

臺灣臺北地方法院民事判決

115年度訴字第881號

原告 劉愛麗

訴訟代理人 吳宜財律師

原告 陳冠勳

被告 綠中海社區管理委員會

法定代理人 程詩幸

訴訟代理人 張本皓律師

上列當事人間請求撤銷區分所有權人會議決議事件，本院於民國115年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時，聲明求為判決確認被告於民國114年12月6日召開之區分所有權人會議（下稱系爭區權人會議），其中關於「規約修正案：限制特定職業（物業管理從業人員）不得參選及任職委員」之決議應予撤銷（見本院卷第9頁）。嗣於115年3月3日具狀將上開請求改列為備位聲明，並追加先位聲明，請求確認系爭區權人會議「議案三：為健全社區財務健全與公正治理，修訂規約增列管理委員會『委員利益迴避』條款」（下稱系爭議案）所為之決議（下稱系爭決議）無效（見本院卷第119頁、第120頁），經核原告所為其請求之基礎事實同一，與原訴間具有共同性，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，揆諸前揭規定，應予准許。

01 二、次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
02 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
03 訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴
04 訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第17
05 0條、第175條第1項分別定有明文。查被告之法定代理人原
06 為林佩玲，嗣於訴訟繫屬中變更為程詩幸，此有被告115年3
07 月14日管理委員會會議記錄可參（見本院卷第183頁至第189
08 頁），並據程詩幸於115年3月20日具狀聲明承受訴訟（見本
09 院卷第181頁），核與前揭規定相符，自應准許。

10 貳、實體部分：

11 一、原告起訴主張略以：依系爭議案內容，凡區分所有權人或其
12 配偶、直系血親等人曾於三年內或現於物業管理公司或相關
13 企業任職者，不得擔任管理委員職務，其不問住戶之工作職
14 務是否涉及利益迴避，即以行業別增加擔任管理委員之資格
15 限制，且系爭議案係針對特定人士而設，違反憲法保障之工
16 作權、平等權及比例原則，亦非以誠實信用方法行使權利，
17 依民法第71條、第72條、第148條規定，應屬無效。又被告
18 於投票後逕自將票箱抱離現場，移往內部辦公空間，程序顯
19 然違法。爰先位依民事訴訟法第247條第1項規定，備位依民
20 法第56條第1項規定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)確認系
21 爭決議無效。(二)系爭區權人會議關於「規約修正案：限制特
22 定職業（物業管理從業人員）不得參選及任職委員」之決議
23 應予撤銷。

24 二、被告則以：系爭區權人會議作成系爭決議，符合社區規約第
25 4條所定之表決門檻，系爭決議無原告所指之重大瑕疵。又
26 社區年度支出大宗為物業公司包辦之物業及保全等費用，為
27 避免爭議，以系爭議案增列管理委員之資格限制，此屬社區
28 自治事項，且經社區區分所有權人多數決通過，無違反平等
29 原則、比例原則、社區慣例或公序良俗之情事等語，資為抗
30 辯。並聲明：原告之訴駁回。

31 三、得心證之理由：

01 (一)原告先位聲明請求確認系爭決議無效部分：

02 1.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
03 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
04 而所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不
05 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
06 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法
07 院52年台上字第1240號判決意旨參照）。原告主張系爭議案
08 決議修改之規約內容對於管理委員之資格增加限制，違反民
09 法第71條、第72條、第148條、憲法第7條、第10條、第15
10 條、第22條及第23條等規定而為無效，為被告所否認，足見
11 兩造就系爭決議是否有效存有爭執，且系爭決議有效與否，
12 將影響區分所有權人可否參選社區管理委員之權利，致原告
13 私法上之地位處於不安之狀態，而此項不安狀態得以對被告
14 之確認判決除去之，故原告提起本件確認之訴，有即受確認
15 判決之法律上利益，合先敘明。

16 2.次按公寓大廈成立管委會者，應由管理委員互推一人為主任
17 委員，主任委員對外代表管委會。主任委員、管理委員之選
18 任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與
19 代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定
20 者，從其規定，公寓大廈管理條例第29條第2項定有明文。
21 由上開規定可知公寓大廈管理條例對於管理委員之選任、解
22 任方式等，係授權區分所有權人會議以規約規定之，如規約
23 僅就上揭事項之部分為規定，就未有規定部分，則由區分所
24 有權人會議決議之。又規約乃為公寓大廈區分所有權人為增
25 進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議
26 之共同遵守事項，此觀公寓大廈管理條例第3條第12款之規
27 定自明。是就公寓大廈成立管委會者，就被選為管理委員之
28 資格或解任之事由，得由規約或區分所有權人會議加以限
29 制，此屬私法自治之範疇，非有違反強制或禁止規定，或背
30 於公共秩序或善良風俗者，均非法所不許。復按民法第72條
31 所謂法律行為有背於公共秩序或善良風俗者無效，乃指法律

行為本身違反國家社會一般利益及道德觀念而言（最高法院69年台上字第2603號判決參照）。再按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在民法第148條第1項所定範圍之內（最高法院71年台上字第737號、45年台上字第105號判決意旨參照）。

3.經查，被告於114年12月6日召開系爭區權人會議，通過議案三關於修正規約中「管理委員會委員資格」之規定，作成增列「為確保運作公正並落實利益迴避，凡區權人本人、配偶或直系血親，現持有總幹事執照、或現職（含近三年內曾任）於公寓大廈管理維護服務（含物業、保全、清潔、機電）相關行業者，不得擔任本社區管理委員會之委員」內容之系爭決議乙情，有該會議紀錄附卷可考（見本院卷第83頁至第94頁），此部分事實堪以認定。原告雖主張系爭決議內容違反民法第71條、第72條、第148條等相關規定等語，惟區分所有權人會議就擔任管理委員之資格所為之限制，係屬法律所為授權，得由規約或區分所有權人會議加以限制；且系爭議案業經區分所有權人會議決議通過，屬私法自治之範疇，自無違反公寓大廈管理條例相關規定及社區規約。又管理委員經區分所有權人大會選任後，與住戶間成立委任關係，受任人就管理委任人之事務須盡善良管理人之注意義務，且依公寓大廈管理條例第36條規定，管理委員會之職務為執行區分所有權人會議決議事項及社區財務之保管運用等事項之處理，管理委員原須具超然角色，如管理委員其個人或特定親屬之職業與社區管理事務之執行間有相當關聯性，致生與社區管理委員會間利益衝突時，恐難期管理委員立場中立、忠實執行職務，其餘區分所有權人亦易對其抱持不信任態度，質疑其執行事務之公正性，則系爭議案關於參選管理委員之消極資格限制既明示係基於利益迴避原則，為維持

01 公平正義及社區事務之順利推展所為，且系爭決議內容對所
02 有區分所有權人均一體適用，並非專以損害原告權利為唯一
03 目的，難認有何無違反強制或禁止規定或背於善良風俗之情
04 形，更無原告所指權利濫用以損害其權利之無效事由。況擔
05 任社區管理委員者，除可召集區分所有權人會議及參與管理
06 委員會會議外，並無其他優勢或權利，故規約縱就參選管理
07 委員資格增訂限制條款，致部分區權人因符合消極資格而不得
08 參選或擔任管理委員之權利，並未因此影響其身為區分所
09 有權人之權益。是以，基於區分所有權人會議乃公寓大廈最
10 高意思決定機關及自治管理原則，系爭議案既經系爭區權人
11 會議決議通過，自應承認其效力，原告執此主張系爭決議有
12 無效事由云云，委無足取。

13 4.原告另主張系爭決議違反憲法第7條、第10條、第15條、第2
14 2條、第23條規定等語，惟按法律保留原則乃參照憲法第23
15 條及中央法規標準法第5條規定，指關於人民基本權利、義
16 務等重要事項，國家機關或具公權力者非有法律之明文或授
17 權，不得予以限制之情形而言，其目的在於節制政府機關權
18 力之濫用，從而，自僅適用於具有權力服從性質之從屬權力
19 關係者。至於私法秩序係在私法自治原則下追求當事人間權
20 利義務之衡平正義，於私權關係中，一方當事人權利不合理
21 之擴張，即屬對於他方當事人權利之不正侵害，是在權利濫
22 用外之合法範圍內，應保障當事人個人具有根據自己的意
23 志，通過法律行為構築其法律關係之可能，與法律保留原則
24 尚屬無涉（最高法院103年度台上字第384號判決意旨參
25 照）。被告係為加強社區之管理、維護，提昇區分所有權人
26 或住戶居住品質而成立之人的組織體，為區分所有權人團體
27 之代表機構，與各區分所有權人及住戶相互間本無從屬關
28 係，且區分所有權人會議就擔任管理委員之資格所為之限
29 制，係屬法律所為授權之限制，並無違反憲法第23條揭示之
30 法律保留原則。又公寓大廈成立管理委員會目的在執行區分
31 所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，純屬私法

01 自治範疇，無涉國家統治權之行使，核與憲法所保障之人民
02 基本權利不同，是攸關管理委員之資格限制，難與區分所有
03 權人之基本權利等同以觀，原告前開主張，殊無足採。

- 04 5.從而，原告主張系爭議案修改規約增加參選管理委員之資格
05 限制，違反民法第71條、第72條、第148條、憲法第7條、第
06 10條、第15條、第22條及第23條等規定，訴請確認系爭決議
07 為無效，洵屬無據。

08 (二)備位聲明部分請求撤銷系爭決議部分

- 09 1.按總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得
10 於決議後三個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召
11 集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限，民法第
12 56條第1項定有明文。又公寓大廈管理條例就區分所有權人
13 會議決議之效力雖無明文規定，惟依同條例第1條第2項規
14 定，適用其他法令之規定。再按公寓大廈區分所有權人會議
15 （下稱區權會）為最高意思機關，由其性質觀之，與社團法
16 人接近，關於其意思決定機關所為決議之效果，應類推適用
17 民法第56條關於社團總會決議效力之規定（最高法院93年度
18 台上字第2347號、92年度台上字第2517號判決意旨參照）。
19 是依上開規定，主張區分所有權人會議召集程序或決議方法
20 違反法令或章程者，限於出席區分所有權人會議之區分所有
21 權人並當場表示異議者，始得於決議後三個月內請求法院撤
22 銷區分所有權人會議決議。

- 23 2.原告固主張被告將選票搬離會場，未公開透明等語，並提出
24 照片為證（見本院卷第23頁）。然所謂決議方法之違反，係
25 指無權表決之人參與決議，或出席人數（權利比例）不足法
26 定之數額等對決議結果有影響之情形而言，原告僅泛稱上
27 情，並未具體舉證說明系爭區權人會議之召集程序或其決議
28 方法究係有何違反法令或章程而有影響決議結果之情形，復
29 未提出事證證明其於出席時曾當場表示異議，要難認已合於
30 民法第56條第1項之要件，其以此為由訴請撤銷系爭決議云
31 云，亦屬無據。

01 四、綜上所述，原告先位依民事訴訟法第247條第1項規定，請求
02 確認系爭決議無效，備位依民法第56條第1項規定請求撤銷
03 系爭區權人會議關於「規約修正案：限制特定職業（物業管
04 理從業人員）不得參選及任職委員」之決議，均無理由，應
05 予駁回。

06 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
07 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
08 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
09 併此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 115 年 5 月 11 日
12 民事第五庭 法 官 宣玉華

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 115 年 5 月 11 日
17 書記官 沈世儒