

臺灣高等法院臺中分院民事判決

115年度上更一字第4號

上訴人即變

更之訴被告 幸福大樓管理委員會

特別代理人 吳桂香

訴訟代理人 陳虹羽律師

李秉謙律師

林亮宇律師

被上訴人即

變更之訴原

告 蔡憶蓉

林志錦

卓俊呈

黃記鵝肉美食股份有限公司

上 一 人

法定代理人 趙有義

上四人共同

訴訟代理人 許立功律師

複 代 理 人 謝孟高律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議無效事件，上訴人對於中華民國112年10月31日臺灣臺中地方法院111年度訴字第415號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，被上訴人為訴之變更，本院於115年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認民國110年11月20日以盧宣伶為召集權人之幸福大樓區分所有權人會議之決議不成立。

變更之訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

01 一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
02 民事訴訟法第446條第1項前段定有明文。又在第二審為訴之
03 變更合法者，原訴可認為已因而視為撤回時，第一審就原訴
04 所為判決，自當然失其效力；第二審法院應專就新訴為裁
05 判，無須更就該判決之上訴為裁判（最高法院71年台上字第
06 3746號判決先例參照）。本件被上訴人原請求確認民國110
07 年11月20日以盧宣伶為召集權人之幸福大樓區分所有權人會
08 議之決議（下稱系爭決議）無效。於第二審變更聲明為請求確
09 認系爭決議不成立，茲經上訴人同意（見本審卷第95頁），合
10 於上開規定，應准其為訴之變更，且本院應專就新訴為裁
11 判，合先敘明。

12 二、被上訴人蔡憶蓉前於原審以個人名義提起本件訴訟，惟提出
13 之委任狀，委任人則載明為「幸福大樓管理委員會法代蔡憶
14 蓉」，並非以蔡憶蓉個人名義委任洪家駿律師為訴訟代理人
15 （見一審卷（一）第21頁）。茲蔡憶蓉於本審已另合法委任許立
16 功律師為訴訟代理人（見本審卷第87頁），並經許立功律師之
17 複代理人謝孟高律師追認先前之訴訟行為（見本審卷第94頁），
18 此部分之瑕疵應認已經治癒。

19 三、第一審判決書將被上訴人「黃記鵝肉美食股份有限公司」
20 （公司登記資料見本審卷第39頁）誤載為「黃記鵝肉股份有限
21 公司」，應予更正。

22 貳、實體部分：

23 一、被上訴人主張：伊等為幸福大樓社區（下稱系爭大樓）區分
24 所有權人（下稱區權人），該大樓於108年6月16日召開第1
25 次區權人會議（下稱區權會），決議選任管理委員（下稱管
26 委）5人，並成立管理委員會（下稱管委會），於同年11月3
27 日推選訴外人盧宣伶為主任委員（下稱主委），任期2年至1
28 10年6月15日屆滿。嗣因部分管委請辭，於109年12月27日召
29 開區權會（下稱109年區權會），決議管委增為7名，並重新
30 選任訴外人黃名進、被上訴人蔡憶蓉、林志錦、卓俊呈（下
31 稱蔡憶蓉等3人）、及訴外人林星吟為管委，任期至111年12

月26日止。詎上訴人於110年6月6日至同年月16日期間公告推選盧宣伶為區權會召集人（下稱系爭公告），於同年月17日公告其當選，並由盧宣伶於同年11月20日召開110年度區權會（下稱系爭會議）作成系爭決議，違反公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第25條第3項、第29條第4項及同條例施行細則第7條第1項規定，為無召集權人所召集，所為系爭決議均不成立。爰為訴之變更，並依民事訴訟法第247條第1項前段求為確認系爭決議不成立之判決。

二、上訴人則以：109年補選管委之任期與第1屆其餘管委同至110年6月15日止，斯時正值新冠肺炎疫情期間，難以召開區權會，系爭公告期滿時，第1屆管委之任期均已屆滿而視同解任，經合法推選之盧宣伶自有權召開系爭會議。況公寓條例對於主委任期屆滿，仍無法順利產生新任主委時，並未規定由何人代行主委職務，自應類推適用公司法第195條第2項規定，由原主委續行職務至新主委產生為止，故盧宣伶確實有召開系爭會議之權，系爭決議應屬成立且有效等語，資為抗辯。

三、本件不爭執及爭執事項：

（一）不爭執事項：（參見本院前審卷（一）第401-402頁及本審卷第47頁）

1.被上訴人為系爭大樓之區權人。

2.系爭大樓於108年6月16日召開第一次區權會，並成立第一屆管委會。

3.系爭大樓第一屆管委會最初之主委為楊易諭，嗣楊易諭於108年10月26日遭管委會依規約第6條第7款規定罷免，管委會並於108年11月3日召開臨時管委會會議，推選盧宣伶為主委。

4.依系爭大樓規約第6條第4款規定，委員之任期為期2年，故盧宣伶主委之任期至110年6月15日屆滿，並視同解任。

5.系爭大樓於109年12月27日召開109年度（第二次）區權會，當日會議決議修正系爭大樓規約，將管委名額自5名

增額至7名。

6.第一屆管委會主委盧宣伶、社區經理周惟蘋未將上開系爭109年區權會決議做成會議紀錄，且未公告予系爭大樓全體住戶知悉，但被上訴人等有錄音做成原證3(見一審卷(一)第53-58頁)之譯文。

7.盧宣伶以召集權人自居，於110年11月20日召開系爭大樓110年度(第三次)區權會即系爭會議，並做成系爭決議，決議內容如本院前審卷(一)第113-118頁所示，附件如本院前審卷(一)第119-210頁所示。

(二)本件爭點：

1.109年12月27日之109年區權會所補選之管理委員，其任期應至110年6月15日屆滿、或至111年12月26日止屆滿？

2.110年6月間推舉盧宣伶為區權會召集人之程序是否違反公寓條例第25條第3項之規定？盧宣伶是否為系爭會議合法之召集人，系爭決議是否不成立？

四、得心證之理由：

(一)系爭大樓109年12月27日召開之109年區權會中關於管委之選舉為補選性質，任期均至110年6月15日屆滿：

1.按管委、主委及管理負責人之任期，依區權人會議或規約之規定，任期1至2年，主委、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管委，連選得連任一次，其餘管委，連選得連任；但區權人會議或規約未規定者，任期一年，主委、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管委，連選得連任一次，其餘管委，連選得連任，公寓條例第29條第3項定有明文。次按管委之任期為二年，系爭大樓108年6月16日規約亦有規定。

2.被上訴人等雖主張公寓條例及系爭大樓規約就管委之選任並未區分其性質為改選或補選，僅就任期明定為2年，是蔡憶蓉等3人擔任管委之任期應自被選任之日即109年12月27日起至111年12月26日止等語。惟查：

(1)依系爭109年區權會錄音之譯文內容：「主席：我們先

來開會，接下來我們要補選委員，決定下一年度的監督人。…主席：今天的會議議程已經寄出去了，按照主管機關的解釋只能按這個議程進行開會，補選出委員來監督他們。…主席：因為我們第一屆的任期是2年，所以改選要等到明年，今天只能補選。…輔導：…在議程上是有補選的事項，所以只能補選，剛有問大家對議程有沒有意見，當時大家就要提出來了。…主席：補選委員提名，現在委員有2位，要補選3位…住戶：提案委員名額擴充至7位。輔導：要修規約，現場提案也是一種方式，是可以提。…住戶：請問輔導老師，我們剛剛提案修改規約的，5位改為7位委員是有效還是無效？輔導：就修改進去嘛，修改規約。主席：她（羅鈞珍）本來就是委員，補選2位再加上2位，總共7位。…」等語（見一審卷(一)第53-58頁）。可知系爭109年區權會議程內容及會前寄出之開會通知，均有敘明該次會議係為「補選」管委而召開，雖有住戶一度請求改選委員，然業經主席、輔導員糾正，表明應照議程進行「補選」，並清楚解釋委員一屆任期為二年，改選需待任期屆至始得進行甚明。

(2)至於上揭會議主席於補選後，雖曾表示「補選2位再加上2位，總共7位」等語，然依前述開會出席者就屬於「補選」或「改選」爭議之對話歷程可悉，眾人既已先釐清、確認本次開會議程係為補選一事，則前開「2位再加上2位」之用語，顯係用以區別「原額補選」與「增額補選」之差異，並無事後再生屬於補選或改選之爭議至明。被上訴人以前開補選後主席之簡潔用語，逕推認系爭109年區權會有改選管委一節，實有誤解。

(3)證人即中華民國公寓大廈職業總工會職訓講師廖○○於第一審證稱：「（問：依照兩造之共識及開庭陳述之內容，被上訴人就提到除了盧宣伶及紀欲粉兩個人以外，其他的委員都辭職了，所以才留盧宣伶及紀欲粉，上訴

01 人則是說除了盧宣伶及紀欲粉以外，當時有一位盧幸亨
02 也是委員，當日有想要辭職，後來有正式辭職，所以他
03 還是正式委員，還講到有一位羅鈞珍，應該在楊易諭辭
04 任時遞補，但當天羅鈞珍沒有到場，所以其實應該不是
05 所有的委員都辭職的狀況？）對。我剛才有說只看到盧
06 宣伶，我只知道盧主委坐在那裡，她坐在那裡就代表該
07 委員會還在，所以就我所知至少還有一個人沒有辭任，
08 這個狀況應該就不是全部改選，這應該是補選，我現在
09 要更正之前的證詞。」、「（問：依你方才的瞭解，10
10 9年12月27日所召開的區權會，是否應該是屬於補選的
11 狀況？）對，應該是補選。」、「（問：後來他們又有
12 做規約的變更，擴充委員人數，依你的認知補選的委員
13 人數是幾位？）正常補選狀況是補足舊規約的缺額，但
14 像他們是有人提出修規約也經過表決人數通過，修完規
15 約就會依照規約的人數去進行。」、「（問：規約的人
16 數之任期是否當到這一期屆滿？）跟這一屆同一期，既
17 然是補選就跟這一屆一起。」、「（問：就算雖然後來
18 是增額選出的委員，他的任期是否也是到這一屆為止，
19 不會從那一個時點再起算兩年？）是，否則就會變成任
20 期時間不一樣並且跨屆。」、「（問：這是屬於什麼規
21 定？）補選就是依照這一屆的補選，改選才会有重新任
22 期的計算，因為改選就要重新去報備，既然重新報備就
23 要依報備的時間又重新開始。補選就是因為這一屆缺
24 額，所以進行補選，當然剛剛講到增加其實還是在這一
25 屆，這樣任期時間不會受到影響，任期結束一起結束，
26 再重新新的一屆起來。」等語（見一審卷(二)第113-115
27 頁）。茲證人廖○○不僅有參與系爭109年區權會，且
28 具有擔任公寓大廈職業總工會職訓專業講師之經驗，其
29 上開證述應可採信。足徵系爭109年區權會中，原管委
30 並未全部辭任，應可認定。

31 (4)再依卷附臺北市政府法規委員會95年8月16日北市法二

字第09532133400函、內政部營建署所編撰之公寓大廈
管理自治手冊第31頁、內政部營建署所編撰之公寓大廈
管理Q&A第62題解答等相關資料內容（見一審卷(二)第129
-133頁）可知，關於社區部分管委因故於任期屆滿前解
任之情形，遞補之管委如係為補足該屆管委會人數之不
足，即非屬管委會之重新改選，其任期應以補足原管委
所遺之任期為限，並視為一任。參以本件系爭109年區
權會選任管委時所製作之錄音譯文最末所示：「她（羅
鈞珍）本來就是委員，補選2位再加上2位，總共7
位。」等語（見一審卷(一)第58頁），可知當次會議中，
系爭大樓管委員額增加後共為7位，其中補選出來的是4
位，原管委則有3位，僅部分委員辭任，並非管委全部
辭任。是依前開關於補選、改選之相關內政部營建署、
臺北市政府法規委員會說明資料，可認系爭109年區權
會既非全部之管委均辭任，則新選任之管委，均屬補選
性質無訛，不因是否有增加管委名額而有所不同。基
此，補選之後，既尚有其他管委留任，為期全體管委任
期一致，避免徒增召開次屆區權會選舉管委之複雜性，
關於補選管委之任期，自宜與原任(或留任)管委之任期
一致，始為妥適。

(5)綜上所述，系爭109年區權會選任管委之性質為補選，
且其等任期以補足原管委所遺之任期為限，並視為一
任，即任期均至110年6月15日即屆滿。

(二)系爭大樓於110年6月間推舉盧宣伶為區權會召集人之程序違
反公寓條例第25條第3項之規定，盧宣伶並非系爭會議之合
法之召集人：

1.按區權會除公寓條例第28條規定外，由具區權人身份之管
理負責人、管委會主委或管委為召集人，管理負責人、管
委會主委或管委喪失區權人資格日起，視同解任，無管理
負責人或管委會，或無區權人擔任管理負責人、主委或管
委時，由區權人互推1人為召集人；管理負責人、主委或

管委任期屆滿未再選任，自任期屆滿日起，視同解任；本條例第25條第3項所定由區權人互推1人為區權會召集人，除規約另有規定者外，應有區權人2人以上書面推選，經公告10日後生效，此觀系爭規定至明。又被推選人為數人或公告期間另有他人被推選時，以推選之區權人人數較多者任之；人數相同時，以區分所有權比例合計較多者任之。新被推選人與原被推選人不為同一人時，公告日數應自新被推選人被推選之次日起算，公寓條例施行細則第7條第2項亦有明文。是公寓條例已明定推選區權會召集人之程序必於無召集人時始得進行，俾推動公寓大廈公共事務順利進行及管理組織之銜接，並避免造成原管委會任期屆滿前，同時產生召集人之多頭馬車及法律關係複雜化，徒增社區紛擾。且上開法定公告期間之立法目的，乃為使各區權人知悉，以利有意推選他人之區權人可於該期間內爭取更多支持後，另行依法公告其等推選之召集人，並影響新召集人任期起算時點。倘違反系爭規定，於管理負責人、管委會主委或管委任期屆滿或解任前，提前發動召集人推選程序，使召集人得於上開人員任期屆滿或解任前或同時產生，亦將剝奪其他區權人依法推選召集人之權利，當非立法本旨。

2. 查，系爭109年區權會選任之管委性質為補選性質，任期以補足原管委所遺之任期為限，並視為一任，即任期均至110年6月15日屆滿，已如前述，本件既係於110年6月6日開始公告、進行推舉盧宣伶為區權會召集人之程序，則於110年6月6日起之推舉公告期間，系爭大樓仍屬有主委或管委得以召開區權會之狀態，自與上訴人所述系爭大樓當時係處於「無管理負責人或管委會」，或「無區權人擔任管理負責人、主委或管委」等之狀態有別，核與公寓條例第25條第3項規定之情形有所未符，自不得依該條項之規定，以該條項所示之方式推選召集人至明，則盧宣伶非屬系爭會議合法之召集人，堪以認定。

- 01 3.上訴人雖提出內政部110年5月17日內授營建管字第110080
02 8244號函文為佐（見一審卷(二)第327-331頁），辯稱：為
03 避免新冠肺炎疫情三級警戒強制停止集會期間，無法召開
04 區權會選任管委而致無人管理之困境，依前開函文之說
05 明，採從寬之認定標準，得先以推選召集人方式視同管理
06 負責人來銜接等語。惟依前開函文說明五所示，縱屬疫情
07 期間，是否仍需限於「社區管委任期屆滿解任，且未召開
08 或延後召開區權會時」，才得以類推適用公寓條例第25條
09 第3項及公寓條例施行細則第7條等規定推選召集人，非無
10 疑義；況依前開函文說明四可知，區權會召開形式亦得以
11 視訊方式為之，是於本件系爭大樓管委任期均尚未屆滿而
12 解任之情形下，若疫情嚴重，本可由主委以視訊之方式提
13 前準備、進行召開區權會事宜，而無須遽以推舉召集人之
14 方式召開會議。若仍欲依前揭內政部函文意旨，以推舉召
15 集人之方式召開區權會，事前亦須如同上訴人所提出之
16 「訴外人時尚之星管理委員會推選召集人公告」（見一審
17 卷(二)第341頁）所載，確實敘明推選之理由，而非僅如同
18 本件上訴人所提之系爭大樓推選召集人公告（見一審卷(一)
19 第181頁），未說明任何推選之原因，亦未提及任何與疫
20 情相關之事由，即逕以推舉之方式為之。是而，上訴人辯
21 稱其已合法推舉召集人而召開區權會等語，難認與前開函
22 文說明之情況相符，亦與上訴人所舉例之訴外人時尚之星
23 管委會處理方式有所歧異，無從為有利於上訴人認定。
- 24 4.再者，自系爭109年區權會補選選任管委後，至110年6月1
25 5日任期屆滿止，依理主委具有充分之時間得以提前與其
26 他管委商討、安排，是否透過視訊或其他方式依法召開下
27 屆區權會之事宜，而非待至任期即將屆滿之前數日，始逕
28 以推舉召集人之方式為之，縱使疫情嚴峻，現代電子郵件、
29 市話、手機、傳真等電子傳輸產品亦可提供無需見面
30 而連絡意見之管道，尚屬便利，上訴人竟捨此不為，未經
31 妥適溝通聯繫之下，即於管委任期屆滿前數日，由部分區

01 權人推舉召集人，非無疑義。況上訴人所提上開推選召集
02 人公告及公告期間照片（見一審卷(一)第181、183頁），其
03 中推選召集人公告上未有戳章日期，照片亦未完整拍攝張貼
04 公告之環境及日期，實無法確認推選公告已適法張貼，
05 其公告之程序亦難認為合法。

06 5.另上訴人於本審雖聲請調查證據，請求本院向衛生福利部
07 函查，在疫情第三級警戒期間，社區能否召開區權會改選
08 管委，如無法召開，衛生福利部之相關措施為何等語（見
09 本審卷第96頁筆錄）。然公寓條例之主管機關為內政部，
10 此觀公寓條例第2項之規定自明。上開疑義既經內政部函
11 釋如上，本院認已無再函詢衛生福利部之必要，併此敘
12 明。

13 6.上訴人另辯稱：系爭109年區權會以臨時動議方式提出補
14 選管委，依公寓條例第30條規定，該次選舉無效，等同會
15 議結束後即陷於無管委會組成之狀態，故110年6月間推舉
16 盧宣伶為召集人即無任何問題云云。惟查：

17 (1)依109年區權會會議之錄音譯文可知，該次區權會之議
18 程內容及開會通知本即係為補選管委，已如前述，是補
19 選管委一事並非以臨時動議提出甚明。

20 (2)至增額補選管委之部分，固非屬原開會通知所載討論議
21 案之範疇，然細譯該等增額之部分，其選任之管委任期
22 仍以原管委所遺任期為限，即任期均至110年6月15日屆
23 滿，業如前述，仍屬補選之性質，故「增額補選」，自
24 應包括在該次區權會之議程內容及開會通知所載「補選
25 管理委員」之範疇內。是而，不論「原額補選」或「增
26 額補選」之管委，均具有管委資格無疑，且均已含括在
27 原開會通知討論議案中，程序上並無疑義。

28 (3)況上訴人一方面主張109年區權會之會議無效、否定該
29 次會議補選管委之效力，一方面又於110年1月14日召開
30 新任管委會、於110年4月間通知新任管委就系爭大樓水
31 塔漏水問題開會，有110年1月14日會議之會議紀錄、11

01 0年4月2日之Line對話紀錄在卷可考（見一審卷(一)第59
02 頁，卷(二)第305頁），前後明顯矛盾，此部分之抗辯實
03 無足取。

04 7.承上所述，盧宣伶於110年6月6日經推選為區權會新召集
05 人時，其主委任期尚未屆滿，迄公告期間之末日起，系爭
06 大樓始無召集人，則依上開規定及說明，盧宣伶乃未經區
07 權人合法推選為召集人，自無權召集系爭會議。

08 (三)管委會因故未能及時改選，致主委無法產生時，並無類推適
09 用公司法第195條第2項前段規定之餘地：

10 1.所謂類推適用，係就法律未規定之事項，比附援引與其性
11 質相類似事項之規定，加以適用，為基於平等原則及社會
12 通念以填補法律漏洞的方法。得否類推適用，應先探求法
13 律規定之規範目的，再判斷得否基於「同一法律理由」，
14 依平等原則將該法律規定類推及於該未經法律規範之事項
15 （最高法院113年度台上字第2221號判決參照）。

16 2.按董事任期屆滿而不及改選時，延長其執行職務至改選董
17 事就任時為止，公司法第195條第2項前段固定有明文。惟
18 公司為營利之社團法人，與公寓大廈之管委會為非營利之
19 非法人團體，性質並不相同，且公寓條例就管委之任期並
20 無類似延長其執行職務之規定，能否類推適用，非無疑
21 義。

22 3.又公寓條例第29條第3項針對管委及主委之任期設有明確
23 規定，已如前述，而同條第4項另規定：「前項管委、主
24 委及管理負責人任期屆滿未再選任或有第20條第2項所定
25 之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任。」而觀諸公
26 寓條例第29條第3項、第4項規定立法意旨揭明「三、為兼
27 顧管委、主委及管理負責人勇於任事及防止把持操縱，爰
28 修正第3項，其任期依區分所有權人會議或規約之規定，
29 至少1年至多2年，連選得連任一次，規約未規定者，任期
30 1年，連選得連任1次。」「四、明定管委、主委及管理負
31 責人任期屆滿未再選任或有第20條第2項之拒絕移交者，

視同解任之規定，爰增列第4項規定。」之旨，足見立法者明定上開關於管委任期、連任限制及任期屆滿視同解任之規定，目的在於以固定任期制度兼顧促使管委勇於任事，並避免於任期屆滿後仍藉詞繼續把持操縱之需求，而具有公益性，應屬強制規定。益證公寓大廈管委之任期，應無類推適用公司法第195條第2項規定之餘地甚明(最高法院110年度台上字第3068號裁定亦同此見解)。

4.此外，公寓條例第25條第3項中段已針對無管理負責人或管委會，或無區權人擔任管理負責人、主委或管委時，應如何召集區權會設有特別規定，並無法律缺漏的問題，參照上開說，亦無比附援引公司法第195條第2項之必要。上訴人抗辯本件應類推適用公司法第195條第2項之規定，延長原主委盧宣伶之任期，要屬無據，併此敘明。

五、綜上所述，系爭會議既為無召集權人所召集，則被上訴人於最高法院發回本院更審後為訴之變更，依民事訴訟法第247條第1項請求確認系爭決議不成立，洵屬有據，應予准許。

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，附此敘明。

七、據上論結，本件變更之訴為有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 5 月 20 日

民事第七庭 審判長法官 陳得利

法官 廖欣儀

法官 高英賓

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後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日內向本院補提理由書狀(均須按他造當事人之人數附繕本)。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

01 如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更(追加、擴張)部分
02 應一併繳納上訴裁判費。

03 書記官 孫銘宏

04 中 華 民 國 115 年 5 月 20 日