

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第163號

原告 陳欏鑫
被告 竹東凱悅天廈社區管理委員會

法定代理人 楊倩芳
訴訟代理人 許進榮
邱懷祖律師
張婉娟律師
田又云律師

上列當事人間確認決議不成立事件，本院於民國113年10月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認凱悅天廈社區於民國112年12月27日召集之第20屆第2次區分
所有權人會議之全部決議不成立。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、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，不在此限。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。訴之撤回應以書狀為之，但於期日，得以言詞向法院或
受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他
造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場，未
為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以
書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未
提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第255條第1項第2
款、第262條分別定有明文。本件原告於起訴時訴之聲明
為：確認凱悅天廈社區大廈於民國112年12月27日召開之第2
0屆第2次區分所有權人會議（下稱系爭區權會）決議不成
立。嗣於訴訟進行中，原告追加楊倩芳、許進榮、林志誠、

01 彭兆昌、李永光、官榮唐、高瑞龍及黃春梅等人為被告，並
02 追加訴之聲明第2項，請求確認上開楊倩芳等8人與被告區分
03 所有權人間之委任關係不存在（見本院卷第103頁）。嗣於
04 本院113年9月12日言詞辯論期日當庭撤回對上開楊倩芳等8
05 人之起訴，而該8人委任律師為訴訟代理人到場，未為同意
06 與否之表示，亦未於期日起10日內提出異議，即視為同意原
07 告之撤回。又原告於訴訟中多次追加及變更訴之聲明，最終
08 於本院113年10月21日當庭確認其訴之聲明為：(一)先位聲
09 明：確認系爭決議不成立。(二)備位聲明：1.確認系爭區權會
10 以臨時動議改選第20屆管理委員之決議無效或應予撤銷；2.
11 確認系爭區權會「議題二：增設機車停車格」之決議無效；
12 3.確認系爭區權會「議題五：管理費合併使用方案」之決議
13 不成立；4.確認系爭區權會「臨時動議6.調漲鐵門維修費」
14 之決議無效（見本院卷第331頁）。核原告所為訴之追加及
15 變更，均出於系爭區權會所作成系爭決議之效力爭議事實，
16 請求之基礎事實仍屬同一，合於前開法律規定，應予准許。

17 二、次按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
18 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
19 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
20 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存
21 在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最
22 高法院52年台上字第1240號判例意旨參照）。又公寓大廈區
23 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
24 務有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議，為公寓
25 大廈管理條例第3條第7款所明定，而區分所有權人會議之決
26 議，係多數區分所有權人集合之意思表示而成立之法律行
27 為，雖非法律關係本身，然其所為決議常為多數法律關係基
28 礎，該法律關係基礎事實存否如生爭執，公寓大廈區分所有
29 權人之私法上地位即有受侵害之危險。本件原告主張其為新
30 竹縣竹東鎮凱悅天廈社區（下稱系爭社區）之區分所有權
31 人，而系爭社區於112年12月27日所召集之系爭區權會所通

01 過之決議，違反公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第30條
02 第2項、第32條、第34條之規定，應宣告其不成立或無效，
03 惟被告否認之，是系爭區權會之決議是否合法成立或生效，
04 即有不明，致原告身為系爭社區之區分所有權人地位處於不
05 安之狀態，權益有受侵害之危險，此項危險得以對於系爭社
06 區之區分所有權人之確認判決除去，原告自有提起確認訴訟
07 之利益。

08 貳、實體方面

09 一、原告主張：原告為系爭社區之區分所有權人(下稱區權人)，
10 被告於112年12月12日召開區權人大會（下稱第1次區權
11 會），因出席人數未達法定額，遂改於同年12月27日再召開
12 系爭區權會，並通過第1次區權會原定之4項議題及新增之第
13 5項「管理費合併使用方案」議題，又以臨時動議選舉新任
14 管理委員，完成第20屆管理委員會之改選決議（下合稱系爭
15 決議）。惟被告未於系爭區權會前10日以書面各別通知不住
16 在系爭社區之區權人，且管理委員會主任委員楊倩芳僅係形
17 式上掛名為召集人，實際上受僱於副主委即房屋仲介公司代
18 表人許進榮，非有召集權人所召開之區權會；會議中又由非
19 區權人林志誠主持，並將不得以臨時動議提出之管理委員選
20 任事項以臨時動議方式決議，復未記載區權比例與票數，區
21 權會之成立要件欠缺及有違規約；會議後僅將系爭區權會之
22 會議紀錄公告於電梯內公布欄，未寄送予各該區分所有權
23 人，違反管理條例第30條、第32條、系爭社區規約第13條第
24 1項、第5項及第14條之規定，故以先位之訴請求確認系爭決
25 議不成立。又被告以臨時動議改選第20屆管理委員，召集程
26 序違反法令，經原告當場異議2次未果，該決議應屬無效，
27 或得依管理條例第1條第2項類推適用民法第56條第1項規定
28 撤銷；另系爭決議中「議題二：增設機車停車格」、「議題
29 五（按原告誤載為議題六）：管理費合併使用方案」、「臨
30 時動議6. 調漲鐵門維修費」，因系爭區權會係由無召集權人
31 所召集，應屬無效之決議等語。爰提起本件訴訟，請求(一)先

01 位聲明：確認系爭決議不成立。(二)備位聲明：1.確認系爭區
02 權會以臨時動議改選第20屆管理委員之決議無效或應予撤
03 銷；2.確認系爭區權會「議題二：增設機車停車格」之決議
04 無效；3.確認系爭區權會「議題五：管理費合併使用方案」
05 之決議不成立；4.確認系爭區權會「臨時動議6.調漲鐵門維
06 修費」之決議無效。

07 二、被告則以：楊倩芳經被告社區區權人會議選為被告第19屆管
08 理委員，再經管理委員會推選為主任委員，其以主任委員名
09 義發出系爭區權會開會通知單，召集系爭區權會，實屬有召
10 集權人無疑。系爭區權會之開會通知單係以電梯內張貼及行
11 動電話「智生活APP」公告之方式向全體區權人為通知。管
12 理委員係每年固定改選，雖未於開會通知內載明此議題，但
13 區權人都可預見，況原告自始至終在場而未當場提出任何異
14 議，依民法第56條第1項但書規定，瑕疵已治癒，原告不得
15 再據此主張決議不成立。系爭區權會會議紀錄雖未送達給全
16 體區權人，但有在智生活APP公告，並於本件訴訟中當庭交
17 付予原告，且依內政部函釋，該送達僅屬區權人附隨之通知
18 義務，非決議成立之構成要件，與會議決議之效力無涉。是
19 以，被告認系爭決議之議題一至議題四部分，均屬合法有
20 效；至議題五管理費合併使用方案非第1次區權會之同一議
21 案；而所謂應書面通知者，應包含以電子形式傳送等語，資
22 為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

23 三、得心證之理由：

24 查原告為門牌號碼新竹縣○○鎮○○路000號12樓建物之所
25 有權人，即系爭社區之區分所有權人，被告於112年12月12
26 日召集第1次區權會，惟出席之區權人數未達法定出席比
27 例，遂依管理條例第32條第1項之規定，於同年12月27日重
28 新召開系爭區權會，就「議題一、增設電動車充電樁」、
29 「議題二、增設機車停車格」、「議題三、房東須主動提供
30 租戶資料，如果遷入未至守衛室登記違規將罰1200元」、
31 「議題四、委員會任期原一年一任，改為兩年一任」等同一

01 議案、增列之「議題五、管理費合併使用方案」及以臨時動
02 議「選舉第20屆管理委員會委員」作成系爭決議等情，有建
03 物所有權狀、第1次區權會開會通知、系爭區權會開會通
04 知、系爭區權會會議紀錄等件在卷可憑（見本院卷第15、27
05 至35、319、83、91至97頁），且為兩造所不爭執，是堪信
06 此部分之事實為真。原告主張被告於系爭區權會前，未以書
07 面載明開會內容通知各區權人，違反管理條例第30條第1項
08 規定；系爭區權會中，以臨時動議選舉第20屆管理委員會委
09 員，違反管理條例第30條第2項規定，經原告當場向會議主
10 席提出異議未果；系爭區權會後，未將載明開會經過及決
11 議事項之會議紀錄送達各區分所有權人，違反管理條例第32
12 條第2項及第34條第1項規定等情，被告固不否認未以書面方
13 式通知各區權人及以臨時動議選舉管理委員會委員，惟以前
14 開情詞置辯。是本件爭點為：1.原告先位聲明主張系爭區權
15 會之系爭決議全部不成立，有無理由？2.原告備位聲明主張
16 系爭區權會關於選舉第20屆管理委員之決議為無效或得撤
17 銷、議題二及臨時動議第6項之決議為無效、議題五之決議
18 不成立，有無理由？茲析述如下：

- 19 (一)系爭區權會所為之系爭決議，未依公寓大廈管理條例第32條
20 第2項及第34條第1項之規定送達各區權人，應全部不成立：
- 21 1.按區權會之決議，除規約另有規定外，應有區權人3分之2以
22 上及其區分所有權比例合計3分之2以上出席，以出席人數4
23 分之3以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權4分之
24 3以上同意行之。區權會依前條規定未獲致決議、出席區權
25 人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人
26 得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人
27 數外，應有區權人3人並5分之1以上及其區分所有權比例合
28 計5分之1以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例
29 占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議（下稱假
30 決議）。前項決議之會議紀錄依第34條第1項規定送達各區
31 權人後，各區權人得於7日內以書面表示反對意見。書面反

01 對意見未超過全體區權人及其區分所有權比例合計半數時，
02 該決議視為成立。第1項會議主席應於會議決議成立後10日
03 內以書面送達全體區權人並公告之，管理條例第31條、第32
04 條分別定有明文。再者，區權會應作成會議紀錄，載明開會
05 經過及決議事項，由主席簽名，於會後15日內送達各區權人
06 並公告之，為管理條例第34條第1項所明定。基此，針對公
07 寓大廈區權會先前已召開，惟未獲致決議，或出席人數或其
08 區分所有權比例未達定額，就相同議案重新召集會議並作成
09 決議時，自須依管理條例第32條第2項規定，將該決議之會
10 議紀錄，於會後送達予各區權人並公告之，如各該區權人於
11 收受送達7日內未以書面表示反對意見，或書面反對意見未
12 超過全體區權人及其區分所有權比例合計半數時，系爭決議
13 即視為成立。由此可知，區權人會議如係依管理條例第32條
14 第1項規定（即「假決議」之出席、表決比例）就同一議案
15 重新召集會議並作成決議時，即須踐行同條第2項規定，將
16 該決議之會議紀錄送達各區權人，方為適法；蓋所謂「假決
17 議」已考慮現代工商社會生活忙碌，公寓大廈若區權人眾
18 多，其參與公寓大廈事務意願偏低，召集一定比例之區權人
19 到場開會之不易，將導致頻頻流會而無法作成決議之可能，
20 故以管理條例第32條規定降低決議之一定比例成數，使議案
21 得以順利通過；然為衡平其他區權人之權益，即需加強事後
22 會議記錄之「送達」，使區權人得以知悉會議結果，並於一
23 定期間內得提出反對之意見，始不至於過度侵害其他區權人
24 之權益，是區權人會議如係以「假決議」之方式形成決議
25 者，自應嚴格踐行管理條例第32條第2項規定將會議紀錄送
26 達各區權人，使未與會之區權人有表示反對意見之機會，始
27 符合正當法律程序。至主張區權會及其決議符合上開第32條
28 規定之當事人，自應就各該要件負舉證之責。

29 2. 經查，系爭社區以被告主任委員楊倩芳為召集人，於112年1
30 2月12日召集第1次區權會，因出席人數及其區分所有權比例
31 均未達全體2/3以上之法定額而流會，遂再於112年12月27日

01 重新召集系爭區權會，其出席人數及其區分所有權比例均已
02 達全體1/5以上之法定額，並同意通過而作成系爭決議，是
03 就同一議案範圍內，系爭決議性質上乃管理條例第32條第1
04 項所規範之「假決議」，則該決議之會議紀錄應於會後15日
05 內送達予各區權人並公告之，而各區權人得於7日內以書面
06 表示反對意見，書面反對意見未超過全體區權人及其區分所
07 有權比例合計半數時，該決議始視為成立。然被告已於本院
08 自陳未將假決議會議紀錄送達全體區權人（見本院卷第332
09 頁），依前開說明，系爭決議之成立要件即屬欠缺。

10 3.被告固辯稱系爭區權會會議紀錄，於會後曾在智生活APP內
11 公告，此等電子形式亦應符合書面送達之規定，又於本件訴
12 訟進行中當庭交付予原告作為補正等語。惟假決議係為使議
13 案得以順利通過而降低作成決議之一定比例成數，再佐以各
14 區權人得於事後一定期間內表示反對意見作為衡平，如反對
15 之意見未超過全體區權人及其區分所有權比例合計半數時，
16 即視為決議成立之制度，有嚴格踐行其要件之必要，業如前
17 述，故被告若僅於APP內張貼電子會議紀錄，卻未能確認全
18 體區權人均有下載使用該APP及證明已有收受該電子會議紀
19 錄之傳送，則此等電子形式充其量認為是一種公告，尚無法
20 取代法定應送達之要件；又因反對意見是否足以推翻假決
21 議，須視所有之反對意見有無超過全體區權人及其區分所有
22 權比例合計半數而定，因而管理條例明定期限，即管理委員
23 會應於區權會後15日內公告並送達各區權人，不同意假決議
24 之各該區權人亦應於收受送達7日內以書面表示反對意見，
25 循此以觀，被告縱使於本件訴訟中已將系爭區權會之會議紀
26 錄交付原告，因僅對原告1人為之，且已逾上開所定送達期
27 日，則無論如何均不足以形成過半數之反對意見，是此單獨
28 事後之送達無從發揮其作用，難認為可以補正程序上之瑕疵
29 而使其合法，是被告上開所辯，自非可採。

30 4.被告另稱原告於選任管理委員時始終在場，但未當場提出任
31 何異議，應不得再爭執此項決議之效力云云。查原告於系爭

01 區權會自始至終均在場，為兩造所不爭執，而原告在以臨時
02 動議改選管理委員時，曾就管理委員之選任不能在臨時動議
03 提出，應在議題項目提出討論一事，表示異議，業據原告提
04 出系爭區權會之錄音譯文附卷為參（見本院卷第230頁）。
05 且衡諸原告既對系爭區權會之召集、會議中及會議後之程序
06 合法性有所質疑，鮮有可能始終參與系爭區權會而不當場表
07 示異議，是原告就其在系爭區權會當場針對臨時動議選任管
08 理委員係違反管理條例規定提出異議，已提出反證，而被告
09 為系爭社區管理委員會而未能就其上開主張有何積極證據以
10 實其說，難認為真正，故原告確實於系爭區權會當場就選任
11 管理委員事項表示異議，堪以認定。

12 5.再者，管理條例第32條之適用，限於未能依管理條例第31條
13 作成決議時，針對「同一議案」重新召集會議為之，然本件
14 系爭決議中之「議題五、管理費合併使用方案」並非第1次
15 區權會之議案，而是系爭區權會時所新增，為被告所自認
16 （見本院卷第332頁），則被告既未就同一議案召集區權
17 會，自不得依管理條例第32條所定之比例為決議，是此議題
18 之決議，於法未合。又按管理委員之選任事項，應在開會通
19 知中載明並公告之，不得以臨時動議提出，為管理條例第30
20 條第2項明定，本件改選第20屆管理委員會委員之議案，乃
21 於系爭區權會中以臨時動議提出並決議，亦為被告所自認之
22 事實，顯與上開規定違背，不得認為有效成立。準此，系爭
23 決議既存在上述無法有效成立之情事，則原告主張系爭決議
24 全部不成立，即堪採信。

25 (二)原告「備位聲明」主張系爭區權會關於選舉第20屆管理委員
26 之決議為無效或應予撤銷、議題二及臨時動議第6項之決議
27 為無效、議題五之決議不成立等語。按預備訴之合併，係以
28 先位之訴有理由，為備位之訴之解除條件，先位之訴無理
29 由，為備位之訴之停止條件。本件先位聲明為有理由，業經
30 認定如前，則備位之訴之解除條件成就，本院就備位聲明之
31 請求即毋庸再行審酌，併此敘明。

01 四、綜上所述，被告未將系爭區權會之系爭決議會議紀錄送達各
02 區權人，且存在就非同一議案形成決議及不得以臨時動議提
03 出之議案以臨時動議方式決議等形式上不備成立要件之決
04 議，是系爭決議當然自始完全不具決議之效力。從而，原告
05 以先位之訴請求確認系爭決議全部不成立，為有理由，應予
06 准許。原告先位之訴既有理由，即無須再審酌其備位之訴有
07 無理由。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘包括原告主張區權會非由召集
09 權人所召集、管理委員會主任委員未親任區權會主持人、系
10 爭區權會出席人數與區權比例不符法定額、違反規約之選舉
11 方式等等之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，
12 認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘
13 明。

14 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日
16 民事第一庭 法官 彭淑苑

17 以上正本係照原本作成。

18 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（應
19 按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併
20 繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日
22 書記官 鄧雪怡