臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第2612號

原　　告　黃玉芬
　　陸知菡
共　　同
訴訟代理人　黃寶成
被　　告　成功冠邸管理委員會
000000000000000000
法定代理人　簡仲賢
訴訟代理人　袁曉君律師

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115年9月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、確認成功冠邸社區於民國114年6月7日召開之第4屆區分所有權人會議議案一之決議內容無效。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按法定代理人之代理權消滅者，其訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；前開所定之承受訴訟人，於得為承受訴訟時，應即為承受之聲明，他造當事人亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條定有明文。查本件被告之法定代理人原為簡惠玲，於本院審理期間變更為簡仲賢，並經其聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、報備證明在卷可稽（本院卷第299頁、第301頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠原告為成功冠邸社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，系爭社區於民國114年6月7日召開區分所有權人會議（下稱系爭區權會），就議案一：社區規約增訂「公佈欄規定事項討

論案」，擬由管委會依據本決議遵循相關規定暨作業程序辦理，經系爭區權會以20票贊成、3票反對通過（下稱系爭議案），嗣被告即制定「成功冠邸社區公佈欄管理辦法」（下稱系爭公佈欄管理辦法）。惟系爭區權會為訴外人陳雅惠召集，其不具區分所有權人身分，違反系爭社區規約第6條第2款，依民法第56條第2項規定，系爭議案之決議應為無效。且系爭區權會時，訴外人即保全公司人員顧小珊違法主持會議，亦屬違反民法第56條第2項規定。

㈡而系爭公佈欄管理辦法第1條僅記載：「依據成功冠邸社區管理委員會114年月日第屆第次管理委員會會議決議訂定之」，欠缺月日及屆次，內容不明確，無從執行及遵守，違反明確性原則，違反民法第1條、中央法規標準法第12條、公寓大廈管理條例第3條第12款、民法第111條、行政程序法第5條；系爭公佈欄管理辦法第2條：「社區公布欄係指成功冠邸社區管理室設置之公佈欄（含電梯公告欄）」，實際上是否包括「管委會公告欄」及「住戶留言板」，並不明確，違反民法第1條、民法第184條侵權責任、公寓大廈管理條例第3條第12款、台灣高等法院105年度上字第1521號判決援引之最高法院103年度台上字第115號判決意旨；系爭公佈欄管理辦法第4條：「社區公布欄是供張貼政府函文、住戶大會、管理委員會之公告或相關公共事務、社團文宣等資料」，沒收住戶言論自由，違反憲法第11條、民法第17條、公寓大廈管理條例第23條第1項除外規定；系爭公佈欄管理辦法第6條：「對有傷風敗俗及違反法令、煽動群眾之言辭或圖片一律禁止張貼」，違反民法第1條明確性原則、刑法第16章之1、民法第72條、公寓大廈管理條例第23條第1項、第3條第12款；系爭公佈欄管理辦法第7條：「凡有需要於公佈欄張貼者（註：若僅明定為廣告，則住戶自行張貼之文件即無法加以規範），請向管理委員會提出申請，由管理中心收件後呈交主任委員審核通過後繳費，擇期張貼」，其中「凡有需要」，未經管委會決議，賦予主任委員決定權限，

逾越職務範圍，牴觸社區規約第13條主任委員權限，違反民法第1條明確性原則、法律優位原則、公寓大廈管理條例第29條第2項、第36條；系爭公佈欄管理辦法第10條：「未依本辦法之規定而擅自於公布欄張貼者，管理委員會有權將張貼之任何文件或物品加以移除」，未指出為主委單獨或管委會決議，違反憲法第11條、民法第17條、民法第1條明確性原則、法安定性原則法理、習慣法則、公寓大廈管理條例第23條第1項、第3條第12款、民法第765條、民法第184條、社區規約第13條第7款、公寓大廈管理條例第36條。

㈢爰依民法第56條第2項規定提起本件訴訟等語，並聲明：確認系爭社區於114年6月7日召開之第4屆區分所有權人會議系爭議案之決議內容無效（本院卷第98頁）。

二、被告則以：系爭區權會召開時，主任委員為陳雅惠，且其全程在場，顧小珊僅係協助開會，符合社區區分所有權人會議進行之常態。而系爭社區因未曾有相關公佈欄管理之辦法，為管理公佈欄之使用而經區分所有權人多數決制定系爭公佈欄管理辦法，並未違反規約或公序良俗等，基於私法自治、社區自理，系爭議案之決議並非內容無效等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠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，公寓大廈管理條例第25條第3項前段定有明文。又區分所有權人會議除有第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；無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推1人為召集人。總會決議之內容違反法令者，無效。公寓大廈管理條例第25條第3項、民法第56條第2項分別定有明

文。是區分所有權人會議須由區分所有權人召集，違反該項規定之規約內容，雖經區分所有權人會議決議，仍屬無效，非區分所有權人無從依規約取得召集區分所有權人會議之權限。無召集權人召集之區分所有權人會議，非合法成立之意思機關，自不能為有效之決議，所為之決議，自始無效（最高法院108年度台上字第514號判決要旨參照）。

㈡經查，系爭社區規約第6條第2款：「區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第28條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任」（本院卷第142頁），而系爭議案之召集人即時任主任委員之陳雅惠所召集，此有系爭區權會開會通知單在卷可稽（本院卷第232頁），而系爭議案由陳雅惠召集，其不具區分所有權人資格乙節，亦為被告所不爭執（本院卷第264頁），堪認陳雅惠並無召集系爭區權會之權利，是系爭議案之決議既為無召集權人所召集，自非合法成立之意思機關，依前揭判決意旨，即不能為有效之決議，是原告主張依民法第56條第2項規定，系爭議案之決議內容為無效，當屬有據。又無召集權人所召集之區分所有權人會議，既非合法成立之意思機關，其所為決議自始、當然、確定無效，此項無效包含決議內容在內，核與原告依民法第56條第2項規定請求確認系爭議案決議內容無效之聲明並無不符，附此敘明。

㈢系爭議案之決議既為無召集權人所召集而無效，則原告另主張系爭公佈欄管理辦法第1、2、4、6、7、10條違反相關法律，即無再事審究之必要，附此敘明。

四、綜上所述，原告訴請確認系爭社區於114年6月7日召開之第4屆區分所有權人會議系爭議案之決議內容無效，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

民事第五庭　審判長法　官　丁俞尹

法　官　何欣儒

法　官　王子鳴

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　　115　　年　　9　　月　　23　　日

書記官　張致禎