

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2207號

原告 王卓立
被告 生活大地管理委員會

特別代理人 馬偉桓律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議不存在事件，本院於民國113年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認生活大地社區於111年7月24日第一屆第一次區分所有權人會議之所有決議不存在。

訴訟費用由被告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

一、不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。原告原起訴聲明：確認生活大地社區第一屆第一次區分所有權人會議不存在。嗣於民國112年10月6日提出民事補正暨答辯狀（二）更正聲明為：確認生活大地社區於111年7月24日第一屆第一次區分所有權人會議之所有決議不存在。（見本院卷第112頁），屬事實上之更正補充，並非變更訴訟標的，核與前揭規定相符，應予准許。

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項定有明文。又民事訴訟法第247條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（最高法院27年度上字第316號、42年度台上字第1031號民事判決先例意旨參照）。查，原告主張坐落臺中市北屯區北坑巷之生活大地社區（下稱生活大地社區）於111年7月24日

01 第一屆第一次區分所有權人會議（下稱系爭會議）之所有決
02 議不存在等情，乃為被告所否認，則原告之法律上地位即有
03 不安之狀態，而此不安狀態得藉確認之訴訟加以去除，是原
04 告提起本件確認系爭會議存在之訴部分，即有確認利益。

05 貳、實體事項

06 一、原告主張：

07 (一)原告為生活大地社區之區分所有權人。生活大地社區係由大
08 豐益建設股份有限公司（下稱大豐益公司）與台灣紙業股份
09 有限公司（下稱台灣紙業公司），共同依照102年9月25日中
10 市都管字第102155392號函（即「生活大地開發許可計
11 畫」，下稱生活大地開發計畫）所分期開發。生活大地開發
12 計畫共計開發183戶，一照一戶之透天社區，目前僅完成37
13 戶約20%開發。

14 (二)生活大地社區於111年7月12日，由自行成立、未經合法程序
15 推選、無系爭會議召集權之「生活大地管理委員會」，對所
16 有區分所有權人召集系爭會議，並於系爭會議開會時，排
17 除、刪除規約內大豐益公司及台灣紙業公司之所有權利與所
18 有權比例。事後再以追認大豐益公司為召集人之方式，於會
19 議記錄中錯誤記載本社區第一次區分所有權人與區分所有權
20 比例已符法定出席率等文字，而遭臺中市主管機關拒絕報
21 備。

22 (三)被告全體委員因前開原因已於111年10月14日全部辭任。被
23 告於111年7月12日所寄送之系爭會議之會議通知單（下稱系
24 爭通知單），應屬無召集權人之召集，其召集應屬無效。且
25 被告於系爭會議排除「未開發區之基地所有權人」、「公共
26 設施用地之共有人」後，僅以已開發完成之區分所有權人計
27 算出席比例，自行完成區分所有權會議並於該次會議成立管
28 理組織，均屬無效。系爭會議未經合法推選之區分所有權人
29 所召集、又非經起造人所召集，且不符公寓大廈管理條例第
30 25、28、31、32條規定依法召集，系爭會議做成之決議為未
31 經召集權人召集所為之區分所有權人會議之決議，應當然無

01 效，自始確定不生效力，系爭會議做成之決議應自始不存
02 在，爰依民事訴訟法第247條第1項規定，提起本件訴訟等
03 語，並聲明：1.確認系爭會議之所有決議不存在。2.願供擔
04 保請准宣告假執行。

05 二、被告抗辯：

06 (一)原告所提之被告區分所有權人會議通知單上，明確記載系爭
07 會議之召集人係為大豐益公司，又大豐益建設公司於111年7
08 月24日召集系爭社區第一次區分所有權人會議時，既具有起
09 造人之身分，則其依公寓大廈管理條例第28條第1項規定召
10 集系爭會議，自非無召集權人所召開之會議而有決議無效之
11 情事。原告稱被告事後追認大豐益公司為召集人，錯誤填入
12 本社區第一次區分所有權人與區分所有權人比例已符法定出
13 席率等語，僅純屬臆測，不足採信。又系爭會議決議並無任
14 何召集程序瑕疵之情事，原告當時亦有參與，則系爭會議所
15 為之決議既為經區分所有權人會議決議通過之內容，即屬區
16 分所有權人應共同遵守之事項，有補充規約之效力，與規約
17 具有同屬社區自治規章之效力，原告自應遵守。

18 (二)依公寓大廈管理條例第53條規定，生活大地開發計畫為分期
19 分區開發之集合式住宅社區，係分區分別取得建築執照及使
20 用執照，自得依公寓大廈管理報備事項處理原則第2點第6款
21 規定召開區分有權人會議，並成立管理委員會。且系爭會議
22 於計算區分所有權人比例時，自應依區分所有權人名冊之比
23 例來計算，依原告系爭會議之會議紀錄所示，系爭社區於召
24 開系爭區分所有權人會議時，出席區分所有權人（含代理出
25 席）共計33人，則依公寓大廈管理條例第31條規定，系爭會
26 議已達「分區」區分所有權人會議法定出席人數及決議人
27 數，原告主張應以「全體」區分所有權人會議之出席比例，
28 即開發計畫建造戶數184戶過半之出席比例召集會議、作成
29 決議，難認有據。

30 (三)系爭通知單並未記載是由何人製作及召集，且公寓大廈管理
31 條例第30條第1項前段僅規範區分所有權人會議，應由召集

01 人於開會前10日以書面載明開會內容，通知各區分所有權
02 人，未規定應記載召集權人，可知開會通知單之目的係用以
03 告知受通知人關於會議日期、地點及目的等內容，與系爭會
04 議是否經有召集權人照召開乙節，係屬二事。則系爭會議通
05 知單未記載由何人召集系爭會議，自不影響系爭會議之合法
06 性等語，資為抗辯，並聲明：1.駁回原告之訴。2.願供擔
07 保，請准宣告免假執行。

08 三、得心證之理由：

09 (一)原告主張其為生活大地社區之區分所有權人。生活大地社區
10 係由大豐益公司與台灣紙業公司，共同依照102年9月25日之
11 生活大地開發計畫所分期開發。生活大地開發計畫共計開發
12 183戶為一照一戶之透天社區，目前已完成37戶等節之事
13 實，原告於起訴時業已適時提出並合法通知被告，有起訴書
14 及送達證書在卷足參（見本院卷第9至13頁、第262之13
15 頁），由被告之答辯狀內容亦可確認被告業已知悉原告起訴
16 之內容（見本院卷第239至273頁），被告於言詞辯論終結前
17 對上揭部分之事實均未曾爭執，自堪認原告此部分主張之事
18 實為真。

19 (二)公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其
20 區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集
21 區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推
22 選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備，公寓
23 大廈管理條例第28條第1項定有明文。是公寓大廈第1次區分
24 所有權人會議依上開規定應由起造人召集。又按公寓大廈管
25 理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機
26 關。其區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令
27 或章程時，依公寓大廈管理條例第1條第2項規定，固應適用
28 民法第56條第1項撤銷總會決議之規定，由區分所有權人請
29 求法院撤銷區分所有權人會議之決議。惟區分所有權人會議
30 如係由無召集權人所召集而召開，既非公寓大廈管理委員會
31 合法成立之意思機關，自不能為有效之決議，且在形式上亦

屬不備成立要件之會議，其所為之決議當然自始完全無決議之效力。於此情形，即屬依法提起確認該會議決議不存在之訴以資救濟之範疇，而非在上述撤銷會議決議之列（最高法院92年度台上字第2517號民事判決司法判解）。

(三)經查：

1.原告主張生活大地社區於111年7月12日，由住戶未經合法推選程序，自行成立之無召集權人之「生活大地管理委員會」，對所有區分所有權人召集系爭會議等節，業據原告提出系爭通知單，其上所載具名通知之人為「生活大地管理委員會」（見本院卷第17頁），可認該日之會議係由尚不存在之「生活大地管理委員會」以書面之系爭通知單通知區分所有權人而召集召開。依前揭法條及說明，系爭會議本應由大豐益公司與台灣紙業公司召集，然執行上卻係由不存在、無召集權之「生活大地管理委員會」所召集而召開，該「生活大地管理委員會」既非公寓大廈管理委員會合法成立之意思機關，自不能為有效之決議，系爭會議在形式上亦屬不備成立要件之會議，則其所為之決議當然自始完全無決議之效力，即應認系爭會議所為之決議不存在，原告此部分主張，應屬有據。

2.被告雖抗辯：系爭通知單並未記載是由何人製作及召集，且公寓大廈管理條例第30條第1項前段僅規範區分所有權人會議，應由召集人於開會前10日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人，未規定應記載召集權人，可知開會通知單之目的係用以告知受通知人關於會議日期、地點及目的等內容，與系爭會議是否經有召集權人照召開乙節，係屬二事等語。然查，「召集」區分所有權人會議之事實行為，本即應由開會通知單來認定，系爭通知單既署名為「生活大地管理委員會」，則召集人即應推認為「生活大地管理委員會」，與法律上系爭通知單有無記載召集人之必要無關。簡言之，不管法律規定系爭通知單要不要記載召集人，系爭通知單已經記載召集人是「生活大地管理委員會」，被告辯稱系爭通

01 知單並未記載是由何人製作及召集，顯然悖於事實。又即便
02 如被告所辯系爭通知單實係由大豐益公司印製並發佈、寄送
03 系爭通知單，然此也是大豐益公司為無權代理人，以不存在
04 之「生活大地管理委員會」本人名義印製並發佈系爭通知
05 單，而召集，不知情而收受系爭通知單之區分所有權人，應
06 僅會認為是「生活大地管理委員會」召集召開區分所有權人
07 會議，進而導致結果上召集人即是不存在之「生活大地管理
08 委員會」並非大豐益公司，是被告此部分所辯，實不可採。

09 3.又系爭會議之會議紀錄雖載召集人為大豐益公司（見本院卷
10 第19頁），然此為完成召集行為後製作之會議紀錄，不影響
11 上揭所認，系爭會議於召集時，係由不在存之「生活大地管
12 理委員會」對區分所有人進行通知而召集開會，自無從以此
13 為有利被告之認定。

14 (四)又被告雖聲請函詢大臺中保全股份有限公司：依系爭會議會
15 議紀錄所載召集人為大豐益公司，請問系爭會議是否由大豐
16 益公司召集？有無協助大豐益公司辦理開會相關事宜？請說
17 明開會經過，並提供相關文件等等（見本院卷第440、441
18 頁），然此部分之調查實無解於上揭所認系爭通知單係以
19 「生活大地管理委員會」名義召集，即便大臺中保全股份有
20 限公司回覆依系爭會議所示召集人為大豐益公司（此應由本
21 院依法判斷，非依系爭會議會議紀錄逕予認定），實際開會
22 之相關事宜為大豐益公司委託大臺中保全股份有限公司辦
23 理，也僅是大豐益公司為無權代理人，以「生活大地管理委
24 員會」本人名義印製並發佈系爭通知單，而召集，不影響本
25 院上揭之認定，自無調查之必要，附此述明。

26 (五)基上，系爭會議是由不在存之「生活大地管理委員會」具名
27 以系爭通知單通知區分所有權人而召集召開，被告抗辯系爭
28 通知單召集人未具名與事實不符，該「生活大地管理委員
29 會」既非公寓大廈管理委員會合法成立之意思機關，自不能
30 為有效之決議，系爭會議在形式上亦屬不備成立要件之會
31 議，則其所為之決議應認不存在。

01 四、綜上所述，系爭會議為形式上不備成立要件之會議，則其所
02 為之決議應認不存在，原告請求確認生活大地社區於111年7
03 月24日第一屆第一次區分所有權人會議之所有決議不存在，
04 為有理由，應予准許。

05 五、原告請求確認生活大地社區於111年7月24日第一屆第一次區
06 分所有權人會議之所有決議不存在，非屬得為假執行之事
07 項，無從為假執行之宣告，其假執行之聲請，自應駁回。

08 六、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，
09 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日
12 民事第七庭 法 官 王詩銘

13 正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
15 上訴理由（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
16 訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 10 月 24 日
18 書記官 吳淑願