

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1541號

原告 張小文

邱金粉

吳春賢

張正清

喬歲國際物業股份有限公司

上一人

法定代理人 楊貴清

共同

訴訟代理人 周宜隆律師

被告 喬歲BNB社區管理委員會

法定代理人 李欣達

被告 莊志賢

蕭于庭

劉振邦

共同

訴訟代理人 鍾開榮律師

上列當事人間確認區分所有權人會議決議無效事件，本院於民國114年12月30日言詞辯論終結，判決如下：

主文

確認喬歲BNB社區於民國114年4月26日召開之第2屆第4次區分所有權人會議所為決議無效。

確認原告吳春賢、張正清、喬歲國際物業股份有限公司與喬歲BNB社區間第2屆管理委員之委任關係存在。

01 確認被告莊志賢、蕭于庭、劉振邦與喬歲BNB社區間第2屆管理委  
02 員之委任關係不存在。

03 訴訟費用由被告負擔。

04 事實及理由

05 一、原告主張：伊等為桃園市大園區拔子林二路17巷喬歲BNB社  
06 區（下稱喬歲社區）之區分所有權人（下稱區權人），喬歲  
07 社區於民國114年4月26日召開之第2屆第4次區權人會議（下  
08 稱系爭區權會），會中雖決議通過「社區規約及各項公設管  
09 理辦法」（下稱系爭規約）新增暨修訂等議案，然系爭區權  
10 會係由喬歲社區管理委員會（下稱喬歲管委會）主任委員李  
11 欣達所召集，因李欣達係區權人余淑玲之配偶，僅具住戶身  
12 分而非區權人，依法無召集系爭區權會之權力，系爭區權會  
13 所為各項決議均屬無效。另系爭區權會決議將系爭規約第12  
14 條第4項第1款第2目修正為「管理委員喪失住戶（非住戶或  
15 入住未滿一年）資格」，將第12條第1項第1款增列「法人不  
16 得擔任委員且不得委託」，進而依此認定吳春賢、張正清未  
17 居住喬歲社區而非社區住戶、喬歲國際物業股份有限公司  
18 （下稱喬歲公司）則為法人，均不得擔任管理委員（下稱管  
19 委），除將吳春賢、張正清及喬歲公司（下合稱吳春賢等3  
20 人）在喬歲社區第2屆管委之身分予以解任外，並將原有之  
21 候補委員即被告莊志賢及系爭區權會選出之增補委員即被告  
22 蕭于庭、劉振邦遞補為喬歲社區第2屆管委，然系爭區權會  
23 之決議既均為無效，吳春賢等3人並未喪失第2屆管委資格，  
24 系爭區權會選出之蕭于庭及劉振邦亦無從當選為增補委員。  
25 爰提起本件訴訟，訴之聲明：(一)確認系爭區權會之決議無  
26 效。(二)確認張正清、吳春賢、喬歲公司與喬歲社區間第2屆  
27 管委之委任關係存在。(三)確認莊志賢、蕭于庭、劉振邦與喬  
28 歲社區間第2屆管委之委任關係不存在。

29 二、被告則以：門牌號碼桃園市○○區○○○○路00巷0○○號5  
30 樓房地（下稱8之1號5樓房地）登記之所有權人為余淑玲，  
31 李欣達為余淑玲之配偶，因余淑玲為家庭主婦，李欣達為職

01 業廚師並經營餐飲業，李欣達所有收入均以余淑玲名義存放  
02 銀行，上開房地應推定為李欣達、余淑玲共有，故李欣達亦  
03 為喬歲社區區權人，有召集系爭區權會之權力。且喬歲社區  
04 因需召開區權會，李欣達為喬歲管委會第2屆主任委員，於1  
05 14年3月11日管委會例會（下稱3月11日例會）討論區權會議  
06 題、開會時間等事項時，吳春賢、張正清均出席，吳春賢並  
07 代理喬歲公司，出席管委對李欣達擔任召集人均無異議，同  
08 年4月12日舉行第2屆第3次區權會（下稱第3次區權會）時，  
09 吳春賢等3人均出席、簽到，且未表示召集人身份不合法，  
10 俟召開系爭區權會時，吳春賢等3人亦均出席、簽到並全程  
11 參與討論及投票，會後管委會將會議紀錄公告10日，期間亦  
12 未收到任何異議或反對意見，是吳春賢等3人事後方主張系  
13 爭區權會決議違反公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第25  
14 條第3項規定而無效，其等權利之行使違誠實信用原則。另  
15 若由吳春賢等3人執行管委職務，將致喬歲社區權益面臨重  
16 大損害，其等亦有權利濫用之情形等語，資為抗辯。答辯聲  
17 明：原告之訴駁回。

18 三、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  
19 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。  
20 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  
21 明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險  
22 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  
23 字第1031號原判例參照）。原告主張系爭區權會所為決議無  
24 效，及吳春賢等3人與喬歲社區間之管委委任關係存在，暨  
25 莊志賢、蕭于庭、劉振邦與喬歲社區間之管委委任關係不存  
26 在等節，為被告所否認，則系爭區權會所為決議之效力及上  
27 開管委委任關係存否即屬不明確，原告私法上之地位自有受  
28 侵害危險，且此項危險得以本件確認判決除去。且區權會所  
29 為決議涉及全體區權人之權益，原告張小文、邱金粉既為喬  
30 歲社區區權人，系爭區權會所為決議是否有效，自與張小  
31 文、邱金粉之權益有關，其等私法上之地位即有受侵害危

01 險，且此項危險得以本件確認判決除去，是被告抗辯本件訴  
02 訟張小文、邱金粉無確認利益，並非可取。

03 四、按區分所有權人會議除第28條規定外，由具區分所有權人身  
04 分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集  
05 人，公寓條例第28條第3項前段定有明文。又區分所有權人  
06 會議除有第28條規定建築完成後，由起造人以公寓大廈之管  
07 理負責人身分召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成  
08 立管理委員會或推選管理負責人外，應由具區分所有權人身  
09 分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集  
10 人；無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管  
11 理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推1  
12 人為召集人。總會決議之內容違反法令者，無效。管理條例  
13 第25條第3項、民法第56條第2項分別定有明文。是區分所有  
14 權人會議須由區分所有權人召集，違反該項規定之規約內  
15 容，雖經區分所有權人會議決議，仍屬無效，非區分所有權  
16 人無從依規約取得召集區分所有權人會議之權限。無召集權  
17 人召集之區分所有權人會議，非合法成立之意思機關，自不  
18 能為有效之決議，所為之決議，自始無效（最高法院108年  
19 度台上字第514號民事判決要旨參照）。經查：

20 (一)系爭區權會之召集人為李欣達，而李欣達為喬歲社區內8之1  
21 號5樓房地之住戶，該房地登記之所有權人為李欣達之配偶  
22 余淑鈴等情，為被告所不爭執，且有該房地登記謄本可考，  
23 足認李欣達雖為喬歲社區之住戶，但非區權人，依上開條文  
24 規定，李欣達並無召集系爭區權會之權力。準此，系爭區權  
25 會既為無召集權人所召集，顯非合法成立之意思機關，自不  
26 能為有效之決議，是原告主張系爭區權會所為決議無效，依  
27 法有據。

28 (二)被告雖辯稱系爭房地應推定為李欣達與余淑鈴共有云云，惟  
29 按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，  
30 非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之，民法第75  
31 8條定有明文，可見我國就不動產物權採登記要件主義之公

01 示方法，對不動產之取得，非經登記不生效力，因此，李欣  
02 達既未登記取得8之1號5樓房地所有權，自無從認定其為該  
03 房地之所有權人。至被告所舉民法第1017條第1項後段規  
04 定，係為明確界定夫妻財產之範圍，以及法定財產制關係消  
05 滅時，得列入剩餘財產分配之財產範圍，與物權法上不動產  
06 所有權取得之規定明顯有別，本案重點既在判斷李欣達是否  
07 為公寓條例所定之區權人，且此項判斷涉及第三人之利益及  
08 交易安全，在法律適用上自應以民法第758條作為判斷之依  
09 據，被告抗辯應依民法第1017條第1項後段推定為李欣達與  
10 余淑鈴共有，顯非可採。

11 五、另按本條例用辭定義如下：八、住戶：指公寓大廈之區分所  
12 有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之  
13 使用者或業經取得停車空間建築物所有權者；公寓大廈之住  
14 戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之  
15 決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任  
16 委員或管理負責人，公寓條例第3條第8款、第29條第5項定  
17 有明文。經查：

18 (一)系爭區權會決議將系爭規約第12條第1項第1款增列「法人不  
19 得擔任委員且不得委託」，將第12條第4項第1款第2目修正  
20 為「管理委員喪失住戶（非住戶或入住未滿一年）資格」乙  
21 節，有系爭區權會紀錄及所附修訂對照表既系爭規約可憑，  
22 然系爭區權會所為決議無效等情，既經本院認定如前，則系  
23 爭規約上開增訂及修正自屬無效，關於管委選認之資格及限  
24 制、解任及罷免等事項，即應適用系爭規約增訂及修正前之  
25 規定（下稱原規約）。

26 (二)原規約第12條第1項第1款規定「管理委員選任之資格：主任  
27 委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權  
28 人身分或其直系血親及配偶之住戶任之」，而關於其餘委員  
29 之選任資格則無特別之規範，自應回歸前揭公寓條例第29條  
30 第5項之規定。查吳春賢等3人均為喬歲社區之區權人乙情，  
31 有土地及建物登記謄本可考，被告對此亦未爭執，則吳春賢

01 等3人自為公寓條例規定之住戶，且依原規約及公寓條例第2  
02 9條第5項規定，其等不僅具管委之選任資格，亦具主任委  
03 員、副主任委員、監察委員及財務委員之選任資格。準此，  
04 系爭規約之增訂及修正既屬無效，自不得作為解任吳春賢等  
05 3人第2屆管委身分之依據，吳春賢等3人訴請確認與喬歲社  
06 區間第2屆管委之委任關係存在，即屬有據。

07 (三)又吳春賢等3人管委身分既未經合法解任，則喬歲社區將候  
08 補委員莊志賢遞補為正式委員，並於系爭區權會增補蕭于庭  
09 及劉振邦為管委，均非適法。是吳春賢等3人訴請確認莊志  
10 賢、蕭于庭、劉振邦與喬歲社區間第2屆管委之委任關係不  
11 存在，亦屬有據。

12 六、被告雖以前詞抗辯原告提起本件訴訟屬權利濫用，且違反誠  
13 信原則云云，但查，原告主張張小文、邱金粉未參加系爭區  
14 權會乙節，為被告所不爭執，則張小文、邱金粉訴請確認系  
15 爭區權會所為決議無效，難認有權利濫用或違反誠信原則之  
16 情事。至吳春賢等3人縱曾出席3月11日例會、第3次區權會  
17 及系爭區權會，但系爭區權會所為決議是否有效，涉及喬歲  
18 社區全體區權人之公共利益，吳春賢等3人訴請確認決議無  
19 效，並無違反公共利益，亦非以損害他人為主要目的。且吳  
20 春賢等3人訴請確認管委之委任關係存否，亦係立基於系爭  
21 區權會決議之效力，難認有何違反公共利益，或以損害他人  
22 為主要目的之情形。又吳春賢等3人出席上開會議時，尚不  
23 知其等管委身分日後將遭違法解除，則其等自無長期默示同  
24 意此種狀態，或有長期不行使權利、足使被告相信已不欲行  
25 使之情事。是被告抗辯原告提起本件訴訟係權利濫用及違反  
26 誠信原則，均非可採。至被告固抗辯若由吳春賢等3人執行  
27 管委職務，將致喬歲社區權益面臨重大損害，有權利濫用之  
28 情形等語，然此係涉及吳春賢等3人是否適任喬歲社區管委  
29 之問題，與本件系爭區權會決議之效力及管委解任、委任是  
30 否合法等爭議無關，附此敘明。

31 七、綜上所述，系爭區權會既由不具召集權之李欣達所召集，即

01 非合法成立之意思機關，自不能為有效之決議。是原告訴請  
02 確認系爭區權會所為決議無效，及確認吳春賢、張正清、喬  
03 歲公司與喬歲社區間第2屆管委之委任關係存在，暨確認莊  
04 志賢、蕭于庭、劉振邦與喬歲社區間第2屆管委之委任關係  
05 不存在，均為有理由，應予准許。

06 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
07 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予  
08 論駁，附此敘明。

09 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前  
10 段。

11 中 華 民 國 115 年 1 月 21 日  
12 民事第二庭 法 官 魏于傑

13 正本係照原本作成。

14 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。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 115 年 1 月 22 日  
17 書記官 楊晟佑