 辯系爭決議，因系爭乙區區權人會議決議追認有效，並無所
22 據，尚難可採。

23 (五)綜上，系爭決議內容因違反系爭規約第12條規定，依民法第
24 71條規定應為無效。

25 四、綜上所述，原告以系爭決議內容因違反系爭規約第12條、公
26 寓大廈管理條例第37條、民法第71條之規定，訴請確認系爭
27 決議無效，為有理由，應予准許。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後
29 認均不足以影響判決之結果，爰不另贅論，附此敘明。

30 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，
31 判決如主文。

01 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日
02 民事第二庭 法 官 顏妃琇
03 以上正本係照原本作成。
04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日
07 書記官 魏敬庭