臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第183號

原　　告　首相大旅店股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　蔡宗憲

訴訟代理人　曾貫志

葉啟丞

涂欣成律師

洪梅芬律師

李政儒律師

王紹雲律師

被　　告　貴族天下大樓管理委員會

000000000000000000

法定代理人　梅莉娟

訴訟代理人　張加穎

上列當事人間請求確認會議決議不成立等事件，本院於民國111年6月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

確認被告於民國110年10月29日召開之區分所有權人會議決議不成立。

訴訟費用新臺幣17,335元由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠原告為門牌號碼臺南市○區○○路000號地下2層建物（下稱系爭建物）所有權人，亦是貴族天下大樓（下稱系爭大樓）區分所有權人。系爭建物主要用途為「商業用」，使用執照用途並載明系爭建物供「停車場」使用，故原告取得系爭建物所有權後，即作為原告及原告飯店客戶免費停車使用。被告於民國93年8月15日召開93年度第2次臨時區分所有權人會議，兩造約定原告僅需每年繳付新臺幣(下同)1萬元之管理

費。詎被告110年10月15日召開之110年度第1次區分所有權人會議未達系爭大樓管理規約第2章第9條所訂之出席人數，被告復依公寓大廈管理條例第32條規定，於110年10月29日召開110年度第2次區分所有權人會議(下稱系爭會議)，並於系爭會議中決議通過修正規約，要求原告每年繳納逾13萬元管理費、過路費。惟被告卻未依公寓大廈管理條例第32條第2項規定合法送達系爭會議決議之會議紀錄，致各區分所有權人無從於7日內以書面表示反對意見，則系爭會議決議自不成立。

㈡縱認系爭會議決議成立，然原告所有之系爭建物係供原告及原告飯店客戶免費停車使用，有獨立之出入通道、水電錶、消防設備等，不會使用到系爭大樓保全服務、專人垃圾分類整理服務、電梯設施、消防水電設備、信箱等，原告可能使用到的公共區域僅為系爭大樓「1樓人車公共走道」，而系爭決議未審酌原告居住使用情形及實際獲益程度，一律以建物登記謄本之總面積為基準，要求原告應給付每坪40元計算之管理費，使原告應給付之管理費用由每年1萬元暴增至每年130,560元【計算式：原告所有系爭建物約272坪×每坪40元×12個月】，一次性增長13倍，甚且要求原告需額外繳付每月3,600元之車道清潔費，及每次通行200元之開柵欄費，其收費顯逾合理費用範圍，爰依民法第799條之1第3項，請求撤銷系爭會議決議所通過附件所示規約。

㈢並聲明（見本院卷一第15頁）：

1.先位聲明：確認系爭會議決議不成立。

2.備位聲明：系爭會議決議所通過附件所示規約應予撤銷。

二、被告方面：

㈠依公寓大廈管理條例第32條規定，系爭會議需有5分之1以上區分所有權人【計算式：147÷5，即30人】出席，而經被告通知所有區分所有權人開會，當日有區分所有權人43人出席，復經出席區分所有權人過半數同意系爭會議決議，嗣被告並將系爭會議決議連同反對意見統計表以掛號寄送給原

告，其餘則放到系爭大樓之區分所有權人信箱，且系爭大樓1樓布告欄有會議記錄放置區，而無人以書面表示反對意見，系爭會議決議視為成立。

㈡管理費之收取應與使用公共設施無關聯，縱使有關聯，原告所使用之公共設備次數、設備數量、使用次數皆不亞於任何住戶。系爭大樓公共設施分別有B2到1樓之樓梯1個、B2至10樓樓梯1個、社區內門1個、社區外門1個、車道柵欄1個、防空避難室1個、垃圾桶區，以上公共設施原告皆可使用，防空避難室更被原告私自劃設停車格並長期霸占使用。

㈢並聲明：原告之訴駁回（見本院卷一第171頁）。

三、得心證之理由：

㈠按區分所有權人會議，應由召集人於開會前10日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之，公告期間不得少於2日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出；區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人3分之2以上及其區分所有權比例合計3分之2以上出席，以出席人數4分之3以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權4分之3以上之同意行之；區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人3人並5分之1以上及其區分所有權比例合計5分之1以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前項決議之會議紀錄依第34條第1項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於7日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。第1項會議主席應於會議決議成立後10日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。公寓大廈管理條例第30、31、32條定有明文。故依上開規定，公寓大廈區分

所有權人會議之召開，應於一定期間前，通知各區分所有權人，且因合法召集之區分所有權人會議未達公寓大廈管理條例第31條或規約之定額，始得依公寓大廈管理條例第32規定，就同一議案重新召集合法之區分所有權人會議，該會議決議並應依公寓大廈管理條例第34條第1項規定送達各區分所有權人後，使各區分所有權人得於7日內以書面表示反對意見。苟未經合法召集而集會，即屬非法成立之機關，既不能為社區為意思決定而為有效之決議，且在形式上亦屬不具備成立要件之會議，其會議所為決定，要屬自始、當然無效而不存在，且不能因時間經過或別無異議，而認其瑕疵可以治癒，合先敘明。

㈡經查：原告提起本件消極確認之訴，依舉證責任分配原則，應由被告負立證責任，而被告就此僅聲請本院向臺南市政府工務局調取系爭會議報備資料為證。惟依臺南市政府工務局111年5月27日函檢送之系爭會議報備全卷資料(見本院卷一第201至211頁、本院卷二第13至197頁)顯示：被告於110年10月15日晚上召開系爭大樓之110年度第1次區分所有權人會議，因出席人數未達定額宣告流會；被告再於110年10月29日召開系爭會議。然上開被告檢送臺南市政府工務局之系爭會議報備全卷資料，並無被告合法通知各區分所有權人開會之送達資料，亦未見被告有依公寓大廈管理條例第32條第2項規定送達系爭會議紀錄之資料，又被告主張以被告法定代理人自行製作之重新召集區分所有權人會議決議反對意見統計表(見本院卷二第173頁)為據，然該統計表未見統計依據，且為被告法定代理人製作之私文書，亦經原告否認其真正(見本院卷二第212頁)，是本院自難依該統計表逕認系爭會議曾經合法召集，亦難認被告曾依公寓大廈管理條例第32條第2項規定合法送達會議紀錄等資料。況被告自陳：系爭會議的開會通知都是以平信投在各住戶信箱，有向被告登記更改通訊地址的住戶，會另外以平信寄送開會通知到登記的地址，系爭大樓完全空屋大概百分之5左右，出租戶大概百

分之35左右(見本院卷二第212頁)，顯見被告明知系爭大樓部分區分所有權人未居住於系爭大樓，卻僅將開會通知或系爭會議紀錄投放在各住戶信箱，難認已合法通知各區分所有權人，依前開說明，系爭會議所為之決議，自為無效而不存在。

四、綜上所述，原告先位聲明請求確認系爭會議決議不成立，為有理由，應予准許。原告先位之訴既有理由，則其備位請求撤銷系爭會議決議部分，即無論述之必要。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院審酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰無逐一詳予論駁之必要，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　6　　日

民事第三庭　法　　官　王淑惠

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　7　　日

書 記 官　洪凌婷