臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第71號

原　　告　大台北商用不動產開發股份有限公司
法定代理人　郭建宏
訴訟代理人　吳茂榕律師
複　代理人　王馨儀律師
被　　告　陽明凱旋大廈管理委員會
法定代理人　周金源
訴訟代理人　陳明強

上列當事人間請求確認區權會議決議無效事件，本院於中華民國108 年4 月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

確認被告於民國一〇五年九月二十五日召開第二十一屆區分所有權人會議之「社區外牆授權管理委員會出租（單價）案」之決議、民國一〇六年九月二十四日召開第二十二屆區分所有權人會議之「社區外牆出租管理辦法討論案」之決議，均無效。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1 項第3 款定有明文。本件原告起訴，其聲明原為：確認被告於民國105 年9 月25日召開第21屆（起訴狀誤載為第20屆）區分所有權人會議之「社區外牆授權管理委員會出租（單價）案」之決議、106 年9 月24日召開第22屆區分所有權人會議之「社區外牆出租管理辦法討論案」之決議及通過之「外牆出租管理辦法」，均無效；嗣更正為：確認被告於105 年9 月25日召開第21屆區分所有權人會議之「社區外牆授權管理委員會出租（單價）案」之決議、106 年9 月24日召開第22屆區分所有權人會議之「社區外牆出租管理辦法討論案」之決議，均無效。核原告所為上開訴之變更，係屬減縮應受判決事項之聲明，合於前揭法律規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告於92年取得新北市○○區○○路○○巷○ 號1 、2 樓之房地（下稱系爭房地）所有權，成為新北市板橋區陽明凱旋大廈（下稱系爭社區）之區分所有權人之一。93年4 、5 月間，原告將系爭房地分別出租予全聯實業股份有限公司（下稱全聯公司）及私立雨農幼兒園（下稱雨農幼兒園）使用。詎被告明知無法源及規約授權之情形下，竟於105 年6 月先與全聯公司簽立協議書將系爭社區1 樓外牆以每月新臺幣（下同）13,000元出租予全聯公司，再於同年9 月25日召開第21屆區分所有權人會議中，討論將社區外牆出租及管理事宜。原告於會議中提出質疑並表示反對外牆出租，惟會議中仍強行將「社區外牆授權管委會出租（單價）案」列為議案並進行投票表決，決議通過將系爭社區大廈外牆出租及修繕全權交由管理委員會處理等內容加註於規約，以追認其不法之越權行為，並接續於106 年9 月24日召開之第22屆區分所有權人會議中決議通過「社區外牆出租管理辦法討論案」（上開決議合稱系爭二決議），將「外牆出租管理辦法」增列為規約附件。

㈡嗣被告依「外牆出租管理辦法」向全聯公司收取每月13,000元及向雨農幼兒園8,000 元之外牆租金，因雨農幼兒園認被告之主張無理由而拒絕給付，被告即向鈞院提起給付租金訴訟。原告為此並曾多次向被告表示：系爭社區1 、2 樓之外牆面鋪設廣告物會影響原告所有樓層之外觀、通風、採光、風水及消防安全，雖系爭二決議將出租所得金額歸屬系爭社區公共基金，然系爭社區之居民多數人之逃生安全、大樓的通風、採光甚或是逃生消防等方面，亦將因為廣告物之設置而受到影響，此均是將來整棟社區居民所需概括承受之風險，然被告卻僅是考量將來可以支用之基金，於未獲得原告同意前，即率以外牆為租賃物出租，而原告之主張置之不理。

㈣查被告前後召開2 次之區分所有權人會議，先後討論社區之

外牆面是否授權由被告出租之決議以及通過外牆出租管理辦法之決議，實質架空法規規定相關樓層之住戶得對於是否設置廣告物行使同意權，決議等同於將出租外牆事宜全權由被告決定，將來被告可決定是否出租外牆、出租對象為何、廣告物之設置內容等，原告對此均不可能有任何置喙空間。倘若被告將1樓外牆對外租予競爭對手如家樂福、頂好超市等公司設置廣告物，將2樓外牆對外租予競爭對手如長頸鹿美語，教原告及1、2樓承租人情何以堪。是被告未經1、2樓層之區分所有權人同意之前提下，即於會議中先後將「社區外牆授權管委會出租（單價）案」、「社區外牆出租管理辦法討論案」列為討論議案並逕付表決通過，其決議內容有違公寓大廈管理條例第33條第2款規定，原告得以上開決議係違反法令為由，類推適用民法第56條第2項規定，訴請確認系爭二決議為無效等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則抗辯：

㈠原告已承認早自93年4、5月間擅自將系爭房地1、2樓外牆出租予承租人懸掛招牌及張貼廣告物，致外牆破損、髒亂不堪，要求修理，不得要領，已明顯違反公寓大廈管理條例第5條規定，嚴重侵犯區分所有權人共同利益，此行為已經臺灣新北地方法院（下稱本院）板橋簡易庭107年度板簡字第917號民事判決，雨農幼兒園於外牆張貼廣告物屬侵權行為，獲得不得當利236,700元，須給付被告20萬元租金。詎原告欲阻擾其房客農雨幼兒園支付此筆租金，而提起本件訴訟，實乃浪費國家之司法資源。

㈡系爭社區因原告不守規約之約束，乃於105年9月25日上午9點，召開社區第21屆區分所權人會議，應出席145人，實際出席106人，占全體區分所有權人數73.103%，出席區分所權比例80.049%，完全合於社區規約第3條第7款規定。修改規約之議題，經所有出席區分所權人充分討論後投票表決，92票贊成，2票反對，12票無意見，贊成人數占出席人數86.792%，亦合於公寓大廈管理條例第31條規定。而修改

規約之原因，即因為雨農幼兒園強佔外牆，房東即原告不肯修理還原。又系爭社區於106年9月24日上午9點，召開第22屆區分所有權人會議，出席區分所有權人97人，占全體區分所權人數66.897%，出席區分所權比例，占全體區分所有權59.561%，完全合於社區規約第3條第7款規定，會議討論將社區外牆出租管辦法列為規約附件，經充分討論後，投票表決，表決結果88票贊成，2票反對，7票廢票，贊成比例占出席區分所有權人90.722%，決議將外牆出租管理辦法增列為規約附件，亦合於公寓大廈管理條例第31條之規定。以上兩次會議結果，均依規定向新北市板橋區公所核備在案，且兩次區分所有權人會議，原告都有代理人出席，也都尊重其權利，予以充分表達意見，也經過合法之民主表決程序，怎可說是強行通過？如照原告之意，只要會議決議不符合原告利益，就都是無效決議？

㈢原告雖引用公寓大廈管理條例第33條第2款規定為其主張之依據。然原告自93年起，即已同意全聯公司及雨農幼兒園可無償占用本社區外牆懸掛及張貼廣告物，怎麼又說被告未經原告同意擅自向全聯公司收取租金？被告修訂規約，增列外牆出租管理辦法，並未主動出租外牆，乃基於原告已違法侵占外牆10多年之事實，迫於無奈，亡羊補牢之舉，希望為社區全體區分所有權人爭取權益，所收取之租金皆納入社區帳戶，原告亦享有權益，原告本為社區之一份子，不應為一己之私，而與眾區分所有權人作對。被告從未想過主動出租外牆，原告是將外牆出租管理辦法無限上綱。系爭房地本就屬於原告資產，外牆本就屬於原告所有，被告從未否認其所有權，但也多次向原告闡明其沒有使用權，外牆使用應依公寓大廈管理條例第8條之規定，但原告自始即認定其可以任意使用，此蠻橫作法，被告無法接受。

㈤原告所提證據一即板橋雨農路支付費用，所提數據更是荒謬，其中年度車位保養費，社區只是統一代收後轉交給保養廠商，並非是社區收取；全聯社自93年起每年贊助購買商品6,

000 元，更是無稽，社區從未收到過此筆贊助，是否原告假冒被告名義，向全聯社索討，然後汙衊被告，全聯社自105年6 月10日起，每月給付租金13,000元，係由全聯公司主動簽約給付，完全出於自願，與原告無關等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、查本件原告係系爭房地之所有權人，為系爭社區之區分所有權人之一；被告於105 年9 月25日上午9 時召開第21屆區分所有權人會議，其中議題討論之「社區外牆授權管委會出租（單價）案」，決議：「1.在現行規約第2 條第3 款加註：第21屆區權會決議：本大廈之外牆出租及修繕，全權交由管理委員會處理；所得金額做為本社區公共基金使用；管理委員會應將出租之細節、金額等內容公佈告知區分所有權人。2.修改後之規約，送呈主管機關備查。3.為符合法律規定，本社區已於105/9/2 至北區國稅局板橋分局，辦妥營業登記，將依法繳納營業稅。」、106 年9 月24日上午9 時召開第22屆區分所有權人會議，其中議題討論之「社區外牆出租管理辦法討論案」，決議「將外牆出租管理辦法增列為規約附件」，嗣被告並依該決議訂定「外牆出租管理辦法」等情，有上開2 次區所有權人會議會議紀錄影本、外牆出租管理辦法、土地及建物所有權狀影本在卷可稽（見本院107 年度司調字第552 號卷第25至39頁、本院卷第13至23頁），並為兩造所不爭執，自堪信此部分事實為真實。

四、原告主張系爭二決議，其決議內容違反公寓大廈管理條例第33條第2 款規定，其得以系爭二決議違反法令為由，類推適用民法第56條第2 項規定，請求確認系爭二決議無效等語，則為被告所否認，並以前開情詞置辯。茲說明本院之判斷如下：

㈠按總會決議之內容違反法令或章程者，無效，民法第56條第2 項定有明文。又公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關，主要係為區分所有建物內各區分所有權人之利害關係事項所召開，其決議性質上係多

數區分所有權人平行意思表示趨於一致之共同行為，而發生一定私法上之效力，與民法上社團法人為規範社員相互權利義務關係而召開之總會決議，性質上、利益上之狀態相類似，基於相同之法律理由，其區分所有權人會議決議之內容違反法令或章程者，自應類推適用民法第56條第2 項有關社團總會決議效力之規定，屬於無效。次按區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：…二、公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見，公寓大廈管理條例第33條第2 款亦有明文。其立法意旨，認為關於廣告物與基地臺之設立，應經區分所有權人會議決定，且須尊重該樓層之住戶，取得該樓層住戶之同意，始可設置，故上開規定之性質，應屬強制法規，區分所有權人會議之決議內容違反上開規定自屬無效。查被告於105 年9 月25日所召開之第21屆區分所有權人會議及於106 年9 月24日召開之第22屆區分所有權人會議，原告固均有派代表出席，然原告於該2 次會議中，對於議題討論之「社區外牆授權管委會出租（單價）案」、「社區外牆出租管理辦法討辦法討論案」均有表示反對意見，經被告供明在卷（見本院卷第154 頁），而該2 次會議出席之區分所有權人竟以多數決決議通過系爭二決議，則揆諸前揭規定及說明，系爭二決議之內容顯有違反公寓大廈管理條例第33條第2 款之強行規定至明，是原告請求確認系爭二決議無效，於法自屬有據。

㈡被告雖抗辯：原告自93年4 、5 月間擅自將系爭房地1 、2 樓外牆出租予他人懸掛招牌及張貼廣告物，致外牆破損、髒亂不堪，違反公寓大廈管理條例第5 條規定，嚴重侵犯區分所有權人共同利益，此行為已經本院板橋簡易庭107 年度板簡字第917 號民事判決，雨農幼兒園於外牆張貼廣告物屬侵權行為，獲得不得當利236,700 元，須給付被告20萬元租金

，原告提起本件訴訟係欲阻擾其房客農雨幼兒園支付租金，且系爭二決議，亦合於公寓大廈管理條例第31條規定，亦有依規定向新北市板橋區公所核備云云，並提出系爭房地1、2樓外牆照片10幀、上開民事判決影本1份、新北市板橋區公所105年10月17日新北板工字第1052074243號函影本1件、106年10月13日新北板工字第1062072834號函影本1件為證（見本院卷第59至83頁、127至149頁）。惟查：

1.公寓大廈管理條例第31條規定：「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3分之2以上及其區分所有權比例合計3分之2以上出席，以出席人數4分之3以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權4分之3以上之同意行之。」系爭社區規約第3條第7款則規定：「區分所有權人會議討論事項，除本條例第30條及31條規定外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，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行之。」有系爭社區規約1份在卷可考（見本院卷第85至109頁）而被告於105年9月25日召開第21屆區分所權人會議，應出席145人，已出席106人，占全體區分所有權人數73.103%，出席區分所權比例，占全體區分所有權80.049%，其中「社區外牆授權管委會出租（單價）案」，經表決結果92票贊成，2票反對，12票無意見，贊成人數占出席人數86.792%；又被告於106年9月24日召開第22屆區分所有權人會議，應出席145人，已出席97人，占全體區分所權人數66.897%，出席區分所權比例，占全體區分所有權59.561%，其中議題討論「社區外牆出租管理辦法討辦法討論案」，經表決結果88票贊成，2票反對，7票廢票，贊成比例占出席區分所有權人90.722%（參見上開2次區分所有權人會議會議紀錄所載），系爭二決議雖符合公寓大廈管理條例第31條之規定。惟系爭二決議是否符合公寓大廈管理條例第31條規定係屬其「決議方法」有無違反法

令或章程，而得由當場表示異議之區分所有權人類推適用民法第56條第1項規定，於決議後3個月內請求法院撤銷其決議之問題（最高法院92年度台上字第2517號裁判意旨參照），此與本件係屬區分所有權人會議「決議內容」違反法令應為無效之範疇，並不相同，故被告不能以其區分所有權人會議之決議方法符合法律規定即認系爭二決議已發生效力。至被告於本院言詞辯論時另抗辯：如對區分所有權人會議之決議有意見，應於7日內表示意見，而106年9月24日第22屆區分所有權人會議迄今已超過1年半，已顯超過時效，原告不得再對系爭二決議表示異議云云，惟區分所有權人會議依公寓大廈管理條例第31條規定之決議方法為決議後，並無各區分所有權人得於7日內表示意見之規定（按僅於同條例第32條規定，區分所有權人會議依31條規定未獲致決議而重新開議時，因降低區分所有權人出席人數及其區分所有權比例所作成之決議，各區分所有權人始得於收受決議之會議紀錄後7日內以書面表示反對意見之規定），且區分所有權人會議決議之內容違反法令而為無效者，其所稱無效係指自始、當然、確定地不發生法律上之效力，並不因時間之經過而使其效力回復，被告上述抗辯亦顯顯有誤解，不能採取。

2.又被告於系爭二決議後固有向主管機關新北市板橋區公所申請報備，並經新北市板橋區公所函復在案。惟此係被告依內政部訂定發布之「公寓大廈管理報備事項處理原則」第3點之規定向主管機關報備，並非報備後系爭二決議即生實體上之效力；況新北市板橋區公所上開2函文均僅函復「本所知悉存參」等語，其附件一「申請報備檢查表」之報備事項三更明載：「報備事項如涉及實體效力疑義，應由利害關係人循司法途徑處理。」（見本院卷第129、第141頁），是被告依上開處理原則申請報備並經主管機關函復，要不足認定系爭二決議為合法有效。

3.再原告前雖違反公寓大廈管理條例第8條規定、系爭社區

規約第2條第3項規定，將系爭房地2樓外牆出租予兩農幼兒園，經原告訴請兩農幼兒園給付相當於租金之不當得利後，由本院板橋簡易庭以107年度板簡字第917號民事判決，兩農幼兒園應給付被告20萬元租金。然該事件之爭點及其判決結果，與本件系爭二決議內容是否違反公寓大廈管理條例第33條第2款規定並無關聯，縱被告得請求兩農幼兒園給付相當於租金之不當得利，不當然表示系爭二決議可違法不顧系爭房地所有權人之原告同意而可擅將系爭房地外牆出租他人使用，故被告亦不能以上開民事判決為據，主張系爭二決議為有效。

五、綜上所述，被告上開抗辯均非可採。從而，原告以系爭二決議內容違反法令為由，類推適用民法第56條第2項規定，請求確認系爭二決議無效，為有理由，應予准許。至本件第22屆區分所有權人會議「社區外牆出租管理辦法討論案」之決議，既經本院確認為無效，則依該決議內容所製訂之「外牆出租管理辦法」當然無效，而不生拘束各區分所有權人之效力，併此指明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無再逐一詳予論駁之必要，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　7　　日

民事第五庭　　法　官　高文淵

上列正本係照原本作成

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

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　7　　日

書記官　廖美紅