

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第4071號

原告 砌成管理顧問有限公司

法定代理人 MICHAEL COLBURN GOFF

訴訟代理人 劉上銘律師

複代理人 李佳璋律師

訴訟代理人 陳心慧律師

宛蓉律師

被告 雲門名廈管理委員會

法定代理人 張瀨文

訴訟代理人 彭國書律師

複代理人 王詩惠律師

訴訟代理人 黃韻宇律師

上列當事人間撤銷區分所有權人會議決議事件，本院於民國111年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

雲門名廈於民國一零九年十二月二十七日召開之民國一零九年度區分所有權人會議關於如附表編號一所示之決議應予撤銷。

雲門名廈於民國一零九年十二月二十七日召開之民國一零九年度區分所有權人會議關於如附表編號二所示之決議應予撤銷。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

原告於民國110年3月26日起訴時，雖將被告之法定代理人列為陳朝煌，然雲門名廈社區於108年12月15日召開區分所有權人會議選任管理委員，嗣新任管理委員於108年12月23日選任賴澄台擔任主任委員，雲門名廈社區於109年12月27日召開區分所有權人會議解任賴澄台之管理委員職務，被告於

109年12月29日補選張張靜文為主任委員，任期110年1月1日至110年12月31日。又雲門名廈社區於110年間經改選管理委員，張靜文仍繼續擔任主任委員，任期111年1月1日至112年12月31日等情，有上開籌備會會議紀錄、管理委員會會議紀錄、臺北市政府都市發展局110年2月4日北市都建字第1106026244號函、同局111年1月19日北市都建字第1103095874號函各1份、區分所有權人會議紀錄2份在卷可佐（見本院卷第35-58、171-174頁），是原告本件起訴時，被告之法定代理人即為張靜文，起訴狀所列被告法定代理人係屬誤載，且本件迄至111年1月24日言詞辯論終結時，被告法定代理人均未變更，是本件被告部分尚無涉訴訟承受之問題，合先敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：原告為雲門名廈所在之臺北市○○區○○路0段000號及155號地下1樓之區分所有權人。雲門名廈於109年12月27日早上9時30分召開109年區分所有權人會議（下稱系爭區權會），會中經表決同意通過如附表編號一所示之決議（下稱系爭2-1決議）以及如附表編號二所示之決議（下稱系爭2-2決議，上開2決議下合稱系爭決議）。然被告未依法於109年12月27日召開系爭區權會10日前以書面方式通知原告，故系爭區權會之召集程序有瑕疵，系爭決議應予以撤銷，爰依公寓大廈管理條例第1條第2項、第30條第1項、民法第56條第1項規定提起本件訴訟，並聲明：系爭2-1決議應予撤銷。系爭2-2決議應予撤銷。

二、被告則以：被告召集系爭區權會，業於召開前10日即109年12月16日中午寄出系爭區權會之書面開會通知、會議公告、會議資料及表決票單予原告，並於同日以電話通知原告開會事宜，及於社區1樓大廳張貼系爭區權會之開會公告，而當時原告就其欲經營餐廳之區分所有權部分，雖未開始營運，然都在裝潢當中，平常都有人在現場，被告之前總幹事屠新民除有將開會通知轉交原告之員工外，原告亦係處於隨時可了解開會通知之狀態，是原告不知系爭區權會之召開，係因

原告及原告之員工溝通上之疏漏或有意假稱不知有系爭區權會之召開，並非被告未依法通知原告。嗣於開會當日，屠新民於系爭區權會開始後發現原告未出席，於是在系爭區權會議召開後半小時內馬上聯繫訴外人即原告員工李宗宇，顯見被告預期且希望原告出席系爭區權會，李宗宇於當日11時系爭區權會結束後，才主動以通訊軟體確認開會時間，再於開會隔日向被告表達原告方對系爭區權會的想法，是原告主張被告故意未通知原告參加系爭區權會，顯與事實不符。縱系爭決議之召集程序有瑕疵，依系爭區權會會議紀錄，系爭決議出席之區分所有權人數占全體區分所有權人數73.19%，其區分所有權比例占全體區分所有權69.66%，均過半數，已達公寓大廈規約規定之開議額數，而系爭2-1決議經表決87票全數同意通過，系爭2-2決議僅廢票1票其餘86票皆同意通過，顯然即使原告出席系爭區權會，系爭決議結果亦相同，是原告請求撤銷系爭決議並無實益等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第62頁）：

(一)原告為雲門名廈所在之臺北市○○區○○路0段000號及155號地下1樓之區分所有權人

(二)被告於109年12月27日召開系爭區權會，並通過系爭決議。

四、本院得心證之理由：

按總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後3個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限；本條例未規定者，適用其他法令之規定；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，民法第56條第1項、公寓大廈管理條例第1條第2項、第30條第1項分別定有明文。是區分所有權人會議之召開，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」，且非急迫情事召開之臨時區分所有權人會議，不得以公告代替對各區分所有權人之書面通知，若公寓大廈召開區分所有權人會議，有違反公寓大廈管理條例第30條第1項規定情事，因公寓大廈區分所有權人會議，為類似社團法人總會之意思機關，公寓大廈管理條例因無規定區分所有權人會議違反同條例第30條第1項規定時，區分所有權人之救濟途徑，依同條例第1條第2項規定，可適用民法第56條規定第1項規定，於區分所有權人會議決議後3個月內請求法院撤銷其決議。經查：

(一)被告於109年12月27日召開系爭區權會，並通過系爭決議乙情，已如前述，參諸原告本件起訴狀（見補字卷第7頁），本件係於110年3月26日起訴，未逾民法第56條第1項規定之3個月期限，此部分亦未據被告爭執，是原告提起本件訴訟，程序上係屬合法，合先敘明。

(二)原告主張被告未於系爭區權會開會前10日以書面載明開會內容，通知原告系爭區權會召開事宜之消極事實，為被告所否認，並抗辯業已於區權會開會前10日以書面通知原告之積極事實，因消極事實本質上有證明之困難，而被告若有書面通知原告系爭區權會召開之事實，舉證並無困難之處，自應由被告就前開有利於己之事實，負舉證之責，亦先陳明。

(三)被告雖抗辯其於109年12月16日中午寄出系爭區權會之書面開會通知、會議公告、會議資料及表決票單予原告等情，惟被告前聲請通知證人即被告前總幹事屠新民到庭作證欲證明所辯上開情事，本院准許被告之聲請，屠新民於110年12月13日言詞辯論期日未到，經被告當庭捨棄通知屠新民到庭作證，此有上開期日言詞辯論筆錄1份在卷可考（見本院卷第135頁），被告又未提出任何其他證據證明上開事實，被告就前開事實，已未盡舉證之責。另被告就此部分雖又提出雲門名廈社區109年12月16日公告1紙為證（見本院卷第65頁），然系爭區權會為雲門大廈年度區分所有權人會議，非急迫性質之臨時會，不得以公告代替對各區分所有權人之書面通

01 知，已如前述，且上開公告縱載明「本次區分所有權人大會
02 除了公告外，開會通知單將於12月15日投入信箱或掛號寄
03 出，未收到之住戶請至櫃臺辦理補發。」等語，亦不足以證
04 明被告確有將系爭區權會開會通知送達原告之事實，上開公
05 告亦不足資為被告有利之認定。

06 (四)被告雖抗辯被告預期且希望原告出席系爭區權會，並未故意
07 不通知原告參加系爭區權會云云，並舉屠新民與李宗宇間通
08 聯紀錄、通訊軟體對話紀錄為證（見本院卷第67-70、115、
09 117頁）。惟公寓大廈管理條例第30條第1項業已明文區分所
10 有權人會議之召集程序，被告即應遵守，至於被告主觀上之
11 預期、希望及意圖，則非所問。況依系爭區權會會議紀錄
12 （見補字卷第23頁），系爭區權會亦109年12月27日上午9時
13 30分開始開會。然依上開通聯紀錄及通訊軟體對話紀錄，李
14 宗宇於109年12月27日上午11時傳送「請問幾點開始」、
15 「有沒有通知單之類的」、「我轉給吳總」等語予屠新民，
16 屠新民回覆「等一下傳給你」等語，益徵原告於系爭區權會
17 開會前均未收到系爭區權會之書面開會通知，被告未遵守公
18 寓大廈管理條例第30條第1項之召集程序，灼然甚明。

19 (五)被告又抗辯縱然原告出席系爭區權會，系爭決議結果亦無不
20 同云云。然公寓大廈管理條例第30條第1項係在賦予區分所
21 有權人程序之保障，使各區分所有權人均有選擇參與區分所
22 有權人會議與否之自由，並有出席區分所有權人會議參與討
23 論、表決之機會，如召集人違反此正當法律程序，法律即賦
24 予區分所有權人事後訴請撤銷區分所有權人會議決議之救濟
25 途徑，至於區分所有權人若當初若參與區分所有權人會議，
26 決議結果是否會改變、有無撤銷實益云云，非惟屬假設性問
27 題，亦非民法第56條第1項規定之撤銷決議訴訟所問，此部
28 分抗辯，實無可採。

29 五、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第1條第2項、第30條第
30 1項、民法第56條第1項規定請求：系爭2-1決議應予撤銷。
31 系爭2-2決議應予撤銷，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 111 年 3 月 11 日
民事第二庭 法官 李子寧

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 3 月 11 日
書記官 黃幸雪

附表：

編號	決議內容
一	「議題二之一：有關砌成相關的事情，授權管委會及專案小組（在法律範圍內）處理B1共享廚房相關事宜。若砌成小組與管委會無法正式達成共識及決議，則另開臨時區分所有權人大會來共同決議處理。」
二	「議題二之二：區分所有權人是否同意，所有與砌成相關事務之行為及處理，只要是經過砌成小組與管委會雙單位正式決議通過，未來任何衍生的相關訴訟/賠償/風險及責任，不論是對管委會，或經過雙單位正式授權的個人/群體，由全體區分所有權人共同承擔，授權管委會以現金總額扣除保留之公共基金負擔。」