最高法院民事判決

112年度台上字第352號

上　訴　人　楊昆南
　　夏秋蘭
　　楊政育
　　楊禮鴻
　　楊瀞雅
共　　同
訴訟代理人　賈俊益律師
被 上訴 人　洛克斐勒中心大樓管理委員會

法定代理人　張達錩
訴訟代理人　蔡芳宜律師

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111年9月20日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（111年度上字第98號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理　由

一、本件上訴人起訴主張：伊等於民國109年6月3日經拍賣程序買受坐落台中市○○區○○段255地號土地上之洛克斐勒中心大樓（下稱系爭大樓）71筆房地及公共設施建號2267建物（下稱系爭不動產），於同年9月25日領得不動產權利移轉證書，同年11月11日完成所有權移轉登記。詎被上訴人故意不通知伊參加系爭大樓109年11月21日及同年12月12日之區分所有權人會議（下分稱11月21日、12月12日會議，合稱系爭會議），並於12月12日會議作成修正系爭大樓規約如原判決附表編號1至3（下稱系爭議案）所示之決議（下稱系爭決議），惟12月12日會議並非就11月21日會議之議案重新召集，系爭決議未達法定出席定額，系爭決議形式上不備成立要件。系爭決議修訂管理委員名額分配，違反平等權，且現

任管理委員應予迴避而未迴避參與表決，系爭決議內容違反法令，依民法第72條、第148條規定自屬無效等情，爰聲明請求確認系爭決議無效。並於原審追加先位聲明，求為確認系爭決議不成立之判決。

二、被上訴人則以：伊等未接獲上訴人已完成所有權移轉登記通知，遂向109年10月30日系爭不動產之登記名義人即訴外人亞洲時代股份有限公司（下稱亞洲公司）寄送開會通知，並非故意不通知上訴人。11月21日會議僅13人出席，未達系爭大樓區分所有權人210人之半數，乃就同一議案，於同年12月12日重新召集會議，其出席人數及區分所有權數，已達公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第32條第1項所定比例，並依該條成立系爭議案，並無違反管理條例第33條第3款及民法第148條規定之情事，現任管理委員就系爭議案並無規定不得加入表決，不得類推適用民法第52條第4項規定等語，資為抗辯。

三、原審駁回上訴人之上訴及追加之訴，係以：系爭大樓為地上22層、地下3層之商業大樓，區分所有權總面積為46,843.11平方公尺，被上訴人之主任委員於109年11月21日召開之區分所有權人會議，僅13人出席，未達系爭大樓規約第64條規定之定額，乃就同一議案，於同年12月12日重新召集會議，其出席人數及區分所有權數為70人、20,639.97平方公尺，已達管理條例第32條第1項所定3人並5分之1以上比例，系爭決議係依管理條例第32條第1項規定之決議方法進行。上訴人於109年5月7日拍定系爭不動產，同年9月25日領取權利移轉證書，上訴人迄109年11月11日始完成所有權移轉登記，復未通知被上訴人，致被上訴人仍向亞洲公司寄發11月21日、12月12日會議通知，難認係故意不通知上訴人，亦未造成召集人資格及出席定額不符法令之情事，僅屬得撤銷之事由，亦無違反公共秩序及善良風俗之情事致系爭決議無效；又上訴人取得系爭不動產所有權之後，在系爭大樓地下2樓停車位設置障礙物，業經被上訴人對其提起排除侵害訴訟，

兩造就地下2樓停車位專用權固有爭執，然依系爭決議修正前之第6版規約第6條及第15條係分別規定被上訴人統一負責維護、維修、清潔及管理之公共設施，及地下3樓停車位之管理方式，系爭決議將各該規定刪除，不在規約中明訂，並未認定地下2樓停車位是否有約定專用權利，自無管理條例第33條第3款規定之約定專用部分變更之情事。另系爭大樓為商業大樓，地下2、3樓為停車場，地上2樓及地下1樓為商場，系爭決議係依各區性質不同，分區分配賣場區及辦公室區之管理委員名額，上訴人雖取得71個區分所有建物，然參酌系爭不動產之拍賣公告及上訴人陳述，該不動產樓層面積占系爭大樓總面積約10分之1，且管理委員係執行區分所有權人會議決議事項及大樓管理維護工作，難認系爭決議以不當剝奪或限制上訴人行使權利或以損害上訴人為主要目的，上訴人復未證明現任管理委員就系爭議案有何利害關係應予迴避，其主張被上訴人故意不通知開會、違反管理條例第33條第3款、民法第52條第4項、第72條、第148條規定，先位請求確認系爭決議不成立，備位請求確認系爭決議無效，洵非有據等詞，為其判斷之基礎。

四、按區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人3人並5分之1以上及其區分所有權比例合計5分之1以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前項決議之會議紀錄依第34條第1項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於7日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於會後15日內送達各區分所有權人並公告之。管理條例第32條第1項、第2項、第34條第1項分別定有明文。系爭大樓11月21

日會議出席人數不足，該大樓重新召集之12月12日會議，其區分所有權人出席人數為70人，區分所有權比例為46,843.11分之20,639.97，為原審認定之事實。上訴人主張被上訴人召集系爭會議，伊均未受通知，亦未收受系爭會議紀錄等語（見原審卷第193頁、第199頁），則被上訴人就12月12日會議是否踐行管理條例第34條第1項規定將會議紀錄送達各區分所有權人之程序，攸關系爭決議是否視為成立，原審就此未調查審認，逕以前揭理由謂該決議已經成立，爰為不利於上訴人之判決，自有可議。上訴人先位之訴有無理由，既尚待事實審調查審認，則備位之訴自應併予發回。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　26　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　陳　玉　完

法官　周　舒　雁

法官　陳　麗　玲

法官　游　文　科

法官　黃　書　苑

本件正本證明與原本無異

書　記　官　趙　　婕

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　5　　日