

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第2056號

原告 鑫元鑫股份有限公司

法定代理人 孫雲鳳

訴訟代理人 陳曉祺律師

被告 阿波羅大廈管理委員會

法定代理人 潘素英

訴訟代理人 曾宿明律師

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115年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認阿波羅大廈民國113年12月21日區分所有權人會議如附表議案一所示之決議無效。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔20%，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告為阿波羅大廈（下稱系爭社區）之區分所有權人，被告則為系爭社區之管理委員會。系爭社區於民國113年12月21日召開區分所有權人會議（下稱系爭會議），惟系爭會議如附表議案一所示之決議（以下附表議案一至五依序逕稱議案一至五）違反公寓大廈管理條例第27條第1項之強制規定而為無效；議案二至五決議違反公寓大廈管理條例第33條第3款規定，侵害原告之約定專用權利而不生效力，且議案二至五決議之決議方法係依照議案一決議之結果所為，明顯違反誠信原則而有權利濫用之情形，依民法第148條規定無效。

(二)系爭會議之決議有下述召集程序及決議方法違法之情形，應依民法第56條第1項規定予以撤銷：1.被告於系爭會議當日拒收區分所有權人之委託書，並阻撓原告簽到，違反公寓大

01 廈管理條例第27條第2、3項規定。2.系爭會議並無急迫之情
02 事卻以公告方式通知系爭社區地下商場區分所有權人，且通
03 知書未載明開會內容，違反公寓大廈管理條例第30條第1項
04 規定。3.又系爭會議之議案二至五決議均係依照議案一決議
05 之決議方法所為，違反公寓大廈管理條例第27條第1項規
06 定。爰先位依民事訴訟法第247條第1項規定，備位依民法第
07 56條規定提起本件訴訟。並先位聲明：確認系爭會議議案一
08 至五之決議均無效；備位聲明：系爭會議之決議均應予撤
09 銷。

10 二、被告則以：

11 (一)公寓大廈管理條例所規範之出席及決議門檻並非強制規定，
12 系爭會議之議案一決議並無違反強制規定而仍為有效。又議
13 案二至五所為之決議並無侵害原告約定專用權，亦無違反誠
14 信原則而有權利濫用之情形。

15 (二)原告於會議當場並未表明究係對何召集程序或決議方法違反
16 法令提出異議，亦未說明有何具體違反法令之處，不符民法
17 第56條第1項之要件。被告並未拒收委託書，而係該等委託
18 書之受託人身分不符公寓大廈管理條例第27條第3項規定，
19 而不予計算出席數；又原告之專有部分戶數共64戶，系爭社
20 區專有部分戶數共262人，依公寓大廈管理條例第27條第2項
21 規定，就原告所有專有部分超過52戶之部分即不予計算出席
22 數，被告僅就超過部分拒絕簽到。系爭社區地下室住戶因未
23 設置信箱，依系爭社區規約規定，無信箱且未登記地址之住
24 戶開會通知得以公告之方式為送達，被告已於系爭會議開會
25 前10日公告張貼開會通知書且載明議題，並無原告指摘之無
26 法得知開會內容之情形等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴
27 駁回。

28 三、經查，原告為系爭社區之區分所有權人，被告為系爭社區之
29 管理委員會。系爭社區於113年12月21日召開系爭會議並作
30 成議案一至五等情，為兩造所不爭執，並有原告所有之建物
31 所有權狀、系爭會議紀錄等件（見本院卷一第59至65頁、第

01 85至92頁)可證,堪信為真實。

02 四、原告先位主張系爭會議之議案一至五決議有上開所述無效事
03 由,依民事訴訟法第247條規定請求確認系爭會議之議案一
04 至五決議無效;備位主張系爭會議之召集程序及決議方法有
05 上述應予撤銷之情形,依民法第56條規定請求系爭會議之決
06 議均應予撤銷等情,為被告所否認,並以前詞置辯。經查:

07 (一)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
08 者,不得提起之,民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂
09 即受確認判決之法律上利益,係指法律關係之存否不明確,
10 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
11 不安之狀態,能以確認判決將之除去者而言,若縱經法院判
12 決確認,亦不能除去其不安之狀態者,即難認有受確認判決
13 之法律上利益(最高法院52年台上字第1240號判決意旨參
14 照)。原告主張系爭會議之議案一至五決議有上開無效事由
15 等語,為被告所否認,則兩造就系爭會議之議案一至五決議
16 效力即有所爭執,使原告之法律地位處於不安狀態,而此項
17 不安狀態得以對被告之確認判決除去之,故原告提起本件確
18 認之訴,有即受確認判決之法律上利益。

19 (二)次按總會決議之內容違反法令或章程者,無效,民法第56條
20 第2項定有明文。而特定公寓大廈之全體區分所有權人,與
21 民法社團均屬人的結合,有其相似性,在民主精神與法人自
22 治之基礎下,對於公寓大廈區分所有權人會議所為決議是否
23 無效之爭執,自得類推適用民法第56條第2項規定,視其決
24 議內容是否有違反法令或章程(規約)而定。復按公寓大廈
25 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
26 義務等有關事項,召集全體區分所有權人所舉行之會議,為
27 公寓大廈管理條例第3條第7款所明定。亦即,公寓大廈區分
28 所有權人會議係全體區分所有權人組成之最高意思機關,透
29 過區分所有權人在區分所有權人會議上以行使表決權方式參
30 與公共事務,藉由民主及自治管理機制,以維護區分所有權
31 人間之權利及公寓大廈全體住戶之生活秩序。又按各專有部

01 分之區分所有權人有一表決權，公寓大廈管理條例第27條第
02 1項前段定有明文，是區分所有權人於區分所有權人會議行
03 使表決權，乃法律所賦予之權利，且參諸平等選舉原則之要
04 求，其表決權行使方式應使每位選舉人所擁有之表決數相
05 同、所投下之每一張票均具有相同之計算價值，此要求不得
06 以任何形式加以限制或剝奪，如有抵觸者，依民法第71條前
07 段規定，即屬違反強制禁止規定而無效。

08 (三)原告主張系爭會議議案一決議違反公寓大廈管理條例第27條
09 第1項規定而為無效等語。經查，系爭會議議案一決議為
10 「修改規約第2章第7條第3項」，決議內容為：「區分所有
11 權人會議討論事項均應有區分所有權比例合計三分之一以上
12 出席，以出席區分所有權比例過半數之同意行之（人數不予
13 計算，以區分所有權比例為開議及決議標準），該議題自本
14 次會議表決通過即刻適用」（見本院卷一第85至86頁），可
15 見議案一決議之內容係就系爭社區區分所有權人會議之決議
16 方法為修正，且修正之內容係開議及決議標準不計算各區分
17 所有權人之表決數，而僅以區分所有權比例計算，顯有違公
18 寓大廈管理條例第27條第1項「各專有部分之區分所有權人
19 有一表決權」之規定，而使各專有部分區分所有權人之表決
20 權不具相同之計算價值，揆諸前開說明，該決議內容乃違反
21 強制禁止規定而為無效，是原告主張系爭會議議案一決議為
22 無效等語，應屬可採。

23 (四)再按區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理
24 者，不生效力：三、依第56條第1項規定成立之約定專用部
25 分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。
26 但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責
27 人訴請法院判決確定者，不在此限，公寓大廈管理條例第33
28 條第3款定有明文。原告固主張系爭會議議案二至五違反公
29 寓大廈管理條例第33條第3款規定，侵害原告之約定專用權
30 利而不生效力，且議案二至五決議之決議方法係依照議案一
31 決議之結果所為，明顯違反誠信原則而有權利濫用之情形，

01 依民法第148條規定無效等語。然查：

- 02 1.觀諸系爭會議議案二至五之決議內容（見本院卷一第86至
03 88頁），係針對系爭社區共用部分之管理、維護為決議，
04 並未決議變更原告約定專用部分，核無違反公寓大廈管理
05 條例第33條第3款規定，自難遽認違反法令而無效。
- 06 2.又系爭會議議案二至五之決議方法雖係依議案一決議之結
07 果所為，然觀諸系爭會議之應出席區分所有權人數總計為
08 251人，出席區分所有權人數為195人，已出席區分所有權
09 比例為76.53%，占全體區分所有權76.53%，此觀系爭會議
10 紀錄（見本院卷一第85頁）即明，足見系爭會議已達系爭
11 社區112年11月12日規約（下稱112年規約）第7條第3項所
12 定：「……區分所有權人會議討論事項均應有區分所有權
13 人三分之一以上及其區分所有權比例合計三分之一以上之
14 出席，以出席人數及其區分權比例過半數之同意行之」
15 （見本院卷二第58至59頁）之開議數額，則議案二至五決
16 議並非不成立，而僅係決議方法是否違反法令或規約得予
17 撤銷之問題，要與民法第148條規定無涉，故原告前開主
18 張，均無可採。
- 19 3.原告雖主張系爭社區112年11月12日區分所有權人會議
20 （下稱112年會議）通過112年規約之決議比例並不符合舊
21 規約之決議比例，故該決議不成立而無效等語，並以系爭
22 社區舊規約（見本院卷二第203至204頁，下逕稱舊規約）
23 為證。然被告已否認舊規約之真正，原告並未舉證為真，
24 自難憑原告所提出之舊規約遽指112年規約無效；況舊規
25 約第3條第3項係記載：「變更規約應有區分所有權人數合
26 計比例四分之三以上之同意行之」（見本院卷二第203
27 頁），則縱112年會議通過112年規約之決議確不符舊規約
28 約定，亦僅係決議方法違反規約而得撤銷，並非當然無
29 效，原告復未提出112年會議通過112年規約之決議業經撤
30 銷之事證，自應認112年規約仍為有效，其前開主張，實
31 屬無據。

01 4.至原告雖聲請函詢宏泰建設股份有限公司，以證明系爭社
02 區地下1樓之公共通道、樓梯及1樓之法定空地、騎樓範
03 圍，各分別為地下1樓及1樓戶別之約定專用部分，系爭會
04 議議案二至五違反公寓大廈管理條例第33條第3款規定而
05 無效，然議案二至五並無作成變更約定專用之決議，即無
06 調查約定專用範圍之必要，併予敘明。

07 (五)復按總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員
08 得於決議後3個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對
09 召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限，民法
10 第56條第1項定有明文。公寓大廈管理條例就區分所有權人
11 會議之召集程序、決議方法等違法情事時，該如何救濟以及
12 其效力如何，均無明文規定，依同條例第1條第2項規定，即
13 應適用其他法令之規定。而觀之公寓大廈之區分所有權人會
14 議，與民法上社團法人為規範社員相互權利義務關係而召開
15 之總會決議，性質上、利益上之狀態相類似，基於相同之法
16 律理由，自得類推適用民法第56條第1項有關社團總會決議
17 效力之規定。是於區分所有權人會議之召集程序或決議方法
18 違反法令或規約時，區分所有權人得訴請撤銷該決議，且基
19 於維護法律秩序安定性及禁反言原則之理由，凡出席之區分
20 所有權人，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，即
21 不得再以區分所有權人會議召集程序或決議方法違反法令或
22 章程為由，提起撤銷決議之訴，如此，始亦得藉區分所有權
23 人當場異議及指出召集程序、決議方法違法之處，對會議進
24 行之合法性為及時之督促與導正。

25 (六)又按區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一
26 區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權5分之1以上
27 者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專
28 有部分個數總合之5分之1以上者，其超過部分不予計算。區
29 分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委
30 託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租
31 人代理出席；受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權

01 5分之1以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所
02 有權人數5分之1者，其超過部分不予計算，公寓大廈管理條
03 例第27條第2、3項定有明文。原告主張被告於系爭會議當日
04 拒收住戶之委託書，並阻撓原告簽到，違反公寓大廈管理條
05 例第27條第2、3項規定等語。然查：

06 1.原告固主張被告拒收簽到表中編號172、173、186、189、
07 200、203、248之住戶委託書，該等委託書係授權原告代
08 為出席等語。然觀諸上開委託書（見本院卷二第245至249
09 頁）記載，被授權人為「孫雲鳳」，「孫雲鳳」旁加蓋有
10 原告之公司大小章，則以該等委託書外觀而言，其真意究
11 竟是委託孫雲鳳抑或原告，顯有不明。而被告辯稱孫雲鳳
12 並非系爭社區之區分所有權人等語，原告未予爭執，則依
13 公寓大廈管理條例第27條第3項規定，孫雲鳳既非系爭社
14 區之區分所有權人，自不得代理其他區分所有權人出席。
15 是上開委託書究係委託孫雲鳳抑或原告既有不明，則於上
16 開委託書補正前，被告拒收上開委託書即難認有何違反法
17 令或章程之情，故原告此部分主張，並無足採。

18 2.原告主張被告拒絕簽到之簽到表中編號188、197、238之
19 住戶，其等之委託書係授權原告代為出席等語。惟觀諸該
20 等住戶之委託書（見本院卷一第413頁、第423頁、第463
21 頁）均記載代理人姓名為「孫雲鳳」，其上「委託人（區
22 分所有權人）姓名」欄位下方之「公司/法人名稱」欄位
23 蓋有原告之公司大小章，以該等委託書外觀而言，其真意
24 究竟是委託孫雲鳳抑或原告，顯有不明，則於上開委託書
25 經補正前，被告拒絕持真意不明委託書之人簽到即無違反
26 法令或章程，原告此部分主張，核屬無據。

27 3.原告主張簽到表中編號163、169、170、175、177、191、
28 201、213、219、220、226、228等為原告所有之戶別，經
29 被告拒絕簽到而未計入出席數等語。被告則辯稱原告所有
30 之專有部分戶數共64戶，系爭社區專有部分戶數共262
31 戶，依公寓大廈管理條例第27條第2項規定，原告僅得行

01 使52戶之權利，故超出部分不予簽到等語，原告就此未予
02 爭執，則被告就上開超過原告得行使之52戶權利部分即12
03 戶別拒絕簽到，於法有據，原告此部分主張，應無可採。

04 (七)原告主張系爭會議並無急迫之情事卻以公告方式通知系爭社
05 區地下商場區分所有權人共103戶，且通知書未載明開會內
06 容，違反公寓大廈管理條例第30條第1項規定等語。惟查，
07 觀諸112年規約第29條規定：「一、應行之催告事項，由管
08 理負責人或管理委員會以書面為之。二、應行之送達：以投
09 遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未
10 登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之」（見
11 本院卷二第74頁），足見112年規約已就系爭社區之公共事
12 務被告應如何對區分所有權人送達為特別規定，而被告已依
13 上開規約約定就系爭會議開會通知為公告，且公告內容亦包
14 含議案一至六等情，有公告照片（見本院卷二第327至329
15 頁）可證，原告既自承地下商場區分所有權人並無設信箱
16 （見本院卷二第120頁），復未證明該等區分所有權人確有
17 向被告登記地址，則被告依前開規約規定就未設有信箱之地
18 下商場區分所有權人，於開會前10日以公告之方式通知系爭
19 會議召開，難認未為合法通知，故原告前開主張，並無可
20 採。

21 (八)原告主張系爭會議之議案二至五決議均係依照議案一決議之
22 決議方法所為，議案一之決議違反公寓大廈管理條例第27條
23 第1項規定，故以議案一決議結果所為之議案二至五亦屬違
24 背法令等語。然查。觀諸原告所提出已當場為異議之錄音譯
25 文（見北司補卷第53至59頁），並未見原告當場就議案二至
26 五決議方法違背法令或規約提出異議，揆諸前開說明，原告
27 自不得據此再請求撤銷議案二至五決議。再者，議案一決議
28 既為無效，則就議案二至五之決議門檻仍應適用原有規約即
29 112年規約之規定。觀諸如附表二所示之議案二至五決議表
30 決結果（見本院卷一第521頁），其同意之票數及區分所有
31 權比例合於112年規約第7條第3項所定：「區分所有權人會

01 議討論事項均應有區分所有權人三分之一以上及其區分所有
02 權比例合計三分之一以上之出席，以出席人數及其區分權比
03 例過半數之同意行之」之決議門檻，自難認其決議方法有何
04 違背法令或規約之情，故原告前開主張，要無可採。

05 五、綜上所述，原告依民事訴訟法第247條規定，確認系爭會議
06 議案一決議無效，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，
07 為無理由，應予駁回。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
09 經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論
10 列，附此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 115 年 2 月 12 日
13 民事第五庭 法官 張庭嘉

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 115 年 2 月 24 日
18 書記官 蔡庭復

19 附表一：系爭會議議案一至五（本院卷一第85至88頁）
20

	議案名稱	議案決議內容
議案一	規約修改第2章第7條第3項，提升會議效能	區分所有權人會議討論事項均應有區分所有權比例合計三分之一以上之出席，以出席區分所有權比例過半數之同意行之（人數不予計算，以區分所有權比例為開議及決議標準），該議題自本次會議表決通過即刻適用。
議案二	社區外牆、騎樓柱、共用部分等設置廣告	新建公寓大廈周圍上下、外牆面、騎樓柱、共用部分、樓頂

	物及招租	平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為並同意於本社區設置廣告物及招租範圍如照片所示，並授權管理委員會於社區外牆、騎樓柱、共用部分等設置廣告物及招租（如附件一）。
議案三	規約附上台北市工務局本社區1樓及地下1樓竣工圖附圖於112年11月12日規約附件	規約附上台北市工務局本社區1樓及地下1樓竣工圖附圖於112年11月12日規約附件，明確化專有與共有部分，讓全體區分所有了解其共有部分所有權範圍。
議案四	收回社區內被占用的建物違建及建物違規使用之公設	收回社區內被占用的建物違建及建物違規使用之公設，收回公設部分若有涉訟，同意授權管理委員會支出訴訟費及律師費用。
議案五	公設經營招商授權管理委員會全權處理	公設經營招商授權管理委員會全權處理。

附表二：系爭會議議案二至五決議之表決結果

	議案二	議案三	議案四	議案五
同意票	122票	123票	125票	124票
不同意票	66票	64票	67票	68票
廢票	3票	1票	0票	0票

(續上頁)

01

同意票之區分 所有權比例	69.23%	69.28%	70.44%	69.84%
-----------------	--------	--------	--------	--------