臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第2773號

原　　告　巴彥勛
被　　告　合眾建築經理股份有限公司
法定代理人　顏文澤
訴訟代理人　林玉峰
　　蕭源宏
　　李佳蕙
　　傅嘉和
　　黃士展
被　　告　日勝幸福站A6西區管理委員會
法定代理人　黃志程
訴訟代理人　徐豪駿律師
　　黃意龍

上列當事人間請求確認區權會會議決議無效等事件，經本院於民國109年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號裁判意旨參照）。又公寓大廈區分所有權人會議，係區分所有權人為共同事務及權利義務有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議，為公寓大廈管理條例第3條第7款所明定，而區分所有權人會議之決議，係多數區分所有權人集合之意思表示而成立之法律行為，雖非法律關係本身，然其所為決議常為多數法律關係基礎，該法律關

係基礎事實存否如生爭執，公寓大廈區分所有權人之私法上地位即有受侵害之危險。經查，本件原告主張其為日勝幸福站A6西區社區之區分所有權人，民國108年4月21日召開第一屆區分所有權人會議所為之決議有無效、得撤銷之事由，為被告所否認，故原告為區分所有權人之一，與當日決議內容具有利害關係，決議是否存有上開情事將使其法律地位處於不安狀態，而此種不安之狀態，原告得以本件確認判決將之除去，依前揭說明，應認原告有即受確認判決之法律上利益，故原告提起本訴自有確認利益。

二、本件被告合眾建築經理股份有限公司經合法通知，未於最後一次言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：原告為日勝幸福站A6西區社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，被告合眾建築經理股份有限公司（下稱被告合眾建經公司）依公寓大廈管理條例第28條第1項規定，於108年3月17日以系爭社區起造人暨管理負責人身分召集區分所有權人召開第一屆區分所有權人會議，惟因前開會議之實際出席區分所有權人總人數及其區分所有權合計總面積未達系爭社區住戶規約草約第二章第七條第三款及公寓大廈管理條例第31條規定之應有區分所有權人3分之2以上及其區分所有權比例合計3分之2以上，被告合眾建經公司復於108年4月21日重新召集區分所有權人，召開第一屆區分所有權人會議（下稱系爭區權人會議），同日決議通過若干議案及選舉日勝幸福站A6西區社區管理委員（下稱系爭決議），系爭區權人會議出席總戶數為754人，惟其中區分所有權人為自然人者有97人違法代理，另區分所有權人為訴外人日勝生生活科技股份有限公司（下稱日勝生公司）及被告合眾建經公司，其委由員工即訴外人曾稚惠、周宛蓉、林玉峰等人出席之部分共計234人，因違反公寓大廈管理條例第27條第3項規定，亦屬違法代理，故系爭區權人會議有未經合法代理出席等

瑕疵存在，爰依公寓大廈管理條例第27條第3項，類推民法第56條第1項、第2項，提起本件訴訟。並聲明：（一）先位聲明：確認系爭區權人會議所做之系爭決議無效。備位聲明：系爭區權人會議所做之系爭決議應予撤銷。（二）原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

原告提起本件訴訟以被告合眾建經公司為被告，屬當事人不適格。經確認系爭區權人會議有部分即區分所有權人為自然人中97人屬違法代理出席，惟日勝生公司及被告合眾建經公司為法人，其指派員工出席系爭區權人會議，應屬民法上之委任性質，非適用公寓大廈管理條例第27條第3項規定，係屬合法代理，是系爭決議縱使扣除自然人違法代理部分，亦未影響系爭決議，各項議案結果應相同等語，以資抗辯。並答辯聲明：駁回原告之訴。

三、兩造不爭執事項：

（一）原告為日勝幸福站A6西區社區即系爭社區之區分所有權人。

（二）被告合眾建經公司依公寓大廈管理條例第28條第1 項規定，於108 年3 月17日以系爭社區起造人暨管理負責人身分召集區分所有權人召開第一屆區分所有權人會議，因前開會議之實際出席區分所有權人總人數及其區分所有權合計總面積未達系爭社區住戶規約草約第二章第七條第三款及公寓大廈管理條例第31條規定之應有區分所有權人3分之2以上及其區分所有權比例合計3分之2以上，故復由被告合眾建經公司於108年4月21日重新召集區分所有權人召開第一屆區分所有權人會議即系爭區權人會議，同日決議通過若干議案及選舉日勝幸福站A6西區社區管理委員等系爭決議。

（三）被告日勝幸福站A6西區管理委員會於108 年7 月4 日完成公寓大廈管理組織報備，並負責維護管理日勝幸福站A6西區社區公共區域。

（四）系爭區權人會議出席戶數為754人，其中區分所有權人係自然人者，有97人屬違法代理出席。

（五）區分所有權人日勝生公司及被告合眾建經公司，委由自然人即員工曾稚惠、周宛蓉、林玉峰等人出席之部分，戶數為234 人。

四、本件爭點：

（一）原告提起本件訴訟以被告合眾建經公司為被告，當事人是否適格？

（二）區分所有權人日勝生公司及被告合眾建經公司，可否委由自然人即員工曾稚惠、周宛蓉、林玉峰等人出席系爭區權人會議？

（三）原告先位請求確認系爭區權人會議所做之系爭決議無效、備位請求系爭區權人會議所做之系爭決議應予撤銷，有無理由？

五、本院判斷：

（一）原告提起本件訴訟以被告合眾建經公司為被告，當事人是否適格？

1、按公寓大廈區分所有權人會議之決議事項由管理委員會執行，公寓大廈管理條例第36條第1款定有明文。是起訴請求撤銷區分所有權人會議決議時，應以管理委員會或全體區分所有權人為被告，始為適格。本件上訴人起訴請求撤銷系爭會議決議，僅列部分區分所有權人即被上訴人為被告，訴請撤銷系爭會議決議，顯有未合，自非有理（最高法院95年度台上字第1316號判決意旨參照）。

2、本件原告起訴先位聲明：確認系爭區權人會議所做之系爭決議無效、備位聲明：系爭區權人會議所做之系爭決議應予撤銷，以被告日勝幸福站A6西區管理委員會為被告，自屬當事人適格，其另以被告合眾建經公司為被告，依上開說明，則屬當事人不適格。

（二）區分所有權人日勝生公司及被告合眾建經公司，可否委由自然人即員工曾稚惠、周宛蓉、林玉峰等人出席系爭區權

人會議？

1、按「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；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，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算」，公寓大廈管理條例第27條第3項定有明文。

2、而公寓大廈之區分所有權人為法人時，因法人並無自然實體，本應指派代表人行使權利，即其出席會議、選任管理委員等，皆應指派代表人為之，該代表人與法人間之關係，乃該代表人受任為法人處理事務，其性質應為民法上之委任，是區分所有權人如為法人，其指派代表人行使權利時，該代表人係受任為法人處理事務，非屬公寓大廈管理條例第27條第3項所指「因故無法出席區分所有權人會議」之情形，另公寓大廈管理條例之主管機關內政部營建署103年2月10日營署建管字第1032902138號函釋、臺灣高等法院105年上字第1654號判決，亦同此見解。區分所有權人日勝生公司及被告合眾建經公司，委由自然人即員工曾稚惠、周宛蓉、林玉峰等人出席系爭區權人會議，戶數為234人，此為兩造所不爭執，揆諸上開說明，法人與受指派人間即存在委任關係，此時與公寓條例第27條第3項所稱「因故無法出席區分所有權人會議時」之情形有間，該受指派之代表人資格及委任程序亦不受同條第3項之拘束，本不限由負責人、董事、股東或員工出席，本件堪認曾稚惠等人確係接受上開公司指派代表出席，於法自無不合。從而，原告指稱區分所有權人日勝生公司及被告合眾建經公司應由董事長出席系爭區權人會議，不能委託一般員工出席，否則違反公寓大廈管理條例第27條第3項之規定等語，難認有理。

（三）本件原告先、備位主張均無理由：

1、按「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。」、「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。」，公寓大廈管理條例第31條、第32條第1項分別定有明文。

2、查被告合眾建經公司依公寓大廈管理條例第28條第1項規定，於108年3月17日以系爭社區起造人暨管理負責人身分召集區分所有權人召開第一屆區分所有權人會議，惟因前開會議之實際出席區分所有權人總人數及其區分所有權合計總面積未達系爭社區住戶規約草約第二章第七條第三款及公寓大廈管理條例第31條規定之應有區分所有權人3分之2以上及其區分所有權比例合計3分之2以上，故復由被告合眾建經公司於108年4月21日重新召集區分所有權人召開系爭區權人會議，為兩造所不爭執，是系爭區權人會議之開議人數自有前揭公寓大廈管理條例第32條第1項規定之適用，系爭社區區分所有權人共1620人，以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計算之，即最少應有324人（計算式：1620×1/5＝324）出席始達定足數。系爭區權人會議出席狀況，其出席戶數為754人，其中區分所有權人為自然人者有97人未經合法代理出席，為兩造不爭執，並有出席名冊簽到簿及委託書在卷為憑（本院卷第119至206頁）。是剔除兩造確認未經合法代理之97人後，當日系爭區權人會議出席戶數為657人（計算式：754-97＝657），另區分所有權人日勝生公司及被告合眾建經公司即法人部分，其委由員

工曾稚惠、周宛蓉、林玉峰等人出席者有234人，而如前所述，此部分為合法代理出席，並無剔除之必要，是系爭區權人會議已達前揭應出席人數之定足數，並無疑義。

3、如上，原告主張系爭區權人會議出席數中法人由員工出席之234人應予扣除等語，既無理由，則其據為主張當日各項議案即系爭決議有因未扣除上開234人之違背法令或召集程序、決議方法之嚴重瑕疵等情事等語，自均難認有理由。另原告主張被告應提出投票單以查明扣除331人未經合法代理之出席數後，系爭決議是否有無效或得撤銷情事等語，所為論述並無理由，亦不影響本件判決之結果，自無調查之必要，併予敘明。

六、綜上所述，原告依據上開規定，先位請求確認系爭決議無效；備位請求系爭決議應予撤銷，均為無理由，應予駁回。至於原告假執行之聲請，因確認判決、形成判決性質屬不適於強制執行，當不得為假執行之宣告，況亦因本件原告之訴無理由而失所附麗，故應一併駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，經本院詳予斟酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不另一一論述，併予敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　5　　日

民事第六庭　法　官　王雅婷

右正本係照原本作成。

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　　110　　年　　2　　月　　5　　日

書記官　但育緗