臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2484號

原告 黃湘蘭

被告 明珠NO.1管理委員會

法定代理人 陳宏洋

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議不成立事件，於民國113年12月16日辯論終結，本院判決如下：

主 文

確認被告於民國113年6月15日召開之臨時區分所有權人會議決議不成立。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

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，係指法律關係之存在與否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，且此種不妥狀態，能以確認判決將之除去者而言。原告主張「明珠NO.1社區」於民國113年6月15日之臨時區分所有權人會議（下稱系爭區權人會議）決議不成立，而原告為該社區區分所有權人，且為該次會議所討論車位編號50、51、52停車位使用者，上開會議決議成立與否致原告私法上之地位有不安狀態，且此種不安狀態能以確認判決將之除去，揆諸前揭規定及說明，原告提起本件訴訟，應認有確認利益。

貳、實體方面

一、原告主張：原告於112年12月15日承買門牌號碼桃園市○○區○○路00巷00弄00號14樓之建物及其坐落基地、附屬停車空間，並為桃園市○○區○○段00○○地號土地及其上門

01 牌號碼桃園市○○區○○○段00巷00號等之「明珠NO.1社
02 區」之區分所有權人，享有共有部分同市區○○段0000○號
03 權利範圍萬分之406，而編號50、51、52號車位自大樓建成
04 以來自始存在，前所有權人使用並繳納管理費十餘年，並非
05 無權占有，該3個車位現由原告管理使用，屬分管契約之約
06 定專用部分，變更應經有使用權之原告同意。然被告於113
07 年6月15日召開系爭區權人會議，並決議通過「第四案：釐
08 清地下室停車位產權說明：依社區使用執照記載，地下室法
09 定實設停車輛數為49輛，法定停車輛數為45輛，另獎勵停車
10 輛數為4輛，但是現在的停車輛數有52輛，多出50、51、52
11 的停車輛數，其停車位與使用執照及竣工圖的載明資料不
12 符。決議：與22號14樓住戶黃湘蘭小姐協調後，在7月底前
13 停車位維持現狀，黃湘蘭小姐可以透過政府機構裁決或是法
14 院訴訟維護自身的權益，從6月份開始，管理費1,500元的汽
15 車清潔費停止收取，8月1日起3個停車位恢復為公共空間，5
16 0、51、52的號碼會塗掉。」，然明珠NO.1社區之區分所有
17 權人共42人，當日僅19位區分所有權人出席會議，未達公寓
18 大廈管理條例第31條規定之區分所有權人三分之二以上及其
19 區分所有權比例合計三分之二以上出席，且決議過程僅統計
20 人數，並未計算是否達出席人數四分之三以上及其區分所有
21 權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意，原告已
22 當場表示異議，故系爭區權人會議欠缺法定出席人數之要
23 件，依民法第56條關於社團總會決議效力之規定，該決議即
24 屬不成立等語，並聲明：確認系爭區權人會議決議不成立。

25 二、被告則以：依據公寓大廈管理條例第29至31條規定，區分所
26 有權人數達五分之一即可做成會議決議，而社區全部區分所
27 有權人共45人，當天有19位出席，有關本件系爭停車位議案
28 表決結果為全數通過，僅原告個人有意見，決議程序無瑕
29 疵，並聲明：原告之訴駁回。

30 三、本院之判斷

31 (一)原告於112年12月15日購買桃園市○○區○○段0000○號建

01 物（門牌號碼桃園市○○區○○路00巷00弄00號14樓，下
02 稱9771建號建物），於同年月26日登記為所有權人，為「明
03 珠NO.1社區」之區分所有權人，而同段9805建號為共有部
04 分，項目為附屬停車空間，原告之權利範圍為萬分之406，
05 且「明珠NO.1社區」之區分所有權人總數為45人（區分所有
06 權比例詳個資卷所附申報備查之名冊）等情，有9771建號、
07 9805建號之第二類謄本及桃園市政府建築管理處113年11月1
08 9日桃建寓字第1130096928號函暨所附「明珠NO.1社區」管
09 理委員會113年2月19日申報備查資料（含第12屆區分所有權
10 人名冊）在卷可憑（本院卷第59至61頁及個資卷）。

11 (二)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
12 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
13 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
14 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
15 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
16 席，為該法律行為成立之要件。欠缺此項要件，區分所有權
17 人會議決議即屬不成立，尚非單純之決議方法違法問題（最
18 高法院103年度第11次民事庭會議決議、109年度台上字第50
19 2號判決意旨可資參照）。復按區分所有權人會議之決議，
20 除規約另有規定外，應有區分所有權人 $\frac{3}{2}$ 以上及其區分
21 所有權比例合計 $\frac{3}{2}$ 以上出席，以出席人數 $\frac{4}{3}$ 以上及
22 其區分所有權比例占出席人數區分所有權 $\frac{4}{3}$ 以上之同意
23 行之，公寓大廈管理條例第31條定有明文。本件兩造均無提
24 出社區規約，被告之法定代理人並稱有關區分所有權人會議
25 召集、決議依照公寓大廈管理條例規定，規約並無不同約
26 定，則決議應有區分所有權人 $\frac{3}{2}$ 以上及其區分所有權比
27 例合計 $\frac{3}{2}$ 以上出席，以出席人數 $\frac{4}{3}$ 以上及其區分所
28 有權比例占出席人數區分所有權 $\frac{4}{3}$ 以上之同意行之。依
29 據被告提出之系爭區權人會議公告、會議紀錄及簽到表（本
30 院卷第47至55頁），當次會議含原告在內之區分所有權人共
31 19人出席，而該社區區分所有權人總數為45人，低於 $\frac{3}{2}$ 之

01 2，甚至連2分之1都不到，當次出席之區分所有權人數顯未
02 達出席門檻而欠缺決議要件，區分所有權人會議決議即屬不
03 成立。至於被告稱依據公寓大廈管理條例第29至31條規定，
04 僅需區分所有權人人數達5分之1出席即可做成會議決議云
05 云，與法規內容不符，尚屬無據。從而原告訴請確認如主文
06 第1項所示，為有理由，應予准許。

07 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
08 不生影響，爰不逐一論述。又本件僅就原告起訴求為確認系
09 爭區權人會議決議是否成立為判斷，不涉及原告私法上有無
10 權利繼續使用特定停車位置之終局論斷，亦無礙被告程序上
11 另行召開會議，均併此指明。

12 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日
14 民事第一庭 法 官 許曉微

15 正本係照原本作成。

16 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。
17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日
19 書記官 董士熙