

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第565號

上訴人 日新華廈管理委員會

法定代理人 蕭妙桂

訴訟代理人 江宜蔚律師

被上訴人 周炳奎

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效事件，上訴人對於中華民國112年12月8日臺灣臺北地方法院112年度訴字第3946號第一審判決提起上訴，本院於113年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊為日新華廈（下稱系爭大廈）區分所有權人（下稱區權人），系爭大廈區權人曾以民國111年11月20日社區大會決議，同意以新臺幣（下同）300萬元預算施作屋頂防水工程（下稱系爭工程），上訴人明知112年4月13日召開之管理委員會議（下稱系爭管委會議），僅有4位委員出席，竟由該4人決議同意召開臨時社區大會討論系爭工程追加預算至460萬元案（下稱系爭追加預算案、系爭管委會決議），未得5位委員以上同意，該管委會決議內容違反系爭大廈規約（下稱規約）第24條第2項規定而無效。上訴人依無效之管委會決議召開同年月28日臨時社區大會（下稱系爭臨時會），又未於開會前10日以書面通知區權人，開會當日允許受託人代理超過1人，就性質上屬社區重大建築物修繕工程之決議，僅由出席之區權人同意通過系爭追加預算案（下稱系爭臨時會決議），未得區權人3分之2以上之同意，系爭臨時會決議內容違反規約第23條、第25條第1項、第27

01 條第2款規定，應不成立。爰起訴請求確認系爭管委會決議
02 無效、系爭臨時會決議不成立（原審為上訴人敗訴之判決，
03 上訴人聲明不服提起上訴）。

04 二、上訴人則以：系爭大廈區權人雖曾決議以300萬元預算施作
05 系爭工程，惟因物價飛漲，廠商僅願以460萬元承攬，伊考
06 量該大廈屋頂平台長期損壞，如不及時處理，每逢下雨即漏
07 水，係重大事故，乃於系爭管委會議提出臨時動議案，依規
08 約第22條規定，經出席委員4人同意由主任委員（下稱主
09 委）蕭妙桂召開臨時社區大會，提請區權人議決追加預算，
10 開會當日受託人代理之區權人數亦未逾公寓大廈管理條例
11 （下稱管理條例）第27條第3項規定之「全部區權人數5分之
12 1」比例，會中僅就系爭追加預算案，由出席之區權人討論
13 並為議決，並非就社區內重大建築物修繕工程決議是否施
14 作，應無規約第27條第2項所定表決比例之適用。系爭臨時
15 會經過半數即113位區權人出席，出席中之111人決議通過系
16 爭追加預算案，自己成立。至系爭臨時會是否未於開會前10
17 日通知區權人，屬召集程序是否違反法令或章程應否撤銷之
18 問題，非屬決議不成立等語，資為抗辯。其上訴聲明：(一)原
19 判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

20 三、按確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得
21 提起，民事訴訟法第247條定有明文。被上訴人主張系爭管
22 委會決議無效，系爭臨時會為無召集權人所召集，系爭臨時
23 會決議不成立，為上訴人所否認，則系爭管委會決議及臨時
24 會決議之效力即屬有爭執，自影響系爭追加預算案之效力，
25 被上訴人提起本件訴訟，有即受確認判決之法律上利益。

26 四、被上訴人主張其為系爭大廈區權人，該大廈區權人111年11
27 月20日會議決議以300萬元預算施作系爭工程，上訴人於系
28 爭管委會議中，經全體出席委員即蕭妙桂、張美娟、陳玲
29 君、陳龍（下稱蕭妙桂等4人）同意於同年月28日召開系爭
30 臨時會，嗣經113位區權人（含委託書）出席系爭臨時會，
31 出席中之111人決議通過系爭追加預算案等情，為兩造所不

01 爭（見本院卷第289頁），應堪認定。

02 五、被上訴人主張系爭管委會決議未經5位委員以上同意即召開
03 系爭臨時會，違反規約第24條第2項規定而無效，系爭臨時
04 會為無召集權人所召集，未經區權人3分之2以上之同意即議
05 決系爭追加預算案，違反規約第23條、第25條第1項、第27
06 條第2款規定，系爭臨時會決議為不成立無效等語，為上訴
07 人所否認，並以前詞置辯。經查：

08 （一）系爭管委會決議係屬有效。

09 1、按管理條例第25條第2項、第3項規定「有下列情形之一者，
10 應召開臨時會議：一、發生重大事故有及時處理之必要，經
11 管理負責人或管理委員會請求者。二、經區分所有權人五分
12 之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載
13 明召集之目的及理由請求召集者。」、「區分所有權人會議
14 由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員
15 或管理委員為召集人」。又依規約第22條後段規定「本社區
16 發生重大事故，有及時處理必要時，主任委員得經管委會之
17 決議，召開臨時社區大會。社區大會由主任委員擔任主
18 席」，故社區發生重大事故有及時處理必要時，即應依管理
19 委員會決議召開系爭大廈社區臨時大會。

20 2、查系爭大廈110年12月19日區權人會議選出第6屆管理委員7
21 人，嗣原主委辭任，111年12月9日管委會議經出席委員推選
22 蕭妙桂為主委業經備查，故上訴人112年4月13日系爭管委會
23 議召開時，管理委員僅有5人，有110年12月19日社區大會會
24 議紀錄、111年12月份管委會議紀錄，及臺北市政府都市發
25 展局112年1月3日函文可參（見本院卷第94頁；北司補字卷
26 第109頁、第111頁），並為兩造所不爭（見北司補字卷第95
27 頁，訴字卷第413頁；本院卷第289頁）。又系爭大廈屋頂平
28 台長年毀損漏水，區權人111年11月20日會議決議以300萬元
29 施作系爭工程，惟經上訴人訪商後，廠商僅願以460萬元承
30 攬，上訴人於112年4月13日召開4月份管委會前仍未施作系
31 爭工程等情，有111年11月20日社區大會決議、同年12月9日

01 管委會會議紀錄提案二關於系爭工程訪商事宜決議、系爭大廈
02 屋頂及8樓等處漏水照片可參（見北司補字卷第54頁、第109
03 頁、第105頁、第113頁、第115頁），且委員蕭妙桂等4人於
04 系爭管委會會議中，基於頂樓防水年久失修不堪延宕，估價金
05 額超過區權人會議決議之300萬元上限，全數同意於同年月2
06 8日召開系爭臨時會徵求區權人同意等情，有上開管委會會議
07 紀錄可參（見北司補字卷第17頁至第18頁），並為兩造所不
08 爭（見本院卷第289頁），系爭臨時會主委召集，與規約第2
09 2條後段規定相符，系爭管委會決議符合規約第37條規定之
10 應有2分之1委員出席，出席委員過半數同意，系爭管委會決
11 議已成立生效。

- 12 3、被上訴人固主張系爭管委會決議未經5位委員以上同意，違
13 反規約第24條第2項而無效云云，惟查規約第24條第2項規定
14 「管理委員會如提出召開臨時大會議案時，決議須經5位委
15 員以上始得辦理召開臨時社區大會」，依同條第1項規定
16 「本社區經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例
17 合計5分之1書面載明召集目的及理由，要求召開臨時社區大
18 會時，主任委員應即以電話及書面通知3日內召開臨時管委
19 會議協商，並在接獲要求開會之日起，7日內發出召開臨時
20 社區大會通知，並應於兩週內召開上項會議。前項召開臨時
21 社區大會之要求，主任委員如未依規定期限召開時，得陳情
22 政府主管機關命令召開之」，相對同規約第22條後段規定，
23 可知後者係主委就系爭大廈發生有及時處理必要召開者，前
24 者係主委接獲少數區權人以書面要求召集臨時社區大會請求
25 後應於3日內召開臨時管委會會議協商，則依第24條第1、2項
26 之前後文義，堪認第2項所謂「決議須經5位委員以上始得同
27 意辦理」，係指主委接獲少數區權人書面請求召開臨時社區
28 大會時，於3日內召開管委會會議協商，規定管委會會議須經5位
29 委員以上同意始得決議召開臨時社區大會，避免少數區權人
30 動輒以書面請求召開臨時會議，干擾社區正常運作，維護區
31 權人全體利益；併斟酌上訴人於112年4月13日召開管委會會議

01 時，應出席委員僅5人，管理委員之一之被上訴人已受開會
02 通知惟未到場，並在本院表示就算去也不同意（見本院卷第
03 286頁），其餘4位委員即蕭妙桂等4人均已到場等情狀，倘
04 認上訴人就系爭大廈所發生需及時處理之重大事故，亦需適
05 用第24條第2項規定經5位委員以上同意始得決議召開臨時會
06 議，恐不能即時處理社區內重大事故議案，形同架空規約第
07 22條賦予主委就社區內重大事故得召集臨時社區大會提交全
08 體區權人議決之權限，自與系爭大廈為管理維護社區事務而
09 設置管委會，並就社區內因發生重大事故有及時處理之必要
10 得由主委依管委會決議召開臨時社區大會議決，俾得及時處
11 理該重大事故之目的不合。堪認主委依規約第22條後段規定
12 召開臨時社區大會時，該管委會決議之作成，應非適用第24
13 條第2項規定，始符合管理條例規定之管委會設置目的。又
14 主委為召開系爭臨時會所發開會公告已載明「為本社區頂樓
15 防水工程預算案多家廠商估價皆超出預算300萬元，因頂樓
16 漏水已延宕多年，急需在雨季來臨前發包施工…」，有該公
17 告可參（見同上卷第19頁），益見系爭管委會決議係依規約
18 第22條後段規定所為，非因主委接獲少數區權人以書面請求
19 召開臨時社區大會所辦理。依上開說明，本件自無第24條第
20 2項規定之適用。則被上訴人主張系爭管委會決議未經5位委
21 員以上同意，違反第24條第2項規定而無效云云，應不可
22 採。

23 (二)系爭臨時會決議已成立生效。

24 1、按公寓大廈管委會為人的組織體，區權人會議為其最高意思
25 機關。區權人會議之決議乃多數區權人基於平行與協同之意
26 思表示相互合致而成立之法律行為，章程或法律規定必須有
27 一定比例以上之區權人及區分所有權數出席及決議者，為該
28 法律行為成立之要件。欠缺此項要件，區權人會議決議即屬
29 不成立。至決議符合最低出席人數，而其召集程序或決議方
30 法違反法令或章程時，則應類推適用民法第56條第1項本文
31 規定，僅得請求法院撤銷其決議。

01 2、查上訴人因系爭大廈頂樓防水年久失修，不堪系爭工程延
02 宕，屬有及時處理必要之重大事故，於112年4月13日作成系
03 爭管委會決議，再由主委蕭妙桂依該管委會決議，於同年月
04 17日公告將於同年月28日召開系爭臨時會，於同年月20日寄
05 交開會通知書，已於開會前3日通知區權人，有系爭大廈開
06 會公告、LINE群組公告、郵票購買憑證可參（見北司補字卷
07 第19頁，訴字卷第75頁、第77頁）；又系爭大廈最高意思機
08 關為社區大會，依規約第26條規定，其決議應有區權人過半
09 數之出席，以出席人數過半數之同意行之（見本院卷第265
10 頁），系爭大廈全體區權人共197人（含地下室1戶），系爭
11 臨時會經區權人113人（含委託書）出席，超過區權人之半
12 數，出席中之111人同意作成系爭臨時會決議，已獲出席者
13 過半數以上同意通過系爭追加預算案等情，有系爭臨時會決
14 議、簽到名冊及委託書可參（見北司補字卷第117頁至第119
15 頁，訴字卷第81頁至第85頁、第87頁至第99頁、第101頁至
16 第299頁），上訴人事後已依該決議內容委託廠商施工及依
17 廠商請款支付460萬元，其實際支出工程款確實超過原111年
18 11月20日社區大會所決議之預算300萬元乙節，亦為兩造所
19 不爭（見本院卷第309頁至第310頁），綜據上情，應認系爭
20 臨時會決議已成立生效。

21 3、雖被上訴人陳稱：系爭臨時會受託人代理超過1戶，違反規
22 約第25條第1項規定云云。惟查對照規約第25條第1項、第2
23 項規定「…區分所有權人得以書面或委託代理人(代理一戶
24 為限)行使表決權。…」、「受託人於受託之區分所有權占
25 全部區分所有權7分之1以上者…其超過部分不予計算」（見
26 本院卷第265頁），可知前開「代理1戶為限」，係指數人共
27 有1個區分所有權時，該共有之數人必須共同委託1人代理出
28 席區權人會議，不可分割委託數人代理之意，故被上訴人所
29 稱系爭臨時會之受託人代理超過1戶部分均不予計算云云，
30 自不可採。又按管理條例第27條第3項明定「區分所有權人
31 因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有

01 行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出
02 席；受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權5分之1以
03 上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數
04 5分之1者，其超過部分不予計算。」限制受託出席者，就受
05 託部分於區分所有權人會議之出席人數及表決權計算比例，
06 「規約」雖為區權人為增進共同利益，確保良好生活環境，
07 經最高意思機關即區權人會議決議之共同遵守事項，惟管理
08 條例第27項並未授權區權人得以規約限制委任書之行使，應
09 屬法律保留事項，自不得經由規約或區權人會議決議加以限
10 制；被上訴人所提臺北市府都市發展局113年1月29日北市
11 都建字第1136010490號函及內政部96年4月16日內授營建館
12 字第0960802487號函之旨亦同（見本院卷第111頁至第113
13 頁），則規約第25條第2項對區權人行使委託書之限制，應
14 已超過管理條例第27條第3項之計算比例，該違反法令部分
15 無效。況本件縱依規約第25條第2項所定區權人行使委託書
16 限制比例「7分之1」計算，因系爭大廈區權人共197戶，受
17 託人受託行使表決權數不得超過7分之1即28戶（ $197 \div 7 = 28.1$ ），
18 則區權人蕭妙桂受託代理29戶、張美娟受託代理33
19 戶、陳玲君受託代理32戶之超過部分，依序為1戶（ $29 - 28 = 1$ ）、
20 5戶（ $33 - 28 = 5$ ）、4戶（ $32 - 28 = 4$ ）部分，均不予計
21 算，扣除後之出席區權人共103戶（即區權人自行到場13戶
22 +蕭妙桂代理28戶+張美娟代理28戶+陳玲君代理28戶+陳正華
23 代理1戶+黃春碧代理2戶+8樓之2陳姿璇委任陶玉美出席（1
24 戶）+8樓之23及8樓之26郭怡芬委任紀美華出席（2戶）= 103 ），
25 此有簽到名冊及委託書可參（見訴字卷第81頁至第299
26 頁），顯然超過規約第26條所定最低出席區權人數99戶（即
27 $197 \times 1/2 = 98.5$ ），因同條規定區權會決議應以「出席人過
28 半數之同意行之」，系爭追加預算案至少需得52人同意（ $103 \times 1/2 = 51.5$ ），
29 則依系爭臨時會會議紀錄記載當日有區權
30 人113戶出席，出席中之111票贊成等語（見北司補字卷第11
31 7頁、第119頁），可知出席中之2戶不贊成，則以出席區權

01 人數103人，扣除不贊成票2戶，系爭追加預算案已得出席中
02 之101票同意，已逾出席人數2分之1，系爭臨時會決議自己
03 成立生效。

04 4、此外，系爭臨時會決議係就區權人原以111年11月20日區權
05 人會議通過之系爭工程預算案，議決追加其工程預算，已如
06 前述，並非就社區內重大公共設施或建築物之修繕、改良或
07 重建等工程提案討論及議決，應不適用規約第27條關於「應
08 經區權人簽具3分之2以上之同意書」之表決方式及其比例。
09 故被上訴人主張系爭臨時會決議因違反規約第27條規定而不
10 成立云云，亦屬無據。

11 5、至上訴人關於系爭臨時會開會通知是否未於開會前10日寄送
12 區權人乙事，係屬召集程序有無違反規約第23條規定之爭
13 執，與系爭臨時會決議是否成立之判斷無關，被上訴人雖不
14 爭執開會通知有無依規約第23條規定送達乙事，屬召集程序
15 違反法令或章程之撤銷訴訟範疇，然陳明其本件主張系爭臨
16 時會議無效或不成立，訴之聲明無庸變動等語（見本院卷第
17 287頁、第288頁），本件既無經系爭臨時會開會時當場表示
18 異議之區權人，依民法第56條第1項規定於3個月內訴請法院
19 撤銷該臨時會決議之情形，系爭臨時會決議自屬有效。被上
20 訴人此部分主張，自無可採。

21 六、綜上所述，被上訴人起訴請求確認系爭管委會決議內容違反
22 規約而無效、系爭臨時會作成之系爭臨時會決議不成立，並
23 非正當，不應准許。原審所為上訴人敗訴之判決，尚有未
24 洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，
25 應由本院廢棄改判如主文第2項所示。

26 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
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論列，併此敘明。

29 八、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日

31 民事第十八庭

01 審判長法官 黃書苑

02 法官 林尚諭

03 法官 胡芷瑜

04 正本係照原本作成。

05 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
06 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
07 （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
08 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
09 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
10 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
11 者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日

13 書記官 莊智凱