

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第197號

上訴人 員林國宅公寓大廈管理委員會

法定代理人 尤正宏

訴訟代理人 王嘉政

被上訴人 締優開發事業股份有限公司

法定代理人 賴志賢

被上訴人 張仁源

上二人

訴訟代理人 李進建律師

複代理人 劉子瑄

上列當事人間請求確認管理委員當選無效事件，上訴人對於中華民國113年2月29日臺灣彰化地方法院112年度訴字第1060號第一審判決提起上訴，本院於114年9月17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、程序事項：

上訴人法定代理人原為張荐圍，嗣變更為尤正宏，其於本院具狀聲明承受訴訟，並提出員林國宅公寓大廈(下稱員林國宅)管理委員會公告為證(見本院卷第151頁)，核無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、被上訴人主張：伊為員林國宅之區分所有權人。員林國宅第7屆管理委員經判決當選無效確定(臺灣彰化地方法院106年度訴字第591號判決、本院107年度上字第12號判決、最高法院109年度台上字第1168號裁定)；第8屆管理委員亦經判決當選無效確定(臺灣彰化地方法院108年度訴字第972號、本院109年度上字第384號、最高法院111年度台上字第1134號

01 裁定)；第9屆管理委員全部辭任後，補選之管理委員(任  
02 期於民國112年7月31日屆滿)亦經臺灣彰化地方法院112年  
03 訴字第660號判決當選無效。員林國宅公寓大廈住戶規約  
04 (下稱系爭住戶規約)第5條第3項規定「管理委員選舉得於  
05 定期區分所有權人會議召開期間同時舉行，或待會議結束後  
06 由管委會另行擇期辦理；管理委員選舉辦法若有變更時，不  
07 得於區分所有權人會議期間辦理，管委會應於區分所有權人  
08 會議結束後另行擇期辦理」、第5項規定「次屆管理委員之  
09 選務由當屆委員會統一辦理」，然員林國宅第9屆管理委員  
10 任期屆滿前，未依上開規定召開區分所有權人會議，並於召  
11 開期間同時舉行第10屆管理委員選舉，或待會議結束後由管  
12 理委員會另行擇期辦理。嗣訴外人劉福盛竟未經召開區分所  
13 有權人會議，即於112年8月14日以召集人身分公告員林國宅  
14 第10屆管理委員選舉辦法，辦理第10屆管理委員選舉(下稱  
15 系爭選舉)，而於112年9月9日投票選任如原判決附件(下稱  
16 附件)所示高玉銘等23人為第10屆管理委員，並於同日以員  
17 宅召字第1120900001號公告第10屆管理委員當選結果。然劉  
18 福盛未召開區分所有權人會議即辦理系爭選舉，致員林國宅  
19 區分所有權人及住戶，無從經由會議為選舉事務及權利義務  
20 有關事項進行討論、監督、質詢，違反系爭住戶規約第5條  
21 第3項及公寓大廈管理條例第29條第2項之規定，爰請求確認  
22 附件所示員林國宅第10屆管理委員當選無效。

23 二、上訴人抗辯：被上訴人為杯葛員林國宅管理事務運作，自10  
24 6年起即連續對第7、8、9屆管理委員選舉提起確認管理委員  
25 當選無效訴訟。因員林國宅第9屆補選管理委員未於112年7  
26 月31日任期屆滿前辦理次屆管理委員選舉，故員林國宅自11  
27 2年8月1日起已無管理委員，無從由管理委員會辦理第10屆  
28 屆管理委員選舉，並處於無區分所有權人會議召集人狀態。  
29 管理委員選舉之性質與區分所有權人會議相當，在員林國宅  
30 已無管理委員狀態下，召集人自有權辦理管理委員選舉，無  
31 須先召開區分所有權人會議。且員林國宅前未經召開區分所

01 有權人會議而辦理第7屆管理委員選舉，亦經本院107年度上  
02 字第12號(下稱前案)判決肯認合於系爭住戶規約第5條第3項  
03 規定。則員林國宅區分所有權人劉福盛經徵求推舉為召集人  
04 而辦理系爭選舉，自屬有據。被上訴人主張應先召開區分所  
05 有權會議始能辦理系爭選舉，並不可採。

06 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，並聲明：(一)原  
07 判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯  
08 聲明：上訴駁回。

09 四、爭點整理(見原審卷第363、364頁)：

10 (一)兩造不爭執事項：

- 11 1. 被上訴人為員林國宅區分所有權人。
- 12 2. 員林國宅第9屆補選管理委員任期於112年7月31日屆滿，屆  
13 滿前並未辦理第10屆管理委員選舉，故員林國宅自112年8月  
14 1日起無管理委員。
- 15 3. 劉福盛為員林國宅區分所有權人，具擔任區分所有權人會議  
16 召集人資格。
- 17 4. 劉福盛自112年8月1日至8月3日間徵求推舉其為召集人之連  
18 署，取得共280人連署後，將連署結果於112年8月3日至8月1  
19 3日於員林國宅公告欄公告10日，劉福盛自112年8月14日起  
20 為員林國宅區分所有權人會議召集人。
- 21 5. 劉福盛於112年8月14日依系爭住戶規約第5條第2項規定，以  
22 召集人身分公告員林國宅第10屆管理委員選舉辦法，自112  
23 年8月14日至8月23日期間受理管理委員候選人登記，再於11  
24 2年8月30日公告管理委員候選人名單、同年9月9日上午8時  
25 至下午4時於員林國宅丙三棟○○路231巷6號1樓(管理站旁)  
26 投票選舉第10屆管理委員。
- 27 6. 員林國宅第10屆管理委員選舉結果共有高玉銘等23名候選人  
28 當選管理委員，召集人劉福盛於112年9月9日公告選舉結果  
29 及當選名單，於112年9月15日召開第10屆管理委員會第1次  
30 會議，辦理主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員選  
31 舉，選任張荐園為主任委員、郭秋松為副主任委員、劉福盛

01 為監察委員、魏隨豐為財務委員。

02 7. 員林國宅第10屆管理委員會於112年9月21日向彰化縣員林市  
03 公所報備主任委員經改選變更為張荐圍，彰化縣員林市公所  
04 於112年10月13日發函同意報備。

05 (二)本件爭點：召集人劉福盛未召開區分所有權人會議，即辦理  
06 系爭選舉，是否違反公寓大廈管理條例、住戶規約之相關規  
07 定，致第10屆管理委員當選無效？

08 五、本院之判斷：

09 (一)依公寓大廈管理條例第29條第2項「公寓大廈成立管理委員  
10 會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代  
11 表管理委員會。主任委員、管理委員之選任、解任、權限與  
12 其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分  
13 所有權人會議之決議」規定意旨，管理委員選舉係屬應經區  
14 分所有權人會議討論議決之重要事項；復依系爭住戶規約第  
15 5條第3項「管理委員選舉得於定期區分所有權人會議召開期  
16 間同時舉行，或待會議結束後由管委會另行擇期辦理；管理  
17 委員選舉辦法若有變更時，不得於區分所有權人會議期間辦  
18 理，管委會應於區分所有權人會議結束後另行擇期辦理」規  
19 定，可知員林國宅管理委員選舉，應於區分所有權人會議召  
20 開期間舉行，或「待區分所有權人會議結束後」，由具民意  
21 基礎之合議組織即管理委員會另行擇期辦理，不得省略召開  
22 區分所有權人會議之程序，逕為辦理管理委員選舉，否則將  
23 使員林國宅住戶就管理委員選舉之重要社區自治事項，喪失  
24 經區分所有權人會議參與討論監督之機會。

25 (二)如不爭執事項3.及4.所示，劉福盛既經推舉為員林國宅區分  
26 所有權人會議召集人，本可依前述規定召開區分所有權人會  
27 議，再辦理管理委員選舉，惟其卻規避召開區分所有權人會  
28 議之重要程序，逕為辦理系爭選舉，上訴人復未說明有何未  
29 能召開區分所有權人會議之正當理由，堪認系爭選舉違反前  
30 揭公寓大廈管理條例第29條第2項及系爭住戶規約第5條第3  
31 項之規定而無效。

01 (三)就員林國宅第6屆管理委員會未經召開區分所有權人會議即  
02 辦理第7屆管理委員選舉一事，前案判決固認：在「由管委  
03 會另行擇期辦理」之情形，系爭住戶規約第5條第3項雖明定  
04 「待區分所有權人會議結束後辦理」，但並未明定須經區分  
05 所有權人會議之授權，管理委員會始得擇期辦理管理委員選  
06 舉，故第6屆管理委員會有權辦理第7屆管理委員選舉等語  
07 (見原審卷第103頁)。惟按區分所有權人會議有無授權管理  
08 委員會擇期辦理管理委員選舉，與管理委員選舉應於區分所  
09 所有權人會議期間或其後辦理，係屬二事，依系爭住戶規約第  
10 5條第3項規定之明確文義，召開區分所有權人會議為辦理管  
11 理委員選舉之必要條件，管理委員會縱得於召開區分所有權  
12 人會議後，自行擇期辦理管理委員選舉，然仍以先行召開區  
13 分所有權人會議為必要，不能省略區分所有權人會議之重要  
14 步驟，即辦理管理委員選舉，架空全體住戶就管理委員選舉  
15 事項得經會議討論監督之法定權益。再者，本件係由區分所  
16 所有權人會議召集人劉福盛逕行辦理管理委員選舉，而非如前  
17 案由管理委員會依住戶規約第5條第5項規定辦理次屆管理委  
18 員選舉，二案辦理選舉之基礎事實尚有不同，自不能援引前  
19 案判決部分論述為本件有利上訴人之認定。

20 六、綜上所述，被上訴人主張系爭選舉違反公寓大廈管理條例第  
21 29條第2項及系爭住戶規約第5條第3項之規定而無效，應為  
22 可採，其請求確認附件所示員林國宅第10屆管理委員當選無  
23 效，自屬正當，應予准許。從而原審所為上訴人敗訴之判  
24 決，所持部分理由雖與本院不同，惟結論並無二致，仍應予  
25 維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理  
26 由，應駁回上訴。

27 七、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  
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
29 逐一論列，附此敘明。

30 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

31 中 華 民 國 114 年 10 月 1 日

