

01 臺灣桃園地方法院民事判決

02 112年度訴字第325號

03 原告 袁哲華

04 被告 太子盛世社區管理委員會

05 0000000000000100

06 法定代理人 吳君傑

07 訴訟代理人 劉子琦律師

08 劉帥雷律師

09 上一人

10 複代理人 黃俊儒律師

11 上列當事人間請求撤銷區分所有權人會議決議事件，本院於民國

12 112年8月30日言詞辯論終結，判決如下：

13 **主文**

14 太子盛世社區於民國一一一年十二月十六日召開之第二十八屆區
15 分所有權人會議所作成議案四之決議應予撤銷。

16 確認太子盛世社區於民國一一一年十二月十六日召開之第二十八
17 屆區分所有權人會議所作成議案三之決議無效。

18 原告其餘之訴駁回。

19 訴訟費用由被告負擔。

20 **事實及理由**

21 **壹、程序方面：**

22 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
23 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
24 款定有明文。本件原告訴之聲明原為：「撤銷太子盛世社區
25 （下稱系爭社區）民國111年12月16日第28屆區分所有權人
26 會議（下稱系爭區權會）議案三、四、七之決議。」，嗣於
27 112年7月5日言詞辯論期日當庭變更聲明為：「先位聲明：
28 撤銷系爭區權會議案三、四、七之決議。備位聲明：確認系
29 爭區權會議案三、四之決議均無效。」（本院卷第283、289
30 頁），經核原告上開所為，其請求之基礎事實尚屬同一，合
31 於前掲規定，應予准許，合先敘明。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張：原告為系爭社區5樓之區分所有權人，被告於111
03 年12月16日晚間7時召開系爭區權會，原告雖未出席，但被告竟於會議尚未開始，在晚間6點半辦理報到同時，即已開
04 放投票，會議出席尚未達法定人數及主席尚未宣布會議開始
05 前所為之投票，應不生效力，此決議方法違法。又系爭社區
06 之頂樓係屬共用部分，其修繕、管理及維護本應由被告為之，費用亦由公共基金或按區分所有權人按共有之應有部分
07 比例分擔，而被告長年怠於修繕樓頂平台，已有多處鋼筋裸
08 露、水泥塌裂、多戶屋頂漏水情形，竟以多數暴力決議通過
09 決議，議案三竟將系爭社區頂樓之修繕責任與費用均轉嫁由
10 5樓住戶負擔，被告只以補助名義，給予新臺幣（下同）5,0
11 00元至3萬元之補助，而且只能申請一次，日後不可再申請，
12 議案四則要5樓住戶負起頂樓平時保養及維護責任，均
13 違反公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第10條規定，且係
14 以損害5樓住戶為主要目的，顯失公平而有權利濫用。爰先
15 位依民法第56條第1項、第799-1條第3項，請求議案三、
16 四、七之決議應予撤銷，備位依民法第56條第2項、第148條
17 第1項、系爭社區規約第12條、管理條例第10條，請求確認
18 議案三、四之決議無效等語。並聲明：如變更後之聲明。

19 二、被告則以：管理委員會非屬民法所稱之社團，並無民法第56
20 條之適用，且議案三、七均未決議列規約，不該當民法第79
21 9條之1第3項所定之「規約」要件，且系爭社區規約第3條第
22 9項規定「區分所有權人會議討論事項，除本條例第三十條
23 及三十一條規定外，應有區分所有權人過半數及其區分所有
24 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
25 權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之」，系
26 爭社區應出席區分所有權人人數總計為310人，依系爭規
27 約，當區分所有權人出席人數達156人，及同意決議達79人
28 時，即可通過議案，系爭區權會出席人數已達177人，各議
29 案之同意票均超過79票，合於規約。又系爭區權會之投票過
30 31

程，合於議事規範，且相關議案既已公開，自難僅因當天未經宣讀，率認向來慣行之召集程序或投票方法為不法，況縱認議案未經討論，與決議結果亦難謂有影響，自不屬決議方法違法。關於議案三及議案四，係針對頂樓之使用與修繕費用補助執行方案，且區權會就頂樓平台之相關費用分攤比例另有規定者，依住戶自治原則，並無當然違背公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，又依系爭社區之起造人即訴外人太子建設開發股份有限公司與各住戶間房屋預定買賣契約第19條約定，可知系爭社區頂樓屬約定專用部分，而頂樓之所有權人自應盡維護管理之責，則頂樓漏水之費用自應由頂樓之區分所有權人負擔，實屬合理。則原告請求撤銷系爭決議或請求確認決議無效，均無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張其為系爭社區之區分所有權人，被告於111年12月16日召開系爭區權會，並通過各該決議（系爭區權會之出席人數共計177人出席，同意議案三者112人，同意議案四者122人，同意議案七者100人），而原告並未出席等情，業據其提出開會通知單、系爭社區111年度區權會會議手冊、系爭區權會會議紀錄為證（本院卷第11-27頁），核與被告所提之系爭區權會會議手冊、出席人員簽到簿、系爭區權會會議紀錄內容相符（本院卷第81-99、129-261頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。

四、本院之判斷：

(一)原告先位主張系爭區權會作成之議案三、四、七之決議方法違反法令或規約，請求法院撤銷，有無理由？

1.按「總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後三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。總會決議之內容違反法令或章程者，無效」，民法第56條第1項定有明文。次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。其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，由區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議（最高法院92年度台上字第2517號判決意旨參照）。從而，訴請撤銷區分所有權人會議決議，應依民法第56條第1項規定為之。又民法第56條第1項但書之規定，限制出席社員對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不得訴請法院撤銷總會決議者，原為防止出席會議之社員，事後任意翻異，致有礙總會營運之決策與推展。惟未出席總會之社員，則因非可期待其事先預知總會決議有違反章程或法令之情事而予以容許，亦無法當場表示異議，自應許其於法定期間內提起撤銷總會決議之訴（最高法院77年台上字第518號、78年台上字第2584號、86年台上字第3604號判決意旨參照）。經查，原告為系爭社區之區分所有權人，原告並未出席系爭區分所有權人會議等情，為兩造不爭執，已如前述，原告固未出席系爭區分所有權人會議，惟揆諸首揭說明，原告仍得於系爭區分所有權人會議作成決議後3個月內，請求法院撤銷其決議，而系爭決議於111年12月16日作成，原告於112年2月13日起訴請求撤銷系爭決議，符合上開規定，則被告辯稱管理委員會非屬民法所稱之社團，並無民法第56條之適用，容有誤會，先予敘明。

2.再按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人3分之2以上及其區分所有權比例合計3分之2以上出席，以出席人數4分之3以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權4分之3以上之同意行之。」，管理條例第31條定有明文，又依系爭社區規約第3條第9項規定「區分所有權人討論事項，除本條例第30條及第31條規定外，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。」（本院卷第105頁），是系爭社區區分所有權人會議之決議，應依系爭社區規約第3條第9項

規定為之。查系爭區權會出席人數已達177人，占全體區分所有權人數57%，同意議案三者112人，同意議案四者122人，同意議案七者100人，已如前述，足認議案三、四、七之決議均有達系爭社區規約第3條第9項規定之人數及其區分所有權比例。另原告主張系爭區權會在會議開始前即已開放投票，此決議方法違法等語，惟依卷附之會議手冊其中系爭區權會會議流程（本院卷第85頁），上載「領取選票及議案表決票後即可開始投票」，且相關議案資料業已先行公告，又為系爭社區向來慣行之投票方法，此為原告所不爭執，則各區分所有權人衡情應有相當時間足以獲悉該次議題之相關資訊，是認此決議方法尚難認有違反法令或章程，故原告依民法第56條第1項，請求議案三、四、七之決議應予撤銷，為無理由。

3.又按規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人是否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後3個月內，請求法院撤銷之，民法第799條之1第3項定有明文。所謂「按其情形顯失公平者」，則係指依規約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷有顯失公平之情形而言。經查，系爭區權會就議案四將頂樓規範列入規約之決議，係依訴外人太子建設開發股份有限公司與各住戶間房屋預定買賣契約第19條之約定，其上雖訂有「各棟屋頂除樓梯間、水箱、及其他公共使用之設備外，其餘歸屬頂樓之所有權人管理使用，一樓前空地歸一樓之所有權人管理使用，但均不得違建及妨害公共設施維修及使用」等語（本院卷第337頁），惟依系爭社區規約第2條第2項，明訂「本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。」（本院卷第103頁），而議案四雖決議各棟屋頂除樓梯間、水箱、及其他公共使用之設備外，其餘歸屬頂樓之所有權人

管理使用，但其使用辦法卻為一樓至四樓住戶平時可至頂樓晾曬衣服，頂樓五樓住戶不得拒絕，既然頂樓五樓住戶不得拒絕一樓至四樓住戶使用頂樓平臺，顯與約定專用之情狀不符，又其使用辦法第5項雖稱頂樓住戶在不影響屋頂排水情況下，可美化環境，栽植盆景，但必須負起平時保養及維護，此與管理條例第10條第2項所定「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。」之規定有悖，可知議案四之決議，係藉由多數決方式，形成對少數區分所有權人不利之分擔決議或約定，且未有充分理由，而對頂樓之區分所有權人而言，縱未有栽植盆景之意願或需求，卻必須擔負頂樓平臺平時保養及維護之責，顯失公平。從而，原告先位主張依民法第799-1條第3項，議案四之決議應予撤銷，為有理由。至民法第799條之1第3項規定係以規約內容變更有顯失公平情事為要件，系爭區權會僅就議案四決議將頂樓規範列入規約，則關於議案三、七之決議，並非規約之變更，自無民法第799條之1第3項規定之適用，是原告請求依民法第799-1條第3項，議案三、七之決議應予撤銷，則屬無據，應予駁回。

(二)原告備位主張請求確認系爭區權會作成之議案三、四之決議無效，有無理由？

1.按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判例參照）。次按公寓大廈區分所有權人會議，係區分所有權人為共同事務及涉及權利義務有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議，而區分所有權人會議之決議，係多數區分所有權人集合之意思表示而成立之法律行為，雖非法律關係本身，然其所為決議常為多數法律關係基

01 硏，該法律關係基礎事實存否如生爭執，公寓大廈區分所有
02 權人之私法上地位即有受侵害之危險，應認有提起確認之訴
03 之法律上利益，合先敘明。

04 2.按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
05 負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分
06 所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費...。
07 其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規
08 定。」，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文，依此規
09 定之文義及用語可知，共用部分之修繕、管理、維護費用，
10 以由公共基金支付或區分所有權人按其共有之應有部分比例
11 分擔為原則，雖依同條但書規定，區分所有權人會議或規約
12 就該費用之分擔比例，並非不得另行約定，惟所約定分擔之
13 方式及比例，若無充分理由，仍不應悖離上述「由公共基金
14 支付或按應有部分比例分擔」之原則，否則無異允許藉由多
15 數人濫用多數決方式，以多數暴力之方式形成對少數區分所
16 有權人不利或將所有義務均歸由少數人負擔之決議或約定，
17 故區分所有權人會議之決議或規約就該費用訂定之分擔比
18 例，若無充分理由而悖離上述原則自屬權利濫用，依民法第
19 148條第1項之規定，應屬無效。又公寓大廈頂樓屋頂，即頂
20 樓樓地板上方之屋頂及空間係供全體公寓大廈住戶共用之公
21 共空間，係屬共用部份，公寓大廈管理條例第7條第3款並明
22 定「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下
23 列各款者，並不得為約定專用部分：三、…屋頂之構造。」
24 等語，此部分既屬全體住戶之共用部分，故單純屬於頂樓樓
25 板問題，例如施工不良、年久自然損壞所生滲漏等之修繕、
26 管理、維護費用，自應由公共基金支付或區分所有權人按其
27 共有之應有部分比例分擔，始合情理及符合公寓大廈管理條
28 例之立法精神，至於頂樓上方樓板內之管線，因該住戶及大
29 樓供水與排水所須，亦可區分為專供頂樓住戶使用者及供大
30 廈全體住戶供水與排水所用者，如為供大廈全體住戶供水與
31 排水所用者所生之漏水，依上開說明，亦應由公共基金支付

或區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔，始合情理及符合公寓大廈管理條例之立法精神。

3. 經查，系爭區權會議案三之決議，關於各棟頂樓住戶有關防水問題，實施方式為申請修繕補助住戶，採一次性補助，補助後再行修繕由住戶自行負責，委員會給予協助，最高補助3萬元（本院卷第22-23頁），又該議案說明係依社區規約第12條第1項第2款及第3款辦理，而規約第12條第1項第2款及第3款約明：「二、社區共用部分修繕及頂樓修繕，一律需經管委會發包處理，若住戶自行修繕，其修繕費用自負。三、頂樓漏水戶施作全戶防水保養工法（至少6層塗料），費用以3萬元為限。漏水戶皆不得指定施作工法及材料，並應配合先行移除修繕處的遮擋物（含室內）後才予以施工。頂樓住戶若要加強防漏或隔（減）熱效果，費用自負。」，可知該決議如需施作防水修繕之頂樓住戶應向被告提出申請，且修繕補助採一次並以最高3萬元為限，若爾後再行修繕則需要住戶自行負責，且因漏水造成住戶室內家具燈飾及牆面毀損，亦由住戶自行負責，此與規約第12條第2、3項之約定不盡相同，另增設補助次數之上限及補助範圍。且該決議未區分屋頂漏水修繕之原因，究竟是因供系爭社區全體住戶共用部分所發生或專供頂樓住戶使用者所發生，即逕由多數區分所有權人以多數決方式做成系爭社區屋頂漏水修繕費用，僅得向被告申請最高3萬元之一次性補助，並不含住戶室內之修繕費用，則其決議既與上開應由公共基金支付或按應有部分比例分擔之原則有違，且無合理之計算依據做為基礎，致使原告受到其依法本不應負擔之巨大損害，無異藉由多數人濫用多數決方式，以多數暴力之方式對少數區分所有權人形成不利負擔之決議或約定，其決議顯失公平，自屬權利濫用，是以，系爭決議應屬無效。從而，原告備位依民法第56條第2項、第148條第1項、系爭社區規約第12條、管理條例第10條，主張議案三之決議應屬無效，為有理由。至議案四之決議業經本院認定應予撤銷，原告就此部分先位之訴

01 既有理由，備位訴訟部分自無庸贅論，附此敘明。

02 五、綜上所述，原告先位主張依民法第799-1條第3項，議案四之
03 決議應予撤銷，備位主張依民法第56條第2項、第148條第1
04 項、系爭社區規約第12條、管理條例第10條，確認議案三之
05 決議應屬無效，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則
06 屬無據，應予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
08 決結果無影響，爰不予以論述，併此敘明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 112 年 10 月 6 日
11 民事第四庭 法官 陳容蓉

12 以上正本係照原本作成。

13 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。
14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 112 年 10 月 11 日
16 書記官 張禕行

17 附表：

議案	內 容	說 明
三	各棟頂樓住戶 有關防水問題。	說 明：太子盛世屋頂及外牆修繕辦法 一、依據社區管理規約第12條第1項第2款及第3款辦理。 二、經費來源：由管委會每年編列預算，經區分所有權人會議 通過後，納入該年度施作；惟預算經費有限，該年度預算 使用完後停止申請修繕，若當年度預算未用完，結餘則納 入公共基金，不得挪為他用。 三、實施方式：申請修繕補助住戶，採一次性補助，補助後再 行修繕由住戶自行負責，委員會給予協助。 四、申請對象：凡居住本社區住戶一年以上，持有房屋所有權 狀所有人；承租戶不得申請，以避免糾紛。 五、申請資料：檢附申請單、漏水照片、申請人身分證影本、 房屋所有權狀影本、修繕估價單，經管委會審核通過、完 工後給予補助。 六、修繕方式：由住戶自行包施工，或委請管委會協助包施 工；委請管委會協助辦理發包施工住戶，填妥委託書，委

		<p>員會依據住戶委託，尋施工廠商，估價後交予申請住戶確認，並先行繳交補助後差價，始予動工。</p> <p>七、補助金額：最高補助新台幣30000元。</p> <p>八、補助標準：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、漏水輕微，例行性修繕，視漏水情況補助新幣0000-0000元。 2、漏水嚴重造成屋內損壞嚴重不堪，視情況補助新台幣10000-00000元。 <p>以上須由管委會審核通過後，完工後由管委撥付住戶指定帳號。</p> <p>九、未經管委會同意而自行修繕住戶，委員會不予補助。</p> <p>十、因漏水造成住戶室內家具燈飾及牆面毀損，由住戶自行負責。</p> <p>十一、未盡事宜管委會得隨時修正。</p>
四	頂樓規範列入規約案。	<p>說 明：太子盛世社區屋頂及花園使用辦法</p> <p>一、依據：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、社區規約第14條第一項第一款規定：依與起造人或建築業之買賣契約書或訂有免費使用該共用部分或專有部分者。 2、太子盛世房屋土地買賣合約書第19條各棟屋頂除樓梯間、水箱、及其他公共使用之設備外，其餘歸屬頂樓之所有權人管理使用，一樓前空地歸一樓之所有權人管理使用，但均不得違建及妨害公共設施維修及使用。 <p>二、使用辦法：為維護頂樓及一樓住戶使用及維護權益訂定使用細則</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、一樓及五樓住戶所有權使用頂樓及花園，但必須負起平時保養及維護，造成屋頂有漏水情況，則依社區屋頂修繕辦法辦理。 2、一樓至四樓住戶平時可至頂樓晾曬衣服，頂樓五樓住戶不得拒絕。 3、為避免五樓住戶平時保養、維護辛苦，1至4樓住戶若須使用頂樓及花園，請自行與五樓及一樓住戶協商，未獲允諾而自行使用住戶，造成頂樓及花園損壞及漏水，自行負責賠償修繕。 4、為維護社區環境衛生，屋頂嚴禁飼養動物及遛貓狗等動物。 5、頂樓住戶在不影響屋頂排水情況下，可美化環境，栽植盆景。 6、各住戶不得在屋頂焚燒金紙、放鞭炮及烤肉，若造成頂樓屋頂損壞及漏水，請自行負責賠償及維修。

(續上頁)

01

七	管理委員訴訟案。	往年有多屆委員會因社區事務與住戶間有訴訟問題，常造成無謂的時間及經費消耗，也造成住戶無意願出任委員，經委員討論決議因公務事件造成訴訟事件所花費費用一律由管委會支付其費用。
---	----------	---