最高法院民事判決

107年度台上字第1960號

上　訴　人　皇翔玉鼎公寓大廈管理委員會
法定代理人　潘桂花
訴訟代理人　魏雯祈律師
　　陳永來律師
　　鍾若琪律師
被上訴人　皇翔建設股份有限公司
法定代理人　廖年吉
訴訟代理人　林維堯律師

上列當事人間請求確認會議決議無效等事件，上訴人對於中華民國105年10月26日臺灣高等法院第二審判決（105年度上字第163號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

本件上訴人之法定代理人變更為潘桂花，有新北市三峽區公所函可稽，茲據其聲明承受訴訟，核無不合，先予敘明。

次查，被上訴人主張：伊為皇翔玉鼎公寓大廈社區（下稱系爭社區）之起造人，系爭社區依建造執照設計分為住宅區及商場區，伊為商場區即門牌號碼新北市○○區○○路○○○號、327號2樓所有權人。系爭社區於民國101年12月2日召開第一屆第一次區分所有權人會議，決議通過系爭社區規約（下稱原規約），規定公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第26條第1項各款事項，並經商場區區分所有權人即伊書面同意，就系爭社區成立住宅區、商場區二個管理委員會，伊於102年9月5日依同條例第29條第1項規定推選張建興為商場區管理負責人，經新北市三峽區公所（下稱三峽區公所）同意報備，而得個別執行商場區之管理事務，兩造間就商場區即原判決附表（下稱附表）一、二及附圖藍色區域部分所示區域之管理事務自無委任關係存在。詎上訴人竟於103年11月8日召開第三屆第一次區分所有權人會議（下稱系爭會議），

於其提案討論之議案一修改規約（下稱系爭修訂規約），決議將商場區成立管理委員會之相關條文刪除或修改，將商場區管理負責人之規定取消，違反公寓條例第31條、第33條第3 款規定等情。爰求為確認坐落新北市○○區○○段○○○號土地上使用執照號碼101峽使字第288號皇翔玉鼎公寓大廈其中屬伊所有如附表一所示用途為商場之建物部分，暨依原規約第3條第3項規定如附表二所示由伊分管之共用部分（如附表二附圖所示藍色區域），兩造間關於管理事務之委任關係不存在之判決（未繫屬本院者，不予論述）。

上訴人則以：系爭社區第一屆第一次區分所有權人會議對於原規約條文並無共識，商場區雖經向主管機關取得管理負責人報備，但不具實質效力；而住宅區、商場區仍有共用之公共設施，非完全各自獨立，且原規約第16條第1項、第3項及第18條第3 項並未就公寓條例第26條第1項第2款、第4 款規定事項為規範，被上訴人自行推選商場區管理負責人，於法不合。況依原規約第1 條規定，縱已成立商場區管理委員會，惟商場區之區分所有權人仍受原規約及系爭修訂規約之拘束；而公寓條例第31條非強制規定，允許規約另為規定，是系爭修訂規約並非無效，亦無顯失公平之情事等語，資為抗辯。

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：系爭社區依建造執照設計可分為住宅區及商場區，被上訴人為系爭社區之起造人且為商場區所有權人；系爭社區101年12月2日第一屆第一次區分所有權人會議決議通過原規約，規定公寓條例第26條第1 項各款事項，並經商場區區分所有權人即被上訴人書面同意，就系爭社區成立住宅區、商場區二個管理委員會，被上訴人於102年9月5 日依同條例第29條第1 項規定推選張建興為系爭社區商場區管理負責人，經三峽區公所同意報備之事實，為上訴人所不爭執。而兩造間就上訴人得否執行系爭社區商場區之管理事務，而有無委任關係存在一節，有所爭執而有不明確之情形，此將影響被上訴人所授權之管理負責人得否自行處理商場區事務，堪認被上訴人就此委任關係存否在法律上之地位有不安之狀態存在，並得以本件

確認判決加以除去，是本件訴訟自有確認利益。按公寓條例第26條第1項規定係針對非封閉式之公寓大廈集居社區內屬住宅與辦公、商場混合使用時，以該辦公、商場部分分別成立管理委員會之情形為規定，與數宗基地之公寓大廈分別成立管理委員會之情形尚屬有間。且符合上開規定之公寓大廈，除經該幢或結合他幢內之辦公、商場部分之區分所有權人過半數書面同意外，尚須經全體區分所有權人會議決議或規約明定本條第1項之各款事項後，始得由該辦公、商場部分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（同條例第29條第1項參照）。其立法意旨係考量有關共用部分、約定共用部分之範圍劃分、修繕、管理、維護及其費用之分擔、公共基金分配、保管文件移交與分工事宜，涉及全體區分所有權人之權利義務，非僅召開辦公、商場部分之區分所有權人會議即得以決議，故有關同條例第26條第1項各款事項，仍須經全體區分所有權人會議決議或規約規定，俾使就不同使用屬性之社區區域，得由各分區管理之管理委員會行使其權責範圍，以達到分工管理之功能。查系爭社區在地面層有各自獨立之五棟建築物，區內各有住宅與一般事務所、一般零售業及商場混合使用，而分住宅區、商場區，並住宅區、商場區在地面層設有各自獨立之出入口、車道出入口，為上訴人所不爭執。堪認系爭社區之組成及構造型態合於公寓條例第26條第1項之類型。系爭社區於第一屆第一次區分所有權人會議成立系爭社區管理委員會即上訴人，並決議訂定系爭社區規約，上訴人乃於102年1月9日、103年10月6日分別向三峽區公所申請報備系爭社區規約全文、更正報備之規約條款，故系爭社區第一屆全體區分所有權人已決議通過訂立原規約，系爭社區全體區分所有權人及兩造自均應同受此原規約之拘束。而原規約第2條第1項規定：「本社區依使用執照之用途區分，用途為住宅、一般事務所及一般零售業編號⑴至（13）號稱為住宅區；商場區⑴、⑵部分稱為商場區，由商場區之區分所有權人自行負責管理事務，有關各分區之分管範圍詳見本規約第3條之規定。」；第3條第3項則明訂商場區之分管範圍如附表一及附表二（即附圖所示藍色區域），同條第

1、4、5 項並就系爭社區共用部分、約定共用部分及停車空間等範圍其使用及管理為規範，第5 條則規定：「住宅區之範圍（詳參附圖黃色部分）由管理委員會負責管理。商場區之範圍（詳參附圖藍色部分）由『商場區之區分所有權人負責管理』」已就系爭社區商場區、住宅區及共用部分、約定共用部分等範圍予以劃分，並表明分區管理之意旨，自合於公寓條例第26條第1項第1款「共用部分、約定共用部分範圍之劃分」之規約應規定事項之要件。又原規約第18條第3項、第19條第3項規定，已約明由商場區分管範圍所生修繕、管理、維護費用，由商場區自行管理負擔；至原規約第3條第1、4、5項等共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護所生之費用則由系爭社區全體區分所有權人同意之分擔比例予以分擔，且商場區之區分所有權人亦應按月就此共用、約定共用部分之管理維護繳納管理費。堪認原規約已就公寓條例第26條第1項第2款「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護範圍及管理維護費用之分擔方式」為規定。另原規約第18條第2 項規定：「前述公共基金…，由住宅區及商場區依所分管之範圍面積（不含地下室各層面積），按比例分配本社區公共基金，並分別設立專戶儲存，各自獨立專用」，已明訂公共基金之專管專用，應認合於公寓條例第26條第1項第3款「公共基金之分配」規定。再徵諸原規約第16條第1 項規定：「管理委員會之保管責任：…」；第3 項規定：「管理委員會之移交責任：…」堪認已對於公寓條例第26條第1項第4款有關「會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑、餘額及第36條第8 款規定（按：即規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件）保管文件之移交」事項予以規範，亦即有意由系爭社區管理委員會即上訴人統一負保管之責。另原規約第2條第2項後段及第5 條規定內容，均已明訂系爭社區之住宅區由管理委員會負責管理，商場區由商場區區分所有權人負責管理，且除共同管理事務外，分由成立後之分區管理委員會執行個別管理委員會職務之旨。復依原規約第8條第2項「

應經區分所有權人會議決議事項」規定：「㈠規約之訂定或變更。…㈤約定專用或約定共用事項。但前述第3條已約定之分管範圍，非依公寓大廈管理條例第33條第3款規定辦理時，不得任意變更。」及第10條有關系爭社區全體區分所有權人會議議案成立要件，其中第3項規定：「如為本規約第3條有關分管範圍，第18條第2項本社區公共基金之規定及第18條第3項各分區管理範圍及管理費用規定應先經各分區住宅及商場區分所有權人均同意成為本社區區分所有權人會議之議案者，始得於本社區區分所有權人會議決議或修訂規約，否則不生效力」，亦針對應由系爭社區全體區分所有權人會議議決之事項予以明訂，符合公寓條例第26條第1項第5款「全體區分所有權人會議與各該辦公、商場部分之區分所有權人會議之分工事宜」之規定。倘系爭社區欲將商場區再納入由系爭社區管理委員會即上訴人統一管理，而變更原規約第3條分管範圍及公共基金、管理費用分擔等事項，依原規約第10條第3項規定亦應經商場區區分所有權人即被上訴人同意成為系爭社區全體區分所有權人會議之議案，始得於系爭會議決議變更規約，俾保障被上訴人之意思決定及區分所有權利。而被上訴人既已不同意由上訴人執行管理職務，且上訴人迄未能舉證證明系爭會議決議當時或決議之後，有再取得被上訴人書面同意變更為由上訴人統一管理，則其抗辯被上訴人推選之管理負責人不合法云云，亦無可採。而商場區已於102年9月5日依公寓條例第26條、第29條第1項規定推選張建興為商場區管理負責人，則依原規約第2條第1項、第3條第3項及第5條規定，就附表一及附表二（即附圖藍色區域）之商場區事務即應由商場區管理負責人負責管理，此部分兩造間無委任關係存在。從而，被上訴人為如上之請求，應屬正當，為其心證之所由得，並說明上訴人其餘防禦方法及聲明證據為不足取，與不逐一論述之理由，因而維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回上訴人之上訴。

按認定事實、取捨證據及解釋契約屬於事實審法院之職權，苟其認事、採證及解釋不違背經驗法則、論理法則與證據法則及無悖於法令，即不得援為上訴第三審之理由。本件系爭社區分住宅區

、商場區，在地面層設有各自獨立之出入口、車道出入口，系爭社區之組成及構造型態合於公寓條例第26條第1 項之類型。系爭社區第一屆第一次區分所有權人會議決議通過原規約，原規約第2條、第3條、第5條之規定，合於公寓條例第26條第1項第1 款之規定；原規約第18條第3項、第19條第3項、第3條第1、4、5項之規定，合於公寓條例第26條第1項第2款之規定；原規約第18條第2項之規定，合於公寓條例第26條第1項第3 款之規定；原規約第16條第1、3項之規定，合於公寓條例第26條第1項第4款之規定；原規約第2條第2項後段、第5條、第8條、第10條第3 項之規定，合於公寓條例第26條第1項第5款之規定，乃原審合法認定之事實，並有建物所有權狀、建物及土地登記謄本、系爭社區照片、社區一層平面圖、使用執照及一層平面竣工圖、原規約可稽。原審因以上述理由認兩造間就附表一及附表二（即附圖藍色區域）之商場區事務無委任關係存在，而為上訴人不利之判決，經核於法並無違誤。上訴論旨，猶以原審取捨證據，認定事實、解釋原規約之職權行使暨其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決為不當，聲明廢棄，非有理由。至上訴人向本院提起上訴後所提暫停供電通知單、停車場照片，係屬新證據，依法不得審酌，附此敘明。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1 項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　22　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　林　大　洋

法官　陳　玉　完

法官　李　文　賢

法官　鄭　雅　萍

法官　蕭　芳　菁

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　3　　日