

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第3179號

原告 台灣金聯資產管理股份有限公司

法定代理人 施俊吉

原告 淦碧投資開發有限公司

法定代理人 黃文雄

共同

訴訟代理人 黃敬寓律師

被告 中和摩天東帝市大廈管理委員會

法定代理人 董黛琦

訴訟代理人 張志全律師

上列當事人間請求撤銷區分所有權人會議決議等事件，經本院於民國110年8月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認中和摩天東帝士大廈於民國一零九年七月二十六日召開之區分所有權人會議決議不成立。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。原告起訴時列先位聲明：確認中和摩天東帝士大廈（下稱系爭大廈）於民國109年7月26日召開之區分所有權人會議（下稱系爭區權人會議）決議（下稱系爭決議）不成立；第一備位聲明：系爭大廈之系爭決議應予撤銷；第二備位聲明：確認系爭大廈於系爭決議通過之新規約第7條第3項關於區分所有權人會議討論事項，應有區分所有權人或區分所有權比例過半數之出席（因不記名投票，區分所有權比例之計算，以投票數除以總戶數，為該案區分所有權比例計算之依據），以出席人數過半數之同意行之。」（下稱系爭新規約第7條第3項）之約定無效，嗣於訴訟中，追加第三備位聲明：系爭大

廈於系爭決議所通過之系爭新規約第7條第3項之內容應予撤銷（見訴字卷第284頁），核乃基於起訴時主張系爭新規約第7條第3項違反民法第799條之1第3項規定而應予撤銷之同一基礎事實，與前開規定相符，應予准許。

二、次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項定有明文。又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42年台上字第1031號判例參照）。原告先位聲明、第二備位聲明分別為確認系爭決議不成立、確認系爭決議就系爭新規約第7條第3項之約定無效，惟為被告所否認，而觀諸系爭決議乃包括設備汰舊更新、工程施工、商辦管理權、社區規約、公共空間使用等（見訴字卷第69頁），則原告為系爭大廈區分所有權人，系爭決議自影響原告之權益，原告法律上之地位確有不妥之狀態，且此不安狀態得以本件確認訴訟予以除去，堪認原告提起本件訴訟係有確認利益。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：

（一）系爭大廈於設計及申請建造執照之初，即區分為住宅區及商辦區，並依核准之建造執照興建完成，共有34層2棟、41層1棟（地下6層）之住商辦混合社區，依其位置及性質可區分為AB區、中央區、商辦區等3部分，AB區、中央區屬住宅，區分所有權人近1,707戶，要求居住品質，而商辦區屬營利辦公，商家5戶代表區分所有權人449戶，著重營業用途，屬非封閉式之公寓大廈集居社區。原告為商辦區區分所有權人，於94年1月13日被告依據系爭大廈00年0月00日生效施行之管理規約第1條第3項之授權，與「摩天東帝士商辦區管理委員會籌備處」約定分區管理，故自94年1月起，系爭大廈商辦區住戶所組成之管理委員會已獨立運作管理商辦區之事務至今，且系爭大廈商辦區管理委員會已於109年7

01 月3日取得新北市中和區公所核發之報備證明。

02 (二)被告於系爭大廈召開系爭區權人會議，將會議紀錄公告，依
03 該會議紀錄記載：「伍、報告事項：本大廈應到區分所有權
04 人總數1,707名，實際出席人數993名，出席人數佔全體區
05 分所有權人比例53.7%，依本大廈規約第七條第三項，已超
06 過法定出席戶數854戶及1/2區權比，請主席宣布開會。」
07 應更正為出席人數佔全體區權人比例58.17%、區權比例合
08 計53.13%，而原告有爭執出席之區權人數182名、區權比例
09 合計為12.76%，扣除原告有爭執部分後，不爭執之出席區權
10 人數811名、區權比例合計為40.37%，而系爭大廈區權人總
11 數為1,707名，系爭決議乃未經超過法定出席人數854名及
12 區權人比例合計未超過半數之情形下作成。又被告不爭執之
13 出席人數為881名，其中本人報到為429名，代理人報到為
14 61名，合計490名，然系爭區權人會議開會地點位於系爭大
15 廈B棟1樓開放場地，該場地之空間面積有限，可容納之人
16 至多250人，且實際住戶出席情形亦未發生擁擠狀況，會議
17 紀錄顯然有虛報出席人數之情形，故系爭區權人會議在未達
18 法定出席人數之情形下，卻逕行開會並作成系爭決議，違反
19 系爭大廈規約、公寓大廈管理條例第31條規定，無從合法作
20 成決議，屬法律行為成立要件之欠缺而不成立，爰先位聲明
21 確認系爭決議不成立。

22 (三)系爭區權人會議之簽到人數除有虛偽之記載，並未達法定出
23 席人數外，且簽到簿為事先簽名，簽到之人並未實際參加，
24 更遑論議案已經過充分討論後方進行表決，有決議方法違反
25 法令之情事。此由系爭區權人會議通知單備註欄記載可知，
26 其報到及投票程序並非於開會當日進行，而係於開會前4日
27 即進行報到並在被告之管理中心進行投票，則實際出席人數
28 及區權比例是否已達法定出席人數之要求？委託書是否合法
29 有效？有無偽造之情形？簽到之人是否均有出席並參與會議
30 之討論後再進行投票，均甚可疑。系爭決議有上述決議方法
31 違反法令之情事，而原告均未出席系爭區權人會議，爰依公

01 寓大廈管理條例第1條第2項規定類推適用民法第56條第1
02 項，第一備位聲明請求撤銷系爭決議。

03 (四)系爭決議通過系爭新規約第7條第3項約定，將出席數修改
04 成僅區分所有權人數或區分所有權比例過半數，即擇一過半
05 數便符合出席數之要求，而表決權數亦僅以出席人數計算，
06 違反公寓大廈管理條例第31條規定需區分所有權人數與區分
07 所有權比例均需達定額之要求，形成區分所有權人之投票數
08 不考慮區分所有權比例，違反公寓大廈管理條例因各戶面積
09 不同，故針對區分所有權人會議之決議係兼採戶數（票票等
10 值原則）與持分比例之決策模式之立法意旨，而有侵害具有
11 較高區分所有權比例住戶之權益及違反公共利益，不公平也
12 不合理，故系爭新規約第7條第3項約定依民法第71條及公
13 寓大廈管理條例第1條第2項類推適用民法第56條第2項規
14 定應屬無效，爰第二備位聲明請求確認系爭新規約第7條第
15 3項約定無效。另系爭新規約第7條第3項約定影響商辦區
16 區分所有權人之權益，該內容顯失公平，原告亦得依民法第
17 799條之1第3項規定請求撤銷，爰第三備位聲明請求將系
18 爭新規約第7條第3項內容撤銷等語。

19 (五)並聲明：先位訴之聲明：如主文第1項所示。第一備位訴之
20 聲明：系爭決議應予撤銷。第二備位訴之聲明：確認系爭新
21 規約第7條第3項約定無效。第三備位訴之聲明：系爭新規
22 約第7條第3項之內容應予撤銷。

23 二、被告則以：

24 (一)原告提出之照片均係系爭區權人會議於投票結束、主席宣布
25 散會紛紛離開會場之照片，當時現場僅餘工作人員、計票人
26 員與逗留現場少數圍觀之區分所有權人，自不得以此等照片
27 作為佐證。何況系爭區權人會議進行時間達數小時，區分所
28 有權人各自針對自己有興趣之議案發言討論或聽取各方意見
29 ，於投票程序完成後或有停留現場繼續參與討論，或有逕自
30 離開會場，實難要求所有區分所有權人全程參與討論情況，
31 此為一般常見之區分所有權人會議召開與討論情況，並無礙

系爭區權人會議之依法有效召集與作成各項決議。又因應新
冠肺炎疫情流行期間，為避免群眾聚集所帶來之感染問題，
新北市政府工務局亦針對公寓大廈管理委員會選任及召開區分
所有權人會議事宜，公告如無法召開區分所有權人會議選任
管理委員，可由前任管委會繼續延任，日後社區可於疫情緩
和時，再由區分所有權人互推1人為召集人召開區分所有權
人會議追認該任期延任、規約修改或各項議案，補足法律效
力。新北市政府工務局同時建議如確有召開區分所有權人會
議之必要，應考量該公眾集會「是否得事先掌握參加者資訊
」、「活動空間之通風換氣情況」、「活動參加者之間的距
離」、「活動期間參加者為固定位置或不固定位置」、「活
動持續時間」、「活動期間可否落實手部衛生及配戴口罩」
等指標進行風險評估，若經評估其有較高風險，建議應延期
或取消，或改以其他方式辦理，被告本於此種避免群聚感染
之防疫考量，變通區分所有權人報到程序，採行分棟分區設
報告處，社區工作報告及財務報告會前書面審核現場不討論
、議題討論與表決及選舉下屆委員均直接投票而不會場討論
之精神，改以數日連續進行報到及書面發言、書面行使表決
權之方式召開系爭區權人會議，此乃配合當前政府防疫措施
不得不為之權宜變通之計，要難謂程序有何瑕疵，原告存心
杯葛系爭區權人會議，不僅於當日先拒不報到參與，事後又
羅織理由恣意否定系爭決議效力，其心態實屬可議。

(二)公寓大廈管理條例第31條規定之立法意旨，乃區分所有權人
決議除條例規定之決議外，基於社區自治之精神，得於規約
另為不同之規定，該條文無最低門檻之限制，關於可決比例
並非強制規定，故系爭新規約第7條第3項約定為公寓大廈
管理條例第31條所稱「除規約有規定外」，並無原告所稱
民法第56條第2項、第71條規定應屬無效之情形。

(三)系爭大廈商辦區籌備處故意欺瞞新北市中和區公所，提出與
公寓大廈管理條例第26條規定不符之文件，以詐騙矇混手段
取得核備證明，經被告向新北市政府工務局提出異議並請求

01 撤銷核備，新北市政府工務局已介入調查。商辦區籌備處並
02 於詐得准予報備後，即拒繳所有系爭大廈之公共基金，且對
03 於原告使用系爭大廈公共設施所造成之損害亦不負擔修繕義
04 務，造成被告營運與維護上之極大困難，甚至嚴重影響公共
05 安全，現又無端提出本件訴訟，實令全體住戶憤慨不已等語
06 資為抗辯。

07 (四)並聲明：原告先位及備位之訴均駁回。

08 三、本院之判斷：

09 (一)原告主張其等均為系爭大廈之區分所有權人，而被告召開系
10 爭區權人會議，該次會議並作成包括修正通過系爭新規約第
11 7條第3項之系爭決議等事實，有原告提出其建物登記第二
12 類謄本、系爭區權人會議通知單、會議紀錄及會議資料等件
13 在卷可稽（見訴字卷第25頁至第28頁、第51頁至第71頁、第
14 83頁至第122頁），且為被告所不爭執，前開事實應首堪認
15 定。

16 (二)又原告主張系爭區權人會議並未達規約所定最低出席人數及
17 區分所有權比例，且系爭決議通過修正系爭新規約第7條第
18 3項違反公寓大廈管理條例第31條規定並顯失公平，而主張
19 系爭決議不成立或應予撤銷，或系爭新規約第7條第3項為
20 無效或應予撤銷等語，被告則以前揭情詞置辯。是本件兩造
21 爭執所在厥為：系爭決議是否不成立或應予撤銷？系爭新規
22 約第7條第3項是否無效或應予撤銷？經查：

23 1.按決議之瑕疵，與法律行為之瑕疵相近，有不成立（不存在）
24 ）、無效、得撤銷等態樣。所謂決議不成立（不存在），係
25 指自決議成立（存在）過程觀之，顯然違反法令，在法律上
26 不能認為有股東會議之召開，或成立（存在）決議之情形。
27 通常而言，必須先有會議決議之成立（存在），始得進一步
28 探究股東會決議是否有無效或得撤銷之事由（最高法院98年
29 度台上字第1724號判決意旨參照）。又按公寓大廈管理委員
30 會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關。區
31 分所有權人會議之決議乃多數區分所有權人基於平行與協同

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數額以上區分所有權人及其區分所有權比例出席，此一定數額以上之區分所有權人出席，為該法律行為成立之要件。欠缺此項要件，區分所有權人會議決議即屬不成立，尚非單純之決議方法違法問題（最高法院109年度台上字第502號判決意旨參照）。

- 2.系爭大廈規約第3條第8項約定：「區分所有權人會議討論事項，除本條例第三十條及第三十一條規定外，應有全區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。」有原告提出之規約在卷可參（見訴字卷第30頁至第31頁），故系爭大廈區分所有權人總數為1,707名（見訴字卷第51頁），系爭區權人會議依前開規約應有超過854名（ $1707 \div 2 = 853.5$ ，小數點以下四捨五入）區分所有權人出席，及區分所有權比例逾50%，始可作成決議。被告雖於109年7月26日有實際召開系爭區權人會議，此有原告提出該次會議現場照片在卷可稽（見訴字卷第73頁至第81頁），然觀諸被告所發之系爭區權人會議通知單備註欄所載：「1.報告方式：因應新冠狀病毒疫情避免群聚，將分五天報到與投票。109.7.22…109.7.23…109.7.24…109.7.25…109.7.26…以上日期、時間請至管理中心報到領取投票單並於管理中心進行投票，109.7.26（日）中午以後請移至大會會場報到投票。…」（見訴字卷第83頁），可見系爭區權人會議實際開會4天前，被告已開始受理區分所有權人之報到，而被告自承通知單所載日期每日報到、投票程序結束後，由管理委員於管理中心封緘、蓋印及封箱，嗣翌日報到、投票程序開始後再啟封、續行流程，當日流程結束後再加覆新封條，最終於系爭區權人會議結束後開箱清點，無法區分投票日期等情（見訴字卷第561頁），且系爭區權人會議簽到名冊亦未註記各區分所有權人之報到日期（見訴字卷第567頁及系爭區權人會議資料卷宗），則提前報到之

區分所有權人既有於實際開會當日未到場參與之可能，自難以被告就系爭區權人會議之連續數日報到結果，逕認該報到人數即為實際開會當日到場參與之區分所有權人數。是以，系爭區權人會議當日實際出席人數是否超過854名乙節，為原告所否認，而被告僅稱如當日簽到名冊及會議紀錄所載（見訴字卷第556頁），別無其他舉證證明系爭區權人會議實際開會當日到場參與之區分所有權人已超過最低出席人數854人之門檻，系爭區權人會議即欠缺作成決議之要件，應認系爭決議為不成立。

3. 被告雖辯稱其係因應新冠肺炎流行期間避免群聚，變通區分所有權人報到程序，參酌新北市政府工務局引用內政部函文公告之建議、臺中市政府都市發展局及住宅發展工程處針對區分所有權人會議召開步驟提供說明，採行數日連續報到與投票之方式，合乎政府宣導與建議，難謂程序有何疵云云，並提出內政部109年4月30日內授營建管字第1090807636號函文（下稱內政部109年4月30日函文）、臺中市政府都市發展局「新冠防疫社區區權會召開步驟說明」（下稱臺中市都發局召開說明）等件為佐（見訴字卷第209頁至第223頁）。惟細譯內政部109年4月30日函文說明二：「…至公寓大廈使用視訊方式辦理區分所有權人會議1節，因應科技進步與公寓大廈召集會議需求，以視訊會議『同步即時』、不拘泥於同一『空間』而達到公寓大廈共同事務及涉及權利義務有關事項之討論與決議之目的，尚非法所不許。…」等內容（見訴字卷第20頁），已明確表示區分所有權人會議固可於不同場地內進行，然仍需於同一時間下同步進行，即容許部分區分所有權人得以視訊方式參與會議，方符合會議乃多數人共同參與作成決議之性質，而系爭區權人會議係於實際召開前4日即已開放報到，當日又無以視訊方式使提前報到之區分所有權人得以參加會議，則提前報到而未實際到場參與系爭區權人會議之區分所有權人，仍難認有同步參與系爭區權人會議之情形。至於臺中市政府都發局召開說明中，就

報到部分僅說明可採「分棟、分區、分處進行報到」、「採分區分棟報到」（見訴字卷第217頁、第223頁），即會議當日報到之物理空間容許分散，但仍未逸脫會議進行需「同步即時」之要求，被告前開所辯與上揭主管機關揭示之意旨不符，難認可採。

4. 綜上所述，系爭區權人會議因被告未能證明出席人數已逾最低出席人數854人之門檻，原告先位聲明請求確認系爭決議不成立，為屬可採。原告另第一、二、三備位聲明請求撤銷系爭決議、確認系爭新規約第7條第3項內容無效、請求撤銷系爭新規約第7條3項內容等部分，即無再予審理之必要。

四、從而，原告先位聲明請求確認系爭決議不成立，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故不一一加予論述，附此敘明。

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 110 年 9 月 23 日
民 事 第 四 庭 法 官 莊 佩 穎

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 110 年 9 月 23 日
書 記 官 李 瑞 芝