

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1473號

原告 郭芳琪

郭芳坤

上二人共同

訴訟代理人 陳家維

被告 大地莊園管理委員會

法定代理人 宗唐建設股份有限公司

代表人 蕭鼎謙

訴訟代理人 裘佩恩律師

戴龍律師

許大江

上列當事人間請求確認會議決議無效事件，經本院於民國112年1月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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，致上訴人在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被上訴人之確認判決除去之者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益，縱其所求確認者為他人間之法律關

01 係，亦非不得提起（最高法院42年台上字第1031號裁判意旨
02 參照）。本件原告主張其為臺南市麻豆區大地莊園社區（即
03 系爭社區）之區分所有權人，被告為系爭社區之管理委員
04 會，而訴外人博迎國際開發有限公司（下稱達博迎公司）於
05 民國106年8月19日召開區分所有權人會議（下稱系爭會議）
06 時不具有區分所有權人身分，亦不具建物起造人資格，故系
07 爭會議決議無效，惟為被告所否認，則系爭會議之決議是否
08 無效，即屬不明確，且攸關原告之權利保障，則原告在私法
09 上之地位即有不安之狀態存在，而此種不安之狀態，得以確
10 認之訴予以除去，自應認本件起訴有確認利益存在。

11 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
12 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
13 2款定有明文。本件原告郭芳琪起訴時聲明第1項原係請求：

14 「確認系爭社區106年8月19日區分所有權人會議決議無
15 效。」嗣於111年11月16日以民事追加原告狀追加同屬系爭
16 社區區分所有權人之郭芳坤為本件原告，並同為聲明請求：

17 「確認系爭社區106年8月19日區分所有權人會議決議無
18 效。」核其請求之社會基礎事實同一（均係主張系爭會議決
19 議無效），是原告郭芳琪追加郭芳坤為本件原告，於法有
20 據，應予准許。

21 貳、實體方面：

22 一、原告起訴主張：

23 (一)系爭社區為一集合透天區、商店街、公寓住宅及真理大學宿
24 舍之尚未完成開發之社區。訴外人卓水吉因覬覦系爭社區維
25 護基金高達新臺幣（下同）6,996萬元，乃於106年間夥同達
26 博迎公司總經理黃希榮，在罔顧公寓大廈管理條例規定之情
27 況下，向臺南市政府請求指定任命達博迎公司為系爭社區之
28 區分所有權人會議臨時召集人，並以不合常理及違反公平性
29 之管理費費率（即公寓住宅大樓免繳管理費、真理大學宿舍
30 每戶59元管理費），換取共182票作為支持達博迎公司召集
31 成立系爭社區管理委員會（即被告）之協議，進而完成上開

01 基金之捲款。因達博迎公司上舉致系爭社區之管理維護費用
02 幾乎全數由透天區住戶負擔，且每個月管理費高於其他性質
03 住宅10至40倍，造成透天區住戶拒繳高達184戶之多，是被
04 告在區分所有權人票數結構及管理費率不公之情況下運作，
05 已與促進社區全體區分所有權人利益之目的甚遠，被告儼然
06 已是建商與大樓用以鉗制住戶之組織，而與公寓大廈管理條
07 例立法旨意相違，故原告確認由不具召集權所為之區分所有
08 權人會議決議無效。

09 (二)訴外人達博迎公司於106年8月19日召開區分所有權人會議時
10 不具有區分所有權人身分，亦不具起造人資格，是系爭會議
11 決議無效：

12 1.依系爭社區106年8月19日區分所有權人會議出席名冊簽到
13 簿所載，達博迎公司並非系爭社區之區分所有權人；再依
14 臺南市○○區○○○段000○號之建物登記謄本及地籍異
15 動索引所示，達博迎公司於106年8月24日後始具有系爭社
16 區之區分所有權人身分，是臺南市政府於106年6月16日以
17 府工使二字第1060637363號函（下稱系爭處分）同意指定
18 達博迎公司為系爭社區臨時召集人、達博迎公司召開區分
19 所有權人會議當時（分別為第一次106年7月10日、第二次
20 106年8月4日），達博迎公司均不具有區分所有權人身
21 分。達博迎公司既不具區分所有權人身分，則其違反公寓
22 大廈管理條例第25條規定，為無召集權人召集系爭會議，
23 系爭會議所作成各項決議均應全部無效。

24 2.依臺南市政府112年7月26日南市工使一字第1120947384號
25 函檢附系爭建物432戶之使用執照所示，達博迎公司亦非
26 系爭建物之起造人，無權召集系爭會議，其所為決議即屬
27 無效：

28 (1)由公寓大廈管理條例第25條第3項規定可知，僅起造人
29 可不具區分所有權人身分召集區分所有權人會議之例
30 外，其餘之區分所有權人會議之召集人均應具區分所有
31 權人身分。訴外人達博迎公司並非系爭會議召集432戶

之起造人，並非公寓大廈管理條例第28條規定之例外，
是達博迎公司顯無權召集系爭會議。

(2)臺南市政府112年4月14日南市工使一字第1120457564號
雖稱：大地莊園社區之起造人自104年變更為達博迎公
司云云，並檢附（106）南工使字第02001號使用執照供
參，然上開使用執照所載建築地址根本非系爭建物之地
址，且上開使用執照所載之領照日期為106年7月20日，
並於106年8月24日第一次登記所有權，換言之，106年8
月24日後達博迎公司才能以起造人身分召集區分所有權
人會議。

(3)建築法僅規定建照執照之起造人名義得予變更，並未規
定使用執照之起造人名義亦得變更。準此，建照執照與
使用執照起造人之權利義務係專屬本人，建照執照起造
人僅得依建築法第55條第1項第1規定向建築主管機關備
案變更，使用執照之起造人則完全無法變更。基此，縱
認達博迎公司為續接開發計畫案分期分區開發之建商，
然因起造人權利義務係屬本人，達博迎公司自無法繼承
系爭建物起造人旭宸公司之權利義務，亦無權召集系爭
建物召開區分所有權人會議。

3.由主管機關指定臨時召集人之情形，必以無公寓大廈管理
條例第28條所定由起造人擔任召集人之情形，且又無管理
負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責
人、主任委員或管理委員，復以無法由區分所有權人互推
選出時，始得由主管機關指定臨時召集人。易言之，公寓
大廈管理條例立法目的係為達成住戶自治、共治，社區所
推選之召集人為第一順位，第二順位為起造人，最終若真
無人召集，主管機關始能指定召集人。

(1)系爭社區於106年8月19日以住戶432戶為召集戶數，召
開區分所有權人會議，該432戶之起造人全為旭宸建設
股份有限公司（下稱旭宸公司），且旭宸公司當時亦具
系爭社區之區分所有權人身分，是臺南市政府指定達博

迎公司為臨時召集人顯與公寓大廈管理條例第28條第1項及第3項、第25條第3項及第4項之規定相違。

(2)縱認達博迎公司係以公寓大廈管理條例第25條第4項規定擔任指定之臨時召集人，然於臺南市政府指定前，系爭社區早已推選區分所有權人王烱遠為召集人；且系爭會議召集時，起造人旭宸公司亦為社區之區分所有權人，復正常營運中，並無不能召集之事實及理由，是系爭會議無需要另行產生召集人。易言之，達博迎公司之召集權為最後順位，且因其未具有區分所有權人身分，故其所召開之系爭會議，係為無召集權人所召集，其既非公寓大廈管理委員會合法成立之意思機關，則該次會議之所有議案自不能為有效之決議，且形式上亦屬不備成立要件之會議，其所為之決議自始當然無效。

4.達博迎公司所建之建物於系爭會議召集時，僅為定著物，並無合法建築物之相關權利，因建物不存在權利而不在召集範圍，自不存「以建物權利不存在之起造人，召集其他合法權利建物區權人」之奇怪現象。又依臺灣高等法院臺南分院（下稱臺南高分院）109年度上字第256號判決之認定及意旨，所有權、表決權乃至於召集權皆因未完成建物無法在法律上成為上述權利之客體，上述權利自無法存在。如前所述，系爭會議召集當時，僅存在系爭建物432戶，並無其它合法建物，且系爭建物之起造人皆為旭宸公司，達博迎公司於系爭會議召集當時並無任何建築完成且合法之建物可為權利客體，自不存在召集權等權利。

5.臺南市政府112年2月6日南市工使一字第1120145484號函文已言明系爭處分與公寓大廈管理條例第25條第4項無涉，而公寓大廈管理條例第25條第4項為臺南市政府指定召集人之唯一法源，可知系爭處分並無指定賦予達博迎公司召集權之意，僅為同意備查性質，不論係許世雄抑或係達博迎公司，均非臺南市政府指定之系爭會議召集人，達博迎公司自無法由系爭處分取得召集區權會之權

01 利。

02 (三)被告委任訴訟代理人之決議違反社區章程之規定而無效：

03 1.被告於111年7月23日決議通過管委會訴訟案件一律委由律
04 師處理之臨時動議，實已違反109年6月21日區分所有權人
05 會議決議，亦違反社區規約內容而無效：

06 (1)系爭社區於109年6月21日區分所有權人會議已通過取消
07 管委會處理社區事務相關工作之訴訟得以聘任律師之決
08 議，敘明經費之運用訂於社區規約第13條。

09 (2)系爭社區規約第14條第2項管理費用途如下：第1款委任
10 或僱傭管理服務人之報酬。按管理服務人：指由區分所
11 有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任
12 而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或
13 管理維護公司，公寓大廈管理條例第3條第11項定有明
14 文。顯然律師身分並不屬於公寓大廈管理條例所定義之
15 管理服務人。

16 (3)系爭社區規約第14條第2項管理費用途如下：第6款因管
17 理事務洽詢律師、建築師、會計師等專業顧問之諮詢費
18 用，足證社區規約明確定義管理費僅用於洽詢之諮詢費
19 用，並不包括律師委任費用。

20 (4)系爭社區規約除在第14條規定管理費用途之外，亦於第
21 15條規定社區經費支用權限。觀社區規約第15條經費支
22 用權限，當是用在管理費用途範圍內之權限，此為杜絕
23 社區經費濫用之內稽內控之手段。基此，被告雖以社區
24 規約第15條費用未滿20萬元由管委會決議支出，卻違反
25 社區規約第14條管理費用途之規定，應屬無效。

26 (四)並聲明：確認系爭社區106年8月19日區分所有權人會議決議
27 無效。

28 二、被告辯稱：

29 (一)原告主張達博迎公司於106年8月19日召開區分所有權人會議
30 時不具有區分所有權人身分，亦不具起造人資格，故系爭會
31 議決議無效，為無理由：

01 1.系爭會議所載之召集人為「達博迎國際開發有限公司董事
02 長 許世雄 先生」，而許世雄於106年8月19日系爭會議召
03 開時，為系爭社區之區分所有權人（戶號365號住戶），
04 故其具系爭會議之召集權，當無疑義，是原告主張系爭會
05 議之召集人不具召集資格，系爭會議決議無效云云，顯無
06 理由。

07 2.縱認系爭會議之召集人為達博迎公司，其為系爭社區之起
08 造人，依公寓大廈管理條例第28條第1項規定，亦具區權
09 會之召集資格，故原告主張系爭會議未經合法召集權人所
10 召集，系爭會議決議無效云云，顯無理由：

11 (1)系爭處分記載：「三、大地莊園社區係依『台南縣麻豆
12 鎮港子尾段住宅社區開發許可申請案開發計畫』興建之
13 社區，達博迎國際開發有限公司為接手該開發計畫之開
14 發單位。該開發計畫書P4-1載略以『…3、當社區住戶
15 達60%以上時，由開發單位協助住戶成立正式的社區管
16 理委員會』…」。

17 (2)系爭社區開發計畫案，原先由旭宸公司為起造人並開發
18 建設，嗣由達博迎公司接手完成後續之開發計畫，是
19 以，達博迎公司於系爭會議召開時，已為系爭社區開發
20 計畫案之起造人，此有臺南市政府工務局112年4月14日
21 南市工使一字第1120457564號函文、前揭函文檢附之臺
22 南市政府工務局（104）南工造字第00000-00號建造執
23 照、（106）南工使字第02001號使用執照在卷可稽。

24 (3)又公寓大廈管理條例第28條第1項之規定，並未將起造
25 人限定於建造執照、使用執照或其他特定類別之建築執
26 造，且依系爭社區開發計畫案，所有依照該開發計畫案
27 建造之建築物而有所有權之人，均應為系爭社區之區分
28 所有權人，故屬於系爭社區開發計畫案之開發單位，凡
29 經申請起造人者，均應屬公寓大廈管理條例第28條第1
30 項之起造人。

31 (4)承上，系爭社區開發計畫案之建案甚多，開發時間甚

01 長，恆依一般社會通念，應無人可保證原申請建照執照
02 或使用執照之起造人（即原始起造人）不會因財務周
03 轉、經營不善或任何突發事故等，而無法持續執行建造
04 或開發計畫案，是若將公寓大廈管理條例第28條第1項
05 之起造人限於原始起造人，無疑大幅限縮該條規定之適
06 用。

07 (5)此外，若依原告之主張，顯然將同一社區住戶之權益進
08 行切割，蓋系爭432戶之原始起造人旭宸公司，因故無
09 法繼續履行系爭開發計畫案，致無法召集區權會，而後
10 續接手開發之達博迎公司又不能為該系爭432戶住戶召
11 集區權會，而僅得就其後續建造之建物擔任區權會之召
12 集人，無疑將同一社區之公共事務交由達博迎公司所建
13 造建物之區權人作決定，而剝奪了432戶之權益；況系
14 爭432戶住戶縱自行召集區權會、成立管委會，亦造成
15 同一社區，卻有複數區權會、管委會之狀況，致爭議與
16 矛盾不斷，難以有效共治、共管，是原告之主張非但不
17 符公寓大廈管理條例第28條之意旨，且易導致同一社區
18 之區分所有權人間產生衝突與矛盾，顯不可採。

19 (二)被告係有權委任律師處理系爭訴訟案件，是被告委任訴訟代
20 理人之決議並無違反社區章程之規定而無效：

21 1.按大地莊園規約（被證4）第14條第2項第1款、第6款分別
22 約定：「管理費用途如下：(一)委任或僱傭管理服務人之報
23 酬。(六)因管理事務洽詢律師、建築師、會計師等專業顧問
24 之諮詢費用。」次按上開規約第15條第1項、第2項之規
25 定，於未滿20萬元之範圍內，管委會即被告得開會表決，
26 決議經費之用途。

27 2.111年7月23日（星期六）上午10：00大地莊園第四屆管理
28 委員會（即被告）第一次會議之會議紀錄之第12點臨時動
29 議案由(一)：有關於管委會訴訟案件是否一律由律師處理一
30 案，業經全體出席委員以6票贊成，爰依前揭大地莊園規
31 約規定，被告自有權委任律師處理系爭訴訟案件。

01 (三)並聲明：原告之訴駁回。

02 三、兩造不爭執之事項：

03 (一)原告為臺南市麻豆區大地莊園社區（即系爭社區）之區分所
04 有權人，被告為系爭社區之管理委員會。

05 (二)依改制前之臺南縣政府（93）南縣使字第2307號～2318號使
06 用執照所示，系爭建物（432戶）之原始起造人為旭宸公
07 司。

08 (三)依臺南市政府工務局於106年4月7日核發之（104）南工造字
09 第00000-00號建造執照及於106年7月20日核發之（106）南
10 工使字第02001號使用執照所示，系爭社區之起造人自104年
11 變更為達博迎公司。

12 (四)系爭社區籌備委員會因達博迎公司接手系爭社區開發計畫並
13 擔任召集人籌組管理委員會，乃於106年6月間請函臺南市政
14 府工務局使用管理科准予臨時召集人更改為達博迎公司。

15 (五)臺南市政府以「系爭社區籌備委員會因達博迎公司負責人：
16 許世雄接手原旭城公司辦理之『臺南縣麻豆鎮港子尾段住宅
17 社區開發許可申請案開發計畫』擬成立社區管理委員會」為
18 由，於106年6月16日以府工使二字第1060637363號函同意指
19 定達博迎公司擔任系爭社區召開區分所有權人會議之臨時召
20 集人（下稱系爭處分）。嗣系爭社區以達博迎公司為召集人
21 （許世雄為實際召集人），於106年8月19日召開區分所有權
22 人會議，該次會議決議選任王炯遼為主任委員。

23 (六)臺南市政府工務局112年2月6日南市工使一字第1120145484
24 號函記載：「大地莊園社區係依『台南縣麻豆鎮港子尾段住
25 宅社區開發許可申請案開發計畫』興建之社區，達博迎公司
26 為接手該開發計畫之開發單位。該開發計畫書P4-1載略以
27 『…3、當社區住戶達60%以上時，由開發單位協助住戶成立
28 正式的社區管理委員會…』，依公寓大廈管理條例第28條第
29 1項規定達博迎公司即負有召集區分所有權人召開區分所有
30 權人會議之義務，公寓大廈管理條例第25條第4項規定與本
31 案無涉。」

01 (七)兩造對許世雄於106年8月19日區分所有權人會議召開時，為
02 系爭社區之區分所有權人乙情，均不爭執。

03 (八)系爭社區106年8月19日區分所有權人會議出席名冊詳如原證
04 1所示；會議記錄詳如原證5所載。

05 (九)訴外人達博迎公司於106年8月24日取得系爭社區所坐落之臺
06 南市○○區○○○段000○號建物所有權。

07 (十)訴外人歐榕儀曾對被告於另案訴請確認系爭社區區分所有權
08 人會議決議不存在等事件（本院108年度訴字第947號及臺南
09 高分院109年度上字第256號），主張達博迎公司無權召開10
10 6年8月19日區分所有權人會議等事由，業經判決駁回其訴確
11 定。

12 (十一)原告曾就系爭處分提起訴願、行政訴訟，業經內政部於109
13 年10月23日以台內訴字第1090053191號訴願決定書、高雄高
14 等行政法院於110年1月29日以109年度訴字第459號裁定駁回
15 確定。

16 四、本院之判斷：

17 (一)原告主張達博迎公司於106年8月19日召開區分所有權人會議
18 時不具有區分所有權人身分，亦不具起造人資格，故系爭會
19 議決議無效，為無理由：

20 1.臺南市政府於106年6月16日以府工使二字第1060637363號
21 函同意指定達博迎公司擔任系爭社區召開區分所有權人會
22 議之臨時召集人，是否具有公寓大廈管理條例第25條第4
23 項指定召集權人之效力？系爭處分是否有無效之情形？

24 (1)查臺南市政府以「系爭社區籌備委員會因達博迎公司負
25 責人：許世雄接手原旭城公司辦理之『臺南縣麻豆鎮港
26 子尾段住宅社區開發許可申請案開發計畫』擬成立社區
27 管理委員會」為由，於106年6月16日以府工使二字第10
28 60637363號函同意指定達博迎公司擔任系爭社區召開區
29 分所有權人會議之臨時召集人（即系爭處分）。嗣系爭
30 社區以達博迎公司為召集人（許世雄為實際召集人），
31 於106年8月19日召開區分所有權人會議等情，為兩造所

01 不爭執，並有該系爭處分在卷可稽，堪認為真實。

02 (2)惟因兩造於訴訟中就系爭處分是否有無效之情事存在有
03 所爭執，是本院乃依原告之聲請函詢台南市政府：「貴
04 府於106年6月16日以府工使二字第1060637363號函指定
05 達博迎國際開發股份有限公司負責人許世雄為公寓大廈
06 管理組織召開區分所有權會議之臨時召集人（詳如附件
07 一）。請查明下列事項，並檢附相關申請資料惠覆：(一)
08 貴府所指定之臨時召集人係達博迎國際開發股份有限公司
09 或係許世雄個人？(二)臨時召集人是否需具有區分所有
10 權人資格？達博迎國際開發股份有限公司或係許世雄個
11 人是否具有區分所有權人資格？(三)貴府所依據之法律為
12 何？(四)依附件二所示之內容，大地莊園社區當時是否已
13 有互推之召集人而無公寓大廈管理條例第25條第4項規
14 定之情事？（詳附件二）」而台南市政府工務局乃於11
15 2年2月6日南市工使一字第1120145484號函覆稱：「大
16 地莊園社區係依『台南縣麻豆鎮港子尾段住宅社區開發
17 許可申請案開發計畫』興建之社區，達博迎公司為接手
18 該開發計畫之開發單位。該開發計畫書P4-1載略以『…
19 3、當社區住戶達60%以上時，由開發單位協助住戶成立
20 正式的社區管理委員會…』，依公寓大廈管理條例第28
21 條第1項規定達博迎公司即負有召集區分所有權人召開
22 區分所有權人會議之義務，公寓大廈管理條例第25條第
23 4項規定與本案無涉。」有該回覆函在卷可參（本院卷
24 (一)第195頁）。

25 (3)然因兩造就台南市政府之前開回函仍認有疑義，是本院
26 再依原告之聲請函詢台南市政府：「(一)臺南市麻豆區大
27 地莊園社區於民國106年8月19日召開區分所有權人會議
28 （下稱系爭會議）時之區分所有權人共計有432戶（門
29 牌號碼分別為臺南市麻豆區客子寮38～43，46～47，4
30 9～53，55～63，65～73，75～83，100～103，105～11
31 3，115～123，125～133，135～143，145～153，155～

163，165～173，175～178，290，292，296，298，300，302，306，308，310，312，316，318，320，322，326，328，330～333，335～339，341～343，346，350～353，355～363，365～373，375～383，385～393，395～399，401～403，406，408，410，412，416，418，420，426，500～503，505～513，515～523，525～533，535～542，550～553，555～563，565～572號，以下合稱系爭建物），其系爭建物之原始起造人為何人？(二)臺南市政府工務局中華民國112年2月6日南市工使一字第1120145484號函（如附件一）稱：達博迎國際開發有限公司負有召集區分所有權人召開區分所有權人會議之義務等語，似認定達博迎國際開發有限公司為大地莊園社區區分所有權人會議召集時之系爭建物起造人，則臺南市政府認定達博迎國際開發有限公司為系爭建物之起造人依據為何？達博迎國際開發有限公司何時變更為系爭建物之起造人？(三)又倘於106年間達博迎國際開發有限公司即為系爭建物之起造人，依公寓大廈管理條例第28條第1項規定本即負有召集區分所有權人召開區分所有權人會議之義務，則何以臺南市政府又以臺南市政府106年6月16日府工使二字第1060637363號函（如附件二）指定達博迎國際開發有限公司為大地莊園社區區分所有權人會議之臨時召集人？」台南市政府工務局於112年4月14日函覆稱：「…二、依（93）南縣使字第2307號～2318號使用執照，大地莊園社區之原始起造人為旭宸建設股份有限公司，再依（104）南工造字第00000-00號建造執照及（106）南工使字第02001號使用執照，大地莊園社區之起造人自104年變更為達博迎國際開發有限公司。三、另大地莊園社區籌備委員會來函說明達博迎國際開發有限公司接手大地莊園社區開發計畫並擔任召集人籌組管理委員會，本局爰以106年6月16日府工使二字第1060637363號函覆以示知悉。」並提

供建造執照、使用執照及大地莊園籌備委員會函供參
(本院卷(二)第317-351頁)。

(4)是以，依前開台南市政府之回函內容，其106年6月16日府工使二字第1060637363號函文內容與公寓大廈管理條例第25條第4項規定無涉，而係因達博迎公司為接手該開發計畫之開發單位，依公寓大廈管理條例第28條第1項規定達博迎公司即負有召集區分所有權人召開區分所有權人會議之義務。

(5)而主管機關即台南市政府就系爭社區籌備委員會之申請核備函表示知悉或准予備查，僅為觀念通知之性質，非屬對外發生准駁效果之行政處分，自無是否無效之問題。

2.達博迎公司於106年7月10日（第一次）及106年8月4日（第二次）召集系爭社區第一次區分所有權人會議時，是否具有區分權人身分？或為系爭社區106年第一次會議所召集432戶之起造人？

(1)按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關。其區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，依公寓大廈管理條例第1條第2項規定，固應適用民法第26條第1項撤銷總會決議之規定，由區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議。惟區分所有權人會議如係由無召集權人所召集而召開，既非公寓大廈管理委員會合法成立之意思機關，自不能為有效之決議，且在形式上亦屬不備成立要件之會議，其所為之決議當然自始完全無決議之效力（最高法院92年度台上字第2517號裁判參照）。然依前所述，達博迎公司擔任系爭社區於106年7月10日（第一次）及106年8月4日（第二次）區分所有權人會議時之召集人，係因公寓大廈管理條例第28條第1項之規定，與達博迎公司是否為區分所有權人無涉，是原告主張因達博迎公司召集前開會議時不具區分所有權人之身

01 分，其為無召集權人，故其所召集之會議決議無效云
02 云，自難憑採。

03 (2)而原告雖另主張達博迎公司並非系爭社區106年第一次
04 會議所召集432戶之起造人，其為無召集權人，其所召
05 集之會議決議無效云云，然系爭社區之起造人自104年
06 變更為達博迎公司，此為兩造所不爭執之事實（不爭執
07 事項(三)），是被告辯稱達博迎公司於106年7月10日（第
08 一次）及106年8月4日（第二次）召集系爭社區第一次
09 區分所有權人會議時，係為公寓大廈管理條例第28條第
10 1項所規定之起造人，依法有召集權，尚堪憑採。

11 (3)至原告雖主張系爭會議召集時，僅存在系爭建物432
12 戶，且系爭建物之起造人皆為旭宸公司，達博迎公司於
13 系爭會議召集時並未完成任何建築物，自無召集權云
14 云，並以該432戶之使用執照為憑，然公寓大廈管理條
15 例第28條之立法理由為：「為利公寓大廈管理作業及建
16 立管理組織，爰課起造人召集第一次區分所有權人會議
17 之責，並明定其召開要件及召集程序。」而系爭會議召
18 集時，系爭社區之起造人已變更為達博迎公司，且起造
19 人變更之原因諸多，可能因財務周轉困難、經營不善或
20 任何突發事故等，若認公寓大廈管理條例第28條第1項
21 所規定之起造人僅限於使用執照上所載之原始起造人，
22 於現實狀況下，可能使該條項得適用之範圍縮小，是本
23 院認該條項所規定之起造人應為系爭社區之現在起造
24 人，始符合該條之立法理由。

25 (4)而公寓大廈管理條例第28條第1項係規定：「公寓大廈
26 建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分
27 所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集
28 區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會
29 或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報
30 備。」本件達博迎公司於106年7月10日（第一次）及10
31 6年8月4日（第二次）召集系爭社區第一次區分所有權

人會議時，既具有起造人之身分，則其依前開規定向主管機關報備後召集前開第一次區分所有權人會議，自非無召集權人所召開之會議而有決議無效之情事。

(二)被告委任訴訟代理人之決議是否違反社區章程之規定而無效：原告另主張被告於111年7月23日決議通過管委會訴訟案件一律委由律師處理之臨時動議，已違反109年6月21日區分所有權人會議決議，亦違反社區規約內容而無效乙節，因本件被告委任之訴訟代理人，除律師外，另有被告之監察委員，且均到庭執行訴訟代理人之職務，是原告此部分之主張，自與判決之結果無涉，不予論述。

五、綜上，原告主張達博迎公司於106年8月19日召開區分所有權人會議時不具有區分所有權人身分，亦不具建物起造人資格，故系爭會議決議無效，尚難憑採。從而，原告訴請確認系爭社區106年8月19日區分所有權人會議決議無效，為無理由，應予駁回。

六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決不生影響，無一一論述之必要，併予敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 1 月 8 日
民事第二庭 法 官 洪碧雀

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 1 月 8 日
書記官 林政良