

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第913號

原告 陳秀娟

鄒家蓀

林煥章

陳致寰

共同

訴訟代理人 張恩鴻律師

被告 裕國豐順社區管理委員會

法定代理人 施元偉

訴訟代理人 陳亮逢律師

上列當事人間請求撤銷區分所有權人會議決議等事件，本院於民國113年9月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將民國105年1月1日至民國112年12月31日期間代表裕國豐順社區與物業管理廠商、清潔廠商、電梯保養廠商簽訂之契約，交付原告林煥章、陳致寰閱覽或影印，並不得為妨害原告林煥章、陳致寰閱覽或影印之行為。

二、被告應將民國105年1月1日至民國112年10月17日期間代表裕國豐順社區與物業管理廠商、清潔廠商、電梯保養廠商簽訂之契約，交付原告陳秀娟、鄒家蓀閱覽或影印，並不得為妨害原告閱覽或影印之行為。

三、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之五十，餘由原告陳秀娟負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

壹、按不變更訴訟標的，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。又訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之

基礎事實同一；擴張或減縮應受判決事項之聲明者；不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。經查，原告起訴時，訴之聲明為：一、先位部分：(一)被告管委會召集之裕國豐順社區民國111年12月10日第九屆區分所有權人會議決議應予撤銷。(二)被告管委會應將社區與第三人（歷年負責社區之物業公司及清潔公司）簽訂之契約，交付原告閱覽或影印，並不得為妨害原告閱覽或影印之行為。二、備位部分：(一)確認被告施元偉、林麗足、李志文於111年12月10日舉行裕國豐順社區第九屆管理委員會委員之選舉當選無效。(二)被告管委會應將裕國豐順社區之社區與第三人（歷年負責社區之物業公司及清潔公司）簽訂之契約，交付原告閱覽或影印，並不得為妨害原告閱覽或影印之行為（見本院卷第11-13頁）。嗣原告經數次變更，最終聲明如後所示（見本院卷第404頁），原告所為上開聲明之變更，係屬補充或更正其事實上之陳述，且於同一基礎事實減縮應受判決事項之聲明，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，核與上開規定無違，應予准許。

貳、次按，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。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條及第262條第1項、第2項分別定有明文。查本件原告起訴時原列陳秀娟、鄒家蓁、林煥章、陳致寰、張建豐為原告，嗣具狀撤回原告張建豐之起訴（見本院卷第401頁）；及被告部分，原列施元偉、李志文及林麗足為被告之一，嗣原告具狀撤回對上開施元偉、李志文及林麗足之起訴（見本院卷第405頁）。被告對原告上開撤回均表同意（見本院卷第437-438頁），依上開規定，核無不合，自應准許。

乙、實體部分：

壹、原告主張：

一、撤銷被告於111年12月10日召集裕國豐順社區第九屆區分所

有權人會議如附表所示議題一及臨時動議議題一之決議部分：

(一)原告等人為區分所有權人，雖然原告陳秀娟與鄒家釐已於112年10月18日將其所共有之房屋（臺中市○○區○○路000號9樓之2）出賣移轉登記予他人，惟被告召集之111年12月10日裕國豐順社區第九屆區分所有權人會議（下稱系爭會議）當時，原告陳秀娟仍為區分所有權人，且其未參與系爭會議，無法當場表示異議，自有權利提起撤銷之訴，以維護權利。

(二)依往年慣例，被告所召開區分所有權人會議決議時，均會將發放開會通知單時間及開會時間之事項張貼公告。惟系爭會議召開前，被告僅將召開系爭會議之會議通知單、會議議程放置於各區分所有權人信箱，並未另行張貼公告通知各區分所有權人，區分所有權人無從得知會議通知單已放置於信箱。召集人應於開會前10日以書面載明「開會內容」，惟系爭會議之會議通知單、會議議程，僅載明開會時間與會議程序，未載明會議當天要討論之議案，召集程序違反公寓大廈管理條例第30條第1項及社區住戶規約第6條第3項規定。

(三)附表所示臨時動議議題一之決議，在系爭會議議題二已表決未通過，未依法就同一議案重新召集會議，卻以臨時動議方式重新決議（按：被告管委會第七屆調漲管理費時，也以臨時動議方式表決），自違反前述法規之召集程序及決議方法。

二、原告陳秀娟、鄒家釐、林煥章、陳致震部分，得請求被告交付105年1月1日至112年12月31日代表裕國豐順社區與物業管理廠商、清潔廠商、電梯保養廠商簽訂之契約，供以閱覽或影印，且不得妨害部分：

依公寓大廈管理條例第35條規定，利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄。管理負責人或管

01 委會不得拒絕；且廠商之承攬契約及相關單據均屬於法定會
02 計憑證之原始憑證，而原告等人為被告社區之區分所有權
03 人，當有閱覽上開文件之權利。原告曾於110年1月17日填寫
04 財務報表調閱申請書請求閱覽，但被告管委會置之不理，原
05 告於110年7月5日及111年3月5日以通訊軟體LINE再次詢問，
06 然均遭拒絕，爰依上開規定，請求被告交付上開文件以供閱
07 覽或影印，被告亦不得有妨害原告閱覽或影印之行為。

08 三、並聲明：

09 (一)被告於111年12月10日召集裕國豐順社區第九屆區分所有權
10 人會議如附表所示議題一及臨時動議議題一之決議均應撤
11 銷。

12 (二)被告應將105年1月1日至112年12月31日期間代表裕國豐順社
13 區與物業管理廠商、清潔廠商、電梯保養廠商簽訂之契約，
14 交付原告閱覽或影印，並不得為妨害原告閱覽或影印之行
15 為。

16 貳、被告則以：

17 一、就原告陳秀娟起訴主張之聲明第一項，原告陳秀娟主張被告
18 社區111年12月10日召集系爭會議之議題一、臨時動議議題
19 一之決議應予撤銷，並無理由：

20 (一)依公寓大廈管理條例第27條第1項、被告社區住戶規約第7條
21 第3項第1款規定，區分所有權人會議之表決權係由戶別為計
22 算，而非以共有人數個別計算。原告陳秀娟所主張之系爭會
23 議，開會當時原告陳秀娟與鄒家釐共同持有臺中市○○區○
24 ○路000號9樓之2房屋，已由原告鄒家釐代表出席參與會
25 議，而系爭會議並無任何區分所有權人當場提出異議，原告
26 陳秀娟既已委由原告鄒家釐出席行使表決權，原告陳秀娟以
27 其自身未出席系爭會議為由，提起本件訴訟，早已逾民法第
28 56條規定之3個月法定期間，其訴自難謂合法。

29 (二)依公寓大廈管理條例第30條第1項、社區住戶規約第8條第3
30 項規定，區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書
31 面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召

01 開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。
02 依被告社區往年作業習慣，均係將議程列於個別住戶通知單
03 內，難謂有何召集程序違反法令規定之情事。原告等已自認
04 確有於開會十日前，收受系爭會議之通知單、會議議程之資
05 料，且開會內容究應載明至何程度，是否應包括議決事項之
06 內容，並無明確規範，則即便被告未以公告方式為之，系爭
07 通知也已列有「議題討論」，即難謂有何召集程序違反法令
08 規定之情事，更不能謂存有公寓大廈管理條例第30條第1項
09 後段之瑕疵。

10 (三)原告所主張公寓大廈管理條例第32條第1項規定，僅係規範
11 未通過決議之議案，「得」重新召集會議，並降低出席及表
12 決門檻，未禁止同次會議中再以臨時動議方式重新決議。況
13 如法令規定得以較低之出席人數及表決門檻再次決議，則於
14 同次會議依臨時動議方式表決，所需之出席人數、表決門檻
15 均較公寓大廈管理條例第32條第1項規定為高，如仍能獲區
16 分所有權人之會議決議，依舉重明輕之原則，並無不准之
17 理。又內政部會議規範第30條另有載明「復議動議」之相關
18 程序，即就未通過決議之議案再以動議方式表決之，此部分
19 於法無違。

20 (四)觀諸管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告
21 之，不得以臨時動議提出，公寓大廈管理條例第30條第2項
22 定有明文。若會議內容無涉管理委員之選任事項，均得以臨
23 時動議提出，不以在開會通知中載明為必要。而系爭會議除
24 選任管理委員外之各項議案，均未涉及管理委員選任事項，
25 則系爭會議雖可能違反「會議前以書面載明會議內容，通知
26 各區分所有權人」之規定，然系爭決議之提案內容，尚非不
27 得以臨時動議提出，從而被告管委會之召集程序倘若有違反
28 社區規約之瑕疵，對於被告社區各住戶之權益侵害顯非重
29 大。依該次決議之表決人數觀之，即便原告均出席系爭會
30 議，亦對於決議之形成不生影響，甚至同意之住戶尚可以對
31 系爭決議為追認，故類推適用公司法第189條之1規定，應認

01 為並無撤銷系爭會議決議之必要與實益。

02 二、就原告訴之聲明第二項，請求被告社區提出與第三人簽訂之
03 契約等文書供其等閱覽或影印，並無理由：

04 (一)原告陳秀娟、鄒家蓀業已自承其於112年10月18日將臺中市
05 ○○區○○路000號9樓之2房屋出售過戶，自斯時起已非被
06 告社區之區分所有權人，此部分聲明，並無訴之利益。

07 (二)原告固請求閱覽、影印旨揭所示文書，然與物業公司、清潔
08 公司之合約書，並非公寓大廈管理條例第35條所規定之內
09 容，該文件更非會計憑證、會計帳簿或財務報表等項目之範
10 疇，而社區規約並無得由利害關係人閱覽合約資料之規定，
11 復無作成區分所有權人會議決議，原告依公寓大廈管理條例
12 第35條、公寓大廈管理條例施行細則第10條規定，請求閱
13 覽、影印該合約書資料並無理由。

14 三、並聲明：原告之訴均駁回。

15 參、本院之判斷：

16 一、原告陳秀娟訴請撤銷被告於111年12月10日召集裕國豐順社
17 區第九屆區分所有權人會議如附表所示議題一及臨時動議議
18 題一之決議部分：

19 (一)按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為
20 其最高意思機關。其區分所有權人會議之召集程序或決議方
21 法，違反法令或章程時，依公寓大廈管理條例第1條第2項規
22 定，應適用民法第56條第1項撤銷總會決議之規定，由區分
23 所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議。又總會之
24 召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後
25 3個月內請求法院撤銷其決議，但出席社員，對召集程序或
26 決議方法，未當場表示異議者，不在此限，民法第56條第1
27 項定有明文。查：

28 1.原告陳秀娟主張其112年3月8日起訴時（後於112年10月18
29 日，移轉登記予他人）為被告之區分所有權人，有原告所提
30 出之坐落臺中市○○區○○段0000○號即門牌號碼臺中市○
31 ○區○○路000號9樓之2登記資料（見本院卷第443-448

頁），在卷可稽，堪信為真。

2.又「各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。」公寓大廈管理條例第27條第1項。且被告社區規約第7條第3項第1款區分所有權人會議之開議及決議額數亦約定「各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。」，有規約（見本院卷第45頁）在卷可憑。是共有專有部分之區分所有權人，如全體或多人出席會議，自應推派一人行使表決權；若僅一共有人出席，則該共有人參與表決，其表決權之計算自應以該共有專有部分之比例全部列計。按數人共有專有部分而由一人出席區分所有權會議，該人得代表全體共有人參與表決，則該人對召集程序或決議方法，當場表示異議者，效力自及於全體共有人，惟若該人於會議中，未當場表示異議者，同理，其效力亦及於全體共有人，其他未出席之共有人，自不得事後以未出席為由，再對決議召集程序或決議方法，提起異議之訴。本件坐落臺中市○○區○○段0000○號即門牌號碼臺中市○○區○○路000號9樓之2之區分所有權，係由原告陳秀娟與原告鄒家荳所共有（應有部分各二分之一，見前述登記資料），而原告鄒家荳有參與系爭會議，且對決議召集程序或決議方法參與表決（原告陳秀娟與原告鄒家荳所共有比例為86.28/17730.63，其決議計算比例86.28/17730.63），未當場表示異議，有系爭第九屆區分所有權人會議紀錄（見本院卷第169-175頁）及簽到簿影本1份（見本院卷第465頁），是依公寓大廈管理條例第27條第1項、被告社區住戶規約第7條第3項第1款規定，區分所有權人會議之表決權係由戶別為計算，而非以共有人數個別計算。而原告所主張之系爭會議，當時原告陳秀娟與原告鄒家荳共有之臺中市○○區○○路000號9樓之2房屋，開會時已由原告鄒家荳出席，而系爭會議並無任何區分所有權人當場提出異議，是原告陳秀娟部分既已由原告鄒家荳出席行使表決權，原告陳秀娟以其自身未出席系爭會議為

01 由，提起本件訴訟，與法自有未法。

02 3.原告陳秀娟既因共有人原告鄒家荳出席代表行使表決權，且
03 未當場就會議召集程序或決議方法，提出異議，則原告陳秀
04 娟與鄒家荳就系爭決議內容，事後即不得以會議召集程序或
05 決議方法，提起撤銷訴訟。是原告陳秀娟以系爭會議之會議
06 召集程序或決議方法違法，訴請撤銷被告於111年12月10日
07 召集裕國豐順社區第九屆區分所有權人會議如附表所示議題
08 一及臨時動議議題一之決議，於法無據，不應准許。

09 二、原告請求被告應將105年1月1日至112年12月31日期間代表裕
10 國豐順社區與物業管理廠商、清潔廠商、電梯保養廠商簽訂
11 之契約，交付原告閱覽或影印，並不得為妨害原告閱覽或影
12 印之行為部分：

13 (一)原告等人於105年1月1日至起訴時，均為被告社區之區分所
14 有權人（原告陳秀娟與鄒家荳112年10月18日移轉所有權不
15 再為區分有權人）之事實，為被告所未爭執，合先敘明。

16 (二)又被告於105年1月1日至112年12月31日期間，有代表裕國豐
17 順社區與物業管理廠商、清潔廠商、電梯保養廠商簽訂之契
18 約等情，亦為被告所自承（見本院卷第 478-479頁），亦堪
19 信原告主張之契約資料，應屬存在。

20 (三)按利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金
21 餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應
22 分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會
23 議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕，公寓大廈管理
24 條例第35條定有明文。所謂利害關係人，公寓大廈管理條例
25 及其施行細則固未明訂，然參諸公寓大廈管理條例第6條、
26 第11條、第18條、第25條、第27條等規定，區分所有權人有
27 遵守及參與訂定住戶規約、分擔大廈修繕改善及相關費用、
28 繳納公共基金、組成區分所有權人會議及與會議決等權利義
29 務，而利害關係人得依公寓大廈管理條例第35條規定請求閱
30 覽之規約公共基金及應分攤（負擔）費用資料、財務會計簿
31 表及區分所有權人會議紀錄等資料，乃用供表彰或據以憑計

01 區分所有權人之權利義務，社區住戶權利義務規定及社區財
02 務運作，自與區分所有權人顯具法律上及經濟上之利害關
03 係，故區分所有權人屬上開規定所稱之利害關係人甚明。本
04 件原告於起訴時為系爭大樓之區分所有權人，此為兩造所不
05 爭，故依上述規定及說明，原告自得依公寓大廈管理條例第
06 35條規定，請求被告提出合於該條規定之資料供其閱覽及影
07 印。而原告此項權利既係基於公寓大廈管理條例而來，為其
08 法定權利，被告即有提出上述資料之義務。

09 (四)按被告經原告等與其他區分所有權人之選任而對外代表裕國
10 豐順社區，並為管理公共事務而代表區分所有權人與物業管
11 理廠商、清潔廠商、電梯保養廠商簽訂契約，受服務並支付
12 費用，而上開契約之費用，係以原告等人所繳之公共基金支
13 付，是上開契約均屬公寓大廈管理條例第35條所稱「公共基
14 金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與
15 應分攤或其他應負擔費用情形」之書類或資料，且由被告代
16 所有住戶持有，被告抗辯上述文件資料非屬公寓大廈管理條
17 例第35條規定之範疇云云，自不足採。又原告自105年1月1
18 日起即為社區住戶，除原告陳秀娟、鄒家蓀二人於112年10
19 月18日起因移轉所有權予第三人，而喪失區分有權人資格
20 外，原告林煥章、陳致寰二人迄今仍為社區之區分所有權
21 人，是原告林煥章、陳致寰二人請求閱覽105年1月1日至112
22 年12月31日期間被告代表裕國豐順社區與物業管理廠商、清
23 潔廠商、電梯保養廠商簽訂之契約；及原告陳秀娟、鄒家蓀
24 請求閱覽105年1月1日至112年10月17日期間被告代表裕國豐
25 順社區與物業管理廠商、清潔廠商、電梯保養廠商簽訂之契
26 約文件資料，即為合理有憑。至於原告陳秀娟、鄒家蓀請求
27 閱覽112年10月18日至112年12月31日期間之相關文件資料，
28 因其等已非區分所有權人，依法自無請求閱覽之權利，其二
29 人此部分之請求應予駁回。

30 (五)基上，原告林煥章、陳致寰二人請求被告應將105年1月1日
31 至112年12月31日期間代表裕國豐順社區與物業管理廠商、

清潔廠商、電梯保養廠商簽訂之契約，交付原告林煥章、陳致寰閱覽或影印，並不得為妨害原告林煥章、陳致寰閱覽或影印之行為。及原告陳秀娟、鄒家蓀二人請求被告應將105年1月1日至112年10月17日期間代表裕國豐順社區與物業管理廠商、清潔廠商、電梯保養廠商簽訂之契約，交付原告陳秀娟、鄒家蓀閱覽或影印，並不得為妨害原告閱覽或影印之行為，為有所據，其餘請求則無所據。

三、綜上所述，依公寓大廈管理條例第35條之規定，原告林煥章、陳致寰二人請求被告應將105年1月1日至112年12月31日期間代表裕國豐順社區與物業管理廠商、清潔廠商、電梯保養廠商簽訂之契約，交付原告林煥章、陳致寰閱覽或影印，並不得為妨害原告林煥章、陳致寰閱覽或影印之行為。及原告陳秀娟、鄒家蓀二人請求被告應將105年1月1日至112年10月17日期間代表裕國豐順社區與物業管理廠商、清潔廠商、電梯保養廠商簽訂之契約，交付原告陳秀娟、鄒家蓀閱覽或影印，並不得為妨害原告閱覽或影印之行為，為有理由，應予准許，至於原告逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中 華 民 國 113 年 10 月 21 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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 10 月 22 日
書記官 黃昱程

附表：

議案	案由
----	----

(續上頁)

01

議題一	動用公共基金76萬元，進行社區修繕
臨時動議議題一	本年度支出已透支累積到-18萬，可降支出總表，建議調整每坪管理費+10元，店面依比例調整為每期+600元，維持營運社區每月基本開銷。

02

(以下空白)