

01
最高法院民事判決

02 109年度台上字第1956號

03 上訴人 黃捷信

04 訴訟代理人 呂月瑛律師

05 黃俊強律師

06 上訴人 邱銘川

07 訴訟代理人 李哲賢律師

08 上訴人 林素媒

09 陳志文

10 上二人共同

11 訴訟代理人 黃俊強律師

12 被上訴人 王芝蘭

13 訴訟代理人 劉錦隆律師

14 上列當事人間請求出讓區分所有房地事件，上訴人對於中華民國
15 108年4月17日臺灣高等法院第二審判決（107年度重上字第120號
16 ），提起上訴，本院判決如下：

17 主文

18 原判決關於命上訴人出讓不動產所有權及該訴訟費用部分廢棄，
19 發回臺灣高等法院。

20 理由

21 一、被上訴人主張：坐落新北市○○區○○段○○○○號土地上之
22 門牌號碼新北市○○區○○路○○○號至135號、同路123巷2號
23 、4號建物（下稱系爭公寓），經台灣省土木技師公會（下
24 稱土木技師公會）鑑定（下稱系爭鑑定）認定為高氯離子鋼
25 筋混凝土建物（俗稱海砂屋）。伊為系爭公寓之管理負責人
26 ，經區分所有權人（下稱區權人）依法推選為召集人，於民
27 國104年11月21日召開區分所有權人會議（下稱區權會），
28 依法通過系爭公寓拆除重建之決議（下稱104年決議）。惟
29 上訴人邱銘川與訴外人吳樹邦經合法通知，未出席會議，上
30 訴人黃捷信不同意拆除重建。伊於前訴訟以105年1月25日起
31 訴狀再傳達前揭意旨。吳樹邦於105年3月21日將其所有房地
32 出賣予上訴人林素媒、陳志文，並於105年4月15日移轉登記

01
02
03
04
05
06
07
。嗣系爭公寓區權人再於107年1月7日區權會決議系爭公寓
拆除重建並委由鐵冠建設股份有限公司（下稱鐵冠建設公司
）依都市更新方式改建（下稱107年決議），是區權會已合
法決議拆除重建議案，爰依公寓大廈管理條例（下稱管理條
例）第14條第1項規定，求為命不同意重建之上訴人出讓如
原判決附表所示不動產所有權（下稱系爭不動產）之判決（
未繫屬本院者，不予贅述）。

08
09
10
11
12
13
二、上訴人邱銘川辯以：伊同意拆除重建，但要符合伊要求之合
建條件，伊才同意簽拆除同意書；黃捷信、林素媒、陳志文
辯以：伊等同意拆除重建，系爭公寓雖經系爭鑑定為海砂屋
應予重建，但無法直接認定是否該當管理條例第13條第2款
規定有發生立即危險之法定重建事由，伊等須於合建契約簽
妥後，才同意簽拆除同意書各等語。

14
15
三、原審廢棄第一審駁回被上訴人請求上訴人出讓系爭不動產之
訴之判決，改判命上訴人出讓，理由如下：

16
17
18
19
20
21
22
23
（一）系爭公寓經系爭鑑定認定為高氯離子鋼筋混凝土建物，經10
4年決議拆除重建等情，為兩造所不爭，且有土地及建物登
記謄本、系爭鑑定書、區權會紀錄可稽。又系爭公寓經鑑定
已屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，為顧及整體社區使用之結
構安全性，且恐有危害公共安全之慮，建議拆除重建等情，
復有土木技師公會107年11月15日函文可稽，足認系爭公寓
因嚴重毀損、傾頽或朽壞，確有危害公共安全之虞，符合管
理條例第13條第2款所定法定重建事由。

24
25
26
27
28
29
2
30
31
（二）系爭公寓未組成管理委員會，惟於104年5月16日、106年12
月15日分別由區權人推舉被上訴人為召集人，召開104年度
、107年度區權會。依管理條例第29條第6項規定，被上訴人
即為管理負責人，得依法召集系爭公寓區權會及提起本件訴
訟。又104年決議及107年決議之出席人數及區分所有權比例
，已達全部區權人及區分所有權之3分之2，同意拆除重建者
並達出席人數及區分所有權比例4分之3以上，符合管理條例
第31條規定，故系爭公寓已合法決議拆除重建。

01 (三)按公寓大廈有管理條例第13條第2款所定情形，經區權會決
02 議重建時，區權人不同意決議又不出讓區分所有權或同意後
03 不依決議履行其義務者，管理負責人或管理委員會得訴請法
04 院命區權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分，同
05 條例第14條第1項定有明文。公寓大廈區權會決議重建，就
06 「重建方案」為何，應是決議重建之核心事項，「重建方案」
07 應涵括重建方法及其條件內容，如合建契約內容、如何分
08 配坪數等有關營造規劃設計等，故管理條例第14條所規定之
09 決議重建，應包括「拆除重建」及「重建方案」，即如何設
10 計規劃、與建商合建契約內容等均包括在內，所謂不同意決
11 議，應指不同意重建，或同意重建但不同意重建方案者而言。
12 被上訴人再次召開107年1月7日區權會，已就「是否同意
13 拆除重建並由鐵冠建設公司擔任實施者以都市更新方式進行
14 改建？」之議案進行討論表決，邱銘川出席會議但不簽到，
15 未參與決議，黃捷信、林素媒不同意該議案，陳志文則未出
16 席，且依上訴人之陳述內容，足認其等未同意上開決議之重
17 建方案，揆諸前揭說明，上訴人不同意重建決議，且經被上
18 訴人起訴迄今仍拒不讓系爭不動產，被上訴人依管理條例
19 第14條第1項規定，請求上訴人出讓系爭不動產，為有理由
20 ，應予准許。

21 四、本院判斷：

22 (一)按公寓大廈因嚴重毀損、傾頽或朽壞，有危害公共安全之虞
23 者，得經區權會依管理條例第31條規定決議重建。又不同意
24 重建決議又不出讓區分所有權或同意後不依決議履行其義務
25 者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命區分所有權人出
26 讓其區分所有權及其基地所有權應有部分，此觀管理條例第
27 13條第2款、第14條第1項及第31條規定自明。上開強制命不
28 同意重建區權人出讓其所有權之立法，雖基於維護建物公共
29 安全之公益目的，然仍必須遵守法定正當程序，否則即有違
30 反憲法第15條保障人民財產權及第10條保障居住自由權之意
31 旨。故區權會之重建決議，必須包含「重建決定」及「重建

方案」，且重建方案必須具體明確而有實施重建之可能，並於區權會提案，賦予區權人討論、溝通之機會，再經決議，始符合上開法律規定之要件。

(二)查系爭公寓經104年決議拆除重建，復於107年區權會提出「是否同意拆除重建並由鐵冠建設公司擔任實施者以都市更新方式進行改建？」之議案並決議通過等情，為原審認定之事實。則原審未審酌107年決議是否符合重建方案應具備之內容，已有判決不備理由之違法。又107年決議內容，究為「重建」或「改建」，尚有未明；且所稱：「以都市更新方式進行改建」，依卷附會議紀錄該討論事項說明記載：「都市更新改建方式有協議合建及權利變換二種方式」（見原審卷117頁），亦欠特定。縱該次決議採都市更新方式進行重建，然其具體重建方案為何，似未提出供區權人討論並決議。則上開決議是否該當重建決議，非無疑義，而有詳為審究之必要。原審未遑詳查，遽認上訴人不同意重建決議，命其等出讓系爭不動產，即嫌速斷，自有違誤。

(三)上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，即有理由。

五、結論：本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中華民國 110 年 7 月 14 日
最高法院民事第三庭
審判長法官 沈方維
法官 鍾任賜
法官 張競文
法官 陳麗芬
法官 陳毓秀

本件正本證明與原本無異

書記官

中華民國 110 年 7 月 28 日