

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第54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無效等事件，本院於民國113年11月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認被告於民國112年10月21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

一、被告凱悅京璽社區管理委員會經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

- (一)原告為凱悅京璽社區(下稱系爭社區)之區分所有權人。
- (二)系爭社區於民國112年10月21日舉行系爭區權會，召集人為陳昶安，當日討論議案包含：議案(一)大樓區透天區拆分案、(二)規約增修訂案、(三)第六屆管理委員選舉案(卷一第P317至321頁)，決議內容如附件28所示。
- (三)系爭規約第9條第3項、第5項第3款(卷一第85頁)約定，第五屆管理委員任期自111年5月1日起至112年4月30日屆滿，視同解任。
- (四)系爭規約第5條第2項(卷一第79頁)規定，區分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。

01 (五)系爭規約第7條第1項(卷一第83頁)就系爭社區管理委員會其
02 管理委員、主任委員之選任方式有特別規定。就管理委員會
03 會員之產生方式，係「大樓區」及「透天區」兩區各半數，
04 並且係採「分區選出」之方式，主任委員係由「大樓區」及
05 「透天區」兩區輪流推派擔任。第六屆主任委員應輪由透天
06 區擔任。

07 (六)系爭規約第23條第3項、第4項(卷一第97頁)規定，因系爭社
08 區內部有區分「大樓區」及「透天區」，所有權利、行使
09 權、公款等，由各區各自管理、互不干涉。

10 (七)112年10月21日系爭區權會選舉第六屆管理委員之產生方
11 式，並不符合系爭規約第7條第1項所定，主任委員係由
12 「大樓區」及「透天區」兩區輪流推派擔任，其餘委員則係
13 「大樓區」及「透天區」兩區各半數，且係採「分區選出」
14 之方式，選任之程序及方式均與系爭規約有違。

15 (八)本件僅爭執陳昶安無召集權，陳昶安抗辯召集權的依據違反
16 系爭規約，所以陳昶安無召集權，系爭區權會由無召集權人
17 召開，請求確認系爭區權會決議無效等語。並聲明如主文所
18 示。

19 三、被告未於最後言詞辯論期日到庭，惟據其先前到庭、具狀陳
20 述略以：系爭社區雖區分為大樓區30戶，透天區18戶，但同
21 屬一個社區，僅有一個管理組織，大樓區、透天區既屬同一
22 社區，自應由全體區分所有權人共同召開區分所有權人會
23 議、選出管理委員會之成員。陳昶安既經推舉為召集人，召
24 集全體區分所有權人會議，自然合於法令及規約之規範。又
25 112年10月21日所召開之第六屆區分所有權人會議，決議事
26 項為(一)大樓區透天區拆分案，基於大樓區及透天區二區之
27 共同設施與管理具有整體不可分性，主管機關不可能同意二
28 區拆分、各自成立管理委員會，決議內容也未涉及規約之修
29 正，自屬有效。(二)規約增修訂案，也係對於公共事務處
30 理、基金管理運用、促進社區和諧，亦無所謂違反法令之疑
31 慮。故而，凱悅京璽社區於112年10月21日召開之區分所有

01 權會議召集程序及決議均屬合法等語。並聲明：原告之訴駁
02 回。

03 四、得心證之理由：

04 (一)按確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得
05 提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確
06 認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，當事人
07 主觀上認其在法律上地位有不安之狀態存在，且此種不安之
08 狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確
09 認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法
10 律上利益。查原告主張其為凱悅京璽社區（下稱系爭社區）
11 別墅區之所有權人，被告於112年10月21日召開系爭社區第
12 六屆區權人會議，並決議：(一)大樓區透天區拆分案、(二)
13 規約增修訂案、(三)第六屆管理委員選舉案等事項，已違反
14 系爭社區規約第23條第3、4項應屬無效等情，惟為被告所否
15 認。則系爭決議之效力存否即處於不明確之狀態，並使原告
16 於私法上之地位及權利有不安之狀態存在，而此項不安之狀
17 態得以本件確認判決除去之，是原告提起本件確認之訴，認
18 有確認利益。

19 (二)原告主張其為系爭社區之區分所有權人，系爭社區區分所有
20 權人於112年10月21日舉行第六屆區權會，召集人為陳昶
21 安，當日討論議案包含：(一)大樓區透天區拆分案、(二)
22 規約增修訂案、(三)第六屆管理委員選舉案(卷一P317至32
23 1)，決議內容如會議記錄所示(卷二第57至62頁)等情，為被
24 告所未爭執，並有原告所提出之建物及土地登記第一類謄
25 本、建物及土地所有權狀影本、系爭區權會會議記錄等在卷
26 可參，堪認為真。原告以112年10月21日系爭區權會由陳昶
27 安召集，陳昶安無召集權違反系爭規約，請求確認決議無
28 效，惟被告辯稱其經推舉為召集人，召集全體區分所有權人
29 會議，合於法令及規約之規範，故本件爭點厥為：112年10
30 月21日系爭區權會由陳昶安召集，有無違反系爭規約？

31 (三)次按公寓大廈管理條例，為加強公寓大廈之管理維護，提昇

01 居住品質，而設有管理組織，並以為共同事務及涉及權利義
02 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
03 意思機關，特於該條例第28條、第25條第3項、施行細則第7
04 條設其規範，明定除建築完成後，由起造人以公寓大廈之管
05 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
06 人外，應由具區權人身分之管理負責人、管委會主任委員或
07 管理委員為召集人；無管理負責人或管委會，或無區權人擔
08 任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區權人互推1人
09 為召集人；由區權人互推1人為召集人，除規約另有規定者
10 外，應有區權人2人以上書面推選，經公告10日後生效。故
11 欲召集區權人會議之人，於召集前，須先行取得召集權資
12 格，始克當之。倘召集時，尚不備召集人身分，所為召集，
13 即非合法成立之意思機關，自不能為有效之決議，所為之決
14 議，當然自始完全無決議之效力，不得因召集後始取得召集
15 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
16 疵已然治癒，亦不能因事後之追認而成為有效（最高法院10
17 2年度台再字第30號、108年度台上字第514號、109年度台上
18 字第1924號判決要旨參照）。

19 (四)經查，依系爭凱悅京璽社區住戶管理規約第23條第4項約
20 定，系爭社區大樓30戶及透天16戶，雖同隸屬凱悅京璽社區
21 管理委員會，但依性質與管理區分，實際運作上分為「大樓
22 區」與「透天區」。透天區所有權利、行使權、公款不受大
23 樓區影響，大樓區不得藉故妨礙，反之亦然。第5條第2項約
24 定，區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第28
25 條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員
26 會主任委員為召集人；管理負責人或管理委員會主任委員不
27 具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委
28 員擔任之。第7條第1項約定，為處理區分所有關係所生事
29 務，本社區由區分所有權人採分區選出採七人制，大樓區與
30 透天區各三人，另外一人由各區每年輪流增員，主委採各區
31 每年輪流出任（109年4月11日修正）。候補委員由次高票者

01 (依序)擔任之。第9條第3項、第5項第3款約定，委員之任
02 期，第一屆自107年4月30日起至108年4月30日止；嗣後各屆
03 任期自每年5月1日起至翌年4月30日止。管理委員自任期屆
04 滿日起，視同解任。是依公寓大廈管理條例、施行細則及系
05 爭規約等規定互核可知，區分所有權人會議之召集人應由具
06 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
07 任，始屬適法，若欲召集區分所有權人會議，於召集前，必
08 先有召集權資格，倘召集時，並不備召集人身分，所為召
09 集，即非合法成立之意思機關，自不能為有效之決議。被告
10 管理委員會之分為「大樓區」與「透天區」，管理委員會之
11 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
12 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
13 起至翌年4月30日止，管理委員自任期屆滿日起，視同解
14 任。被告辯稱系爭社區於112年8月23日由區分所有權人推選
15 陳昶安為召集人，經陳昶安依程序公告10日後生效，陳昶安
16 遂於112年9月17日召開區分所有權人會議，該次會議因出席
17 人數未達法定人數，再於112年10月21日再次召開本件系爭
18 區分所有權人會議云云，惟以112年8月23日由區分所有權人
19 推選陳昶安為召集人，前揭方式並不符合系爭規約第7條第1
20 項所定，主任委員應係由「大樓區」及「透天區」兩區輪流
21 推派擔任，其餘委員則係「大樓區」及「透天區」兩區各半
22 數，且係採「分區選出」之方式為之，從而，本件陳昶安經
23 推選為召集權人之程序及方式均與系爭規約有違，自無從依
24 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
25 會議非合法成立之意思機關，亦不能為有效決議，決議乃自
26 始無效甚明。

27 五、綜上所述，112年10月21日凱悅京璽社區第六屆區分所有權
28 人會議由不具召集權之陳昶安召集，則系爭會議決議自始無
29 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
30 無效，為有理由，應予准許。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審

01 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

04 民事第五庭 法 官 陳僑舫

05 正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

09 書記官 黃俞婷