

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第3734號

原告 林健凱

林水燕

蔡卓學

共同

訴訟代理人 林俊宏律師

褚瑩姍律師

被告 忠孝九如大樓A座管理委員會

法定代理人 廖大富

訴訟代理人 吳存富律師

複代理人 張煒婷律師

上列當事人間確認區分所有權人會議決議無效等事件，本院於民國111年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認「忠孝九如大樓A座公寓大廈」於民國一〇九年十二月四日召開之一〇九年度第一次區分所有權人會議關於「選任大樓一一〇年度各樓層管理委員」之決議無效。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號裁判要旨參照）。又公寓大廈區分所有權人會議，係區分所有權人為共同事務及涉及權利義務有關事

01 項，召集全體區分所有權人所舉行之會議，為公寓大廈管理  
02 條例第3條第7款所明訂，而區分所有權人會議之決議，係多  
03 數區分所有權人集合之意思表示而成立之法律行為，雖非法  
04 律關係本身，然其所為決議常為多數法律關係基礎，該法律  
05 關係基礎事實存否如生爭執，公寓大廈區分所有權人之私法  
06 上地位即有受侵害之危險。查本件原告主張其為區分所有權  
07 人，而「忠孝九如大樓A座公寓大廈」於民國109年12月4日  
08 區分所有權人會議關於「選任大樓110年度各樓層管理委  
09 員」之決議有無效之原因，此為被告所否認，是兩造就上開  
10 決議之效力有所爭執，致原告在法律上之地位有受侵害之不  
11 安狀態存在，且此不安狀態得以確認判決予以除去之。揆諸  
12 首開規定及說明，應認原告提起本件確認之訴，有即受確認  
13 判決之法律上利益，合先敘明。

14 貳、實體方面：

15 一、原告主張：

16 (一)原告係台北市○○區○○路0段000號房屋之區分所有權  
17 人，該房屋所在大樓為「忠孝九如大樓A座公寓大廈」（下  
18 稱系爭大樓），前於109年12月4日召開109年度第一次區分  
19 所有權人會議（下稱系爭會議），選任系爭大樓110年度各  
20 樓層之管理委員。然系爭會議之召開，係由未具備區分所有  
21 權人之身分之前主任委員即訴外人廖高樂（下以姓名稱  
22 之），向系爭大樓全體區分所有權人寄發召開系爭會議之開  
23 會通知書，顯然違反公寓大廈管理條例第25條第3項及第30  
24 條之規定，是以系爭會議屬無召集權之人所為之召集，其所  
25 為之決議應屬無效。此外，系爭會議於109年12月4日召開當  
26 日，竟由非具召集人身分之管理委員即訴外人李佳臻（下以  
27 姓名稱之）擔任系爭會議之主席，並主持系爭會議，當場雖  
28 經原告林水燕（下以姓名稱之）及部分區分所有權人表示異  
29 議，惟李佳臻卻不予理會，並聲稱其係由被告委託其擔任召  
30 集人云云，強行主持系爭會議，嗣原告於會議中發現決議之  
31 選舉結果最終計算之全部票數僅有55票，明顯與出席戶數64

01 戶之票數不符，當場聲明異議，並要求檢閱系爭會議所收取  
02 之出席代理委託書及選舉票，以確認出席權數及選舉結果之  
03 適法性，但被告拒絕原告聲請檢閱系爭會議出席之代理委託  
04 書、選舉票之程序動議及後續過程，系爭會議之決議顯然有  
05 違法之情事。又系爭會議參與人有違法受託之受託人領取選  
06 舉票之情形，並進行選任大樓110年度各樓層管理委員之投  
07 票，因此所得之選舉結果，當非合法。再者，系爭會議之開  
08 會通知未於公寓大廈管理條例第30條第1項所規定之10日內  
09 通知原告等區分所有權人，原告林健凱（下以姓名稱之）及  
10 林水燕遲至109年11月27日始接獲系爭會議之開會通知，屬  
11 召集程序之違法，原告自亦得請求撤銷系爭會議決議，爰提  
12 起本件訴訟等語。

13 (二)並聲明：(1)先位聲明：確認系爭會議關於「選任大樓110年  
14 度各樓層管理委員」之決議無效。(2)備位聲明：系爭會議關  
15 於「選任大樓110年度各樓層管理委員」之決議應予撤銷。

16 二、被告則以：依系爭大樓之規約（下稱系爭規約）第15條第1  
17 項、第2項明定：「主任委員由區分所有權人或區分所有權  
18 人一等親屬內可任之」、「副主任委員、財務委員、監察委  
19 員、委員、由區分所有權人或住戶屬任之」，可知系爭大樓  
20 管理委員會委員之資格，即使非系爭大樓之區分所有權人，  
21 如係區分所有權人之一等親屬或大樓之住戶皆可參與管理委  
22 員會之委員選舉，而區分所有權人李佳臻之一等親屬廖高樂  
23 更可擔任管理委員會之主席，故依系爭規約及大樓慣例，廖  
24 高樂自有權召集系爭會議甚明，原告主張系爭會議非由具召  
25 集權限之召集人所召集，所為之決議應屬無效云云，應屬無  
26 據。又系爭會議未有違法委託出席開會之情事，縱使扣除未  
27 適法委託出席之人，出席人數仍達規約所定之人數，則系爭  
28 會議所為之決議自難認係違法。再者，系爭會議之開會通知  
29 雖未於10日前通知全體區分所有權人，然被告已提前公告該  
30 開會通知，且開會當日之出席狀況，及程序縱有瑕疵，其情  
31 節應非屬重大，應不致影響所為之決議，是原告之主張，應

01 屬無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

02 三、不爭執之事項（見本院卷一第236、269頁）：

03 (一)系爭會議由主任委員廖高樂寄發開會通知，並於109年12月4  
04 日召開。

05 (二)廖高樂不具系爭大樓之區分所有權人身分。

06 (三)系爭會議由管理委員李佳臻擔任主席。

07 (四)林健凱委託承租人即台北市私立名學文理短期補習班之代表  
08 即訴外人劉逸華出席系爭會議，林水燕則親自出席系爭會  
09 議，而原告蔡卓學（下以姓名稱之）並未出席系爭會議。

10 (五)系爭會議於109年12月4日決議選任大樓110年度各樓層管理  
11 委員。

12 四、本院之判斷：

13 (一)按區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身  
14 分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集  
15 人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分  
16 所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員  
17 會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委  
18 員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區  
19 分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任  
20 一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連  
21 選得連任一次。次按區分所有權人會議，應由召集人於開會  
22 前10日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急  
23 迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於  
24 2日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公  
25 告之，不得以臨時動議提出，公寓大廈管理條例第25條第3  
26 項及第30條定有明文。又公寓大廈管理委員會為人的組織  
27 體，區分所有權人會議為其最高意思機關。其區分所有權人  
28 會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，依公寓大  
29 廈管理條例第1條第2項規定，固應適用民法第56條第1項撤  
30 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  
31 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

01 召集而召開，既非公寓大廈管理委員會合法成立之意思機  
02 關，自不能為有效之決議，且在形式上亦屬不備成立要件之  
03 會議，其所為之決議當然自始完全無決議之效力。於此情  
04 形，即屬依法提起確認該會議決議不存在之訴以資救濟之範  
05 疇（最高法院92年度台上字第2517號民事裁判意旨參照）。  
06 由上可知，區分所有權人會議，苟非具區分所有權人身分之  
07 管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員，即不得任召  
08 集人，自無權召集區分所有權人會議。

09 (二)本件原告主張系爭會議由非具區分所有權人身分之主任委員  
10 廖高樂所召集，其所為之決議應屬無效一節，業據提出系爭  
11 會議開會通知、家合興保全股份有限公司信件登記簿及信件  
12 封面照片等件附卷為證（見本院台北簡易庭110年度北司調  
13 字第213號卷第51至61頁），而被告亦不否認系爭會議係由  
14 主任委員廖高樂所召集，並依公寓大廈管理條例第30條第1  
15 項規定寄發書面開會通知一情（見本院卷一第30頁），兩造  
16 既均不爭執廖高樂不具區分所有權人身分，則依上開規定及  
17 說明，廖高樂因不具系爭大樓之區分所有權人身分，應無系  
18 爭大會之召集權限，是廖高樂以自己名義召開系爭會議並寄  
19 發通知書，系爭會議顯屬由無召集權之人所召集並召開，應  
20 非公寓大廈管理委員會合法成立之意思機關，應不能為有效  
21 之決議，是其會議所為選任系爭大樓110年度各樓層管理委  
22 員之決議，亦屬無效。至原告主張該決議另有其餘違法瑕疵  
23 等節，本院既已認系爭會議係由無召集權人所召集，而認該  
24 會議所為選任系爭大樓110年度各樓層管理委員之決議無  
25 效，則該決議縱有其他違法瑕疵，並無再予審酌之必要，附  
26 予敘明。

27 (三)按訴之預備合併，係指原告預防其提起之此一訴訟無理由，  
28 而同時提起不能並存之他訴，以先位之訴無理由時，可就後  
29 位之訴獲得有理由之判決之訴之合併而言。先位請求無理  
30 由，為後位請求之停止條件，先位請求有理由，係後位請求  
31 之解除條件。故訴之預備合併，法院應先就先位之訴為調查

01 裁判，如先位之訴有理由，備位之訴即毋庸裁判，必先位之  
02 訴為無理由，法院始得就備位之訴為裁判。本院既已判決原  
03 告先位之訴為有理由，業如前指，即無庸再就備位之訴為裁  
04 判，併此敘明。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，核均  
06 無礙於判決之結果，爰不予逐一論駁，併此敘明。

07 六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決  
08 如主文。

09 中 華 民 國 111 年 3 月 31 日  
10 民事第四庭 法 官 陳靜茹

11 以上正本係照原本作成。

12 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  
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 111 年 3 月 31 日  
15 書記官 蔡汶芯