

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第902號

原告 甲○○

訴訟代理人 王智灝律師

被告 臺北市○○區○○○區○○○○○○

法定代理人 丙○○

訴訟代理人 莊國明律師

複代理人 黃若婷律師

戊○○

丁○○

乙○○

上列當事人間請求確認管理委員會決議無效事件，本院於民國110年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告於民國109年12月1日第七屆管理委員會會議中所為「同意與百安消防器材有限公司訂立工程承攬合約書」之決議無效。

訴訟費用由被告負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序事項：

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，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告起訴時之聲明為：確認被告於民國109年11月28日第七屆管理委員會會議中同意與百安消防器材有限公司（下稱百安公司）訂立「工程承攬合約書」之決議無效（見本院110年度士司調字第73號卷〈下稱士調卷〉第8頁）；嗣變更聲明為：確認被告於109年12月1日第七屆管理委員會會議（下稱系爭會議）中「同意與百安公司訂立之工程承攬合約書」之決議（下稱系爭決議）無效，有民事準備書（一）狀可稽（見本院卷第86頁），核係基於同一基礎

事實所為，依前揭規定，自應准許。

二、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。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因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。又公寓大廈區分所有權人會議，係區分所有權人為共同事務暨涉及權利義務等有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議，為公寓大廈管理條例第3 條第7 款所明定；而區分所有權人會議之決議，係多數區分所有權人集合之意思表示而成立之法律行為，雖非法律關係本身，然其所為決議常為多數法律關係基礎，該法律關係基礎事實存否如生爭執，公寓大廈區分所有權人之私法上地位即有受侵害之危險。查被告確有於109 年12月1 日做成系爭決議（詳後述），而原告主張系爭決議無效，既為被告所否認，而系爭決議是否有效成立，攸關原告所屬社區管理委員之職權範圍、罷免程序、公共經費之使用基準、公共區域設備之增設與否等，影響原告區分所有權人之權益，致其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，是原告就本件訴訟自有即受確認判決之法律上利益，被告以其未於109 年12月1 日做出系爭決議及原告並非管理委員會委員，抗辯原告就本件訴訟無確認利益云云，尚非可採。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

(一)被告為臺北市北投區文化社區（下稱系爭社區）管理委員會，其就共有部分之「消防改善工程」，於109 年12月1 日之系爭會議中，決議同意與百安公司訂立「工程承攬合約書」，工程總價額含稅為新臺幣（下同）133 萬元，此有被告之前總幹事甲○○提供予伊之當日錄音檔可證。又系爭決議並未做成書面紀錄，而係以出席系爭會議之被告之全體八位管理委員，伴隨主任委員於「工程承攬合約書」簽署頁簽

01 名之方式為之。惟出席系爭會議之部分管理委員不具合法管
02 理委員資格，且出席系爭會議之管理委員人數並未達有效成
03 立之要求，應認系爭決議違法無效。

04 (二)伊為系爭社區之區分所有權人，被告所為系爭決議違反規約
05 應屬無效，原告並曾將無效之理由告知被告之管理委員，惟
06 為其所否認。系爭決議涉及系爭社區公共事務及財務監督之
07 運作，對原告之權益自有影響，原告法律上之地位確有不安
08 之狀態，且此不安狀態得以本件確認訴訟予以除去，應認原
09 告提起本件訴訟係有確認利益。

10 (三)系爭決議有諸多瑕疵：

11 1.出席系爭會議之管理委員唐美雲、王琮民並不具合法管理
12 委員資格：

13 (1)按「管理委員由區分所有權人選任住戶若干人任之」，
14 公寓大廈管理條例第3條第9款、系爭社區之住戶規約
15 (下稱系爭住戶規約)第5條第1項定有明文。次按
16 「被告之管理委員合計9名，並得置候補委員若干名」
17 系爭住戶規約第5條第2項定有明文。再按「被告之管
18 理委員選舉由各推選區區分所有權人以無記名單記法推
19 選，並得以得票數較多者為當選，次高票以後者均為候
20 補委員」，系爭住戶規約第6條第1項前段明文，而於
21 系爭住戶規約第6條第2項亦規定管理委員選舉劃分九
22 個推選區，每個推選區選出一名管理委員，同條第4項
23 亦規定「採互選制，各區分所有權人相為選舉與被選舉
24 人」。由上可知，被告之管理委員總計九名，採互選
25 制，各區分所有權人相為選舉與被選舉人，由各推選區
26 之區分所有權人無記名單記法選任各區住方為該區管理
27 委員，並以得票數較多者為當，此亦符合公寓大廈管理
28 條例第3條第9規之規定。

29 (2)查簽名於「工程承攬合約書」簽署頁即為系爭決議之被
30 告之全體八位管理委員，其中二位即唐美雲、王琮民，
31 係由被告依管委會缺額委員補選辦法（下稱系爭補選辦

01 法)徵召之管理委員，惟因系爭補選辦法超出規約授
02 權，依系爭補選辦法所徵召委員即唐美雲、王琮民應不
03 具合法資格。依系爭住戶規約第6條第6項、第7項規
04 定，可知僅管理委員之定期改選應於區分所有權人會議
05 行之，補選則授權管理委員會另訂規定，即無須召集區
06 分所有權人會議，僅為部分缺額之推選區進行管理委員
07 之補選，而係可由缺額之推選區互選選任管理委員，惟
08 仍應遵行前述管理委員由各推選區之區分所有權人互選
09 制，故系爭住戶規約第6條第6項授權管理委員會就補
10 選方式另訂之規則，未明文授權採行何種補選方式，自
11 仍應遵循管理委員由各推選區之區分所有權人互選制。
12 而系爭補選辦法所定第一階段以徵召而非缺額選區互
13 選，已有違前述管理委員互選制，第二階段更能跨區徵
14 召，亦違前述規約規定由各推選區之區分所有權人互
15 選，因此系爭補選辦法採「徵召」甚至跨區推選徵召之
16 方式補「選」管理委員，顯已違反前述系爭住戶規約就
17 「管理委員由各推選區之區分所有權人互選制」之基本
18 制度，已然超出系爭住戶規約第6條第6項之授權，應
19 屬無效，依系爭補選辦法徵召而非由各推選區之區分所
20 有權人互選之唐美雲、王琮民，自非合法之管理委員。

21 2.出席系爭會議之管理委員人數未達系爭決議有效成立之要
22 求：

- 23 (1)按「共有部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，
24 支用金額逾100萬元者，須經全體管理委員會委員（九
25 名）出席，並須經全體（九名）同意決議後行之」，系
26 爭住戶規約第13條第3項第9款、同條第4項分別定有
27 明文。前述規約業特別以括號載明全體委員必須為9
28 名，即應經9名管理委員出席決議。如此規定乃在於系
29 爭住戶規約第6條第2項將系爭社區共劃分為9個選
30 區，而超過100萬元之改良等事務，實屬重大，務求每
31 一選區均有選任而能代表之委員，予以監督、參與。

01 (2)查系爭決議係為系爭社區共有部分之「消防改善工程」
02 而為，且工程總價為133 萬元，已超出100 萬元，應屬
03 共有部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，依系
04 爭住戶規約第13條第3 項第9 款、第4 項規定，應經全
05 體管理委員9 名出席並全體同意決議後行之。次查原告
06 本擔任被告之第7 屆管理委員，於109 年8 月20日辭
07 任，被告之第7 屆全體管理委員僅餘8 位，而其中二位
08 委員不具管理委員之合法資格，業如前述，故全體委員
09 僅餘6 位即乙○○、黃國祥、康玉琴、丙○○、張德
10 明、李緞，是以，依前開法規、系爭住戶規約，系爭會
11 議出席合法管理委員並未達9 名，未符合系爭決議有效
12 成立之要求，而應屬無效。

13 (3)縱使唐美雲、王琮民之管理委員資格合法。惟系爭住戶
14 規約第13條第3 項第9 款、第4 項業已明文規定9 名委
15 員出席之人數，而系爭住戶規約第8 條第5 項後段自僅
16 得於系爭住戶規約第13條第3 項第9 款、第4 項以外之
17 事項，方可降低委員人數。再者依系爭住戶規約第8 條
18 第5 項後段，亦規定須經委員會決議通過始可降低委員
19 人數，然而系爭決議日期為109 年12月1 日，其後之同
20 年月18日、110 年3 月26日、同年4 月23日之會議記
21 錄，均仍載明「應出席委員9 人、本次會議應到委員9
22 員」等語，顯知系爭決議前，被告並未決議通過降低委
23 員人數至8名，而應出席之管理委員仍為9 名，系爭決
24 議僅8 名委員出席，仍未符合系爭住戶規約第13條第3
25 項9 款、第4 項要求之出席人數，系爭決議當屬無效。

26 (四)爰聲明：確認被告109 年12月1 日第七屆管理委員會中同
27 意與百安公司訂立「工程承攬合約書」之決議無效。

28 二、被告答辯：

29 (一)原告訴請確認被告所為系爭決議無效。惟被告於109 年12月
30 1 日並未召開管理委員會，更未做出系爭決議，原告復未舉
31 證證明被告曾於當日作出上述決議，且原告並非管理委員會

委員，原告據以主張法律關係基礎事實並不存在，此一不存在之情形並無不明確情事，無以確認判決將之除去之必要。被告係於109年11月20日召開管理委員會討論「109年度消防申報進度討論案」，提案說明：「109年度社區消防申報，經台北市消防局11月2日到社區複檢後，開立消防安全檢（複）查不合規定限期改善通知單…並必儘快找消防機電公司估價、比價後在限期內逐項改善完成」。最後並決議「委員一致通過，11月25日晚上8：00開臨時會比價」。為此被告於109年11月25日再度召開管理委員會，討論「109年度社消防申報進度（消防缺失改善工程）案」，提案說明敘稱：「這次報價有三家廠商參與報價，…訂定12月1日比價後最低價者施工，並與廠商簽訂改善工程合約」，經委員一致決議通過。可知被告係因社區消防設施缺失，而於109年11月20日及11月25日兩次決議施作「消防缺失改善工程」，因有3家廠商表達承作意願，被告遂於109年11月25日決議「109年12月1日比價後最低價者施工」。而於109年12月1日百安公司、合晟機電有限公司、邦順科技有限公司3家廠商均到場，並提出報價，被告依據109年11月25日「比價最低價者施工」之決議，經於109年12月1日比價後，由最低價之百安公司得標，並於當日簽訂工程承攬合約書。故109年12月1日被告只進行比價選商及簽訂合約，並無再行開會做何決議，被告所提確認本不存在之管理委員會決議無效之訴，難認有確認利益；又系爭工程已於110年2月2日經消防複查通過，並於110年5月14日付訖工程款，有驗收及付款簽呈可稽。原告主觀上認知被告同意被告與百安公司簽訂「工程承攬合約書」之不安狀態，縱經法院判決確認，亦不能加以除去，則原告所提本件確認之訴並無即受確認判決之法律上利益。

(二)被告與百安公司簽訂工程承攬合約書，係經全體管理委員之同意，合於系爭住戶規約之規定。被告係由主任委員乙○○為代表人，於109年12月1日與百安公司簽訂工程承攬合約

書，以133 萬元將「消防改善工程」發包予百安公司施作，被告遵循系爭住戶規約第13條第3 項第9 款、第4 項之規定，除於工程承攬合約書加蓋管理委員會及主委章外，並由主委乙○○及全體委員黃國祥、康玉琴、丙○○、唐美雲、張德明、王琮民、李緞簽名其上，以示本案確經全體管理委員同意後始行簽約、發包施作，並無原告所指未經全體委員同意之情。

(三)系爭住戶規約第8 條第5 項：「管理委員於任期內連續三次或累計6 次不出席委員會議，委員資格自動喪失，由候補委員遞補之，該委員不得異議。無人遞補經委員會通過，降低委員人數至遴選出接任委員人選止。」，第9 條第2 項規定：「管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期至原任期屆滿之日止。無候補委員者，委員得補選之。」為解決區分所有權人消極不願遞補管理委員空缺問題，爰於系爭住戶規約第6 條第6 項規定：「管理委員缺額補選方式，授權管理委員會另訂規則，並逕自執行。」，被告爰依第6 條第6項規定，於109 年6 月16日召開管理委員會，討論並制定系爭補選辦法，決議採二階段徵召，其辦法：第一階段由缺額選區優先徵召；第二階段跨選區，但不跨甲、乙區方式徵召，如甲區（1-6 ）、乙區（7-9 ）、第8 選區缺額可由1-6選區徵召、第8 選區可由7-9選區徵召。若第一階段無法順利執行時，則採第二階段實施，自109 年6 月16日生效，有該次管理委員會會議記錄為據。被告於108 年9 月7 日召開第七屆第二次區分所有權人會議，於該次會議中選任乙○○、湯永康、陳樹文、許義能、朱雯玲、張德明、黃志宏、黃秋芳及原告等9 人為管理委員，另選出康玉琴、丙○○、李緞、黃國祥為候補委員，有會議記錄為憑。嗣後擔任管理委員之原告於109 年8 月辭職、管理委員陳樹文與黃志宏亦於109 年2 月辭職，均已喪失委員資格；委員湯永康、許義能、朱雯玲、黃秋芳則連續三次不出席管理委員會，依系爭住戶規約第8 條第5 項規定已自動喪失委員資格，渠等7 人

01 所遺管理委員空缺應由候補委員遞補之，無候補委員者，由
02 被告依補選辦法徵召適當人選遞補之，若仍無人遞補，經管
03 理委員會通過，降低委員人數至遴選委員接任委員人選為
04 止。

05 (四)原告與黃志宏與陳樹文辭任管理委員職位後，遺缺由被告依
06 補選辦法分別徵召唐美雲、王琮民遞補遺缺，原管理委員陳
07 樹文遺缺則由候補委員康玉琴遞補。管理委員湯永康、許義
08 能、朱雯玲、黃秋芬連續三次不出席委員會議，其等委員資
09 格自動喪失，黃秋芬遺缺由候補委員李緞遞補、湯永康遺缺
10 由候補委員丙○○遞補、許義能遺缺由候補委員黃國祥遞
11 補。朱雯玲遺缺無人願意遞補，被告徵召不成，有第七屆管
12 理委員會委員異動表可參。爰經管理委員會依住戶規約第8
13 條第5 項規定降低管委會人數至8 人。故109 年12月1 日被
14 告與百安公司簽訂系爭合約書時，管理委員會只有8 人，8
15 人一致同意被告與百安公司簽訂系爭合約書，合於住戶規約
16 規定。

17 (五)系爭住戶規約第6 條第1 項固規定：「委員選舉由各推選區
18 區分所有權人以無記名單記法推選，並以得票數較多者為當
19 選」每個推選區區分所有權人所選出之管理委員，若怠於履
20 行職務，履不出席管理委員會或如原告般無故辭去管理委員
21 會一職者，將使管理委員會之運作陷於癱瘓，若某推選區之
22 管理委員出缺而該推選區之候補委員無遞補意願，亦無區權
23 人願受徵召遞補缺額時，即顯示該推選區之區分所有權人對
24 社區公共事務漠不關心，此際，若仍拘泥於「由各推選區區
25 分所有權人推選」之規定，將使管理委員缺額之遞補無法落
26 實，反而有害於社區區權人之公共利益。故系爭住戶規約第
27 6 條第6 項授權管理委員會另訂之規則，自應有所權變，並
28 維持彈性，不宜拘泥於自缺額之推選區徵召。系爭住戶規約
29 第6條第6 項並未限制管理委員會於補選管理委員時，應依
30 住戶規約第6 條第1 項規定辦理，則被告所制定之系爭補選
31 辦法即可實際解決問題，且可維護公共利益，並未逾系爭住

01 戶規約之授權。而系爭社區之區分所有權人參與公共事務之
02 意願甚低，常有獲選之管理委員無故辭職，或於任內連續3
03 次或累計6 次不出席管理委員會議，喪失委員資格，應由候
04 補委員遞補，而候補委員又不願遞補之情形，為解決委員缺
05 額問題，方於系爭住戶規約第6 條第6 項規定：「管理委員
06 缺額遞補方式，授權管委會另訂規則，並逕自執行」，因
07 此，被告依上開規定，於109 年6 月16日召開管理委員會，
08 決議通過系爭補選辦法，而系爭補選辦法係依系爭住戶規約
09 授權而訂定，並經管理委員會討論通過，絕無超出系爭住戶
10 規約授權情事，依系爭補選辦法所徵召之委員，當然具備合
11 法委員資格。

12 (六)系爭住戶規約第8 條第5 項最遲於108 年9 月17日就已制定
13 施行，而該條項所稱「無人遞補經委員會通過，降低委員人
14 數至遴選出接任委員人選止」，並無一定形式，被告於109
15 年11月20日、11月25日為決議時，係經全體8 名委員出席，
16 一致做出決議，既已做出決議，則會議之過程，已足資辨別
17 確經委員會通過降低委員人數，其後109 年12月1 日之選商
18 簽約，亦係本此原則辦理。上開條項規定係屬權宜措施，在
19 委員員額9 人，但遇委員出缺，無人願意遞補情形，為求實
20 際解決問題，只好降低委員人數，至選出接任委員人選止。
21 至於降低至幾人，則視管理委員會開會時，無人願意遞補之
22 委員缺額多少而定，未必均為8 人，也可能降至7 人或更
23 少，至於何時補滿委員亦屬未定，可能很快也可能很慢，可
24 能本屆徵召補選無望永無接任委員。故管理委員會記錄只能
25 記載「應出席9 人」，再依實際從缺委員人數，記載「○位
26 委員從缺」，而管理委員會按降低委員人數後之委員總數運
27 作、執行，即係「經委員會通過」。

28 (七)原告本為管理委員會之財務委員，未盡其責無故辭職致使管
29 理委員會運作陷入困難，已難辭其咎，當社區消防出現缺
30 失，危及社區公共安全，主管機關發出限期改善通知，管理
31 委員會自當積極改善缺失，以保障住戶身家性命，此一攸關

01 公益之重大事務，卻遭原告百般阻撓，管理委員會克服萬難
02 依合法程序發包施作之「消防缺失改善工程」業已完工驗收
03 合格，正式啟用，社區住戶全體受惠，除原告一人外，社區
04 住戶全員擊掌稱慶，唯獨原告仍不善罷再提本件訴訟，其訴
05 訟利益幾近於零，社區卻因其訴訟而蒙受損失，原告提起本
06 件訴訟，違反公共利益，係以損害他人為主要目的，實為權
07 利濫用，其訴顯無理由。

08 (八)並聲明：原告之訴駁回。

09 三、本院之判斷

10 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
11 民事訴訟法第277 條前段定有明文。又按確認法律關係不存
12 在之訴，如被告主張其法律關係存在時，應由被告負舉證責
13 任（最高法院42年台上字第170 號民事判決意旨參照）。本
14 件原告為系爭社區之區分所有權人，且被告係於109 年12月
15 1 日與百安公司簽訂工程承攬合約書，被告之管理委員8 人
16 亦於該合約書上為簽名等情，為兩造所不爭，並有工程承攬
17 合約書可證，堪信屬實。兩造各以前揭情詞為主張及抗辯，
18 是本件之爭點則為：1.原告提本件訴訟是否有確認利益？2.
19 被告所制定系爭補選辦法是否有逾越系爭住戶規約之授權範
20 圍？3.依系爭補選辦法所徵召之管理委員唐美雲、王琮民是
21 否具備合法資格？4.被告於109 年12月1 日與百安公司簽訂
22 工程承攬合約書，是否合於系爭住戶規約第13條第3 項第9
23 款、第4項之規定。茲於下列分點詳論之。

24 (二)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
25 者，不得提起之，民事訴訟法第247 條第1 項前段定有明
26 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存
27 否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項
28 危險得以對於被告之確認判決除去之者而言。又公寓大廈區
29 分所有權人會議，係區分所有權人為共同事務暨涉及權利義
30 務等有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議，為公
31 寓大廈管理條例第3 條第7 款所明定；而區分所有權人會議

之決議，係多數區分所有權人集合之意思表示而成立之法律行為，雖非法律關係本身，然其所為決議常為多數法律關係基礎，該法律關係基礎事實存否如生爭執，公寓大廈區分所有權人之私法上地位即有受侵害之危險。查被告確有於109年12月1日做成系爭決議（詳後述），本件原告主張系爭決議無效，既為被告所否認，而系爭決議是否有效成立，攸關原告所屬社區管理委員之職權範圍、罷免程序、公共經費之使用基準、公共區域設備之增設與否等，影響原告區分所有權人之權益，致其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，是原告就本件訴訟自有即受確認判決之法律上利益，被告以其未於109年12月1日做出系爭決議及原告並非管理委員會委員，抗辯原告就本件訴訟無確認利益云云，尚非可採。

(三)被告於109年12月1日確有作成系爭決議：

1.經查臺北市政府消防局於109年11月2日至系爭社區為消防安全檢查認有下列缺失：「一、滅火器數量不足。二、室內消防栓設備：(一)箱內裝備損壞(二)緊急電源故障(三)放水壓力不足。三、泡沫滅火設備：(一)泵浦組件故障(二)電液量不足(三)緊急電源故障(四)一齊開放閥故障。四、火警自動警報設備：(一)探測器損壞(二)受信總機故障(三)火警警鈴故障(四)緊急電源故障。五、標示設備：出口標示燈故障」，並請被告於7日內提出改善計畫書或意見陳述書，且另定於109年11月22日再到系爭社區複查。此有臺北市政府消防局消防安全檢（複）查不合規定限期改善通知單可參（見本院卷第134頁）。再依被告109年11月20日管理委員會之會議記錄：「參、議題討論【議案一】109年度消防申報進度討論案。【說明】109年度社區消防申報，經台北市消防局11/2到社區複檢後，開立消防安全檢（複）查不合規定限期改善通知單，消防各項缺失很多；尤其今年台北市政府特別重視發電機缺失問題，而我們社區發電機都是故障無法啟動，整個消防系統是嚴重的癱瘓，必須儘快

找消防機電公司估價、比價後在限期內逐項改善完成。

【決議】委員一致通過，11／25晚上8：00開臨時會比價」。再依被告於109年11月25日之管理委員會會議記錄：「壹、主席報告：2. 今天是臨時會議主要的討論是消防機電方面的缺失改善工程，非常謝謝兩位列席的廠商代表人。貳、議題討論：【議案一】109年度消防申報進度（消防缺失改善工程）討論案。【說明】列席廠商合晟劉Mr報告：敝公司是承包109年度消防申報廠商，實按社區消防缺失作申報，不能不實，等消防局複查後，才可作消防缺失的改善工程後續估價、方案的動作。列席廠商百安消防廖Mr報告：11月15左右陪同唐委員等檢查過社區的發電機的情況，基本上都能發動只要修繕就ok。這次報價有三家廠商參與報價，百安消防有限公司、合晟機電有限公司、邦順科技有限公司。因消防缺失改善工程完成時間，消防局給社區展延到110年1月31日最後期限複查。訂定12月1日比價後最低價者施工，並與廠商簽訂改善工程合約。」此有上開會議記錄可佐（見本院卷第128至132頁）。依上開之事證可知，被告所為109年11月20日、同年11月25日之會議，均係為系爭社區之共同部分之消防設備缺失之改善而尋求合格之廠商施作，惟尚未為正式之決議，而係決議「訂於同年12月1日行比價程序，並與最低價之廠商簽訂改善工程合約」，不但尚未決定得標之廠商，亦未決定系爭改善工程之價格，是以被告於109年11月25日，並未作成「同意與百安公司訂立工程承攬合約書」之決議，要屬無疑。

2.嗣於109年12月1日被告之比價程序之會議中，百安公司、合晟機電有限公司、邦順科技有限公司3家廠商均到場，並提出報價，被告依據109年11月25日「比價最低價者施工」之決議，進行比價程序後，始於當日始確定係由百安公司得標，並決議於於當日與百安公司簽訂工程承攬合約書」。再參以被告於109年12月1日雖未另行做成會

議記錄，惟依原告所提之社區總幹事於當天晚上被告開會時之現場錄音譯文，亦可知，於當天雖未以正式會議行之，亦無會議記錄，甚至亦有委員稱今天本來就是來簽約的，沒有要開會，沒有什麼議題要討論，惟各委員均相互就應與何家廠商訂約之相關問題為討論，甚且王琮民委員亦稱：「百安的直接舉手，現場財委（即丙○○）、監委（即康玉琴）、唐委員（即唐美雲、李委員（即李緞）、張委員（即張德明）、王委員（即王琮民）、副主委（即黃國祥）舉手贊成」，亦即現場之八名委員係以舉手之方式為決議，而同意與百安公司簽訂「工程承攬合約書」，此有錄音譯文可稽（見本院卷第98至107 頁）。足認被告於109 年12月1 日，確有由上開八名委員共同為系爭決議，應堪認定。

(四)系爭決議由上開八名委員所為，應屬違反系爭住戶規約而無效：

- 1.系爭社區曾於108 年9 月7 日召開區分所有權人會議，修訂系爭住戶規約，其中第6 條第1 項規定：「委員選舉由各推選區區分所有權人以無記名單記法推選，並以得票數較多者為當選，次高票以後者均為候補委員。得票數相同時以抽籤決定。委員之任期自選任之日起為期兩年，連選得連任一次」，同條第6 項規定：「管理委員缺額補選方式授權管理委員會另訂規則並逕執行」，此有系爭社區第七屆第二次區分所有權人會議記錄可稽（見本院卷第68至73頁）。參以同條第6 項規定係因一般社區內之區分所有權人參與公共事務之意願本即偏低，遇有因管理委員辭職或以消極方式連續或經常性不出席管理委員會而使管理委員會之運作困難，甚至陷於癱瘓而訂定之權宜措施，是以系爭住戶規約第6 條第6 項所規定之「管理委員缺額補選方式」既授權管理管委會另訂規則，亦即有意鬆綁有關第一項之管理委員選舉由各推選區區分所有權人互推之規定，而於管理委員有缺額，而經區分所有權人選任之管理

01 委員及候補委員亦已無人可擔任時，授權管理委員會另訂
02 相關之補選委員規則以因應並維護管理委員會之正常運
03 作，以維護社區區分所有權人之權益。是以被告於109 年
04 6月16日之管理委員會決議通過之系爭補選辦法所載「第
05 一階段：由缺額選區優先徵召。第二階段：跨選區，但不
06 跨甲、乙區徵召。（擴大範圍）如甲區（1-6 選區），乙
07 區（7-9 選區），第三選區缺額可由1-6 選區徵召，第八
08 選區缺額可由7-9 選區徵召，以上，若第一階段無法順利
09 執行時，採本階段徵召」等內容，雖以「徵召」之方式而
10 改變系爭住戶規約第6 條第1 項所定之「由各推選區住戶
11 推選」之方式，應認並無違系爭住戶規約授權之範圍。

12 2.按管理委員會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委
13 員所設立之組織，旨在執行區分所有權人會議決議事項及
14 公寓大廈管理維護之工作，此觀公寓大廈管理條例第3 條
15 第9 款規定即明，亦即管理委員會與該各區分所有權人間
16 分別存有委任關係，且公寓大廈管理條例亦明定其職務，
17 換言之，此種委任關係並非針對具體事務為委任，而係概
18 括之委任，而委任關係係以當事人之信賴關係為基礎所成
19 立之契約。按系爭補選辦法所定之「徵召」係屬權宜措
20 施，係於區分所有權人選任之管理委員及候補委員亦已無
21 人可擔任時，而無庸召開區分所有權人會議，得由「管理
22 委員會」徵召有意願之住戶擔任管理委員，以維護社區事
23 務之順利進行。惟所謂徵召應不該當於私相授受，而得由
24 管理委員會之任一人自由指定由何人擔任管理委員，是以
25 就系爭補選辦法雖未就「徵召」訂定具體之方式，亦未明
26 定須徵召原缺額之選區之住戶為委員，亦即雖得不經召開
27 區分所有權人以選舉之程序，惟仍須具備公開透明之程
28 序，以使其他有意願接受徵召之區分所有權人皆有獲徵召
29 之機會，或是將徵召人員事先公告予區分所有權人知悉，
30 以使區分所有權人得以知悉被告已開始進行「徵召」之程
31 序，及何人業經被告徵召而將代表區分所有權人行使其權

01 益，始符管理委員與區分所有權人間之委任關係之基本信
02 賴關係。而被告雖陳稱係原告於109 年8 月間辭去委員職
03 務後，由主任委員乙○○徵詢與原告同為第二選區之唐美
04 雲，獲其同意，而由被告於109 年9 月4 日予以徵召，並
05 由被告通知唐美雲出席109 年9 月4 日之臨時會，先經管
06 理委員會確認徵召後，在出席人員欄上簽名，參加討論。
07 嗣於委員黃志宏於109 年2 月間辭去委員職後，管理委員
08 會總幹事徵詢里長意見，里長推薦與黃志宏同一選區之王
09 琮民，經總幹事轉向管理委員會推薦後，管理委員會於10
10 9 年7 月9 日予以徵召，並由被告通知王琮民出席109 年
11 7 月9 日之臨時會，先經管理委員會確認徵召後，在出席
12 人員欄上簽名，參加討論。又管理委員會係由區分所有權
13 人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行區
14 分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護之工作，此
15 觀公寓大廈管理條例第3 條第9 款規定即明，亦即管理委
16 員會與該各區分所有權人間分別存有委任關係，且公寓大
17 廈管理條例亦明定其職務，換言之，此種委任關係並非針
18 對具體事務為委任，而係概括之委任。是以，縱使被告係
19 行「徵召」程序，雖系爭住戶規約或系爭補選辦法並未就
20 「徵召」並明定須經何種之方式為之，惟其既係以「徵
21 召」代替區分所有權人之選舉，因此，最低限度亦應使區
22 分所有權人知悉被告已開始進行「徵召」程序，係為全體
23 區分所有權人徵召管理委員，而非私相授受，而由主任委
24 員自行私下詢問特定住戶後，再通知其到管理委員會開會
25 即確定已完成徵召而為正式之管理委員。是以，就被告對
26 唐美雲、王琮民二人之徵召程序，既未為社區住戶所知
27 悉，無疑係將管理委員之職位私相授受，徵召程序確有嚴
28 重瑕疵，而不合系爭住戶規約授權之意旨。綜上，本院認
29 被告對唐美雲、王琮民二人之「徵召」有上開嚴重之瑕
30 疵，雖該等瑕疵非屬不能補正，惟於該等瑕疵未經補正
31 前，唐美雲、王琮民二人應不具有管理委員之資格。

01 3.再按管理委員會為共有部分及其相關設施之拆除、重大修
02 繕或改良而支用金額逾新台幣壹佰萬元者，須經全體管理
03 委員會委員（九名）出席，並須經全體管理委員同意決議
04 後行之。系爭住戶規約第13條第3 項第9 款、第4 項分別
05 定有明文。本件被告所為109 年11月20日、同年月25日及
06 同年12月1 日之系爭決議，均係為系爭社區之共同部分之
07 消防設備缺失之改善而尋求合格之廠商施作，且其改善該
08 等缺失之金額高達133 萬元，自應屬系爭住戶規約第13條
09 第3 項第9 款、第4 項所規定「應經全體管理委員會委員
10 （九名）出席，並須經全體管理委員同意決議後行之」之
11 事項。經查，系爭住戶規約上開規定業已特別以括號載明
12 全體委員必須為9 名，即應經9 名管理委員出席決議，乃
13 在於系爭住戶規約第6 條第2 項將系爭社區共劃分為9 個
14 選區，而超過100 萬元之改良等事務，實屬重大，務求每
15 一選區均有選任而能代表之委員，予以監督、參與，應無
16 疑義。而系爭決議係為系爭社區共有部分之「消防改善工
17 程」而為，且工程總價為133 萬元，已超出100 萬元，應
18 屬共有部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，依系
19 爭住戶規約第13條第3 項第9 款、第4 項規定，自應經全
20 體管理委員9 名出席並全體同意決議後行之。然查，因一
21 般社區內之區分所有權人參與公共事務之意願本即偏低，
22 遇有因管理委員辭職或以消極方式連續或經常性不出席管
23 理委員會而使管理委員會之運作困難，甚至陷於癱瘓而致
24 危害全體區分所有權人之權益時，區分所有權人自得就此
25 情形於住戶規約另訂相關補救之權宜措施，此亦為系爭住
26 戶規約第6 條第6 項規定「管理委員缺額補選方式授權管
27 理委員會另訂規則並逕執行」之精神所在。而系爭住戶規
28 約第8 條第5 項亦規定：「管理委員於任期內連續三次或
29 累計六次不出席委員會議，委員資格自動喪失，由後補委
30 員遞補之，該委員不得異議。無人遞補經委員會通過，降
31 低委員人數至遴選出接任委員人選止。」亦係於經區分所

有權人選任之管理委員有因辭職或資格喪失時，候補委員亦已無人選可遞補時，再經管理委員會依系爭補選辦法為「徵召」後，亦無人願擔任管理委員時，自得依上開規定由管理委員會決議通過後，降低委員人數至遴選出接任委員人選止。

4.系爭住戶規約第8條第5項既規定「得由管理委員會通過，降低委員人數至遴選出接任委員人選止」，而該規定亦與第13條第3項第9款、第4項「須經全體管理委員會委員（九名）出席，並經全體管理委員同意決議後行之」所規定之「管理委員九名」有所違背。惟查，系爭住戶規約第13條所規定者係「管理費、公共基金之管理及運用」，依該條第2項之規定，除該條第1項第9款、10款規定外，金額在5萬元以上至100萬元者，僅須由管理委員會出席委員過半數之決議通過（參系爭住戶規約第8條第3項規定），而於「共同部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良」且金額逾100萬元者，則須經管理委員會委員（九名）出席，並須經全體管理委員同意決議後行之，於同條第14條則另規定金額若動用公共基金且逾500萬元須另召開區分所有權人會議決議之程序。而參以社區共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良確為管理委員會之重要職責，是以維護管理委員會之正常運作實屬社區事務正常運行所不可或缺，因此上開「管理委員會（九名）出席」之註記，應僅係特別要求於管理委員人數為九名時，須九名委員全體一致同意之決議始得為之。若係依住戶規約所規定之「法定程序」降低人數至八名，甚或七名時，亦同可由該八名或七名之委員共同決議為之，始符合該規約之意旨，而達維護全體區分所有權人之權益之目的。

5.又系爭住戶規約第8條第5項規定「得由管理委員會通過，降低委員人數至遴選出接任委員人選止」，惟此乃實際變更系爭住戶規約第5條第1項前段、第2條、第6條

第2 項、第6 項、第9 條第2 項之規定：「為處理區分所有關係所生事務，本社區由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會」、「前項委員名額，合計九名，並得置候補委員若干名」、「…合計應選委員九名成立委員會」、「管理委員缺額補選方式授權管理委員會另訂規則並逕執行」、「管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期至原任期屆滿之日止。無候補委員者，委員得補選之」。依上開規定，可知管理委員會之組織須由九名管理委員組成，若管理委員出缺時則由候補委員遞補，若已無候補委員可遞補時，管理委員會可召開區分所有權人會議行補選程序，亦可依經授權制定之系爭缺額補辦選辦法行「徵召」程序，若徵召亦有困難時，甚至可經管理委員會之決議降低委員人數至遴選出接任委員人選止。此既為系爭住戶規約所明定，即有規範區分所有權人及被告之效力。縱規約未明定須將徵召情形或降低管理委員人數之情形公告週知，惟上開「得由管理委員會通過，降低委員人數至遴選出接任委員人選止」降低委員人員既屬系爭住戶規約所明定之變更管理委員會之組織架構，則被告（即管理委員會）欲行此程序，必先讓全體區分所有權人知悉目前已無候補委員可遞補，且已行徵召程序後仍未達法定之九名委員之員額，最後始得變更管理委員會之組織架構，而為系爭住戶規約第13條第3項第9款、第4項之決議，此應屬必經之程序，而不得於無候補委員會可遞補時，率爾逕行認定已依系爭補選辦法徵召無著，而逕行降低管理委員之人數而為系爭住戶規約第13條第3 項第9 款、同條第4 項規定所特別明定之「共同部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，且金額逾100 萬元者，則須經管理委員會委員（九名）出席，並須經全體管理委員同意決議後行之」之有關社區之決議事項。經查，被告徵召唐美雲、王琮民之程序，存有重大之瑕疵，已如前述；再者，被告稱於系爭決議時係因已無其他人員可供徵召，惟被告並未將

其已依系爭補選辦法進行徵召程序之相關事宜告知全體區分所有權人，則於斯時是否仍有其他有意願或有能力擔任管理委員之人願意供徵召而擔任，尚不得可知，自不得逕以主觀認定已達「已無其他人員可供徵召」之情；況依被告提出其於109年12月1日為系爭決議前舉行之管理委員會會議記錄，尚有109年7月9日、109年9月4日、109年11月20日、109年11月25日之會議，此有會議記錄可參（見本院卷第128至130、132、166至170、172至178頁），亦從未有依第8條第5項規定降低管理委員之人數及已由管理委員會決議通過之相關議案，是以被告於109年12月1日所為系爭決議，縱使加計唐美雲、王琮民2人，亦僅有8人，而其僅以管理委員8名所為之決議，亦有違系爭住戶規約第13條第3項第9款、第4項之規定，而應認屬無效之決議。

(五)至被告另辯稱原告本為管理委員會之財務委員，未盡其責無故辭職致使管理委員會運作陷入困難，已難辭其咎，當社區消防出現缺失，危及社區公共安全，主管機關發出限期改善通知，管理委員會自當積極改善缺失，以保障住戶身家性命，此一攸關公益之重大事務，卻遭原告百般阻撓，管理委員會克服萬難依合法程序發包施作之「消防缺失改善工程」業已完工驗收合格，正式啟用，社區住戶全體受惠，除原告一人外，社區住戶全員擊掌稱慶，唯獨原告仍不善罷再提本件訴訟，其訴訟利益幾近於零，社區卻因其訴訟而蒙受損失，原告提起本件訴訟，違反公共利益，係以損害他人為主要目的，實為權利濫用，其訴顯無理由等語。惟查，原告雖經區分所有權人選任為管理委員，惟公寓大管理條例或系爭住戶規約亦無相關不得辭任委員之規定，而社區住戶普遍不關心公共事務之情形，亦為居住於公寓大廈之住戶所共同面臨之普遍性問題，此乃系爭住戶規約所規定授權委理委員會得另行訂定系爭補選辦法補足管理委員會之員額，或訂定有降低管理委員人數之規定，用以補救上開缺失以謀求區分所有

01 權人之整體利益之目的。雖目前各社區間願擔任管理委員者
02 多係熱心於公共事務之社區住戶，甚或多為無給職之人員，
03 而應予以肯定鼓勵，惟就管理委員會之運作亦須符合法定程
04 序，以免嚴重損害區分所有權人之權益，是以被告就管理委
05 員缺額之徵召或降低管理委員人數之程序，已違背經由社區
06 全體住戶所共同決議之系爭住戶規約之精神，縱使其作成之
07 系爭決議之結果係有利於全體住戶，亦無從生合法之效力，
08 是以原告提起本件訴訟應認並未違反公共利益，亦非以損害
09 他人為主要目的，被告此部分答辯，要難憑採。

10 四、綜上所述，被告所為系爭決議，既有違系爭住戶規約第13條
11 第3項第9款、第4項之規定，依前開說明，系爭決議應屬
12 無效，從而，原告訴請確認被告於系爭會議中所為之系爭決
13 議無效，為有理由，應予准許。

14 五、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊防禦方法及提出之證
15 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘
16 明。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 七、結論：原告之訴為有理由，爰判決如主文。

19 中 華 民 國 110 年 11 月 22 日

20 民事第一庭 法 官 徐文瑞

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
24 命補正逕行駁回上訴。

25 中 華 民 國 110 年 11 月 22 日

26 書記官 朱亮彰