

臺灣臺南地方法院民事判決

115年度訴字第309號

原告 沈其英

被告 大道新城第一區管理委員會

法定代理人 馬志博

訴訟代理人 周聖錡律師

上列當事人間請求確認會議決議無效事件，於民國115年5月5日
言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、程序方面：

(一)原告原起訴聲明：確認被告於民國114年11月22日（日期下以「00.00.00」格式）召開之區分所有權人會議（下稱【本次區權會】）就修訂社區規約所為之決議均無效。嗣於審理中變更並追加聲明為：①先位聲明：請求撤銷本次區權會決議。②備位聲明：請求確認本次會議決議無效。

(二)原告上開聲明變更，查均係就本次區權會有無得撤銷或無效之事由所為之請求，是其變更與追加之聲明之請求之基礎事實同一，且無礙於被告之防禦與訴訟之終結，與民事訴訟法第255條第1項第2、7款規定相符，自應准許。

二、原告主張：

(一)原告為大道新城第一區社區（下稱【本社區】）之店面區之區分所有權住戶，被告於114.11.22 召開之本次區權會所進行之修訂社區規約決議，有下列違法與瑕疵。

1.召集程序重大瑕疵—影響意思表示形成

(1)對店面區住戶送達不合法

本社區店面區共38戶（占區分所有權人16.8%），因店面區位置與社區管理室間動線不良（未經過公告欄、聽不到廣播

等），前曾經被告113.01管理委員會會議決議就店面區住戶反應未看到公告，日後以社區公告除張貼在管理室門口公告欄外，管理室再至店面各戶發貼示單（小紅卡）請店面住戶至管理室公告欄查看（下稱【113.01管委會店面區通知送達決議】），惟本次區權會並未落實該送達決議，造成部分店面區住戶不知本次區權會開會，是送達程序既違反決議，應認本次區權會召集程序有重大瑕疵。

(2)修訂草案未逐一送達

①本次區權會係修訂規約，惟被告未將修訂草案逐一送達各區分所有權人，僅於電梯內張貼公告與草案，住戶顯無時間閱讀草案內容，是本次區權會因修訂草案未提供合理閱讀與說明機會實質侵害表決權，應認本次區權會召集程序有重大瑕疵。

②被告雖以：本社區店面區住戶於114.11.19 創設LINE組群並上傳本次區權會修訂規約草案，原告亦於114.11.20 加入該群組討論，是店面區住戶係知悉本次修訂草案為答辯，惟店面區僅占區分所有權人16.8%，LINE群組係封閉系統，無法達到公告目的。

(3)原告於本次區權會會議中當場有就上開召集程序提出程序異議，惟未經被告列入會議紀錄並為處理，已涉及登載不實，應認本次區權會召集程序有重大瑕疵。

2.決議方式違法

(1)本次區權會之規約修正涉及管理委員會支出權限（由15萬元調漲至30萬元）及管理費計算負擔方式，惟本次區權會會議之修訂章程各條之決議數，均未符合公寓大廈管理條例第31條規定之決議數（本次會議應128 票），是有決議方式違法情形。

(2)另本次會議之會場未排定座位、現場混亂、開會間出席者任意進出、無身分查驗與確認委託關係、容許於散會前開放簽退，被告以出席簽到簽退即可退抵一個月管理費之誘因，始出席者只在意簽到簽退而影響會議結果，是可認有決議方式

01 違法事由。

02 3.與現狀不符或違反法令等事由

03 (1)本次修訂規約雖於第2 條第2 項將店面樓頂平台列為共用部
04 分，但實際仍需三樓住戶同意始能進入，是該修正與事實不
05 符。

06 (2)另同條內就停車違反規約規定停車住戶，增設有公告違規照
07 片、車號、車主戶別，係違反個人資料保護法。

08 (3)另修正規約草案內就第14條之重大修繕或改良標準，條文內
09 記載「前條第三項第三款」，惟草案內並未列出第13條之規
10 定，是有內容違反法令。

11 (4)本次修訂規約有內容上不完整，故於修訂後發生以下濫權事
12 由，可證明本次修訂規約有未良善之違法事由：①第6 條管
13 委會組成：企圖擅自增加委員人數、②管理委員罷免：未定
14 詳細流程，易生弊端、③第8 條管委會會議：規約要求實體
15 會議，卻採虛擬私下決議、④第11條：未定義文件資產保管
16 人責任、⑤管委會未經會議決議企圖降低某些住戶管理費、
17 ⑥未詳定布告欄使用權限，住戶張貼文件均遭撤除、⑦管理
18 委員領車馬費未依財務準則流程。

19 (二)本次區權會之修訂規約決議，因有上述召集程序重大瑕疵、
20 決議方式違法、與現狀不符或違反法令等事由，爰先備位聲
21 明以：①先位聲明：請求撤銷本次區權會決議。②備位聲
22 明：請求確認本次會議決議無效。

23 三、被告答辯

24 被告就原告各項主張，以下列理由答辯，並聲明：駁回原告
25 之訴。

26 (一)召集程序並無重大瑕疵

27 1.本次區權會就店面區住戶之送達，被告係依當時規約規定於
28 開會前15日（即114.11.05 ）以書面送達，是並無送達不合
29 法之情形。另原告雖以113.01管委會店面區通知送達決議主
30 張送達不合法，惟該小紅卡措施僅係管委會決議，並未經列
31 入規約，是並非非法定或規約所定之必要召集程序。

01 2.公寓大廈管理條例第30條僅規定開會前應以書面載明開會內
02 容通知區分所有權人，對於開會內容載明詳細程度，並未明
03 文規定。是如果開會通知已明確記載開會事由，該事由輔以
04 公告等措施，已可始區分所有權人知悉開會內容而可預為決
05 定是否出席，即非屬本條第1 項所指之瑕疵（臺灣高雄地方
06 法院109 年度訴字第765 號民事判決要旨參照）。就原告主
07 張：

08 (1)本次區權會之規約修訂草案，已於114.10.29 張貼於社區管
09 理室旁公告欄及各棟電梯內（距離114.11.22 本次區權會已
10 公告三週以上）、其後於114.11.08-09多次以社區廣播提醒
11 住戶，有管委會LINE群組對話截圖與社區內張貼照片為證。

12 (2)另本社區店面區住戶於114.11.19 創設LINE組群並上傳本次
13 區權會修訂規約草案，原告亦於114.11.20 加入該群組討
14 論，是店面區住戶係知悉本次修訂草案，並無店面區住戶不
15 知本次開會之情形。

16 3.原告於本次區權會中當場就店面管理費提出意見，但因未提
17 供具體調整方案與依據而無法進行審議，已經明文記載於會
18 議記錄內（會議記錄第「九、意見表述」欄），且本次修訂
19 規約就管理費部分，未涉及管理費變動，是原告稱未就其異
20 議為處理或登載不實，與事實不符。

21 (二)就原告主張之決議程序違法或內容無效部分，被告之程序均
22 符合規約與公寓大廈管理條例規定，且本次規約修訂係就原
23 規約（99.12.22至市府申請核發版本）部分條文修正成與現
24 行公寓大廈管理條例相同規定，是亦無內容違法無效情形，
25 是原告就此主張為無理由。

26 四、本院之判斷

27 (一)法律適用

28 1.公寓大廈管理條例就公寓大廈之管理組織，以區分所有權人
29 會議為區分所有權人共同事務及相關權利義務之決定機關
30 （本條例第3 條第7 款、第25條、第33條）、並以管理委員
31 會或管理負責人為執行區分所有權人會議決議事項及管理維

01 護公寓大廈之組織或管理人（本條例第3 條第9 、10款、第
02 29條、第36、37、39條、第40條）。是公寓大廈之管理組織
03 係類似民法之社團法人，以區分所有權人會議為最高意思機
04 關，類似社團法人總會之性質。

05 2.是公寓大廈管理組織，以合法召集權人召集區分所有權人會
06 議為前題，其後之意思決定（即決議）與組成組織（即管理
07 委員會或管理負責人）始有合法餘地。如非合法召集權人召
08 開，該會議既非合法成立之意思機關，其所為之決議即屬當
09 然無效（最高法院108 年度台上字第514 號判決參照）。

10 3.就合法召集之區分所有權人會議決議效力，除公寓大廈管理
11 條例第33 條就特定事項明定未經區分所有權人會議決議不
12 生效力外，就會議之召集程序或決議方法與決議內容如有違
13 反法令或章程時之效力，本條例並未明定，依本條例第1條
14 第2 項規定，應類推適用民法第56條規定：①於會議之召集
15 程序或決議方法，有違反法令或章程時，應適用民法第56條
16 第1 項關於撤銷總會決議之規定，由會議中當場表示異議者
17 於會議決議後3 個月內向法院起訴請求撤銷該決議。②於會
18 議之內容違反法令或章程者，無效。惟基於私法自治，除內
19 容明顯違反強制或禁止規定、或背於公共秩序或善良風俗
20 外，即難謂其為無效；所謂公共秩序，係國家社會之一般要
21 求或利益，善良風俗則指社會一般道德觀念（最高法院98年
22 度台上字第1692號、112 年度台上字第1578號；臺灣高等法
23 院95年度上更(一)字第230 號判決要旨參照）。

24 4.就區分所有權人會議之出席數與表決數：

25 (1)除：①規約另有規定、②本條例第32條之假決議（即區分所
26 有權人會議依第31條規定未獲致決議、出席區分所有權人之
27 人數或其區分所有權比例合計未達第31條定額者）外，依本
28 條例第31條規定係：區分所有權人2/3以上及其區分所有權
29 比例合計2/3以上出席，以出席人數3/4以上及其區分所有權
30 比例占出席人數區分所有權3/4以上之同意行之。

31 (2)就合法召集之區分所有權人會議之決議，如有出席人數不足

法定人數、或出席者之所有權應有部分合計未達法定比例而仍做成決議之違反法令之情形時，基於區分所有權人會議係類似民法社團性質而準用民法第56條規定，應僅構成撤銷事由，而非無效（最高法院63年台上字第965號原判例要旨；臺灣高等法院暨所屬法院92年法律座談會民事類提案第2號審查意見）。

(二)本次區權會合法性之認定

1.就原告主張之規約草案未送達與送達方式部分

(1)按「區分所有權人會議，應由召集人於開會前十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；公告期間不得少於二日。（第1項）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。（第2項）」，現行公寓大廈管理條例第30條定有明文（92.12.31修正版本）。本條係對區分所有權人會議之通常召集方式及有急迫情事時之特別召集程序之規定。

(2)依本社區本次會議時規約第3條第2款規定，就通常會議之召集，除就10日前通知係依本條修正前（84.06.28訂定版本）15日規定外，其餘均為相同規定。本件依卷內資料，被告就本次會議之召集通知既於15日前通知，自無程序違法之情形。

(3)原告雖主張被告未依113.01管委會店面區通知送達決議對店面區住戶發送小紅卡及未將本次修訂規約草案逐一送達各住戶，主張通知不合法。惟以：

①本條修正前後規定，均規定以「以書面載明開會內容，通知各區分所有權人」，除本條第2項有關管理委員選任須以前項開會通知方式不得以臨時動議提出之法定程序外，就其他事項，並未有需載明於開會通知之法定程序要求（即可以於開會中以臨時動議提出），且就書面應載明開會內容，於本條例與施行細則均無規定。

②依上開法條規定之型式，本條之書面，應認屬通知書之性

01 質，是依一般通知書要求，如就開會之必要事項（即議
02 程、討論事項、提案）或法定應記載事項（前述之管理委
03 員選任）已經於通知書載明，而達通知開會目的，即應認
04 該通知效力。

05 ③至於，就開會事項之相關資料是否為本條例第30條之通知
06 範圍，本條例與施行細則並未規定，考量開會事項所需資
07 料係基於討論事項而依事物有不同、將資料列為通知事項
08 亦涉及公寓大廈公共款之支付，以及本條例第35條住戶對
09 管理委員會（或管理負責人）之閱覽資料權規定，應認此
10 部分屬公寓大廈自治事項範圍，除規約有明文規定外，不
11 因開會通知未檢附該等資料即認通知違法或不生效力。

12 ④另就開會通知單之寄送方式，本條例與施行細則並未有規
13 定（僅「公告」於施行細則第13條有規定方式），是除規
14 約有明文規定外，該書面通知僅需符合民法意思表示送達
15 要件即可認合法送達，對投遞方式未有限制（如：投入住
16 戶信箱、住戶簽收、掛號郵寄等）。

17 ⑤本社區規約就開會通知之通知書應記載事項、是否需付開
18 會事項資料、送達方式並未有特別規定，依被告提出之公
19 告與會議出席簽到資料，客觀上難認有未合法通知情形。

20 ⑥至於，就原告指訴被告對店面區住戶未依管委會決議發送
21 小紅卡通知部分，依113.01管委會店面區通知送達決議，
22 查係「店面住戶反應沒看到公告。以後有公告會貼在管理
23 室門口，管理室再發一張掛號貼示單（小紅卡）請住戶到
24 管理室門口看公告並簽名。」，是小紅卡除僅係針對「公
25 告」所為措施外（本件係區分所有權人會議開會通知書之
26 送達），本社區店面住戶共38戶出席戶數共22戶（出席人
27 數19人，持委任書），依該出席比例，客觀上尚難認有未
28 合法送達通知書情形。

29 ⑦依上開說明，原告就規約草案未送達與送達方式之爭執，
30 均為無理由。

31 2.就原告主張之決議程序與內容違法部分

- (1)按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」，現行公寓大廈管理條例第31條定有明文（92.12.31修正版本）。
- (2)依本社區本次會議時規約第3 條第10款規定，就表出席與表決數，因係依修正前第29條（84.06.28訂定版本）規定，故規定就上開出席與同意數均以過半數為規定，依本次區權會之會議紀錄，其各項表決均符合該規定，自無原告主張違法情形。亦即，在社區尚未依修正規約前，基於私法自治與舊規約之效力，本次變更規約之表決權數，仍得依原規約規定為之。
- (3)依本次規約修訂草案、本社區原規約內容，本次會議修該章程係依現行公寓大廈管理條例規定為修正，是就內容上自難認有違法事由。
- (4)就原告指訴修正草案第14條有載「前條第三項第三款」但草案未列第13條，此顯然係原告未將修正條文規定與未修正之現行第13條併為閱覽之結果，原告就此主張，自屬無理由。另原告雖稱其已居住本社區甚久但未看過原規約規定，惟此係原告身為區分所有權人對自己權利（本條例第35條之閱覽資料權）不行使之結果，自難將其自己怠於行使權利之不利益轉嫁於被告負擔。
- (5)至於，原告主張質疑之修訂規定就違反停車規定住戶之拍照與公開違規資料部分，依規約內容，參照個人資料保護法第19條第1項第6、8款、第20條第1項第2款之公共利益與係經區分所有權人會議決議之共同規約性質，尚難認有違法之處。另其主張事由，僅其片面陳述未提出相關證據、或屬其對規約合理性規定之意見，惟該等規定既經本次區分所有權人會議以符合規定之決議通過且內容上並無直接違反法令情形，自難以原告個人意見即認有違法無效或得撤銷事由。
- (6)另就原告主張本次會議就其會議當日質疑程序違法部分未登

載於會議記錄內，惟就會議當場提出異議之登載會議記錄，其目的係為符合應類推適用民法第56條規定時之提起撤銷決議訴訟之起訴合法要件之證據保全性質，本件被告就原告其後追加之撤銷決議聲明，並未爭執起訴程序要件，是原告就此部分爭執，於本件並無理由。

(7)此外，原告所稱會場秩序及管理費折扣，除屬程序細節外，原告僅單純指訴，並未舉證或具體說明有何客觀上已達影響整體意思表示形成或多數決正確性程度，是就此部分主張，亦屬無據。

3.依上開事證，本次區權會議之會議召開、會議決議等原告爭執事項，依現有事證，難認有得撤銷之理由，而就決議既無得撤銷事項，自無無效餘地，是原告起訴之各該聲明，均無理由。

五、綜上所述，原告就本次區權會之決議請求撤銷或確認無效，均為無理由，應予駁回。

六、訴訟費用負擔

本件為原告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第78條規定，由原告負擔訴訟費用。

七、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 5 月 29 日
民事第五庭 法 官 陳世旻

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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 115 年 6 月 1 日
書記官 林怡芳