

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上易字第240號

上訴人 精忠新城公寓大廈管理委員會

法定代理人 龔建民

被上訴人 金冠宏

上列當事人間請求確認住戶規約無效事件，上訴人對於中華民國113年6月14日臺灣臺南地方法院第一審判決(112年度訴字第1868號)提起上訴，本院於113年10月8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

一、被上訴人主張：伊為精忠新城公寓大廈（下稱系爭大樓）之區分所有權人（下稱區權人），其繳納之管理費用包含電梯維護費用。系爭大樓於民國111年10月16日區分所有權人會議（下稱系爭區權會）開會通知未載明「本次有關於增設電梯更新維護基金（下稱電梯基金）之議案」，且開會當日未讓區權人先行表決是否要成立電梯基金，即逕行表決要選擇A案或B案。再者，系爭區權會出席人數為259人，過半數應為130人以上，其討論事項之第一案「增設社區電梯更新維護基金，專款專用，不用於電梯以外的費用支出（下稱系爭議案）。A案：每戶每月繳交電梯更新維護基金新臺幣（下同）300元，社區每月收入391戶×300元＝11萬7300元。B案：每戶每月繳交電梯更新維護基金350元，社區每月收入391戶×350元＝13萬6850元」；僅123人贊成A案，未達出席人數之半數以上，會議紀錄卻記載「經出席區權人投票123票決議贊成管委會所規劃管理的A案」（下稱系爭決議），且未載明同意B案之人數，違反110年10月17日修正之住戶規約（下稱系爭規約）第14條第1項規定「區權人會議之決議，應有區權人2分之1以上及其區分所有權比例分計2分之1以上，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分

所有權過半數同意行之」，故系爭決議應不成立。因此請求
確認系爭決議不成立。原審為伊勝訴判決，並無不合。並答
辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則抗辯：

(一)被上訴人於系爭大樓之建物所有權僅十分之一，另十分之九
為訴外人金繼誠所有，因管理費繳納均係金繼誠繳交，系爭
區權會係由金繼誠本人出席，並未委託被上訴人，其無發
言、動議、提案、討論、表決及選舉等權利，管委會始向金
繼誠催繳電梯基金，而非向被上訴人催繳，該決議並無致被
上訴人法律上之地位有不安之狀態存在，難認被上訴人為適
格之當事人，或其有受確認判決之法律上利益。

(二)系爭議案之A案，有出席區權人投133票贊成通過，至於被上
訴人所提出123票贊成之會議紀錄，應係上訴人於文書處理
時之疏失所致。若當日贊成A案者，僅有123票而未過半數，
主席宣布有過半數而強行通過A案時，必會有人提出異議。
然當日出席之259名區權人對於主席宣布：「133票表決過半
數」，並無異議。又被上訴人提出之系爭區權會會議紀錄，
上訴人未曾公告，上訴人公告之文件上會蓋用大印，經主任
委員簽名。上訴人於112年4月17日公告「依系爭區權會提案
討論通過全體住戶須繳納社區電梯更新維護基金」，截至11
3年1月18日止，391戶中僅5戶未繳，可證系爭議案之A案有
獲得大部分區權人支持。又系爭大樓之區權人於公告後，並
未向上訴人表示反對意見，依公寓大廈管理條例第32條第2
項規定，系爭決議視為成立。被上訴人之專有部分持分僅10
分之1，其卻利用該少數之持分，漠視大部分區權人之共同
利益。並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴駁
回。

三、兩造不爭執之事實：

(一)被上訴人與金繼誠，為系爭大樓之區分所有權人(即門牌號
碼：臺南市○○區○○路00巷00號九樓之3<下稱系爭房屋
>；被上訴人與金繼誠共有，金繼誠應有部分10分之9，被上

01 訴人應有部分10分之1)。

02 (二)系爭大樓於111年10月16日系爭區權會之開會通知上，並未
03 載明「本次有關於增設電梯更新維護基金(下稱電梯基金)之
04 議案」。該次系爭區權會出席人數為259人，其討論事項之
05 第一案為：【增設社區電梯更新維護基金，專款專用，不用
06 於電梯以外的費用支出。A案：每戶每月繳交電梯更新維護
07 基金300元，社區每月收入391戶×300元＝11萬7300元。B
08 案：每戶每月繳交電梯更新維護基金350元，社區每月收入3
09 91戶×350元＝13萬6850元】。

10 四、被上訴人主張上訴人之系爭決議，違反系爭規約第14條第1
11 項之規定，該決議不成立，則為上訴人所否認，並以前揭情
12 詞抗辯，是本件應審酌者，為被上訴人提起本件訴訟是否當
13 事人適格？有無確認利益？系爭決議是否不成立等項。經查：

14 (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
15 益者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項前段定有明文
16 。在消極確認之訴，原告須因被告不當之主張，致其法律上
17 之地位，有不安之危險，而其不安之危險有以確認判決除去
18 之必要者，即得提起之。又當事人是否適格，依原告起訴主
19 張之事實定之，非依審判之結果定之。本件被上訴人主張其
20 為系爭大樓之區權人，系爭決議未符合系爭規約第14條第1
21 項規定，應不成立，此為上訴人所否認，並已收取電梯基
22 金，顯見被上訴人因系爭決議，致其法律上地位有不安之狀
23 態，而此種不安之狀態得以確認判決將之除去，被上訴人提
24 起本件訴訟應有確認利益。雖上訴人抗辯系爭房屋之管理費
25 由金繼誠繳納，被上訴人無確認利益、當事人不適格云云，
26 但系爭房屋既為金繼誠、被上訴人所共有，由被上訴人居住
27 使用，及實際支出管理費，有戶籍謄本、聲明書及管理費收
28 據，在卷可參(見本院卷第79-83頁)，依首揭說明，自無法
29 認被上訴人無確認利益，及非適格之當事人，是上訴人此部
30 分之抗辯，尚非可取。

31 (二)按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區權人會議為其最高

01 意思機關，區權人會議之決議乃多數區權人基於平行與協同
02 之意思表示相互合致而成立之法律行為，如法律規定其決議
03 必須有一定數額以上區權人及其區分所有權比例出席，此一
04 定數額以上之區權人出席，為該法律行為成立之要件。欠缺
05 此項要件，區分所有權人會議決議即屬不成立，尚非單純之
06 決議方法違法問題，因此區權人出席數額及決議數額應同為
07 決議成立之要件，欠缺此項要件，區分所有權人會議決議即
08 屬不成立。

09 (三)兩造於原審，就被上訴人原請求確認系爭大樓111年12月區
10 權人會議關於住戶規約第3條第4項第5款、第6條第3項及第4
11 項、第29條第5項之修訂內容無效部分達成和解，其內容為
12 「有關被告(即上訴人)現存有效之系爭大樓住戶規約，兩造
13 確認以110年10月17日(最新修正第17條第2項之版本為準)
14 (原審卷(-)493頁)，即臺南市政府工務局於113年1月3日以
15 南市工使二字第1130077822號函檢送之系爭大樓住戶規約
16 (110年10月17日版本，即系爭規約。見原審卷(-)319至338
17 頁)。而系爭規約第14條第1項規定「區權人會議之決議，
18 應有區權人2分之1以上及其區分所有權比例分計2分之1以
19 上，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分
20 所有權過半數同意行之」。本件系爭區權會，出席人數為25
21 9人，即符合區權人2分之1以上及其區分所有權比例分計2分
22 之1上出席之規定，為兩造所不爭執之事實。所爭執者為同
23 意票究為123票(未過半數)或133票(已過半數)?經查：

24 1.上訴人自109年至112年間，僅111年即系爭區權會決議，未
25 送臺南市政府工務局備查，有臺南市政府工務局檢送上訴人
26 管委會核備資料可參(見原審卷一第201-436頁)。而被上訴
27 人主張其自電梯公告取得之會議紀錄，載明系爭決議係123
28 票贊成，並提出該會議紀錄(左上角有精忠新城之圖文，未
29 蓋上訴人大印，末有主任委員周雋騰之電子簽章)為證(見原
30 審補字卷第33頁)。而上訴人先後提出二份表決數不同之111
31 年10月16日會議紀錄，其中1份為表決數「123票」(未過半

數，原審卷(一)125-127頁)，另1份為表決數「133票」(過半數，原審卷(一)455-457頁)。就此，上訴人抗辯伊原提出未過半數之會議紀錄(原審卷(一)125-127頁)係其原留存之紙本檔案，嗣因被上訴人追加訴訟，伊始再從電腦檔案列印出會議紀錄後，加蓋管委會印章及由前任主委周雋騰簽名(原審卷(一)455-457頁)陳報於法院，至於原提出之會議紀錄應係作業疏失而誤載為123票等語(原審卷(一)474頁、(二)156頁)，固以證人即羅文宏(系爭大樓管理維護公司人員)、周雋騰(被告前任主委)之證詞為據(見原審卷(二)151-156頁)。然就系爭決議成立過程，羅文宏證稱一開始是先表決是否要成立基金，有133票過半同意，之後再表決是否要收300元或350元，2案都沒有過半同意，是取多數決，後來通過300元；證人周雋騰則證稱：先表決有過半數同意成立基金，再表決要收多少金額，有2案，同意300元的有過半數，我有當場宣布決議等詞。細繹渠等上開證詞，核與上訴人所提會議紀錄內容(並無記載先就是否成立基金先為表決、A案是否有經過半數同意等情)，尚有不符。

2.復參諸證人即當日出席會議之區權人黃陳英菊、高王為、王莊夏月到庭證稱：當天開會舉手表決，沒有舉手的也算同意等情(原審卷(二)146、148、149頁)，加以上訴人並無法正當合理說明其前後提出不同版本之會議紀錄，況上訴人亦自承其提出之133票會議紀錄，是於訴訟中再從電腦檔案列印後，加蓋上訴人管委會印章，再請前任主委周雋騰簽名，並不是當初111年就簽名用印的(原審卷(二)156頁)，則系爭議案是否確有經合法表決數獲致決議，誠屬可疑。

3.上訴人又抗辯其會議紀錄公告，均會蓋上訴人的大印，並經主委周雋騰簽名，被上訴人所提記載123票贊成之會議紀錄未經上訴人蓋大印及周雋騰簽名，非真正之會議紀錄等情。然由被上訴人提出之上訴人管委會會議紀錄(見本院卷第85-103頁)，可知，上訴人第11屆委員會(任期110年11月自111年10月)期間之管委會存檔會議紀錄，均無用印習慣，且111

01 年10月16日之系爭區權人會議，改選新任管理委員，暨重新
02 推選主任委員、財務委員、監察委員及相關職務委員，卻有
03 未依法向主管機關核備之疏漏，再由上訴人送請工務局備查
04 之110年度、109年度區權會議紀錄亦無主任委員之簽名(見
05 原審卷一316、345、348頁)，則上訴人以前詞抗辯，被上訴
06 人所提出之會議紀錄不實，尚難遽採。

07 4.基上各情，上訴人就系爭議案之表決數為過半數之舉證尚有
08 不足，而被上訴人所提111年10月16日會議紀錄（原審補字
09 卷31-33頁）並無法遽認為不實，自難認系爭決議合法成
10 立。

11 5.至上訴人辯稱伊於112年4月17日公告系爭決議後，至113年1
12 月18日止，391位住戶中僅5戶未繳，可見系爭議案A案獲得
13 大部分區權人支持云云，惟系爭大廈區權人依上訴人公告之
14 內容繳納費用，並不能因此改變系爭決議不成立之事實，上
15 訴人援引公寓大廈管理條例第32條第2項規定，主張該決議
16 視為成立一節，與法律規定不合，亦非可採。

17 五、綜上所述，被上訴人主張系爭區權人會議之決議，違反系爭
18 規約第14條，系爭決議權數及區分所有權比例不足，不符該
19 法律行為成立之要件，請求確認系爭決議不成立，為有理由，
20 應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴
21 論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上
22 訴。

23 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
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論列，附此敘明。

26 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
27 項、第78條，判決如主文。

28 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
29 民事第二庭 審判長法官 吳上康

30 法官 余玟慧

01

法 官 李素靖

02 上為正本係照原本作成。

03 不得上訴。

04 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日

05

書記官 李鎧安