

臺灣高等法院民事判決

110年度上更二字第145號

上訴人 闕麗梅

許櫻薰

共同

訴訟代理人 張秀夏律師

被上訴人 水晶大廈管理委員會

法定代理人 林家好

訴訟代理人 許景鏡律師

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，上訴人對於中華民國105年11月30日臺灣臺北地方法院102年度訴字第4728號第一審判決提起上訴，經最高法院第二次發回更審，本院於111年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用（確定部分除外），由上訴人共同負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：伊為水晶大廈區分所有權人（下稱區權人），專有部分為1樓商家。詎訴外人林宗林於民國103年1月10日公告其受水晶大廈區權人推選為區分所有權人會議（下稱區權人會議）之召集人，並於同年2月22日召開區權人會議臨時會（下稱D臨時會），作成如附表1所示之決議（下稱D決議），惟由區權人簽名連署之推選人名冊，並未記載召集臨時會之目的及理由，區權人亦未在推選書內簽名，故林宗林公告之推選書及推選人名冊，均非公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第25條第2項第2款規定之「書面」。又上開名冊內之黃心仁、黃心侃、黃心健、林宗芳、簡秋燕、趙一曼之署名，均非本人所簽；徐立雖為徐進業之繼承人，惟

01 尚未登記為區權人，亦未經繼承人全體同意，不得單獨簽名
02 請求召集臨時會；蔡焱昇、李政道、林宗林未經共有人事先
03 出具書面同意渠等單獨在推選人名冊簽名，不容事後補正或
04 提出委託書，渠等簽名均無效。經剔除上開連署無效之23人
05 後，有效連署僅9人，未超過1/5比例，林宗林自無權合法召
06 集D臨時會；D臨時會既由無召集權人所召集，不能為有效決
07 議。又林宗林僅有專有部分1/2，不具區權人資格，無權召
08 集D臨時會。再依D臨時會簽到名冊形式上記載之出席權數為
09 87權，扣除無效出席數共53權後，有效出席僅34權，未達水
10 晶大廈斯時適用之87年7月制定之社區規約（下稱舊規約）
11 第3條第9項及管理條例第31條規定之出席權數比例2/3即74
12 權以上，縱以1/2比例即55權作為出席開會之門檻，亦不符
13 規定，D決議自始不成立；且D臨時會係以出席費200元收購
14 委託書，而為一定之行使，被上訴人關於「管理費」、「1
15 樓空地費」、「廣告招牌」、「騎樓門廳整修」、「其他1
16 樓外牆牆面」等議案，復與確定無效之102年6月29日、同年
17 9月7日及同年10月26日等次區權人會議作成決議（下稱A至C
18 決議）之議案相同，為權利濫用，亦有違反法令或規約情
19 形，故D決議為無效等語。為此，爰求為判決確認D決議無效
20 之判決（上訴人於原審起訴請求確認「A至C決議」無效部
21 分，業經本院前審判決被上訴人敗訴確定；又上訴人於原審
22 起訴請求確認水晶大廈於103年6月21日召開之區權人會議決
23 議〈下稱E決議〉無效部分，亦經最高法院以108年度台上字
24 第514號判決廢棄後，改判決確認E決議無效確定。上開確定
25 部分未繫屬於本院，非本院審理範圍，下不贅述）。其上訴
26 聲明：（一）原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，暨訴
27 訟費用（除確定部分外）之裁判，均廢棄。（二）確認被上訴人
28 之D臨時會所作成之D決議無效。

29 二、被上訴人則以：林宗林為水晶大廈之區權人，經區權人2人
30 以上以書面推選為召集人，並公告10日後生效，林宗林為有
31 權召集臨時會之人。又水晶大廈區權人以區權人數1/5以上

01 及區分所有權比例合計1/5以上簽名連署請求召集臨時會
02 議，並經向住戶公告推選書及推選人名冊，依公告、推選書
03 及推選人名冊所載及公告方式，可知推選人當時確有請求召
04 開D臨時會之意，且該項記載顯為滿足管理條例第25條第2項
05 第2款所定書面請求召集臨時會之要件，雖黃心仁、黃心
06 侃、黃心健、簡秋燕、趙一曼非由本人在推選人名冊內簽
07 名，可由他人代理為之，且管理條例第25條第2項第2款之請
08 求召集，代理人無需經書面代理，其等簽名推選召集人，仍
09 為有效，故在推選人名冊內簽名之區權人數超過1/5比例即
10 22人，且區分所有權合計面積亦已超過比例1/5即2780.9平
11 方公尺，D臨時會之召集自屬合法。嗣林宗林依比例1/5以上
12 區權人之請求，於103年2月5日以開會通知載明開會內容，
13 通知區權人召開D臨時會，簡秋燕確有出席D臨時會並親自在
14 簽到名冊簽名，其受委託之22權及自己出席之2權均有效。
15 至專有部分為數人共有時，其表決權應推由1人行使，且無
16 須經書面授權，蔡焱昇、李政道、林宗林、勾純爾、陳祥
17 雲、陳育慶、張聰耀、葉淑纓，均為共有人，渠等自行出席
18 D臨時會或委託他人代理出席，其出席數及表決權數即屬合
19 法有效；D臨時會既經出席之區權人就當日議案重新討論、
20 決議，均經區分所有權比例出席過半數決議通過，並未違反
21 管理條例第31條及舊規約第3條第9項之規定，D決議自屬有
22 效。另伊給付200元出席費，係為鼓勵住戶踴躍出席或委託
23 他人出席會議，非價購委託書，並無不法等語，資為抗辯。
24 並答辯聲明：上訴駁回。

25 三、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
26 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
27 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
28 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
29 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院
30 52年台上字第1240號判決先例參照）。次按確認法律關係成
31 立或不成立之訴，固以確認現在之法律關係為限，如已過去

01 或將來應發生之法律關係，則不得為確認之訴之標的。惟所
02 謂過去之法律關係，指過去曾經成立或不成立之法律關係，
03 因情事變更，該過去之法律關係現已不復存在之情形而言。
04 若過去成立或不成立之法律關係延續至現在尚存續者，仍不
05 失為現在之法律關係（最高法院110年度台上字第855號判決
06 參照）。上訴人主張被上訴人雖依D決議拆除1樓及外牆懸掛
07 之廣告及整修騎樓門廳，並發律師函給其要求補繳管理費，
08 惟目前仍按舊的收費標準對其收費，未以強制手段要求其履
09 行D決議等語（見本院卷第141頁），業據提出被上訴人施工
10 前後之照片及上揭律師函為證（見本院重上卷一第75至76、
11 144至150頁），並經被上訴人於本院陳明：有執行D決議，
12 對於未遵循該決議之住戶未採強制方式命其遵守等語（見本
13 院卷第126頁）。D決議是否無效，涉及上訴人應否受該決議
14 之拘束，並依該決議內容執行，上訴人私法上地位因D決議
15 有效與否，處於不安之狀態，並得以確認判決除去之，應認
16 上訴人就D決議提起本件確認訴訟，係有確認利益。

17 四、按無管理負責人或管理委員會，或無區權人擔任管理負責
18 人、主任委員或管理委員時，由區權人互推1人為召集人；
19 除規約另有規定者外，應有區權人2人以上書面推選，經公
20 告10日後生效。管理條例第25條第3項、同條例施行細則第7
21 條定有明文。查水晶大廈在D臨時會召開之前的2次臨時會決
22 議，均經法院判決確認無效確定，該2次會議所為推選管理
23 負責人之決議無效，故D臨時會開會前水晶大廈是處於無管
24 理負責人或管理委員會狀態一節，為兩造所不爭（見本院卷
25 第122、184頁）。次查，林宗林為水晶大廈區權人之一，經
26 該大廈區權人2人以上簽署推選書，推選為召集人後並公告
27 10日生效，林宗林於103年1月10日公告該推選書及推選人名
28 冊後，於同年2月5日即寄發開會通知予該大廈全部區權人，
29 通知將於同年2月22日依管理條例第25條第2項第2款召開臨
30 時會，同時在公告及推選書內載明請求召集臨時會之目的及
31 理由，併公告該次開會討論之議案為「追認議決之前區權人

議案」、「修訂社區規約」、「依修訂後規約選舉管理委員」3項；D臨時會開會當天，經出席之區權人作成D決議一情，亦有開會通知、會議紀錄、公告、推選書及推選人名冊（見原審卷一第168至171、277至280頁）、D臨時會簽到名冊及委託書（見原審卷二第113至169頁）可參，並為兩造所不爭（見本院卷第184至185頁），堪信為真實。

五、惟上訴人主張林宗林未取得臨時會之召集權，係無召集權人，其召開D臨時會所作成之D決議為無效一節，為被上訴人否認，並抗辯：林宗林有權召開臨時會，D臨時會非由無召集權人所召開等語。經查：

（一）按公寓大廈管理條例，為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，而設有管理組織，並以為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區權人所舉行之區權人會議為最高意思機關，且每年至少應召開區權人定期會議1次，如因發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者，或經區權人5分之1以上及其區分所有權比例合計5分之1以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者，則應召集區權人臨時會議。除有該條例第28條規定建築完成後，由起造人以公寓大廈之管理負責人身分召集區權人召開區權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人外，應由具區權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；無管理負責人或管理委員會，或無區權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區權人互推1人為召集人。此觀管理條例第1條、第3條第7款、第25條第1項、第2項、第3項之規定即明。揆之該條立法理由，可知召開區權人臨時會之事由，須符合管理條例第25條第2項所規定各款情形之一，至區權人會議召集人及臨時召集人之產生方式及任期規定，胥依同條第3項之規定為之。此固係相異之二程序，然非不得併同辦理，此為本件經最高法院所為廢棄理由之法律上判斷，依民事訴訟法第478條第4項規定，本院應受其拘束。如上開程序經併同辦理，且均已符合法定程序者，

01 所召集之臨時區權人會議，即為合法之意思機關。茲兩造於
02 本件爭執之推選書及推選人名冊，於103年1月初作成之際，
03 當時所適用舊規約第3條第1項規定：「區分所有權人會議由
04 本大廈全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召
05 開，依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第25條之規
06 定，由管理委員會主任委員召集並擔任主委。」未就有關臨
07 時會之召集事由，及無管理負責人或管理委員或無區權人擔
08 任管理負責人、主任委員或管理委員時應由區權人互推1人
09 為召集人，另設規定，依舊規約第19條第6項規定，上開規
10 約未規定之事項，應依管理條例及其施行細則、其他相關法
11 令之規定辦理，此有舊規約條文可稽（見原審調字卷第31頁
12 反面、第35頁反面）。是以，水晶大廈區權人請求召集D臨
13 時會及推選林宗林為召集人之程序，應適用管理條例第25條
14 第2項第2款、第3項之規定辦理。

15 (二)公告、推選書及推選人名冊應可認為是該名冊所載區權人依
16 管理條例第25條第2項第2款規定請求召集臨時會議所用之
17 「書面」。

18 1.查推選人名冊上之謝宏煙、黃月嬌、李樹貞、張組雲、蔡焱
19 昇、林錫潭、許雅淑、李政道、鍾彥彬、林宗林、黃群凱、
20 徐立、朱秋全之署名為渠等本人所簽一節，業據證人即水晶
21 大廈管理員陳重欽於本院更一審到庭結證明確（見本院更一
22 卷一第262至266頁），核與證人謝宏煙、黃月嬌、林錫潭、
23 林宗林、李政道、徐立、朱秋全於本院更一審109年3月10日
24 準備程序中到庭就此部分所為之證述相符（見本院更一卷一
25 第158、161、153、163、175、179頁）；堪認屬實。

26 2.上訴人雖主張系爭公告為林宗林被推選後所為，推選書上無
27 任何人簽名，且區權人簽署推選人名冊時並無推選書，推選
28 書是被上訴人事後製作，顯然不是有連署之區權人所製作之
29 「書面」等語（見本院卷第205頁）。惟按解釋當事人之意思
30 表示，應於文義上及論理上詳為推求，倘書面文義明確，其
31 內容又無違反公序良俗、強制規定，或顯然違反誠信原則之

情形，當事人即應受其已於書面上表示意思之拘束。查本件推選人名冊是由證人陳重欽拿給區權人簽名，陳重欽交給謝宏煙、黃月嬌、李樹貞、張祖雲、蔡焱昇、林錫潭、許雅淑、林宗林、李政道、鍾彥彬、徐立、朱秋全簽名時，均有說明是火鍋店告水晶大廈102年區權人會議無效，所以請林宗林當召集人再開臨時會等語綦詳，已如前述，並經證人謝宏煙證稱：當時在社區裡面有看到過推選人名冊、公告及推選書，第277至280頁是在佈告欄看到的，什麼時候看到的已經不記得了…在推選書上簽名的目的是當時管委會的委員要改選，我當時也是管理委員；這麼多年了，不記得當年為何推選林宗林為召集人，應該是要開區權人會議選舉委員的事，其他不記得了，只知道要改選委員；沒有印象推選人名冊是誰交給我簽名，簽名當時交給我的文件是第279頁文件，沒有其他文件等語(見本院更一卷一第157至159頁)；證人黃月嬌證稱：當時在推選書上簽名之目的是推召集人，目的是開住戶大會，選舉管委會委員…簽名當時好像有說是要推召集人等語(見同上卷第160至161頁)；證人林錫潭證稱：當時於推選書上簽名之目的是要推舉召集人，要推選林宗林，要開區權人會議；(推選人名冊)不記得是誰交給我的；簽名當時交付之文件除了推選人名冊外，沒有其他文件，公告是在公告欄看到，一般都是開會前會貼公告，開會前會看到等語(見同上卷第168至169頁)；證人徐立證稱：當時於推選書上簽名之目的是要開區權會等語(見同上卷第174至175頁)；證人李政道證稱：公告、推選書、推選人名冊應該都有看過，是開會前看過，忘記是哪一位委員拿給我的，就是要推選召集人去開區權人會；我跟我嫂嫂王香芸共有，我的應有部分 $\frac{1}{2}$ ，在103年就是這樣；簽署推選人名冊時，沒有徵求嫂嫂同意；6樓之7是太太鍾彥彬的，原審卷一第280頁第5行鍾彥彬是她親簽的；我們應該是同時簽名，當時拿來的人有告知目的為何，因為上面有寫，有說要推選林宗林是為了要召開區權會等語(見同上卷第162至166頁)明確，互

核相符。顯見證人陳重欽交付推選人名冊予上開謝宏煙等人簽署時，確有以口述方式向區權人說明簽署該名冊之目的是要針對102年區權會決議經訴請無效部分，推選林宗林為召集人以再次召開區權人臨時會之事實。

3.而管理條例第25條第2項第2款就區權人以書面請求召集臨時會議之要件，既僅規定該書面應載明「召集之理由及目的」，並未明定此所稱「書面」均需由請求召集臨時會議之區權人製作並簽名之一定程式，解釋上，應認該書面倘已載明召集臨時會議之理由及目的，且已足表彰該請求召集臨時會議之區權人之意志者，即符上開規定所示臨時會議之召集事由。參諸證人謝宏煙已證稱當時在名冊上簽名之目的，係為推選林宗林為召集人開會改選委員、證人黃月嬌證稱簽名之目的係為推選林宗林為召集人開會員大會選舉管委會委員、證人林錫潭及徐立均證稱簽名之目的係為推選林宗林為召集人開區權會，已如前述，顯見渠等均是在聽取證人陳重欽之說明後，對於受推選之召集人為林宗林、請求召集之會議為臨時會、召集目的及理由是要就102年區權人會議決議經訴請無效部分，再次召開臨時會重新討論，並選舉管理委員等節，均已知悉並予同意，始決意在推選人名冊內簽名，連署請求召開臨時會議，始符經驗及論理法則。

4.此外，林宗林於103年1月10日在水晶大廈張貼公告及推選書、推選人名冊一節，業如前述，並為兩造所不爭；觀之上開公告載明推選林宗林為召集人之目的，係為依管理條例第25條第2項第2款之規定，召開103年度區權人會議，故依管理條例施行細則第7條規定，將連署推選人姓名及人數公告10日如附件等語（見原審卷一第277頁），且所附推選書之「主旨」記載「為推舉本大廈區權人會議召集人，擬推選本大廈8樓7號所有權人林宗林為召集人，俾依公寓大廈管理條例第25條第2項第2款之規定，召開本大廈區分所有權人會議臨時會議，請連署推選」、說明第2點記載「依公寓大廈管理條例第2條第2項第2款之規定，得召集區分所有權人會議

臨時會，追認102年6月29日、102年9月7日、102年10月26日區分所有權人會議之議案決議事項、本大廈規約全文及管理委員之成員等事項」、說明第3點記載「推選人名冊如後附」，此觀上開公告、推選書及推選人名冊記載即明（見原審卷一第277至280頁）；併斟酌管理員陳重欽係於交付推選人名冊予區權人簽名時，逐一口頭告知該次簽名是要推選林宗林為召集人，由林宗林就102年區權會決議經訴請確認無效者再次召開臨時會之召集目的及理由，亦如前述；其文義明確，內容又無違反公序良俗、強制規定，或顯然違反誠信原則之情形，加以上訴人未提出其他證據證明在林宗林公告推選書及推選人名冊期間，有經在上開名冊內簽名之謝宏煙等區權人出面爭執或否認推選書文意不符渠等意思乙情，可知上開公告及推選書之內容，並未違反渠等簽名請求召集臨時會時之真意，渠等自應受其拘束。從而，經整體觀察陳重欽交付推選人名冊給區權人簽名時之口述內容、謝宏煙等區權人在上開名冊內簽名之真意，並審酌推選書及推選人名冊均經林宗林一併公告在水晶大廈內，且公告及推選書內均已載明請求召集臨時會之目的及理由等一切情狀，應已符合上開規定之「書面載明召集之目的及理由」此一要件。

5.證人林宗林、黃心仁雖另證稱不知開會之原因及目的，簡秋燕證稱推選人名冊上署名非其所簽，證人朱秋全證稱在D臨時會開會當場簽推選人名冊，不知開會原因及目的等語，似均不知推選書所載召集目的及理由，亦不知為何要召開D臨時會等語。惟查：

(1)觀諸被上訴人所提103年1月3日管理委員會會議紀錄，主席報告開會目的乃為因應上訴人於102年12月30日於原審具狀追加確認C決議無效（見原審卷一第58頁以下），故召開管理委員會討論後，作成「經蔡焱昇、謝宏煙、李樹貞、許雅淑、林宗林等5位推舉林宗林為召集人，並請其他區分所有權人連署推選，並將推選書公告10天，經當選之召集人依公寓大廈管理條例第25條第2項第2款之規定，召開本大廈區分

所有權人會議，選出新管理委員，修改本大廈規約及審議其他重要議案」之決議，有上開管理委員會會議紀錄可參（見本院卷第241頁），可知有出席上開會議之林宗林、黎蘭，對於該次會議決定在會後採取請區權人連署推選林宗林為召集人、依管理條例第25條第2項第2款規定請求召集臨時會之方式，重新召開臨時會以討論追認102年度區權人決議、修改規約及選舉管理委員等議案一事，本當知之甚稔。又證人林宗林另證稱：推選時就知道為了要召開區權會，也沒有其他理由，管理條例規定一定要1個召集人；管委會一定有事前開過會議，是為了召開當年度區權會，討論住戶及管委會的事宜等語（見本院更一卷一第154至155頁）、證人黃心仁證稱：伊在推選書上簽名，知道要推選上面的人為召集人…我都是授權母親黎蘭處理區權人的事情，我名字由黎蘭代簽，沒有寫授權書給母親等語（見同上卷第147頁），及證人陳重欽證述：林宗林，他是委員，是0號0樓之7，我就拿到他家裡給他簽，有跟他說明，也是講的跟謝宏煙一樣，他是召集人，他當然知道要簽名的目的等語明確（見同上卷第263頁）；併參諸本院前已認定陳重欽將推選人名冊交給有在該名冊上簽名之區權人時，係同時以口述方式向區權人說明該次推選召集人之目的係要再次召開臨時會，以再次通過102年度區權會決議，經上開謝宏煙等區權人同意並簽名在推選人名冊內，並經林宗林於103年1月10日將已載明請求召集臨時會目的及理由之推選書，併同載明推選林宗林為召集人之推選人名冊，公告在水晶大廈10日，再經林宗林於同年2月5日發出開會通知，訂於同年2月22日召開D臨時會，上開區權人推選林宗林為召集人、以書面請求召集臨時會等項，符合管理條例第25條第2項、第3項及該條例施行細則第7條第1項之規定，D臨時會是經有召集權人合法召集等情，可知林宗林係在103年1月3日管理委員會會議後短短1週之同年1月10日，即在水晶大廈內公告系爭推選書及推選人名冊，及經黎蘭代理黃心仁在推選人名冊內簽名，顯見該大廈區權人是在

01 短短1週期間內即完成簽名連署推選召集人並經公告，及以
02 書面請求召集臨時會之行為，可徵林宗林、黎蘭對於推選林
03 宗林為召集人之目的、所公告推選書及推選人名冊之內容，
04 暨林宗林張貼公告之目的、欲召開臨時會之原因及目的，當
05 具有相當之認識，始符經驗及論理法則。依此，證人林宗林
06 另證稱：我簽推選書時只知道要開會，但不知道開會的原因
07 及目的云云，及證人黃心仁所證稱：不知道D臨時會之原因
08 云云。料係因渠等請求召集D臨時會以迄於更一審程序109年
09 3月24日準備程序期日到庭作證時，已歷6年餘，渠等之記憶
10 隨時間經過，而有不清或出入之情形，亦難以該出入或不清
11 楚、不知道，即認林宗林、黃心仁（由黎蘭代理）在推選人
12 名冊簽名時不知道請求召集臨時會之目的及理由。證人林宗
13 林、黃心仁此部分證詞，難認可為有利於上訴人之判斷。

14 (2)另，林宗林於103年1月10日公告之推選人名冊內有朱秋全之
15 簽名，業如前述（見原審卷一第280頁），並經證人陳重欽
16 證稱：朱秋全是我拿下去B1給他簽的，我也是有說明的和
17 謝宏煙一樣。朱秋全是我拿給他簽的，不是總幹事，也沒有
18 獎金可以領，這是開會前簽的，要簽完公布10天或15天後才
19 有開會，我親自拿給他簽的，他就簽了，可能太久他忘記了
20 是當天簽的，開會當天沒有再簽這個召集人的名冊等語綦詳
21 （見本院更一卷一第264頁），足認證人朱秋全證述：有可能
22 開會時有看過推選人名冊，因為有我的簽名，其他沒有印
23 象。當時於推選書上簽名之目的應該是要領開會的獎金，印
24 象中我沒有要推薦誰，就是開會簽名領錢…推選人名冊的簽
25 名，應該是在開住戶大會時簽署的，簽名應該是要領獎金，
26 我不知道相關的推選…記得是總幹事拿給我的，我只有簽名
27 而已，沒有提供其他文件；開會當天拿給我簽的，我不知道
28 有推選人這件事，只是開會來簽到領獎金，有通知當天要開
29 會，應該有書面通知云云（見本院更一卷一第179至181
30 頁），核係自103年1月初在推選人名冊簽名後，以迄109年3
31 月24日準備程序期日到庭作證時，已歷6年餘，其記憶隨時

間經過，而有不清或出入之情形，亦難以該出入或不清楚、不知道，即認朱秋全於簽署推選人名冊時未受陳重欽告知推選林宗林為召集人召開臨時會之目的及理由，本院自難僅憑朱秋全之證詞形成上訴人此部分主張有理由之確切心證。

6.從而，上訴人僅以謝宏煙等區權人只在推選人名冊簽名，未同時在推選書上簽名為由，否認推選書為上開規定所稱「書面」，而謂：區權人請求召集臨時會之「書面」，必以「連署之區權人名義製作並簽名」始符要件之說法，實屬過狹，亦就管理條例第25條第2條第2款之臨時會議召集事由，增加法律本無之限制，自無可採。

(三)上訴人主張：推選人名冊之區權人數經剔除黃心仁、黃心侃、黃心健、林宗芳、簡秋燕、趙一曼、徐立、林宗林、李政道、蔡焱昇之簽名後，該簽名之區分所有權比例未逾區權人之人數及其區分所有權比例1/5，不符合臨時會之召集事由等語(見本院卷第153至158頁)，亦為被上訴人否認。查：

1.依被上訴人編造之水晶大廈區權人名冊共142人，惟登記之區分所有權數為110個，區分所有權總面積為13,904.89平方公尺一節，有區權人土地持分比例統計表可參(見本院重上卷三第201至202頁、更一卷一第439至442頁)，兩造對此並不爭執(見本院卷第185頁)。是以，水晶大廈區權人依管理條例第25條第2項第2款規定請求召開臨時會時，其區權人數應至少為22人($110 \div 5 = 22$)，應有區分所有權比例合計應至少為2780.978平方公尺($13,904.89 \div 5 = 2,780.978$)。

2.又簡秋燕(1號8樓、9樓之7)、黃心健(0樓之8、00樓之8)之專有部分各為2戶；謝宏煙、黃月嬌、李樹貞、張組雲、蔡焱昇、林錫潭、許雅淑、林宗林、黃心侃、黃心仁、黃心怡、李政道、鍾彥彬、林宗芳、黃群凱、朱秋全代表之財團法人基督權能福音基金會之專有部分，各為1戶；徐立公司共有之專有部分為7戶(0號0樓、0號0樓之1至之2、0號0樓之0至之6、0號0樓之8、0號0樓之9、0號0樓之7，00樓之0至之0)；趙一曼之專有部分為5戶(0樓、0樓之1及之2、2

樓之3至之6、0樓之7、0樓之8至之9），以上合計32權等情；有上訴人所提D臨時會出席統計表所載「所有權登記（建號）欄」之記載（見本院更一卷一第439至442頁），及建物登記第二類謄本可參（見原審卷三第131至132、246至262頁；本院更一卷一第379至384、388、389、392、445、458至473、47、487、492、494、497、500、509至511、516、至519、521、528、530、532至533、537、539、546、555頁）。是依推選人名冊形式觀之，簽名連署之區權人數共32權，其區分所有權面積合計6156.23平方公尺，合先認定。

3.上訴人主張應剔除之區權人數及區分所有權比例，僅簡秋燕（2權）之部分應剔除，其餘黃心仁、黃心侃、黃心健、林宗芳、趙一曼、徐立、蔡焱昇、李政道、林宗林之簽名，均不予剔除：

(1)就簡秋燕之簽名部分，上訴人主張非簡秋燕本人簽名一節，固經證人簡秋燕於本院更一審程序到庭具結證稱：沒有看過推選人名冊、公告及推選書，推選人名冊上推選人欄第1、2行後方之「簡秋燕」署名非我所寫，大樓的事都是我先生王偉誠處理，也好像不是我先生簽的，我先生已經過世了，我也不確定是否我先生簽的，我沒有授權任何人跟我先生去簽這個名字…先生在105年7月1日過世等語（見本院更一卷一第170至171頁），而證人陳重欽就此部分僅證稱：簡秋燕有2家，是主委拿下來時已經簽好，拿下來給我，她是王偉誠的太太等語（見本院更一卷一第262頁），而王偉誠已死亡，無從藉由王偉誠之證詞以彈劾簡秋燕證詞之真偽，被上訴人復未提出其他證據以作為否認簡秋燕所證未在推選人名冊內簽名一事屬實之反證；則本院尚難僅憑證人陳重欽此部分證詞遽為有利於被上訴人之認定，應認上訴人就此部分利己事實之舉證已足，其據此而主張推選人名冊內之「簡秋燕」署名應予剔除等語（見本院卷第155頁），尚屬有據。

(2)就黃心仁、黃心侃、黃心健之簽名部分，業據證人黃心仁於

01 本院更一審到庭具結證稱：其知道要推選上面的人（按指推
02 選人名冊第1行所載之「林宗林」，因推選書無簽名欄位而
03 推選人名冊有事先印製簽名欄）為召集人，都是授權母親黎
04 蘭處理區權人的事情，我母親如果知道原因就可以了，一向
05 是母親代為處理，沒有特別寫授權書給母親等語（見本院更
06 一卷一第146至148頁）；證人黃心侃證稱：開會前就有看過
07 公告及推選書，每個住戶都有收到通知，當時都統一交給母
08 親黎蘭處理，母親當時是管委會委員，渠等都是授權給母親
09 處理；母親不用特別問渠等，渠等所有人都是全權授權給母
10 親處理，因為都是信任母親；推選人名冊上的黃心侃署名不
11 是其簽的，不確定是誰簽的，可能是伊授權母親代為簽名等
12 語（見同上卷第150至151頁），復經證人陳重欽證稱：…黃心
13 健簽二個，00樓之0跟5樓之8都是他的，是他母親黎蘭拿上
14 去，隔了二天才拿下來，就簽好了，我有跟黎蘭說明，跟謝
15 宏煙講的一樣。黃心仁、黃心怡、黃心侃情形跟黃心健一
16 樣，都是跟黎蘭說明後，黎蘭拿上去簽的等語（見同上卷第
17 262至264頁）；可知推選人名冊上之黃心仁、黃心侃、黃心
18 健之署名，應是由渠等母親黎蘭自證人陳重欽處取得上開名
19 冊後代為簽署無疑。又證人黃心仁、黃心侃已證稱渠等有授
20 權黎蘭處理水晶大廈之區分所有事務，已如前述；至黃心健
21 本即水晶大廈之區權人，對於兩造於102年起即因區權人會
22 議作成之決議是否無效一事纏訟多年，應無可能毫無所悉，
23 然其迄今未曾以書面或言詞否認黎蘭在推選人名冊內代簽其
24 姓名之效力，堪認黃心健事後已默認黎蘭代理簽名之效力及
25 於其本人。是觀黃心仁、黃心侃、黃心健與母親黎蘭間關於
26 授與處理區權人事務權限之合意及彼等當時之行為外觀，足
27 以推認黎蘭有權代理渠等在推選人名冊簽名，而代為同意推
28 選林宗林為召集人以召開臨時會議之意思表示。則上訴人主
29 張黃心仁、黃心侃、黃心健之簽名非本人所簽，為無效連
30 署，均應剔除云云（見本院卷第213至214頁），應無可取。

31 (3)就林宗芳之簽名部分，上訴人固主張：而觀『林宗』芳連署

01 簽名之前2字簽名筆畫，幾乎與「林宗林」之簽名筆畫相
02 同，應是林宗林代理林宗芳簽名等語（見本院卷第214
03 頁）。惟查證人林宗林另證稱：林宗芳不是我代簽，林宗芳
04 是我妹妹，我住在0號0樓之7，林宗芳是住在0號0樓之6，自
05 從我母親過世後，我們很少來往，我無法確認是否為林宗芳
06 的筆跡（見本院更一卷一第155頁），顯已否認上訴人上開主
07 張，依民事訴訟法第277條規定，應由上訴人就利己事實先
08 為舉證之。此外，觀諸林宗林與林宗芳之姓名第1、2字均相
09 同，第3字之字形不同但筆畫數均為8畫，徒以上開二姓名之
10 第1、2字書寫外觀相似一事，尚難逕為推論「林宗芳」之簽
11 名是由林宗林所簽。又林宗芳本即水晶大廈區權人，對於兩
12 造自102年起即因區權人會議決議是否無效一事纏訟多年，
13 衡情應有所悉，本件既查無可證明林宗芳曾出面否認或爭執
14 推選人名冊內「林宗芳」署名非本人所簽一事，且證人陳重
15 欽亦證稱：林宗芳是召集人林宗林拿上去簽名，她是林宗林
16 的妹妹等語（見本院更一卷一第263頁），適可補強證人林
17 宗林關於「無法確認是否為林宗芳的筆跡」部分之記憶不清
18 楚之處；加以上訴人迄本院辯論終結時，未就所稱「林宗
19 芳」署名是林宗林所簽之事實舉證以實其說，其僅以「林宗
20 芳」及「林宗林」署名之第1、2字簽名筆畫幾乎相同，片面
21 主張「林宗芳」簽名是林宗林所簽云云，舉證係有不足，其
22 據此而主張林宗芳之簽名非本人所簽，為無效連署，應予剔
23 除云云，應無可取。

24 (4)就趙一曼之簽名部分，業經證人陳重欽證稱：趙一曼是二樓
25 的所有權人，但是簽名的時候，簽成這個『蔓』，是馮大年和
26 趙一曼的會計，拿回去簽的，但他們怎麼簽，我沒看到，
27 我也是有跟會計曾小姐說明的跟謝宏煙一樣等語明確（見本
28 院更一卷一第264頁），並經趙一曼於109年1月30日出具簽
29 名經公證人認證之聲明書向本院陳述：「本人為水晶大廈台
30 北市○○區○○路○段0號2樓之1到之9 房屋之區分所有權
31 人，過去對於水晶大廈管理委員會所為各項決議一向係表示

01 支持與同意。本人於103年1月間之某日，接獲水晶大廈管理
02 委員會以電話通知，知悉水晶大廈因應102年區分所有權人
03 會議決議有遭法院判決無效疑慮等問題，故有召開臨時區分
04 所有權人會議之必要，本人當時在電話中即已表示同意出具
05 名義連署請求召開臨時會，並同意管理委員會所推薦之水晶
06 大廈住戶林宗林召集人，惟因迄今年代久遠，本人已忘記當
07 時係接獲何人電話通知及當時係授權何人代簽署連署書面。
08 以上聲明係本人在意識清楚下所為之陳述，恐口說無憑，特
09 立此書。」有上訴人不爭執形式真正之趙一蔓聲明書可佐
10 (見本院更一卷一第133、134、363頁)。茲趙一蔓聲明書第
11 1行以降已揭槩其是因接獲本院更一審事件之109年3月10日
12 開庭通知，於該期日因故無法返台作證，始出具聲明書向法
13 院為陳述，上開聲明書雖非屬民事訴訟法第305條第3項、第
14 6項規定經兩造同意而在法院外以書面所為之陳述，依其聲
15 明書所載文字之文義，可徵趙一蔓已陳明推選人名冊所載
16 「0號2樓之1至之9」部分之「趙一蔓」署名，係經其事前授
17 權所為，效力及於本人；揆諸管理條例第25條第2項第2款規
18 定之「以書面載明召集之目的及理由請求召集」此一要件，
19 既未同時明訂該書面必以請求召集之區權人本人簽名且不得
20 授權他人代理之規定，本院復不受內政部營建署105年3月28
21 日函文釋示之拘束；則上訴人僅以民法第3條規定及上開內
22 政部營建署函文為據，主張推選人名冊內之「趙一蔓」係偽
23 簽，應予剔除云云，亦無可採。

24 (5)就徐立之簽名部分：

25 ①上訴人雖主張徐立簽名時未得公同共有人全體同意，亦未事
26 先提出公同共有人徐貞賢、徐正、徐貞貞、徐良(下合稱徐
27 貞賢等4人)出具之推舉同意書，即單獨在推選人名冊簽名，
28 違反民法第828條、第831條及管理條例第27條第1項之規
29 定，其就徐進業區分所有權之簽名均無效，應予剔除等語
30 (見本院卷第156至157、217頁)。惟按區分所有建物，謂數
31 人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有

01 權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。區
02 分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依
03 其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定
04 者，從其約定。民法第799條第1項、第4項分別定有明文。
05 又為實現各區分所有人維持區分所有建築物之良好狀態，確
06 保舒適之居住生活品質之共同利益，管理條例乃規定以區分
07 所有人會議、管理委員會等具自治性之團體組織，作為管理
08 區分所有建築物之重要制度，具有濃厚之團體法色彩，其
09 中，管理條例第3條第7款規定區分所有權人為共同事務及涉
10 及權利義務之有關事項，應由全體區分所有人組成區分所有
11 人會議，每年至少舉行定期會議1次，且於符合一定召集事
12 由之情形下得召開臨時會議之規定，即是以區權人會議作為
13 區分所有人團體之最高意思決定機關，並以管理條例第25至
14 28條及第30條至第34條及該條例施行細則第3、7條等條文，
15 明訂區權人會議之召集程序、決議方式及會議紀錄之製作、
16 閱覽等事項。其中，管理條例第25條第2項第2款特設臨時會
17 召集事由，俾區權人得以書面請求召集方式，促請有召集權
18 人召開臨時會之制度設計，區權人行使上開請求召集臨時會
19 權利之結果，應不致發生使其專有部分或共用部分之所有權
20 發生得喪變更之情形，難謂於數人共有一專有部分時，各共
21 有人對於區權人請求召集臨時會之權利行使，必需適用民法
22 第828條、第831條之規定始得為之。次按管理條例第27條第
23 1項規定：「各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人
24 共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使」。管理條例
25 施行細則第3條第1項規定：「本條例所定區分所有權人之
26 人數，其計算方式如下：一、區分所有權已登記者，按其登記
27 人數計算。但數人共有一專有部分者，以一人計」，相互以
28 觀，除就共有一專有者，以1區分所有權人計外，且明定該
29 專有部分共有人行使表決權之方式，即由共有人推由1人為
30 之，是該專有部分之一共有人，行使公寓大廈管理條例規定
31 之權利時，倘無其他共有人為反對者，應認該共有人已為其

01 他共有人合法行使該權利。參以管理條例第25條第2項第2款
02 僅規定區權人請求召集臨時會之要件，為「區分所有權人
03 1/5以上」及「其區分所有權比例合計1/5以上」、「書面載
04 明召集之目的及理由」，雖未明訂於數人共有一專有部分時
05 需經共有人推由1人行使該權利，惟依上開說明，各專有部
06 分之共有人並非不得以自己名義參與請求，僅於計算區權人
07 之人數時以1人計，即無重複計算區分所有權之問題。

08 ②查推選人名冊「所有權人及所有房屋門牌」欄所載「0號3樓
09 之1至之9」、「00樓之0至之9」之專有部分（下合稱徐進業
10 專有部分），原為徐立之父親徐進業所有，徐進業於102年8
11 月16日死亡，其繼承人延至D臨時會召開以後之104年2月17
12 日，始辦理分割繼承登記，而各自繼承分取上開專有部分等
13 情，業經證人徐立證稱：上開建物為父親徐進業所有，徐進
14 業於102年8月16日過世，當時還沒有辦繼承，相關住戶事宜
15 都是伊在處理，當時其他繼承人知道此事，也同意，沒有人
16 反對；繼承人連我一共5兄弟姊妹…我在推選人名冊簽名時
17 當時，沒有取得其他繼承人的授權書，但他們都有同意我處
18 理…徐貞貞、徐良均有同意，因為長期以來房子的事都是我
19 處理，我簽名是代表所有繼承人，因我簽名後方有註明共計
20 10戶、2戶；前開區分所有建物，後來辦理繼承登記，0樓是
21 徐正、0樓之0、之0是徐貞貞、0樓之0至之0是徐良、0樓之0
22 是徐貞賢，0樓之0、之0是我，00樓之0、之0是徐貞賢等語
23 （見本院更一卷一第175頁），及證人陳重欽證稱：徐立有跟
24 我說這些都是兄弟姊妹，有些是在國外，他說兄弟姊妹都是
25 他代表出來執行的，我不能有什麼意見，就讓他簽名，我也
26 不能馬上說他寫的對不對，是徐立本人簽的。徐立簽名時沒
27 有提供其他所有權人的授權書，我沒有跟他要，他寫的我也
28 無從探詢是否正確，我確定他是天天見面的所有權人，我只
29 是管理員，就信任他的說法等語（見同上卷第264至265頁）
30 明確，且有104年4月10日列印之○○區○○段○小段0000建
31 號建物登記謄本可參（見原審卷三第132頁），互核相符，

兩造對此均未爭執，堪認屬實。依上開說明，「徐進業專有部分」於其死亡後，已由徐立、徐貞賢等4人繼承而承受徐進業財產上之一切權利、義務，在未經分割遺產前，上開專有部分由全體繼承人共同共有，僅依民法第759條規定需經登記始得為處分而已，則徐立在推選人名冊就「徐進業專有部分」簽署自己姓名時，僅尚未為繼承登記，亦非就共同共有物為處分或管理行為，縱未經徐貞賢等4人同時簽名，亦不得認為徐立並非水晶大廈之區權人。

③審酌徐貞賢等4人與徐立於102年8月16日開始共同繼承「徐進業專有部分」，俟104年2月17日辦理分割繼承登記而各自分取單獨專有部分，而均為水晶大廈之區權人，衡情，渠等對於兩造自102年起即因區權人決議是否無效而纏訟不斷一事，應無可能不知，惟本件查無其他證據可資證明徐貞賢等4人就徐立在推選人名冊內單獨簽名一事曾為任何爭執，渠等復在本件訴訟期間於109年5月13日出具聲明表示：本人亦知悉103年1月間水晶大廈請求召開臨時區分所有權人會議及推選林宗林為真及人之事，當時徐立確有將發生緣由及參與連署推選之事告知本人，本人亦表示贊成等語，有上訴人不爭執形式真正之徐貞賢等4人聲明書可佐（見本院更一卷一第347至353頁、第363頁），核與證人徐立前揭證詞相符，顯見徐貞賢等4人於共有「徐進業專有部分」期間，應有同意由徐立1人處理該區分所有事務之情。準此，徐立既為水晶大廈之區權人，亦受徐貞賢等4人推由行使上開專有部分之區分所有權，被上訴人於計算推選書及推選人名冊內區權人之人數時，就徐立簽名代表之專有部分所有權，各以1人計，與管理條例施行細則第3條第1項但書規定無違，更與同條例第27條第1項關於表決權行使之規定無涉，上訴人仍執前詞主張應剔除徐立在推選人名冊之簽名云云，應屬無據。

(6)就蔡焱昇、林宗林、李政道之簽名部分，查水晶大廈0號0樓之5為蔡焱昇與橋登企業股份有限公司共有、0號0樓之0為林宗林與徐似蘭共有、0號0樓之9之為李政道與王香芸共有，

有上開專有部分之建物登記第二類謄本可佐(見本院更一卷一第388、389、510頁),故蔡焱昇、林宗林、李政道各為專有部分之共有人,渠等3人對於區分所有建築物均有共同利益。管理條例第25條第2項第2款既未明訂專有部分之共有人間應如何推由1人行使權利,惟依上開「五、(三)、3、(5)」之說明,蔡焱昇、林宗林、李政道本於自己之區分所有權利益,以自己名義簽名推選召集人及請求召集臨時會,於法並無不合,僅於計算區權人之人數時以1人計即可,本件復未見其他共有人為反對之表示;是經合併觀察渠等簽名之行為及推選人名冊之形式外觀,應認上述專有部分已為他共有人合法行使請求召集臨時會之權利,自無必須經共有人全體事先簽署委託書或同意書允其行使該權利之必要。至管理條例第27條第3項規定,係就區權人於區權人會議召開當日不能到場行使表決權時,需委託他人行使表決權之受託人資格、應事前出具委託書之規定,核與同條例第25條第2項第2款之臨時會召集事由是否符合一定區權人比例計算之認定,應無相關,蔡焱昇、林宗林、李政道縱未經共有人出具同意書或委託書即為簽名,亦不得謂渠等所為有何違反管理條例第27條第3項之情。故上訴人主張蔡焱昇、林宗林、李政道未事先取得共有人推舉同意書、委託書,單獨在推選人名冊簽名,違反管理條例第27條第1項、第3項之規定,渠等均應剔除云云(見本院卷第158、217至218頁),亦無可取。

(7)從而,上訴人所稱推選書及推選人名冊應剔除簡秋燕之簽名及其區分所有權比例等語,固為有理由;至其所稱黃心仁、黃心侃、黃心健、林宗芳、趙一曼、徐立、蔡焱昇、林宗林、李政道之簽名亦應剔除云云,則屬無據。

4.上訴人復主張依管理條例第25條第3項及該條例施行細則第7條之規定,由區權人互推1人為召集人者,均需具有區權人資格,林宗林僅共有專有部分之1/2,不具區權人資格,無權召集臨時會等語(見本院卷第221至222頁)。惟按管理條例關於區權人以區權人會議作為其自治團體之最高意思決定

機關，並以管理條例第25至28條及第30條至第34條及該條例施行細則第3、7條等條文，明訂區權人會議之召集程序、決議方式及會議紀錄之製作、閱覽等管理條例特有之規定，具團體法色彩，已如前述。又管理條例第25條第3項係關於公寓大廈無管理負責人或管理委員會，或無區權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區權人互推1人為召集人，俾由該受推選人召開定期會、臨時會、管理委員會或擔任管理負責人之制度設計，依管理條例第27條第1項及該條例施行細則第3條第1項之規定，數人共有同一專有部分之區權人，應共一推選權（最高法院102年度台上字第2479號判決意旨參照），惟此係涉及區權人之人數計算方式，要與何人具備受推選資格之認定無影響；且區權人受推選為召集人，目的係為發動會議，其受推選之結果不致發生使區權人專有部分或共用部分之所有權因而得喪變更或受限制之情形，亦如前述，則專有部分之共有人經推選為召集人時，如其共有之區分所有權已適用管理條例施行細則第3條第1項規定以1人計時，即與管理條例第25條第3項之規定無違。故上訴人此部分主張，亦屬無據。

5.承上，林宗林既經合法推選為召集人，且上開謝宏煙等區權人業以公告及推選書、推選人名冊作為請求召集臨時會之「書面」，以上述區權人數32權，扣除簡秋燕之2權，已達30權，超過區權人數比例 $\frac{1}{5}$ 即22權，而區分所有權合計面積，於扣除簡秋燕2戶面積308.22平方公尺後，尚有5848平方公尺，亦超過區分所有權合計比例 $\frac{1}{5}$ ，符合管理條例第25條第2項第2款之規定，林宗林自得合法召集臨時會。

(四)綜上，林宗林既得合法召集臨時會，其復於D臨時會開會前15日之前的103年2月5日，以書面載明開會內容及議案「追認識決之前區權人議案」、「修訂社區規約」、「依修訂後規約選舉管理委員」，通知各區權人，嗣於同年2月22日召開D臨時會之事實，已如前述，符合舊規約第3條第2項（見原審調字卷第31頁反面）及管理條例第30條第1項前段之規

01 定，D臨時會係有召集權人召開之區權人會議，堪認被上訴
02 人就此部分之抗辯屬實。至上訴人此部分主張，則屬無據。

03 六、上訴人於本院提出民事辯論意旨狀，主張簡秋燕未親自出席
04 D臨時會，是由配偶王偉誠在無委託情況下代為行使表決
05 權、以已死亡之「徐建業」名義所簽署委託書均屬虛偽不生
06 效力、部分專有部分僅由共有人1人出席或單獨出具委託書
07 行使表決權，未經全體共有人簽署同意書事先提出、部分專
08 有部分未辦區分所有權登記等無效出席共53權之情形，依該
09 次會議簽到簿計算形式上審查僅87權，扣除無效出席53權
10 後，當日有效出席權數僅33權，未過半數，其決議不成立等
11 語（見本院卷第222至225頁），並引用其於更一審程序所提
12 「103.2.22區權人會議出席統計表」為憑（見本院更一卷一
13 第371至375頁）【上訴人更一審辯論狀第23頁第17行及上開
14 統計表「被上訴人主張出席數」欄之總計數，均誤載為
15 「86」權，本院逕予更正】。為被上訴人所否認，並以D臨
16 時會係經出席之區權人過半數及其區分所有權比例合計過半
17 數作成之決議，符合上開規定，D臨時會決議並無不成立、
18 無效情事等語為辯。經查：

19 （一）按區權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區權人2/3
20 以上及其區分所有權比例合計2/3以上出席，以出席人數3/4
21 以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權3/4以上之
22 同意行之，管理條例第31條定有明文。又公寓大廈管理委員
23 會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關。區
24 分所有權人會議之決議乃多數區分所有權人基於平行與協同
25 之意思表示相互合致而成立之法律行為，如法律規定其決議
26 必須有一定數額以上區分所有權人及其區分所有權比例出
27 席，此一定數額以上之區分所有權人出席，為該法律行為成
28 立之要件。欠缺此項要件，區分所有權人會議決議即屬不成
29 立，尚非單純之決議方法違法問題（最高法院109年度台上
30 字第502號判決意旨參照）。本件D臨時會召開時有效之舊規
31 約第3條第9項規定：「區分所有權人會議討論事項，除本條

01 例第30條及第31條規定外，應有區分所有權人過半數及區分
02 所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分
03 所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之」
04 （見原審調字卷第32頁），可知舊規約第3條第9項就區分所
05 有權人會議決議已另有規定，自應適用舊規約所定之出席及
06 決議比例。準此，水晶大廈區分所有建築物之登記區分所有
07 權數為110個，區分所有權總面積為13,904.89平方公尺一
08 節，業如前述，並為兩造所不爭（見本院卷第185頁）。依上
09 開說明，D臨時會於有區權人過半數即55權及區分所有權比
10 例過半數出席時，即符合該次開會之出席人數要件。

11 （二）次按各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專
12 有部分者，該表決權應推由一人行使。舊規約第3條第7項定
13 有明文。至上開區分所有權人之人數計算方式如何，規約並
14 無明訂，參照舊規約第19條第6項之規定，應依管理條例施
15 行細則第3條規定：「本條例所定區分所有權人之人數，其
16 計算方式如下：一、區分所有權已登記者，按其登記人數計
17 算。但數人共有一專有部分者，以一人計。二、區分所有權
18 未登記者，依本條例第56條第1項圖說之標示，每一專有部
19 分以1人計」辦理，即就區分所有權人之人數計算方式，數
20 人共有同一專有部分之區分所有權人，應共一表決權；未登
21 記之區分所有權，亦按管理條例第56條第1項之約定專有部
22 分圖說之標示，每1專有部分以1人計。是上開規約及管理條
23 例規定，應為D臨時會召開時計算出席權數及其區分所有權
24 比例之依據。依被上訴人所述，D臨時會之出席權數共87席
25 （含委託書），有上訴人於訴訟中整理提出之「103.2.22區
26 權人會議出席統計表」之「被上訴人主張出席數」欄之記載
27 可參，見本院更一卷一第371至375頁），並為上訴人於書狀
28 內引用上開統計表之記載為憑，應堪認定。

29 （三）茲就上訴人所稱D臨時會出席權數87權，應扣除53權之主張
30 有無理由一節，析述如下：

31 1.D臨時會開會時，水晶大廈0樓00號之1、之2係由張聰耀簽到

01 出席、之0及之0係由蕭近仁出具委託書委任張昌平出席並經
02 被上訴人計入D臨時會之出席人數一情，有D臨時會之會議紀
03 錄（見原審卷一第169頁）、西座簽到名冊（序號61至64
04 號）及委託書（見原審卷二第115至116、133頁）可參；而
05 上訴人主張被上訴人所編造之水晶大廈區權人名冊共142
06 人，惟登記之區分所有權數為110權，已如前述，且水晶大
07 廈1號12樓之1至之4均未經辦理建物第一次登記，此經被上
08 訴人於原審提出「附表1-○○區○○段○小段門牌及所有權
09 行情（各編號附有建物謄本）」編號00至00號之備註欄，自
10 陳：查無登記謄本，但00樓登記為蕭近仁所有等語明確（見
11 原審卷三第246頁反面），復觀諸於103年1月3日列印之水晶
12 大廈1號12樓建物登記謄本，係記載該建物為張聰耀、蕭近
13 仁、張淑慈、張聰毅公同共有一情（見本院更一卷一第547
14 頁），顯見上訴人主張上開1號12樓之1至之4建物部分，不
15 得另計為區分所有權人之人數，被上訴人主張之有效出席權
16 數87權，應扣除該4權等語（見本院卷第225頁），應為可
17 取。

18 2.其次，觀諸被上訴人提出之103年度水晶大廈區分所有權人
19 會議簽到名冊，共有前座、西座、東座及中座4份，其中西
20 座名冊序號00號王健次、00號黃月嬌、00號葉淑嫻、00號楊
21 朝錚、東座名冊序號000號張素玲、000號鍾彥彬、000及000
22 號台灣區電信工程工業同業公會、132號唐瑩南、134號王方
23 平、000號陳海燕、000號鄭文達、000號張麗蓉，中座名冊
24 序號00號朱大成、00號李英美、00號黃月嬌、00號呂美齡、
25 00號林錫潭、00號李政道、00號陳初青、00號陸玉書、00號
26 潘有光、00號蔡國正等區權人之「受託人姓名」欄，及西座
27 名冊序號50號及東座名冊序號125號之「簽名」欄，均經證
28 人簡秋燕本人簽名一節，有上開簽到名冊可稽（見原審卷二
29 第115至120頁），並經證人簡秋燕於本院更一審程序證稱：
30 （原審卷二第115至120頁編號42、50、57、65、67、114至
31 117、125、132、134、136、140、142、68、73、74、79、

84、85、88、90、93、98等都有簽署簡秋燕的名字？）以上都是我親簽的等語明確（見本院更一卷一第171至172頁）。審酌一般公寓大廈在召開區權人會議召開時，通常在開會當日將簽到簿冊放置在會場，供到場之區權人及受託出席之代理人報到簽名所用，並在會議中就討論提案進行表決時，該簽到名冊需隨時提供計算、確認出席人數有無變動、是否表決時之出席權數仍符合法定最低出席權數之用，應無可能任由他人取走名冊供未到場之人擅自簽名之理，通常在簽到名冊內簽名之人，應可推認確有到場出席臨時會，始符經驗及常情；且斟酌水晶大廈區權人是因102年度區權人會議所作決議，遭上訴人另訴請求確認無效，該大廈部分區權人為解決爭議，始循管理條例第25條第2項第2款、第3項規定以書面請求召集臨時會、推選召集人之方式，推選出林宗林以召開D臨時會，衡情應會注意遵守會議規則進行，不至於任令該次會議因不符出席人數要件或決議方法不符程序而致決議再因存有無效或得撤銷事由而遭指摘之理，況當日亦有洪貴參律師到場擔任顧問提供法律意見，此有D臨時會會議紀錄可參（見原審卷一第169頁），倘當日確實發生簡秋燕未到場、未書立委託書而由非區權人之王偉誠代行表決權情事，當場應無可能無人為反對或為程序動議之理。準此，證人簡秋燕既自行在簽到名冊內簽名，且就自己及受託出席之區權人共22人部分，逐一簽名報到，已足推認其於D臨時會召開當日自行到場開會、表決無訛，至其所證述：「我記得我也沒有去開會」云云，應係因D臨時會召開時間以迄於更一審程序109年3月24日準備程序期日到庭作證時，已歷6年餘，其記憶隨時間經過，而有不清或出入之情形，尚難以該出入或不清楚、沒印象，即認簡秋燕並未出席D臨時會。至就證人簡秋燕另證稱：「我記得我也沒有去開會，應該是我先生拿給我簽的，我完全沒有印象，我也沒有看到委託書，因為我先生都是在做主委的事情，他拿給我，我就簽了，因為我是家庭主婦」部分，應是針對上訴人訴訟代理人所詢其如何

01 取得他人委託書1事而為之答覆，與是否出席會議之判斷無
02 關；另其證述「（該次會議有行使投票權，上開簽名所代表
03 的區權人會議是誰行使其等之權利？）我先生王偉誠。」等
04 語，則與會議實務不符，蓋簡秋燕既已到場簽到，並受22位
05 區權人之委託而提交委託書，於計算出席權數及表決權數
06 時，簡秋燕是否到場行使表決權，對於會議決議程序是否違
07 反程序影響至鉅，本件既查無簡秋燕出具委託書予配偶王偉
08 誠出席D臨時會之紀錄，上訴人亦未提出其他證據證明會議
09 時係由王偉誠代行簡秋燕表決權之情，此部分又無法以訊問
10 王偉誠之方式對質、澄清，本院自無從僅依證人簡秋燕此部
11 分證詞，遽推認上訴人所稱D臨時會開會時，係由王偉誠代
12 行簡秋燕本人及受託行使之表決權云云屬實。依此，上訴人
13 此部分主張，既無可取，其據此而主張簡秋燕本人2權及受
14 託行使之22權均不得計入出席權數云云（見本院卷第224
15 頁），應無可取。

16 3.再，徐進業於102年8月16日死亡後，所遺專有部分係由徐立
17 及徐貞賢等4人繼承而為共同共有等情，業如前述；徐立因
18 無法出席D臨時會，就3號3樓之9、之委託書委託人欄書寫
19 「徐進業」之姓名及蓋印後，委託黃心仁出席行使表決權等
20 情，業據證人徐立於本院更一審程序具結證述明確（見本院
21 更一卷一第176頁），及有上開委託書2紙可參（見原審卷二
22 第124、176頁）。審酌在D臨時會召開當時，徐立及徐貞賢
23 等4人尚未就「徐進業專有部分」辦理繼承登記，該建築物
24 仍登記徐進業名下，此有103年1月3日列印之「徐進業專有
25 部分」建物登記第二類謄本可憑（見本院更一卷一第463至
26 473頁）；核之徐立在委託書內簽署「徐進業」姓名之真
27 意，應是表彰該專有部分仍登記「徐進業」名下之意，並非
28 虛偽，徐立既共同共有「徐進業專有部分」，其出具委託書
29 委由黃心仁出席行使上開專有部分之表決權，尚與舊規約第
30 3條第7項規定「數人共有一專有部分者，該表決權應推由1
31 人行使」及管理條例第27條第3項之規定無違。上訴人主張

01 應扣除上開「徐進業專有部分」之區權人出席權數云云，亦
02 屬無據。

03 4.另，水晶大廈0號1樓之00、1樓之00等建物2戶，各為區權人
04 高佳伶與他人共有，係由高佳伶出席行使表決權、0號5樓之
05 0及之0之建物1戶，為區權人陳祥雲與他人共有，係由陳祥
06 雲出席行使表決權、0號5樓之0建物1戶，為區權人陳育慶與
07 他人共有，係由陳育慶出席行使表決權、0號8樓之7建物為
08 林宗林與他人共有，係由林宗林出席行使表決權、1號11樓
09 之7建物為張聰耀與他人共有，係由張聰耀出席行使表決權
10 等情，有經高佳伶、張聰耀、陳祥雲、陳育慶、林宗林分別
11 簽名之有水晶大廈前座簽到名冊（序號18、20號）、東座簽
12 到名冊（序號110、111、112、122、133號）可參（見原審
13 卷二第113、117、118頁）；及水晶大廈0號00之0及之0建物
14 1戶，為賴秀峰、王天岑與他人共有，各由賴秀峰、王天岑
15 出具委託書委任李樹貞出席、0號00樓建物為區權人蕭近仁
16 與他人共同共有，係由蕭近仁出具委託書委任周昌平出席、
17 1號8樓之5建物為區權人蔡焱昇與他人共有，係由蔡焱昇出
18 具委託書委任林宗林出席、0號4樓之0建物為區權人勾純爾
19 與其他人共有，係由勾純爾出具委託書委任李樹貞出席等
20 情，亦有水晶大廈西座簽到名冊（序號00、00、00號）、東
21 座簽到名冊（序號000號）中座簽到名冊（序號00號），及
22 上述委託書可佐（見原審卷二第115、117、119、130、
23 131、132、139、150頁）。舊規約及管理條例既未就共有人
24 共一表決權之推選方式予以明訂，且上開高佳伶、張聰耀、
25 陳祥雲、陳育慶、林宗林均由本人出席開會，及共有人賴秀
26 峰、王天岑、蕭近仁、蔡焱昇、勾純爾等則各以自己名義出
27 具委託書委任他人代為行使表決權，綜合觀察渠等行為及簽
28 到名冊、委託書之形式外觀，均可判斷上述各專有部分應有
29 各推由1共有人行使表決權之情形。至於表決權之行使是受
30 推舉之共有人自行出席或委任他人出席，均無不可，應無必
31 須經共有人全體簽署委託書或同意書之必要。況依卷內證據

01 資料，尚查無其他證據可資證明D臨時會開會當天，曾發生
02 上述各專有部分之其他共有人亦出面主張行使表決權，致同
03 一專有部分出現2人以上行使表決權之情形。是以，被上訴
04 人抗辯：依D臨時會之簽到名冊及委託書記載，已足認定上
05 述各專有部分各係推由共有人之1人行使表決權（自行出席
06 或委任他人出席），均可列入D臨時會之有效出席權數等語
07 （見本院更一卷一第575至581頁），應為可取。至上訴人主
08 張：僅以共有人1人出席或出具委託書之情形，均為無效出
09 席，應扣除該部分出席權數云云（見本院卷第224至225
10 頁），則屬無據。

11 5.綜上，上訴人主張D臨時會之實際出席權數，應扣除水晶大
12 廈○號00樓之1至之4的4權部分，為有理由；其逾此部分之
13 主張，為無理由。

14 （四）承上，D臨時會之出席權數87權，經扣除水晶大廈0號12樓之
15 0至之0建物的4權後，尚有83權，已超過舊規約第3條第9項
16 規定之應有區權人過半數（55權）及其區分所有權比例合計
17 過半數之出席，自可為決議。至上訴人主張D臨時會因出席
18 權數及區分所有權比例不足，不符該法律行為成立之要件，
19 D決議應不成立云云，應無可取。

20 七、末查，上訴人猶引用前於107年6月6日在本院重上審事件所
21 提出「民事綜合辯論意旨狀」第30至81頁之陳述，主張D決
22 議內容有權利濫用及其他違反法令及規約致無效之事由等語
23 （見本院卷第165頁；重上卷二第130頁反面至第156頁），
24 為被上訴人所否認，並以前詞為辯。經查：

25 （一）上訴人雖主張D決議是就「A至C決議」之相同事項，重複召
26 集會議，係權利濫用，依民法第148條規定應為無效等語
27 （見本院重上卷二第130頁反面至第131頁、第156至157
28 頁）。惟D臨時會召開後，先經主席林宗林於開會時就說明
29 因102年6月29日、同年9月7日及同年10月26日共3次水晶大
30 廈區權人會議，均有程序上之瑕疵，故請大家追認並議決上
31 述3次區權人會議之議案及決議事項等語，再由出席之區權

01 人針對「A至C決議」之議案，另行開會討論、進行表決而作
02 成之決議結果，此有D臨時會之會議紀錄可佐（見原審卷一
03 第169至171頁）。顯見D臨時會雖有就與「A至C決議」相同
04 之議案重新討論、表決之情形，其目的係為使社區事務繼續
05 運作，並非以損害上訴人之權利為目的，或濫用區分所有權
06 人之會議召集權。是上訴人據此主張D臨時會之召開，係權
07 利濫用而無效云云，應無可取。

08 （二）上訴人另主張被上訴人以管理基金支付每人200元出席費，
09 違反管理條例第18條第3項、舊規約第3條第3項第2款及第11
10 條第2項規定，並得左右決議結果，亦屬權利濫用等語（見本
11 院重上卷二第133頁反面至第138頁）。被上訴人雖不否認當
12 時有支付200元出席費予親自出席或委託出席之區權人一
13 事。惟按管理條例第18條第3項規定：「公共基金應設專戶
14 儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理；如經區分所
15 有權人會議決議交付信託者，由管理負責人或管理委員會交
16 付信託。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。」舊規
17 約第3條第3項第2款亦規定：「管理委員執行費用之支付項
18 目及支付辦法」，第11條第2項規定：「管理費用途如下：
19 （一）委任或僱傭管理服務人之報酬。（二）共用部分、約定共用部
20 分之管理、維護費用或使用償金。（三）有關共用部分之火災保
21 險費、責任保險費及其它財產保險費。（四）管理組織之辦公
22 費、電話費及其他事務費。（五）稅捐及其他徵收之稅賦。（六）因
23 管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。（七）其他
24 基地及共用部分等之經常管理費用」（見原審調字卷第31頁
25 反面、第34頁），可知出席費應屬管理組織之事務費，上開
26 規定並未禁止被上訴人以公共基金支應區分所有權人之出席
27 費。參以現今社會工商發達，活動頻繁，公寓大廈區權人會
28 議召集不易，為鼓勵住戶踴躍出席或委託他人出席區分所有
29 權人會議，以利社區公共事務推行，以發放出席費方式作為
30 誘因，所在多有，已屬社會常情。且依證人陳重欽於本院證
31 稱：從我來管委會就交代我發放出席費；我會問住戶何人為

01 受託人有的會說要委託何人，有的沒說會請管委會選定人
02 員；沒有就特定議案內容要求支持或不支持，我只有管收委
03 託書；收到的委託書就交給管委會，交給李樹貞、李政道及
04 林錫潭3位等語（見本院重上卷二第14頁正反面）。證人古
05 乾炎證稱：伊為水晶大廈總幹事，伊連同開會通知及委託書
06 放在信箱給住戶，並未指示住戶就各個議案投票同意或不同
07 意等語（見本院重上卷二第2、3頁）。證人林錫潭亦證稱：
08 管委會交委託書給我時，就是全權委託給我，都是我自己所
09 為；出席費當然交給原區分所有權人，我們是無償代理出席
10 等語（見本院重上卷二第25至26頁）。顯見被上訴人縱發放
11 出席費200元予親自出席或委託出席之區權人，然無證據證
12 明被上訴人就議案有為一定意向之指示，應認受託人係獨立
13 行使表決權，並非價購委託書就特定議案為一定意向之情
14 形，且無以損害上訴人利益為目的或濫用支付出席費予親自
15 出席或委託出席之區分所有權人之情形。故上訴人此部分主
16 張，亦無可取。

17 （三）就水晶大廈管理費調整案，是否因違反舊規約第10條第1、
18 2、4項、第11條第2項及民法第148條第1項規定而無效部
19 分：

- 20 1.按公寓大廈管理條例第9條第1項規定，各區分所有權人按其
21 共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用
22 收益之權；但另有約定者從其約定。又共用部分、約定共用
23 部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為
24 之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應
25 有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或
26 住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用
27 若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定；同條例
28 第10條第2項亦有明文。即各區分所有權人就共用部分之使
29 用、收益，原則上應按共有之應有部分比例使用、收益，並
30 負擔與其應有部分比例相對應之管理費；然區分所有權人會
31 議仍得就各區分所有權人所應分擔之數額另為決議，其決議

01 內容如為合理，即不悖離「按應有部分比例分擔」之原則。
02 至區分所有權人會議經由多數決作成之決議，是否係以損害
03 少數區分所有權人為主要目的，基於公平法理，固得加以審
04 查，惟應從大廈全體住戶因該決議之權利行使所能取得之利
05 益，與該少數區分所有權人及國家社會因其權利行使所受之
06 損失，比較衡量以定之。倘該決議之權利行使，大廈住戶全
07 體所得利益極少，而該少數區分所有權人及國家社會所受之
08 損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，然不能單
09 憑該決議對少數區分所有權人現擁有之權益有所減損，即認
10 其係藉由多數決方式，形成對少數區權人不利之分擔決議或
11 約定，認以損害他人為主要目的，而屬權利濫用，或違反公
12 序良俗。

13 2.上訴人雖主張於102年8月份水晶大廈管理費餘額高達1013萬
14 2490元，截至103年5月份仍有932萬989元，無不敷支出情形
15 一情，固舉被上訴人於原審提出之水晶大廈102年8月至103
16 年5月之資產負債表為憑（見原審卷二第171、188、209、
17 235、249、273、291、314、330、353頁）。然舊規約第10
18 條第1項第2款已明定：「為充裕共用部分在管理上必要之經
19 費，區分所有權人或住戶應遵照區分所有權人會議議決之規
20 定向管理委員會繳交下列款項：(二)管理費」；同條第2項則
21 規定：「管理費由各區分所有權人或住戶依照區分所有權人
22 會議之決議分擔之。但第一次區分所有權人會議召開前或區
23 分所有權人會議未決議時，買賣契約或管理契約有規定者從
24 其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分
25 比例分擔之」；第4項規定：「管理費以足敷第11條第2項開
26 支為原則，公共基金依每月管理費20%收繳，其金額達2年之
27 管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳」（見
28 原審調字卷第33頁反面）。足見水晶大廈就管理費之收取標
29 準，應由區分所有權人會議決議定之，所謂「足敷開支」，
30 僅係管理費收取之原則，然是否停止收繳，仍待區權人會議
31 另行決議。區權人會議亦不因管理費餘額已足敷支出即應決

01 議停繳管理費，仍可決議繼續收取管理費抑或調整管理費之
02 收費標準，此為管理條例區分所有權人自治精神之展現，尚
03 難僅以水晶大廈管理費向來足敷支出並有餘額，即認無調漲
04 管理費之必要。故上訴人主張D臨時會關於「管理費」之決
05 議，違反舊規約第10條第1、2、4項及第11條第2項規定等語
06 （見本院重上卷二第45至48頁），尚非可採。

- 07 3.又上訴人主張自己從水晶大廈1樓店面直接出入，被上訴人
08 除平日為其收發掛號信件外，其未使用2樓以上公共設施，D
09 決議大幅調漲1樓商家管理費達80元，不具充分理由，且對1
10 樓實施差別待遇，為權利濫用等語（見本院重上卷二第138
11 至147頁），雖提出管理費繳納之存款憑條、水晶大廈基地
12 建物配置圖、出入口示意圖、認證書及約定分管切結書證
13 （見原審卷三第275至279頁；本院重上卷一第141至143、
14 151至155頁）。而證人許漢宏於本院重上審證稱：1樓一直
15 沒有收管理費，迄70幾年時當時之主委陳秋子與我商量，因
16 垃圾場及停車場是共用的，管理員要指揮停車垃圾的工作會
17 牽涉1樓，陳秋子請我跟1樓住戶商量是否按其他住家之一半
18 價錢收取管理費，協調後1樓住戶都同意以1坪15元補貼管理
19 員，管委會一定有作成決議等語（見本院重上卷二第38頁正
20 反面）。然證人即自70幾年即開始擔任管理委員之區權人黎
21 蘭於本院重上審證稱：好像沒有特別討論過針對1樓收取住
22 家一半之管理費作為補貼等語（見本院重上卷二第39頁反
23 面）。上訴人雖提出管理費繳納之存款憑條說明1樓商家之
24 前均按每坪15元繳納管理費，但未提出被上訴人決議就1樓
25 收取2樓以上住家一半管理費之紀錄為憑，則上訴人主張被
26 上訴人曾決議1樓商家收取2樓以上住家一半之管理費云云，
27 尚非可採。又依本院重上審受命法官到場履勘水晶大廈之現
28 況，查悉1樓7家店面緊臨信義路，均由店面門口進出，並未
29 由中座前庭大門進出，停車場內設有資源回收場，供社區住
30 戶處理垃圾之用，上訴人亦有使用。水晶大廈後方空地靠近
31 復興南路出入口之空地，放置上訴人之水塔、遭棄置之冷

01 氣，另有1樓店面咖啡廳之冷氣、1樓照相館之水塔、地下室
02 教會之冷氣設置於上。水晶大廈於信義路入口及復興南路出
03 口各有一個崗亭，管理之總幹事辦公室位於中座門廳、崗亭
04 及總幹事辦公室均設有監視系統，1樓騎樓設有監視器4個，
05 總共有32個監視器，可由崗亭監視系統監視1樓店面進出情
06 形等情，有勘驗筆錄及現場照片、勘驗時手繪平面圖可稽
07 （見本院重上卷一第122至138頁）。足見上訴人雖可直接由
08 1樓店面門口進出信義路及復興南路，無須經由中座大門進
09 出，但上訴人亦使用水晶大廈資源回收場、停車場處理垃圾
10 及放置水塔雜物，並受有該大廈崗亭監視系統之服務，故其
11 主張1樓商家並未使用水晶大廈公共設施云云，洵非可採。

12 4.審酌管理費之收取旨在於使管理委員會得有充足之資金，為
13 區分所有權人管理社區之各該公共事務，藉以促進建築物之
14 合理使用，以維護社區公共事務之運作及社區整體價值，如
15 區分所有權人有使用各該公共設施，基於使用者付費之原
16 則，即應繳納管理費，不因使用頻率不高，即必然可減免其
17 繳納管理費之義務。而D臨時會關於「管理費」之決議，係
18 透過區權人會議之決議使得管理費之收費標準得以訂明，因
19 考量1樓商家進出口繁雜，且為商業使用，亦使用資源回
20 收場、停車場處理垃圾，及水晶大廈崗亭監視系統之公共設
21 施服務，衡情應較2樓上住家或辦公室為多，D決議就1樓商
22 家及2樓以上住家、辦公室使用公共設施之狀態而為區別收
23 費，且未就上訴人與其他同為1樓之商家為不同之收費標
24 準，並非單獨就1樓商家之管理費進行調漲，難認有濫用多
25 數表決、對1樓實施差別待遇，圖利2樓以上之多數人等違反
26 公平原則或權利濫用情形，自當予以尊重。是以，上訴人主
27 張D臨時會關於「管理費」議案之決議內容違反規約或法令
28 規定，應屬無效等語，要非可採。

29 （四）就空地收取管理費部分：

30 1.按連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或
31 門廳，社區內各巷道、防火巷弄，為共用部分，不得獨立使

01 用供作專有部分；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、
02 維護，由管理負責人或管理委員會為之，其費用由公共基金
03 支付或由區權人按其共有之應有部分比例分擔之，管理條例
04 第7條第2項及第10條第2項前段定有明文。另舊規約第2條第
05 2項規定：「本大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供
06 全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權
07 人決議，不得約定為約定專用部分」；同條第4項規定：
08 「停車空間應依最大停車輛發給住戶停車證，憑以停車並收
09 費管理之，其辦法由管理委員會訂定之」；第11條第2項第7
10 款規定：「管理費用途：其他基地及共用部分等之經常管理
11 費用」（見原審調字卷第31頁、第34頁）。

12 2.上訴人雖主張水晶大廈1樓空地即坐落臺北市○○區○○段
13 ○小段000、000-0、000、000-0及000地號土地，部分應有
14 部分業經拍賣，並非全體區分所有權人共有，D決議對於1樓
15 空地收取管理費，違反民法第765條、第786條及第148條第1
16 項規定而無效等語（見本院重上卷二第147至148頁反面），
17 並提出上開空地之土地登記謄本及土地持分比例統計表1件
18 為證（見本院重上卷三第177至183頁、第201至202頁）。惟
19 依管理條例第7條第2項、第10條第2項前段，及舊規約第2條
20 第2項、第4項及第11條第2項第7款之規定，被上訴人就水晶
21 大廈法定空地、停車空間或其他基地等共用部分，應予管
22 理，並可收取管理費用。而上開空地為水晶大廈建物坐落基
23 地，且水晶大廈區權人為上開空地之多數共有人，業經本院
24 重上審事件調取之土地登記謄本可稽（見本院重上卷三第2
25 至156頁）。上開空地亦由被上訴人管理，並作為停車場之
26 用，靠近復興南路出入口空地上，放置上訴人之水塔、遭棄
27 置之冷氣，另有其他1樓店家咖啡廳之冷氣、照相館之水
28 塔、地下室教會之冷氣設置於上，有本院勘驗筆錄及現場照
29 片可稽（見本院重上卷一第126頁反面、第132頁反面、第
30 133頁正反面、第138頁）。依此，被上訴人既有管理上開空
31 地並收取管理費之義務，縱上開空地並非全部登記為區權人

所有，亦為被上訴人與土地所有權人間關於管理費收取歸屬之問題，包括上訴人在內之區權人既委託被上訴人管理並使用上開空地，自應支付空地管理費予被上訴人，尚難認D臨時會關於「1樓空地費」之決議，違反民法第765條規定，亦與民法第786條規定無涉。又D臨時會決議就上開空地收取管理費，屬於區權人就水晶大廈共用部分之管理、維護行為，且係就使用空地之區分所有人為相同收費標準，並非以損害特定人之權利為目的，亦難認D臨時會關於「1樓空地費」案決議有權利濫用之情形。

3.是以，上訴人主張D臨時會關於「1樓空地費」案之決議，違反民法第765條、第786條及第148條第1項規定而無效等語，應無可採。

(五)關於「廣告招牌」、「騎樓門廳整修」，及「其他1樓外牆面」議案之決議部分：

1.按管理條例第33條第1項固規定，專有部分經依區分所有權人會議約定為約定共用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意；同條第2項亦規定：公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。然公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制，管理條例第8條第1項亦有明文。且區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為，管理條例第5條同有明文。是公寓大廈騎樓、門廳及外牆如設置招牌或廣告物，除應遵守法令，亦應受公寓大廈規約所規範；住戶在專有部分設置招牌與廣告物，亦不得違反公寓大廈之正常使用，且不得影響公

01 寓大廈區分所有權人共同利益。蓋招牌或廣告物之形式、材
02 質、色彩與內容，本應搭配公寓大廈用途與整體美觀，以維
03 護並促進居住品質與不動產價值。水晶大廈雖係於管理條例
04 於84年6月28日公布施行前即已存在之建築物，然其區權人
05 既已依管理條例規定，成立管理委員會而向臺北市政府建築
06 管理工程處為報備並為舊規約之制定，有水晶大廈管理委員
07 會報備資料可稽（另置於證物袋內），水晶大廈全體區權
08 人，仍應受上揭管理條例之規範。

09 2.上訴人雖主張1樓之騎樓及外牆面為其專有部分，於無礙通
10 行之前提下，享有管理、使用、收益及處分之權能，過去長
11 期於騎樓及牆面懸掛廣告招牌，經臺北市政府同意維持現狀
12 列管，D臨時會決議整修廣告招牌懸掛、1樓牆面及騎樓，未
13 經1樓區權人同意，違反管理條例第33條第1項、第2項之規
14 定，應屬無效等語（見本院重上卷二第151頁反面至第154
15 頁），並提出原騎樓外牆懸掛廣告招牌照片4紙、臺北市政
16 府都市發展局102年12月12日北市都建字第10270282800號
17 函、被上訴人103年3月21日會議記錄及臺北市政府建築管理
18 工程處103年6月18日北市都建寓字第10366794500號函等件
19 為證（見原審卷一第139至140頁、卷四第133頁、卷三第280
20 至281頁）。然水晶大廈騎樓現雖登記為1樓商家所有，為上
21 訴人專有部分，有建號0000號之建物登記第二類謄本及測量
22 成果圖可參（見原審卷一第127至128頁），但騎樓、門廳實
23 際上均非屬上訴人建物之室內空間，而供公眾通行使用等
24 情，有水晶大廈之外觀照片在卷足憑（見原審卷一第138至
25 143、261至262頁），依據管理條例第5條規定，上訴人對於
26 騎樓之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有
27 權人共同利益之行為。而大廈外牆為水晶大廈之主要結構，
28 依社會通常觀念，公寓大廈之外牆係建築物主要構造，為維
29 持建物安全及其外觀所必要的構造，尚難認有何使用上之獨
30 立性，性質上應亦不許分割而獨立為區分所有之客體，而由
31 全體住戶共同使用，屬於區分所有建物之共用部分，而非上

01 訴人之專有部分，且依據管理條例第8條第1項規定，公寓大
02 廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難
03 設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似
04 之行為，除應依法令規定辦理外，應受規約或區分所有權人
05 會議決議之限制。另舊規約第2條第1項第2款亦明定：「共
06 用部分：係指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使
07 用者」；同條第3項規定：「本大廈周圍上下及外牆面為共
08 用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經規約或
09 區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物」（見原
10 審調字卷第31頁）。可見水晶大廈周圍上下之外牆面、騎
11 樓、門廳等設施設置，應受規約或區分所有權人會議決議之
12 限制。則水晶大廈之區權人為維護整體區分所有權人使用建
13 築物之利益，於D臨時會中，就1樓騎樓、門廳懸掛之廣告招
14 牌及外牆面整修等議案作成決議（見本院重上卷一第19
15 頁），於法並無不合，難認違反管理條例第33條第1、2項之
16 規定。故上訴人此部分主張，係無可採。

17 3.另按管理條例第3條第3款規定：「專有部分：指公寓大廈之
18 一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者」；
19 同條第4款規定：「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之
20 其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者」。是
21 區分所有建物之專有部分基於物權之排他支配性，作為所有
22 權客體之建造物，在構造上必須有屋頂（天花板）及四周牆
23 壁或其他相類之構造物始足當之；且專有部分是一立體之構
24 造物，具有一定平面的廣度與一立體的厚度。因此在區分所
25 有人相互間，尤其是建築物之維持、管理關係上，專有部分
26 僅至牆壁、樑柱、地板、天花板等境界部分表層粉刷之牆面
27 部分；但在外部關係上，亦即在對第三人，尤其買賣、保
28 險、稅金等關係，專有部分包含至牆壁、樑柱、地板、天花
29 板等境界部分厚度之中心線。質言之，專有部分之範圍，在
30 區分所有人相互間之內部關係上採牆面說，但在對第三人之
31 外部關係上則採壁心說。上訴人起訴主張在D決議作成時，

01 水晶大廈0、0樓住戶關於騎樓與1、2樓間樓地板所有權之爭
02 議仍在法院訴訟中，D臨時會就「廣告招牌」、「騎樓門廳
03 整修」、「其他1樓外牆面」議案作成決議，有權利濫用或
04 違反誠信原則，並為差別待遇，違反民法第148條第1項規定
05 而無效等語，並提出另案即最高法院106年度台上字第493號
06 民事判決供參（見本院重上卷一第202至204頁）。惟水晶大
07 廈1樓外牆、騎樓及門廳，屬公寓大廈之外觀，依據管理條
08 例第8條第1項、第5條規定，及舊規約第2條第1項第2款、第
09 3項規定，本應受規約或區權人會議之決議限制。且D決議：
10 「1、2樓及地下室廣告招牌及鐵捲門、懸掛物冷氣機等，鐵
11 捲門捲軸、冷氣機不得設置於騎樓內牆面柱面，樓上樓下應
12 以樓地板之中心線為界，超越界線者，退至樓地板中心線
13 內」、「騎樓、3座門廳及停車場之整修案」，及「1樓1-17
14 號側面牆面挖洞設置冷氣、熱水器等妨害公眾安全，應回復
15 原狀；0樓0-00、0-00號門前應擺置盆栽美化環境」，係區
16 權人會議就公寓大廈外觀進行管理維護所為之決議，並就
17 1、2樓間以上下樓地板之中心線為界而決議廣告懸掛方式，
18 核與前揭公寓大廈專有部分之範圍，在區權人相互間之內部
19 關係上採牆面說，但在對第三人之外部關係上則採壁心說之
20 情形相符，難認屬權利濫用，並未對1樓商家個別間做差別
21 待遇，亦難認違反法令規定或公平原則。故上訴人所稱D臨
22 時會關於「廣告招牌」、「騎樓門廳整修」、「其他1樓外
23 牆面」議案之決議，有權利濫用，並為差別待遇，違反民法
24 第148條第1項規定而無效云云（見本院重上卷二第154頁至
25 第156頁），要非可採。

26 八、綜上所述，上訴人起訴請求確認D臨時會作成之D決議不成
27 立、決議內容違反法令或規約規定而無效，並非正當，不應
28 准許。原審所為上訴人此部分敗訴之判決，核無違誤，上訴
29 論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應
30 駁回其上訴。

31 九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及已提出之

證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

十、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 111 年 2 月 18 日

民事第一庭

審判長法 官 李媛媛

法 官 賴秀蘭

法 官 胡芷瑜

正本係照原本作成。

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（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項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

中 華 民 國 111 年 2 月 18 日

書記官 莊智凱

附表1（見本院第132號卷一第416頁，即前審附表D欄）：

編號	案由 主題	D欄：即原審判決附件四103.2.22決議	
		案由	決議內容
1	管理費	討論事項第1案	本大廈管理費收費標準，住家30元1坪，辦公室40元1坪，商家80元1坪，按所有權狀上之坪數乘以1.2倍，加基本費500元，自102年10月1日實施。
2	一樓空	討論事項第2案	本大廈管理空地使用費（冷氣機水塔

	地費		之放置處)，每月大型5000元，中型3000元，小型2000元，自102年10月1日起實施。
3	廣告招牌	討論事項第3案	一、二樓及地下室廣告招牌及鐵捲門、懸掛物冷氣機等，鐵捲門捲軸、冷氣機不得設置於騎樓內牆面柱面，樓上樓下應以樓地板之中心線為界，超越界線者、退至樓地板中心線內。
4	騎樓門廳整修案	討論事項第4案	騎樓、三座門廳、停車場及周圍之整修案
5	其他	討論事項第5案	一樓1-17號側面牆面挖洞設置冷氣、熱水器等妨害公眾安全，應回復原狀；一樓1-18、1-19號門前應擺置盆栽美化環境
6	修改規約	修訂規約	修訂本大廈規約全文
7	管理委員選舉	管理委員選舉案	下屆管理委員選舉，選出管理委員共11人