

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第3509號

原告 吳繼釗

被告 龍邦黎明天下社區管理委員會

法定代理人 管雅心

訴訟代理人 朱銘華

上列當事人間請求確認管理委員會決議無效等事件，本院於民國112年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

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。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起十日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第262條第1、4項定有明文。本件原告起訴聲明為：「(一)被告應交付民國105年1月1日起至111年11月11日止，每期管理委員會開會會議紀錄、財務報表及支出憑據、會計憑證、會計帳簿供原告閱覽。(二)確認111年度管理委員會組成無效。(三)確認111年度被告決議與財務報告對外契約無效。(四)確認111年12月2日被告召開之區分所有權人通過修改規約之決議無效。」，嗣於112年5月12日以執行進度與重整理訴訟內文狀撤回聲明第1項，並迭經變更聲明，最後聲明如後述。查被告對原告撤回第1項聲明部分未為反對之表示，依法視為同意撤回。

又原告變更前後聲明均係就111年3月30日召開之管理委員會會議（下稱111年3月30日管委會會議）決議、111年12月2日召開之區分所有權人會議（下稱111年12月2日區權會會議）決議及該次通過新規約所為之爭議，其基礎事實同一，具有共同性，經核與首揭規定相符，應予准許，合先敘明。

二、次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。本件原告主張被告於111年3月30日管委會會議、系爭111年12月2日區權會會議所作成之決議無效，被告對此既有爭執，兩造間有關法律關係爭執之不安狀態，能經由本件確認判決除去之，原告即有受本件確認判決之法律上利益，揆諸前開規定，原告提起本件確認之訴，尚難謂無即受確認判決之法律上利益，併此敘明。

貳、實體部分

一、原告主張：原告為龍邦黎明天下社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，系爭社區於110年12月27日召開第二次區分所有權人會議，並票選出下屆委員即訴外人劉亮吟、陳俞碩、詹許玉燕、李梓安、程代勒。詎被告召開之111年3月30日管委會會議，與會成員為訴外人詹掌珠、吳小蕙及孟憲瑜，均非110年12月27日區分所有權人會議決議中所選出之委員，其等並無權限召開111年3月30日管委會會議並做成決議，且系爭社區之規約及區分所有權人會議均未規定代理出席之方式，則系爭社區之管理委員縱無法出席111年3月30日管委會會議，亦不得由他人代理出席，故111年3月30日管委會會議係由無召集權人召開之會議，其所為之會議決議當然無效。又系爭社區規約第27、28條就區分所有權人會議決議之出席及同意之區分所有權人數及區分所有權比例，特別規定修訂規約需4分之3以上人數出席，而議案議決需過半以上人數出席，且系爭社區規約第31條第2項第6款規定「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明規約者，不生效力：六、區分所有權人會議決議有出席及同意之區

分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定」，惟被告召開之111年12月2日區權會會議，實際出席人數僅44.9%，均未達前開規約規定之出席人數，違反系爭社區規約第27條、28條及第31條第6款之規定，故111年12月2日區權會會議所為之決議亦為無效。若鈞院認111年12月2日召開之區權會會議有效，則該次會議通過之新規約，亦違反系爭社區規約第27條規定，「本規約如需修改，須於區分所有權人會議4分之3以上單位出席，出席單位3分之1以上通過」，應屬無效。為此，爰依系爭社區規約第31條第6款約定，提起本件訴訟。並先位聲明：(一)確認被告111年3月30日召開之管理委員會會議之決議無效。(二)確認被告111年12月2日召開之區分所有權人會議決議無效。備位聲明：確認被告111年12月2日召開之第二次區分所有權會議通過之新規約無效。

二、被告則以：系爭社區雖於110年12月27日第二次區分所有權人會議公告當選委員名單，然劉亮吟、陳俞碩並無意願擔任委員，故被告採取由第二高票之訴外人鍾智華遞補，並由有意願擔任之住戶即訴外人伍開宗擔任委員，以填補委員出缺，讓被告事務得以順利運行。而參與111年3月30日管委會會議之人，雖非委員，然其等均為委員之一親等內親屬，並受委員委託出席，符合公寓大廈條例代理委託之規定，故111年3月30日管委會會議所為之決議為有效。又系爭社區於111年11月11日召開區分所有權人會議，當日出席人數為42戶，已達法定出席數35戶（47戶 $\times$ 3/4出席=35戶），然進入規約修改議程案表決時，因有區分所有權人中途離席，致出席人數不足無法決議，故主席宣布散會。復因系爭社區規約未約定重新召開區分所有權人會議出席人數，被告即依公寓大廈管理條例第32條第1項，重新於111年12月2日召集會議，而該日出席人數已達應有區分所有權人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，並依法做成決議，該決議之會議紀錄已依同條例第34條第1項規定送達區分所有權人，被告於7日內未收到任何書面反對意見，故該

01 決議視為成立，並非無效等語，資為抗辯。並聲明：原告之
02 訴駁回。

03 三、不爭執之事項：

04 (一)系爭社區於110年12月27日第二次區分所有權人會議，票選
05 出下屆管理委員為劉亮吟、陳俞碩、詹許玉燕、李梓安、程
06 代勒。（見卷一第449頁）

07 (二)111年3月30日管委會會議出席人員為詹掌珠、吳小蕙及孟憲
08 瑜，詹掌珠、吳小蕙及孟憲瑜均非系爭社區之管理委員及區
09 分所有權人。（見卷一第463頁、第526頁）

10 (三)系爭社區於111年11月11日召開之區分所有權人會議，已出
11 席區分所有權人為42人，因進入議題表決時不足法定人數37
12 人，致各項議案無法議決而散會。（見被告112年9月11日答
13 辯狀證物）

14 (四)系爭社區於111年12月2日重新召開區分所有權人會議，已出
15 席區分所有權人數為22人，佔全體區分所有權人數44.9%，
16 已出席區分所有權比例計8003.58/18774.29，佔全體區分所
17 有權42.63%。（見被告112年9月11日答辯狀證物）

18 (五)被告於召開111年12月2日區權會會議做成決議後，依公寓大
19 廈管理條例第34條第1項規定，於會後15日內送達各區分所
20 有權人並公告之，區分所有權人於收受後7日內均未提出書
21 面反對意見。（見卷一第528頁）

22 四、本件爭點：

23 (一)被告之管理委員是否得委託非區分所有權人代理出席111年3
24 月30日管委會會議？

25 (二)原告主張111年3月30日管委會會議係由無召集權人召集，其
26 所為之決議無效，有無理由？

27 (三)原告主張依系爭社區規約第31條第6款、第27條、第28條規
28 定，111年12月2日區權會會議未達規約規定之法定出席人
29 數，其所為之決議無效，有無理由？

30 (四)系爭111年12月2日區權會會議中有關修改規約之議案，其表
31 決方法應適用原規約27條或公寓大廈管理條例第32條之規

01 定？

02 五、本院得心證之理由：

03 (一)111年3月30日管委會會議是否有效

04 1.原告主張系爭社區規約並無規定管理委員會之出席得代理，
05 是111年3月30日管委會會議，均係管理委員授權之代理人出
06 席，援引內政部營建署102年2月6日營署建管字第102000752
07 8號函所示，「管理委員因故無法出席管理委員會會議時，
08 其代理規定當依區分所有權人會議決議或規約規定。倘區分
09 所有權人會議決議或規約未有代理規定者，即不得由他人代
10 理出席管理委員會會議。又受委託代理出席管理委員會會議
11 者，未在簽到單簽名，可否計入出席及表決之人數乙節，涉
12 主任委員、管理委員之召集方式及事務執行方法，依上開條
13 文規定，規約有規定者，從其規定，未規定者，依區分所有
14 權人會議之決議。至有關管理委員會會議決議之效力，係屬
15 私權。」，主張系爭社區規約無規定可以授權他人出席，是
16 管理委員不得由他人代理出席，是該次管理委員會之決議無
17 效等語。

18 2.然觀諸當時之系爭社區住戶規約第6條規定「龍邦黎明天下
19 大樓管理委員會基於全體住戶(業)所選出之代表共同組成
20 之。其組織及執掌，均需按【龍邦黎明天下大樓管理委員會
21 組織章程】為依據」(見本院卷二第179頁)，而該龍邦黎明
22 天下大樓管理委員會組織章程第三章(組織)第一點「本會之
23 成立與委員之產生，由本社區各棟住戶及店鋪業戶分區選出
24 代表，不克參加者，得授權第三人代理，否則視同放棄權
25 利，對本會委員之選舉及議事之結果，不得有任何異議。」
26 (見本院卷二第207頁)，此觀當時住戶規約及管理委員會組
27 織章程自明，是系爭社區之規約及組織章程有明文管理委員
28 得授權第三人代理出席管理委員會，而111年3月30日管委會
29 出席之詹掌珠、吳小蕙、孟憲瑜(見本院卷一第463頁)，均
30 有取得委託授權書，此有委託授權書3份在卷可佐(見本院卷
31 二第245-249頁)，符合規約及章程之規定，是111年3月30日

管委會會議仍屬有效，原告之上開主張，與規約及章程不符，應不足採。

(二)111年12月2日區分所有權人會議部分

1.按區權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區權人3分之2以上及其區分所有權比例合計3分之2以上出席，以出席人數4分之3以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權4分之3以上之同意行之；區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、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。第一項會議主席應於會議決議成立後10日內以書面送達全體區分所有權人並公告之；公寓大廈管理條例第31條、第32條分別定有明文。上開規定係因考量實務運作上，若因同條例第31條規定出席人數及區分所有權比例之法定數額限制較高，造成不易開議或決議之情事，恐使公寓大廈公共事務無法運作，而另訂立重新召集會議及決議之法定標準，並就重新召集會議僅開議部分，公寓大廈之規約得自行規定出席人數。凡未能依第31條規定決議者，均有第32條重新開議規定之適用，未區分規約規定決議之種類，第32條重新開議規定為法定方式，是區權人會議之決議，應依現行管理條例第31條、第32條規定為之（最高法院110年度台上字第2077號民事判決意旨供參）。

2.經查，系爭社區於111年11月11日召開區分所有權人會議，當日出席人數為42戶，已達法定出席數35戶（47戶 $\times$ 3/4出席=35戶），然進入規約修改議程案表決時，因有區分所有權

01 人中途離席，致出席人數不足無法決議，故主席宣布散會。
02 復因系爭社區規約未約定重新召開區分所有權人會議出席人
03 數，被告即依公寓大廈管理條例第32條第1項，重新於111年
04 12月2日召集會議，而該日出席人數達應有區分所有權人3人
05 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，且
06 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
07 合計過半數之同意作成決議，嗣該決議之會議紀錄已依同條
08 例第34條第1項規定送達區分所有權人，被告於7日內未收到
09 任何書面反對意見，此有被告提出之龍邦黎明天下111年度
10 區分所有權人會議出席名冊(含簽到簿及委託書，見卷二第4
11 7-108頁)、龍邦黎明天下第111年重新召集區分所有權人會
12 議議程(見卷二第109頁)及龍邦黎明天下111年度重新召集區
13 分所有權人會議出席名冊(含簽到簿及委託書，見卷二第111
14 -144頁)、龍邦黎明天下社區第111年度區分所有權人會議(1
15 11年11月11日會議，見卷二第145頁)、龍邦黎明天下社區第
16 111年第一次區分所有權人會議紀錄(111年11月11日會議，
17 見卷二第147頁)、龍邦黎明天下社區111年第二次區分所有
18 權人會議記錄、公告及反對意見統計表(111年12月2日會
19 議，見卷二第149-156)在卷可佐，且被告亦表示不爭執，堪
20 信為真。

21 3.原告主張111年12月2日之決議無效，理由為其認公寓大廈管
22 理條例第32條第1項之規定，不得違反系爭社區規約第31條
23 第2項第6款之規定「規約除應載明專有部分及共用部分範圍
24 外，下列各款事項，非經載明規約者，不生效力：六、區分
25 所權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分
26 所有權比例之特別約定」(見卷一第479頁)，且縱然該區分
27 所有權人會議得召開，該次會議通過之新規約，亦違反系爭
28 社區規約第27條規定「本規約如需修改，須於區分所有權人
29 會議4分之3以上單位出席，出席單位3分之1以上通過」之規
30 定(見卷一第477頁)。然查，公寓大廈管理條例第32條規
31 定，即為針對未能依據公務大廈管理條例第31條作成決議，

就同一議案重新召集會議之規定，其目的為考量實務運作上，若因同條例第31條規定出席人數及區分所有權比例之法定數額限制較高，造成不易開議或決議之情事，恐使公寓大廈公共事務無法運作，而另訂立重新召集會議及決議之法定標準，是除非規約有針對此種重新召集會議另有規定，自應適用公寓大廈管理條例第32條第1項之規定，已如上所述。而且原告主張之系爭社區規約之第31條第2項、第27條及第28條之規定，均非針對「就同一議案重新召集會議」，是系爭社區規約未對「就同一議案重新召集會議」有特別規定，依法自應適用公寓大廈管理條例第32條第1項之出席人數規定及表決權之規定，原告主張公寓大廈管理條例第32條第1項之規定，牴觸系爭社區規約第31條第2項及第27條之規定而無效一節，應有誤會，況觀諸系爭社區規約第31條第1項規定「公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之」（見卷一第479頁），亦明文若法令另有規定，則應依法令之規定，益徵原告之主張不可採，應予駁回。是本次系爭社區111年12月2日區權會會議，被告依公寓大廈管理條例第32條第1項之規定，就同一議案重新召集會議，且當日出席人數達應有區分所有權人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，且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，該次區分所有權人會議及通過之新規約自屬有效。

六、綜上所述，原告之主張系爭社區之111年3月30日管委會會議及111年12月2日區權會會議無效，均無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 20 日

民事第五庭 法 官 陳冠霖

正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 2 月 20 日

04 書記官 廖日晟