

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1149號

原告 徐美鳳

被告 中友綠園邸管理委員會

法定代理人 劉仁慧

訴訟代理人 周宏友

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113年8月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 壹、原告之訴駁回。
- 貳、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

- 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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。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42年台上字第1031號判決意旨參照）。查本件原告主張其為「中友綠園邸」社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，被告於民國112年12月15日所召開之第28屆區分所有權人會議（下稱系爭會議）所為之決議（下稱系爭決議）及第28屆管理委員會選舉（下稱系爭選舉）不成立、無效等情，既為被告所否認，則系爭決議、系爭選舉存否即屬不明確，致原告私法上之地位有受侵害危險，且此項危險得以本件確認判決除去，原告自有即受確認判決之法律上利益。
- 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告起訴聲明為：確認附件會議紀錄所載系

01 爭會議所為討論議題決議不存在，如附件一所示全部決議及  
02 選舉結果，均應予撤銷（見本院卷第11頁）。嗣於113年5月  
03 14日具狀變更聲明為：(一)確認系爭決議及系爭選舉均不成  
04 立。(二)確認被告系爭決議中議題二之決議（下稱議題二決  
05 議）無效（見本院卷第37頁）。原告前後聲明之基礎事實均  
06 係本於系爭會議之召開、決議及系爭選舉結果是否成立及議  
07 題二是否有效之爭執，合於上開規定，應予准許。

08 三、未按總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員  
09 得於決議後3個月內請求法院撤銷其決議，但出席社員，對  
10 召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限，民法  
11 第56條第1項定有明文，而公寓大廈管理條例（下稱系爭條  
12 例）對於區分所有權人（下稱區權人）會議之召集程序、決  
13 議方法違反法令或章程（規約）時，究應如何處理，並無明  
14 文規定，惟特定公寓大廈之全體區權人，與民法社團均屬人  
15 的結合，有其相似性，在民主精神與法人自治之基礎下，公  
16 寓大廈區權人會議自應類推適用民法56條第1項關於社團總  
17 會之規定，得由未喪失異議權之區權人於決議後3個月內訴  
18 請法院撤銷。查原告於系爭會議當場就報到即時投票、各議  
19 題未經討論、不符出席表決人數之規定等系爭會議瑕疵提出  
20 異議一節，為兩造所不爭執；嗣原告於113年3月15日提起本  
21 訴請求如上所述之聲明，亦有原告起訴狀上本院收件章可憑  
22 （見本院卷第11頁），是原告未喪失異議權，且未逾3個月之  
23 除斥期間，合先敘明。

24 貳、事實部分：

25 一、原告主張：

26 系爭會議當天未有會議主席宣布開會、主席致詞、議題討論  
27 及交換意見、會議結束等開會形式，即由簽到之區權人就會  
28 議議題及系爭選舉領票投票，系爭會議記錄所載內容，僅能  
29 證明最終計票之結論，不足證明過程中有足額之區分所有權  
30 人出席及表決，不符系爭條例第31條及中友綠園邸社區住戶  
31 規約（下稱系爭規約）第25條以「區分所有權人2分之1以上出

01 席，出席人數3分之2以上之同意決之」之規定，依最高法院  
02 104年度台上字第817號、109年度台上字第502號裁判意旨，  
03 系爭決議及系爭選舉均不成立。又議題二決議未依系爭條例  
04 第22條第1項、第2項規定，須先經管理負責人或管理委員會  
05 促請違反同條第1項情事之住戶改善，於3個月內仍未改善，  
06 再經區權人會議決議，管理委員會始得訴請法院強制其遷  
07 讓。系爭規約未針對住戶強制遷讓有所規範，依系爭規約第  
08 26條規定，應依照系爭條例第22條辦理。故議題二決議既已  
09 違反系爭條例第22條，自屬無效。爰依民事訴訟法第247條  
10 第1項前段、民法第71條規定、類推適用民法第56條第2項、  
11 系爭條例第22條、系爭規約第25條，提起本件訴訟，請求確  
12 認系爭會議決議及系選舉均不成立及確認議題二決議無效等  
13 語。並聲明如壹、二所示。

## 14 二、被告抗辯：

15 系爭會議依系爭規約第25條規定，以區權人2分之1以上出  
16 席，出席人數3分之2以上之同意決之，系爭會議當天社區總  
17 戶數430戶，簽到人數達324戶，已超過社區總戶數之半數，  
18 在會議司儀宣布開會前，需清查人數，回報主席確定有達到  
19 2分之1以上出席，方能正式進入議程，但因陸續有簽到的住  
20 戶仍須計入與會人數，系爭決議之出席人數並無造假。至議  
21 題二決議只是啟動惡鄰條款的機制，於系爭會議中通過表  
22 決，向臺中市南屯區公所備查後，被告尚有寄發存證信函要  
23 求原告於3個月內改善，不料原告於113年1月4日被告召開第  
24 28屆管理委員會第1次月例會時，原告仍到場插話，干擾會  
25 議進行，多次驅離不為所動，被告再於113年1月9日寄發函  
26 文要求原告限期改善，並於113年6月6日被告召開第28屆第  
27 一次臨時區權會決議對原告強制遷讓，而與議題二決議無  
28 關。原告主張顯無所據，爰聲明如主文所示。

## 29 參、得心證之理由：

30 一、按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區權人會議為其最高  
31 意思機關。其區權會之決議，依系爭條例第1條第2項規定，

01 應適用民法第56條關於社團總會決議效力之規定。次按總會  
02 之決議，乃多數社員基於平行與協同之意思表示相互合致而  
03 成立之法律行為，如法律規定其決議必須有一定人數以上之  
04 社員出席，此一定人數以上之社員出席，為該法律行為成立  
05 之要件。欠缺此項要件，總會決議即屬不成立，尚非單純之  
06 決議方法違法問題。再就同一次社團法人或非法人團體總會  
07 所生之爭執，其法律上之評價容有多種（不成立、不存在、  
08 得撤銷或無效），必其決議先符合成立要件，始須探究該決  
09 議是否有得撤銷或無效事由之必要（最高法院105年度台上  
10 字第393號判決意旨、最高法院103年度第11次民事庭會議(二)  
11 決議意旨參照）。次按區分所有權人會議之決議，除規約另  
12 有規定外，應有區分所有權人3分之2以上及其區分所有權比  
13 例合計3分之2以上出席，以出席人數4分之3以上及其區分所  
14 有權比例占出席人數區分所有權4分之3以上之同意行之系爭  
15 條例第31條定有明文。而系爭會議召開時所適用之系爭規約  
16 第25條規定：「區分所有權人會議規約修訂應有區分所有權  
17 人2分之1以上出席，以出席人數3分之2以上之同意行之；一  
18 般議題則以半數以上出席、以出席人數半數以上同意行  
19 之。」，此屬系爭條例第31條「規約另有規定」之情形。是  
20 系爭會議之出席定額、表決定額，應以系爭規約第25條規定  
21 為據。又系爭社區區權人總數於系爭會議當天為430戶，依  
22 系爭規約第25條規定應有超過2分之1 即215名區權人出席，  
23 系爭會議始可開會及作成決議，上開事實並為兩造所不爭  
24 執，當堪認屬實。

25 二、又參諸系爭條例第31條規定及系爭規約第25條規定，均僅就  
26 出席、表決之區權人人數與區權比例設有最低限制外，並未  
27 明定區權人會議應以何種方式進行表決，而按表決屬區權人  
28 為形成多數人意思表示一致之方法，有關表決之方法，除法  
29 令另有強行規定外，只要能達成上開多數決議即可，自難謂  
30 系爭區權人會議以投票作為表決權之行使方式已違反系爭條  
31 例第31條及系爭規約第25條等規定。查系爭社區於召開系爭

01 會議前，確有將會議手冊、議程表、委託書等資料分發各區  
02 分所有權人，並將議題說明於會議召開前即112年11月24  
03 日、112年11月29日以通報方式公告系爭社區區權人周知。  
04 而於系爭會議當日，住戶須先辦理報到手續簽到，查核身分  
05 後，始得將決議事項票及委員選舉票投入票匱，而依系爭會  
06 議紀錄記載：「實際出席331戶（含委託29戶），占所有權  
07 比例百分之76」等情，業據被告陳明在卷，並有系爭會議手  
08 冊、會程議程、會議資料議題說明公告、委員推舉名單、系  
09 爭會議出席簽到名冊、會議出席委託書附卷可參（見本院卷  
10 第75至105頁、第117至125頁、第143至291頁），且原告對  
11 形式內容未爭執，堪認被告所辯，應屬真正。故系爭社區住  
12 戶之區分所有權人固於系爭會議召開前，即先獲悉議題內  
13 容，並在系爭會議召開當天簽名報到、核對身分，確認參與  
14 會議後，始得將決議事項票及委員選舉票投入票匱，並於會  
15 議進行中，經公開計票，形成區權人對系爭系爭會議中議題  
16 及委員選舉之多數意見。準此，系爭會議雖非以一般會議常  
17 見之舉手表決方式作成決議，惟審酌社區住戶戶數甚多，且  
18 討論之議題內容及報告事項亦甚繁瑣，以投票後計算票數作  
19 為表決權之行使方式，尚難認有何違反法令情事。

20 三、原告雖主張系爭會議當天，由住戶報到確認身分後在出席簽  
21 到名冊簽名，即同時領取決議事項票及委員選舉票並進行投  
22 票，未將表決議題逐一系列，供出席之區分所有權人討論及  
23 交換意見後再為表決，在簽名投票時，出席人數顯未達系爭  
24 規約第25條所規定2分之1之標準，系爭決議及系爭選舉當屬  
25 不成立等語。惟查，關於區分所有權人會議，應以何種方式  
26 進行，系爭條例未有明文，且系爭規約亦未有相關規範。雖  
27 參諸內政部公布之會議規範第46條第1項規定：討論之程  
28 序：內容複雜或條文式之議案，得先就全案要旨，廣泛交換  
29 意見，其次分章分節，依次討論，每一章節，應逐條逐款，  
30 順序進行，俟議案全部討論完竣，最後再將全案舉行表決等  
31 內容，惟會議規範係內政部於54年7月22日內民字第178628

01 號函公布施行，以輔導社會民眾於舉行會議時有可資遵循之  
02 運作方式，性質上屬規範；另「中央法規標準法」之前身乃  
03 為40年11月23日公布施行「中央法規制定標準法」，該法第  
04 6條明文規定：「各機關發布之命令得依其性質稱規程、規  
05 則、細則或辦法」，而53年7月20日公布施行之「會議規  
06 範」，其「規範」亦非屬「中央法規制定標準法」所規定之  
07 命令名稱，有內政部80年10月24日(80)台內社字第8072628  
08 號函示可參。是以會議規範乃內政部訂頒，其目的在提供各  
09 級議事機關、行政機關、各類團體、企業組織於舉行會議時  
10 參考之規定，其所為會議進程序之規定，僅具指導性、訓  
11 示性，無任何法拘束之效力，該會議規範並非法律或命令，  
12 則系爭會議所為決議縱未依會議規範之程序進行，仍不構成  
13 決議不成立或撤銷之事由。從而，原告主張系爭社區區權人  
14 在出席簽到名冊簽名後即同時領取決議事項票及委員選舉票  
15 並進行投票於法不合，要屬無據，尚不足採。再觀諸原告提  
16 出系爭會議當天之錄影檔案譯文內容，僅為原告在現場質疑  
17 工作人員：「為何議題沒有討論就開始投票？」、「太離譜  
18 了吧，（議題內容）有開會討論嗎？有讓住戶充分知道嗎？  
19 內容有充分讓住戶知道嗎？」、「這裡都還沒統計出來，人  
20 怎麼過半？」、「請馬上把你手上的資料統計，要不然你今天  
21 的人數是怎麼計算出來的，現在是7時35分，在簽退了  
22 耶，這兩位委員，出席人數沒統計耶怎麼開會的？請問一下  
23 你們怎麼開會的？你們人數怎麼弄來的怎麼開會的？請公告  
24 名冊出席人數，每一張現在馬上統計，請統計」、「管委會  
25 想要用這種黑箱作業？太離譜了，B棟的統計人數還沒統  
26 計，今天如何出席？如何開區分所有權人會議呢？名冊不敢  
27 公開，管委會公然要做黑箱作業，到目前為止不敢公告票  
28 數，太離譜了」等內容（見本院卷第303至307頁、第323至3  
29 37頁），惟區權人會議進行本屬流動，會議開始時，縱尚有人  
30 遲到簽到或早退簽退，如無礙出席人數已達法定標準之事  
31 實，自對系爭會議之決議或系爭選舉結果是否成立無涉，而

01 依原告提出之上開錄影檔案譯文內容，未見有何實際報到出  
02 席人數之數額，且工作人員已回覆原告：「統計人數會報上  
03 去」、「在會場那邊我們報告了人數，過半了主席就會宣布  
04 開會」等語（見本院卷第325頁、第333頁），原告既對系爭  
05 會議上所載「實際出席331戶（含委託29戶）」之形式內容  
06 不爭執，其無法證明系爭會議開始時，出席戶數有不足過半  
07 之事實，故原告此部分主張即難認有據，自不足採。

08 四、未按住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促  
09 請其改善，於3個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員  
10 會得依區權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：(一)積欠依  
11 本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其  
12 區分所有權總價百分之1者。(二)違反本條例規定經依第49條  
13 第1項第1款至第4款規定處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。  
14 (三)其他違反法令或規約情節重大者。前項之住戶如為區權人  
15 時，管理負責人或管理委員會得依區權人會議之決議，訴請  
16 法院命區權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分；  
17 於判決確定後3個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，  
18 管理負責人或管理委員會得聲請法院拍賣之。系爭條例第22  
19 條第1項、第2項定有明文。查被告固不否認於議題二決議  
20 時，尚未由被告促請原告於3個月內改善之事實。惟被告就  
21 議題二決議向臺中市南屯區公所備查後，被告先寄發存證信  
22 函要求原告就先前積欠管理費及干擾被告會議進行等違規  
23 行為，於3個月內改善，不料原告於113年1月4日召開第28屆  
24 第1次月例會時，原告仍到場插話，干擾會議進行，多次驅  
25 離不為所動，被告於113年1月9日再寄發函文要求原告限期  
26 改善，並於113年6月6日召開第28屆第一次臨時區權會決議  
27 對原告強制遷讓等事實。有被告寄給原告之存證信函（見本  
28 院卷第131至135頁）、被告於113年1月9日以(113)綠園管字  
29 第1130109001之1號發函給原告之函文（見本院卷第137、13  
30 9頁）、被告113年6月6日召開第28屆第一次臨時區權會決議  
31 議題說明（見本院卷第141頁）在卷可稽。堪信議題二決議

01 僅在促請被告啟動惡鄰條款並給予原告改寬限期，本身非作  
02 為對原告訴請強制遷讓之依據。基此，被告上開所辯，堪信  
03 為真。原告主張議題二決議因違反系爭條例第22條規定因而  
04 無效一節，即屬無據。

05 肆、綜上所述，原告依民事訴訟法第247條第1項前段、民法第71  
06 條規定、系爭條例第22條及類推適用民法第56條第2項，訴  
07 請確認系爭決議、系爭選舉結果均不成立及確認議題二決議  
08 無效，均無理由，應予駁回。

09 伍、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  
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
11 逐一論列，附此敘明。

12 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日  
14 民事第一庭 法官 廖聖民

15 正本係照原本作成。

16 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  
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日  
19 書記官 曾惠雅