

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第1216號

原告 和合興股份有限公司

法定代理人 黃子容

原告 千頌有限公司

法定代理人 江盛煒

原告 嘉宏有限公司

法定代理人 江盛雄

原告 江盛光

江盛恭

曹劉靜華

江盛昌

江美珠

共同

訴訟代理人 吳錫欽律師

複代理人 吳亞豫

被告 金扶輪公寓大廈管理委員會

法定代理人 邱瑞辰

上列當事人間請求撤銷區權會會議決議等事件，經本院於民國108年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

金扶輪公寓大廈於民國一百零七年十二月十六日召開之區分所有權人住戶大會會議所為決議，應予撤銷。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168條、第169條第1項及第170條至前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第173條前段、第175條

第1項分別定有明文。本件被告法定代理人原為李子強，嗣於本件訴訟程序進行中變更為邱瑞辰，業據被告於民國108年9月3日具狀聲明承受訴訟，並提出新北市板橋區公所108年7月24日新北板工字第1082054117號備查函文1紙附卷可稽（見本院卷第67、71頁），是其聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告為新北市○○區○○路0段0號金扶輪公寓大廈之區分所有權人。被告於民國107年11月14日以金管委（107）字第1114號通知書通知區分所有權人，定期於107年12月8日召開第1次之區分所有權人會議，復於同一通知書上記載，定期於107年12月16日，召開第2次區分所有權人會議（即同一議案重新召集會議，下稱系爭會議）。且通知書及附件內並未載明有關規約之具體增修內容，僅於通知書上載明「六、提案討論：2.住戶規約增修案」。有關規約之修訂內容則於系爭會議時始臨時提出。再者，被告將金扶輪公寓大廈地下室1樓停車位區分所有權人排除於區分所有權人之名冊，且未向上開區分所有權人為開會通知。是系爭會議之召集程序及決議方法均與公寓大廈管理條例第30、32條及內政部96年3月1日內授營建管字第0960801174號函釋不符。另107年12月8日第1次之區分所有權人會議並未依法召開，原告到場既無簽到，更無開議。即被告形式上僅有1次會議之通知等語。為此，爰依民法第56條第1項規定提起本件訴訟，並聲明：被告於107年12月16日召開之106年區分所有權人會議決議應予撤銷。

二、被告則以：同意原告請求，當時區分所有權人會議確實有瑕疵，沒有通知全部的區分所有權人，有將部分區分所有權人剔除在外，剔除原因有未繳管理費及地下室停車場及地下1樓商場等語。

三、本院得心證理由：

（一）按總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得

於決議後三個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限。民法第56條第1項定有明文。又公寓大廈管理委員會為人的組織體，區權會為其最高意思機關，其區權會之召集程序或決議方法，如有違反法令或章程時，依公寓條例第1條第2項規定，應適用民法第56條第1項撤銷總會決議之規定，由區權人請求法院撤銷區權會之決議（最高法院92年度台上字第2517號判決意旨參照）。次按區分所有權人會議，應由召集人於開會前10日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於2日；區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。第一項會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。公寓大廈管理條例第30條第1項、第32條分別定有明文。

(二)查，被告於107年12月16日作成系爭會議後，原告即於108年3月15日，提起本件訴訟請求撤銷系爭決議，合於上開於決議後3個月內請求法院撤銷決議之規定。原告主張系爭會議有未通知全體區分所有權人之情事，為被告所不爭執，堪信為真。從而，系爭會議未通知全體區分所有區分所有權人，已與前揭公寓大廈管理條例第30條第1項規定不符。此外，107年11月14日區分所有權人住戶大會通知書係107年12月8日會議之通知，系爭會議雖併列為第2次會議，然就同

一議案重新召集會議應於第1次會議結束後始得進行，即第2次會議亦應依上開規定重行為通知或公告之程序，系爭會議逕以第1次會議通知取代第2次會議通知，於法顯有未合，其召集程序，於法亦難謂無違反。

四、綜上所述，原告主張系爭會議之召集程序違反公寓大廈管理條例第30條第1項，依民法第56條第1項規定請求撤銷系爭會議之決議，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，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 9 月 26 日
民 事 第 四 庭 法 官 鄧 雅 心

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20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 108 年 9 月 26 日
書 記 官 許 清 秋