

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第478號

原告 高新富

被告 金港大樓管理委員會

法定代理人 張泰榮

訴訟代理人 林俊然

上列當事人間確認區分所有權人會議無效等事件，本院於民國113年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認金港大樓於民國112年11月10日召開之區分所有權人會議決議無效。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告訴之聲明原為「被告等民國112年11月10日下午所召開金港大樓112年度區分所有權人會議及第一次管理委員會議無效」（卷一第11頁），嗣減縮、變更為「確認112年金港大樓區分所有權人會議決議無效」（卷二第137頁），核屬減縮暨更正訴之聲明，參諸首揭規定，自為適法，應予准許。

貳、原告主張：原告為坐落臺中市○區○○路000號之金港大樓社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，系爭社區計有13樓層、共26戶，各專有部分之區分所有權人皆有一表決權，專有部分坪數共2871.86平方公尺，綠活年代股份有限公司（下稱綠活公司）依金港大樓組織章程暨住戶規約（下稱系爭規約）第7條約定，其出席之個數及坪數超過五分之一部分不予計算，另謝喜並非區分所有權人本人，也無受書面委

01 託出席，其出席不予計算，則系爭社區於民國112年11月10  
02 日召開之區分所有權人會議（下稱系爭會議）未達開議額數  
03 二分之一。張泰榮於112年10月31日發函召集、由林俊然擔  
04 任主席之系爭會議，違反系爭規約第6條主席之產生順序，  
05 且未按召開區分所有權人會議之程序，以書面載明召集之目  
06 的及理由請求召集之程序，由主任委員擔任會議召集人，召  
07 開區分所有權人會議並擔任主席。綜上，系爭會議未達法定  
08 開議額數二分之一，且違法召集並由違反主席之產生順序之  
09 人擔任主席，會議決議自始無效。並聲明：確認系爭會議決  
10 議無效。

11 參、被告則以：系爭社區應出席區分所有權人總計20人，專有部  
12 分坪數總計3072.8平方公尺，出席所有權人數或出席所有權  
13 比例均已過半數。系爭會議之召開係經第三屆管理委員會議  
14 決於112年11月10日下午2時在系爭社區召開，係由管理委員  
15 張泰榮為召集人，並推林俊然主持當天的會議，合乎規約規  
16 定。系爭社區10樓住戶謝喜為實際所有權人，只是名義登記  
17 為葉光章，其是以住戶本人出席，並無葉光章之委託書等  
18 語。並聲明：原告之訴駁回。

19 肆、本院之判斷：

20 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  
21 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。而該  
22 條所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不  
23 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，  
24 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，故確認  
25 法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即  
26 受確認判決之法律上利益（最高法院42年台上字第1031號、  
27 52年台上字第1240號裁判意旨參照）。又公寓大廈區權人會  
28 議，係區權人為共同事務及涉及權利義務有關事項，召集全  
29 體區權人所舉行之會議，區權人會議之決議，係多數區權人  
30 集合之意思表示而成立之法律行為，雖非法律關係本身，然  
31 其所為決議常為多數法律關係基礎，該法律關係基礎事實存

01 否如生爭執，公寓大廈區權人之私法上地位即有受侵害之危  
02 險，應認有提起確認之訴之法律上利益。查原告為系爭社區  
03 區權人，有建物登記謄本在卷可佐（卷一431頁），可信屬  
04 實。原告以上述理由主張系爭會議決議無效，為被告所否  
05 認，則系爭會議決議是否有效，影響兩造之權利義務甚鉅，  
06 致其在法律上之地位及權利有不妥之狀態存在，而此種狀態  
07 得以本件確認判決予以除去，揆諸上開說明，原告提起本件  
08 確認之訴即有受確認判決之法律上利益，合先敘明。

09 二、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  
10 其最高意思機關。區分所有權人會議之決議乃多數區分所有  
11 權人基於平行與協同之意思表示相互合致而成立之法律行  
12 為，如法律規定其決議必須有一定數額以上區分所有權人及  
13 其區分所有權比例出席，此一定數額以上之區分所有權人出  
14 席，為該法律行為成立之要件。欠缺此項要件，區分所有權  
15 人會議決議即屬不成立，尚非單純之決議方法違法問題（最  
16 高法院109年度台上字第502號判決意旨參照）。經查：

17 (一)按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區  
18 分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二  
19 以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占  
20 出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之」，公寓大廈  
21 管理條例第31條定有明文。由上開規定可知，區分所有權人  
22 會議為決議所應達之出席人數與決議門檻，得以規約另為規  
23 定，則參諸系爭規約第7條區權人會議討論事項約定：「除  
24 第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其  
25 區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之  
26 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三  
27 以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及  
28 其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及  
29 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  
30 行之。」（卷一第101頁），足見系爭會議應有過半數之出  
31 席。

01 (二)系爭社區計有26個專有部分之區分所有權人，有金港大樓建  
02 築物建號彙整表、建物登記謄本在卷可證（卷一第35、373  
03 至431頁），按各專有部分之區分所有權人皆有一表決權，區  
04 分所有權個數即應以26個計之。被告雖抗辯應以20個計之  
05 （卷一第301頁），惟係將4樓之七戶整合以一戶計算（參卷  
06 一第149頁之系爭會議出席人員名冊），然該七戶有獨立門  
07 牌（臺中市○區○○路000號4樓之1、4樓之2、4樓之3、4樓  
08 之4、4樓之5、4樓之6、4樓之7），有建物登記謄本在卷可  
09 證（卷一第403至415頁），專有部分應以26個計之。被告雖  
10 抗辯依系爭社區過往之慣例，於選舉委員時均列20戶投票人  
11 之投票資格，並提出選票設計為憑（卷一第357至361頁），  
12 然此係因4樓七戶之所有權人均為同一人，系爭社區過往曾  
13 有之選舉慣例，與認定各專有部分之區分所有權人個數無  
14 涉，被告以此抗辯應以20個計算，自屬無據。

15 (三)依出席簽到簿（卷一147至149頁）所示，系爭會議計有B1、  
16 1樓、2樓、3樓之4、3樓之5、3樓之6、3樓之7、4樓、5樓、  
17 6樓、10樓出席。原告主張系爭社區10樓係由謝喜出席，然  
18 謝喜並非區分所有權人，也無出具葉光章之委託書，其出席  
19 不應計算，為被告所否認。查，系爭社區10樓之所有權人為  
20 葉光章，有建物登記謄本可證（卷一427頁），被告抗辯住  
21 戶謝喜為實際所有權人一節，為原告所否認，且被告並未提  
22 出證據以實其說，難謂可採。謝喜既非區分所有權人本人，  
23 也無出具本人委託出席之書面，依系爭規約第6條規定，其  
24 出席自應不予計算。

25 (四)按系爭規約第7條第3項約定：「各專有部分之區分所有權人  
26 有一表決權，數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人  
27 行使。又區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於  
28 任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一  
29 以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全  
30 部專有部分個數總合五分之一以上者，其超過部分不予計  
31 算。」（卷一第101頁）。準此，系爭社區B1、1樓、4樓之

01 1、4樓之2、4樓之3、4樓之4、4樓之5、4樓之6、4樓之7之  
02 區分所有權人均為綠活公司，依規定僅能以5.2個(計算式：  
03  $26 \times 1/5 = 5.2$ )計算，超過部分不予計算，則逕依書面簽到結  
04 果計算，僅有12.2個(計算式：7個《即2樓、3樓之4、3樓  
05 之5、3樓之6、3樓之7、5樓、6樓各1個》+5.2個=12.2  
06 個)。從而，原告主張系爭會議出席之區分所有權個數未達  
07 半數(計算式： $26 \text{個} \div 2 = 13 \text{個}$ )，不符合系爭規約所規定應  
08 出席之個數，即屬有據。

09 (五)原告主張系爭社區專有部分坪數共2871.86平方公尺，被告  
10 則抗辯為3072.8平方公尺，理由為應加計建物登記謄本所記  
11 載之陽台、花台面積。然縱依被告之計算標準，依上所述10  
12 樓謝喜之出席不予計入，綠活公司超過五分之一部份不予計  
13 算之結果，則出席平方公尺(參卷一第385至419頁建物登記  
14 謄本上之記載)分別為614.56(計算式： $3072.8 \times 1/5 = 614.$   
15  $56$ ) (綠活公司)、237.41(2樓)、19.45(3樓之4)、21.  
16 08(3樓之5)、18.61(3樓之6)、27.53(3樓之7)、235.8  
17 1(5樓)、235.81(6樓)，總計1410.98平方公尺(計算  
18 式： $614.56 + 237.41 + 19.45 + 21.08 + 18.61 + 27.53 + 235.$   
19  $81 + 235.81 = 1410.26$ )。從而，原告主張系爭會議出席之  
20 區分所有權比例未達半數(計算式： $3072.8 \text{平方公尺} \div 2 = 15$   
21  $36.4 \text{平方公尺}$ )，不符合系爭規約所規定應出席之比例，即  
22 屬有據。

23 三、綜上所述，系爭會議出席顯不符合系爭規約規定應出席之區  
24 分所有權人及其區分所有權比例之數額，在形式上屬不備成  
25 立要件之會議，其所為之決議當然自始完全無決議之效力  
26 (最高法院92年度台上字第2517號判決意旨可資參照)。從  
27 而，原告請求確認系爭會議決議無效，為有理由，應予准  
28 許。

29 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證  
30 據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論  
31 駁，併此敘明。

01 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

03 民事第二庭 法官 顏銀秋

04 上正本係照原本作成。

05 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附  
06 繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

08 書記官 許馨云