

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2669號

原告 紀禹嘉

訴訟代理人 紀華鎮

被告 凱悅京璽社區管理委員會

法定代理人 陳昶安

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效事件，本院於民國112年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認被告於民國112年6月18日所召開凱悅京璽社區第六屆區分所有權人會議討論議案(一)大樓區透天區管委會拆分案、(二)規約增修訂案、(三)第六屆管理委員選舉之決議均無效。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

一、訴外人永盛昌建設開發有限公司（下稱永盛昌公司）於民國106年2月7日完工之凱悅京璽建案，該建案分為大樓區與別墅區，原告則係別墅區之所有權人。永盛昌公司於108年7月7日以召集人身分，發出「凱悅京璽別墅社區臨時區分所有權人會議」之會議通知，時間訂於108年7月13日上午10點到12點，當天會議記錄結果則記載「2. 管理基金與大樓區分配各半，分區各自管理運用」、「8. 建設公司回饋金新臺幣（下同）70萬元整給予別墅區管理基金一案，會議經全體通過決議贊成，回饋事項由主委協調全部別墅區住戶簽名蓋章」，並於該份會議紀錄最末明確署名「凱悅京璽別墅區」。自108年7月13日起，凱悅京璽建案之大樓區與別墅區係個別召開區分所有權人會議、選出委員、決議相關事項。永盛昌公司負責人張義朋（世朋建設開發有限公司）更曾於108年8月3日簽署同意書予別墅區買受人，表示公司願協助大樓區與別墅區分區分管事宜。

01 二、108年11月8日期間，大樓區代表林依廷與別墅區代表紀華
02 鎮，考量當時社區規約僅規範公寓大廈，內容不夠周全並無
03 透天條例，屬模糊社區規約，雙方乃就別墅區提出之增修條
04 例為討論，於109年4月11日將原凱悅京璽社區住戶管理規約
05 增訂第23條，該條規定：一本住戶規約109年4月11日增修，
06 再次確認凱悅京璽透天區含同一使用執照之大樓30戶、透天
07 16戶因法令規定致需獨立使用執照，但仍由世朋建設開發有
08 限公司共同開發，共同銷售之透天特A、特B（門牌號臺中市
09 ○○區○○路○段000巷00○00號）全部納入本社區住戶
10 中，全部住戶應遵守本規約各項規定，並按月繳納管理費。
11 …三公款拆分兩帳戶名稱皆為「凱悅京璽管理委員會」，由
12 各區自行管理、互不干涉。四雖同隸屬「凱悅京璽社區管理
13 委員會」，但依性質與管理區分，實際運作上分為「大樓
14 區」與「透天區」。透天區所有權利、行使權、公款不受大
15 樓區影響，大樓區不得藉故妨礙，反之亦然等語。由上可
16 知，大樓區與透天區為「分區分管」各別獨立關係，且根據
17 透天區之公款存摺所示，透天區目前有自行管理之金額達1,
18 027,880元。

19 三、被告之前任主任委員邱榮宏非「透天區」區分所有權人，亦
20 無同時召集大樓區與透天區之社區規約權利依據，其任期更
21 於112年4月30日屆滿，不能再行使職權，由其擔任召集人，
22 邱榮宏竟於112年6月18日召開凱悅京璽社區第六屆區分所有
23 權人會議，會議中討論(一)大樓區透天區管委會拆分案、(二)規
24 約增修訂案、(三)第六屆管理委員選舉，不但決議夾雜非大樓
25 區與透天區共同事項，亦誤將透天區之區分所有權人比例計
26 入，在計算出席數及表決權數時恐有錯誤。爰依民法第56
27 條、第71條規定，請求該次區分所有權人會議如訴之聲明所
28 示決議無效。

29 四、並聲明：確認被告於112年6月18日所召開凱悅京璽社區第六
30 屆區分所有權人會議討論議案(一)大樓區透天區管委會拆分
31 案、(二)規約增修訂案、(三)第六屆管理委員選舉之決議均無

01 效。

02 貳、被告則以：因為邱榮宏任期在112年4月30日就已屆滿，召集
03 權限有問題，故管理委員會在000年0月間有再重新召開一次
04 區分所有權人會議。至於原告所主張之112年6月18日區分所
05 有權人會議議題，尚未處理等語，資為抗辯。並聲明：原告
06 之訴駁回。

07 參、得心證之理由：

08 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
09 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
10 又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不
11 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
12 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法
13 院52年臺上字第1240號判決意旨參照）。查原告為凱悅京璽
14 社區之區分所有權人，且原告主張被告管理委員會於112年6
15 月18日所召開凱悅京璽社區第六屆區分所有權人會議之議案
16 (一)大樓區透天區管委會拆分案、(二)規約增修訂案、(三)第六屆
17 管理委員選舉之決議均無效等語，均為被告所否認，足徵上
18 開會議決議是否有效之法律關係並不明確，且已致身為該區
19 分所有權人之原告在私法上權益有受侵害之危險，而此種不
20 確定之狀態復得以本確認判決加以除去，自應認原告有即受
21 確認判決之法律上利益，其提起本件確認之訴，應屬合法。

22 二、次按公寓大廈管理條例，為加強公寓大廈之管理維護，提昇
23 居住品質，而設有管理組織，並以為共同事務及涉及權利義
24 務之有關事項，召集全體區權人所舉行之區權人會議為最高
25 意思機關，特於該條例第28條、第25條第3項、施行細則第7
26 條設其規範，明定除建築完成後，由起造人以公寓大廈之管
27 理負責人身分召集區權人會議，成立管委會或推選管理負責
28 人外，應由具區權人身分之管理負責人、管委會主任委員或
29 管理委員為召集人；無管理負責人或管委會，或無區權人擔
30 任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區權人互推1人
31 為召集人；由區權人互推1人為召集人，除規約另有規定者

01 外，應有區權人2人以上書面推選，經公告10日後生效。故
02 欲召集區權人會議之人，於召集前，須先行取得召集權資
03 格，始克當之。倘召集時，尚不備召集人身分，所為召集，
04 即非合法成立之意思機關，自不能為有效之決議，所為之決
05 議，當然自始完全無決議之效力，不得因召集後始取得召集
06 權而使原來之召集溯及生效，或認該原不具召集人資格之瑕
07 疵已然治癒，亦不能因事後之追認而成為有效（最高法院10
08 2年度台再字第30號、108年度台上字第514號、109年度台上
09 字第1924號判決要旨參照）。

10 三、經查，根據本案「凱悅京璽社區住戶管理規約」第23條（特
11 別增訂條文）第4項約定，雖同隸屬「凱悅京璽社區管理委
12 員會」，但依性質與管理區分，實際運作上分為「大樓區」
13 與「透天區」。透天區所有權利、行使權、公款不受大樓區
14 影響，大樓區不得藉故妨礙，反之亦然。同上規約第5條
15 （區分所有權人會議之召開）第2項約定，區分所有權人會
16 議之召集人，除公寓大廈管理條例第28條規定外，由具區分
17 所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員為召集
18 人；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資
19 格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。同上規
20 約第7條（管理委員會委員人數）第1項約定，為處理區分所
21 有關係所生事務，本社區由區分所有權人採分區選出採七人
22 制，大樓區與透天區各三人，另外一人由各區每年輪流增
23 員，主委採各區每年輪流出任（109年4月11日修正）。候補
24 委員由次高票者（依序）擔任之。同上規約第9條（主任委
25 員、監察委員、財務委員及管理委員之資格及選任）第3
26 項、第5項第3款約定，委員之任期，第一屆自107年4月30日
27 起至108年4月30日止；嗣後各屆任期自每年5月1日起至翌年
28 4月30日止。管理委員自任期屆滿日起，視同解任（見本院
29 卷第85、67、71、73頁）。是依公寓大廈管理條例、施行細
30 則及「凱悅京璽社區住戶管理規約」等規定互核可知，區分
31 所有權人會議之召集人應由具區分所有權人身分之管理委員

會主任委員或管理負責人擔任，始屬適法，若欲召集區分所有權人會議，於召集前，必先有召集權資格，倘召集時，並不備召集人身分，所為召集，即非合法成立之意思機關，自不能為有效之決議。本案被告管理委員會之分為「大樓區」與「透天區」，管理委員會之委員人數則為大樓區與透天區各三人，另外一人由各區每年輪流增員，主委採各區每年輪流出任，任期則以每年5月1日起至翌年4月30日止，管理委員自任期屆滿日起，視同解任。惟本案於112年6月18日凱悅京璽社區第六屆區分所有權人會議之召集人邱榮宏，業經兩造於本案言詞辯論期日審理時，俱不爭執邱榮宏為前一屆之主任委員，其任期已於112年4月30日屆滿，屆滿後已不備召集人身分，然邱榮宏竟於112年6月18日召開區分所有權人會議，自無從依規約取得召集區分所有權人會議之權限，該次區分所有權人會議非合法成立之意思機關，亦不能為有效決議，決議乃自始無效甚明。至被告管理委員會之現任主任委員陳昶安雖另稱其在000年0月間有再重新召開區分所有權人會議云云，惟不論112年9月之區分所有權人會議是否合法，仍不得因重新召集，而使原來之112年6月18日所召開區分所有權人會議溯及生效，亦不能因事後之追認而成為有效，附此說明。

四、綜上所述，112年6月18日凱悅京璽社區第六屆區分所有權人會議由不具召集權之邱榮宏召集，則系爭會議決議自始無效，原告依法請求確認上開區分所有權人會議所作成之決議無效（如主文第1項所示），為有理由，應予准許。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 11 月 27 日
民事第三庭 法 官 王金洲

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。如委

01 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 112 年 11 月 27 日

03 書記官 林奕珍