

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第6353號

原告 臺北市政府捷運工程局

法定代理人 鄭德發

訴訟代理人 林倬如律師

被告 首泰信義社區管理委員會

法定代理人 首泰建設股份有限公司

上列一人

法定代理人 吳永銓

訴訟代理人 林紘麒

上列當事人間請求撤銷會議決議等事件，本院於民國113年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

首泰信義社區民國一百一十三年七月三十日第二屆區分所有權人會議就「□討論事項與決議」第二案所通過之決議，應予撤銷。訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

- 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條分別定有明文。查被告法定代理人原為陳信壯，嗣於訴訟繫屬中變更為首泰建設股份有限公司（下稱首泰公司），此有第二屆管理委員會11月份臨時會議記錄在卷可稽（見本院卷第81頁），並據原告於民國113年12月13日具狀聲明承受訴訟，核與前揭規定相符，自應准許。
- 二、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。

01 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
02 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
03 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院
04 52年台上字第1240號判決意旨參照）。查本件原告為首泰信
05 義社區（下稱系爭社區）區分所有權人，主張被告於113年7
06 月30日召開之第二屆區分所有權人會議（下稱系爭會議）之
07 決議方法違法，系爭會議決議應屬無效等情，為被告所否
08 認，則兩造就系爭會議決議之效力有所爭執，將使原告之區
09 分所有權人權益，有受侵害之不安狀態存在，且此不安狀態
10 得以確認判決予以除去之，則揆諸前開規定及說明，應認原
11 告提起本件備位確認之訴，有即受確認判決之法律上利益，
12 合先敘明。

13 貳、實體部分：

14 一、原告起訴主張略以：首泰公司於110年11月24日在臺北捷運
15 信義線信義安和站捷五基地完成興建捷運聯合開發大樓即地
16 下6層、地上34層、共90戶之系爭社區。被告召開系爭會
17 議，單獨針對商戶之管理費，由首泰信義社區住戶管理規約
18 （下稱系爭規約）規定之每坪150元，決議調高為每坪200元
19 （下稱系爭決議），此屬規約之變更，依系爭規約規定，應
20 由區分所有權人2/3以上出席，出席人數3/4以上及其區分所
21 有權比例占出席人數區分所有權比例3/4以上之同意行之。
22 而原告持有25戶，首泰公司持有40戶，依系爭規約第7條第3
23 款規定，扣除原告、首泰公司超過1/5不予計算部分後，系
24 爭會議之應出席總戶數應為61戶。然系爭會議僅有37戶出
25 席，且原告就系爭決議為不同意，票數應為18票，非係爭會
26 議記錄所記載之8票，系爭決議顯然未得到出席數3/4以上之
27 同意，系爭決議之決議方法及內容已違反規約，原告已於會
28 中當場表示異議。為此，爰先位依民法第56條第1項規定，
29 請求撤銷系爭決議；備位依民事訴訟法第247條、民法第56
30 條第2項規定，訴請確認系爭決議無效等語，並聲明：（一）先
31 位聲明：113年7月30日首泰信義社區第二屆區分所有權人會

01 議之討論事項第二案決議通過部分，應予撤銷。(二)備位聲
02 明：確認113年7月30日首泰信義社區第二屆區分所有權人會
03 議之討論事項第二案決議通過部分為無效。

04 二、被告則以：如依原告之計算方式，原告及首泰公司扣除不予
05 計算之戶數後，原告及首泰公司之區分所有權比例均為
06 29.5% ($18/61=0.29508$)，違反公寓大廈管理條例第27條
07 第2項所定1/5上限，應以原告、首泰公司各8戶，應出席戶
08 數41戶，始符合上開規定。而系爭會議有37戶出席，占應出
09 席戶數比例90%，其中同意票數為31票，占出席戶數比例
10 83.78%，均符合系爭規約規定，系爭決議應屬有效等語，資
11 為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

12 三、得心證之理由：

13 (一)按區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分
14 所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以
15 上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出
16 席人數區分所有權四分之三以上之同意行之，公寓大廈管理
17 條例第31條定有明文。第按系爭規約第7條第2款、第3款約
18 定：「應經區分所有權人會議決議事項：(一)規約之訂定或
19 變更。(二)公寓大廈之重大修繕或改良。(三)公寓大廈有公寓大
20 廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。(四)
21 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。(五)約定專用或約
22 定共用事項。(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
23 (七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。」、「
24 區分所有權人會議之開議及決議額數：各專有部分之區分所
25 以權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權推由
26 一人行使。區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，
27 於任一區分有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一
28 以上者，或任一區所以權人所有之專有部分之個數超過全部
29 專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計
30 算。區分所有權人會議討論事項：除第二款第一目至第五目
31 應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三

01 分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權
02 比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其
03 餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計
04 過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出
05 席人數區分所有權合計過半數之同意行之」。準此，系爭會
06 議就系爭規約明文規定之管理費收取標準作成系爭決議予以
07 調整，係屬規約之變更，依前揭規定，即應以系爭社區區分
08 所有權人戶數2/3以上及其區分所有權比例合計2/3以上出
09 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
10 分所有權3/4以上之同意行之。

11 (二)經查，系爭社區之區分所有權數即專有部分個數共90戶，原
12 告持有25戶，首泰公司持有40戶，此為兩造所不爭執，則渠
13 等所有之專有部分個數均已超過全部專有部分個數1/5即18
14 戶（計算式： $90 \div 5 = 18$ ），依上開規定，其超出部分即7
15 戶、22戶不能計入出席人數，扣除後，系爭會議之出席人數
16 應為61戶，原告及首泰公司之出席人數及表決權均為18席。
17 而公寓大廈管理條例27條第2項之立法理由為：「同一人為
18 數個區分所有權登記者，其區分所有權人會議出席人數及表
19 決權之計算宜有限制，爰明定第二項。」，對於同一人擁有
20 數個專有部分者，其法文已明定以「全部專有部分個數」為
21 計算基準，就逾全部專有部分個數1/5部分，不計入表決權
22 數，系爭規約規定亦同，並非如被告所稱應將持有數專有部
23 分者之表決權數按比例減少至與其餘戶數合計後，其所佔比
24 例不逾1/5，被告所辯，容有誤會，礙難憑採。另被告雖抗
25 辯系爭會議有37戶出席，就系爭決議有31票同意，8票不同
26 意，符合系爭規約系爭規約第7條第3款所定之決議數額云
27 云。惟查系爭會議出席人數為37席小於系爭決議之投票總數
28 39票，其計算結果是否正確，已非無疑。又縱以有利於被告
29 之方式計算，即令區分所有權人61戶全數出席，同意之戶數
30 應有46戶（計算式： $61 \times 3/4 = 45.75$ ），始達系爭規約規定
31 之表決權數，如原告不同意系爭決議，扣除原告之表決權數

01 18戶，僅餘43戶顯未能達系爭規約所定之表決權數門檻，是
02 原告表決權數之多寡勢將影響系爭決議結果，被告僅以8戶
03 計算原告之表決權數，與系爭規約及公寓大廈管理條例之規
04 定有違，對於系爭決議自有所影響。

05 (三)次按本條例未規定者，適用其他法令之規定，公寓大廈管理
06 條例第1條第2項定有明文。復按公寓大廈區分所有權人會議
07 有類於社團法人之總會為意思機關，是區分所有權人會議其
08 程序或決議有瑕疵時，自可依公寓大廈管理條例第1條第2項
09 規定適用民法第56條規定（最高法院92年度台上字第2517號
10 判決要旨參照）。又總會之召集程序或決議方法違反法令或
11 章程時，社員得於決議後3個月內請求撤銷其決議，但出席
12 社員，對於召集程序或決議方法未當場表示異議者不在此
13 限，民法第56條第1項定有明文。另按總會之決議，乃多數
14 社員基於平行與協同之意思表示相互合致而成立之法律行
15 為，如法律規定其決議必須有一定人數以上之社員出席，此
16 一定人數以上之社員出席，為該法律行為成立之要件，欠缺
17 此項要件，總會決議即屬不成立。若出席股東已達法定最低
18 股份數額，僅表決權數未達法定成數，則係決議方法瑕疵之
19 問題，二者有間（最高法院104年台上字第1897號、105年台
20 上字第393號、107年台上字第419號裁判意旨參照），此判
21 決雖係針對股東會決議所為之闡述，但其情形與本件區分所
22 有權人會議相類，應得作為本件之參考。依上開說明，公寓
23 大廈區分所有權人會議違反公寓大廈管理條例第31條規定之
24 出席比例者，其決議因欠缺法律行為成立要件，應屬不成
25 立，而所違反者若係該條例第31條所規定之表決權數比例
26 時，則為決議方法瑕疵，乃得否撤銷該決議之範圍。查，被
27 告逕以8戶計算原告之表決權數，違反系爭規約及公寓大廈
28 管理條例規定，核屬決議方法違法。又原告已於系爭會議當
29 場表示異議，此有系爭會議會紀錄可憑（見本院卷第51頁至
30 第54頁），則原告依民法第56條第1項規定，請求撤銷系爭決
31 議，洵屬有據。

01 四、綜上所述，原告依民法第56條第1項規定，先位請求撤銷被
02 告於系爭會議所為之系爭決議，為有理由，應予准許。又原
03 告先位請求既經准許，其備位請求確認系爭決議為無效部
04 分，即無庸審究，附此敘明。

05 五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用
06 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
07 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
08 併此敘明。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

11 民事第八庭 法官 宣玉華

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

16 書記官 林怡秀