

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第32號

原告 孫玉英
被告 清華資訊大樓管理委員會

法定代理人 彭郁月

訴訟代理人 詹珉

上列當事人間請求確認決議無效等事件，本院於民國113年9月26日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認清華資訊大樓於民國110年9月4日召開之區分所有權人會議所為有關選任謝永新為管理委員之決議無效。
- 二、確認清華資訊大樓於民國111年9月4日、民國112年8月26日召開之區分所有權人會議所為決議無效。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔9分之7，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項定有明文。經查，被告清華資訊大樓管理委員會之法定代理人原為王柏森，嗣變更為彭郁月，並由彭郁月於民國113年9月26日具狀聲明承受訴訟等情，有民事聲明承受訴訟狀、新竹市東區區公所113年9月9日東經字第1130015019號函在卷可稽（詳本院卷第316頁至第318頁），核與首揭規定相符，應予准許。
- 二、次按民事案件涉及外國人或構成案件事實中牽涉外國地者，即為涉外民事事件，應依涉外民事法律適用法定法域之管轄及法律之適用（最高法院98年度台上字第1695號判決意旨參

01 照)。又一國法院對涉外民事法律事件，有無一般管轄權即
02 審判權，悉依該法院地法之規定為據。原告既向我國法院提
03 起訴訟，則關於一般管轄權之有無，即應按法庭地法即我國
04 法律定之，惟我國涉外民事法律適用法並未就國際管轄權加
05 以明定，是應類推適用民事訴訟法之規定（最高法院97年度
06 台抗字第185號、96年度台上字第582號裁判意旨參照）。復
07 按被告不抗辯法院無管轄權，而為本案之言詞辯論者，以其
08 法院為有管轄權之法院，民事訴訟法第25條定有明文。經
09 查，原告為華裔英國人，無我國國籍乙情，有原告之英國護
10 照影本在卷可稽（詳本院卷第219頁），本件即有涉外因
11 素，屬涉外民事事件；又被告未抗辯本院無管轄權，而為本
12 案之言詞辯論，兩造並於本院113年9月26日言詞辯論期日合
13 意適用我國法為準據法（詳本院卷第312頁），揆諸前揭說
14 明，應認本院自有管轄權，且應以我國法為準據法。

15 貳、實體方面：

16 一、原告主張：

17 (一)、原告為門牌號碼新竹市○○路○段000號7樓、8樓房屋之區
18 分所有權人，即為被告所管理之清華資訊大樓（下稱：系爭
19 大樓）住戶。系爭大樓於110年9月4日召開之區分所有權人
20 會議所為決議，有下列違反公寓大廈管理條例及清華資訊大
21 樓社區規約（下稱：系爭規約）之情事：

- 22 1、原告確實有於110年8月2日即開會前30天收到開會通知，但
23 其通知未列出開會內容，且當時原告已在國外因新冠肺炎疫情
24 無法入境，是該次會議內容未先於開會前10日或前30日以
25 書面載明開會內容通知各區分所有權人，違反公寓大廈管理
26 條例第30條第1項規定及系爭規約第2條第2項規定。
- 27 2、該次會議有關管理委員之選任事項，實際上是以臨時動議下
28 選出，也已違反公寓大廈管理條例第30條第2項規定。
- 29 3、該次會議紀錄並未依公寓大廈管理條例第34條第1項規定，
30 於開會後15日由主席簽名，送達各區分所有權人，原告並沒
31 有收到電子郵件或紙本會議紀錄，後來是經由詢問區公所才

01 取得，顯示該會議紀錄及其決議並非屬實。

02 4、訴外人即系爭大樓350號1樓及2樓住戶陳志傑於該次會議委
03 託訴外人陳明智出席，但沒有委託書可查，且兩人為員工與
04 老闆關係，其出席違反公寓大廈管理條例第27條第3項規定
05 應為無效；又系爭大樓352號7樓及8樓住戶朱梅英於該次會
06 議委託訴外人謝永新出席，而謝永新為朱梅英之女婿，非其
07 直系親屬，其出席違反公寓大廈管理條例第27條第3項規定
08 亦為無效。

09 (二)、系爭大樓於111年9月4日召開之區分所有權人會議所為決
10 議，有下列違反公寓大廈管理條例及社區規約之情事：

11 1、原告並未於該次會議前10日或前30日收到開會通知，而是於
12 111年8月29日經被告訴訟代理人即時任被告總幹事詹珉以電
13 子郵件方式寄送開會通知始收受，當時原告已在國外，也因
14 新冠肺炎疫情無法入境，臨時也無法找人代理，故其程序已
15 違反公寓大廈管理條例第30條第1項規定及系爭規約第2條第
16 2項規定。

17 2、該次會議有關管理委員之選任事項，實際上是以臨時動議下
18 選出，也已違反公寓大廈管理條例第30條第2項規定。

19 3、該次會議有關將管理費提高100%之提案，對原告而言是從每
20 月新臺幣（下同）3,750元提高到每月7,500元，其費用已過
21 高，而相對系爭大樓350號1樓、2樓住戶及系爭大樓352號1
22 樓、2樓住戶所支付的管理費，已超出比例對原告不公平。

23 4、該次會議是由訴外人謝永新所召集，而謝永新雖為系爭大樓
24 352號7樓、8樓住戶及被告主任委員，然其不是系爭大樓區
25 分所有權人，依公寓大廈管理條例第25條第3項規定，其不
26 具備召集人資格，無權召集所有權人會議，依最高法院28年
27 度上字第1911號、92年度台上字第2517號裁判意旨，該次會
28 議之決議既不存在也不生效力而屬無效。

29 5、原告雖有於111年9月4日以電子郵件方式收到該次區分所有
30 權人會議之會議紀錄，但紀錄上未由主席簽名，已違反公寓
31 大廈公寓大廈管理條例第34條第1項規定。

- 01 6、系爭大樓352號7樓及8樓住戶朱梅英於該次會議委託訴外人
02 謝永新出席，而謝永新為朱梅英之女婿，非其直系親屬，其
03 出席依公寓大廈管理條例第27條第3項規定亦為無效。
- 04 (三)、系爭大樓於112年8月26日召開之區分所有權人會議所為決
05 議，有下列違反公寓大廈管理條例及社區規約之情事：
- 06 1、該次會議開會通知雖有於開會前10日公告於公佈欄，但該通
07 知未列出開會內容，原告亦未另外在開會前以紙本或電子郵件
08 方式收到開會內容和議程，已違反公寓大廈管理條例第30
09 條第1項規定及系爭規約第2條第2項規定。原告僅於開會當
10 天看到現場提供之資料，而無法對帳務問題提出質疑。法院
11 需知自87年以來，大樓的帳從未被會計審過，公共基金可能
12 被濫用並存在欺詐行為。
- 13 2、該次會議有關管理委員之選任事項，實際上是以臨時動議下
14 選出，也已違反公寓大廈管理條例第30條第2項規定，其決
15 議無效。
- 16 3、本次會議之召集人為訴外人謝永新，而謝永新雖為被告主任
17 委員，但並不是系爭大樓區分所有權人，依公寓大廈管理條
18 例第25條第3項規定，其不具備召集人資格，無權召集所有
19 權人會議，依最高法院28年度上字第1911號、92年度台上字
20 第2517號裁判意旨，該次會議之決議既不存在也不生效力而
21 屬無效。多年來被告都是如此召集區分所有權人會議，但此
22 作法不僅是惡意，也是故意違反法律，必須予以制止。
- 23 4、本次會議紀錄並未於開會後15日內由主席簽名送達各區分所
24 有人，原告並未收到電子郵件或紙本會議紀錄，後來是經由
25 詢問被告新任主任委員始寄給本人，已違反公寓大廈管理條
26 例第34條第1項規定。原告也注意到收到的紀錄並未實際記
27 錄開會過程，在會議時，原告有提到帳目不清未被審計過，
28 此事並未被承認而被忽視，也沒有被納入會議紀錄中，該會
29 議記錄並非真實之記錄。
- 30 5、訴外人即系爭大樓350號3樓住戶李昆翰於該次會議委託訴外
31 人詹瑜出席，其並非公寓大廈管理條例第27條第3項所定得

01 受託出席者；訴外人即系爭大樓350號1樓及2樓住戶陳志傑
02 於該次會議委託訴外人陳明智出席，但兩人為員工與老闆關
03 係，其出席依公寓大廈管理條例第27條第3項規定為無效；
04 又系爭大樓352號7樓及8樓住戶朱梅英於該次會議委託訴外
05 人謝永新出席，而謝永新為朱梅英之女婿，非其直系親屬，
06 其出席依公寓大廈管理條例第27條第3項規定亦為無效。

07 (四)、原告雖了解依照公寓大廈管理條例規定，參加區分所有權人
08 會議之人必須對所提出的問題表示反對，並且必須在會議後
09 3個月內提出反對意見，但上述法律規定並沒有涉及因「不
10 可抗力」而無法參加區分所有權人會議者。由於系爭大樓於
11 110年9月4日、111年9月4日召開區分所有權人會議是在疫情
12 期間，彼時原告回英國，是到111年10月才再入境回台，故
13 無法對該等區分所有權人會議所為決議提出任何反對意見，
14 且花費150萬元更換現有電梯之決定並未經過充分辯論，相
15 關資訊不夠充分，社區需要的是應急基金和適當的預算，被
16 告除111年之外，從未考慮過這些問題，暫時沒有必要把管
17 理費提高到這麼高的比例，況提高管理費對原告影響很大，
18 原告認為用坪數面積計算管理費比較公平，但被告不接受，
19 故請求法院重新考慮允許撤銷11年9月4日區分所有權人會議
20 所為自111年9月1日起管理費增加100%之決議或確認其無
21 效。而原告在系爭大樓於112年8月26日召開之區分所有權人
22 會議中對召集程序或決議方法都有表示異議，但其他住戶都
23 不聽。

24 (五)、被告知道原告是外國人，有居留期間的限制，原告希望不要
25 在113年8月30日召開區分所有權人會議，被告不願意，所以
26 原告向外交部申請延長居留並參與系爭大樓於113年8月30日
27 所召開之區分所有權人會議，但還是很多問題沒有解決。其
28 中系爭大樓於111年9月4日、112年8月26日召開之區分所有
29 權人會議，是由不具備召集人資格之謝永新召集而有缺陷，
30 其決議結果應該確認為無效或不存在，所有決議應將不可執
31 行並被取消，包括已向所有區分所有權人支付之會議出席費

應退還給公共基金；且如上所述，歷年會議都有不具公寓大廈管理條例第27條第3項所定有效代表資格者參與，其等投票因而無效，也不該算在出席人數而領取出席費，公共基金因此不合法舉止受有至少72萬元之出席費損失，很不合理，可以用在電梯維修用途，而被告之總幹事詹珉是被告成員中主要行為者，已濫用職權謀取私利達17年，透過管理費豁免、濫用公共基金以及將公共之大樓外牆廣告收入納為己有，獲益金額高達773,750元（如金額因日期變動，調整至945,500元）。多年來原告遭受不公平之待遇，83年間原告買下房屋，8樓空地是原告個人使用，有超過20年以上之使用權，其他人是事後轉手取得房屋，但被告針對原告找麻煩，用威脅的語言要拆原告房子跟窗戶，原告已有確認房屋外牆廣告看板沒有危險性，被告逼迫原告簽署文件但無逼別人簽。又原告已就8樓繳一半之管理費，卻沒有區分所有權人會議之投票權，希望被告開會討論被告都不願意，且原告雖有參與113年8月30日召開之區分所有權人會議，但沒拿到出席費3,000元，被告說是因為原告積欠管理費，沒有和原告討論，對原告沒有尊重。

(六)、從而，系爭大樓於110年9月4日、111年9月4日、112年8月26日召開之區分所有權人會議所為決議既有上述違反公寓大廈管理條例及系爭規約之情事，爰提起本件訴訟，求為撤銷或確認該等決議無效等語，並聲明：確認系爭大樓於110年9月4日、111年9月4日、112年8月26日召開之區分所有權人會議所為決議無效或撤銷上開區分所有權人會議決議。

二、被告則以：

(一)、系爭大樓共有12戶、9位屋主，於112年8月26日召開之區分所有權人會議，其開會通知於112年7月25日張貼公告在大樓電梯內公佈欄，雖沒有個別通知住戶，但所有住戶都在一個群組裡面，大部分開會通知、討論都會在群組進行。原告認為不能讓我們知道其個資，故其並無在群組內，又從103年被告管理委員會成立至今10年間，原告長期不在臺灣，沒有

01 參加過區分所有權人會議幾次，之前都是以電子郵件通知原
02 告，但原告都沒有回覆。

03 (二)、原告雖主張系爭大樓於111年9月4日、112年8月26日召開之
04 區分所有權人會議為無召集權之謝永新所召集，該等會議所
05 為決議不存在而無效云云，然因系爭大樓第一次會議有決定
06 住戶也能當管理委員，且系爭規約第4條也有規定，故由訴
07 外人謝永新召集區分所有權人會議為合法。又住戶規約既係
08 公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環
09 境，經區分所有權人會議決議應共同遵守之事項，公寓大廈
10 管理條例第23條亦明文肯定社區規約得訂定並載明「違反義
11 務之處理方式」，且綜覽公寓大廈管理條例各條文，亦未就
12 「規約訂定違反義務之處理方式」此事項為其他之明文限
13 制，職是之故，基於私法自治與社區自治之法律原則，系爭
14 大樓於112年8月26日召開區分所有權人會議決議就住戶違反
15 規約義務之行為，於規約內制定相關罰則，即於法並無不
16 合。

17 (三)、原告提起本件訴訟，實為否定系爭大樓於111年9月4日召開
18 之區分所有權人會議所為有關調升管理費之決議。因系爭大
19 樓要籌措電梯更換基金，預估需140萬元，12戶住戶分5年準
20 備，始於該次會議決議通過調升一倍管理費用。原告從來沒
21 有按時繳納管理費，且管理費的收費係按28年前原始住戶所
22 定標準收費，原告應該也知道，而系爭大樓1樓、2樓住戶都
23 是從1樓的門進出，不會使用大樓內部樓梯間、電梯，所以
24 在管理費上的收費相對會比較便宜。每年區分所有權人會議
25 都會公布與討論帳務，原告不來開會盡義務，以個人權益為
26 由，要求查帳、要求提供會議記錄並影印所有資料，並隨意
27 訴訟，造成被告額外費用增加及歷任主任委員困擾。

28 (四)、而系爭大樓於113年8月30日所召開之區分所有權人會議，被
29 告從來沒有收到原告要求改開會日期，也不知道原告會待到
30 何時。被告從來沒有威脅過原告，是因為原告的違建影響到
31 消防設備的維修，被告以電子郵件不斷聯絡原告，但原告都

01 沒有過來開門，還遭告訴侵入住宅，被告僅希望原告讓我們
02 進去維修消防逆止閥，系爭大樓8樓目前現場還是有花盆擺
03 在逃生要道上。

04 (五)、從而，系爭大樓所召開之區分所有權人會議均合法，人數也
05 超過半數，原告之訴並無理由等語，資為抗辯，並聲明：

06 1、原告之訴駁回。

07 2、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 三、本院之判斷：

09 (一)、系爭大樓於110年9月4日召開之區分所有權人會議所為決
10 議，並無未達系爭規約所定應出席人數，致決議不成立而自
11 始無效之情事存在：

12 1、按區分所有權人會議之決議乃多數區分所有權人基於平行與
13 協同之意思表示相互合致而成立之法律行為，如法律規定其
14 決議必須有一定數額以上區分所有權人及其區分所有權比例
15 出席，此「一定數額以上之區分所有權人出席」，為該法律
16 行為成立之要件。欠缺此項要件，區分所有權人會議決議即
17 屬不成立，尚非單純之決議方法違法問題（最高法院109年
18 度台上字第502號判決意旨可資參照）。

19 2、次按「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得
20 以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權
21 人或承租人代理出席；受託人於受託之區分所有權占全部區
22 分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數
23 超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算」，
24 公寓大廈管理條例第27條第3項定有明文。參以該條文立法
25 意旨謂：「一、為充分保障住戶安全之權益，提昇與維護居
26 住品質，防止有心人士大量蒐集，並掌握委託書，嚴重擾亂
27 管委會會議或選舉之公平性，導致住戶權益被剝奪。爰此，
28 修正區分所有權人因故無法出席管委會會議或選舉時，並委
29 託人他人代理一事。日後委託人與代理人應要有法律上的身
30 分之關係，方能代理出席區分所有權人會議，以防有心人士
31 傷害住戶權益，減少各種弊端與糾紛。二、為糾正現行法及

實務運作之缺失與弊端，代理人宜予適度限縮；另外，實務運作上區分所有權人會議決議事項，與承租人權益關係密切，且委託承租人代理出席亦最為便利，爰予明列」等語，可知該規定係為兼顧區分所有權人行使區分所有權人會議表決權之權利，及區分所有權人會議、選舉之公平，始特別規定區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席，且限制委託人與受託人需具備一定身分關係，又該條文並無「除規約或區分所有權人會議另有規定外」之例外規定，是上開條文所規定均屬於法律之強行規定，自不得由區分所有權人會議加以限制或變更，違反此項規定，依民法第71條規定，自屬無效。

- 3、本件原告為門牌號碼新竹市○○路○段000號7樓、8樓房屋之區分所有權人，即為被告所管理之系爭大樓住戶乙節，為兩造所不爭執，堪可信實。而原告主張系爭大樓於110年9月4日所召開之區分所有權人會議，有區分所有權人委託非公寓大廈管理條例第27條第3項所定得受託出席區分所有權人會議者出席會議之違法情事，則為被告所否認。經查，系爭大樓共計有12戶區分所有權人乙情，業據系爭規約記載甚詳（詳本院卷第79頁、第89頁、第99頁），並有系爭大樓區分所有權人會議歷次會議簽到表在卷可稽（詳本院卷第169頁、第149頁、第111頁），堪可認定。而系爭大樓於110年9月4日召開之區分所有權人會議，其12戶區分所有權人出席狀況如下表所示（詳本院卷第169頁至第177頁會議簽到表及會議出席委託書，未括弧註明者即為本人出席）：

樓層	新竹市光復路二段	
	352號	350號
7&8	朱梅英(女婿謝永新代)	孫玉英(缺席)
6	詹珉	鄭穗生(其子鄭宗易代)
5	彭郁月	張維安 (其他區權人詹珉代)

4	彭郁月	基督教會 (其他區權人詹珉代)
3	彭郁月	李昆翰
1&2	林煜修	陳志傑(承租人陳明智代)

4、原告雖主張訴外人即系爭大樓350號1樓及2樓區分所有權人陳志傑於該次會議委託訴外人陳明智出席，但無出具委託書，且兩人為員工與老闆關係，其出席違反公寓大廈管理條例第27條第3項規定應為無效云云。然查，陳明智為系爭大樓承租人，其承租大樓店面經營眼鏡店並擔任店長，係以承租人身分出席區分所有權人會議乙節，為被告自陳在卷（詳本院卷第314頁），且有委託書在卷可查（詳本院卷第177頁），是其受託出席會議，於法並無不合。

5、至原告主張訴外人即系爭大樓352號7樓及8樓之區分所有權人朱梅英委託其女婿即訴外人謝永新出席區分所有權人會議為不合法乙節，被告並不否認謝永新實為朱梅英之女婿（詳本院卷第211頁言詞辯論筆錄），則謝永新既非區分所有權人朱梅英之配偶、有行為能力之直系血親（女婿為直系姻親），亦非系爭大樓其他區分所有權人或承租人，足見謝永新並無公寓大廈管理條例第27條第3項所定得受託出席區分所有權人會議之資格，依前述規定及說明，謝永新受託出席會議並不合法，應視為朱梅英未出席。

6、據上以觀，該次會議除原告未出席、朱梅英視為未出席外，其餘區分所有權人或係親自出席，或委託適法之受託人出席，是該次會議有效出席人數，共計應有10人。

7、而按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之」，公寓大廈管理條例第31條定有明文。由上開規定可知，區分所有權人會議為決議所應達之出席人數與決議門檻，得以規約另為

規定，則參諸系爭規約於108年11月23日修正後之第2條第3項均規定：「區分所有權人會議及決議：大會之開議，須有全體會員二分之一以上參加(含書面通信代理出席)始得宣布開會，並以出席會議(含書面通信代理出席)過半表決為決議」(詳本院卷第95頁)，足見系爭大樓於110年9月4日所召開之區分所有權人會議，以全體住戶2分之1即6戶以上為出席、出席者過半表決為決議，即得成立。而如前述，110年9月4日區分所有權人會議合法出席人數為10人，已達系爭規約所定6戶以上之出席門檻，應認該次會議所為決議，並無因部分區分所有權人委託非公寓大廈管理條例第27條第3項所定得受託出席區分所有權人會議者出席會議，而有出席人數不足，致決議不成立而自始無效之情事存在。

(二)、原告請求撤銷系爭大樓於110年9月4日召開之區分所有權人會議所為決議，並無理由：

1、按公寓大廈之區分所有權人，得為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人舉行「區分所有權人會議」，並由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員，設立「管理委員會」以執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作(公寓大廈管理條例第3條第7款、第9款參照)。而區分所有權人會議之召集程序、決議方法及決議內容違反法令或管理規約時，其效力如何，公寓大廈管理條例並未予明定，則依該條例第1條第2項之規定：「本條例未規定者，適用其他法令之規定」，衡酌公寓大廈管理委員會為人的組織體，以區分所有權人會議為其最高意思機關，區分所有權人會議之決議，於性質上係多數區分所有權人平行意思表示趨於一致之合同行為而發生一定私法上之效力，與民法上社團法人為規範社員相互權利義務關係而召開之總會決議，二者組成人員、組織性質及決議方式性質相似，故關於區分所有權人會議所為決議之效力，自應適用民法關於社團法人總會決議效力之規定以決之。次按「總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後三個月內請

01 求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程序或決議方法，
02 未當場表示異議者，不在此限」；「總會決議之內容違反法
03 令或章程者，無效」，民法第56條第1項、第2項分別定有明
04 文。則公寓大廈區分所有權人會議所為決議若有違反法令或
05 章程之情事，依上開規定，應依其瑕疵之態樣，定其法律效
06 果。

07 2、原告主張系爭大樓於110年9月4日所召開之區分所有權人會
08 議，未先於開會前10日或前30日以書面載明開會內容通知各
09 區分所有權人，且該次會議有關管理委員之選任事項，實際
10 上是以臨時動議下選出，該次會議所為決議存有違反法令或
11 章程等情事云云，核屬對於區分所有權人會議之召集程序指
12 摘為違法，依前述說明，乃區分所有權人會議所為決議得否
13 撤銷之範疇，原告應依民法第56條第1項規定，於110年9月4
14 日區分所有權人會議決議後3個月內向法院為撤銷之請求，
15 詎原告迄至112年11月24日始提起本件訴訟求為撤銷（詳本
16 院卷第11頁本院收文戳章），則原告之撤銷權既因3個月之
17 法定權利行使期間（即所謂「除斥期間」）已經過而歸於消
18 滅，無從再為行使，原告執此請求撤銷該次會議所為決議，
19 自屬無據。又除斥期間係為求法律關係早日確認及社會之安
20 定，而以法律所預定之權利行使期間，本無從以任何事由予
21 以延長，是本院無由對於原告所主張其有何不可抗力因素而
22 未及請求撤銷決議乙情為審酌，併此敘明。

23 3、原告復主張該次會議紀錄並未依公寓大廈管理條例第34條第
24 1項規定，於開會後15日由主席簽名，送達各區分所有權
25 人，而有違反法令之情事。惟揆之公寓大廈管理條例第34條
26 第1項立法理由為「規定區分所有權人會議之會議紀錄作成
27 方式及送達公告，以為權益依憑」，可見有關會議紀錄作成
28 方式及送達公告，實非區分所有權人會議決議之成立或生效
29 要件，僅屬會議完結後所附隨之通知義務，縱未遵循，究非
30 召集程序或決議方法之違法，原告以此事由主張應予撤銷決
31 議云云，於法自屬無據。

01 (三)、系爭大樓於110年9月4日召開之區分所有權人會議所為有關
02 選任謝永新為系爭大樓管理委員之決議，有違反系爭規約之
03 情事，原告訴請確認該部分決議為無效，應有理由：

04 (1)按「確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
05 益者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存
06 否之訴，亦同」，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂
07 即受確認判決之法律上利益，須因法律關係之存否不明確，
08 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
09 於被告之確認判決除去之者，始為存在。若縱經法院判決確
10 認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法
11 律上利益（最高法院27年台上字第316號、42年台上字第103
12 1號、52年台上字第1240號判例意旨參照）。又確認法律關
13 係成立或不成立之訴，以確認現在之法律關係為限。如過去
14 曾經存在之法律關係，因情事變更，現已不復存在，而不影
15 響其他現在之法律關係，即不得為確認之訴之標的。如過去
16 不成立之法律關係，延至目前仍繼續不存在時，即不失為現
17 在之法律關係，自非不得對之提起確認之訴（最高法院104
18 年度台上字第2047號、98年度台上字第32號判決意旨參
19 照）。準此，確認之訴之提起，必以原告得藉此確認判決立
20 即除去其私法地位當下之危害為限，若此危害已結束或不確
21 定於將來是否發生，仍不得認具有確認利益，尚無許以確認
22 之訴救濟，其訴即欠缺權利保護之必要，而應予駁回。

23 (2)經查，依系爭規約規定，系爭大樓區分所有權人會議所為決
24 議，以全體住戶2分之1即6戶以上為出席、出席者過半表決
25 而為者即得成立；系爭大樓於110年9月4日所召開之區分所
26 有權人會議，共計有效出席人數為10人等情，已詳述如前。
27 次查，系爭大樓於110年9月4日召開之區分所有權人會議，
28 出席者就各表決事項所為表決結果詳如下圖所示（詳本院卷
29 第179頁會議記錄）：

01 表決事項：

1. 是否需要向法院申請，強制孫女士處理房子？依照大廈管理條例 22 條
舉手投票表決：同意執行向法院申請_7_票，反對執行向法院申請_0_票，
不表態_4_票。

02 2. 選三位新委員，再由三位委員選出一位主委。

投票結果：共 11 票（有效票數 10 票，無效票數 1 票）

鄭穗生（樓層 350-6）_10_票。張維安（樓層 350-5）_10_票。

謝永新（樓層 352-7&8）_9_票。林煜修（樓層 352-1&2）_1_票。

新任主委：謝永新，財委：鄭穗生。監委：張維安。

03 3. 此大廈後門門鎖改換電子鎖投票表決。

舉手投票表決同意換鎖_1_票，不同意換鎖_4_票，不表態_6_票。

04 由上可知，該次區分所有權人會議就「是否需要依照公寓大
05 廈管理條例第22條規定向法院申請強制孫女士（註：即原告）
06 處理房子？」、「選任新任管理委員」等表決事項，業經逾
07 出席人數過半數即6票之同意而決議成立，就「大廈後門門
08 鎖改換電子鎖」之表決事項則未獲6票之同意而決議不成
09 立。

10 (3)次查，上開會議既未能就「大廈後門門鎖改換電子鎖」之表
11 決事項為決議，原告就此事項在私法上之地位顯無受侵害之
12 危險，難認其就此內容有何即受確認判決之法律上利益；又
13 上開會議雖決議「依照公寓大廈管理條例第22條規定向法院
14 訴請強制原告處理房屋」，惟嗣後被告並未向法院為何請
15 求，則原告此私法上之地位所受侵害之危險實屬不確定於將
16 來是否發生，亦難認有即受確認判決之法律上利益，是依首
17 揭規定，原告並無對於該等內容提起確認之訴求為確認無效
18 之確認利益。至上開會議作成「選任新任管理委員」之決
19 議，於會議決議後，選任為管理委員之人即於同日互選謝永
20 新任主任委員、系爭大樓350號6樓之區分所有權人鄭穗生任
21 財務委員、系爭大樓350號5樓之區分所有權人張維安任監察
22 委員，復系爭大樓於111年9月4日所召開之區分所有權人會
23 議決議上開管理委員連任一次等情，有各該會議紀錄附卷可
24 稽（詳本院卷第179頁、第161頁），而系爭大樓於110年9月
25 4日所召開之區分所有權人會議決議選任之管理委員，於經
26 決議選任後，迄至改選新任管理委員前，所得行使其管理委

01 員權限及因此衍生之權利義務事項，不因管理委員任期屆滿
02 而不復存在，並為兩造於本件多有所爭執，延至目前仍屬不
03 明確，應認原告對於上開會議所為「選任新任管理委員」之
04 決議自仍有確認利益。

05 (4)又按區分所有權人會議之「決議內容違反法令或章程」者，
06 其決議之效力，應適用前述第56條第2項規定，為無效之決
07 議，區分所有權人得據以求為確認決議無效。而按系爭規約
08 第4條規定：「為處理區分關係所生事務，本社區由區分所
09 有權人及住戶互選管理委員組成管理委員會。管理委員會組
10 成如下：一、主任委員一名。二、財務委員一名。三、監察
11 委員一名。上述委員會之名額合計為3名委員方式組成。主
12 任委員、財務委員、監察委員由區分所有權人任之」，由此
13 規定可知，系爭大樓之區分所有權人及住戶雖均得為系爭大
14 樓管理委員選舉之選舉人，然系爭大樓之管理委員會僅設置
15 3名管理委員，管理委員經選任後應分別擔任管理委員會之
16 主任委員、財務委員、監察委員等職，而該等職位既以規約
17 明定應由區分所有權人任之，應認僅有具備區分所有權人身
18 分者始得為被選舉人而經選任為系爭大樓管理委員，是被告
19 辯稱系爭大樓住戶也能當管理委員云云，尚與系爭規約第4
20 條規定之內容不合，難予憑採。從而，謝永新係系爭大樓區
21 分所有權人朱梅英之女婿，僅為系爭大樓之住戶，並非系爭
22 大樓之區分所有權人乙節，業經認定如前，然系爭大樓於11
23 0年9月4日所召開之區分所有權人會議，猶經出席者投票通
24 過決議選任未具區分所有權人資格之謝永新為系爭大樓管理
25 委員，實違反前述系爭規約之約定，依民法第56條第2項規
26 定，應認該次會議所為有關選任謝永新為系爭大樓管理委員
27 之決議無效，是原告訴請確認該部分決議為無效，應有理由。
28

29 (四)、原告主張系爭大樓於111年9月4日、112年8月26日召開之區
30 分所有權人會議以訴外人謝永新為召集人，屬無召集權人召
31 集會議，該等會議所為決議不存在而無效，為有理由：

01 1、按「區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人
02 身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集
03 人」，公寓大廈管理條例第25條第3項定有明文。觀諸該條
04 文既明定召集人以具區分所有權人身分者為原則，不具此身
05 分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員，完全不
06 得為之，應認此條文乃屬強制規定。而區分所有權人會議之
07 召集程序或決議方法，違反法令或章程時，固應適用民法第
08 56條第1項撤銷總會決議之規定，由區分所有權人請求法院
09 撤銷區分所有權人會議之決議。惟區分所有權人會議如係由
10 無召集權人所召集而召開，既非公寓大廈管理委員會合法成
11 立之意思機關，自不能為有效之決議，且在形式上亦屬不備
12 成立要件之會議，其所為之決議當然自始完全無決議之效力
13 （最高法院94年度台上字第1256號判決意旨參照）。

14 2、經查，謝永新於110年9月4日系爭大樓所召開之區分所有權
15 人會議經決議選任為系爭大樓管理委員，復經各管理委員於
16 同日互選由其擔任被告管理委員會之主任委員，嗣系爭大樓
17 於111年9月4日所召開之區分所有權人會議決議上屆管理委
18 員連任一次等情，業如前述，可知謝永新係自110年9月5日
19 起，至112年8月26日即系爭大樓召開下一年度區分所有權人
20 會議選任新任管理委員止期間，擔任被告管理委員會之主任
21 委員。又查，觀諸系爭大樓為召開111年9月4日、112年8月2
22 6日區分所有權人會議所製作之開會通知單，均具名「清華
23 資訊大樓管理委員會 主任委員謝永新」等語（詳本院卷第1
24 39頁、第105頁），且參系爭規約第1條第1項規定：「區分
25 所有權人會議由本社區全體區分所有權人組成，其定期會議
26 及臨時會議之召開，依本條例（註：即公寓大廈管理條例）第
27 25條之規定，召集人由區分所有權人互推一人產生（第一次
28 由起造人擔任召集人，其後由主任委員擔任）」（詳本院卷
29 第95頁），亦即明定於起造人依公寓大廈管理條例第28條規
30 定為召集人召集區分所有權人會議成立管理委員會後，嗣應
31 由管理委員會主任委員擔任召集人召集區分所有權人會議，

01 應認系爭大樓於111年9月4日、112年8月26日召開之區分所
02 有權人會議，確為時任被告管理委員會主任委員之謝永新所
03 召集。

04 3、惟查，謝永新並非系爭大樓之區分所有權人，其於110年9月
05 4日系爭大樓所召開之區分所有權人會議，雖經出席者投票
06 通過決議選任為系爭大樓之管理委員，然該決議即有違反系
07 爭規約所定僅限具備區分所有權人身分始得選任為管理委員
08 之規定而無效等情，業已詳述如前。則謝永新既非依系爭規
09 約經合法選任之管理委員，其經管理委員互選而擔任被告管
10 理委員會之主任委員，亦非適法，況其並無系爭大樓區分所
11 有權人身分，依前揭公寓大廈管理條例第25條第3項規定，
12 尚不得為合法之召集權人，詎其竟以被告管理委員會主任委
13 員之名義召集系爭大樓111年9月4日、112年8月26日區分所
14 有權人會議，揆諸前揭說明，該等會議係由無召集權人所召
15 集而召開，並非公寓大廈管理委員會合法成立之意思機關，
16 自不能為有效之決議，且在形式上亦屬不備成立要件之會
17 議，該等會議所為之決議當然自始完全無決議之效力，故原
18 告訴請確認該等會議所為決議無效，應屬有據。

19 (五)、據此，系爭大樓於110年9月4日召開之區分所有權人會議，
20 雖有區分所有權人朱梅英委託其女婿謝永新出席會議之不合
21 法情事，然並未使該次會議合法出席人數不足系爭規約所定
22 應出席人數，且會議所為決議亦係獲出席者過半表決而為，
23 應認該次會議所為決議仍成立。而原告訴請撤銷該次會議決
24 議雖無理由，然該次會議所為有關選任謝永新為系爭大樓管
25 理委員之決議，因違反系爭規約而無效，原告請求確認此部
26 分決議為無效，應屬有據。至系爭大樓於111年9月4日、112
27 年8月26日召開之區分所有權人會議，既為無召集權之人謝
28 永新所召集，該等會議所為之決議當然自始完全無決議之效
29 力而應認無效，本院自毋庸就其餘原告所為決議無效或應予
30 撤銷之各項主張再予審究，附此敘明。

31 四、綜上所述，原告訴請確認系爭大樓於110年9月4日召開之區

01 分所有權人會議所為有關選任謝永新為系爭大樓管理委員之
02 決議，及系爭大樓於111年9月4日、112年8月26日召開之區
03 分所有權人會議所為決議均無效，為有理由，應予准許；逾
04 此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

05 五、本件原告未陳明願供擔保請准宣告假執行，故被告陳明願供
06 擔保請准宣告免為假執行，容有誤會，附此敘明。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
08 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此
09 敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第78條。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日
12 民事第一庭 法 官 王佳惠

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 10 月 21 日
17 書記官 黃伊婕