

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第2686號

原告 林運企業股份有限公司

法定代理人 詹淑真

訴訟代理人 方文獻律師

被告 中正實業大樓管理委員會

法定代理人 郭建松

訴訟代理人 林亮宇律師

複代理人 王雲玉律師

上列當事人間請求確認區分所有權人及管理委員會會議無效等事件，本院於民國111年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告於民國一百零九年十月八日召開之第三屆區分所有權人會議所為之決議、民國一百一十年四月十六日召開之第四屆臨時區分所有權人會議所為之決議、民國一百一十年八月二十三日召開之第四屆第二次臨時區分所有權人會議所為之決議，均無效。被告不得依據民國一百一十年八月二十三日召開之第四屆第二次臨時區分所有權人會議所為之決議要求原告給付管理費差額每坪新臺幣參拾元及公共基金新臺幣參拾玖萬捌仟元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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，為民事訴訟法第247條第1項所明定。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存在與否不明

01 確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以
02 對於被告之確認判決除去之者而言。本件原告主張被告於民
03 國109年10月8日召開之中正實業大樓（下稱系爭大樓）第三
04 屆區分所有權人會議、110年4月16日召開之系爭大樓第四屆
05 臨時區分所有權人會議、110年8月23日召開之系爭大樓第四
06 屆第二次臨時區分所有權人會議（下分別稱109年10月8日區
07 權會、110年4月16日區權會、110年8月23日區權會）所為之
08 決議無效，為被告所否認，而上開決議是否無效，影響原告
09 基於區分所有權人之權益，致原告在法律上之地位有不安之
10 狀態，而此不安狀態，得以確認判決將之除去，是原告提起
11 本件確認訴訟，應有確認利益，合先敘明。

12 二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減
13 縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條
14 第1項第3款定有明文。本件原告起訴時聲明：「一、確認如
15 起訴狀附表1、附表2所示之決議均無效。二、被告不得依據
16 110年8月23日區權會所為之決議要求原告給付管理費差額每
17 坪新臺幣（下同）30元及公共基金共398,000元」，嗣於111
18 年1月10日變更聲明如主文所示（見本院卷第218、241
19 頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准
20 許。

21 貳、實體方面：

22 一、原告主張：原告為系爭大樓之區分所有權人。109年10月8日
23 區權會、110年4月16日區權會、110年8月23日區權會均因由
24 無召集權人所召集，所為之決議均無效。109年10月8日區權
25 會之召集人為訴外人李泰成，惟李泰成已於109年5月25日將
26 其所有之系爭大樓區分所有建物（門牌號碼臺中市○○○道
27 0段000號11樓之13）移轉所有權予訴外人李孟娟，李泰成即
28 非系爭大樓之區分所有權人，且不具備系爭大樓住戶規約第
29 12條第1項規定之管理委員選任資格，被告於108年12月16日
30 召開之區權會應不得選任李泰成為管理委員，則由無召集權
31 人李泰成召集所召開之109年10月8日區權會所為之決議，應

屬無效。因109年10月8日區權會所為之選任第4屆管理委員決議無效，故訴外人王家愉非管理委員、主任委員，則由王家愉所召集而召開之110年4月16日區權會所為之決議亦屬無效。又王家愉辭任主任委員後，上開無效選任之第4屆管理委員會推舉訴外人郭建松為主任委員，則由郭建松召集所召開之110年8月23日區權會，同因由無召集權人所召集，其所為之決議無效。故110年8月23日區權會所為之調漲管理費及繳交公共基金之決議無效，被告不得依此要求原告給付調漲之管理費差額每坪30元及公共基金共39萬8,000元等語。並聲明：如主文所示。

二、被告則以：對於李泰成非系爭大樓區分所有權人，且不具備管理委員選任資格，雖不爭執，然109年10月8日區權會並非由李泰成召集，109年10月8日區權會之開會公告係以管理委員會之名義發佈，該次會議係由時任之第3屆全體管理委員為召集人，其中第3屆管理委員王家愉為區分所有權人，具召集權，故109年10月8日區權會非由無召集權人召集，其所為之決議自非無效。又109年10月8日區權會所為之決議既非無效，其後召開之110年4月16日區權會、110年8月23日區權會所為之決議，即無原告主張之無效原因等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張其為系爭大樓之區分所有權人；109年10月8日有召開系爭大樓第三屆區分所有權人會議，該次會議決議選任系爭大樓第4屆管理委員；110年4月16日有召開系爭大樓第四屆臨時區分所有權人會議，由王家愉擔任召集人；110年8月23日有召開系爭大樓第四屆第二次臨時區分所有權人會議，由郭建松擔任召集人，該次會議討論第3案通過決議向住戶收取公共基金住家每坪1,000元，店面每坪500元，討論第4案通過決議將住家管理費從每坪50元調漲為每坪80元之事實，為被告所不爭執，並有上開區權會會議紀錄、開會通知、區分所有權人名冊在卷可稽（見本院卷第31至44、117、175至181頁），堪信真實。

01 四、本院之判斷：

02 (一)109年10月8日區權會是否無效之說明：

03 1. 按公寓大廈管理條例第25條第3項前段規定：「區分所有權
04 人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身分之管理負責
05 人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人」，且系爭大
06 樓住戶規約第6條第2項亦規定：「區分所有權人會議之召集
07 人，除公寓大廈管理條例第28條規定外，由具區分所有權人
08 資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人
09 或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區
10 分所有權人資格之管理委員擔任之」（見本院卷第71至72
11 頁），可知除有公寓大廈管理條例第28條所定情形外，系爭
12 大樓區分所有權人會議之召集人，應兼具系爭大樓區分所有
13 權人及管理委員之身分。次按公寓大廈管理委員會為人的組
14 織體，區分所有權人會議為其最高意思機關。區分所有權人
15 會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，依公寓大
16 廈管理條例第1條第2項規定，固應適用民法第56條第1項撤
17 銷總會決議之規定，由區分所有權人請求法院撤銷區分所有
18 權人會議之決議。惟區分所有權人會議如係由無召集權人所
19 召集而召開，既非公寓大廈管理委員會合法成立之意思機
20 關，自不能為有效之決議，且在形式上亦屬不備成立要件之
21 會議，其所為之決議當然自始完全無決議之效力。於此情
22 形，即屬依法提起確認該會議決議不存在之訴以資救濟之範
23 疇，而非在上述撤銷會議決議之列（最高法院92年度台上字
24 第2517號判決意旨可資參照）。

25 2. 查109年10月8日區權會之開會通知單明確記載召集人為主任
26 委員李泰成，而該次區權會之會議記錄雖未記載召集人，惟
27 記載主席為主任委員李泰成，有109年10月8日區權會開會通
28 知及會議記錄在卷可稽（見本院卷第31至36、105頁），足
29 見109年10月8日區權會之召集人為李泰成無疑，被告抗辯該
30 時之第3屆全體管理委員均為召集人等語，並不可採。又李
31 泰成自109年5月25日起已非系爭大樓之區分所有權人，且不

01 具備系爭大樓住戶規約第12條第1項規定之管理委員選任資
02 格一節，為兩造所不爭執（見本院卷第165、219頁），是10
03 9年10月8日區權會由不具備區分所有權人資格之李泰成擔任
04 召集人，係由無召集權人所召集而召開，即非合法成立之意
05 思機關，自不能為有效之決議，其所為之決議，自始無效，
06 故原告請求確認109年10月8日區權會所為決議無效，為有理
07 由。

08 (二)110年4月16日區權會、110年8月23日區權會是否無效之說
09 明：

10 1. 系爭大樓住戶規約第11條第2項規定：「管理委員會組成如
11 下：主任委員1名。財務委員1名。監察委員1名。管理委員2
12 名。前項委員名額，合計5名。」、第12條第2項規定：「管
13 理委員之選任方式：全部都採記名複記法選舉，並以獲出席
14 區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。…管理委員
15 出缺時，由候補委員依序遞補」、第12條第3項規定：「管
16 理委員之任期，自當選日之翌年1月1日起至翌年12月31日
17 止，為期1年」，有該規約附卷可稽（見本院卷第74至76
18 頁）。又「前項管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿
19 未再選任或有第20條第2項所定之拒絕移交者，自任期屆滿
20 日起，視同解任」，公寓大廈管理條例第29條第4項亦有明
21 定。

22 2. 查，上開109年10月8日區權會決議選任王家愉、李裕彰、李
23 美葳為系爭大樓第4屆管理委員，並以王家愉為主任委員、
24 李裕彰為監察委員、李美葳為財務委員，至委員人數不足部
25 分，由主任委員自行遴覓，有109年10月8日會議紀錄在卷可
26 查（見本院卷第36頁）。惟上開109年10月8日區權會因由無
27 召集權人李泰成召集，該次會議所為之決議均無效，經本院
28 認定如上，是該項選任王家愉、李裕彰、李美葳為第4屆管
29 理委員之決議，即屬無效。又依上開住戶規約第12條第3項
30 及公寓大廈管理條例第29條第4項之規定，可知系爭大樓第4
31 屆管理委員之任期自110年1月1日至110年12月31日，且第3

01 屆管理委員於109年12月31日因任期屆滿而解任，是王家愉
02 縱為第3屆管理委員，亦因任期於109年12月31日屆滿而卸任
03 管理委員。是第3屆管理委員之任期既於109年12月31日屆期
04 滿，王家愉又未經合法有效之區權會選任其為第4屆管理委
05 員，兩造復未主張並舉證王家愉經區分所有權人推舉為召集
06 人，王家愉即無權召集系爭大樓區權會，則由無召集權人王
07 家愉召集而召開之110年4月16日區權會所為之決議，自屬無
08 效。

09 3. 又系爭大樓第4屆管理委員會於110年6月16日召開管理委員
10 會議，出席人員為李裕彰、李美葳、郭建松、孫茂林，因王
11 家愉於110年6月12日請辭主任委員，該次會議決議由郭建松
12 擔任主任委員，有該次管理委員會會議紀錄在卷可稽（見本
13 院卷第63頁）。然109年10月8日區權會所為之選任王家愉、
14 李裕彰、李美葳為第4屆管理委員之決議無效，已如上述，
15 且該區權會並未決議選任郭建松為管理委員或候補委員，郭
16 建松實未經合法有效之區權會選任其為第4屆管理委員，兩
17 造復未主張並舉證郭建松經區分所有權人推舉為召集人，郭
18 建松自無權召集系爭大樓區權會，則由無召集權人郭建松召
19 集而召開之110年8月23日區權會所為之決議，亦屬無效。

20 五、綜上所述，李泰成、王家愉、郭建松依序不具有109年10月8
21 日區權會、110年4月16日區權會、110年8月23日區權會之召
22 集權，由其所召集之區權會不具備成立要件，所為之決議當
23 然自始完全無決議之效力。從而，原告請求確認109年10月8
24 日區權會、110年4月16日區權會、110年8月23日區權會所為
25 之決議無效，且被告不得依據110年8月23日區權會所為之決
26 議要求原告給付管理費差額每坪30元，及公共基金共398,00
27 0元，為有理由，應予准許。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經
29 審酌後認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 111 年 5 月 13 日

民事第三庭 審判長法官 陳宗賢

法官 廖純卿

法官 劉育綾

正本係照原本作成。

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（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 5 月 13 日

書記官 洪千羽