臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第153號

原　　告　沅利建設股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
兼法定代理人　江繆金照
000000000000000000
原　　告　江榛卿
000000000000000000
　　江文進
000000000000000000
　　江文發
　　江文章
　　江文忠
000000000000000000
　　廖明德
　　廖桂堂
上列九原告共
同訴訟代理人　王聖舜律師
　　郭乃寧律師
被　　告　新天地公寓大廈管理委員會
000000000000000000
法定代理人　朱建涵
訴訟代理人　楊宗翰律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議不生效力事件，本院於民國一一一年七月二十五日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

確認新天地公寓大廈於民國一一０年七月三十一日召開之第十六屆第一次臨時區分所有權人會議，所為如附件㈠第２點所示之第

二案決議無效。

確認新天地公寓大廈於民國一一０年十二月十一日召開之第十七屆區分所有權人會議，就討論事項議案一，所為追認前項決議之部分決議無效。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

一、被告原法定代理人林之正於本院審理中代理權消滅，業經新任法定代理人朱建涵具狀聲明承受訴訟、續行訴訟（見訴字卷第一一三頁），核無不合，應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：㈦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，民事訴訟法第二百五十五條第一項第七款定有明文。原告原起訴先位請求確認「新天地公寓大廈」（下稱系爭大廈）於民國一一０年七月三十一日召開之第十六屆第一次臨時區分所有權人會議（下稱系爭臨時會）討論事項及臨時動議全部決議（詳見附件，下稱第一次爭議決議）均無效（原告誤載為不生效力，爰逕予更正），備位請求撤銷先位聲明所示之第一次爭議決議，嗣於一一一年三月八日追加先位併請求確認系爭大廈於一一０年十二月十一日召開之第十七屆區分所有權人會議（下稱十七屆區權會）討論事項議案一之決議即追認系爭臨時會討論事項全部決議之決議（下稱第二次爭議決議）無效（原告仍誤載為不生效力，以下逕予更正），追加備位併請求撤銷第二次爭議決議（見訴字卷第三四頁）；原告前述追加，雖經被告表示不同意，惟原告追加之訴請求確認無效或撤銷之標的即第二次爭議決議，係被告因應原告所提本件訴訟所為，此觀議案說明即明（見訴字卷第四五頁），即被告係以訴訟外手段進行無益於結束爭端之防禦，如不許原告追加因應，有失公允且不符訴訟經濟，斯時復在第一次言詞辯論期日前，不甚礙被告之防禦及訴訟

之終結，於法尚無不合，本院爰併就追加之訴為裁判，合先敘明。

乙、實體方面

一、原告部分：

（一）訴之聲明：（業按原告真意調整文句及編排）

１先位聲明：確認系爭大廈（即「新天地公寓大廈」）於一一０年七月三十一日召開之系爭臨時會（即第十六屆第一次臨時區分所有權人會議）所為第一次爭議決議（詳見附件）均無效。

備位聲明：系爭大廈於一一０年七月三十一日召開之系爭臨時會所為第一次爭議決議，應予撤銷。

２先位聲明：確認系爭大廈於一一０年十二月十一日召開之十七屆區權會（即第十七屆區分所有權人會議）所為第二次爭議決議（即討論事項議案一：追認系爭臨時會討論事項全部決議之決議）無效。

備位聲明：系爭大廈於一一０年十二月十一日召開之十七屆區權會所為第二次爭議決議，應予撤銷。

（二）原告起訴主張：

１原告為坐落新北市○○區○○段○○○○○○地號土地上、建號同段第四一九九、四一０七、四二六九、四二七一、四二００、四一０六、四一０八、四一九八號、門牌號碼新北市○○區○○路○○號、二五號二樓、二樓之一、之三、二七號、二九號、二九號二樓、新北市○○區○○路○段○○○巷○號房屋之所有權人（詳見附表），為系爭大廈之區分所有權人。

２系爭大廈於一一０年七月三十一日召開系爭臨時會，作成第一次爭議決議（詳見附件），惟系爭臨時會未經管理委員會或人數及所有權比例達五分之一以上之區分所有權人請求召集，且討論事項（詳見附件㈠）均非屬發生重大事故有及時處理之必要情形，違反公寓大廈管理條例第二十五條第二項規定，又系爭臨時會其中討論事項第二案（即

附件㈠第２點）將連通數專有部分之電梯約定專用，亦違反公寓大廈管理條例第七條第二款、第三十三條第三款規定，自屬無效，爰先位請求確認第一次爭議決議無效；如認第一次爭議決議有效，系爭臨時會既未經請求召集，且討論事項均非屬發生重大事故有及時處理之必要情形，亦未於開會前十日以書面載明開會內容、通知各區分所有權人，應屬召集程序違反公寓大廈管理條例第二十五條第二項、第三十條第一項規定，另第一次爭議決議就其中討論事項第二案（即附件㈠第２點）之決議方法違反規約第三條第九款之規定，僅百分之五十二之區分所有權比例人員出席，未達三分之二，況系爭大廈一、二樓區分所有權人繳付之管理費，計費標準為四樓以上區分所有權人費用之一・五倍，一樓區分所有權人亦無使用電梯之需求，將電梯約定由一至三樓區分所有權人專用，使一至三樓區分所有權人負擔較高之管理費及全部之電梯維護修繕費用，顯失公平，爰備位請求撤銷第一次爭議決議。

３詎系爭大廈復於一一０年十二月十一日召開十七屆區權會，會中作成第二次爭議決議（即討論事項議案一：追認第一次爭議決議），而何謂追認意義不明，且第一次爭議決議討論事項第二案（即附件㈠第２點）仍違反公寓大廈管理條例第七條第二款、第三十三條第三款規定，仍應為無效，爰先位請求確認第二次爭議決議無效；縱認有效，第二次爭議決議之決議方法同樣違反規約第三條第九款之規定，蓋十七屆區權會固有三分之二以上之一一０位區分所有權人出席，但第二次爭議決議僅七十九票同意，未達出席及區分所有權比例四分之三，且仍有顯失公平情事，爰備位請求撤銷第二次爭議決議。

二、被告部分：

（一）答辯聲明：原告之訴駁回。

（二）被告以：

１系爭大廈自一０九年六月間起陸續發生電梯故障情形，而

系爭臨時會如附件㈠所示之討論事項為有關大樓電梯修繕事宜，係涉及全體住戶出入安全之重大議題，有及時處理必要，經被告於一一０年五月十一日五月份會議中，決議召開臨時區分所有權人會議，嗣因新冠肺炎疫情展延至同年七月三十一日召開，系爭大廈第十四屆、第十五屆區分所有權人會議亦均同意授權管理委員會就電梯修繕事宜召開臨時區分所有權人會議；第一次爭議決議其中討論事項第二案部分（即附件㈠第２點），早於九十七年七月二十七日即經第三屆區分所有權人會議決議通過，且該議案所提及之三部電梯（編號Ａ、Ｂ、Ｉ）於辦理建物第一次保存登記時，即已約定由地上一層至三層之區分所有權人持分共有，為專有部分，其餘區分所有權人就該等電梯既無持分，自不應負擔維護修繕費用，區分所有權人會議決議通過之商場管理辦法第十四條亦規定，二樓餐廳專用電梯換修概由一、二樓商家分攤，自負維修保養責任，第一次爭議決議並未變更使用權屬。系爭臨時會之開會通知就商家部分於一一０年七月二十六日寄發，其他部分於同年月二十八日公告，而系爭大廈規約第三條第九項規定，區分所有權人會議，除公寓大廈管理條例第三十、三十一條規定外，應有區分所有權人過半數及區分所有權比例合計過半數之出席，出席人數過半及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之，而當時有效之公寓大廈管理條例第三十一條已未就特定議案另設較高之表決門檻，是所有議案均以過半數出席、出席過半數同意即得作成有效決議，況原告過往從未主張區分所有權人會議決議應有區分所有權人三分之二以上及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為之；又系爭臨時會討論事項第二案部分（即附件㈠第２點）所提及之三部電梯（編號Ａ、Ｂ、Ｉ），既為一至三樓區分所有權人所有且專用，由全體區分所有權人負擔費用更失

公平，至管理費僅餐飲業收費標準為住家一・五倍，係考量污染、清潔及消防養護成本及所造成之影響。

２第二次爭議決議係消弭原告對於第一次爭議決議效力之爭議，並無無效或得撤銷情事等語，資為抗辯。

三、原告主張渠等為坐落新北市○○區○○段○○○○○○地號土地上、建號同段第四一九九、四一０七、四二六九、四二七一、四二００、四一０六、四一０八、四一九八號、門牌號碼新北市○○區○○路○○號、二五號二樓、二樓之一、之三、二七號、二九號、二九號二樓、新北市○○區○○路○段○○○巷○號房屋之所有權人（詳見附表），為系爭大廈之區分所有權人，系爭大廈共一五八戶，系爭大廈於一一０年七月三十一日召開系爭臨時會，系爭臨時會出席之區分所有權人數為八二戶、比例為百分之五十二，作成詳如附件所示之第一次爭議決議，系爭大廈一、二樓區分所有權人繳付之管理費，計費標準為四樓以上區分所有權人費用之一・五倍，及系爭大廈復於一一０年十二月十一日召開十七屆區權會，出席區分所有權人數為一一０戶、比例為百分之六九・六二，會中以七十九票同意作成第二次爭議決議即討論事項議案一：追認第一次爭議決議之事實，業據提出系爭臨時會會議記錄、區分所有權人名冊、建物所有權狀、十七屆區權會會議記錄為證（見調解卷第三九至四九、六一至一三二頁、訴字卷第四七至七四頁），核屬相符，並均為被告所不爭執，應堪信為真實。

但原告主張第一次爭議決議、第二次爭議決議無效或得撤銷部分，則為被告否認，辯稱：系爭大廈之電梯修繕事宜為涉及全體住戶出入安全之重大議題，且經第十四屆、第十五屆區分所有權人會議授權被告召開臨時區分所有權人會議，而系爭臨時會經被告於一一０年五月十一日會議決議召開，第一次爭議決議討論事項第二案部分（即附件㈠第２點），早於九十七年七月二十七日即經第三屆區分所有權人會議決議通過，且該議案所提及之三部電梯（編號Ａ、Ｂ、Ｉ）於辦

理建物第一次保存登記時，即已約定由地上一層至三層之區分所有權人持分共有，為專有部分，區分所有權人會議決議通過之商場管理辦法第十四條亦規定二樓餐廳專用電梯換修概由一、二樓商家分攤，自負維修保養責任，第一次爭議決議並未變更使用權屬，亦無顯失公平情事，系爭大廈規約就區分所有權人會議決議另有規定，以過半人數及區分所有權比例出席，出席人數及區分所有權比例過半通過即可，第二次爭議決議在消弭第一次爭議決議之效力爭議等語。

四、茲分述如下：

（一）原告就先位請求是否有即受確認判決之法律上利益部分

1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，民事訴訟法第二百四十七條第一項前段定有明文。民事訴訟法第二百四十七條所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告主觀上認其在私法上之地位有不安之狀態、有受侵害之危險，而此種不安之狀態、此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，最高法院二十七年上字第三一六號、四十二年台上字第一０三一號、五十二年台上字第一二四０號著有判例闡釋甚明。

2原告為系爭大廈（「新天地公寓大廈」）之區分所有權人，系爭臨時會針對系爭大廈重大公共事務（參見附件㈠）進行討論並作成第一次爭議決議，而第二次爭議決議係追認第一次爭議決議，尤其第一次爭議決議討論事項第二案係修正規約、將特定共有共用設備（電梯三部）約定予原告等系爭大廈一至三樓區分所有權人專用並負擔費用，自影響原告之權利、義務，與原告利害密切相關，而第一次爭議決議、第二次爭議決議有效與否不明，致原告就前述社區重大事務、是否需負擔該等設備高額更新維護修繕費用等，均陷於不安狀態、有遭致危害之危險，而該不安狀態、受侵害危險，得以本件確認判決除去之，原告有即受確認判決之法律上利益，堪以認定。

（二）第二次爭議決議（即討論事項議案一）內容為追認第一次爭議決議（即如附件所示系爭臨時會全部決議），前已述及，由十七屆區權會討論事項議案一之說明欄所載，略為：「一、告知因有區權人認該臨時區權會之召集理由存在瑕疵，管委會雖認無瑕疵，但站在定紛止爭的角度，故提出追認案，希能終止訟端・・・」，主任委員說明：「本追認案旨在將臨時區權會之決議於年度區權會上得到確認，以避免因訴訟結果影響臨時區大決議之有效性・・・」，以及楊姓管理委員就附件所示之系爭臨時會討論事項逐一說明（見訴字卷第五七頁），足見十七屆區權會討論事項議案一所謂「追認」，意指由十七屆區權會就系爭臨時會之討論事項以包裹方式重行決議，以補救第一次爭議決議可能存在之效力問題；而第二次爭議決議如為有效，無論第一次爭議決議效力如何，均已無庸審究，唯第二次爭議決議無效或經撤銷，方始有審究第一次爭議決議效力之必要，是本院先就第二次爭議決議之效力為審酌。

（三）第二次爭議決議之效力部分

1 原告主張第二次爭議決議無效，係以第一次爭議決議其中討論事項第二案（即附件㈠第２點）違反公寓大廈管理條例第七條第二款、第三十三條第三款規定為論據。

2 按公寓大廈管理條例用辭定義如下：㈠公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地；㈡區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權；㈢專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者；㈣共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；㈤約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者；公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分，其為下列各款者，並不得為約定專用部分：㈡連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其

通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄，公寓大廈管理條例第三條第一至五款、第七條第二款定有明文。是舉凡公寓大廈專有部分以外之其他部分及非專有之附屬建物，而供共同使用者，均為公寓大廈之共用部分，而專有部分必須具備使用上之獨立性，為區分所有之標的；又公寓大廈之共用部分非唯不得獨立使用供做專有部分，連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳等，甚且不得約定專用。

3系爭大廈為公寓大廈管理條例所規定之公寓大廈，原告名下、如附表所示之建物均為系爭大廈之區分所有專有部分，原告均為系爭大廈之區分所有權人，此經原告陳明在卷，核與卷附建物所有權狀、區分所有權人會議記錄、規約、新北市新店區公所函所示一致（見調解卷第三九至四九、六三至一七一、三0二至三一三、三五七至三五九頁、訴字卷第四七至七五、七九至九一、一一七、一一八、一五五至二一一、二二三至二二五頁），依前開規定、說明，縱然構造上屬系爭大廈之一至三樓或特定樓層部分，但如不具使用上之獨立性、不得作為區分所有之標的，即非專有部分而為系爭大廈之共用部分，殆無疑義，且該等共用部分倘性質為連通數個專有部分之走廊或樓梯及通往室外之通路或門廳，甚且不得約定專用；第一次爭議決議討論事項第二案（即附件㈠第2點）內容所提及之三部電梯（編號A、B、I），既不具使用上之獨立性、不得作為區分所有之標的，自屬系爭大廈之共用部分，非專有部分甚明，被告指該議案所提及之三部電梯屬原告等一至三樓區分所有權人專有部分，不唯顯與前述公寓大廈管理條例之規定有間，且邏輯矛盾，蓋「約定專用」以公寓大廈之「共用部分」為標的，專有部分本為區分所有權人本於所有權排他獨占專用，無待區分所有權人會議決議、約定，無約定專用之可言，被告如認該等電梯屬原告等系爭大廈一至三樓區分所有權人之專有部分，焉得提案

由系爭大廈全體區分所有權人會議決議是否約定由原告等系爭大廈一至三樓之區分所有權人專用？被告此節所指，於法顯有未合，委無可採。

４被告執系爭大廈第一次保存登記時，區分所有建物共用部分權利分配協議書（見調解卷第二七九至二八五頁），指第一次爭議決議討論事項第二案內容所提及之三部電梯（編號Ａ、Ｂ、Ｉ）屬原告等系爭大廈一至三樓區分所有權人專有部分，然該等電梯不具使用上之獨立性、不得作為區分所有之標的，屬系爭大廈之共用部分，非專有部分，已經本院審認如前，況是紙協議書標題已明揭係就系爭大廈「共用部分」之權利分配為協議，前言亦記載「立協議書人・・・係經政府核准許可在臺北縣○○市○○段○○○○○地號內，興建建物地上２３層、地下５層壹座共１５６戶，茲已完工並領有使用執照・・・其共用部分及基地所有權之權利範圍，同意以下列方式及附表辦理登記」，其中第一點約定全體區分所有建物持分共有之共用部分，地下一層含括編號Ｂ電梯及電梯機坑、電梯機房、編號Ｉ電梯，地下二層部分含括編號Ｂ、Ｉ二部電梯，另地下一至五樓均含括編號Ａ、Ｆ二樓梯，第三點約定由一至三樓區分所有建物持分共有之共用部分，地上一、二層除編號Ａ、Ｂ電梯外，亦有編號Ｇ樓梯，地上三層為編號Ｇ樓梯，第四點約定由一至三樓區分所有建物協議持分共有者，地上一至三層均含括編號Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｄ四樓梯，地上二、三層均含括編號Ｃ、Ｄ、Ｇ、Ｈ四部電梯，第五點約定地上四層至二十三層電樓梯間（含梯廳、機房、配電、消防、排水），由地上四層以上各區分所有建物持分共有。簡言之，該協議書僅係在分配區分所有權人就各該共用部分如何登記持分，非謂第三點所示編號Ａ、Ｂ電梯僅為地上一二層區分所有權人所有，否則編號Ｂ、Ｉ在地下一、二層為全體區分所有權人共有，地面以上竟變更為原告等一至三層區分所有權人所有，編號Ｃ、Ｄ、Ｇ、Ｈ

四部電梯在二至三樓為原告等二、三樓區分所有權人所有，四樓以上竟變更為四至二十三樓區分所有權人共有，編號Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｄ四座樓梯在一至三樓部分僅為原告等一至三樓區分所有權人所有，四樓以上亦變更為四至二十三樓區分所有權人共有，悖於事理，第一次爭議決議討論事項第二案內容所提及之三部電梯（編號Ａ、Ｂ、Ｉ），為系爭大廈之共有共用部分，堪以認定。

5 第一次爭議決議討論事項第二案內容所提及之三部電梯（編號Ａ、Ｂ、Ｉ）既為系爭大廈之共有共用部分，且該共用部分係垂直連通系爭大廈一至三樓數個專有部分及連通一至三樓區分所有專有部分外之共用走廊，此觀卷附被告不爭執真正之系爭大廈一至三樓平面配置圖即明（見調解卷第五一至五五頁），該等電梯（含電梯設備、電梯坑、機房）屬公寓大廈管理條例第七條第二款不得為約定專用之共用部分，亦足認定。

6 第一次爭議決議討論事項第二案內容所提及之三部電梯（編號Ａ、Ｂ、Ｉ）既為系爭大廈之共有共用部分，且屬公寓大廈管理條例第七條第二款不得為約定專用之共用部分，第一次爭議決議就討論事項第二案決議修正規約第二條第二項，將系爭大樓竣工平面圖上編號Ａ、Ｂ、Ｉ三部電梯，約定為含原告在內之系爭大廈一至三樓區分所有權人專用，由一至三樓區分所有權人負擔修繕、管理、維護之費用，已違反公寓大廈管理條例第七條第二款之規定，依民法第七十一條前段規定，應屬無效，第二次爭議決議關於追認第一次爭議決議討論事項第二案之決議部分，仍違反公寓大廈管理條例第七條第二款之規定，亦屬無效。

7 第一次爭議決議其餘部分（即討論事項第一、三、四案及臨時動議之決議）要皆無涉違反公寓大廈管理條例第七條第二款規定情形，此外，原告亦未陳明並舉證第一次爭議決議除討論事項第二案以外其餘部分（即討論事項第一、三、四案及臨時動議之決議），有何違反強制禁止規定或

公共秩序、善良風俗情形，自難謂為無效，第二次爭議決議就該等部分予以追認，尚難認為無效。

8 綜上，第二次爭議決議就追認第一次爭議決議討論事項第二案之決議部分，應屬無效，其餘部分（即追認第一次爭議決議討論事項第一、三、四案及臨時動議之決議部分）則為有效，原告請求確認第二次爭議決議就追認第一次爭議決議討論事項第二案之決議部分無效，應屬有據，其餘部分請求，難認有據。而關於第二次爭議決議，原告之先位請求既已獲部分有理由之判決，備位請求即無庸審酌。

（四）第一次爭議決議之效力部分

1 原告主張第一次爭議決議無效，係以系爭臨時會未經管理委員會或人數及所有權比例達五分之一以上之區分所有權人請求召集，違反公寓大廈管理條例第二十五條第二項規定，且如附件㈠所示之討論事項均非屬發生重大事故有及時處理之必要情形，違反公寓大廈管理條例第二十五條第二項規定，其中討論事項第二案（即附件㈠第２點）並違反公寓大廈管理條例第七條第二款、第三十三條第三款規定為論據。但第一次爭議決議已全部經第二次爭議決議追認，而第二次爭議決議除其中討論事項第二案部分為無效外，其餘部分均為有效，已如前述，是第一次爭議決議除討論事項第二案部分外，其餘部分是否有效已無關緊要，原告喪失就該等部分即受確認判決之法律上利益。

2 區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次；有下列情形之一者，應召開臨時會議：㈠發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者；㈡經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者，公寓大廈管理條例第二十五條第一、二項規定甚明。原告雖指系爭臨時會之召開違反公寓大廈管理條例第二十五條第二項規定，然系爭大廈第十四屆區分所有權人會議討論事項議題一即已就系爭大廈五部

油壓電梯汰舊換新部分為決議，並授權下屆管理委員會制訂統一採購規範、辦理招商，及召開臨時區分所有權人會議結標（見調解卷第一五四頁會議記錄），第十五屆區分所有權人會議討論事項議案一再度討論系爭大廈油壓電梯汰舊換新案，因原廠商未能辦理統包土建、內裝、雜項執照申請等工作，是需另行招商，而決議將電梯換新計畫移交下屆管理委員會執行（見調解卷第一六六頁會議記錄），而第十六屆管理委員會已就五部油壓電梯換新案，於一一０年五月十一日五月份會議決議授權主任委員訂定日期時間及議題，召開臨時區分所有權人會議（見調解卷第二二０、二二一頁會議記錄），參以①系爭大廈五部電梯更換，牽涉新臺幣（下同）七百餘萬元甚或逾一千萬元之高額費用（參見訴字卷第五七頁會議記錄）、關係重大，選定廠商、決定價額、締約及後續執行、驗收、付款等均需經區分所有權人會議決議，由一年一度之區分所有權人會議決議緩不濟急，系爭大廈區分所有權人乃決議以臨時區分所有權人會議行之，並未背離公寓大廈管理條例第二十五條第二項在使公寓大廈得藉臨時區分所有權人會議方式處理臨時或緊急事務以應實際需求之意旨，應屬公寓大廈自治之合理範疇，法院應予尊重；②而附件㈠所示系爭臨時會討論事項，第一案為電梯汰舊換新案衍生之與締約廠商解約、取回三百二十萬元定金問題，第二案涉及電梯汰舊換新之範圍及費用負擔，第三案為電梯汰舊換新案是否繼續執行，第四案為電梯汰舊換新案如暫不進行，所需先行修繕更換之設備，要皆屬系爭大廈第十四屆區分所有權人會議決議授權管理委員會召開臨時區分所有權人會議決議事項，亦未超逾區分所有權人會議授權範圍，本院認系爭臨時會之召開，與公寓大廈管理條例第二十五條第二項規定尚無不合，易言之，系爭臨時會之召開難認違反公寓大廈管理條例第二十五條第二項之規定

３惟第一次爭議決議討論事項第二案內容所提及之三部電梯

（編號Ａ、Ｂ、Ｉ）為系爭大廈之共有共用部分，且屬公寓大廈管理條例第七條第二款不得為約定專用之共用部分，第一次爭議決議就討論事項第二案決議修正規約第二條第二項，將系爭大樓竣工平面圖上編號Ａ、Ｂ、Ｉ三部電梯，約定為含原告在內之系爭大廈一至三樓區分所有權人專用，由一至三樓區分所有權人負擔修繕、管理、維護之費用（詳見附件㈠第２點），已違反公寓大廈管理條例第七條第二款之規定，依民法第七十一條前段規定，應屬無效，此經本院審認如前，原告請求確認第一次爭議決議討論事項第二案之決議無效，亦非無憑。

４第一次爭議決議其餘部分（即討論事項第一、三、四案及臨時動議之決議）是否有效，原告已無即受確認判決之法律上利益，且該等部分要皆無涉違反公寓大廈管理條例第七條第二款規定情形，原告復未陳明並舉證第一次爭議決議除討論事項第二案以外其餘部分（即討論事項第一、三、四案及臨時動議之決議），有何違反強制禁止規定或公共秩序、善良風俗情形，原告請求確認第一次爭議決議討論事項第二案以外之決議（即討論事項第一、三、四案及臨時動議之決議部分）無效，亦非有據。

５關於第一次爭議決議，原告之先位請求亦已獲部分有理由之判決，備位請求仍無庸審酌。

五、綜上所述，系爭臨時會之召開並未違反公寓大廈管理條例第二十五條第二項規定，第一次爭議決議討論事項第二案內容所提及之三部電梯（編號Ａ、Ｂ、Ｉ）為系爭大廈之共有共用部分，且屬公寓大廈管理條例第七條第二款不得為約定專用之共用部分，第一次爭議決議就討論事項第二案決議修正規約第二條第二項，將系爭大樓竣工平面圖上編號Ａ、Ｂ、Ｉ三部電梯，約定為含原告在內之系爭大廈一至三樓區分所有權人專用，由一至三樓區分所有權人負擔修繕、管理、維護之費用（詳見附件㈠第２點），已違反公寓大廈管理條例第七條第二款之規定，第一次爭議決議其餘部分則無涉違反

公寓大廈管理條例第七條第二款規定情形，亦未見有何違反強制禁止規定或公共秩序、善良風俗情形，應屬有效，第二次爭議決議關於追認第一次爭議決議討論事項第二案之決議部分，仍違反公寓大廈管理條例第七條第二款之規定，亦屬無效，第二次爭議決議就第一次爭議決議其餘部分決議追認，未見有何違反強制禁止規定或公共秩序、善良風俗情形，從而，原告先位請求確認第一次爭議決議關於討論事項第二案（附件㈠第２點）之決議無效，確認第二次爭議決議關於追認前述決議部分無效，洵屬有據，應予准許，逾此範圍之請求（即確認其餘部分之決議亦無效），則無理由，不應准許，爰予駁回。本院業就原告先位請求為部分勝訴判決，備位之訴爰無庸裁判，併此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

據上論斷，本件原告之訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第七十九條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　22　　日

民事第四庭　法　官　洪文慧

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　　8　　月　　22　　日

書記官　江柏翰

附件：「新天地公寓大廈」一一０年度七月三十一日第十六屆第一次臨時區分所有權人會議議案及決議
㈠討論事項： １第一案： ①第十五屆管理委員會109.10.5與永大公司簽訂更換電梯合約是否有效。

②第十五屆管理委員會主委未依照區權會決議擅自與永大公司簽約，釐清違約賠償問題。

=>決議：管理委員會已協議解除合約並取回320萬元定金，金，爭議處理完畢結案。

2第二案：

①二樓商場電梯應交二樓，並設「約定專用」規約將來維修、更新、管理等，皆由二樓商場負責。

②第十六屆區權會決議如下：經討論與表決八七票通過，有關二樓商場及三樓圖書館，電梯「約定專用」委由下屆（第十六屆）委員會，與商場及圖書館將來使用、維修、更新、管理等事項進行協商，協商內容再交由區分所有權人會議決議是否通過。

=>決議：通過修訂規約第二條第二項「本大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議不得約定為約定專用部分」，增訂「惟位於一、二樓商場及三樓（目前為新北市立圖書館）共三台電梯（詳如附件【竣工平面圖】：一、二樓商場電梯編號為Ａ、Ｂ，三樓圖書館電梯編號為Ｉ），為（門牌編號）新北市○○區○○路00號、27號、29號、民權路25號2樓、25號2樓之1、25號2樓之3、29號2樓、新北市○○區○○路○段000巷0號、北新路三段105巷2號3樓之區分所有權人約定專用，該約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用」。

3第三案：

①五部油壓電梯汰舊換新案。

②電梯監督小組及調整管理費專責小組。

=>決議：通過終止五部油壓電梯汰舊換新案，暫緩成立電梯監督小組及調整管理費專案小組。

4第四案：更換大廳到停車場的二部電梯電控器。

＝>決議：通過更換大廳到停車場二部電梯電控器，選出簽約廠商「祥曜」。

㈡臨時動議：

本次臨時區分所有權人會議決議，倘有區分所有權人依法對管委會或委員提起相關訴訟（含管委會以原告地位提起訴訟），授權管委會委請律師進行訴訟程序，其費用由社區公共基金或管理費負擔。

＝>決議：通過。

附表：原告區分所有詳目

建　物　標　示	所有權人	持分比例
建號新北市○○區○○段○○○○○號、門牌號碼新北市○○區○○路○○號	江繆金照	2分之1
	江榛卿	10分之1
	江文進	10分之1
	江文發	10分之1
	江文章	10分之1
	江文忠	10分之1
建號新北市○○區○○段○○○○○號、門牌號碼新北市○○區○○路○○號二樓	江榛卿	10000分之1692
	江文進	10000分之2077
	江文發	10000分之2077
	江文章	10000分之2077
	江文忠	10000分之2077
建號新北市○○區○○段○○○○○號、門牌號碼新北市○○區○○路○○號二樓之一	江榛卿	10000分之1692
	江文進	10000分之2077
	江文發	10000分之2077
	江文章	10000分之2077
	江文忠	10000分之2077

建號新北市○○區○○段○○○○○號、門牌號碼新北市○○區○○路○○號二樓之三	沅利建設股份有限公司	全部
建號新北市○○區○○段○○○○○號、門牌號碼新北市○○區○○路○○號	江繆金照	2分之1
	江榛卿	10分之1
	江文進	10分之1
	江文發	10分之1
	江文章	10分之1
	江文忠	10分之1
建號新北市○○區○○段○○○○○號、門牌號碼新北市○○區○○路○○號	江繆金照	2分之1
	江榛卿	10分之1
	江文進	10分之1
	江文發	10分之1
	江文章	10分之1
	江文忠	10分之1
建號新北市○○區○○段○○○○○號、門牌號碼新北市○○區○○路○○號二樓	廖明德	2分之1
	廖桂堂	2分之1
建號新北市○○區○○段○○○○○號、門牌號碼新北市○○區○○路○段○○○巷○號	江繆金照	2分之1
	江榛卿	10分之1
	江文進	10分之1
	江文發	10分之1
	江文章	10分之1
	江文忠	10分之1