

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第179號

原告 李滿玉

張庭維

被告 凱旋大地社區管理委員會

法定代理人 范明煥

上列當事人間請求確認決議無效等事件，本院於民國113年12月16日辯論終結，判決如下：

主 文

確認凱旋大地社區管理委員會於民國111年11月9日第20屆第5次管理委員會會議之臨時動議關於「案由一：執行本社區規約第12條第15款規定：曾有勾結外人出賣、危害社區，影響社區權益之行為者，經查證屬實，永遠不能參選委員，已充任者解任之。」之決議無效。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

(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者，不得提起，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，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言。本件原告主張其2人均為凱旋大地社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，且原告張庭維為系爭社區第20屆管理委員，被告則為系爭社區之管理委員會，被告於民國111年11月9日第20屆第5次管理委員會會議之臨時動議所為解除原告張庭維管理委員職務及剝奪原告2人管理委員被選舉權之決議（下稱系爭決議）無效，為被告所否認，則關於系爭決議之效力，兩造間即有爭執。原告在法律上之地位確陷於不安之狀態，並致其私法上之地位有受侵害之危險，且此項危險得以本件確認判決予以

01 除去，依上開說明，原告提起本件確認訴訟，自有確認利  
02 益。

03 (二)次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張  
04 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；原告於判決確定  
05 前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論  
06 者，應得其同意，訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與  
07 否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回  
08 者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議  
09 者，視為同意撤回，民事訴訟法第255條第1項第3款、第262  
10 條第1項、第4項分別定有明文。經查，原告起訴時原聲明：  
11 「一、新竹縣竹東鎮凱旋大地社區111年11月9日第20屆第5  
12 次管理委員會會議之伍、臨時動議案由一，由主委范明煥提  
13 案『執行本社區規約第12條第15款規定：曾有勾結外人出  
14 賣、危害社區，影響社區權益之行為者，經查證屬實，永遠  
15 不能參選委員，已充任者解任之』之決議無效，恢復原告張  
16 庭維管理委員職務，及恢復原告李滿玉、張庭維等九員參選  
17 管理委員之權利。二、被告凱旋大地社區應給付原告張庭維  
18 111年12月14日出席費新台幣五百元，及自起訴狀繕本送達  
19 之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。三、被告凱  
20 旋大地社區應自起訴狀繕本送達之翌日起致原告張庭維恢復  
21 管理委員職權止，按每次月會給付原告張庭維新台幣500  
22 元；如有遲延給付，並應於月會之次月1日起至清償日止，  
23 給付按年息5%計算之利息。」嗣於本院113年12月16日言詞  
24 辯論期日，當庭撤回前開第2、3項聲明，並更正第1項聲明  
25 為：「確認凱旋大地社區管理委員會於111年11月9日第20屆  
26 第5次管理委員會會議之臨時動議關於『案由一：執行本社  
27 區規約第12條第15款規定：曾有勾結外人出賣、危害社區，  
28 影響社區權益之行為者，經查證屬實，永遠不能參選委員，  
29 已充任者解任之。』之決議無效」（見本院卷三第43頁），  
30 被告當庭雖未為同意與否之表示，然亦未於10日內提出異  
31 議，視為同意撤回；至原告更正第1項聲明部分，合於民事

01 訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。

02 貳、實體方面

03 一、原告主張：原告為凱旋大地社區（下稱系爭社區）之區分所  
04 有權人，前經系爭社區區分所有權人會議選任為系爭社區第  
05 20屆管理委員，而被告於民國111年11月9日召開第20屆第5  
06 次管理委員會會議（下稱系爭會議），以原告提供聲明書予  
07 新竹縣政府勞工處為由，提出臨時動議：「執行凱旋大地社  
08 區規約第12條第15款規定（曾有勾結外人出賣或危害社區之  
09 行為，影響社區權益者，經查證屬實，永遠不能參選委員，  
10 以充任者解聘之）」，經被告管委會決議通過後，原告張庭  
11 維之管理委員職務即遭解除，原告2人亦不能再參選系爭社  
12 區之管理委員（下稱系爭決議）。惟被告未經查證確認，且  
13 未經系爭社區區分所有權人會議決議，即逕行表決解除原告  
14 張庭維管理委員之職務，剝奪原告2人參選系爭社區管理委  
15 員之資格，顯然違反公寓大廈管理條例第29條第2項及第37  
16 條規定；系爭社區區分所有權人會議雖於111年6月11日決議  
17 通過增訂規約第12條第15款規定，然依民法第53條第2項規  
18 定，被告修改規約應得主管機關即新竹縣竹東鎮公所之許可  
19 始具法律效力，而被告於111年11月22日向新竹縣竹東鎮公  
20 所申請核備時所提出之系爭社區規約並無前開第12條第15款  
21 之規定，被告修改系爭社區規約，既未向新竹縣竹東鎮公所  
22 報備，依法不生效力，則被告自不得依據前開增訂之規約約  
23 定解除原告張庭維之管理委員職務並使原告2人不得再擔任  
24 系爭社區管理委員；又原告出具陳述事實之聲明書有助於法  
25 治及公益之維護，並無系爭社區規約第12條第15款所定情  
26 事，被告亦無剝奪原告擔任管理委員及參選管理委員資格之  
27 權利，為此提起本件訴訟，並聲明：確認凱旋大地社區管理  
28 委員會於111年11月9日第20屆第5次管理委員會會議之臨時  
29 動議關於「案由一：執行本社區規約第12條第15款規定：曾  
30 有勾結外人出賣、危害社區，影響社區權益之行為者，經查  
31 證屬實，永遠不能參選委員，已充任者解任之。」之決議

（即本院112年度訴字第179號卷一第29、31頁所示）無效。

二、被告則以：系爭社區規約第12條第15款規定係於111年6月11日經系爭社區第19屆第1次區分所有權人會議決議通過而增訂（414票贊成、28票反對），被告管委會作成系爭決議，係執行前開系爭社區區權人會議決議通過之規約第12條第15款規定，並未違反公寓大廈管理條例第29條第2項及第37條規定，自屬有效。又原告等人在系爭社區與自聘警衛間並無勞資糾紛之情況下，配合訴外人陳坤源出具聲明書予新竹縣政府，致系爭社區遭新竹縣政府裁處罰鍰，原告等人確已符合系爭規約第12條第15款所定情事。再者，管理委員會係依公寓大廈管理條例成立之管理組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，非屬民法之社團法人，系爭決議既非社團法人之決議，自無民法第56條規定之適用餘地，故原告依民法第56條規定訴請確認被告管委會作成之系爭決議無效，洵屬無據等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

經查，原告2人均為系爭社區區分所有權人，其中原告張庭維前經系爭社區區權會選任為第20屆管理委員，被告於111年11月9日召開第20屆第5次管理委員會會議時提出臨時動議：「執行本社區規約第12條第15款規定：曾有勾結外人出賣、危害社區，影響社區權益之行為者，經查證屬實，永遠不能參選委員，已充任者解任之」，並作成系爭決議，解除原告張庭維之管理委員職務，暨原告2人不得再參選系爭社區管理委員等情，有原告提出之系爭社區第20屆第5次管理委員會會議紀錄及其附件資料、建物所有權狀為證（見本院卷一第25至39頁、第401頁、第409頁），並有新竹縣竹東鎮公所函文檢送之系爭社區區分所有權人名冊、111年6月11日111年度區分所有權人大會會議紀錄、被告管委會第20屆委員名單等件在卷可稽（見本院卷一第67至85頁、第87至88頁、第93至94頁、第99頁），且為被告所不爭執，自堪信為真。又

01 原告主張系爭決議有無效之情事，則為被告所否認，並以前  
02 詞置辯。茲析述如下：

03 (一)按公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主  
04 任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委  
05 員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行  
06 方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有  
07 規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第29條第2項定有明  
08 文。又按公寓大廈管理條例第3條第9款及第10款規定：「管  
09 理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈  
10 管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員  
11 所設立之組織」、「住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承  
12 租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業  
13 經取得停車空間建築物所有權者」，則依上開規定，應認原  
14 則上公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權  
15 人同意而使用專有部分之人或業經取得停車空間建築物所有  
16 權者，得選舉或被選舉為管理委員，但區分所有權人會議得  
17 以決議或制定規約之方式加以限制。

18 (二)查依系爭社區規約第5條、第10條及第11條規定內容所示

19 (按：兩造僅就現行規約第12條第15款規定是否已合法生效  
20 有爭執，就其餘規約約定並無爭執，現行規約內容見本院卷  
21 一第217至225頁)，系爭社區之自住戶有管理委員之選舉權  
22 及被選舉權，管理委員以社區內建築物分佈情形劃分選區及  
23 應選出委員名額，每一戶限定一人投票，投票權以出席社區  
24 住戶大會者為準，未能親自出席者，得委託代理人代為投  
25 票，未出席者或未委託者視為棄權；系爭社區管理委員設置  
26 委員至少9人，視實際需要可酌增名額，由住戶互選之，並  
27 由委員互選主任委員、副主任委員、財務委員、總務委員等  
28 各1人，設備安全委員、文教委員、法規委員、資訊委員等  
29 各1至2人（見本院卷一第217至219頁）。是依據公寓大廈管  
30 理條例及系爭社區規約規定意旨可知，系爭社區之管理委員  
31 應係由區分所有權人會議依規約所定方式由系爭社區「自住

戶」中投票選任，再由被選任為管理委員之人互相推選出主任管理委員、設備安全委員等職以執行各該職務，足見系爭社區管理委員一職係由全體區分所有權人所委任，如具有「自住戶」之身分，均得被選任為管理委員，至管理委員間互相推選過程之目的當係簡化選任程序，非可遽謂其委任關係係存在於各管理委員之間。至於系爭社區規約第12條固有列舉不得擔任管理委員之消極資格及管理委員當然解任之事由，然就系爭社區之個別住戶是否具有系爭社區規約第12條所定不得擔任管理委員之消極資格，或就個別管理委員於選任後具有前述當然解任事由時，應透過何種程序確認其被選舉權或委員資格之存否，系爭社區規約並未設有任何規定，亦未授權系爭社區管理委員會可直接議決剝奪個別住戶之被選舉權或任免管理委員之意，是針對系爭社區個別住戶是否具有不得擔任管理委員之消極資格及管理委員資格之解任事宜，仍應回歸適用公寓大廈管理條例第29條第2項規定，亦即須由區分所有權人會議決議通過後始可為之。

(三)本件系爭決議係以原告2人具有系爭社區規約第12條第15款所定「曾有勾結外人出賣或危害社區之行為，影響社區權益者，經查證屬實，永遠不能參選委員」之管理委員當然解任事由及不能被選舉為管理委員之消極資格，而表決解除原告張庭維之管理委員資格暨剝奪原告2人之管理委員被選舉權（見本院卷一第29至33頁）。惟揆諸上開說明，無論被告所指原告2人具有系爭社區規約第12條第15款所定管理委員當然解任事由及不得擔任管理委員之消極資格乙事是否為真，仍應由區分所有權人會議檢視被告提出之相關事證，經區分所有權人進行討論後，再由區分所有權人決議是否解任原告張庭維之管理委員資格並確認原告2人管理委員被選舉權之存否，方為正辦，被告逕以「管理委員會」之系爭決議解除原告張庭維之管理委員職務，並剝奪原告2人管理委員之被選舉權，係就其無權決議之事項而為決議，顯有決議內容違法之瑕疵，被告辯稱系爭決議僅係執行系爭社區區分所有權

01 人會議於111年6月11日決議通過增訂之規約第12條第15款規  
02 定云云，應係誤解法令，洵不足採。

03 (四)再者，觀諸系爭社區規約第12條第15款係規定：「有左列情  
04 事之一者，不得擔任委員，以充任者，解任之：（如其代理  
05 人曾違反左列事項者，亦不得代理之）：…壹曾有勾結外人  
06 出賣或危害社區之行為，影響社區權益者，經查證屬實，永  
07 遠不能參選委員，已充任者解聘之。」（見本院卷一第221  
08 頁），亦即系爭社區之區分所有權人若具有「勾結外人出賣  
09 或危害社區之行為」，即不得擔任管理委員，惟系爭社區規  
10 約就有關何種情形屬「勾結外人出賣或危害社區之行為」，  
11 並未有進一步之規定或說明，然衡諸該條款之效果既為不得  
12 擔任管理委員之消極資格及管理委員之解任事由，至少應將  
13 「勾結外人出賣或危害社區之行為」解為行為人之行為屬民  
14 事上不法（如侵權行為）或刑事上不法行為而影響全體區分  
15 所有權人之權益而屬的論；是原告雖不否認其2人曾於110年  
16 7月13日出具「凱旋大地社區警衛值勤證明書」予新竹縣政  
17 府（見本院卷一第251頁），然此與新竹縣政府是否依勞動  
18 基準法規定對系爭社區裁處罰鍰，係屬二事，亦顯非屬民事  
19 或刑事上之不法行為，則被告以原告於110年7月13日出具  
20 「凱旋大地社區警衛值勤證明書」予新竹縣政府，逕認原告  
21 出具前開證明書之行為已該當於系爭社區規約所指「勾結外  
22 人出賣或危害社區之行為」，而作成系爭決議解除原告張庭  
23 維之管理委員職務及剝奪原告2人之被選舉權，亦屬無據。

24 (五)再按管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區  
25 分所有權人會議決議，公寓大廈管理條例第37條定有明文，  
26 而管理委員會決議之內容違反管理條例、規約或區分所有權  
27 人會議決議時，其效果如何，未設明文，則管理委員會既為  
28 人之組織體，並以決議方式執行事務，自得類推適用民法第  
29 56條第2項規定，於有違反管理條例、規約或區分所有權人  
30 會議決議之情事時，亦屬無效。系爭會議所為解除原告張庭  
31 維管理委員職務及剝奪原告2人管理委員被選舉權格之決

01 議，有決議內容違法之瑕疵，已如前述，則類推適用民法第  
02 56條第2項之規定，系爭決議應屬無效，堪可認定。從而，  
03 原告主張系爭決議違反公寓大廈管理條例第29條第2項及系  
04 爭社區規約之規定而為無效，自屬有據。

05 四、綜上所述，原告以系爭決議違法為由，請求確認被告所為之  
06 系爭決議無效，為有理由，應予准許。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證  
08 據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論述，  
09 附此敘明。

10 六、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決  
11 如主文。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日  
13 民事第一庭 法 官 潘韋廷

14 以上正本係照原本作成。

15 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  
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日  
18 書記官 陳佩瑩