

臺灣新竹地方法院民事判決

108年度訴字第544號

原告 東昊建設有限公司
法定代理人 賴榮華
訴訟代理人 蘇千祿律師
被告 東昊生活館管理委員會
法定代理人 陳偉銘

上列當事人間請求確認決議無效等事件，本院於民國108年8月19日辯論終結，判決如下：

主 文

東昊生活館社區民國一〇八年五月十八日所召開第十六屆區分所有權人會議社區議題討論「案由三：店面管理費修訂是否與住戶等同研討」之決議，應予撤銷。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

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條前段定有明文。而民事訴訟法第247條所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益，縱其所求確認者為他人間之法律關係，亦非不得提起（最高法院42年台上字第1031號判例要旨參照）。此外，區分所有權人會議之決議，固係法律行為，為法律關係發生之原因，而非法律關係本身，惟區分所有權人會議之決議，為公寓大廈之意思決定，公寓大廈之一切運作，均應依區分所有權人會議決議之原則行之，故其常為多數法律關係之基礎，若生爭執時，如能就多數法律關係所由生之基礎法律行為予以確認，能使當事人間之紛爭概括解決，不僅符合訴訟經濟原則，亦與確認之訴原有救濟之功

能無違，故區分所有權人會議決議應可作為確認訴訟之標的。本件原告主張其為東昊生活館社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，而系爭社區於民國108年5月18日所召開第16屆區分所有權人會議（下稱系爭區權會），修訂系爭社區規約第4章第2條第1項有關管理費用之決議，有違背法令、背於公共秩序、平等原則等，此已影響原告基於區分所有權人之權益，致其私法上之地位及權利有不安之狀態，並得以本確認判決予以除去，應認有確認之法律上利益，當予准許。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：

(一)、原告係門牌號碼新竹市○○○路○○○號、113號、111號、109號、107巷2號、107巷20號、107巷22號、107巷26號、107巷2號地下1層等房屋之所有權人，亦即為系爭社區之區分所有權人之一。

(二)、被告召開系爭區權會，然於108年3月20日寄予原告之會議通知書及附件等書面資料（含出席委託書、表決意見調查表、管理委員會選舉須知、推薦擔任委員推薦表），均未記載任何有關修改系爭社區規約或提高店面戶管理費之通知或說明，詎被告竟於系爭區權會中，以90票之同意票決議將系爭社區規約第4章第2條規定修改為「店面戶管理費每月每坪調整為新臺幣（下同）60元，與住家每坪每月相同」（下稱系爭決議），顯已違反系爭社區規約第2章第1條之規定。又原告並未出具出席委託書，亦即系爭區權會當天現場實到人數根本未達114人，區分所有權人持分比例亦未達3分之2，但被告在原告未出具出席委託書之情況下，仍於系爭區權會會議紀錄上記載「實到114人及區分所有權人持分達2/3以上」，而為不合法之表決；系爭社區規約就系爭社區區分所有權人會議之決議方式並無特別規定，是有關系爭社區區分所有權人會議之決議方式，自應依公寓大廈管理條例第31條之規定行之，亦即「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以上同意」，但系爭區權會會議紀錄上並未計算出席及同意之「區分所有權比例」，而僅計算同意人數，是系爭決議亦違反公寓大廈管理條例第31條之規定。再者，被告為系爭決議前，就系爭社區之店面戶應提高管理費之原因並未提出任何說明，即強行通過調整店面戶管理費為原來之2倍，顯有違民法第72條及第148條之規定。

(三)、又系爭社區之店面戶主要用途為商業使用，且各店面戶皆有獨立出入口，並未使用系爭社區之公共電梯及公共區域，而被告自始並未就店面戶究竟如何增加系爭社區之修繕、管理及維護費用提出說明，亦未提出合理計算方式，即逕以系爭決議將店面戶之管理費調整為每月每坪60元，為原來管理費之2倍，實未合常情且顯失公平。

(四)、為此，爰依法提起本件訴訟等語，並聲明：(一)先位聲明：確認系爭區權會之系爭決議無效。(二)備位聲明：系爭區權會之系爭決議應予撤銷。

二、被告則以：被告已於108年4月18日在系爭社區之電梯公告系爭區權會之會議議題（含系爭決議內容），但被告確實並未收到原告代理人之出席委託書，故系爭區權會扣除原告部分，確實未達到法定出席人數及持分比例，對於系爭決議究係應該撤銷或屬無效，均尊重法院之認定，我們沒有爭執等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(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3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。總會決議之內容違反法令或章程者，無效，民法第56條第1項及第2項分別定有明文。次按總會之召集程序或決議方法違反法令或章程時，會員得請求法院撤銷其決議，與決議之內容違反法令或章程者，得訴請法院宣告該決議無效有別（最高法

院89年度台上字第1009號判決意旨參照)。又按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。其區分所有權人會議之召集程式或決議方法，違反法令或章程時，依公寓大廈管理條例第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，由區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議(最高法院92年度台上字第2517號判決意旨參照)。再按公寓大廈管理條例就區分所有權人會議之召集程序或決議方法，有違反法令或章程之決議效力為何固未規定，惟參諸召集公寓大廈區分所有權人會議之人，多非法律專家，對召集程序或決議方法是否合於法令或章程，未必熟悉，如認召集程序或決議方法一有違反法令或章程之情事，即概認為無效，徒增糾紛，對於公寓大廈之區分所有權人未必有利，當非立法本意，此應屬法律漏洞，須類推適用其他規定填補之(臺灣高等法院暨所屬法院92年度法律座談會民事類提案第1號之研討結果參照)。依上開實務見解，公寓大廈區分所有權人會議決議內容違反法令或規約者，該決議為無效，區分所有權人得類推適用民法第56條第2項規定，訴請確認決議無效。另一方面，決議方法違反法令或規約者，區分所有權人得類推適用民法第56條第1項規定，訴請撤銷決議。

(二)、系爭決議內容是否違反法令或規約而無效？

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，公寓大廈管理條例第31條定有明文。

2、經查，系爭社區規約就該社區區分所有權人會議之決議方式，並未另立特別規定，是有關系爭社區之區分所有權人會議決議方式，不論決議事項為何，均應依公寓大廈管理條例第31條所定出席、同意人數及區分所有權議決比例為之。次查，被告於108年5月18日召開系爭區權會，並於會中以案由

三「店面管理費修訂是否與住戶等同研討」決議修訂系爭社區規約第4章第2條之規定，則參諸前開說明，系爭決議之出席、同意人數及區分所有權比例，應依「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」之比例議決，惟原告並未出具出席委託書委任代理人出席系爭區權會，扣除原告部分，該次區權會之出席人數及區分所有權比例並未符合公寓大廈管理條例第31條之規定，系爭決議亦未達到法定之出席人數比例及表決權數之要求乙節，為被告所不爭執（見本院訴字卷第117頁），洵堪認定。惟揆諸前揭說明，縱令系爭區權會出席人數及區分所有權比例未達公寓大廈管理條例第31條所定比例，其會議決議乃屬決議瑕疵，並非因決議內容違反法律或章程而當然無效，區分所有權人會議之出席人數及其區分所有權人比例與同意人數及其區分所有權比例，如不足法定之定額，而違反公寓大廈管理條例第31條之規定者，應屬區分所有權人會議決議方法之違法，而不屬於決議內容違法為無效。從而，原告先位主張系爭決議違反法令或規約而無效等語，洵無足採。

(三)、系爭決議之決議方法是否違反法令或規約，應予撤銷？

承前所述，系爭決議之出席人數及其區分所有權人比例與同意人數及其區分所有權比例，既未達法定之定額，而違反公寓大廈管理條例第31條之規定，應屬區分所有權人會議決議方法之違法。又原告雖未出席系爭區權會，惟原告於108年5月27日收到系爭區權會會議紀錄後，隨即於翌日書立住戶反應意見表明不同意系爭決議內容並對系爭區權會之召集程序、出席人數及委託書合法性提出異議，並於系爭決議作成後3個月內之108年6月17日以此為原因訴請撤銷系爭決議，亦有系爭社區住戶反映意見表、原告起訴狀上所蓋本院收文戳章日期存卷可佐（見本院訴字卷第11頁、第79頁），是原告訴請撤銷系爭決議，於法即屬有據。

01 (四)、從而，原告以系爭決議內容違反規約或法令而以先位聲明請
02 求確認系爭決議無效，固無理由；惟系爭決議之決議方法既
03 違反公寓大廈管理條例第31條之規定，則原告於系爭決議作
04 成後3個月內之108年6月17日起訴，而類推適用民法第56
05 條第1項之規定，以備位聲明請求撤銷系爭決議，則有理由
06 ，應予准許。

07 四、末按訴之客觀預備合併，法院如認先位之訴為無理由，而預
08 備之訴為有理由時，就預備之訴固應為原告勝訴之判決，惟
09 對於先位之訴，仍須於判決主文記載駁回該部分之訴之意旨
10 （最高法院83年度台上字第787號判例要旨參照）。是原告
11 就先位部分依民法第56條第2項規定，請求確認系爭區權會
12 之系爭決議無效，為無理由，應予駁回；就備位部分類推適
13 用民法第56條第1項規定，請求撤銷系爭區權會之系爭決議
14 ，為有理由，應予准許。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
16 酌均與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 108 年 8 月 29 日
19 民 事 第 一 庭 法 官 莊 仁 杰

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 108 年 8 月 29 日
24 書 記 官 蔡 美 如