

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1773號

原告 鄧福林

邱進元

邱佳榆

詹景志

李政暉

顏薇真

共同

訴訟代理人 洪崇遠律師

被告 慶賀天樂社區管理委員會

法定代理人 陳乙瑩

訴訟代理人 蘇家玄律師

上列當事人間請求確認管委會決議無效等事件，本院於民國114年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認慶賀天樂社區民國一一三年三月十七日第一屆第三次臨時區分所有權人會議「管理費每月調漲為75／坪」、「透天區每月／每戶新台幣2045元」之決議不成立。

訴訟費用新臺幣壹萬柒仟參佰參拾伍元由被告負擔，並應加給自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

事實及理由

01 壹、程序事項：

02 一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基
03 礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款
04 定有明文。本件原告起訴時，先位聲明為：確認被告於民國
05 113年3月17日所召開慶賀天樂社區第1屆第3次臨時區分所有
06 權人會議（下稱系爭會議）「管理費每月調漲為75／坪」之
07 決議不成立；備位聲明為：確認系爭會議之決議內容，應予
08 撤銷。嗣將前開決議內容變更為「管理費每月調漲為75／
09 坪、透天區每月／每戶2045」（該決議下稱系爭決議），並
10 追加另一備位聲明為：確認系爭決議無效，暨變更為如後開
11 之聲明，核其變更追加前後之訴請求之基礎事實同一，其訴
12 之變更追加為合法，應予准許。

13 二、確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提
14 起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
15 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存
16 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若
17 縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有
18 受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判
19 例要旨參照）。本件原告主張其等為慶賀天樂社區住戶，訴
20 請確認系爭決議不成立或無效。因該等決議倘屬有效，原告
21 即應按其內容取得負擔權利義務，則關於該等決議之效力，
22 原告主觀上認其等在法律上之地位有不安之狀態存在，且此
23 種不安之狀態，能以本件確認判決將之除去，而有即受確認
24 判決之法律上利益。

25 三、當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人
26 或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；前開承受
27 訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第17
28 0條、第175條第1項定有明文。本件被告法定代理人原為鄭
29 舟榮，嗣變更為陳乙瑩，並經其具狀聲明承受訴訟（見本院
30 卷第3宗第161至207頁），於法有據，應予准許。

31 貳、實體事項：

01 一、原告主張：

02 （一）原告為慶賀天樂社區住戶，居住於透天區之新加坡式建
03 築。被告前於113年1月21日召開第1屆第1次臨時區分所有
04 權人會議，針對管理費調漲乙事提請討論，因同意票數未
05 達門檻而未達成決議，旋公告於113年2月18日召開第1屆
06 第2次臨時區分所有權人會議，然因出席人數未達門檻而
07 無法召開，被告又公告召開系爭會議，嗣公告稱系爭會議
08 決議通過將大樓區每月管理費調漲為每坪新臺幣（下同）
09 75元，透天區每月管理費調漲為每戶2,045元。

10 （二）然113年2月18日第1屆第2次臨時區分所有權人會議根本未
11 召開，被告依公寓大廈管理條例第32條第1項規定計算出
12 席比例，即屬有疑；又被告於113年3月17日實未召集區分
13 所有權人進行任何程序，僅以設置投票箱之方式進行投票
14 表決，系爭決議應不成立；又透天區與大樓區之結構、外
15 觀、管線、消防設備、管理維護均有所不同，卻未見被告
16 合理說明何以等同對待調整，違反公寓大廈管理條例第10
17 條第2項前段規定，依民法第56條第2項、第148條第1項規
18 定，系爭決議亦屬無效；另系爭會議之召集程序或決議方
19 法違反公寓大廈管理條例第31條、第32條、第34條規定及
20 慶賀天樂社區規約第2章規定，依公寓大廈管理條例第1條
21 第2項類推適用民法第56條第1項規定，系爭決議應予撤
22 銷，原告前已寄發存證信函與被告，主張系爭會議之召集
23 程序不合法，要求重新依法召集會議並審酌相關調漲公平
24 性問題，然均未獲置理等語。

25 （三）並聲明：

- 26 1. 先位聲明：確認系爭決議不成立。
- 27 2. 備位聲明：確認系爭決議無效。
- 28 3. 再備位聲明：系爭決議應予撤銷。

29 二、被告則以：

30 （一）被告前於113年1月21日召開第1次臨時區分所有權人會議
31 時，因區分所有權人同時提出多項管理費調漲方案，分散

01 投票之結果，致使議案未通過，然同日討論之清潔人員上
02 班工時增加議題則照案通過，造成社區經費入不敷出，被
03 告為解決經費短缺及管理費調漲意見不一之問題，並避免
04 管理費調漲範圍之選項過多，乃於113年2月18日召開第2
05 次臨時區分所有權人會議，仍未達規約所定出席額數，被
06 告乃召開系爭會議，並依慶賀天樂社區規約第7條規定降
07 低表決權門檻，且採全天投票之召集方式，公告通知區分
08 所有權人出席及投票表決辦法，即自當日上午7時至下午5
09 時由區分所有權人至社區大廳經被告查驗身分並確認其表
10 決權後始得領取選票，被告於當日下午5時開票並統計票
11 數，同時在社區公務群組直播，以確保開票過程及結果之
12 正確性，嗣被告將系爭會議之會議紀錄張貼於智生活
13 APP，以公告於全體區分所有權人知悉，未有區分所有權
14 人於公告後7日內以書面提出反對意見。另系爭會議之召
15 集、表決、送達程序既無違反公寓大廈管理條例之規定，
16 自無得撤銷之瑕疵可言，遑論已逾民法第56條第1項所定
17 之除斥期間等語，以資抗辯。

18 (二) 並答辯聲明：原告之訴駁回。

19 三、區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所
20 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
21 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
22 區分所有權4分之3以上之同意行之，公寓大廈管理條例第31
23 條定有明文。又公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所
24 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
25 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
26 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
27 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
28 所有權人出席，為該法律行為成立之要件。欠缺此項要件，
29 區分所有權人會議決議即屬不成立，尚非單純之決議方法違
30 法問題（最高法院103年度第11次民事庭會議決議、109年度
31 台上字第502號判決意旨參照）。

01 四、得心證之理由：

02 （一）本件原告主張渠等為慶賀天樂社區住戶等情，為被告所不
03 爭執，堪可採認。

04 （二）被告於113年3月11日公告「第一屆臨時區分所有權人會議
05 通知函」，其說明欄謂：「第一屆臨時區分所有權人會議
06 謹訂於113年3月17日（日）上午07點00分開始投票」、

07 「此會議採用全天投票方式，投票時間為早上7點至下午5
08 點，當天請區權人或代理人攜帶身分證至大廳簽到領取投
09 票單投票，將確認是否為所有權人」（見本院卷第1宗第3
10 5頁），只有公告要投票，沒有公告要開會；卷附系爭會
11 議會議紀錄，也是記載「投票事由」、「投票時間」、
12 「投票地點」、「投票人員」、「投票事項及決議」（見
13 本院卷第2宗第219至221頁），而不是議程、開會時間地
14 點、出席人員，也沒有討論議案的過程。

15 （三）對此，被告抗辯：系爭會議乃採全天投票之方式云云，本
16 院詢問：該日是否並無區分所有權人共聚於大廳討論議案
17 之過程？被告答以：當天應該是沒有坐在一起沒錯，是簽
18 到之後發給選票予住戶，再讓住戶投進投票箱，此部分我
19 們認為是社區選擇的會議進行方式云云（見本院卷第3宗
20 第157、158頁）。

21 （四）可見，系爭會議根本沒有真的召開，當天只有投票而已，
22 然而會議沒有召開，就不會有會議的決議，原告求為確認
23 系爭決議不成立，為有理由，應予准許。

24 （五）被告雖抗辯：系爭會議表決採取全天投票方式，諒係會議
25 召開之形式問題，對於系爭決議之效力不生影響云云，並
26 援引內政部109年3月4日內授營建管字第1090803838號函
27 釋（見本院卷第3宗第177頁），然而本件涉及的，不是選
28 擇哪種會議形式的問題，而是到底有沒有開會的問題，沒
29 開會決議就無從成立，而法令固然沒有限制區分所有權人
30 會議召開的形式，但至少要有個開會的形式，而系爭會議
31 在形式上就是沒有召開，當天只有投票，被告託言社區選

擇的會議進行方式云云，於法無據，並無可採。

五、綜上所述，原告先位求為確認系爭決議不成立，為有理由，應予准許。原告先位之訴既經勝訴判決，其以備位之訴所為請求，即無實益，爰不予論駁。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。民事訴訟法第87條第1項、第78條定有明文。另依民事訴訟法第91條第3項規定，依同條第1項及其他裁判確定之訴訟費用額，應於裁判確定之翌日起，加給按法定利率計算之利息。本件訴訟費用即第一審裁判費新臺幣17,335元應由被告負擔，爰判決如主文第2項，並依前開規定諭知加給利息。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 3 月 25 日
民事第二庭 法 官 孫健智

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 114 年 3 月 25 日
書記官 彭明賢