

最高法院民事判決

115年度台上字第40號

上訴人 蔡憶蓉

林志錦

卓俊呈

黃記鵝肉美食股份有限公司

上一人

法定代理人 趙有義

共同

訴訟代理人 許立功律師

被上訴人 幸福大樓管理委員會

特別代理人 吳桂香

訴訟代理人 林亮宇律師

李秉謙律師

陳虹羽律師

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114年9月9日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（113年度上字第14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、上訴人主張：伊為幸福大樓社區（下稱系爭大樓）區分所有權人（下稱區權人），該大樓於民國108年6月16日召開第1次區權人會議（下稱區權會），決議選任管理委員（下稱管委）5人，並成立管理委員會（下稱管委會），於同年11月3日推選訴外人盧宣伶為主任委員（下稱主委），任期2年至110年6月15日屆滿。嗣因部分管委請辭，於109年12月27日召開區權會（下稱109年區權會），決議管委增為7名，並重新選任訴外人黃名進、上訴人蔡憶蓉以次3人、訴外人林星吟

01 為管委，任期至111年12月26日止。詎被上訴人於110年6月6
02 日至同年月16日（下稱系爭期間）公告（下稱系爭公告）推
03 選盧宣伶為區權會召集人，於同年月17日公告其當選，並由
04 盧宣伶於同年11月20日召開110年度區權會（下稱系爭會議
05 ）作成決議（下稱系爭決議），違反公寓大廈管理條例（下
06 稱公寓條例）第25條第3項、第29條第4項及同條例施行細則
07 第7條第1項規定（下合稱系爭規定），為無召集權人所召
08 集，所為系爭決議均無效等情。爰求為確認系爭決議無效之
09 判決。

10 二、被上訴人辯以：109年補選管委任期與第1屆其餘管委同至11
11 0年6月15日止，斯時正值新冠肺炎疫情期間，難以召開區權
12 會，系爭公告期滿時，第1屆管委任期均已屆滿而視同解
13 任，經合法推選之盧宣伶自有權召開系爭會議，系爭決議自
14 屬有效等語。

15 三、原審廢棄第一審所為上訴人勝訴之判決，改判駁回其訴，係
16 以：

17 (一)依系爭大樓規約第6條第4款規定，兩造不爭執事項、證人廖
18 鉅霆證言、109年區權會決議譯文，可知系爭大樓管委任期
19 為2年，部分第1屆管委辭任，109年區權會補選之管委與其
20 他管委任期均同至110年6月15日屆滿，不因是否增加管委名
21 額而有不同。

22 (二)系爭大樓區權人周惟蘋等10人依系爭規定，互推盧宣伶為召
23 集人，於系爭期間在該大樓為系爭公告，其間無他人被推
24 選，期滿翌日即110年6月17日公告盧宣伶當選區權會召集
25 人，代行主委職務，有系爭公告及召集人當選公告為憑。系
26 爭公告期間開始之初，主委任期雖尚未屆滿，惟斯時新冠肺
27 炎疫情嚴峻，難以確定何時趨緩可召開區權會，而系爭期間
28 末日及公告其當選時，第1屆管委任期均已屆滿，不致發生
29 同時有多數管理負責人之情，並能及早銜接系爭大樓之管理
30 事務。是盧宣伶於疫情趨緩後之110年11月20日召開系爭會

01 議，應屬有權召集，系爭會議所為之系爭決議，均屬合法有
02 效。

03 (三)從而，上訴人請求確認系爭會議所為之系爭決議均無效，為
04 無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

05 四、本院之判斷：

06 (一)區權會除公寓條例第28條規定外，由具區權人身分之管理負
07 責人、管委會主委或管委為召集人，管理負責人、管委會主
08 委或管委喪失區權人資格日起，視同解任，無管理負責人或
09 管委會，或無區權人擔任管理負責人、主委或管委時，由區
10 權人互推1人為召集人；管理負責人、主委或管委任期屆滿
11 未再選任，自任期屆滿日起，視同解任；本條例第25條第3
12 項所定由區權人互推1人為區權會召集人，除規約另有規定
13 者外，應有區權人2人以上書面推選，經公告10日後生效，
14 此觀系爭規定至明。又被推選人為數人或公告期間另有他人
15 被推選時，以推選之區權人人數較多者任之；人數相同時，
16 以區分所有權比例合計較多者任之。新被推選人與原被推選
17 人不為同一人時，公告日數應自新被推選人被推選之次日起
18 算，公寓條例施行細則第7條第2項亦有明文。是公寓條例已
19 明定推選區權會召集人之程序必於無召集人時始得進行，俾
20 推動公寓大廈公共事務順利進行及管理組織之銜接，並避免
21 造成原管委會任期屆滿前，同時產生召集人之多頭馬車及法
22 律關係複雜化，徒增社區紛擾。且上開法定公告期間之立法
23 目的，乃為使各區權人知悉，以利有意推選他人之區權人可
24 於該期間內爭取更多支持後，另行依法公告其等推選之召集
25 人，並影響新召集人任期起算時點。倘違反系爭規定，於管
26 理負責人、管委會主委或管委任期屆滿或解任前，提前發動
27 召集人推選程序，使召集人得於上開人員任期屆滿或解任前
28 或同時產生，亦將剝奪其他區權人依法推選召集人之權利，
29 當非立法本旨。

30 (二)盧宣伶於110年6月6日經推選為區權會新召集人時，其主委
31 任期尚未屆滿，迄系爭期間末日起，系爭大樓始無召集人，

01 為原審認定之事實，則依上開規定及說明，盧宣伶乃未經區
02 權人合法推選為召集人，自無權召集系爭會議。原審持相異
03 見解，以系爭公告末日及公告盧宣伶為召集人之日，均在第
04 1屆管委任期屆滿後，而為不利上訴人之認定，自有適用系
05 爭規定不當之違法。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予
06 廢棄，非無理由。末查，上訴人既主張系爭會議乃無召集權
07 人所召集，則其究欲請求確認系爭決議不成立（不存在），
08 或系爭決議無效，即有加以闡明之必要。案經發回，應注意
09 闡明及之。

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

12 中 華 民 國 115 年 1 月 22 日

13 最高法院民事第九庭

14 審判長法官 周 舒 雁

15 法官 陳 麗 玲

16 法官 蘇 姿 月

17 法官 陳 婷 玉

18 法官 方 彬 彬

19 本件正本證明與原本無異

20 書 記 官 區 衿 綾

21 中 華 民 國 115 年 1 月 29 日