臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第2399號

原　　告　白雲
訴訟代理人　白祐
被　　告　深耕10社區管理委員會
000000000000000000
法定代理人　陳東海
訴訟代理人　黃曼瑤律師

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，本院於民國111年6月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告起訴時聲明：「請求撤銷被告於民國110年9月5日召集之第4屆臨時區分所有權人會議之決議」（見本院卷一第3、76頁）。嗣原告聲明迭經變更，最後於111年6月1日言詞辯論期日當庭變更其聲明為：「(一)先位聲明：被告於110年9月5日召集之第4屆臨時區分所有權人會議提案一、二之決議（下稱系爭決議），應予撤銷。(二)備位聲明：確認系爭決議無效。」（見本院卷二第72頁）。核原告所為訴之變更追加，與原訴間係基於同一基礎事實，揆諸前開規定，並無不合，應予准許。

二、按民事訴訟法第247條第1項規定：「確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之」，上開規定所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院42年

台上字第1031號判例意旨參照）。公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關，其區分所有權人會議之決議是否無效，涉及區分所有權人之權益，致原告之私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以提起確認之訴除去之。是本件原告備位主張確認系爭決議有無效之情形，自具有確認利益。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：

原告為深耕10社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，而於110年9月5日所召開第四屆區分所有權人臨時會議（下稱系爭會議），其開會公告中未載明開會內容，且公告日至開會日僅有10日之期間，被告亦未依區分所有權人名冊寄發開會通知予各區分所有權人，而屬召集程序有瑕疵，應予撤銷。又系爭會議未依同條第2項規定由主任委員即訴外人張達明擔任召集人，則系爭會議屬無召集權人所召集；且系爭決議未經區分所有權人及區分所有權比例1/2以上出席會議，並以出席人數及出席區分所有權比例1/2以上同意作成決議，該會議作成之決議自始當然無效等語。並聲明：1.先位聲明：系爭決議應予撤銷。2.備位聲明：確認系爭決議無效。

二、被告則以：

開會通知單業已於110年8月25日清楚載明會議提案內容，並以掛號投遞至各住戶信箱，無召集程序之瑕疵。況原告當日亦有出席系爭會議，卻未為任何異議，原告不得再主張系爭決議應予撤銷。其次，系爭社區於110年7月31日選出第四屆管理委員，依慣例於當日下午由當選之管理委員召開職務推選會議，詎數名管理委員即訴外人張達明、曾雅蕙、廖婈涝當場表示辭任並簽署「辭任書」，致第四屆管理委員會產生爭議，遲遲無法進行職務推選而順利運作管理委員會。是110年8月14日經93名住戶發起連署，提議召開系爭會議，議題為解任並重選第四屆管理委員。因第四屆管理委員會之職務推選會議尚未進行，故無主任委員可擔任系爭會議之召集

人，是依公寓大廈管理條例第25條第3項規定及社區規約第6條第1項第2款第2目，由管理委員即訴外人陳瑞庭擔任召集人為有權召集。又110年9月5日召開系爭會議時，出席人數為101人，已超過區分所有權人180人之半數，且提案一、二均以99票表決通過，並無決議未達門檻情形等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、本件原告為系爭社區之區分所有權人，且具區分所有權人身分之管理委員陳瑞庭為召集人於110年9月5日召開系爭會議並作成系爭決議等情，有建物所有權狀、系爭會議簽到單、會議紀錄可證（見本院卷一第15、51至55、120頁），且為兩造所不爭執，是上情堪信為真。

四、原告先位主張系爭決議召集程序有瑕疵，應撤銷之；備位主張系爭會議為無召集權人所召集，且系爭決議未達系爭社區規約規定之出席及同意比例，應為無效等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，經查：

㈠原告先位聲明部分：原告主張系爭會議召集程序有瑕疵，應予撤銷等情，有無理由?

1.按公寓大廈之規約係指公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。公寓大廈管理條例第3條第12款定有明文。系爭社區之區分所有權人已依公寓大廈管理條例之規定訂定規約，有原告提出系爭社區規約為憑（見本院卷一第17至37頁），由系爭社區所有區分所有權人共同遵守，是有關系爭社區住戶之權利義務，如規約已有明定者，且非屬於法令強制規定之事項者，自應優先於公寓大廈管理條例之規定而適用之。查系爭社區規約第6條第3項規定：「區分所有權人會議，應由召集人於開會前10日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。開會通知之發送，以開會前10日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件」，業已明定區分所有權人會議之召集程序，依上開說明，系爭社區規約規定自優先於公寓

大廈管理條例第30條第1項之規定而適用之。

2.按總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後3個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限，民法第56條第1項定有明文。又公寓大廈管委會為人之組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關，區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，依公寓大廈管理條例第1條第2項規定，應適用民法第56條第1項撤銷總會決議之規定；然已出席區分所有權人會議之區分所有權人如對於區分所有權人會議之召集程序或決議方法未當場表示異議者，則不得為之（最高法院97年度台上字第1562號民事判決意旨參照）。

3.原告固主張公告中未載明開會內容，開會通知未於開會前10日依區分所有權人名冊發送云云，然觀諸被告提出之系爭會議開會通知單中會議程序欄載明：「柒、提案討論與表決：提案一：除店面一席委員以外，解任第四屆區分所有權人會議公告之所有當選及候補委員，並通過即刻生效。提案二：除店面一席委員外，重新選舉第四屆各棟管理委員，並通過即刻生效」等語（見本院卷一第116頁），足認該次召集程序業已以書面清楚載明開會內容。又法律所定「前」為期間計算之標準者，應以計算基準日之前1日為期間之起算日（94年6月21日最高法院94年度第7次民事庭會議決議意旨參照）。準此，於110年9月5日召開之系爭會議，其開會通知依系爭社區規約第6條第3項規定，應於開會前10日為之，亦即應自110年9月4日起算回溯第10日為最末通知日期，系爭會議至遲應於110年8月26日以書面通知各區分所有權人。而被告業於110年8月25日依系爭社區區分所有權人名冊所登載之地址，以掛號寄發開會通知單予各區分所有權人，並公告住戶週知，有系爭社區區分所有權人名冊、掛號包裹登記紀錄、「智生活」APP截圖、LINE群組「深耕10-A棟」對話紀錄截圖、公告照片等件在卷可稽（見本院卷二第16至50、54、88至104

頁），原告亦自陳：伊有到系爭社區櫃台領取掛號信即開會通知單等語（見本院卷二第333頁），足認系爭會議開會通知單確於開會前10日寄發通知各區分所有權人。則被告既已於系爭會議開會通知單載明開會內容，並已於開會前10日以區分所有權人名冊為據，掛號寄送開會通知單予各區分所有權人，依系爭社區規約第6條第3項規定，系爭會議之召集程序並無違法之處。況原告亦未舉證證明其有於系爭會議中就上開所主張之召集程序瑕疵表示異議之情，僅稱：張達明於系爭會議中有代表伊表示異議等語，並提出錄影光碟為證。然經本院當庭勘驗錄影內容，系爭會議中張達明並無表示代表原告發言或表示異議上開召集程序瑕疵之情形，此有本院勘驗筆錄在卷可參。是不論系爭決議有無召集程序違反法令或規約之情形，原告既未當場表示異議，揆諸上揭說明，依法即不得再訴請撤銷該決議。綜上，原告主張系爭會議之召集程序有瑕疵，請求撤銷系爭決議，應屬無據。

㈡原告備位聲明部分：原告主張系爭會議為無召集權人所召集，應為無效等情，有無理由?

1.按公寓大廈管理委員會（下稱管委會）為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關。區分所有權人會議如係由無召集權人所召集而召開，既非管委會合法成立之意思機關，自不能為有效之決議，且在形式上亦屬不備成立要件之會議，其所為之決議當然自始完全無決議之效力。於此情形，即屬依法提起確認該會議決議不存在之訴以資救濟之範疇（最高法院92年度台上字第2517號裁判意旨可參）。次按有下列情形之一者，應召開臨時會議：一、發生重大事故有及時處理之必要，經管理委員會請求者。二、經區分所有權人1/5以上及其區分所有權比例合計1/5以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者；第一次區分所有權人會議之召集人，依本條例第28條規定，由起造者擔任，第二次及爾後之會議之召集人，由社區管理委員會主任委員擔任；區分所有權人會議除第28條規定外，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或管理委員為召集人。系爭社區規約第6條第1項第2款、第6條第2項、公寓大廈管理條例第25條第3項前段分別定有明文。是召開區分所有權人臨時會議之事由，符合系爭社區規約第6條第1項第2款所定情形，且召開臨時會議之召集人，符合系爭社區規約第6條第2項、公寓大廈管理條例第25條第3項所規定者，所召集之臨時區分所有權人會議，即為合法之意思機關。

2.經查，被告提出之請求召開臨時區分所有權人會議連署書記載略以：因110年7月31日下午第四屆管理委員職務會議過程中，當選委員D1棟張達明、A1棟曾雅蕙、C1棟廖婈涝先後當眾辭去第四屆當選委員，致無法順利進行而散會；又因社區總幹事文俊德未妥善保管3位當選委員之辭任書，並宣稱該3位當選委員之辭任不生效力，故第四屆管理委員會無法推出代表人，社區管理委員會無法運作，因此藉由召開臨時區分所有權人會議解決爭端，並指定由陳瑞庭擔任召集人等語，且該連署書係由93名區分所有權人連署，有被告提出之系爭社區召開臨時區分所有權人會議連署書為憑（見本院卷一第100至114頁），足認區分所有權人業已以書面載明請求召集系爭會議之目的及理由；復佐以系爭社區區分所有權人名冊（見本院卷二第88至104頁），可知系爭社區之區分所有權人共計180人，且各區分所有權人之區分所有權比例至少有0.51％，則參與連署之區分所有權人93名占全部區分所有權人180名之51.6％（計算式：93÷180＝0.516），且該93名區分所有權人之區分所有權比例合計至少有47.43％（計算式：0.51％×93＝47.43％），故參與連署請求召集系爭會議之區分所有權人及其區分所有權比例均顯高於1/5，是系爭會議之召集事由符合系爭社區規約第6條第1項第2款第2目之規定乙節，彰彰甚明。

3.被告主張110年7月31日選出第四屆管理委員後，有當選委員辭任爭議之情等語，業據其提出系爭社區住戶LINE對話紀錄截圖1份附卷可考（見本院卷一第92至99頁），此對話記錄

內容確有多人提及110年7月31日選出第四屆管理委員，有上開數名管理委員包括張達明表示辭任等情，堪認被告上開所述，並非無憑。則張達明是否仍有管理委員之資格進而能任主任委員，實非無疑，從而，縱原告所稱110年8月27日召開第四屆管理委員職務推選會議，選任張達明為主任委員等語屬實，惟系爭社區於110年8月27日前確處於無主任委員狀態，無庸置疑。是系爭社區自110年7月31日選任第四屆管理委員後，110年8月14日經系爭社區區分所有權人連署請求召開系爭會議，再於110年8月25日向全體區分所有權人為召集會議通知，此期間系爭社區均處於無主任委員之狀態，系爭會議自無法依系爭社區規約第6條第2項規定由主任委員召集，是應回歸適用公寓大廈管理條例第25條第3項規定，由具有區分所有權人身分之管理委員陳瑞庭召集系爭會議，於法並無違誤。

4.從而，系爭會議依系爭社區規約第6條第1項第2款第2目規定，由系爭社區區分所有權人51.6%及其區分所有權比例合計47.43%所召集，且依公寓大廈管理條例第25條第3項規定，由陳瑞庭擔任召集人，乃係具有召集權人之身分所召開之會議，具備區分所有權人會議之成立要件，其所為系爭決議當然有效。原告主張系爭會議為無召集權人所召集，故系爭決議無效等語，顯無可採。

㈢原告備位聲明部分：原告主張系爭決議未達系爭社區規約規定之出席及同意比例，應為無效等情，有無理由?

1.按區分所有權人會議決議額數，除本條第2項第1款至第5款應有區分所有權人2/3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以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分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。系爭社區規約第7條第3項第3款定有明文。

2.被告主張系爭會議之出席及同意之人數及其區分所有權比例均已過半數等語，業據其提出系爭會議提案表決及委員選票簽收表為證（見本院卷一第122至138頁），可知系爭會議出席人數為101人，而系爭社區之區分所有權人共計180人，且各區分所有權人之區分所有權比例至少有0.51％，業如前述，則出席之區分所有權人101名占全部區分所有權人180名之56.11％（計算式：101÷180＝0.5611），且該101名區分所有權人之區分所有權比例合計至少有51.51％（計算式：0.51％×101＝51.51％）；復觀諸系爭會議提案一、二之投票紀錄（見本院卷一第242、244頁），可知提案一、二均獲99名區分所有權人同意，同意人數之區分所有權比例合計至少有50.49％（計算式：0.51％×99＝50.49％）。故系爭會議出席人數為101名且出席之區分所有權比例為51.51％，已超過全部區分所有權人及其全部區分所有權比例之半數；又提案一、二之同意人數為99名且同意之區分所有權比例為50.49％，已超過出席人數及出席人數區分所有權比例之半數，從而，系爭決議符合系爭社區規約規定之出席及同意人數暨區分所有權比例。原告此部分主張，亦非可採。

3.末按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關。區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席，此一定數額以上之區分所有權人出席，為該法律行為成立之要件。欠缺此項要件，區分所有權人會議決議即屬不成立（最高法院103年度第11次民事庭會議決議、109年度台上字第502號判決意旨可資參照）。是本件縱系爭會議之出席、同意人數及其區分所有權比例均未達要件，然揆諸前開說明，此應屬於決議不成立問題，原告提起確認無效訴訟，於法亦顯有未合，併此敘明。

五、綜上所述，原告先位主張系爭會議召集程序有瑕疵，應予撤銷；備位主張系爭會議為無召集權人所召集，且系爭決議未

達系爭社區規約規定之出席及同意比例，應為無效等情，均為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，均毋庸再予一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　13　　日

民事第二庭　法　官　李麗珍

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　13　　日

書記官　謝伊婕