

最高法院民事判決

111年度台上字第2097號

上訴人 愛因斯坦國際科技經貿中心管理委員會

法定代理人 張清沛

訴訟代理人 鄭洋一律師

呂雅莘律師

被上訴人 莊志勳

上列當事人間請求撤銷社區規約事件，上訴人對於中華民國111年4月12日臺灣高等法院第二審更審判決（110年度上更一字第119號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

□本件被上訴人主張：伊為訴外人豐邑建設股份有限公司（下稱豐邑公司）所起造「E&D特區」其中愛因斯坦國際科技經貿中心（下稱愛因斯坦社區）21樓編號C5房屋、MF夾層（位於21樓至22樓之間）區分所有權人。嗣愛因斯坦社區於民國104年5月16日區分所有權人會議（下稱系爭區權會）通過：「大樓住戶規約第16條第6項後段修訂後：…21樓及22樓所增建之夾層專用部分，於恢復原狀前應由21樓區分所有權人自100年7月1日起，依其實際樓地板面積加公設比36%（實際樓地板面積×1.36）繳交，以每坪每月新臺幣（下同）90元計算之管理費。」決議（下稱系爭決議）。惟97年1月19日「E&D特區」第一屆區分所有權人大會（下稱97年區權會），因人數不足流會，並未決議分別成立「愛因斯坦社區」與「達文西社區」管理委員會（下分稱各該區管委會），上訴人未合法設立，系爭區權會由無召集權人召開，系爭決議不成立。又系爭區權會委託書有48

張為無效委託且內容顯失公平，系爭決議應予撤銷。上訴人向伊收取103年11月16日至105年2月16日管理費共11萬3835元（下稱系爭管理費）即無法律上原因，應予返還等情。爰依民法第56條第1項、第799條之1第3項、第179條、第181條、第182條規定，求為(一)先位：確認系爭決議不成立（於原審前審原追加聲明「確認系爭決議不存在」，嗣於原審更正聲明），備位：系爭決議應予撤銷；(二)命上訴人給付11萬3835元，及自106年4月16日起算法定遲延利息之判決。

□上訴人則以：愛因斯坦社區與達文西社區管委會，不受公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第26條所限制。97年區權會已通過設各該區管委會決議，愛因斯坦社區隨即於同年3月12日召開區分所有權人會議，決議設立伊為社區管理組織。嗣以系爭區權會通過系爭決議，該會議之出席委託書合於規約，系爭決議無顯失公平，伊依決議收取管理費，非不當得利等語，資為抗辯。

□原審廢棄第一審所為上訴人勝訴之判決，依被上訴人聲明，改判確認系爭決議不成立，上訴人應如數給付本息，理由如下：

(一)「E&D特區」係由豐邑公司起造地上23層地下4層1幢3棟236戶建物，雖與管理條例第26條第1項規定「數幢」各自獨立使用之公寓大廈得分別成立管委會要件不盡相符，但內政部營建署102年1月14日函旨並未排除結構為「1幢數棟」公寓大廈有該條項之適用，故該特區分設管委會如違反該條規定，自非合法成立，其主任委員無區分所有權人會議之召集權。

(二)上訴人提出之97年區權會會議紀錄，並無主席謝基松簽名或蓋章，與區權會會議紀錄形式不符，且係以回收紙列印，難以該會議紀錄採信97年區權會已通過分設管委會。又該次區權會主席雖為豐邑公司，但實際從事主席工作者為謝基松，會議紀錄應由謝基松簽認，無從以豐邑公司與法定代理人用印取代。至97年1月19日「豐邑『E&D』第一屆區分所有權人大會議題確認同意書」148份，僅係書面同意文件，與會議主席是否就管理條例第26條第1項所示5款事項宣布開會並為決議並無關連，有

01 關「E&D特區」97年區權會之區分所有權人出席人員名冊、會
02 議出席委託書，僅屬會議輔助資料，無從取代會議紀錄。上訴
03 人97年7月30日、9月1日會議紀錄，均非「E&D特區」區權會會
04 議紀錄，且製作者無權製作「E&D特區」會議紀錄。再由起造
05 人於愛因斯坦、達文西特區房屋預定買賣契約書附件(八)住戶規
06 約第1條之文義，可見該規約是針對部分建物所草約，與管理
07 條例第26條第1項、第56條第1項規定不符，上訴人亦自承並未
08 找到「E&D特區」全體區分所有權人所通過之規約，無從引用
09 起造人於買賣契約書所附規約，謂愛因斯坦社區得單獨設立管
10 委會。

11 (三)上訴人未能證明97年區權會係經主席宣布召開，且就管理條例
12 第26條第1項所定5款事務經該區權會依同條例第31條表決通
13 過，始成立分設各該區管委會之決議，則97年3月12日愛因斯
14 坦社區區分所有權人會議無從決議設立上訴人為管理組織，其
15 主任委員無管理條例第25條第2項所定區分所有權人會議之召
16 集權，則其召開系爭區權會為系爭決議，該決議為不成立。被
17 上訴人業已繳納系爭管理費，系爭決議既不成立，上訴人向被
18 上訴人收取之系爭管理費，即無法律上原因而受有利益，致被
19 上訴人受有損害，應予返還。

20 (四)從而，被上訴人依前開規定，先位追加請求確認系爭決議不成
21 立，及命上訴人返還11萬3835元本息，為有理由。其備位請求
22 撤銷系爭決議部分，無庸再予審酌。

23 □本院之判斷：

24 (一)關於廢棄發回（即原判決命上訴人給付）部分：

25 1. 按審判長應向當事人發問或曉諭，令其陳述事實、聲明證據或
26 為其他必要之聲明及陳述，其所聲明或陳述有不明瞭或不完足
27 者，應令其敘明或補充之，此為審判長因定訴訟關係之闡明
28 權，同時為其義務。審判長違背其闡明義務者，所踐行之訴訟
29 程序即有重大瑕疵。

30 2. 查上訴人於原審抗辯依愛因斯坦特區房屋預定買賣契約書附件
31 (八)之「住戶規約」第9章第6條約定，住戶有依所持有房屋總坪

數分攤共用部分管理費之約定，上訴人為所有區分所有權人之利益而管理系爭大樓，被上訴人享有該利益，屬無因管理或不當得利之情形，被上訴人請求退還已繳納之管理費並無理由等語（原審上卷一第182頁反面、上更一卷二第318至319頁），其是否有以對被上訴人無因管理或不當得利債權為抵銷之意思？且原審既認定上訴人未經合法成立，則其無執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作之義務，被上訴人有無因其提供服務而受有利益？上訴人上開抗辯，攸關被上訴人能否請求返還系爭管理費及數額若干，自有闡明其真意，並予調查釐清之必要。原審未行使闡明權，向其發問或曉諭，令其敘明或補充，遽為上訴人此部分不利之判決，於法未合。

3. 上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

(二)關於上訴駁回（即原判決確認系爭決議不成立）部分：

1. 按管理條例第26條第1項之立法目的，在因應大型社區內住宅與辦公、商場混合使用之複合式公寓大廈，因性質不同，且有召開全體區分所有權人會議之困難，為提昇公寓大廈之管理效能、保障住戶權益，乃允該辦公、商場部分召開區分所有權人會議另設管理組織。次按「幢：建築物地面層以上結構獨立不與其他建築物相連，地面層以上其使用機能可獨立分開者。」「棟：以具有單獨或共同之出入口並以無開口之防火牆及防火樓板區劃分開者。」建築技術規則建築設計施工編第1條第42款及第43款分有明文。故1幢數棟之區分所有建築物，各棟如為各自獨立，且區內住宅與辦公、商場混合使用者，自得依前揭規定分別成立管理委員會。惟為明各自權責，仍應依該規定，先經全體區分所有權人過半數書面同意，及就該條項所定5款有關共用部分之權責事項，經全體區分所有權人會議決議或規約明定，始得為之。若未依該條項規定所另成立之管理委員會，即非合法成立之組織，不得執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

- 01 2. 查原審本於其取捨證據、認定事實及解釋契約、適用法律之職
02 權行使，綜合相關事證，合法認定「E&D特區」分別設立管委
03 會，有管理條例第26條第1項規定之適用，上訴人未能證明97
04 年區權會有合法召開，並就該條項5款所定事務經全體區分所
05 有權人決議通過，或規約對之有明定後，始分別成立管委會，
06 難認上訴人係合法成立之組織，上訴人之主任委員無管理條例
07 第25條第2項規定區分所有權人會議之召集權，系爭區權會由
08 無召集權人所召開並作成系爭決議，該決議不成立，因而就此
09 部分為不利上訴人之判斷，於法核無違誤。
- 10 3. 末按過去之法律關係延續至現在仍有爭議，而有確認利益者，
11 非不得提起確認之訴。兩造既對系爭決議之法律關係是否存在，
12 迄今仍有爭執，且攸關上訴人應否返還已收取之管理費，
13 不能謂被上訴人無即受確認判決之法律上利益，上訴人以系爭
14 決議修訂之大樓規約第16條第6項後段已刪除，指摘本件無確
15 認訴訟利益，應有誤會。又上訴人提出之97年區權會會議紀
16 錄，原審已就其真正與否及證明力等項，令兩造為攻防與舉
17 證，並為完全之辯論（原審上更一卷二第188至189頁、第195
18 至197頁、第305至306頁），至該會議紀錄，已否足使法官就
19 待證事實形成心證，要屬事實審法官取捨證據之職權，不能率
20 因未再曉諭令上訴人續提證據，或對其證明力認定之心證未予
21 公開，即認有違闡明權之行使或審理程序有違背法令。再調查
22 證據之方法，法院原可衡情取捨，不受當事人請求之拘束，原
23 審已認定上開會議紀錄並不足證明97年區權會有就管理條例第
24 26條第1項所定5款事項為決議，而未依被上訴人聲請訊問證人
25 謝基松，難認有違背法令。
- 26 4. 上訴論旨，猶就原審採證、認事及解釋契約、適用法律之職權
27 行使暨其他與判決基礎無涉之理由，指摘此部分原判決不當，
28 聲明廢棄，非有理由。末查，上訴人於本院主張全體區分所有
29 權人自始即與出賣人（起造人）約定同意愛因斯坦社區與達文
30 西社區各自成立管理委員會，基於私法自治及契約自由原則，
31 應尊重當事人自主決定契約內容之權利等語，核屬新防禦方

01 法，依民事訴訟法第476條第1項規定，本院不得審酌，附予敘
02 明。

03 (三)因本件所涉及之法律上爭議不具原則上重要性，無經言詞辯論
04 必要，附此說明。

05 □據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴訟
06 法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、
07 第78條，判決如主文。

08 中 華 民 國 112 年 1 月 5 日

09 最高法院民事第六庭

10 審判長法官 魏 大 曉

11 法官 李 寶 堂

12 法官 林 玉 珮

13 法官 胡 宏 文

14 法官 高 榮 宏

15 本件正本證明與原本無異

16 書 記 官 李 佳 芬

17 中 華 民 國 112 年 1 月 10 日