

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第59號

原告

即反訴被告 興富發建設股份有限公司

法定代理人 曹淵博

訴訟代理人 黃捷琳律師

林桂聖律師

被告

即反訴原告 竹科悅揚社區管理委員會

法定代理人 黃子晏

訴訟代理人 蔡甫欣律師

複代理人 黃振洋律師

上列當事人間確認決議無效等事件，本院於民國113年11月28日
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認竹科悅揚社區於民國112年10月28日112年度第三屆第一次區分所有權人會議決議無效。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、反訴原告之訴駁回。
- 四、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

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。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係存否不明確，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，故確認之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號、42年台上字第1031號判

01 決先例意旨參照)。本件原告起訴主張訴外人蔡宗翰於民國
02 112年10月28日召開之竹科悅揚社區第三屆第一次區分所有
03 權人會議，係屬無召集權人所召開之區分所有權人會議，其
04 決議無效，為被告所否認，足認兩造間就前開決議內容是否
05 有效有所爭執，是原告法律上之地位確有不安之狀態，且此
06 不安狀態得以本件確認訴訟予以除去，堪認原告提起本件訴
07 訟係有確認利益。

08 乙、實體方面：

09 壹、本訴部分：

10 一、原告主張：

11 (一)緣原告為被告竹科悅揚公寓大廈(下稱系爭社區)區分所有權
12 人，被告於111年10月29日111年度第2屆第1次區分所有權人
13 會議(下稱第二屆區權人會議)，因其中：

14 1、系爭社區專有部分全部面積總和為70,318.92平方公尺，惟
15 第二屆區權人會議紀錄竟登載：「區分所有權總計為125,57
16 8.6平方公尺、已出席區分所權比例計70072.86/125578.6，
17 占全體區分所有權55.8%」，其區分所有權比例竟然是以系
18 爭建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積
19 之總和之「總樓地板面積125,578.6平方公尺」作為分母，
20 顯與公寓大廈管理條例第31條所定之分母「公寓大廈專有部
21 分全部面積總和」不符，系爭區分所有權比例計算已顯違前
22 揭法令規定並與登記機關記載之專有部分面積不符。

23 2、原告閱覽第二屆區權人會議之簽名簿及代理出席之委託書
24 後，發現第二屆區權人會議有高達95戶區分所有權人之代理
25 出席不合法，其態樣包含：欠缺書面委託書、委託書所載受
26 託人不具法定資格或身分不明(即受託人並非區權人之配
27 偶、有行為能力之直系血親、其他區權人或承租人)、委託
28 書所載委託人非區權人本人、委託書之委託人簽名欄位或受
29 託人簽名欄位無簽名、委託書之受託人名稱前後記載矛盾不
30 符。系爭公寓大廈區分所有權人共計982人，專有部分面積
31 共計70,318.92平方公尺，第二屆區權人會議記錄登載之出

01 席人數537人，經扣除前揭不符法定委託要件之95人，出席
02 之區分所有權人數僅有442人(占總區分所有權人數比例僅4
03 5%)，出席之區分所有權比例僅有41.95%，均欠缺公寓大廈
04 管理條例第31條、系爭社區規約第8條第2項、第3項規定之
05 區分所有權人會議決議成立要件。

06 3、就上開事實，經原告向本院訴請確認系爭社區第二屆區權人
07 會議決議不成立，經本院112年度訴字第72號第一審判決該
08 次決議無效，先予敘明。

09 (二)第二屆區權人會議決議既屬無效，則會議決議選任之第二屆
10 管理委員會委員自非合法成立，第二屆管理委員會主任委員
11 蔡宗翰並非系爭社區合法管委會主任委員，自非合法成立之
12 區分所有權人會議召集人，並無召集系爭社區第三屆區分所
13 有權人會議之權利。詎被告於112年10月28日由無召集權人
14 蔡宗翰召集而召開第三屆區分所有權人會議(下稱第三屆區
15 權人會議)，既非公寓大廈管理委員會合法成立之意思機
16 關，自不能為有效之決議，且在形式上亦屬不備成立要件之
17 會議，其所為全部決議當然自始完全無效。

18 (三)退步言，如鈞院認系爭112年10月28日第三屆區權人會議決
19 議，並無上開「由無召集權人所召集而召開」之無效事由。
20 然系爭社區係由原告起造興建，並以相同之定型化契約與各
21 承購戶簽訂買賣契約，依定型化買賣契約第六章「分管約定
22 專章」中，針對社區共用部分、商場區域之管理使用、管理
23 費用之收取標準等，已合意成立分管契約，並合意日後不得
24 以區分所有權人會議決議變更相關分管約定，核屬系爭社區
25 全體共有人成立之未定期限之分管契約，該分管契約之變更
26 或終止，須經全體共有人同意始得為之，此即民法第820條
27 第1項所稱「除契約另有約定外」之情形，不得逕以系爭區
28 權人會議多數決方式變更全體區權人共同合意成立之分管契
29 約，詎被告於第三次區權人會議，竟決議通過「肆、本次會
30 議議題討論之『議題一、社區管理委員會相關規約修訂
31 案』、『議題二、社區機車位收費及管理費收繳規約修訂

01 案』、『議題三、社區管理委員人數及選任辦法規約修訂
02 案』之決議，抹除閹割分管契約賦予商場區權人自行制定相
03 關管理規章以專用使用其分管之商場區域之權利，顯係以損
04 害商場區權人為主要目的，不僅違反全體共有人之分管約
05 定，有背公序良俗及誠信原則，亦屬權利濫用，依民法第56
06 條第2項、第71條、第72條、第73條、第820條第1項本文，
07 公寓大廈管理條例第9條第1項、民法第148條等規定，應屬
08 無效。如認第三屆區權人會議係屬有權召集之人所召開，然
09 「書面開會內容」係於112年10月28日第三屆區權人會議開
10 會時始分發，並未於開會前10日通知各區分所有權人，依公
11 寓大廈管理條例第30條第1項、民法第56條第1項規定，系爭
12 第三屆區權人會議之召集程序自屬違反法令，應予撤銷。

13 (四)為此，爰依法提起本件訴訟，先位聲明為：1、確認竹科悅
14 揚社區112年10月28日112年度第三屆第一次區分所有權人會
15 議決議全部無效或如起訴狀附表2所示議題一、二、三之決
16 議無效。2、訴訟費用由被告負擔。備位聲明為：1、竹科悅
17 揚社區112年10月28日112年度第三屆第一次區分所有權人會
18 議決議應予撤銷。2、訴訟費用由被告負擔。

19 二、被告則以：

20 (一)原告指摘被告系爭第二屆區權人會議程序違法，主張第三屆
21 區權人會議蔡宗翰主任委員不得擔任召集人，爰縱使原告主
22 張有理由，則此時為「無區分所有權人擔任管理負責人、主
23 任委員或管理委員時」，符合公寓大廈管理條例第25條第3
24 項規定情形，由112年管理委員會委員們，互推蔡宗翰一人
25 為召集人，112年區分所有權人會議合法召開，爰該會議修
26 正通過之112年規約合法有效。110年12月18日系爭社區訂立
27 規約(下稱110年規約)，其第27條第2項第1款僅規定「以獲
28 出席區分所有權人較多者為當選」，並未規定區分所有權人
29 會議應有多少人數出席始得選出管理委員，故縱使第二屆區
30 權人會議未達全體區分所有權人二分之一人數及其區分所有
31 權比例未達二分之一，亦僅議案表決程序不合法，並不影響

01 112年管理委員之選任。縱使判決112年管理委員選舉有得撤
02 銷之情形定讞，依民法第118條善意受讓規定，112年管理委
03 員已行使之權利義務事項，例如管理委員會與廠商之交易行
04 為、蔡宗翰主任委員擔任112年區分所有權人會議召集人
05 等，第三人均應受善意受讓規定之保護，並不會導致112年
06 區分所有權人會議無效。

07 (二)原告指摘112年10月28日以第三屆區權人會議修訂系爭社區
08 規約(下稱112年規約)有實體違法情形一節：

09 1、被告僅於112年規約規定於商場經主管機關准予成立商場管
10 理委員會後，商場管理委員會始得開始運作，現行仍維持一
11 個管理委員會運作，爰於「商場管理委員會」依公寓大廈管
12 理條例第26條第1項規定，完成主管機關報備程序成立運作
13 「前」，現行被告管理委員會管理系爭社區合法有據。且11
14 2年規約之分管圖與房屋土地預定買賣契約書、110年規約完
15 全相同，並未改變分管約定，爰原告主張無理由。「110年
16 規約」就廣告使用「6支柱子」有約定專用之情形，違反前
17 開公寓大廈管理條例第7條第3款「不得為約定專用」之強制
18 規定，爰予修正。另「112年規約」增列機車停車位收費
19 案，僅就被告分管區域機車停車位收費，原告及訴外人全球
20 人壽保險股份有限公司分管區域並未增收機車停車位費用，
21 爰112年規約，就兩造與訴外人全球人壽保險股份有限公司
22 分管並未變動。

23 2、鈞院112年度訴字第99號民事訴訟案件較本件先繫屬，本件
24 當事人即原告興富發建設股份有限公司，與112年度訴字第9
25 9號民事訴訟案件當事人即原告全球人壽保險股份有限公司
26 均為本社區區分所有權人，對同一被告即竹科悅揚社區管理
27 委員會起訴，既判力主觀範圍及於兩案件原、被告3人，且
28 訴訟標的、訴之聲明均相同，故本件就112年規約部分應為
29 同一事件，違反重複起訴禁止規定，請鈞院依民事訴訟法第
30 249條第1項第7款規定逕以判決駁回原告之訴等語置辯。答
31 辯聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

01 貳、反訴部分：

02 一、反訴原告主張：系爭社區110年規約(下稱系爭規約)係依公
03 寓大廈管理條例第26條第1項本文規定所訂定，其中第二
04 章「第5條至第18條規定「住宅區分所有權人會議與商場區
05 分所有權人會議之分工事宜。惟查，系爭規約第5條規定
06 「區分所有權人會議種類」：第1款為「住宅區分所有權人
07 會議」、第2款為「商場區分所有權人會議」。惟系爭規約
08 於第2之1章(即第6條至第12條)規範「全區區分所有權人會
09 議」、第2之2章(即第13條至第18條)規範「商場區分所有權
10 人會議」，漏未規範「住宅區分所有權人會議」之規定，已
11 違反公寓大廈管理條例第25條第1項規定，系爭社區無「住
12 宅區分所有權人會議」之規定，將致無法召開「住宅區分所
13 有權人會議」，住宅戶事務無法推動，為此，爰依民事訴訟
14 法第247條第1項、民法第56條第2項之規定提起本件反訴，
15 反訴聲明：(一)確認竹科悅揚社區110年12月18日區分所有
16 權人會議「竹科悅揚社區規約」案第二章「住宅區分所有權
17 人會議與商場區分所有權人會議之分工事宜」第5條至第18
18 條規定決議無效。(二)訴訟費用由反訴被告負擔。

19 二、反訴被告則以：反訴原告主張系爭規約第二章第5至18條
20 「漏未規範」住宅區分所有權人會議之規定，致系爭社區無
21 法召開住宅區分所有權人會議而無法推動住宅事務，故訴請
22 確認前開規約內容無效。則依反訴原告主張之反訴事實以
23 觀，縱假設110年規約「漏未規範」住宅區分所有權人之規
24 定，理應由系爭社區召開全體區權人會議將「漏未規範」之
25 事項，修訂規約「補行規範」，而與法律關係存否不明確顯
26 然無涉，亦顯無違反公寓大廈管理條例第25條第1項規定情
27 形。況查110年規約於第2之1章(即第6條至第12條)實有規範
28 全體區分所有權人會議(即包含全體住宅戶及商場戶之區權
29 人會議)，住宅區分所有權人既為全體區分所有權人之一，
30 自得每年出席參與全體區分所有權人會議推動住宅事務，並
31 無反訴原告所稱無法開會推動住宅事務之情。是反訴原告反

01 訴確認110年規約第5至18條無效，不僅無即受確認判決之法
02 律上利益，其主張規約內容有違反法令云云，亦顯屬無由等
03 語置辯，反訴答辯聲明：(一)反訴原告之訴駁回。(二)反訴
04 訴訟費用由反訴原告負擔。

05 參、本院之判斷：

06 一、本訴部分：

07 原告主張被告社區於111年10月29日召開之第二屆區權人會
08 議，因不符法定要件，經本院112年度訴字第72號判決該次
09 區權人會議決議無效，及訴外人蔡宗翰於112年10月28日召
10 開系爭社區第三屆區權人會議，決議通過社區管理委員會相
11 關規約修訂案、社區機車位收費及管理費收繳規約修訂案、
12 社區管理委員人數及選任辦法規約修訂案之決議，業據其提
13 出系爭社區規約、第二屆區權人會議紀錄、系爭社區專有部
14 分面積明細表、系爭社區建物使用執照、112年9月區權會籌
15 備會議紀錄、第三屆區權人會議會議議程、第三屆區權人會
16 議紀錄、系爭社區房屋土地預定買賣契約書等件為證(見本
17 院卷一第123至162、189至231、251至390頁)，復為被告所
18 不爭執，並有本院112年度訴字第72號民事判決附卷可參(見
19 本院卷二第23至37頁)，堪信原告主張之事實為真。原告主
20 張系爭社區第3屆區權人會議決議無效或得撤銷，或決議中
21 議題一、二、三無效等節，被告以前詞置辯，本院認定如
22 下：

23 (一)按前後兩訴是否同一事件，應依(一)前後兩訴之當事人是否相
24 同；(二)前後兩訴之訴訟標的是否相同；(三)前後兩訴之聲明，
25 是否相同、相反或可以代用等三個因素決定之(最高法院73
26 年度台抗字第518號民事裁定意旨參照)。本院112年訴字第
27 99號民事案件中，其原告為全球人壽保險股份有限公司，其
28 訴之聲明係確認被告於111年10月29日召開之111年度第二屆
29 第一次區分所有權人會議之決議無效或得撤銷，與本案原告
30 及訴之聲明不同，並非同一事件，先予敘明。

31 (二)次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

01 築完成後，由起造人以公寓大廈之管理負責人身分召集區分
02 所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管
03 理負責人外，應由具區分所有權人身分之管理負責人、管理
04 委員會主任委員或管理委員為召集人；無管理負責人或管理
05 委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管
06 理委員時，由區分所有權人互推1人為召集人；總會決議之
07 內容違反法令者，無效，公寓大廈管理條例第25條第3項、
08 民法第56條第2項分別定有明文。又按公寓大廈管理委員會
09 為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關。區分
10 所有權人會議之決議乃多數區分所有權人基於平行與協同之
11 意思表示相互合致而成立之法律行為，如法律規定其決議必
12 須有一定數額以上區分所有權人及其區分所有權比例出席，
13 此一定數額以上之區分所有權人出席，為該法律行為成立之
14 要件。欠缺此項要件，區分所有權人會議決議即屬不成立，
15 尚非單純之決議方法違法問題(最高法院109年度台上字第50
16 2號判決)。再按公寓大廈管理委員會為人之組織，區分所有
17 權人會議為其最高意思機關。區分所有權人會議如係由無召
18 集權人所召集而召開，既非公寓大廈管理委員會合法成立之
19 意思機關，自不能為有效之決議，且在形式上亦屬不備成立
20 要件之會議，其所為之決議當然自始無決議之效力（最高法
21 院107年度台上字第1687號判決意旨參照）。

22 (三)經查，被告於111年10月29日召開之系爭社區第二屆區權人
23 會議，其出席區分所有權人數及區分所有權比例，違反公寓
24 大廈管理條例第31條，系爭社區規約第8條第2項、第3項規
25 定等節，經原告前對被告提起確認第二屆區權人會議決議不
26 成立訴訟，由本院民事庭以112年度訴字第72號受理在案，
27 該案第一審判決認定系爭社區111年度第二屆區權人會議之
28 出席人數未達社區規約第8條第2項第1款規定之「區分所有
29 權人1/2以上及其區分所有權比例合計1/2以上出席」之要
30 件，此亦為被告所不爭執，揆諸上開判決意旨，系爭社區第
31 二屆區權人會議之決議自屬不成立，有本院112年度訴字第7

01 2號判決書在卷可按(見本院卷二第23至37頁)。系爭社區111
02 年度第二屆區權人會議決議既經判決認定不成立，則第二屆
03 區權人會議中所為「第二屆管理委員選舉案」(見本院卷一
04 第204至206頁)亦屬不成立，自屬當然。從而第二屆區權人
05 會議決議選任之第二屆管理委員會自非合法成立，而時任主
06 任管理委員之訴外人蔡宗翰亦非合法之區權人會議召集權
07 人。

08 (四)被告雖辯稱第三屆區權人會議召集人蔡宗翰，係經社區管理
09 委員會委員依公寓大廈管理條例第25條第3項規定互推所產
10 生，故屬合法召集權人云云。惟按公寓大廈管理條例第25條
11 第3項規定：「無管理負責人或管理委員會，或無區分所有
12 權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有
13 權人互推一人為召集人…」，然蔡宗翰係以系爭社區「主任
14 委員」之身分召集第三屆區權人會議，有該次會議議程在卷
15 可稽(見本院卷一第255頁)，而非依該條例施行細則第7條第
16 1項規定由區分所有權人二人以上書面推選，經公告10日後
17 生效之規定產生合法之召集權人，是被告所辯係依公寓大廈
18 管理條例第25條第3項規定以區分所有權人互推蔡宗翰為召
19 集權人乙節，仍無可採。

20 (五)基上，系爭社區第二屆區權人會議決議既經判決不成立，該
21 次會議中所選任之管理委員自不成立，訴外人蔡宗翰以主任
22 委員身分於112年10月28日所召開之第三屆區權人會議，依
23 前開判決意旨，屬無召集權人召集之區分所有權人會議，非
24 合法成立之意思機關，自不能為有效之決議。原告訴請確認
25 系爭社區第三次區權人會議所為決議為無效，為有理由，應
26 予准許。

27 二、反訴部分：

28 (一)按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
29 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，與
30 本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟
31 法第259條、第260條第1項定有明文。又當事人之適格或欠

01 缺權利保護必要，法院得不經言詞辯論，逕以判決駁回之，
02 民事訴訟法第249條第2項第1款亦有規定。當事人適格為權
03 利保護要件之一，原告或被告就為訴訟標的之法律關係如無
04 訴訟實施權，當事人即非適格，原告欠缺權利保護要件，法
05 院自應認其訴為無理由，以判決駁回之，是如有當事人不適
06 格之情形，法院不得對之為實體上之裁判。按公寓大廈區分
07 所有權人會議之決議事項由管理委員會執行，公寓大廈管理
08 條例第36條第1款定有明文，是起訴請求撤銷區分所有權人
09 會議決議或確認區分所有權人會議決議無效時，應以管理委
10 員會為被告或全體區分所有權人為被告，始為適格(最高法
11 院97年度台上字第2347號判決參照)。

12 (二)經查，反訴原告主張系爭社區於110年所訂立之規約之第二
13 章第5至18條漏未規範住宅區分所有權人會議之規定，致系
14 爭社區無法召開住宅區分所有權人會議而無法推動住宅事
15 務，反訴請求確認前開110年12月18日區分所有權人會議決
16 議無效云云。然查，社區規約之訂定或變更，應經區分所
17 有權人1/2以上，及區分所有權比例合計1/2以上出席，以出
18 席人數2/3以上同意行之，此觀系爭社區規約第8條第2項約
19 定甚明(見本院卷一第134頁)，依上開說明，反訴被告僅為
20 區分所有權人之一，無從自行決定系爭規約之內容，自非適
21 格之反訴被告；況系爭社區於110年所訂立之規約效力或110
22 年12月18日區分所有權人會議決議與本訴確認系爭社區第三
23 屆區權人會議效力之訴訟標的不同，攻擊防禦方法及事實證
24 據皆不相牽連，據此，反訴原告之主張並無理由，應予駁
25 回。

26 三、綜上所述，原告先位請求確認系爭社區於112年10月28日所
27 召開之第三次區權人會議所為決議為無效，為有理由，應予
28 准許，爰判決如主文。又訴之預備合併，必先位之訴無理
29 由，法院始應就備位之訴為裁判，如先位之訴有理由，法院
30 即無庸就備位之訴為裁判。本院既認原告先位之訴為有理
31 由，即無庸就其備位之訴為裁判，併此敘明。而反訴部分反

01 訴原告非以適格之反訴被告提起反訴，且反訴與本訴之標的
02 及其防禦方法顯不相牽連，依法不得提起，則反訴為無理
03 由，應予駁回。

04 四、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援
05 用之舉證，經審酌核與本件判決結果不生影響，不再一一論
06 述，附此敘明。

07 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

09 民事第一庭 法 官 高上茹

10 以上正本係照原本作成。

11 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（須
12 附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

14 書記官 陳筱筑