臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上字第384號

上　訴　人　員林國宅公寓大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　王嘉政

訴訟代理人　陳建良律師

被上訴人　　締優開發事業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳國能

被上訴人　　張仁源

張淑芬

張維君

張淑芳

張文馨

共　　同

訴訟代理人　李進建律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議不成立等事件，上訴人對於民國109年6月24日臺灣彰化地方法院108年度訴字第972號第一審判決提起上訴，本院於110年11月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人之法定代理人代理權消滅者，應由有代理權之法定代理人承受訴訟。前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，此觀民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條之規定自明。查本件被上訴人締優開發事業股份有限公司（下稱締優公司）之法定代理人已由賴志賢變

更為陳國能，經被上訴人具狀陳明，並提出公司變更登記表為證（本院卷㈠第219頁），且經其聲明承受訴訟，核無不合，亦應准許。

二、按訴之客觀預備合併，因先位之訴有理由，為備位之訴之解除條件，其解除條件應以先位之訴判決確定時，始為其解除條件成就之時。第一審如就先位之訴為原告勝訴判決，在尚未確定前，備位之訴其訴訟繫屬並未消滅，且在第一審所為之訴訟行為，依民事訴訟法第448條於第二審亦有效力，故該備位之訴，縱未經第一審裁判，亦應解為隨同先位之訴繫屬於第二審而生移審之效力，即原告先位之訴勝訴，備位之訴未受裁判，經被告合法上訴時，備位之訴即生移審之效力。上訴審若認先位之訴無理由時，即應就備位之訴加以裁判（參照最高法院94年度台上字第283號判決意旨）。被上訴人於原審先位之訴請求確認員林國宅公寓大廈（下稱系爭社區）於民國108年5月19日區分所有權人會議（下稱系爭區權會）所為如附表一所示議案二案由㈤（下稱系爭議案二㈤）及系爭社區於108年7月13日選舉如附表二所示第八屆管理委員會委員當選無效；另於備位之訴則請求系爭議案二㈤、第八屆管理委員選舉均應撤銷。原審就上開先位之訴為被上訴人勝訴判決，上訴人聲明不服，提起上訴，揆諸前開說明，被上訴人備位之訴即生移審之效力，倘本院審理結果認被上訴人上開先位之訴為無理由，則應就其備位之訴加以裁判，合先敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：

㈠、被上訴人締優公司於105年6月17日以新臺幣（下同）3億4909萬9999元向彰化縣政府標買取得系爭社區其中坐落彰化縣○○市○○路00號地下一層及地上第一、二層樓之百貨商場建物及土地所有權；其餘被上訴人為系爭社區之店鋪或住宅之區分所有權人。在締優公司標買前，上訴人占有使用、出租地下停車場長達20年，甚至有管理委員個人占有使用並

出租。締優公司標買後，彰化縣政府多年來不斷函文催請上訴人淨空返還，均遭其拒絕。上訴人以糾集群眾抗議、抗爭等方式阻撓締優公司順利取得占有並經營商業，且透過違法之區分所有權人選舉大會通過不利於被上訴人之議案，業經被上訴人提起確認無效訴訟確定。

㈡、詎上訴人復於108年5月19日召開系爭區權會，並通過系爭議案二㈤之決議，即將商業設施之「百貨公司」、「店鋪及辦公室」部分（以下合稱百貨、店鋪）之管理費提高至與一般住戶之管理費相同。然而依一般住商混合大樓之特性，住戶常住於住宅內，較店鋪更常利用大樓內之電梯或其他公共設施，因而住戶之管理費通常較店鋪為高，且系爭社區之百貨、店鋪依彰化縣政府標售之公告，管理費每月每坪為13元。系爭議案二㈤係以多數決方式，使居於少數之百貨、店鋪之區分所有權人負擔不合理、不公平之決議結果，更何況百貨、店鋪之規劃設計即無電梯可供使用，且該二樓電梯位置更無電梯開孔，該區百貨、店鋪之區分所有權人皆須徒步行走樓梯始能進出專有部分，一、二樓之百貨、店鋪區分所權人在生活使用上，實與社區內其餘三樓至十六樓之有電梯住戶有別，然而上訴人之決議卻讓百貨、店鋪管理費與住戶同等，顯然以圖利其他多數之全體區分所有權人為主要目的，侵害百貨、店鋪所有權人之權益，已違反平等原則、權利濫用且違反公序良俗。又自締優公司標買後，將地下一樓停車位大多出租予國宅住戶，少部分出租非國宅住戶，因與標買前之情形不同，上訴人藉以宣稱每月少收取20餘萬元之收入而需調漲管理費，顯屬權利濫用。是以系爭議案二㈤有違背法令之情形，應類推適用民法第56條第2項規定，決議無效。如系爭議案二㈤之決議並非無效，該決議結果亦顯失公平，於備位之訴主張依民法第799條之1規定請求撤銷之。

㈢、另依100年4月20日修訂之住戶規約（下稱100年住戶規約）第5條第2項規定，系爭社區之管理委員共計23名，且因百貨、店鋪所有權人之區分所有權比例高達31.84%，故100年

住戶規約設計保留百貨、店鋪之管理委員為7名，與區分所有權之比例相符。惟系爭區權會決議如附表一議案二案由㈠（下稱系爭議案二㈠）而修訂住戶規約第5條第2項，即修正為管理委員19人，其中百貨公司部分指派1名，而店鋪、辦公室共2名，顯以損害被上訴人之權益為主要目的，為權利濫用。而上開議案業經原審判決無效確定，則系爭社區於108年7月13日依修訂之住戶規約第5條第2項所選舉之第八屆管理委員當選無效。又如非無效，因第八屆管理委員選舉之召集程序違法，應類推適用民法第56條1第項規定予以撤銷。

㈣、爰於先位之訴聲明請求：⑴確認系爭議案㈡五之決議無效。⑵確認系爭社區於108年7月13日所選舉如附表二所示第八屆管理委員當選無效。於備位之訴聲明請求：⑴系爭議案㈡五之決議應予撤銷。⑵系爭社區於108年7月13日召開之第八屆管理委員選舉應予撤銷（原審就上開先位之訴部分為上訴人敗訴判決，上訴人不服，提起上訴；未繫屬本院部分，不予贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則抗辯：

㈠、依據公寓大廈管理條例第10條第2項規定可知，管理費用之收取、負擔原則上應按區分所有權比例分擔，例外始經區分所有權人會議決議或以規約明定。系爭社區因住商混合，地面層為開放空間，根本無法明確區分誰用得多、誰用得少，如按坪數即區分所有權比例分擔管理費，毋寧為最符合公平原則且符合法律原則之分擔方法。系爭社區修訂前關於管理費負擔標準，係由彰化縣政府及內政部營建署所主導訂定，乃因百貨公司、大量店鋪戶均未售出，為降低政府機關負擔管理費而出，在百貨公司、店鋪均已售出情形下，再繼續維持差別收費標準，對其他按每坪20元繳付管理費而負擔共用部分修繕、管理及維護費用之區分所有權人，亦有失公平。因此系爭議案二㈤之調整管理費案並未違反公平原則或權利濫用之情事，更無對被上訴人顯失公平之情形。

㈡、系爭議案二㈠變更管理委員名額分配之決議並無濫用權利而

無效之情形。又縱使該決議無效，關於管理委員名額之分配，固應回歸100年住戶規約之規定，惟因甲一至甲四、乙一至乙四、丙一至丙十各區棟不管規約變更前或變更後，均係規定分區棟分配管理委員名額，且分配標準及管理委員名額均為相同。此次選舉結果，除無人候選之區棟外，各區棟區分所有權人亦各自選出分配名額之管理委員，顯無任何違反100年住戶規約所定管理委員分配名額或其他規定之處。且對百貨、店鋪管理委員選舉而言，100年住戶規約規定保留7名，但並未規定分區棟選舉，修訂後之規約則分配「百貨公司」區分所有權人指派管理委員1名，「店鋪、辦公室」區分所有權人選出管理委員2名，管理委員會所公布選舉辦法則又將店鋪分為2區，各選出1名管理委員；實際選舉時，2區區分所有權人各僅1人候選，並獲得超逾最低當選門檻之得票而當選，締優公司亦指派1名管理委員。準此而言，此次選舉，僅有百貨公司、店鋪之管理委員選舉有適用修訂前、後規約不同之情形，故若認系爭議案二㈠修訂之住戶規約無效，亦僅有百貨公司指派1名、店鋪、辦公室分2區各選1名之管理委員名額分配及推舉方法有違100年住戶規約第5條第2項規定。基此，本件僅有附表二所示編號15曹秀育及編號16賴宏昇2人當選無效，又甲一至丙十區棟所選出之管理委員共計14名，人數已達應選出管理委員3分之2，並不影響管理委員會之合法運作，系爭社區只需再行補辦第八屆管理委員會其中百貨、店鋪之7名管理委員之選舉即足，顯無將全部管理委員選舉結果均認無效之理由。並上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。

三、本件經兩造整理爭點如下：（本院卷㈡第63頁）

㈠、不爭執事項：

１、締優公司於105年6月17日就彰化縣政府標售之坐落彰化縣○○市○○路00號地下一層、地上第一、二層樓土地及建物，總建坪近9000坪之國宅，以3億4909萬9999元競標取得，屬

於百貨商場使用，並經彰化縣政府於105年7月6日辦理點交完畢，被上訴人均為系爭社區之區分所有權人。

2、系爭社區於108年5月19日召開系爭區權會，決議通過系爭議案二㈠、系爭議案二㈤（決議內容如附表一所示）。

3、系爭社區於108年7月13日進行第八屆管理委員選舉，並選出如附表二所示之管理委員。

4、系爭社區以棟別分為甲一、甲二、甲三、甲四、乙一、乙二、乙三、乙四、丙一、丙二、丙三、丙四、丙五、丙六、丙七、丙八、丙九、丙十；另「百貨商場」指：甲一至甲四棟之地下一樓（超市）、地上一、二樓（百貨公司）；乙一至乙四、丙一至丙六地下一 、二樓（店鋪）、丙七至丙十地下一至三樓（店鋪）。

5、以專有部分計算戶數，甲一至丙六之一般住戶共784戶、丙七至丙八一般住戶共39戶、丙九至丙十共39戶，百貨公司（含超市）1戶、其餘商場（即店鋪、辦公室）為97戶。

6、系爭區權會決議前之100年住戶規約第5條第2項規定：委員名額之分配，各棟推選1名，（丙七、八）1名、（ 丙九、十）1名，百貨商場保留7名，即得選出管理委員人數為23名。如依系爭區權會決議修正之住戶規約第5條第2項規定，得選出管理委員人數為19名。

7、100年住戶規約之管理經費收支辦法第3條規定管理費住戶每戶每坪20元；百貨、商店每坪16元。

8、系爭社區之百貨、店鋪及其餘各棟之應有部分比例如原審卷㈠第339頁所示。

㈡、爭點：

1、被上訴人關於系爭議案二㈤，於先位之訴主張該決議有違背誠信原則、權利濫用之違背法令之情形，類推適用民法第56條第2項之規定，應為無效，有無理由？於備位之訴主張該決議對被上訴人顯失公平，依據民法第799條之1之規定，請求予以撤銷，有無理由？

2、被上訴人主張因系爭議案二㈠決議修正住戶規約第5條第2項

有無效或得撤銷之事由，於先位之訴類推適用民法第56條第2項規定，請求確認第八屆管理委員會選舉之管理委員當選應無效，有無理由？於備位之訴類推適用同條第1項規定，請求予以撤銷，有無理由？

四、得心證之理由：

㈠、系爭議案二㈤之決議有權利濫用之情事而違反民法第148條之規定，應屬無效：

１、按本條例未規定者，適用其他法令之規定，公寓大廈管理條例第1條第2項定有明文。另總會決議之內容違反法令或章程者，無效，民法第56條第2項定有明文，而特定公寓大廈之全體區分所有權人，與民法社團均屬人的結合，有其相似性，在民主精神與法人自治之基礎下，對於公寓大廈區分所有權人會議所為決議是否無效之爭執，自應類推適用民法第56條第2項規定。

２、又權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第148條亦有明文。又公寓大廈管理條例第10條第2項規定：共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。即公寓大廈管理費用之收取暨係專供共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護之用，原則上按區分所有權人共有之應有部分比例來分擔，如經區分所有權人會議或規約另有規定，則依該規定。再者，管理費用是用於人事費、稅捐、維護修繕公寓大廈各項公共設施與日常開支所需及其他基地、共用部分之經常管理費用，故調漲管理費自需有正當且必要之理由。因此管理費用之收取，應符合使用者付費之公平原則。又區分所有權人會議經由多數決作成之決議，與少數區分所有權人之權益發生衝突時，其是否係藉由多數

決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，應有充分理由，始不悖離「按應有部分比例分擔」之原則。且是否係以損害該少數區分所有權人為主要目的，基於公平法理，法院固得加以審查，惟應從大廈全體住戶因該決議之權利行使所能取得之利益，與該少數區分所有權人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘該決議之權利行使，大廈住戶全體所得利益極少，而該少數區分所有權人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的。關於管理費之數額，管理委員會固有權透過決議以決定之，惟在商場與住宅混合之情形，若客觀上，商場與住戶之實際用益狀態及享受管委會所提供之管理服務明顯不同，若僅因住戶表決權為多數，即通過管理費數額均一致相同之決議，而滋生疑義時，基於公平法理，法院自得加以審查。公寓大廈管理條例第10條第2、3項就管理費用之負擔標準，之所以特設例外規定，揆其立法意旨，無非在於各區分所有權人就公寓大廈共用部分修繕、管理維護之受益程度，不僅因區分所有建物面積大小而有不同，甚而依其居住之情形，實際獲益程度亦有差別，乃授權區分所有權人會議或規約視所屬公寓大廈區分所有權人之受益程度，彈性訂定負擔標準，以維公平，此項立法之授權，不僅係權利，且訂定負擔標準時，更應依授權目的以正當手段行使之，尚非可任所欲為，否則即與誠信原則有違。

3、上訴人雖主張百貨公司、店鋪與其他住戶均以每坪20元收取管理費，始符合公寓大廈管理條例第10條第2項所定各區分所有權人按其共有之應有比例分擔之規定。惟管理費之數額除按共有人應有比例分擔之方式外，公寓大廈管理條例亦授權公寓大廈之區分所有權人依其社區需要，透過會議決議或制定規約之方式定之，業如前述。而查系爭社區於98年3月29日、100年住戶規約中之管理經費收支辦法第三條規定：本社區區分所有權人自交屋之日起無論遷入與否，每月一律按收費標準收取管理費（住戶每戶每坪20元；百貨、商店每坪

16元）（見原審卷㈠第137至145頁、第148頁、第384頁）。顯見系爭社區長年以來即係由區分所有權人會議決議定上開管理費收費方式，而非一律依住戶之應有部分比例收取每坪數額相同之管理費甚明。另上訴人雖以彰化縣政府98年3月19日府工建字第0000000000號函說明二：「員林國宅未售餘屋計82戶計16,000.65坪，每坪/月管理費13元，合計20萬8008元」，及該府108年10月3日府工建字第0000000000號函說明二「…經本府召開協商會議相關出席單位同意98年1月份起員林國宅未售屋管理費依國宅收費基準20元打6.5折以每坪13元收取」等語（見原審卷㈠第391頁、第403頁），主張彰化縣政府認同住戶、百貨公司、店鋪均價每坪20元等語。惟查，依據系爭社區於98年3月29日修訂之管理經費收支辦法，就百貨、商店部分已明定為16元，業如前述。至於彰化縣政府函文所述每坪13元乙節，依該函文說明係因協商而來，且與系爭社區管理經費收支辦法不符，則上訴人主張依彰化縣政府上開函文，百貨、商店之管理費原應為每坪20元云云，自屬無據。

4、復查，系爭區權會於108年5月29日決議通過系爭議案二㈤，即修訂社區管理經費收支辦法第三條，其中就原條文有關百貨、商店管理費每坪16元部分，修訂為：商業設施之「百貨公司」、「店鋪、辦公室」每坪20元等情，有上開會議紀錄在卷可稽（見原審卷㈠第115頁、121至122頁）。而依系爭議案二㈤之說明記載：96年因管理費用縣政府給付，當初本國宅規約由縣政府輔導制定，縣政府為節省管理費支出，制定百貨、商店每坪16元，現已售出，為符公平原則，本國宅管理費一律20元等語（見原審卷㈠第121頁），惟彰化縣政府是否為節省管理費支出始制定百貨、商店之管理費為每坪16元，未據上訴人舉證證明，已難認為真實。此外，依據上訴人於其所提書狀中自承：調漲百貨、店鋪管理費4元之理由為上訴人原每月停車費收入有31萬9102元，併供管理費使用支付修繕、保養、稅務、保險、人事等公共費用以圖收支

平衡；然被上訴人自106年3月29日取回地下一層及地下二層丙區停車場自行營業收益後，上訴人每月頓失上述停車費…為弭平一般住戶2年來額外負擔及符合公平正義原則，故由上訴人提案調漲被上訴人管理費4元等語（見原審卷㈢第269頁）。足見系爭議案二㈤實則係因上訴人自106年3月29日起已無法再就締優公司所有之地下一層區域收取停車費，始藉由區權會決議方式調漲百貨、店鋪之管理費。惟查，締優公司於105年6月17日標買地下一層、地上一、二層之土地、建物，其所有權原為彰化縣政府所有；其中地下一層部分為專有部分且未經約定共用，本應專由所有權人使用收益，然上訴人以之作為收費停車場，收入併入管理費使用，已屬不當得利，此情亦據本院106年度上字第517號確定判決認定在案（見本院卷㈡第107至127頁）。又縱彰化縣政府先前將地下一層部分交由上訴人管理並收取停車費，然而地下一層既屬專有部分，而非共有或約定共用之區域，則締優公司於取得所有權後，自得自行使用收益，無提供社區作為停車場之義務。上訴人竟謂因地下一層經締優公司取得所有權之後，頓失該部分之每月停車費收入而提案調漲百貨公司、店鋪之管理費，此舉無異使原本即不應屬於系爭社區之停車費收益，而是應歸於地下一層所有權人之收益，透過系爭區權會多數決通過調漲百貨公司、店鋪之管理費，充做公共基金之填補，自非屬充分及正當之理由，堪認系爭議案二㈤顯係以損害百貨公司、店鋪之區分所有權人為目的而為權利之行使，應屬權利濫用。

5、上訴人復辯稱：系爭社區為開放式社區，未如其他住商混合社區為封閉式社區，故關於系爭社區之修繕、管理及維護無從區分何人用得多，何人用得少；且百貨、店鋪無須負擔住宅區公共電費，店鋪享有較他住宅住戶更多的清潔服務，百貨、店鋪並無使用較少之公共設施，不應與住宅住戶差別待遇等語。惟查，依據兩造查訪○○市住商混合大樓管理費收取狀況，住宅部分普遍收取較店鋪為高之管理費（見原審卷

㈢第25頁、第79頁），此應係考量店鋪與一般住宅住戶使用公共設施之情形所為之區別，是以系爭社區區權會往年決議通過之管理經費收支辦法就住宅及百貨、店鋪部分做差別待遇，乃其來有自。況且，系爭社區公共設施之使用情形複雜，難以上訴人前揭所述而量化各用戶之使用情況，又百貨、店鋪縱無庸負擔電梯電費，然電梯仍有維修及年限屆至置換之問題，此均應自收取之管理費或公共基金支應，而百貨、店鋪亦共同負擔此部分費用。復參之其他住商混合社區管理費收費狀況，住宅與店鋪相差約1.5至2倍，相較之下，系爭社區收取住戶及百貨、店鋪管理費之差距顯然較小，而無明顯優待百貨、店鋪之情形。更何況系爭議案二㈤之目的係變相使百貨、店鋪負擔上訴人無法收取地下一層停車費所為之決議，已屬權利濫用，業如前述，而上訴人復未舉證證明截至系爭區權會決議前，依百貨、店鋪使用公共設施之情形，如繳納每坪16元之管理費已明顯造成對住宅住戶負擔甚大而有不公平之事實，亦未提出如未將百貨、店鋪管理費提高至每坪20元，將造成系爭社區管理費或公共基金無法支應公共費用之情事，則系爭議案二㈤之決議堪認僅以損害百貨、店鋪之目的，而無其他正當理由，應已違反民法第148條之規定。從而，被上訴人主張系爭議案二㈤之決議因違背上開法令，類推適用民法第56條第2項之規定，應屬無效，為屬有據。

㈡、第八屆管理委員選舉因違反100年住戶規約第5條第2項之規定，應為無效：

１、依據系爭區權會決議修正前之100年住戶規約第5條第2項規定委員名額之分配，各棟推選1名，（丙七、八）1名、（丙九、十）1名，百貨商場保留7名，即得選出管理委員人數為23名（見不爭執事項６），而系爭議案二㈠決議修正之住戶規約第5條第2項則規定：一般住戶各棟管理委員1名，（丙七、八)管理委員1名，(丙九、十)管理委員1名，商業設施之店鋪、辦公室「丙1、2、3、4、5、6、8」（共48戶)管理

委員1名，「乙1、2、3、4區、丙7、9、10棟」（共49戶)管理委員1名(共兩名)；「百貨公司」（含超級市場)在未營業前管理委員1名，由「百貨公司」區權人於應屆管理委員選舉投票日前向管理委員會指派1名當然委員，逾期視同放棄，本社區共計19名委員，有系爭區權會會議紀錄在卷可稽（見原審卷㈠第118頁至119頁）。又系爭社區於108年7月13日進行第八屆管理委員選舉，當選名單如附表二所示（見不爭執事項３）。依據系爭社區管委會於108年7月13日公告，第八屆管理委員選舉是依據系爭區權會議案四決議暨同日修訂之住戶規約（即系爭議案二㈠）、系爭社區管委會於108年6月15日、同年7月2日之公告辦理（見原審卷㈠第457頁）。惟查系爭議案二㈠決議修訂住戶規約部分，業經原審判決確認無效，上訴人提起上訴後，嗣經撤回而確定。第八屆管理委員選舉既係依據系爭議案二㈠所為，因系爭議案二㈠之決議無效，則該選舉即應適用100年住戶規約第5條第2項之規定。而依100年住戶規約，保留百貨、商場委員名額為7名，管理委員人數共23名，然而第八屆管理委員選舉未保留百貨、店鋪委員名額7名，所為之選舉已違反100年住戶規約第5條第2項規定，類推適用民法第56條第2項規定，應屬無效。

２、至於上訴人辯稱：除百貨、店鋪外，其餘甲一至甲四、乙一至乙四、丙一至丙十各區棟，均已符合100年住戶規約定分區棟分配管理委員名額，故只有店鋪選出之附表二編號15、16所示委員選舉當選無效，並非全部無效云云。惟查，依據公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員會指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。可見管理委員會係經由區分所有權人選出之管理委員組成之組織，且為合議制之執行機關，而第八屆管理委員會選舉既是依系爭議案二㈠之住戶規約所為之選舉，其管理委員會係以19名管理委員而組成之合議組織，與應由23名管理委員組成之合

議組織已非同一，無從藉由補選百貨、店鋪之管理委員而使此次選出之管理委員會之組織合法化。故而上訴人主張僅有附表二編號15、16所示委員選舉當選無效，並非全部無效云云，自無可採。

五、綜上所述，被上訴人主張類推適用民法第56條第2項規定，請求確認系爭議案二㈤及系爭社區於108年7月13日選舉如附表二所示第八屆管理委員會委員當選無效，均為有理由。從而，原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、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，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　7　　日

民事第五庭　　審判長法　官　游文科

法　官　楊珮瑛

法　官　李慧瑜

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。

如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　陳秀鳳

中　華　民　國　110　年　12　月　7　日

附表一、108年5月19日臨時區分所有權人會議議題討論與決議事項

議案	案由
二	㈠修訂住戶規約第五條第二項： 委員名額之分配，一般住戶各棟管理委員一名，（丙七、八)管理委員一名，(丙九、十)管理委員一名，商業設施之店鋪、辦公室「丙1、2、3、4、5、6、8」（共48戶)管理委員一名，「乙1、2、3、4區、丙7、9、10棟」（共49戶)管理委員1名(共兩名)；「百貨公司」（含超級市場)在未營業前管理委員1名，由「百貨公司」區權人於應屆管理委員選舉投票日前向管理委員會指派1名當然委員，逾期視同放棄，本社區共計19名委員，於選舉前十五日由召集人公告選舉辦法、副主任委員、財務委員、監察委員由具區分所有權人身分之現住戶者或法人代表人任之。其他委員由區分所有權人或配偶、或有行為能力之直系親屬現住戶任之(百貨公司指派委員除外）。「百貨公司」(含超级市場)於營業後，因應專櫃廠商超過40個廠商，由當屆管理委員會於定期區分所有權人會議提案由區分所有權人會議增加1名管理委員由廠商互選之(管理委員會於2個月內辦理選舉），如變更使用執照非百貨公司，合法營業，可增指派一名管理委員。（此時本社區管理委共20名）。第9屆以後(含第9屆)管理委員選前商業設施之「店鋪、辦公室」，經本縣地方稅務局證實變更使用情形」為「住家」(自住或公益出租)者超過二分之一(即49戶），「店鋪、辦公室」管理委員名額減為1名，變更為「住家」（自住或公益出租)住戶者，參與該棟住戶委員選舉，餘參與商業設施之店鋪、辦公室委員選舉。（此時本社區管理委員共19名）。
二	(五)修訂本社區管理經費收支辦法第三條： 本社區區分所有權人自交屋之日起無論遷入與否，每月一律按收費標準收取管理費。收費標準如下： 一、一般住戶每坪新台幣20元。 二、商業設施之「百貨公司」、「店鋪、辦公室」每坪新台幣20元。 三、本案同意後，向主管機關報備後次月施行。

附表二：108年7月13日員林國宅公寓大廈管理委員會第八屆當選名單

編號	當選委員	門牌號碼
1	賴玫伶	彰化縣○○市○○路000巷0號1樓 甲一區(棟）
2	高綾霙	彰化縣○○市○○路000巷0號1樓 甲二區(棟）
3	曹珮珊	彰化縣○○市○○路000巷0號1樓 甲三區(棟）
4	陳慈美	彰化縣○○市○○路000巷0號1樓 甲四區(棟）
5	劉建宏	彰化縣○○市○○路000巷0號1樓

		乙一區(棟)
6	何瑞娟	彰化縣○○市○○路000巷0號1樓 乙二區(棟)
7	王嘉政	彰化縣○○市○○路000巷0號1樓 乙四區(棟)
8	魏玉葉	彰化縣○○市○○路000巷0號1樓 丙一區(棟)
9	陳進發	彰化縣○○市○○路000巷0號1樓 丙三區(棟)
10	賴仙妃	彰化縣○○市○○路000巷0號1樓 丙四區(棟)
11	林淑媚	彰化縣○○市○○路000巷0號1樓 丙五區(棟)
12	尤正宏	彰化縣○○市○○路000巷0號1樓 丙六區(棟)
13	涂清林	彰化縣○○市○○路000巷0號1樓 丙七、八區(棟)
14	游宏榕	彰化縣○○市○○路000巷0號1樓 丙九、十區(棟)
15	曹秀育	彰化縣○○市○○路000巷0號1樓店鋪
16	賴宏昇	彰化縣○○市○○路000巷0號1樓店鋪