

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2767號

原告 許耿地

被告 三采藝術園區管理委員會

法定代理人 邱大源

訴訟代理人 王群貴

當事人間區分所有權人會議決議無效事件，本院於民國113年1月24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、程序方面：

一、原告原起訴聲明「被告召集之臨時區分所有權人會議，出席人數未達規約所定之法定人數，欠缺此項要件，所作決議依法不成立。其決議擬調漲管理費每期747,137元（2個月為1期）及修正規約第27條文案依法無據，不具效力」（見本院卷9頁）。嗣於本院112年11月29日言詞辯論期日變更聲明為「確認被告於112年9月15日所召開臨時區分所有權人會議所為1.提高管理費每坪增加10元、2.通過修訂住戶規約第27條等兩項決議（下稱系爭區權會決議）無效。」（見本院卷104頁），核係不變更訴訟標的而就聲明加以明確化並為更正，於法並無不合。

二、按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去、者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號

判決意旨參照)。經查，本件原告主張系爭區權會決議無效，為被告所否認，則兩造間就系爭區權會決議有效與否即有不明確，致原告就其系爭社區住戶權益於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，故原告提起本件確認之訴，即有確認利益，合先敘明。

貳、兩造聲明及陳述：

一、原告起訴主張：

(一)三采藝術園區(以下簡稱系爭社區)於112年7月1日召開第23屆(112年)區分所有權人會議。該次會議出席人數為560戶，已達社區規約第8條所規定之法定人數，主席正式宣布開會。討論議題一、【修訂住戶規約第27條案】，決議【同意票390票，未達法定人數414票，本案不通過】；討論議題二、【公共區域室內裝修】案，決議【同意票434票，已達法定人數434票，本案通過】。至於討論議題三、【電梯更新討論案】及討論議題四、【提高管理費討論案】兩案，因表決時，出席人員提出數額問題，經清點在場人數，不足法定表決人數，由主席處理臨時動議後，正式宣布散會。

(二)被告於112年9月7日召開9月份例會時決議同意於112年9月15日晚上18：30召開第23屆第一次臨時區分所有權人會議，討論修訂規約第27條及提高管理費討論案。嗣系爭社區於112年9月15日召開臨時區分所有權人會議決議通過提高管理費討論案(每坪增加10元)及修訂住戶規約第27條議案。然該112年9月15日召集之系爭臨時會，係依據公寓大廈管理條例第25條召開，並不符合第32條得重新召集會議之要件，當無該條例第32條之適用。

(三)並聲明：確認被告於112年9月15日所召開臨時區分所有權人會議所為1.提高管理費每坪增加10元、2.通過修訂住戶規約第27條等兩項決議(下稱系爭區權會決議)無效。

二、被告抗辯：

(一)系爭社區共827戶於112年7月1日召開第23屆區分所有權人會議，討論議題有1.修訂住戶規約第27條案、2.公共區域室內

裝修討論案、3. 電梯更新討論案、4. 提高管理費討論案。依系爭社區規約第8條之規定，其中除第2案（即2分之1出席、2分之1同意）外，其餘第1、3、4案均須有3分之2出席、4分之3同意始生效力。而當日會議進行至第3案時即因出席人數不足3分2，會議乃進行至臨時動議後主席宣佈散會。

(二)被告則依據公寓大廈管理條例第32條之規定討論並決議重新召集會議。而因系爭社區規約第8條並無針對公寓大廈管理條例第32條之程序另為規定，故被告採取遵照公寓大廈管理條例第32條之規定召開臨時區權人會議並為決議，以解決社區經費不足窘境，讓社區正常運作。

(三)並聲明：原告之訴駁回。

參、本院判斷：

一、原告主張系爭社區於112年7月1日召開系爭區權會，該次會議討論議題1. 修訂住戶規約第27條案、2. 公共區域室內裝修案、3. 電梯更新討論案、4. 提高管理費討論案。第1案依系爭社區規約第8條表決未通過，第2案表決通過，第3、4案則因出席人數不足，由主席處理臨時動議後，正式宣布散會。被告於112年9月7日召開9月份例會時決議同意於112年9月15日晚上18：30召開第23屆第一次臨時區分所有權人會議，討論修訂規約第27條及提高管理費討論案。系爭社區另於112年9月15日召開臨時區分所有權人會議決議通過1. 提高管理費討論案（每坪增加10元）及2. 修訂住戶規約第27條議案等情，已為被告所不爭執，並有系爭社區112年7月1日區權會會議紀錄（見本院卷15至23頁）、112年9月7日管委會112年9月份例行會議紀錄（見本院卷25至29頁）、112年9月15日臨時區權會會議紀錄（見本院卷45至50頁）在卷可稽，自足採憑。

二、茲有爭執者，係被告抗辯系爭112年9月15會議決議係依公寓大廈管理條例第32條規定之程序所召開並為決議，是否有據？經查：

(一)公寓大廈管理條例第31條規定：「區分所有權人會議之決

01 議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及
02 其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分
03 之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之
04 三以上之同意行之。」同條例第32條第1項規定：「區分所
05 有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之
06 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
07 一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，
08 應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例
09 合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權
10 比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。」
11 就上開2條規定應說明者有三：

- 12 1. 審諸該條例第32條之立法目的，係為避免區分所有權人會
13 議第一次會議未獲致決議、出席之人數或比例未達同條例
14 第31條定額時，由召集人就同一議案重新召集會議，使區
15 分所有權人有再次參與會議之機會，並以降低出席、同意
16 之人數及比例之門檻方式作成決議，俾利管理維護事務之
17 執行。
- 18 2. 該條例第31條所規定之會議與第32條第1項所稱之會議係
19 獨立不同之會議，就其召集程序及會議決議方式均有不同
20 之規定，而召集人（參同條例第25條第1項）依第32條就
21 同一議案所重新召集之會議，性質上當屬公寓大廈管理條
22 例第25條第2項所稱之「臨時會議」。
- 23 3. 該條例第31條及第32條第1項之條文均有「除規約另有規
24 定」之文字，然該二條條文所稱之區權人會議既係不同之
25 會議，故所謂第32條第1項所稱「規約另有規定」，係指
26 規約就第32條第1項所稱重新召集之會議明示規定應出席
27 人數，如無明示針對第32條第1項會議出席人數之規約規
28 定，自不得以針對同條例第31條會議所稱之「規約」，作
29 為第32條第1項會議所稱之「規約另有規定」。本件觀諸
30 系爭社區規約第8條規定所載（見本院卷79頁），其明顯
31 係針對公寓大廈管理條例第31條所稱區權人會議之決議為

01 出席人數及表決人數之規定，至於依第31條規定未獲致決
02 議或出席人數不足時而依同條例第32條第1項規定所召開
03 之臨時區權人會議，系爭社區規約第8條並未為規範，故
04 依法自應適用法條本文（即第32條第1項）之規定，而不
05 再用再適用系爭社區規約第8條之規定。從而，原告主張係
06 系爭社區規約第8條對於區分所有權人會議之出席及表決
07 人數，已作明文規定，故被告112年9月15日所召集之臨時
08 區權人會議決議應適用規約第8條之規定等語，自無足
09 採。

10 (二)系爭社區於112年9月15日召開臨時區分所有權人會議決議
11 通過提高管理費討論案（每坪增加10元）及修訂住戶規約
12 第27條議案，符合公寓大廈管理條例第32條第1項之規
13 定：

14 1. 就提高管理費討論案（每坪增加10元）及修訂住戶規約第
15 27條議案，係系爭社區112年7月1日之區權人會議所未通
16 過或出席人數未達3分之2比例之議案乙節，此觀諸系爭社
17 區112年7月1日區權會會議紀錄（見本院卷15至23頁）及
18 112年9月15日臨時區權會會議紀錄（見本院卷45至50頁）
19 所在自明，此已符合公寓大廈管理條例第32條第1項所稱
20 之「同一議案」之要件。又召集人係應系爭社區管理委員
21 會之請求而召開該112年9月15日之臨時區權會決議上開二
22 提案乙情，亦有112年9月7日管委會112尼9月份例行會議
23 紀錄（見本院卷25至29頁）可憑，故該112年9月15日之臨
24 時區權會亦有符合同條例第25條第2項第1款之召開程序要
25 件。

26 2. 又系爭112年9月15日之臨時區權會，其召集程序及出席與
27 同意人數應依據公寓大廈管理條例第32條第1項之規定，
28 並不適用系爭社區規約第8條之規定乙節，已如前述。而
29 依據公寓大廈管理條例第32條第1項規定可知，其作成決
30 議之出席人數及同意比例為「有區分所有權人三人並五分
31 之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以

01 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
02 權合計過半數之同意作成決議。」令觀諸系爭社區112年9
03 月15日之臨時區權人會議紀錄所載可知，該次會議之出席
04 人員278戶，出席比例33.62%、出席持分比例33.94%（見
05 本院卷45頁），顯已符合「有區分所有權人三人並五分之
06 一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席」之開
07 會要件。且針對該2項議案，第1案提高管理費之同意票數
08 243票；第2案中有多項子案，最低同意票數亦有180票
09 （見本院卷47至50頁），其同意票數，亦均已達「出席人
10 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
11 過半數之同意作成決議」之要件。

12 3.從而，系爭社區於112年9月15日召開臨時區分所有權人會
13 議決議通過提高管理費討論案（每坪增加10元）及修訂住
14 戶規約第27條議案，符合公寓大廈管理條例第32條第1項
15 之規定，並無不成立或無效之事由存在。

16 三、綜上所述，被告於112年9月15日召開臨時區分所有權人會議
17 決議通過提高管理費討論案（每坪增加10元）及修訂住戶規
18 約第27條議案，核屬適法有據，原告提起本件訴訟為無理由
19 ，應予駁回。

20 四、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經
21 本院審酌後，認與判決結果不生影響，無逐一論述之必要，
22 附此敘明。

23 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
25 民事第二庭 法 官 李悌愷

26 正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
30 書記官 巫偉凱