

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第2358號

原告 通順興業股份有限公司

法定代理人 王建哲

原告 丕揚股份有限公司

法定代理人 王建哲

共同

訴訟代理人 劉煌基律師

複代理人 林心滢律師

被告 聯亞大樓管理委員會

訴訟代理人 彭淑玲

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效等事件，本院於民國112年3月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認聯亞大樓於民國一百一十年十二月十八日召開之一一〇年第一次區分所有權人會議議案三「推選一百一十年度聯亞大樓第六屆管理委員會成員」決議為無效。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告通順興業股份有限公司、丕揚股份有限公司（下稱通順公司、丕揚公司，合稱原告）為聯亞大樓之區分所有權人。聯亞大樓總戶數共36戶，於105年間設立聯亞大樓管理委員會，並報請主管機關核備登記在案。聯亞大樓前於民國110年12月18日召開110年第一次區分所有權人會議（下稱系爭區權人會議），該次會議議案三為推選聯亞大樓111年度第六屆管理委員成員（下稱系爭議案），系爭區權人會議出席區分所有權人戶數35戶，佔全體區分所有權比例97.22%。系爭議案投票結果為通順公司12票、丕揚公司12

票，顏思仁8票，吳亮輝8票，彭淑玲8票。詎於宣布選舉結果後，系爭區權人會議主席彭淑玲竟稱原告因未給付管理費，有聯亞大樓住戶規約（下稱系爭規約）第12條第1項第4款第4目所稱之重大喪失債信情事，不得擔任管理委員，聯亞大樓第六屆管理委員由顏思仁、吳亮輝、彭淑玲擔任等語。原告出席代理人雖當場表示異議，惟會議主席置之不理，更片面宣布散會。被告雖另案對原告提起給付管理費訴訟，惟被告請求給付管理費欠缺規約依據，計算管理費之標準亦顯有錯誤，被告並無欠繳管理費。退步言，縱認原告有積欠管理費未繳，區分所有權人欠繳管理費，至多僅影響該區分所有權人與管理委員會間之債權債務關係，核與重大喪失債信所欲規範者係影響社會經濟信用顯不相當。故系爭議案決議內容違反公寓大廈管理條例第3條第9款、第29條第2項、第5項及系爭規約第11條第2項、第12條第2項第1款規定，應類推民法第56條第2項規定認該決議為無效。另聯亞大樓第5屆管理委員於110年11月27日召開管理委員會（下稱系爭管委會會議）決議：區分所有權人…由管委會以訴訟方式請求給付，訴訟案件仍未終結者，不得充任管理委員之候選人，更易或限制區分所有權人擔任管理委員之資格與條件，將原屬公寓大廈管理條例明訂應由規約或區分所有權人會議決議規範之事項，逕以系爭管委會會議變更，明顯逾越管委會權限，系爭管委會決議自屬無效，原告亦於系爭管委會決議公告翌日，旋以書面向管理委員會表示嚴正反對。然系爭區權人會議當日，會議主席仍逕以該違法之管委會決議，否決原告當選為第6屆管理委員之資格，系爭區權人會議決議顯有決議方法違法之瑕疵，原告得主張類推民法第56條第1項規定主張撤銷。爰依公寓大廈管理條例第29條、系爭規約第12條，類推適用民法第56條第1項規定，提起本件訴訟。先位聲明：確認系爭區權人會議系爭議案決議無效。備位聲明：系爭區權人會議系爭議案決議應予撤銷。

二、被告抗辯：依起訴狀所指摘之內容，原告係爭執系爭議案投

票結果，管理委員之成員應為原告及彭淑玲、吳亮輝或顏思仁其中一人，換言之，原告之訴求在於確認現任管理委員與全體區分所有權人間委任關係不存在，故本件應以該管理委員及管理委員會或全體區分所有權人為共同被告，始為當事人適格，原告僅將管理委員會列為被告，當事人適格並不完備。通順公司積欠105年8月起至110年11月之管理費，合計106萬8,800元，丕揚公司積欠108年11月起至110年11月之管理費，合計5萬3,515元，被告前已依公寓大廈管理條例第21條及系爭規約第17條第2項約定，起訴請求原告給付管理費，現由本院110年度重訴字第934號審理中。原告積欠2期以上管理費，並構成債務連續、長期不能履行之情狀，依系爭規約第12條第1項第4款第4目約定，不得充任管理委員。另系爭管委會決議決議係依據系爭規約第12條第1項第4款第4目作成，並無瑕疵，況被告於系爭管委會決議後，即將會議結果公告，原告均未表示異議，應認系爭管委會決議決議之結果有效等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷第130頁）：

- (一)原告為聯亞大樓之區分所有權人，聯亞大樓總戶數共36戶，於105年間設立聯亞大樓管理委員會，並報請主管機關核備登記在案。
- (二)依109年9月26日系爭規約第11條規定，聯亞大樓管理委員會組成為主委1名、財務委員1名、監察委員1名（111年度北司調字第347號卷【下稱北司調卷】第91至92頁）。
- (三)被告前依公寓大廈管理條例第21條規定及系爭規約第17條第2項約定，請求通順公司給付自105年8月起至110年11月止積欠之管理費，請求丕揚公司給付自108年11月起至110年11月止積欠之管理費，現由本院110年度重訴字第934號審理中。
- (四)聯亞大樓於110年12月18日召開系爭區權人會議，該次會議出席區分所有權人戶數35戶，佔全體區分所有權比例97.22%。該次會議議案三：推選111年度聯亞大樓第六屆管理委員會成員（即系爭議案），投票結果為通順公司12票、丕揚

01 公司12票，顏思仁8票，吳亮輝8票，彭淑玲8票。主席宣布
02 依系爭規約第12條規定，通順公司、丕揚公司不得擔任管理
03 委員，由顏思仁、吳亮輝、彭淑玲擔任管理委員（北司調卷
04 第109至114頁）。

05 (五)聯亞大樓管理委員會於111年1月9日向臺北市政府都市發展
06 局（稱都發局）申請報備彭淑玲為主任委員（任期111年1
07 月1日至112年12月31日），經都發局111年1月27日北市
08 都建字第1116017304號函同意備查（本院卷第67至69頁）。

09 四、法院之判斷：

10 (一)原告是否符合系爭規約第12條第1項第4款第4目所規定，有
11 重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者之情
12 形？

13 1. 系爭規約第12條為第1項第4款第4目規定：「主任委員、監
14 察委員及管理委員之資格、選任、任期及解任：……(四)主任
15 委員、監察委員及財務委員之消極資格：有下列情事之一
16 者，不得充任主任委員、監察委員及財務委員，其已充任
17 者，即當然解任。1. 曾犯詐欺、背信、侵占或違反工商管理
18 法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾
19 二年者。2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未
20 逾二年者。3. 受破產之宣告，尚未復權者。4. 有重大喪失債
21 信情事，尚未了解或了解後尚未逾二年者。」（本院北司調
22 卷第92頁）。上開規約有關所謂「有重大喪失債信情事」不
23 得充任主任委員、監察委員及財務委員之消極資格，規約就
24 有關何種情形屬重大喪失債信情事並未有所規定或說明，其
25 概念並不明確。上開內容核與公司法第30條有關於90年修法
26 前之規定：「有左列情事之一者，不得充經理人，其已充任
27 者，解任之，並由主管機關撤銷其經理人登記：一、曾犯內
28 亂、外患罪，經判決確定或通緝有案尚未結案者。二、曾犯
29 詐欺、背信、侵佔罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一
30 年以上刑之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。三、曾服公務虧
31 空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。四、受破產

之宣告，尚未復權者。五、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。六、限制行為能力者。」之第2、3、4、5款規定相似。嗣公司法上開規定因所謂「有重大喪失債信情事」語意不明，過於籠統，而於90年11月12日修改為「使用票據經拒絕往來尚未期滿」。而在修法前有關「有重大喪失債信情事」之相關函釋如經濟部69年1月17日經商字第01673號認「有關公司法所稱之『重大喪失債信情事』，係指有債務連續不能履行或多次支票不能兌付等情形」、經濟部87年3月18日經商字第00000000號認：「有關公司董事因公司向銀行借款未依約清償，致個人經銀行以連帶保證人身份查封財產者，依經濟部函示，非為公司法第30條第5款之有重大喪失債信情事。」應可供為參考。

2. 查，原告主張聯亞大樓於110年12月18日召開系爭區權人會議，原告指派代表人出席，其中系爭議案，投票結果為通順公司12票、丕揚公司12票，顏思仁8票，吳亮輝8票，彭淑玲8票。主席以原告因未給付管理費，有重大喪失債信情事，不得擔任管理委員，由顏思仁、吳亮輝、彭淑玲擔任管理委員之區分所有權人等語。參諸被告就此部分答辯亦稱：原告有連續多期積欠已屆期管理費債務，至今未清償，金額非小，丕揚公司自108年起即欠繳管理費，已連帶25期欠費不能履行，通順公司則已連續64期欠費不能履行，已構成債務連續，長期不能履行之情狀，應認有不得充任管理委員之消極資格等語（本院卷第59至63頁），顯見被告確係引用系爭規約第12條第1項第4款第4目有重大喪失債信情事為由，認原告具有不能被選舉為管理委員之消極資格。又關於被告前依公寓大廈管理條例第21條規定及系爭規約第17條第2項約定，請求通順公司給付自105年8月起至110年11月止積欠之管理費，請求丕揚公司給付自108年11月起至110年11月止積欠之管理費，現由本院110年度重訴字第934號審理中等情，為兩造所不爭執，固足認原告確有欠繳管理費之情事。然上開欠繳管理費，參諸前開說明，即便因向銀行借款未依約清

償，致個人經銀行查封財產之情形，亦非屬重大喪失債信之情形，相較於此，似難逕認原告係符合系爭規約第12條第1項第4款第4目有重大喪失債信情事，蓋欠繳管理費之原因眾多，或出於對管理費計算標準有所爭執，或認為管理費之收取未有合法權源，自難僅憑欠繳管理費一節，即認屬重大喪失債信情事。是原告主張其縱有欠繳管理費，至多僅屬區分所有權人與管理委員會間之債權債務關係，與重大喪失債信所欲規範者係影響社會經濟信用顯不相當等語，應屬可取。

3. 至被告雖抗辯：聯亞大樓管理委員會於110年11月27日系爭管委會決議決議，作成依系爭規約12條第1項第4款第4目規定操作之選舉規則，原告於公告期間未異議或反對，應認系爭議案決議有效云云。查，系爭管委會決議固決議：「區分所有權人或住戶在規定之日期積欠應繳納之公共基金應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別）或積欠達新台幣貳萬元以上（含），由管委會以訴訟方式請求給付，訴訟案件仍未終結者，不得充任管理委員之候選人，……」等情（北司調卷第123頁）。然系爭規約第12條第1、2款規定就管理委員之選任資格，由具區分所有權人身分之住戶任之，每一區分所有權人僅有一個選舉與被選舉權，除有同條第4款各目規定之消極資格外，別無其他限制。是有關對區分所有權人選舉及被選舉資格之限制，理應由區分所有權人會議討論決議，被告以系爭管委會決議決議作成解釋，限制其他區分所有權人之被選舉資格，與上開規定尚有未合，自不足以拘束其他區分所有權人。再者，被告前請求通順公司給付自105年8月起至110年11月止積欠之管理費，請求丕揚公司給付自108年11月起至110年11月止積欠之管理費，現由本院110年度重訴字第934號審理中，已如前述，如依系爭管委會決議決議，原告應不得充任管理委員之候選人，即不得列為系爭區權人會議有關選舉第6屆管理委員會成員之被選舉人。然依系爭區權人會議紀錄顯示，卻仍由原告作為第6屆管理委員會成員選舉之被選舉人，嗣選舉投票開票司儀報告統計

結果，原告各得12票，顏思仁、吳亮輝、彭淑玲各得8票，正選委員為原告，顏思仁、吳亮輝、彭淑玲推派1人為正選委員後，主席始以系爭規約第12條第1項第4款第4目之規定排除其被選舉人資格，實有未洽，顯見被告對系爭管委會議之決議效力，亦無信心。被告以系爭管委會議決議作為排除原告為管理委員被選舉人資格之依據，尚無足取。

(二)原告主張系爭議案之決議內容違反公寓大廈管理條例第29條第2項、系爭規約第12條規定，類推適用民法第56條第2項規定，該決議為無效，有無理由？

1. 聯亞大樓前於110年12月18日召開系爭區權人會議作成系爭議案，原告主張系爭議案之決議結果有違反法令、規約而當然無效之情事，為被告所否認。系爭議案涉及組成被告之管理委員是否有效改選及其組織之適法性等合法性爭議，原告均為聯亞大樓之區分所有權人，有關管理委員之委任關係存否，將影響原告基於區分所有權人身分所應享有之權利及負擔之義務，致原告私法上之地位處於不安之狀態，此不安之狀態得以確認判決除去之，故原告就本件訴訟有即受確認判決之法律上利益。

2. 又被告雖抗辯：原告訴求在確認現任管理委員與全體區分所有權人間委任關係不存在，本件應以該管理委員及管理委員會或全體區分所有權人為共同被告，始為當事人適格，原告僅將管理委員會列為被告，當事人適格並不完備云云。然按公寓大廈區分所有權人會議之決議事項由管理委員會執行，公寓大廈管理條例第36條第1款定有明文。是起訴請求撤銷區分所有權人會議決議時，應以管理委員會或全體區分所有權人為被告，始為適格。原告先位係依民法請求確認系爭議案無效，而非請求確認彭淑玲與聯亞大樓社區間之委任關係存在與否，是原告以管理委員會為被告，依前開說明，自無不合。被告此部分抗辯，尚不足取。

3. 復按公寓大廈管理條例未規定之事項，適用其他法令之規定。總會決議之內容違反法令或章程者，無效。分別為公寓

大廈管理條例第1條第2項、民法第56條第2項所明定。又公寓大廈之全體區分所有權人，與民法社團均屬人之結合相似，是區分所有權人會議決議內容違反法令或規約者，應適用民法上開規定，認為無效。本件聯亞大樓於110年12月18日召開系爭區權人會議，該次會議出席區分所有權人戶數35戶，佔全體區分所有權比例97.22%。系爭議案投票結果為通順公司12票、丕揚公司12票，顏思仁8票，吳亮輝8票，彭淑玲8票等情，已如前述。嗣主席宣布依系爭規約第12條規定，通順公司、丕揚公司不得擔任管理委員，由顏思仁、吳亮輝、彭淑玲擔任管理委員。本件原告雖有積欠管理費，然與系爭規定第12條第1項第1款第4目有重大喪失債信之要件尚屬有別，系爭規約復未規定欠繳管理費達何種程度不得作為管理委員之被選舉人，則系爭區權人會議以原告連續多期積欠管理費債務，構成有重大喪失債信情形為由，認原告具有不能被選舉為管理委員之消極資格，即有違反系爭規定第12條第1項第1款規定之情事，是原告主張系爭議案因違反系爭規定而為無效，即屬可取。

(三)原告主張系爭議案之決議方法違反公寓大廈管理條例第29條、系爭規約第12條規定，類推適用民法第56條第1項規定，請求撤銷系爭議案之決議，有無理由？

本件原告先位之訴既有理由，備位之訴即無再予論敘必要，附此敘明。

五、綜上所述，原告請求確認系爭區權人會議系爭議案決議無效，為有理由，應予准許。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

七、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 4 月 21 日
民事第七庭 法 官 蔡政哲

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 112 年 4 月 21 日

05 書記官 周儀婷