

臺灣士林地方法院民事判決

111年度重訴字第333號

原告 雙雄建設開發股份有限公司

法定代理人 張敏雄

訴訟代理人 黃郁叡律師

被告 大湖仙境社區管理委員會

法定代理人 李浩維

訴訟代理人 游冠桀

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效等事件，本院於民國111年12月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認大湖仙境社區於民國一〇九年三月七日召開之第二十一屆第二次區分所有權人會議之決議不成立。

二、訴訟費用由被告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：

（一）原告為大湖仙境社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，被告為系爭社區之管理委員會。系爭社區於民國109年2月16日召集第21屆第1次區分所有權人會議，因出席人數及區分所有權比例未達法定標準，另於同年3月7日召集第21屆第2次區分所有權人會議（下稱系爭會議），並於會議中通過8項決議。惟被告並未於系爭會議後將會議紀錄送達原告及公告，已違反公寓大廈管理條例第32條、第34條規定，爰先位請求確認系爭會議之決議不成立。又系爭會議第2案為「管理費調整討論」，將管理費統一調漲新臺

幣（下同）20元。第3案為「規約暨相關管理辦法修訂討論」，將商場之管理費自35元調漲為與住戶相同之60元（下合稱系爭議案），因系爭議案將原告所有商場之管理費自每坪35元調漲為80元，共計調漲45元，其餘住戶僅調漲20元，侵害原告之權利甚鉅，違反權利濫用原則，另備位請求確認系爭議案之決議無效等語。

（二）並聲明：

1. 先位聲明：確認系爭會議之決議不成立。

2. 備位聲明：確認系爭議案之決議無效。

二、被告抗辯則以：

（一）系爭會議召集完畢後，被告雖未逐一通知所有區分所有權人，然有將會議紀錄張貼於社區布告欄，向全體區分所有權人為公告；嗣又持續與原告負責社區承辦之員工即訴外人王小姐聯繫管理費調漲事宜，另邀同原告之副理即訴外人羊恩達出席109年9月23日之管委會，原告應已知悉系爭會議之決議內容，其提起本件訴訟，並無理由等語，資為抗辯。

（二）並聲明：原告之訴駁回。

三、按區分所有權人會議依公寓大廈管理條例第31條規定未獲致決議、出席區分所有權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數外，應有區分所有權人3人並5分之1以上及其區分所有權比例合計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占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前項決議之會議紀錄依第34條第1項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於7日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立，同條例第32條第1、2項亦有規定。準此，依同條例第32條第1項作成之決議，如未依本條例第34條第1項送達並公告，或書面反對意見達全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數

01 以上者，該決議即不成立（臺灣高等法院104年度上易字第4
02 09號、109年度上更一字第144號判決意旨參照）。經查：

03 （一）原告為系爭社區之區分所有權人，被告為系爭社區之管理
04 委員會。系爭社區於109年2月16日召集第21屆第1次區分
05 所有權人會議，因出席人數及區分所有權比例未達法定標
06 準，另於同年3月7日召集系爭會議，並於會議中通過8項
07 決議等情，為兩造所不爭執（本院卷第270頁），是此部
08 分事實，應堪認定。

09 （二）又被告固提出其於系爭會議後公告會議紀錄之證明（本院
10 卷第124頁），惟其亦自承：那時候只有將會議紀錄公告
11 在布告欄，沒有逐一發送給各住戶，那時候也沒有電話通
12 知，只有公布紙本記錄等語（本院卷第269頁），堪認被
13 告於系爭會議結束後，確實未依公寓大廈管理條例第32條
14 規定，將會議紀錄送達全體區分所有權人，則揆諸上開說
15 明，應認系爭會議並不符合公寓大廈管理條例所規定之成
16 立要件，自難認系爭會議之決議已合法成立甚明。是原告
17 主張系爭會議之決議不成立，自屬有據。

18 四、從而，原告先位聲明確認系爭會議之決議不成立，為有理
19 由，應予准許。而原告先位聲明既屬有理由，其備位聲明部
20 分，本院即毋庸再予審酌，附此敘明。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據
22 ，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁
23 ，併此敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 112 年 1 月 17 日
26 民事第三庭 法 官 楊忠霖

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 命補正逕行駁回上訴。

31 中 華 民 國 112 年 1 月 17 日

