

臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第288號

原告 魏偉鵬
被告 民生社會社區管理委員會

法定代理人 陳紅玉

訴訟代理人 何蔚玲

周得仁

上列當事人間請求確認區分所有權人會議無效等事件，經本院於民國115年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。查被告於民國115年5月4日具狀對原告提起反訴（見本院115年度訴字第288號「下稱訴字」卷二第11頁），嗣於115年6月11日當庭撤回反訴，並經原告同意在案（見訴字卷二第210頁），則依上開規定，已生撤回反訴之效力。

貳、實體部分：

一、原告主張：

（一）原告為「民生社會社區」之區分所有權人，門牌號碼新北市○○區○○○路000號之七（商場區）之所有權人。被告為「民生社會社區」管委會。被告於114年5月18日所召開之區分所有權人會議（下稱系爭會議）之召集程序及決議方法均違法。爰依民法第56條第1項，公寓大廈管理條例第25條第3項、第32條，公寓大廈管理條例施行細則第7條規定，社區規約第3條第9款請求確認系爭會議所行決議

無效或請求撤銷。

1. 召集程序違法：

①被告依公寓大廈管理條例第25條第3項及施行細則第7條規定，於113年3月14日至3月25日間，互推區分所有權人何蔚玲為臨時會議召集人。惟查，上開法條係以「無管理負責人或管理委員會」為適用前提，然本社區當時第27屆管理委員會仍存在，不符法定要件。此外，被告就召集權源部分先於會議中宣稱依「區權人互推」，後於訴訟中改稱「管委會推舉及連署」，召集權基礎顯不明確。

②113年區權會通過之規約不得作為114年召集之合法依據。蓋113年規約是否已合法通過並生效，仍有爭議。

③何蔚玲之管理委員資格涉訟中，無權召集會議。

④原告於會議中質疑「關於此次召集人是如何產生請說明」，由何蔚玲回稱「依法互推產生的，沒有錯，而且我們有公告十天」，程序錯誤違法。

⑤會議主席不理會原告提出「秩序問題」（召集人如何產生），掩飾召集程序（區權人互推並公告十天）之錯誤。

2. 決議方法違法：

①出席所有權比例56.69%無呈現分子與分母比。

②僅以戶數或票數作為決議通過之依據，未符「出席人數」及「所有權比例」之雙重過半要件，違反社區規約第3條第8款，公寓大廈管理條例第32條規定。

③歷屆區權會議所有權人總數登載多次不同，區分所有權比例之總坪數（分母）未呈現過。

（二）聲明：

1. 先位聲明：確認被告於114年5月18日所召開之區分所有權人會議，因召集程序違反法令，其所行決議自始無效。

2. 備位聲明：撤銷被告於114年5月18日所召開之區分所有權人會議之全部決議。

二、被告抗辯：

（一）本次區大會議召集人何蔚玲係於114年2月14日管委會例會

01 委員推舉為召集人候選人，再由社區區權人連署，並依公
02 寓大廈管理條例第25條，公寓大廈管理條例施行細則第7
03 條規定公告10日後取得法定召集權，此亦符113年區權會
04 通過規約第3條第1款約定。另原告指稱上開113年區權會
05 決議，現涉高院訴訟繫屬中，惟其一審判決亦獲敗訴，現
06 經原告上訴中。基上，何蔚玲依法召集本件系爭會議適法
07 合規並無違法。

08 (二) 原告指摘決議違法部分。依114年5月18日區大會議紀錄詳
09 載出席的戶數及比例，各議案同意票戶數落在411票至390
10 票間，占該日出席420戶80%以上，符合公寓大廈管理條
11 例第32條第1款規定。

12 (三) 聲明：原告之訴駁回。

13 三、得心證之理由：

14 (一) 按總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員
15 得於決議後三個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，
16 對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限，
17 此為民法第56條第1項定有明文。又按區分所有權人會議
18 除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、
19 管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、
20 管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日
21 起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所
22 有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分
23 所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人
24 會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但
25 區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連
26 任一次；區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席
27 區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定
28 額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約
29 另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一
30 以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席
31 人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合

計過半數之同意作成決議。前項決議之會議紀錄依第34條第1項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。第一項會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之，公寓大廈管理條例第25條第3項、第32條亦定有明文。次按本條例第25條第3項所定由區分所有權人互推一人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人二人以上書面推選，經公告十日後生效。前項被推選人為數人或公告期間另有他人被推選時，以推選之區分所有權人人數較多者任之；人數相同時，以區分所有權比例合計較多者任之。新被推選人與原被推選人不為同一人時，公告日數應自新被推選人被推選之次日起算。前二項之推選人於推選後喪失區分所有權人資格時，除受讓人另為意思表示者外，其所為之推選行為仍為有效。區分所有權人推選管理負責人時，準用前3項規定，公寓大廈管理條例施行細則第7條亦定有明文。再按區分所有權人會議討論事項，除公寓大廈管理條例第30條及第31條規定外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之，亦為原告所提供之民生社會社區管理規約第3條第9款所約定（見訴字卷一第75頁至第77頁），查原告依上開規定及規約先位主張系爭會議召集程序違反法令，所行決議自始無效，備位主張撤銷系爭會議全部決議，然查系爭會議之召集人為何蔚玲，而何蔚玲於113年8月25日經民生社會社區區分所有權人會議選任為管理委員，此有系爭會議及113年8月25日區分所有權人會議紀錄附卷可稽（見訴字卷一第45頁至第69頁、第253頁至第258頁），是何蔚玲既為管理委員，依公寓大廈管理條例第25條第3項規定，自得擔任系爭會議之召集人。至原告主張何蔚玲之管理委員

資格涉訟中，然經被告提出本院114年度訴字第479號民事判決（見訴字卷一第261頁至第273頁），可見原告請求確認113年8月25日區分所有權人會議所有決議無效事件經判決駁回，縱使原告提出上訴，於尚未確定前，亦無從認原告所提證據足認何蔚玲之管理委員資格有無效情事，原告先位主張自不足採。復原告另主張系爭會議紀錄未載明各議案所對應之區分所有權比例分母，未提出任何區分所有權比例之計算表或名冊供核對，且僅以戶數或票數作為決議通過之依據，認系爭會議未符合法定人數及區分所有權比例，然系爭會議已明載「此次出席簽到戶數總計420戶（含委託戶），出席戶數比例為44.21%，出席區分所有權比例為56.59%」，且未見原告提出證據證明當時有任何人就出席人數及區分所有權比例提出異議，則系爭會議縱僅以出席戶數票數計算過半數之比例，仍足以認定確有過半數之同意，而原告亦未提出具體證據足認系爭會議決議與公寓大廈管理條例第32條第1項要求之比例有違，是原告備位主張亦不足採。

（二）綜上所述，原告依民法第56條第1項，公寓大廈管理條例第25條第3項、第32條、公寓大廈管理條例施行細則第7條規定，原告所提供之民生社會社區管理規約第3條第9款約定，請求先位聲明：確認被告於114年5月18日所召開之區分所有權人會議，因召集程序違反法令，其所行決議自始無效；備位聲明：撤銷被告於114年5月18日所召開之區分所有權人會議之全部決議，均無理由，應予駁回。

四、至原告請求調閱民生社會社區區分所有權人之第三類謄本，然如前述，原告舉證尚有不足，自無再行調閱之必要。是本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 115 年 7 月 23 日

民事第五庭 法官 陳園辰

以上正本係照原本作成。

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 7 月 23 日

書記官 董怡彤