

臺灣士林地方法院民事判決

107年度小上字第123號

上訴人 朱瑪莉

訴訟代理人 郭俊廷律師

林志強律師

上一人之

複代理人 李昕律師

被上訴人 南京46商業大樓管理委員會

法定代理人 允誠多媒體股份有限公司指定代表人：陳憲明

訴訟代理人 馬啟峰律師

莫詒文律師

上一人之

複代理人 張智婷律師

王博正律師

蘇軒儀律師

上列當事人間請求給付管理費事件，上訴人對於中華民國107年9月7日本院內湖簡易庭106年度湖小字第219號第一審判決提起上訴，本院於108年10月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事 實 及 理 由

一、對於小額程序第一審判決之上訴，非以其違背法令為理由，不得為之；上訴狀內應記載上訴理由，表明原判決所違背之法令及其具體內容，並表明依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，民事訴訟法第436條之24第2項、第436條之25定有明文。上訴人所提民事上訴狀已表明原審判決有：(一)被上訴人於民國105年6月15日召集第11屆區分所權會議（下稱系爭105年區權會）出席人數未符合公寓大廈管理條例第31條規定，無法做成決議，而決議不成立，故無法選任陳憲明擔任主任委員，且係由不具召集資格之陳憲明擔任

召集人，決議無效，被上訴人之起訴未經合法代理，之後由黃智源、陳憲明承受訴訟均不合法，不得補正，原審未依民事訴訟法第249條第1項第4款規定駁回。(二)99年7月29日會議（下稱系爭99年區權會）之出席人數、表決權，均未達到99年間公寓大廈管理條例第31條之規定，無從作出合法決議，該決議不成立，被上訴人不得依未成立之決議請求上訴人繳納管理費等違背法令之情事。堪認其已具體指摘原判決違背法令之內容及事實，揆諸前揭規定，其上訴自屬合法，先予敘明。

二、本件被上訴人於原審起訴主張：上訴人為伊所屬社區大樓（即南京46商業大樓，下稱系爭大樓）內，門牌臺北市○○區○○○路0段00號6樓房屋（下稱系爭房屋）之區分所有權人，依所屬大樓規約（下稱系爭規約）及99年區權會決議，該戶每月應繳之管理費為新臺幣（下同）1萬2,000元。又上訴人於101年間將系爭房屋分租予訴外人遠颺公司，並與該公司協議平均分擔該戶應繳管理費，是上訴人每月應交付之管理費為6,000元。詎上訴人對於105年1、2月份應付之管理費，各僅繳付4,660元，對同年3至5月份之應繳管理費，則各僅繳4,296元，合計欠繳7,792元【計算式：（6,000 × 5）－（4,660 × 2）－（4,296 × 3）＝ 7,792】，爰依系爭規約及99年區權會決議，訴請上訴人給付積欠管理費7,792元，及自支付命令狀繕本送達翌日即105年9月22日起至清償日止按週年利率10%計算之利息及願供擔保請准宣告假執行等語。

三、上訴人則以：公寓大廈管理條例第27條第3項前段規定，區分所有權人僅能委託配偶、有行為能力之直系血親、承租人及其他區分所有權人出席，是訴外人嚴傳炯、陳憲明、黃智源並非訴外人上海商業儲蓄銀行（下稱上海銀行）、允誠多媒體股份有限公司（下稱允誠公司）、朝禾事業股份有限公司（下稱朝禾公司）之負責人，亦無符合前述資格，不得代理出席，且未提出具有代表該等公司之指派書或委託書，不應

計入渠等出席人數，是系爭105年區權會之出席人數及區分所有權比例未符合同條例第31條規定，決議不成立。再者，陳憲明僅為允誠公司之員工，非區分所有權人，不具召集人資格，其召集之系爭105年區權會決議應屬無效，故被上訴人之起訴未經合法代理，嗣由黃智源、陳憲明承受訴訟均不合法。縱認陳憲明為被上訴人之法定代理人，提起本件訴訟合法，然系爭99年區權會之出席人數及區分所有權比例，未達到99年間同條例第31條規定之門檻，該決議不成立，被上訴人不得依未成立之決議請求上訴人繳納管理費等語置辯。

四、原審判決被上訴人全部勝訴，並依職權宣告假執行。上訴人不服，提起上訴，聲明：

(一)廢棄原判決。

(二)被上訴人第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

被上訴人之答辯聲明：駁回上訴。

五、本院得心證之理由：

(一)系爭105年區權會之出席人數，並無違反公寓大廈管理條例第31條、第27條第3項規定而決議不成立，第11屆區權會非為無召集權人陳憲明召開，被上訴人以陳憲明為法定代理人提起本件訴訟合法：

1.按102年5月8日修正公布之公寓大廈管理條例第27條第3項規定：區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。次按政府或法人為股東時，得當選為董事或監察人。但須指定自然人代表行使職務，公司法第27條第1項定有明文。末按，公司之經理與公司間為委任關係，且經理人有為公司管理事務之權限，此觀公司法第192條第4項、第29條第1項、第8條第2項及民法第553條第1項之規定自明。公寓大廈之區分所有權人如為法人，因法人並無自然實體，自應指派代表人行使權利，即其出席會議及選任管理委員，或擔任公寓大廈管理委員會主任委員，皆應指派代表人為之，該條例既然未規定如何產生代表、人數

、職權限制等，自應回歸民法、公司法等規定，亦經公寓大廈管理條例之主管機關內政部營建署分別以94年9月14日內授營建管字第0940085942號、95年4月13日台內營字第0950056147號及103年2月10日營署建管字第1032902138號函釋在案（本院卷第84頁至第86頁）。末按，解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，為民法第98條所規定，而所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院96年度台上字第286號判決要旨參照）。

2. 上訴人抗辯：嚴傳炯、黃智源、陳憲明非區分所有權人上海銀行、朝禾公司、允誠公司之負責人，亦非配偶、直系血親、其他區分所有權人、承租人，故不得代理出席，且渠等僅提出在職證明書不得以做為代表出席之指派書云云，為被上訴人否認。查，公司法人雖依法律之規定而得成為權利義務主體，但其權利、義務終須經由自然人代其行使之，方得以落實，此觀前揭說明即明。上海銀行、允誠公司、朝禾公司均為系爭大樓內各專有部分之區分所有權人，為兩造所不爭執，則此三公司各自指派各該公司內部人員即嚴傳炯、陳憲明、黃智源，於出席系爭105年區權會時，分別代表及行使各該公司之區分所有人權利，包括與會、參與各議案之表決、擔任管理委員。嚴傳炯與上海銀行間、陳憲明與允誠公司間、黃智源與朝禾公司間之法律關係、授權內容依前開規定及說明，應求諸此相關人間之真意內容、當事人所欲使該意思表示發生之法律效果作為認定基礎，不得拘泥於所用之辭句。又上海銀行、允誠公司、朝禾公司均未否認各自指派嚴傳炯、陳憲明、黃智源出席系爭105年區權會，及分別為各該公司行使區分所有權人權利，且從被上訴人帳戶存摺明細可知，上海銀行、允誠公司、朝禾公司均按時以轉帳及簽發

支票等方式繳納管理費（原審卷第238頁至第302頁），堪認此三公司確實各自指派代表出席，並同意系爭105年區權會之決議。

3. 公寓大廈管理條例第27條第2項規定：區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。查，系爭大樓共有12個專有部分，上海銀行占其中5個專有部分，區分所有權比例合計為0.41599【計算式： $0.08374+0.08196+0.08343+0.08343+0.08343=0.41599$ ，見原審卷第167頁簽到表】，是嚴傳炯代表上海銀行出席系爭105年區權會之出席人數及表決權至多僅為2席（即 $12\text{席}\div 5=2.4\text{席}$ ，不足1席部分應不計入），多餘之3席則不能計入，故實際出席人數10扣除3席後，尚有7席（即上海銀行2席、林義傑2席、朝禾公司1席、允誠公司2席），此有系爭105年區權會會議簽到表可佐（原審卷第167頁至第168頁），出席區分所有權比例達0.61715【計算式：上海銀行0.2 + 林義傑0.16686 + 朝禾公司0.08343 + 允誠公司0.16686 = 0.61715】，均超過系爭大樓102年5月20日制訂系爭規約第9條（見原審卷第19頁）所規定之應有區分所有權過半數出席（12戶之半數為6戶）及其區分所有權比例合計過半數出席，上訴人未否認系爭規約之效力（見本院卷第250頁），因此，系爭105年區權會之出席人數及區分所有權比例之計算自應適用系爭規約第9條，是系爭105年區權會並無出席人數不足而決議不成立之情。

4. 又法人擔任主任委員之情形，因公寓大廈管理條例及系爭規約並未規定如何辦理，應類推適用公司法第27條第1項規定，法人當得指派自然人行使權利，雖上訴人辯稱陳憲明是以個人身份召集區權會云云。然觀諸系爭105區權會會議記錄有關管理委員之選舉，結論為：選任允誠公司陳憲明、上海

銀行嚴傳炯、朝禾公司黃朝源（見原審卷第174頁），且不論是報到簽名、開會發言、投票議決、選舉等過程，均係以公司代表為之，向主管機關之報備，亦以允誠公司指派之自然人代表擔任主任委員，有臺北市都市發展局106年1月24日北市都建字第10635874400號函可證（原審卷第175頁）。是從系爭大樓區權會開會報到、出席、討論、投票、決議、選舉管理委員、向主管機關報備等過程，陳憲明係以允誠公司指派代表身分為之，並無讓其他區權人有混淆誤會之虞，則其以允誠公司指派之代表人擔任系爭大樓之主任委並召集系爭105年區權會，非屬無召集權人所為，自無上訴人主張決議無效之情。

5.從而，上訴人抗辯：系爭105年區權會之出席人數違反公寓大廈管理條例第31條、第27條第3項規定而決議不成立，無法選任允誠公司陳憲明為主任管理委員，系爭105年區權會係由無召集權人陳憲明召開而決議不成立，被上訴人以陳憲明為法定代理人，未經合法代理，起訴不合法云云，即屬無據。

(二)99年區權會決議違反修正前公寓大廈管理條例第27條第2項、第3項但書、第31條規定，決議自始不成立，被上訴人不得依系爭99年區權會決議請求上訴人給付管理費：

1.按總會之決議，乃多數社員基於平行與協同之意思表示相互合致而成立之法律行為，如法律規定其決議必須有一定人數以上之社員出席，此一定人數以上之社員出席，為該法律行為成立之要件。欠缺此項要件，總會決議即屬不成立，尚非單純之決議方法違法問題（最高法院104年台上字第1897號判決參照）。而公寓大廈區分所有權人會議之決議，既亦係由多數區分所有權人基於平行與協同之意思表示相互合致所成立之法律行為，性質上應可比照前開最高法院決議意旨而為相同之解釋，亦即應認除規約另有規定外，區分所有權人會議決議應以有如公寓大廈管理條例第31條所規定比例之區分所有權人出席為成立之要件，如出席人數不足前開數額，

其決議即屬不成立，而非僅係因決議方法違法而為得撤銷之決議。

2. 被上訴人主張依系爭規約第10條約定，管理費由各區分所有權人及各住戶依照管理委員會之決議分擔之，而依系爭99年區權會決議每戶每月應分擔12,000元管理費等語（原審卷第67頁，本院卷第248頁），固提出系爭99年區權會之會議記錄、區分所有權人會議出席人員名冊為佐（原審卷第83至86頁），惟上訴人抗辯：系爭99年區權會因出席人數、表決權數不合於斯時公寓大廈管理條例第31條規定，故決議不成立等語。查，系爭規約於102年5月20日始訂定，為兩造所不爭，是系爭99年區權會之出席人數及區分所有權比例計算不適用系爭規約第9條約定，而應適用斯時之公寓大廈管理條例第31條：「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」之規定。

3. 次查，依該條例第31條規定，系爭99年區權會至少應有8戶（即 $12\text{戶} \times \frac{2}{3} = 8$ ）之區分所有權人出席，始得成立合法之決議。觀之該次所有權會議出席人員名冊上固記載有10戶區分所有權人簽到出席（見原審卷第85頁），然其中序號1到5共5戶同屬上海銀行所有，分由5個人代表出席簽到，但上海銀行之區分所有權比例為0.41599，已見前述，占全部區分所有權5分之1以上者，依該條例第27條第2項前段規定，超過5分之1部分不予計算，是上海銀行所能代表出席系爭區權會之權數至多僅為2席（即 $12\text{席} \div 5 = 2.4$ 席，不足1席部分應不計入），多餘之3席則不能計入出席權數。又序號8、9、11、12部分，均係由陳憲明代表或代理出席，有前述之區分所有權會議出席人員名冊之簽到欄可參，陳憲明受託之區分所有權計算為0.33372，依102年5月8日修正前同條例第27條第3項前段「區分所有權人因故無法出席區

分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，其超過部分不予計算。」之規定，陳憲明受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，超過部分不予計算，是陳憲明所能代表出席系爭99年區權會之權數至多僅為2席【計算式： $12 \div 5 = 2.4$ 席，不足1席部分應不計入】，故需扣除2席。實際出席人數經扣除前開不得計入者後，僅為5席【計算式： $10 - 3 - 2 = 5$ 席】，出席人數未達8席以上，出席區分所有權比例僅有0.45029【計算式： $0.2 + 0.8343 + 0.8343 + 0.8343 = 0.45029$ 】，該次會議出席人數、出席區分所有權均未達三分之二以上，是99年區權會所做成之決議因未達一定出席人數，該出席人數為法律行為之要件，是該決議自屬不成立，無待撤銷或確認無效。是被上訴人依系爭規約及系爭99年區權會決議，請求被上訴人給付依該等決議所定標準計算之前述管理費，即屬無據。

4. 從而，上訴人辯稱系爭99年區權會之決議違反修正前公寓大廈管理條例第27條第2項、第3項但書、第31條規定，決議自始不成立，被上訴人不得依系爭99年區權會決議請求上訴人給付管理費，並據此指摘原判決認定系爭99年區權會決議成立，違背法令，核屬可採。

六、綜上所述，被上訴人本於前揭原因事實，依系爭規約及99年區權會決議請求上訴人給付7,792元，及自105年9月22日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息，為無理由，應予駁回。原審判命上訴人給付，並依職權為假執行之宣告，自有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決廢棄改判如主文第二項所示。

七、至兩造其餘合法提出之攻擊防禦方法及證據，因本件事證已臻明確，經本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁贅述，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之32第1項、第2項、第450條、第78條，裁定如主文。

01 中 華 民 國 108 年 11 月 21 日
02 民 事 第 四 庭 審 判 長 法 官 黃 欣 怡
03 法 官 劉 家 昆
04 法 官 絲 鈺 雲

05 以 上 正 本 係 照 原 本 作 成 。

06 本 件 判 決 不 得 上 訴 。

07 中 華 民 國 108 年 11 月 29 日
08 書 記 官 蘇 俊 憲