

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第6517號

原告 王昭

被告 凱撒花園大廈管理委員會

法定代理人 鄭寶宿

訴訟代理人 周國順

上列當事人間請求為一定行為事件，本院於民國109年12月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊為凱撒花園大廈（下稱系爭大廈）之區分所有權人，系爭大廈區分所有權人於民國108年5月25日召開區分所有權人會議（下稱108年5月25日區權人會議），於議案第一案「電梯更新案投開票」案決議更新電梯，並由票選結果前3高票之電梯廠商即永大機電工業股份有限公司（下稱永大公司）、臺灣三菱電機股份有限公司（下稱三菱公司）及臺灣奧的斯電梯股份有限公司（下稱奧的斯公司）前來系爭大廈辦理說明會（下稱系爭108年5月25日決議），然被告遲未請該3家廠商召開說明會，經伊於108年9月間詢問當時之代理主委即訴外人連圳龍未獲答覆，伊向中正區公所聲請調解亦因連圳龍未出席而調解不成立。嗣系爭大廈區分所有權人於109年5月30日召開區分所有權人會議（下稱109年5月30日區權人會議），於議案第一案「電梯更新事宜說明」案，要求區分所有權人重新票選決定電梯廠商，並決議選定由永大公司承攬電梯更新之施作（下稱系爭109年5月30日決

議），副主委代理人即訴外人倪維鈞並表示因新冠肺炎之疫情，電梯更新之估價須提高1成。被告不尊重系爭108年5月25日決議，於109年5月30日另行要求區分所有權人重新選定廠商，並提議漲價1成，且109年5月30日區權人會議出席人數不足，決議不合法，違反系爭大廈之規約及公寓大廈管理條例第31、35及37條規定。爰提起本件訴訟，請求被告應依系爭108年5月25日決議請3家廠商辦理說明會等語。並聲明：(一)被告應遵守系爭108年5月25日決議3家電梯廠商永大公司、三菱公司及奧的斯公司來做說明會；(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：伊為系爭大廈第31屆管理委員會，系爭大廈第30屆管理委員會因系爭108年5月25日決議通過之電梯更新案之推動難以產生共識，且知悉不得推翻或擅自改變該項決議，始將系爭電梯更新案提交109年5月30日區權人會議討論並表決。109年5月30日區權人會議係依法進行，將電梯更新案列為提案一進行議決，未違背108年5月25日區權人會議之決議，僅考量物價波動之因素，以108年永大公司報價之新臺幣（下同）765萬元為基準，於該公司重新提報之價格漲幅10%內，授權第31屆管理委員會有決定權，並非使該公司漲價10%，原告提起本件訴訟，並無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查原告為系爭大廈之區分所有權人，系爭大廈區分所有權人召開108年5月29日區權人會議議決電梯更新案，決議更新電梯，並由票選結果前3高票之電梯廠商即永大公司、奧的斯公司及三菱公司前往系爭大廈辦理說明會，嗣系爭大廈區分所有權人召開109年5月30日區權人會議再次議決電梯更新案，決議由永大公司承攬並召開說明會等情，有108年5月29日區權人會議紀錄、109年5月30日區權人會議紀錄附卷可稽（本院卷第35至47、159至166頁），且為兩造所不爭執，堪信屬實。

01 四、原告主張：被告未依系爭108年5月25日決議邀請3家廠商辦
02 理說明會，另於109年5月30日區權人會議決議由永大機電公
03 司承攬電梯更新工程，並將估價金額提高1成，該次會議出
04 席人數不足，決議不合法，違反系爭大廈規約及公寓大廈管
05 理條例第31、35及37條規定，被告應遵守系爭108年5月25日
06 決議，邀請3家廠商辦理說明會等情，為被告所否認，並以
07 前詞置辯。經查：

08 (一)關於公寓大廈住戶區分所有權人決議之效力，公寓大廈管理
09 條例並無明文規定，惟公寓大廈管理條例第1條第2項規定，
10 本條例未規定者，適用其他法令之規定。而公寓大廈住戶之
11 性質雖屬非法人團體，惟由其性質觀之，與社團法人接近，
12 故關於其意思決定機關所為決議之效果，應類推適用民法第
13 56條關於社團總會決議效力之規定。按總會之召集程序或決
14 議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後3個月內請求
15 法院撤銷其決議，民法第56條第1項前段定有明文（最高法
16 院93年度台上字第2347號判決意旨參照）。而總會之召集程
17 序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後3個月
18 內請求法院撤銷其決議，但出席社員，對召集程序或決議方
19 法，未當場表示異議者，不在此限，總會決議之內容違反法
20 令或章程者，無效，民法第56條第2項亦定有明文。是如區
21 分所有權人會議決議，無上開無效或經撤銷之情形，各區分
22 所有權人仍應共同遵守決議之事項，故被告應依系爭108年5
23 月25日決議或系爭109年5月30日決議內容執行電梯更新事
24 宜，仍應視上開決議是否有效而定。

25 (二)系爭大廈區分所有權人召開108年5月25日區權人會議，於議
26 案第一案「電梯更新案投開票」案，說明社區電梯擬進行汰
27 換，管理委員會已找5家電梯公司，以投開票方式表決，經
28 第1輪投票決議同意進行電梯更新，第2輪票選結果，永大公
29 司第1高票，三菱公司與奧的斯公司同列第2高票，決議由前
30 述3家公司前來辦理說明會（本院卷第160頁）；嗣系爭大廈
31 區分所有權人召開109年5月30日區權人會議，於議案第一案

「電梯更新事宜說明」案，說明第30屆管理委員會推動電梯更新過程中有難以推動情事，應再次明確討論，並擬以投票表決推動更新之方案，經意見陳述後進行是否同意以選票表決電梯處理方式，表決結果贊成進行選票表決，選票3個選項中以最高票者成為決議，經票選表決結果「去年第一名（永大公司）獲23票> 去年前三名（永大、三菱、奧的斯）且開說明會獲20票> 去年所有廠商5家（永大、三菱、崇友、奧的斯、富士康）且開說明會獲10票，廢票1票；開票結果以第一選項永大公司承攬並應召開說明會為決議」，同時授權第31屆委員會於議價時，擁有108年永大公司報價金額765萬溢價10%範圍內之決定權，若溢價超出10%以上時，由管委會進行公告處理辦法、投票表決之（本院卷第164頁）。可知系爭大廈區分所有權人就電梯更新案召開109年5月30日區權人會議，決議由永大公司承攬並應召開說明會，足證系爭大廈全體區分所有權人已就電梯更新案重新決議而不欲再受系爭108年5月25日決議之拘束。又依系爭大廈規約第3條第3項第3、8款規定「下列各事項，應經區分所有權人會議決議：...3、公寓大廈之重大修繕或改良。...8、動用公共基金20萬元（含）以上，須提報區分所有權人會議決議通過後行之」，足見動用公共基金20萬元以上之電梯更新之決議，乃授權區分所有權人會議自治之事項，是以109年5月30日區權人會議之上開決議，全體區分所有權人即應受其拘束，且因該決議不涉及內容違法之問題，尚不得逕以該決議內容與系爭108年5月25日決議內容不同，而認該決議無效。又公寓大廈管理條例第37條係規定管理委員會會議決議之內容不得違反該條例、規約或區分所有權人會議決議，並未規定就同一議案不得再以嗣後之區分所有權人會議決議取代原有之決議，是原告主張系爭109年5月30日決議違背系爭108年5月25日決議，違反上開條例第37條規定無效云云，尚非可採。

(三)原告另主張109年5月30日區權人會議出席人數不足，決議不

01 合法，違反系爭大廈之規約及公寓大廈管理條例第31條規定
02 云云。按區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應
03 有區分所有權人2/3以上及其區分所有權比例合計2/3以上出
04 席，以出席人數3/4以上及其區分所有權比例占出席人數區
05 分所有權3/4以上之同意行之，公寓大廈管理條例第31條定
06 有明文；又依系爭大廈規約第3條第9項規定「區分所有權人
07 會議討論事項，除公寓大廈管理條例第30及31條規定外，應
08 有區分所有權人過半數及其區分所有權比例過半數以上出
09 席，以出席人數3/4及其區分所有權比例占出席人數區分所
10 有權合計3/4以上之同意行之」（本院卷第148頁）。查109
11 年5月30日區權人會議出席區分所有權人（含代理出席）計6
12 5人，應出席區分所有權人數總計83人，已出席人數占全體
13 人數78%，已出席區分所有權比例占全體區分所有權81.9
14 7%，有109年5月30日區權人會議紀錄、出席簽到表、出席金
15 簽收單、會議出席委託書附卷可稽（本院卷第163、223至26
16 1頁），是109年5月30日區權人會議決議通過電梯更新案，
17 應認合於上開公寓大廈管理條例第31條、系爭大廈規約第3
18 條第9項之規定，而屬有效。又區分所有權人會議之出席人
19 數不足法定人數，屬決議方法違法，僅得訴請法院撤銷之，
20 而非屬顯然違反法令而決議不成立或決議內容違法，本件原
21 告並未提出撤銷所有權人會議決議之訴訟，則系爭109年5月
22 30日決議即屬合法有效，是原告此部分主張，亦非可採。從
23 而，原告主張被告應遵守系爭108年5月25日決議云云，應屬
24 無據。

25 五、綜上所述，系爭109年5月30日決議既屬合法有效，被告自應
26 依該決議執行電梯更新事宜，是原告請求被告應遵守系爭10
27 8年5月25日決議3家電梯廠商永大公司、三菱公司及奧的斯
28 公司來做說明會，即無理由，應予駁回。至其假執行之聲
29 請，因其訴已經駁回而失所依附，併駁回之。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
31 審核後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併

01 此敘明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 110 年 1 月 14 日

04 民事第六庭 法 官 蕭清清

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 110 年 1 月 15 日

09 書記官 林家鉉