

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第274號

上訴人 台北新都凡爾賽社區自治管理委員會

法定代理人 謝金輝

上訴人 蔡慧卿

訴訟代理人 陳家祥

陳河泉律師

被上訴人 黃翊元

訴訟代理人 陳建昌律師

上列當事人間請求確認會議決議無效事件，上訴人對於中華民國108年11月29日臺灣桃園地方法院108年度訴字第992號第一審判決提起上訴，本院於114年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、本件上訴人台北新都凡爾賽社區(下稱台北新都社區)自治管理委員會(下稱台北新都管委會)之法定代理人變更為謝金輝，有桃園市楊梅區公所函及台北新都管委會申請報備書(見本院卷九第17至25頁)可稽，茲據其具狀聲明承受訴訟並不爭執原審進行之訴訟程序(見本院卷九第5至9頁)，核無不合，應予准許。上訴人蔡慧卿(下稱蔡慧卿)固辯稱謝金輝未經合法選任為主任委員(下稱主委)，不得為台北新都管委會之法定代理人云云。惟查：

(一)按區分所有權人(下稱區權人)會議除第28條規定外，由具區權人身分之管理負責人、管理委員會(下稱管委會)主任委員(下稱主委)或管理委員為召集人；管理負責人、管委會主委或管理委員喪失區權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管委會，或無區權人擔任管理負責人、主委或管理委員

01 時，由區權人互推一人為召集人。此觀諸公寓大廈管理條例
02 (下稱公寓條例)第25條第3項規定甚明。又管理委員、主委
03 及管理負責人任期屆滿未再選任或有第20條第2項所定之拒
04 絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任，此觀諸同條例第29
05 條第4項規定自明。查台北新都社區於民國108年間因管理委
06 員之產生迭起爭議，致無法召開區權人會議，經桃園市政府
07 都市發展局協調，台北新都社區依其建議(見本院卷五第349
08 頁)，於第10屆管委會任期屆滿全體管理委員視同解任後，
09 由台北新都社區區權人依公寓條例第25條第3項規定，推選
10 謝金輝為召集人，謝金輝於108年7月27日召開區權人會議，
11 選出9名管理委員及6名候補委員，該9名管理委員再推選謝
12 金輝為第11屆台北新都管委會主委，已送楊梅區公所並經備
13 查在案，有桃園市楊梅區公所函為憑(見本院卷五第361至36
14 2頁)。又謝金輝於110年6月19日召開第11屆區權人會議，選
15 出第12屆台北新都社區管理委員，其等於同年月25日推選邱
16 和仁為第12屆台北新都管委會主委等情，有上開會議紀錄可
17 參(見本院卷七第189頁、第191至195頁)。

18 (二)台北新都社區109年7月5日版規約(下稱109年版規約)第12條
19 第1項第1款第1目前段規定：主委、監察委員及財務委員，
20 由具區權人身分或其配偶(需住滿社區5年以上且雙重國籍
21 者不得擔任主、財、監並立書切結)...；同條第4項第1款第
22 2目規定：管理委員有下列情事之一者，即當然解任。...2.
23 管理委員喪失區權人資格者。(見本院卷八第403頁、第407
24 頁)，台北新都社區內之355號9樓房屋原登記為邱和仁之配
25 偶蔣承玲所有(見本院卷八第7頁)，邱和仁並經推選為第12
26 屆主委。又依109年版規約第6條第2項規定，區權人會議之
27 召集人係由具區權人資格之管委會主委或管理負責人擔任，
28 無管理負責人或管委會，或無區權人擔任管理負責人、主委
29 或管理委員時，由區權人互推一人為召集人，擔任之(見本
30 院卷八第393至395頁)，故倘無具區權人身分之管委會主
31 委、管理負責人召集區權人會議，可由具區權人身分之管理

01 委員召集會議。台北新都管委會於112年3月22日由邱和仁召
02 開會議決議通過：「現任邱主委房屋在過戶中，於召開區權
03 會日可能喪失區權人資格，故提前召開112年度區權會議暨
04 委員選舉，112年度區權會議召集人由財務委員徐佩君擔任
05 本次區權會議召集人」（見本院卷八第41頁），是台北新都管
06 委會以邱和仁之房屋正辦理所有權移轉程序，恐不符109年
07 版規約第6條第2項規定之召集人資格，遂依上開規約約定，
08 決議由具區權人身分之財務委員徐佩君召開，徐佩君依上開
09 規約及管委會決議，擔任第13屆台北新都社區區權人會議之
10 召集人，當屬合法。又徐佩君於112年4月29日召開第13屆台
11 北新都社區區權人會議，有公告及開會通知單可稽（見本院
12 卷八第145頁），上開區權人會議選舉管理委員（見本院卷八
13 第345頁），並由各該管理委員互推謝金輝為主委，有該會議
14 紀錄可查（見本院卷八第351頁、卷十第207頁）。從而，謝金
15 輝自屬台北新都管委會之法定代理人。

16 (三)上訴人固辯稱112年4月29日區權人會議開會通知未送達與未
17 實際居住在社區內之70多名區權人，該次會議顯非合法云
18 云。然依109年版規約第6條第3項第2款規定：「開會通知之
19 發送，以開會前10日登錄之區權人名冊為據...」（見本院卷
20 八第395頁），參以台北新都社區112年度區權人名冊（見本院
21 卷八第161至185頁），可見各區權人留存之地址僅有台北新
22 都社區內之門牌號碼，則依上開規約規定，台北新都社區區
23 權人會議之開會通知僅需送達該社區內之門牌號碼為已足，
24 尚難認需另外送達區權人於他處之居住地始生送達之效力，
25 況此僅為召集程序是否違法問題，於未經撤銷前尚不能認為
26 無效，故上訴人上開所辯，尚非可採。上訴人又辯稱謝金輝
27 於109年7月5日非台北新都管委會第11屆主委，其召開區權
28 人會議修訂109年版規約不生效力，而依台北新都社區96年9
29 月5日修訂版規約（下稱96年版規約）第23條規定，蔣承玲於1
30 12年3月22日將其房屋出售予阮氏明，邱和仁即喪失主委資
31 格云云。惟查，謝金輝業經台北新都社區區權人會議選任為

01 管理委員，再經選任為主委，業經認定如上，則謝金輝自有
02 權召開台北新都社區區權人會議修訂109年版規約，上訴人
03 復自陳依區權人會議紀錄記載，109年版規約已經台北新都
04 社區區權人會議以138票同意、4票不同意，通過109年版規
05 約(見本院卷十第307頁)，則109年版規約已通過生效，112
06 年3月22日所召開之台北新都管委會及112年4月29日召開之
07 第13屆台北新都社區區權人會議自應適用109年版規約甚
08 明。況細繹上訴人提出之96年版規約第23條規定：「管理委
09 員...，或產權移轉等原因視同自動解職，由該棟候補委員
10 遞補之...」(見本院卷五第291頁)，係以產權移轉為管理委
11 員自動解職之條件，並非係以產權移轉之登記原因發生時
12 (即買賣契約成立生效時)即生解職之效力，則蔣承玲於11
13 2年3月22日僅係與買受人簽訂系爭房屋之買賣契約，尚未辦
14 理系爭房屋之所有權移轉登記，自與96年版規約第23條規定
15 之情形有間，上訴人上開所辯，容有誤會，而不可採。

16 (四)上訴人雖抗辯邱和仁自112年4月28日起已非台北新都社區之
17 區權人仍擔任112年4月29日第13屆區權人會議主席，違反10
18 9年版規約第7條第1項規定云云，惟區權人會議之決議方法
19 違反上開規定，僅係區權人得否請求法院撤銷該決議之問
20 題，究與無召集權人召開會議有間，尚無從逕認該決議為無
21 效(最高法院104年度台上字第842號民事判決參照)。上開第
22 13屆區權人會議決議既未經撤銷，自屬有效。上訴人此部分
23 抗辯，仍無可採。

24 二、台北新都管委會撤回上訴，不生效力：

25 按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟
26 人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；
27 不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1
28 款定有明文。被上訴人以台北新都管委會及蔡慧卿為共同被
29 告，訴請確認(一)蔡慧卿與台北新都管委會間之主委委任關係
30 (下稱系爭主委委任關係)不存在；(二)台北新都社區107年6月
31 29日所召開之第11屆第2次臨時區權人會議如附表所示之決

01 議(下稱系爭決議)不存在。本件訴訟標的對於上訴人必須合
02 一確定，是上訴人提起上訴後，台北新都管委會固由謝金輝
03 代表於112年9月6日具狀撤回上訴（見本院卷九第5至9
04 頁），然其撤回上訴屬對全體不利益之行為，依上開規定，
05 對於上訴人全體不生效力。

06 三、台北新都管委會經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無
07 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由
08 其一造辯論而為判決。

09 貳、實體方面

10 一、被上訴人主張：伊與訴外人即伊配偶羅文臻共同居住於台北
11 新都社區，於106年間經台北新都社區區權人會議選為第10
12 屆管理委員，並經該屆管理委員推選為第10屆主委。陳家祥
13 於107年4月17日召開台北新都管委會所為罷免伊主委職務及
14 推選蔡慧卿為主委之決議均違反96年版規約第22條、第25條
15 規定而無效。嗣107年6月22日由蔡慧卿召集之台北新都社區
16 第11屆第1次住戶臨時大會因出席人數不足而流會，由副主
17 委潘重信委任姜修彬於107年6月29日召集第11屆第2次臨時
18 區權人會議（下稱系爭區權會），於該次會議通過如附表所
19 示確認第10屆管委會委員身分之決議(編號4)，致伊所擔任
20 之台北新都社區第10屆管委會主委之私法上地位，發生真偽
21 不明之危險，且附表所示其他決議內容涉及規約效力、管委
22 會成員組織、社區管理維護、總幹事聘任等區權人權利義務
23 負擔事項，均影響現在之法律關係，伊有受確認判決之法律
24 上利益等情，爰依民事訴訟法第247條規定，求為如上聲明
25 之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起
26 上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

27 二、上訴人則以：台北新都管委會於107年4月17日召開會議，合
28 法推選蔡慧卿為主委。且潘重信為台北新都管委會之第10屆
29 副主委，依公寓條例第25條第1項、第2項之規定，有權召集
30 系爭區權會，系爭決議合法有效等語，資為抗辯。並上訴聲
31 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

01 三、按法律關係之存在與否不明確，致原告在私法上之地位有受
02 侵害之危險，而此危險得以對於被告之確認判決除去之者，
03 即得依民事訴訟法第247條之規定提起確認之訴。過去之法
04 律關係，固不得為確認之訴之標的，惟所謂過去之法律關
05 係，係指過去曾經成立或不成立之法律關係，因情事變更，
06 現已不復存在之情形而言；倘過去成立或不成立之法律關係
07 延續至現在尚存爭議者，仍不失為現在之法律關係。（最高
08 法院95年度台上字第2891號判決意旨參照）。查被上訴人主
09 張伊為台北新都社區第10屆主委，台北新都管委會推選蔡慧
10 卿為第10屆主委為不合法，系爭決議不存在等節，均為上訴
11 人所否認，此涉及被上訴人所居住之台北新都社區與蔡慧卿
12 之系爭主委委任關係是否存在。又系爭決議關於第10屆管委
13 會之組織成員、影響被上訴人主委身分之效力、規約修改效
14 力、社區管理維護、總幹事聘任等內容均影響包含被上訴人
15 在內之台北新都社區住戶間之權利義務關係，此均影響兩造
16 現在之法律關係，為兩造所不爭執（見本院卷十第409頁），
17 此種狀態得以本確認判決予以除去，揆諸上開說明，其提起
18 本件確認之訴自有確認利益。

19 四、台北新都管委會於91年6月19日經桃園市楊梅區公所准予備
20 查。被上訴人與其配偶共同居住於台北新都社區，被上訴人
21 於106年間經區權人會議選任為第10屆管理委員，並經該屆
22 管理委員推選為第10屆主委等情，為兩造所不爭執（見本院
23 卷十第59頁），堪信為真實。

24 五、被上訴人主張系爭主委委任關係，及系爭決議不存在等情，
25 然為上訴人否認。經查：

26 (一)蔡慧卿與台北新都管委會間之系爭主委委任關係不存在：

27 1.按公寓大廈成立管委會者，應由管理委員互推一人為主委，
28 主委對外代表管委會。主委、管理委員之選任、解任、權限
29 與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區
30 權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。公寓條例
31 第29條第2項規定有明文。依96年版規約第16條規定：管理

01 委員於區權人會議中，由各該棟區權人投票互選產生之，各
02 棟區權人得票數前3名者為管理委員，若得票數相同者以抽
03 籤決定之(有違規約內容之相關規定或欠繳管理費者，不得
04 參加)；第17條規定：管理委員選出後由管理委員互推選主
05 委、副主委各1員，並分設財務、事務、機電、環保、安全
06 及監察6組，每組有1至2名委員，成立管委會，由主委對外
07 代表管理委員，主委、副主委、監察委員、財務委員得由區
08 權人或其配偶、直系親屬擔任(並為現住戶者)；第21條規
09 定：主任委員不適任時，由管理委員會過半數委員同意罷免
10 之，管理委員不適任時，由該棟區權人過半數同意罷免
11 之...；第22條規定：管委會由主委任召集人，每月至少召
12 開乙次會議，但遇重大事故有及時處理之必要時，得隨時召
13 開臨時會議，主委因故不能召開會議時，由副主委召開之，
14 副主委因故不能召開會議時，由監察委員為召集人召開之
15 (見本院卷五第290頁)，可知依96年版規約，台北新都管委
16 會應由管理委員互推選出主委，主委召開管委會，主委因故
17 不能召開會議時，由副主委召開，副主委因故不能召開會議
18 時，由監察委員召開。

19 2.台北新都社區於106年6月20日召開第2次住戶大會，選舉第1
20 0屆管理委員為：C棟正取徐佩君、黃順德、潘重信；D棟正
21 取被上訴人、童聖銘、陳家祥；E棟正取江玉英、孫昭弘、
22 洪正雄，有該次會議紀錄(見本院卷二第95頁)為憑。嗣E棟
23 委員孫昭弘、江玉英分別於107年3月8日、17日辭職，有各
24 該辭職書(見本院卷二第99至101頁)可證，且因候補委員不
25 願就任，而於107年3月23日由E棟區權人進行委員補選，選
26 任陳政德、戴胤陞為E棟委員，有台北新都社區公告(見本院
27 卷二第107頁)為憑。又D棟委員童聖銘於107年3月31日辭
28 職，有辭職書(見本院卷二第93頁)可證，田桂南於107年3月
29 20日表明願遞補為委員，有徵詢表(見本院卷二第89頁)為
30 憑。則於107年4月17日時，台北新都社區之管理委員應為：
31 C棟正取徐佩君、黃順德、潘重信；D棟正取被上訴人、陳家

01 祥、田桂南；E棟正取陳政德、戴胤陞、洪正雄。依96年版
02 規約第21條、第7條規定，主委係由管理委員中互推產生，
03 台北新都管委會之主委不適任時，應由管委會過半數委員同
04 意罷免，蔡慧卿於斯時既不具管理委員身分，自無從參與表
05 決罷免被上訴人及於107年4月17日經管委會推選為主委。是
06 被上訴人主張蔡慧卿非台北新都管委會之委員，系爭主委委
07 任關係不存在等語，應屬可採。

08 3.上訴人固以陳政德、戴胤陞有機車費未繳，其等當選管理委
09 員無效，E棟應由黃麗汝遞補為管理委員，故黃麗汝自得參
10 與罷免被上訴人及推選蔡慧卿為主委之決議云云。查陳政
11 德、戴胤陞於補選為管理委員時，雖有機車費未繳，然經函
12 詢桃園市楊梅區公所，經該所回覆：「有關陳政德及戴胤陞
13 擔任委員爭議，查附件繳費紀錄未繳費用為機車清潔費，非
14 屬管理費，機車清潔費未繳納於規約中未規定委員資格失
15 效，且仍有其他委員未繳納機車清潔費，卻仍保有委員資
16 格。」有臺灣高等檢察署109年度上聲議字第3130號處分書
17 (本院卷五第276頁)可稽。嗣陳政德、戴胤陞繳清該機車清
18 潔費，並由台北新都社區E棟區權人於107年4月13日再次進
19 行表決，決議通過陳政德、戴胤陞當選委員有效，不再重新
20 選舉等情，有該次會議紀錄(見本院卷五第408頁)可參。黃
21 麗汝雖於107年4月10日出具遞補意願徵詢表，表明台北新都
22 社區E棟管理委員若有出缺，其願意遞補等情(見本院卷四第
23 561頁)，然台北新都社區E棟區權人既於107年4月13日開會
24 表決時決議通過陳政德、戴胤陞當選委員有效，E棟管理委
25 員無出缺之情形，則黃麗汝即未遞補為管理委員。從而，於
26 107年4月17日陳政德、戴胤陞應為台北新都社區管理委員無
27 誤。上訴人上開所辯，當非可採。

28 4.稽之台北新都管委會107年4月17日會議紀錄(見原審卷一第3
29 85頁)，未記載召集人，僅記載由陳家祥擔任主席，開會事
30 由為罷免主委黃翊元即被上訴人及選出新主委、副主委、監
31 委等委員。又參以另案臺灣桃園地方法院107年度訴字第212

01 0號請求移交社區所屬共同基金等事件中，陳家祥與蔡慧卿
02 均主張台北新都管委會107年4月17日會議係由時任財務委員
03 之陳家祥召集等語(見本院卷四第576頁)，及依上訴人所提出
04 出之107年4月17日會議錄音譯文載以：「(0分27秒)陳家
05 祥：對，也是走程序因為規章裡我們沒有規定到我們比照法
06 律辦理，我們沒談到這個，但是我們是比照法律辦理，那今
07 天呢因為人數已經足夠了，第一個呢我現在宣布就是我們黃
08 委員他在這裡做了2個多月來，把事情做得越多亂的越多，
09 我是這樣感覺一個事情變成2、3個事情，所以我覺得我本人
10 要提出罷免他，快點解決，就是說贊成罷免的舉手」(見本
11 院卷二第253頁)、「(22分37秒)黃翊元(即被上訴人)：財委
12 現在召集他把我罷免。...蕭雅萍：那天開的大會大於你
13 們，而且這個會只有監委可以召開好嗎？田桂南：監委沒來
14 啊，監委沒來啊」(見本院卷二第261頁)可知被上訴人自始
15 即否認有召集107年4月17日台北新都管委會，且該次會議係
16 為處理陳家祥提議罷免被上訴人之主委身分，是就上情綜合
17 以觀，堪認107年4月17日台北新都管委會係由陳家祥召集。

18 5.上訴人抗辯該次管委會係由被上訴人召集，因其欲召開管委
19 會討論台北新都管委會E棟補選爭議及財委陳家祥對前總幹
20 事劉孟涵提告業務侵占說明等2份報告云云。然稽諸台北新
21 都管委會107年4月17日會議紀錄(見原審卷一第385頁)，可
22 見該次會議之事由為罷免主委黃翊元及選出新主委、副主
23 委、監委等委員，並非討論上開2份報告，故上訴人上開所
24 辯已難採信。況被上訴人已於107年3月21日向台北新都管委
25 會提出辭職書，並表明擔任主委迄至新任主委選出時止等
26 節，有辭職書(見原審卷一第479頁)可參，是被上訴人實無
27 召集台北新都管委會罷免其本人之必要。由此益徵上訴人辯
28 稱該次會議係由被上訴人召集云云，顯與常情有違，而不足
29 採。

30 6.依96年版規約第25條規定：管委會所有決議應有管理委員過
31 半數出席會議，並通過半數同意行之(見本院卷五第291

01 頁)。查107年4月17日受通知及出席台北新都管委會會議之
02 人為：陳家祥、潘重信、黃順德、田桂南、蔡慧卿、黃麗汝
03 等6人，有該日簽到紀錄可證(見原審卷一第386頁)。其中僅
04 黃順德、潘重信、陳家祥、田桂南等4人係當時之管理委
05 員，其餘管理委員徐佩君、陳政德、戴胤陞、洪正雄等4人
06 則未到場，反之，不具管理委員身分之蔡慧卿、黃麗汝等2
07 人則到場參與表決。則台北新都管委會於107年4月17日有9
08 名管理委員，僅有4名管理委員出席該次會議，未達半數，
09 自己與上開規約規定不符。從而，107年4月17日台北新都管
10 委會既係由不具召集權之陳家祥召集，已違反96年版規約第
11 22條之規定。且107年4月17日僅黃順德、潘重信、陳家祥、
12 田桂南等4名管理委員出席該次會議，未達全體委員之半
13 數，亦違反96年版規約第25條規定，蔡慧卿於斯時亦非台北
14 新都管委會之委員，本不得經推選為主委，是該次會議選任
15 蔡慧卿為主委，自非合法。被上訴人主張蔡慧卿與台北新都
16 管委會間系爭主委委任關係不存在等語，應屬可採。

17 (二)系爭決議不存在：

- 18 1.按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區權人會議為其最高
19 意思機關。區權人會議如係由無召集權人所召集而召開，既
20 非公寓大廈管理委員會合法成立之意思機關，自不能為有效
21 之決議，且在形式上亦屬不備成立要件之會議，其所為之決
22 議當然自始完全無決議之效力。於此情形，即屬依法提起確
23 認該會議決議不存在之訴以資救濟之範疇（最高法院92年度
24 台上字第2517號判決可資參照）。
- 25 2.依96年版規約第11條規定：區權人會議由管理委員會主委任
26 召集人，於每年召開一次，但有下列情形之一者，得召開臨
27 時住戶大會：一、發生重大事故有及時處理之必要時，經主
28 委或委員1/3以上同意者。二、區分所有權人1/5以上連署以
29 書面載明召開之目的及理由請求召開者(見本院卷五第289
30 頁)。故有權召集台北新都社區臨時區權人會議之人應為主
31 委、1/3以上之委員同意及1/5以上之區權人請求召開。查系

01 爭區權會係由副主委潘重信委任姜修彬召集等情，為兩造所
02 不爭執(見本院卷十第60頁)，被上訴人於斯時仍為台北新都
03 管委會之主委一情，業如上述(見上五、(-)5.6.)，潘重信於
04 召集系爭區權會時僅為副主委，依上規定，自無權召集區權
05 會，其既無召集區權會之權源，當無從授權姜修彬召開系爭
06 區權會。從而，潘重信委任姜修彬召集系爭區權會自非適
07 法，系爭區權會既係無召集權人所召集，揆之上開說明，系
08 爭決議當然自始無決議之效力。被上訴人請求確認系爭決議
09 不存在，為有理由，應予准許。

10 六、綜上所述，被上訴人請求確認蔡慧卿與台北新都管委會間系
11 爭主委委任關係不存在及系爭決議不存在，為有理由，應予
12 准許。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論並
13 無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄
14 改判，為無理由，應駁回上訴。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 逐一論列，附此敘明。

18 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

20 民事第十八庭

21 審判長法官 黃書苑

22 法官 林政佑

23 法官 林尚諭

24 正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
26 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
27 (均須按他造當事人之人數附繕本)，上訴時應提出委任律師或
28 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
29 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
30 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
31 者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 附表：系爭決議（見原審卷一第12頁至第26頁）
04

編號	議案內容
1	未繳機車管理費者將註銷車位登記轉讓給其他的住戶
2	對社區到B2停車場的3台電梯換新
3	追任管委會和居家保全簽署一年，聘任總幹事到今年12月底有效
4	由管委會於4月17日由三位遞補委員黃麗汝、蔡慧卿、田桂南及三位委員罷免前主委黃翹元有效
5	E棟陳政德和戴胤陞二人當選委員是無效
6	田桂南當選候補委員是無效，不能再有爭議
7	D棟罷免財委案不成立
8	除經住戶大會選出的是合法委員會外，黃翹元等人組成的委員會是屬非法，所做的開會紀錄和決議一律無效，應立即解散，若有不法的決議將報請有關單位處理
9	蔡慧卿主任委員和住戶區分大會選出的委員會是合法
10	不做提前改選全部委員，候補委員應於委員提出辭職時立即遞補成為正式委員
11	承認有關委員會在104年12月7日的會議紀錄並在12月10日公告的內容
12	區分所有權人會議每年召開一次或是有下列情形時得召開臨時住戶大會，由管委會主任委員任召集人，但主任委員因故不能召開或是有爭議時，得由委員自行推選一位委員當召集人

13	<p>修改規約第14條規定：</p> <p>區分所有權人會議決議除對修改規約的規定須由全體區分所有權人過半數以上之出席並由全體區分所有權人(不是出席人數)的過半數以上同意行之外，其他的議題只要出席人數過半以上同意行之，區分所有權人會議紀錄由主席及紀錄者簽名或蓋章並於會議結束後十五日內送達區分所有權人或以公告代之</p>
14	<p>修改規約第16條規定：</p> <p>曾經有犯罪紀錄，擔任會計時有帳目不清或有違反本社區規約和公寓條例規定或當時有欠繳管理費者皆不得參選委員，當選者亦無效</p>
15	<p>修改規約第17條規定：</p> <p>當選的主任委員，副主任委員，監察委員，財務委員不能授權區分所有權人親屬擔任，其它當選的委員則不在此限</p>
16	<p>修改規約第19條規定：</p> <p>新舊委員會須於區分所有權人會議以任期到全面改選並重組後，十天內完成交接，並向有關單位報備，不得以任何理由拒不交接，否則視同交接，並報請有關單位處理，公告章和管委會大章規定不能由總幹事保管，應交由主任委員保管，若主任委員因故或是被罷免不能保管時，則由委員們以投票決議交由其中一位委員保管</p>
17	<p>修改規約第21條規定：</p> <p>主任委員不適任時，由管理委員會任一委員自行召開委員會會議，以全體委員(不是出席委員)的過半數同意罷免之，管理委員不適任時，由該棟區分所有權人過半連署，由主任委員或自行推舉一位該棟區分所有權人召開會議投票，以該棟全體區分所有權人(不是出席投票人數)過半數同意罷免之，總幹事，管理員及其他工作人員不適任時，不需開會以過半數委員連署同意撤換之，被罷免的委員如持有屬於社區刻給的印章如銀行，郵局章，委員職稱章皆</p>

	須立刻交由新主委或推選一位委員保管，等新印章變更完成後再還給該委員
18	修改規約第22條規定： 由監察委員為召集人召開之，監察委員不能召開會議時由財務委員召開之，以上委員皆不能召開會議時，由委員們以抽籤方式決定一位委員為召集人召開之
19	修改規約第23條規定： 若無候補委員則由主任委員依規約第16條，第17條和第22條規定召集該棟區分所有權人補選補足該委員的任期
20	對修改規約第24條第五項規定 管委會負有對外簽約，聘僱及解聘總幹事，管理人員及其他工作人員的權利，對曾經有犯罪紀錄，擔任會計時有帳目不清或是違反社區相關規約者皆不得聘任，並擬定或修訂所聘僱人員之值勤辦法及其薪資標準，所聘任總幹事要有合法牌照和工作經驗並需有人提供擔保負財務損失帳目不清的賠償責任，總幹事及聘僱人員(如簽約的保全公司的守衛人員)皆不能由委員的親屬擔任，總幹事不能干涉委員會的運作和捲入委員們的紛爭
21	增加規約第24條第六項規定： 總幹事負有對所有會計帳冊，繳費收據帳本至少要保留七年以上的責任，所有會議紀錄，公告，對外公文和合約皆要編號並保存二十年以上，在職務交接時要列入移交清冊
22	修改規約第25條規定： 管理委員會所有決議應由管理委員過半數出席會議並由過半數同意行之，但第11條，第21條例及第22條不受此限制
23	增訂規約第26條第6項規定： 各項管理費收費由管理委員會公告後，一個月內若無區分所有權人提出異議，則算是通過並執行之，有異議則依規

	約第11條，第12條，第14條及第22條之規定由區分所有權人會議決議後再執行之
24	增訂規約第45條第二項規定： 禁止於公告欄，電梯內，社區圍牆等等屬於公共地方張貼看板，廣告，黑函，私人信函等，如有違規者除強制拆除外，第一次警告，第二次由管委會報請直轄市，縣市主管機關處四萬以上二十萬以下罰鍰，並報請有關單位處理，不得異議，再犯則再開罰直到制止為止
25	修改規約第54條規定： 本社區應設置垃圾資源回收站(不是衣物回收箱)，經由管委會認可的熱心住戶(或是回收廠商)負責垃圾資源回收工作，回收所得金額乃是勞力所得，無須繳交社區
26	增訂規約第63條第12項規定： 社區拜拜燒金紙乃民間習俗，不能禁止，但必須要在管委會公告的指定地方範圍內為之，指定的地方須由住戶和管委會討論決定後公告之