

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第655號

原告 金富建設股份有限公司

法定代理人 劉賴偉

訴訟代理人 陳仲豪律師

呂浥頡律師

被告 金富御碩社區公寓大廈管理委員會

法定代理人 洪振彥

訴訟代理人 陳蔚妮

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113年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認金富御碩社區於民國一一二年四月九日召開區分所有權人會議所為之決議不存在。

訴訟費用由被告負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序事項：

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。經查，本件原告起訴時原聲明：一、先位聲明：確認金富御碩社區於民國112年4月9日召開區分所有權人會議（系爭區分所有權人會議）所為之決議（下稱系爭決議）不存在。二、備位聲明：確認系爭區分所有權人會議如附表1所示第1案「金富御碩住戶規約討論」所為之決議無效。三、再備位聲明：確認金富御碩規約中「三、本公寓大廈法定空地應供全體區分所有權人及住戶共同使用」及「五、停車空間應依下列規定：(一)共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。」、「(二)停車空間

01 使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理
02 方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由
03 區分所有權人決議訂定」之規定無效。嗣於本院審理中，撤
04 回上開備位聲明，並變更再備位聲明為備位聲明（見本院卷
05 第40、41、78、79頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，應
06 予准許。

07 貳、實體事項：

08 一、原告起訴主張：原告為金富御碩社區（下稱系爭社區）公寓
09 大廈之起造人，亦為系爭社區之區分所有權人，於出售系爭
10 社區區分所有建物時，業與他區分所有權人簽訂建物買賣契
11 約書（下稱系爭買賣契約），於第13條約定：「一、買方知
12 悉同意本次買賣之房屋及土地之使用範圍不包含：○○○路
13 00巷00號1樓未登記之法定空地部分，該法定空地係屬該區
14 分所有建物住戶使用管領，與其他區分所有建物買方無涉，
15 爾後買方不得以任何理由要求使用該樓未登記之法定空地部
16 分。（如附件四）；二、買方知悉並同意本次買賣之房屋及
17 土地之使用範圍不包含：位於一樓之編號1~編號9機車位，
18 上述停車位由金富建設股份有限公司所擁有，且買方願放棄
19 抗辯及先訴權，本社區全體住戶不得以任何理由要求使用上
20 述停車位。（如附件四）」，又系爭買賣契約所附附件三之
21 住戶生活公約（下稱系爭公約）第7條約定專用部分記載：

22 「(1)各住○○○○○○○○區0號1樓未登記之法定空地部
23 分，該法定空地係屬該區分所有建物住戶使用管領與其他區
24 分所有建物買方無涉，爾後各住戶不得以任何理由要求使用
25 該樓未登記之法定空地部分。（如附件四）；(2)各住戶知悉
26 並同意本次買賣之房屋及土地之使用範圍不包含：位於一樓
27 之編號1~編號9機車位，上述停車位由金富建設股份有限公
28 司所擁有，且各住戶願放棄抗辯及先訴權，不得以任何理由
29 要求使用上述停車位（如附件四）。」，是系爭社區1樓法
30 定空地部分及編號1至9之機車位，已經系爭社區全體區分所
31 有權人約定由原告專用，原告自得管理、使用及收益。然訴

01 外人陳展妍召開系爭區分所有權人會議，決議通過「金富御
02 碩住戶規約」，該規約第2條第3款約定系爭公寓大廈法定空
03 地為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，另
04 該規約同條第5款約定共用部分及約定共用部分劃設機車停
05 車位，供住戶之機車停放，並由區分所有權人會議決議訂定
06 停車空間使用管理辦法，明顯與原告與其他區分所有權人所
07 簽訂之系爭買賣契約第13條及所附系爭公約第7條之分管約
08 定、車位約定專用協議相違背，侵害原告之專用權。按系爭
09 區分所有權人會議召開時，系爭社區之管理委員會主任委員
10 為訴外人陳曉薇，陳展妍並無召開系爭區分所有權人會議之
11 權限，是系爭區分所有權人會議不能為有效之決議，該次會
12 議所作成之決議當然自始完全無決議之效力，爰先位求為判
13 決確認系爭區分所有權人會議決議不存在。又縱認系爭區分
14 所有權人會議合法召開，然該會議決議通過「金富御碩住戶
15 規約」之第2條第3款、第5款內容，違反系爭社區全體區分
16 所有權人就該社區共用部分之1樓法定空地部分及編號1至9
17 之機車位使用權之分管、約定專用協議，業如前述，乃任以
18 多數決方式變更法定空地及機車位之分管、約定專用協議，
19 侵害原告基於分管、約定專用協議享有之既有利益，違反誠
20 信原則而屬權利濫用，應屬無效，爰備位求為確認金富御碩
21 規約中「三、本公寓大廈法定空地應供全體區分所有權人及
22 住戶共同使用」及「五、停車空間應依下列規定：(一)共用部
23 分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停
24 放。」、「(二)停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收
25 取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違
26 反義務處理方式等，由區分所有權人決議訂定」之規定無
27 效。

28 二、被告則以：系爭區分所有權人會議確實由陳曉薇召集，因陳
29 展妍與陳曉薇共同關心社區事務，會議紀錄因而誤植召集權
30 人為「陳展妍」。又系爭社區係原告先建後售，被告住戶看
31 屋時，原告法定代理人之子即訴外人劉柏廷表示系爭社區機

01 車位係在1樓機械車位進出口部分，惟至交屋前都未劃設機
02 車位，顯然違反建築法規，且系爭社區之區分所有權人5樓
03 之2之陳蔚妮、5樓之3之洪振彥部分之買賣契約並無附圖，
04 難認有與原告約定法定空地及機車位由原告專用情事，而系
05 爭社區區分所有權人權狀中都有機車停車位之相關坪數列為
06 公設內，是機車位係區分所有權人所購買，當初區分所有權
07 人會議有14戶表示不接受由原告約定專用，故被告否認有分
08 管協議，且約定由原告專用亦不成立。豈原告竟將供系爭社
09 區住戶停放之機車位劃為汽車停車位，並將該汽車停車位以
10 新臺幣400萬元出售予系爭社區8號5樓之住戶，是原告遲未
11 移轉公設，且將公設一物二賣。另原告亦有派人出席系爭社
12 區112年4月9日之系爭區分所有權人會議，全程參與投票，
13 當場並無異議，是系爭決議有效成立等語，資以抗辯，並求
14 為駁回原告之訴。

15 三、原告主張其為系爭社區之起造人，並為區分所有權人，金富
16 御碩社區於112年4月9日召開系爭區分所有權人會議，並決
17 議通過「金富御碩住戶規約」，該規約第2條第3款約定系爭
18 公寓大廈法定空地為共用部分，應供全體區分所有權人及住
19 戶共同使用，另該規約同條第5款約定共用部分及約定共用
20 部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放，並由區分所有權
21 人會議決議訂定停車空間使用管理辦法，通過系爭金富御碩
22 規約第2條第3款、第5款中關於法定空地及機車位之使用規
23 定等情，業據其提出臺北○○區○○段○小段0000、0000建
24 號建物登記謄本、臺北市政府都市發展局109使字第0124號
25 使用執照、一樓平面圖、金富御碩社區管委會於112年4月9
26 日系爭區分所有權人會議會議紀錄、金富御碩規約等件為證
27 （見本院112年度湖司補字第147號卷，下稱湖司補卷，第27
28 至39、51至115頁），堪信為真。

29 四、按公寓大廈區分所有權人會議，係區分所有權人為共同事務
30 及涉及權利義務有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之
31 會議，區分所有權人會議之決議，係多數區分所有權人集合

01 之意思表示而成立之法律行為，雖非法律關係本身，然其所
02 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
03 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
04 危險，應認有提起確認之訴之法律上利益。查原告為系爭社
05 區區分所有權人，業如前述，其主張系爭區分所有權人會
06 議，係無召集權人所召集，應自始不存在等情，為被告所否
07 認，足徵兩造就系爭決議有效與否有所爭執，此並致原告在
08 法律上之地位及權利有不安之狀態存在，而此種狀態得以本
09 件確認判決予以除去，揆諸上開說明，原告提起本件確認之
10 訴即有受確認判決之法律上利益。

11 五、又按區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人
12 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
13 人。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管
14 理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一
15 人為召集人，公寓大廈管理條例第25條第3項定有明文。而
16 公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其
17 最高意思機關，其區分所有權人會議之召集程序或決議方
18 法，違反法令或章程時，依公寓大廈管理條例第1條第2項規
19 定，固應適用民法第56條第1項撤銷總會決議之規定，由區
20 分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議。惟區分
21 所有權人會議，如係由無召集權人所召集而召開，既非公寓
22 大廈管理委員會合法成立之意思機關，自不能為有效之決
23 議，且在形式上亦屬不備成立要件之會議，其所為之決議當
24 然自始完全無決議之效力，於此情形，即屬依法提起確認該
25 會議決議不存在之訴以資救濟之範疇（最高法院92年度台上
26 字第2517號、94年度台上字第1256號判決意旨參照）。經
27 查，系爭區分所有權人會議紀錄明確記載「召集人：陳展
28 妍」，有該會議紀錄可按（見湖司補卷第57頁），堪認系爭
29 區分所有權人會議係由陳展妍所召集。被告雖提出住戶間LI
30 NE對話紀錄截圖及信件為據（見湖司補卷第163至168頁；本
31 院卷第49頁），辯稱：系爭區分所有權人會議實由陳曉薇所

01 召開，會議紀錄之召集人記載，僅為誤植云云，然細繹前開
02 LINE對話紀錄截圖內容，固陳曉薇以LINE暱稱「Juliana Ch
03 en 4樓本號」，向財務委員請求支付112年3月31日郵資，並
04 發文表示：「為避免公告事項因不可抗力之因素，未能有效
05 即時通知各區權人，故採用以下方式：1. 應由召集人於開會
06 前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人2. 管理委
07 員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以
08 臨時動議提出EX：4/9開會3/31掛號郵戳為憑，但是如果怕
09 住戶有爭議可提前於3/30寄出」等語，然僅能證明陳曉薇有
10 代墊郵資及提供關於召開區分所有權人會議公告合法相關事
11 項資訊等情，無法據以逕行推認陳曉薇召開系爭區分所有權
12 人會議之事實，況另有LINE暱稱「Na」之人發文表示「Dear
13 all，我將在4/9召開區分所有權人會議，會議通知已張貼於
14 社區門口、電梯，並且以書面通知各區分所有權人。若有任何
15 疑問歡迎提出，請各區分所有權人撥冗參與會議，謝
16 謝。」，明確向各區分所有權人表示其召集系爭區分所有權
17 人會議之意，及信件係由與會議紀錄所載召集人同一之「陳
18 展妍」署名寄送，更加證明系爭區分所有權人會議應非陳曉
19 薇而係陳展妍所召集，是被告前開所辯，並非可採。又系爭
20 決議召集及作成時時，系爭社區之管理委員會主任委員為陳
21 曉薇，此為兩造所是認，依據前開說明，系爭區分所有權人
22 會議自應由主任委員陳曉薇召集，始能為合法有效之決議，
23 乃竟由無召集權之陳展妍召開，非合法成立之意思機關，不
24 能為有效決議，故系爭決議乃不成立且自始無效之決議。至
25 被告另抗辯：原告亦有派代表出席系爭區分所有權人會議，
26 對召開程序並無意見，代表認同系爭區分所有權人會議成立
27 云云。然系爭決議乃自始無效之決議，業如前述，非僅召集
28 程序有瑕疵，自無從因原告對程序未表異議，治癒程序瑕疵
29 而合法有效，被告上開所辯，亦不足採。

30 六、綜上所述，原告請求確認系爭決議不存在，為有理由，應予
31 准許。又本院已准許原告先位之請求，就原告備位之請求，

01 亦無庸再為審斷，均附此敘明。

02 七、本件事證明確，兩造其餘攻擊、防禦及所提證據，核與本件
03 判決結果不生影響，爰不一一論駁。

04 八、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條判決如
05 主文。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

07 民事第二庭 法官 劉瓊雯

08 以上正本證明與原本無異。

09 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並附
10 具繕本，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否
11 則本院得不命補正逕行駁回上訴。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

13 書記官 劉淑慧