

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第3723號

原告 高文山
訴訟代理人 蘇衍維律師
複代理人 黃伊平律師
曾福卿
被告 衡陽財經大樓管理委員會
法定代理人 黃榮富
被告 王建華
湯耀中

上三人共同

訴訟代理人 蘇千祿律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效等事件，本院於民國108年3月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認衡陽財經大樓於民國106年11月23日區分所有權人會議第(1)提案決議（排除高文山擔任管理委員資格），及臨時動議-1決議（王建華連任管理委員會主任委員職務）均無效。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告衡陽財經大樓管理委員會負擔三分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止，第170條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條有明文規定。查本件被告衡陽財經大樓管理委員會（下稱衡陽管委會）之法定代理人原為王建華，嗣於訴訟進行中變更為黃榮富，並經黃榮富於民國108年2月21日具狀聲明承受訴訟，有民事承受訴訟聲請狀、臺北市政府都市發展局備查函文、職務委員選任會議記錄在卷可憑（見院卷第257至260頁、第209頁），其聲明承受訴訟自形式上觀之，

並無不合，在確認黃榮富不具法定代理人身分之實體爭訟事件確定前，自得代表被告衡陽管委會為訴訟法律行為，所為承受訴訟應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：

- (一)原告係衡陽財經大樓（下稱衡陽大樓）區分所有權人，106年度衡陽管委會之任期自106年1月1日起至同年12月31日止，又依衡陽大樓規約（下稱系爭規約）第6條第1項至第3項規定，是管委會之召集權人，限於106年度衡陽管委會之主任委員。然被告湯耀中並非106年度管委會之主任委員，竟於107年1月5日下午5時召開107年度職務委員選任會議，選任被告王建華為主任委員。又該次會議記錄，於107年管理委員名單，王建華姓名之後，並括弧註明區大選出主委，然106年11月23日衡陽區分所有權人會議，該會議記錄載明，以臨時動議選出被告王建華為主任委員，係屬無效。是107年1月5日管委會，係由無召集權人之被告湯耀中所召集，召集程序違反系爭規約第6條第1項之強制規定，自非合法，所選出之主任委員王建華與全體區分所有權人間，並無委任關係存在，被告王建華不得代表衡陽管委會行使主任委員職權。故衡陽大樓於107年1月5日下午5時，在臺北市○○路○○號15樓召開衡陽管委會，既係由無召集權人之被告湯耀中所召集，即非衡陽管委會合法成立之意思機關，自不能為有效之決議，且在形式上亦屬不備成立要件之會議，其所為之決議當然、自始、完全無決議之效力，其召集及全部決議，包含被告王建華成為衡陽管委會主任委員之資格亦不存在。
- (二)衡陽大樓於106年11月23日由主任委員召開衡陽區分所有權人會議，其決議類推適用民法第56條第2項規定，有決議無效之情形如下：
- 1.依衡陽大樓當日區分所有權人會議紀錄，係以臨時動議載明「…經13F湯耀中副主委附議後進行投票表決，以30票過半數同意(被告王建華)連任主委職務。…」，該臨時動議明顯

- 違背系爭規約第3條第2項、第7條第1項等強制規定而無效。
2. 107年2月12日臺北市都市發展局發函表明，106年11月23日衡陽區分所有權人會議，被告王建華非管理委員，且不得以臨時動議選主任委員。雖被告王建華於107年3月1日回函說明，然其內文所載之「…高文山(即原告)於區權大會被解除擔任管理委員資格…」，係屬無效。且其「..於區權大會以臨時動議，與由無召集權人湯耀中召開所謂職務委員會即管委會，選任主任委員」，均違反系爭規約第3條第2項、第7條第1項強制規定，類推適用民法第56條第2項規定，均屬無效。故107年3月29日臺北市都市發展局縱核備王建華為主任委員，然該核備僅屬行政備查性質，對於被告王建華不具主任委員資格，毫無影響。
3. 衡陽大樓區分所有權人會議以28票同意、3票不同意，決議排除高文山(即原告)擔任委員資格，該決議明顯違背系爭規約第7條、第8條強制規定而無效，況依系爭規約第7條第5項第(3)款規定，解任委員須經管委會3分之2委員評定不適任，並不得以區分所有權人會議決議之，是該衡陽大樓區分所有權人會議之決議明顯違反強制規定而無效。
- (三) 衡陽管委會於106年4月6日，由主任委員召開106年度第2次管委會，其決議類推適用民法第56條第2項規定，有決議無效之情形如下：
- 衡陽大樓門牌為臺北市○○路○○號1樓違法在其所有權範圍內設置廣告物，經衡陽管委會發出存證信函；衡陽大樓門牌為臺北市○○路○○號1樓、36號1樓、38號1樓違法占用法定空地，有臺北市建成地政事務所建物測量成果圖、建物謄本、違法占用法定空地示意圖，上開違法事證明確。然衡陽管委會於106年4月6日竟決議：1. 第(3)項違背公寓大廈管理條例第8條第1項、系爭規約第19條第1項第2款等強制規定，卻決議為「一樓在其所有權範圍內所設置之廣告物，其相關責任自行負責，日後廣告物拆除，如對大樓外觀有所破壞，需負責復原」。2. 第(4)項違背公寓大廈管理條例第7條、系爭規

約第2條第1項等強制規定，卻決議為「(34號1樓後公有空地約定專用)比照36號1樓及38號1樓區分所有權人管理使用並自負保全維護責任。」。

(四)爰依系爭規約第6條第1項、公寓大廈管理條例第29條第2項，系爭規約第7條第3項第1款後段、第3條第2項、第7條第1項，公寓大廈管理條例第8條第1項、第7條、系爭規約第19條第1項第2款、第2條第1項，及類推適用民法第56條第2項、系爭規約第6條第1項、公寓大廈管理條例第1條第2項、民事訴訟法第247條第1項前段等規定（院卷第155至159頁），提起本件訴訟，並聲明：

1. 確認被告湯耀中於107年1月5日，在臺北市○○路○○號15樓所召集之衡陽財經大樓管委會之召集及全部決議不存在。被告王建華（自107年1月1日至107年12月31日止）不具有衡陽財經大樓管委會主任委員之資格。（參見院卷第96頁）
2. 確認106年11月23日衡陽財經大樓區分所有權人會議之提案討論之第(1)提案之決議即排除原告擔任管理委員，及臨時動議之關於被告王建華為衡陽財經大樓管委會主任委員之決議無效。
3. 確認106年4月6日衡陽財經大樓管委會之第(3)項決議即該大樓1樓廣告招牌設置及收費問題、第(4)項決議即該大樓門牌34號1樓後公有空地約定專用之決議無效。

二、被告均辯稱：

(一)衡陽大樓由於有整層屬於單一住戶，亦有整層有多數住戶，因此舊規約對於整層多數住戶採輪值方式選任為委員，即整層多數住戶每年輪流當該樓層委員，至整層屬於單一住戶即為當然委員或固定委員，無庸再輪值選任為管理委員。衡陽大樓106年度區分所有權人會議記錄「議程5、下屆管理委員選舉，因規約第7條管理委員資格及選任修改，在公告實施前，暫以舊規約輪值方式選任」，是衡陽大樓管理委員，在106年度區分所有權人會議修改該規約前，皆以輪值方式選任委員為之，而被告湯耀中係整層單一住戶，即為107年度

01 管理委員名單13樓「影像電腦股份有限公司（固定委員）」
02 所指派之代表人，即為本大樓當然委員。被告湯耀中為13樓
03 單一住戶樓層，依衡陽大樓規約第5條第2項規定，即為當然
04 委員（包括107年度衡陽管委會委員身分）。而106年度衡陽
05 管委會委員，包括主任委員之任期，依系爭規約第7條第4項
06 規定，自106年1月1日起至同年12月31日止，亦即107年1月5
07 日已無106年主任委員身分，當然由107年度衡陽管委會委員
08 即被告湯耀中召集，此召集方式並無違法。且系爭規約第6
09 條第1項規定，係指主任委員於任期中應每2個月召集管委會
10 1次，並非指只有主任委員可召開管委會，在106年主任委員
11 任期屆滿後而尚未選舉出107年主任委員時，自可由107年衡
12 陽管委會委員即被告湯耀中召集衡陽管委會選舉主任委員。
13 主任委員王建華於106年12月27日召開106年度第6次衡陽管
14 委會，並欲選舉107年職務委員，包括主任委員，但出席人
15 數未超過半數而無法選舉職務委員，乃提議107年1月再行召
16 開會議選舉職務委員，當時原告亦為列席人員，即知107年1
17 月會再召開衡陽管委會選舉職務委員，包括主任委員，因此
18 106年主任委員任期屆滿，而由107年衡陽管委會委員即被告
19 湯耀中召集107年衡陽管委會選舉107年度職務委員，包括主
20 任委員，應為合法。再者，原告將推選主任委員及職務委員
21 選任，與召開管委會，兩種不同形式之推選或會議情形混為
22 一談。且原告主張前主任委員王建華任期屆滿不得召開管委
23 會，另又主張應由主任委員召開管委會，實為矛盾。原告解
24 釋推選主任委員之形式，必須由主任委員召開，實為錯誤，
25 即系爭規約第7條並無適用該規約第6條之情形。被告湯耀中
26 召開職務委員選任會議，並非召開管委會，因此原告主張被
27 告湯耀中係為無召集權人而召開管委會顯然錯誤。原告所提
28 出被告湯耀中召集會議通知書，其召開性質係為衡陽大樓
29 107年職務委員選任會議，並非召開107年管委會，依該規約
30 第7條第1項規定，由107年度當然委員湯耀中召集職務委員
31 選任會議，推選主任委員，由到場委員互推選出主任委員王

建華，即為合法，且由新主任委員召開107年度第1次管委會，其所有會議決議皆應合法。被告湯耀中係依該規約第7條規定，通知職務委員選任會議，推選新主任委員後，再由新主任委員召開第1次管委會，並提出臨時動議及決議，並僅將職務委員選任會議推選新主任委員結果記錄在第1次管委會會議中，可知被告湯耀中（當然委員）並非召開107年度第1次管委會，而係召開職務委員選任會議。是以，被告湯耀中已主張係召開職務委員選任會議，並非召開107年度管委會或區分所有權人會議，且被告湯耀中係為本大樓13樓整層單一住戶，即為當然委員，因此原告主張被告湯耀中並非區分所有權人，實誤解系爭規約及公寓大廈管理條例。抑且，原告之兄高青山於106年12月27日委請律師發函，主張被告王建華並非主任委員或不具管理委員身分，不得召開會議，及106年度會議決議無效等，可證原告及其兄對被告王建華皆主張非主任委員不得召開管委會，但被告湯耀中（當然委員）僅係依該規約第7條規定召開107年職務委員選任會議，並非召開107年度管裡委員會，因此並無召集權人召集會議一事存在。此外，原告主張被告王建華並非合法主任委員，然衡陽大樓因主任委員及管委會委員皆已改選，108年改選主任委員為黃榮富，而無確認利益存在，又避免訟爭管委會之決議已由107年度管委會再次追認，上開管委會之決議亦因改選管委會，亦無確認利益。原告爭執非由106年舊主委召開之管委會決議應為無效，今衡陽大樓住戶為避免訴訟，影響全體住戶權益，乃再由被告王建華（106年舊主委）再次召集107年管委會臨時會及職務委員選任會議，再次推選被告王建華為主任委員，並追認107年管委會所有會議決議，是被告該召開職務委員選任會議仍有效，且推選被告王建華為主委亦為有效，因此原告對上開事實已成過去之法律關係，應無確認利益存在。原告提出新主委黃榮富依系爭規約第7條第5項規定，喪失區分所有權人身分即當然解任，主張承受訴訟不合法，然依該規約第7條第3項第1款、第7條

第1項規定，主委不一定是區分所有權人本人，即使區分所有權人之配偶，亦可當選為管理委員，而管理委員即可互推選為主委，因此黃榮富依該規約即為合法主委。至該規約第7條第5項規定，應指主委為區分所有權人本人時，而喪失區分所有權人身分，或主委為區分所有權人本人之配偶，而區分所有權人本人喪失區分所有權人身分，其配偶即不得為主委，惟黃榮富係為區分所有權人林鳳齡之配偶，且區分所有權人林鳳齡至今仍為區分所有權人身分，依該規約第7條第3項、第1項規定合法互推為主委，無承受訴訟不合法。

(二)系爭規約第7條第3項第1款後段規定為獨立條文，與該規約第7條第5項係為不同，無從屬關係。區分所有權人會議於106年11月23日提案討論，有28票同意、3票不同意，過半數同意排除高文山擔任委員，即符合該規約第7條第3項第1款後段規定，且符合區分所有權人會議以多數決同意排除原告擔任委員，係屬合法。雖原告主張積欠管理費達3個月以上尚未繳清，才有排除委員資格，惟該規約第7條第3項第1款規定，並非如此解釋適用。再者，主任委員係為無給職，且為住戶，經住戶提出臨時動議，由106年度主任委員王建華連任下屆主任委員，經30票過半數同意，此為區分所有權人會議之最高意思機關所為，更何況107年召開職務委員選任會議，仍推選被告王建華為107年主任委員，並經臺北市政府都市發展局於107年3月29日同意備查，是被告王建華為107年度主任委員具合法性。被告王建華為107年度主任委員，亦因108年管委會改選，及推選黃榮富為新主委，並有107年管委會追認，因此原告對上開事實已成過去之法律關係，應無確認利益存在。

(三)衡陽大樓一樓住戶設置廣告物是否屬於系爭規約第2條第2項，公寓大廈管理條例第8條第1款規定之範圍仍有問題。且依該條例第8條第1款規定，規約無規定、區分所有權人會議未決議，且106年第2次區分所有權人會議未決議通過住戶公約『增列廣告招牌收費辦法』，並無該條例第8條第1款規定適

01 用，自不得收取任何管理費及租金。又依臺北市廣告物管理
02 自治條例第14條規定，1樓所有權人有權利，或同意承租人
03 為合法廣告物之設置，無違反該條例第8條第1款規定，因此
04 管委會決議停止收取1樓廣告招牌費，係屬合法。再者，依
05 系爭規約第2條第1項、國家財經DC房屋預定買賣契約書第1
06 條第3項規定，衡陽大樓34號1樓公共空地確實有約定專用情
07 形存在，原告主張此約定專用為無效決議，顯然違反該契約
08 書。甚者，原告係起造人，且為105年主任委員，明知該契
09 約書已約定專用部分，竟刻意隱瞞且利用主委職權向34號1
10 樓住戶要求管理費或租金實為不當。

11 (四)爰聲明：原告之訴駁回。

12 三、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
13 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。而所
14 謂有即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明
15 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
16 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，故確認法
17 律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受
18 確認判決之法律上利益。確認法律關係成立或不成立之訴，
19 固以確認現在之法律關係為限，但過去不成立之法律關係，
20 延至目前仍繼續不存在時，仍不失為現在之法律關係。如對
21 於該法律關係存在與否，有即受確認判決之法律上利益者，
22 自非不得對之提起確認之訴（最高法院42年台上字第1031號
23 、52年台上字第1237號、52年台上字第1240號判例參照，最
24 高法院98年度台上字第32號判決要旨參照）。查本件原告為
25 衡陽大樓區分所有權人之一，其主張107年1月5日衡陽管委
26 會由無召集權人湯耀中召開，所召集之該會議決議均不存在
27 ，所選任被告王建華為主任委員等決議，亦不生效力，被告
28 均否認之；又衡陽大樓區分所有權人會議之決議對原告有拘
29 束力，則106年11月23日衡陽大樓區分所有權人會議第(1)提
30 案之決議是否有效存在，攸關原告之權益；106年4月6日衡
31 陽管委會第(3)項、第(4)項等決議無效，亦均為被告所否認

，兩造就上開法律關係存否，即屬不明確，又決議內容涉及主任管理委員之產生方式等重要事項，與原告該期間內基於區分所有權人身分所得行使權利義務，仍拘束兩造間，況無召集權人所召集之會議存在與否或決議內容是否無效等法律關係，延至言詞辯論終結時兩造尚有爭執，致使原告在法律上權利有不安之狀態存在，而此種狀態得以本件確認判決予以除去，揆諸前揭說明，原告提起本件訴訟，即有受確認判決之法律上利益。又原告於107年8月9日即提起本件訴訟時，被告王建華於起訴時為衡陽管委會主任委員，且其職務期間持續至107年12月31日任期結束止，原告主張被告王建華選任為主任委員之決議不存在或無效，王建華與衡陽管委會並無委任關係等語，雖屬過去之法律關係，然本件既有受確認判決之法律上利益，縱衡陽管委會嗣於108年間改選任黃榮富為主任委員（見院卷第209頁），尚不影響本件確認利益之認定，故被告抗辯就被告王建華選任為衡陽管委會主任委員等相關決議，原告已無確認利益，自非可採。

四、經查：

（一）原告主張其為衡陽大樓之區分所有權人，被告湯耀中擔任召集人，並於107年1月5日下午5時召集管理委員會選任被告王建華為主任委員；又衡陽大樓106年11月23日區分所有權人會議，第(1)提案決議排除原告擔任管理委員，並以臨時動議選任被告王建華為衡陽管委會主任委員；另衡陽管委會於106年4月6日召集會議後，第(3)項決議在訂定管理辦法及收費方式前停止一樓廣告招牌收費、第(4)項決議衡陽大樓34號1樓住戶管理使用後方公有空地約定專用等情，有原告建物登記謄本（107年度北司調字1011號卷，下稱調字卷，第21頁）、衡陽大樓107年度職務委員選任會議通知、107年1月5日管理委員會會議記錄（同卷第43至45頁）、衡陽大樓106年度區分所有權人會議紀錄（同卷第47至49頁）、衡陽大樓106年度第2次管理委員會會議紀錄（同卷第69至73頁）在卷，且為被告所不爭執，自堪信為真實。

01 (二)被告衡陽管委會於107年1月5日會議中由管理委員間推選107
02 年度職務委員之決議有效，被告王建華具擔任107年度衡陽
03 管委會主任委員之資格：

04 1.按公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主
05 任委員，主任委員對外代表管理委員會。主任委員、管理委
06 員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行
07 方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有
08 規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第29條第2項固有規
09 定。又關於衡陽管委會「主任委員、副主任委員、財務委員
10 、監察委員及管理委員之資格及選任」，系爭規約第7條第1
11 款亦約定：「主任委員由管理委員互推之」，與上開公寓大
12 廈管理條例文義無悖，即由管理委員間互為推選至達成主任
13 委員人選之合意即可，並不拘泥以何種形式推選之，或須經
14 召集管理委員會議選任為必要。

15 2.查，衡陽大樓於召開106年11月23日區分所有權人會議，會
16 中既已決議仍暫以規約所定輪值方式決定107年度管理委員
17 名單乙情，有該次區分所有權人會議紀錄在卷（調字卷第49
18 頁），嗣再由被告湯耀中以召集人名義通知擔任107年度管
19 理委員或代表，於107年1月5日群聚在衡陽大樓15樓會議室
20 ，經過半數成員出席，除一位委員高青山有不同意見外，其
21 餘出席委員均無異議通過推選被告王建華連任主任委員，另
22 選任被告湯耀中連任副主任委員及其他財務委員、監察委員
23 名單乙情，此亦有106年12月28日職務委員選任會議開會通
24 知及附件名單（調字卷第45至46頁）、107年1月5日管理委
25 員會會議記錄（同卷第43頁）、107年1月8日公告（同卷第
26 44頁）等在卷足稽。是以，出席會議之管理委員事前已知悉
27 當日集會的用意，最後亦達成推選王建華為107年度衡陽管
28 委會主任委員及其他職務委員人選之意思表示合致明確，自
29 符合當日集會選任職務委員之目的，而合於系爭規約第7條
30 第1款所約定之方式，應認被告王建華及其他職務委員之選
31 任程序合法有效。

01 3.原告引用之公寓大廈管理條例第29條第2項及系爭規約第6條
02 第1項作為請求權基礎，主張被告湯耀中無召集管理委員會
03 之資格，為無召集權人所召開管理委員會會議，在形式上屬
04 不備成立要件之會議，屬自始、當然、確定無效云云。惟原
05 告所舉上開規定或約款係有關「管理委員會會議召開」之相
06 關程序規定，然被告衡陽管委會於107年1月5日集會目的既
07 在推選主任委員及其他職務委員，自當優先適用系爭規約第
08 7條有關職務委員選任程序規定，是本件當日職務委員之選
09 任程序並無違背上開公寓大廈管理條例及系爭規約有關選任
10 程序之規範意旨，應肯認其法律效力，既如上述，自不因發
11 動此項選任程序之被告湯耀中有無召集「管理委員會會議」之
12 權限，而異其結果。又縱衡陽大樓並無「職務委員會會議」之
13 組織名稱，然系爭規約就衡陽管委會主任委員的選任應由管
14 理委員間互推之，即以管理委員個人為行為主體進行互選，
15 並非須以管理委員會的形式選任之，本件既已由具選任資格
16 之管理委員間實質參與，最後達成推選王建華等人為職務委
17 員之意思，自無因召集選任程序或會議組織名稱而影響選任
18 之效力。另同日會議臨時動議決議建請高青山委員及其家屬
19 勸導原告改善行為云云，屬臨時性建議事項，並請高青山委
20 員對原告進行道德勸說，其內容抽象不明確，亦無從強制執
21 行之，並非出於管理委員的職責所為，自不生法律效力，原
22 告並無確認該臨時動議決議不存在之實益，附此敘明。

23 (二)衡陽大樓106年11月23日區分所有權人會議第(1)提案決議（
24 排除原告擔任管理委員），及以臨時動議選任被告王建華為
25 衡陽大樓管委會主任委員之決議內容，因違反法律規定或系
26 爭規約而無效：

27 1.按公寓大廈之區分所有權人會議，其召集程序或決議方法，
28 如有違反法令或章程時，應為如何之法律效果，公寓大廈管
29 理條例第三章管理組織內並未明文規定，然公寓大廈之區分
30 所有權人會議，主要係為區分所有建物內各區分所有權人之
31 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合同行為，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，爰依該條例第1條第2項規定，適用民法第56條有關社團總會決議效力之規定，即區分所有權人會議決議之內容違反法令或規約者，無效。

- 2.再按區分所有權人會議，係指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議，公寓大廈管理條例第3條第7款定有明文。又依系爭規約第3條第3項約定：「下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：1.規約之訂立或變更。2.公寓大廈之重大修繕或改良。3.公寓大廈有本條例第13條第2款或第3款情形之一須重建者。4.住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。5.約定專用或約定共用事項。6.管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。7.其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。」（調字卷第25頁），可知召開區分所有權人會議目的，主要在於公寓大廈共同事務或重要事項，均須經區分所有權人會議之決議後始得執行，是各區分所有權人依法自得以其身為所有權人之地位參與區分所有權人會議行使表決權，進而參與共同事務之管理，此開權利之行使，實係區分所有權人身分之重要保障，亦係住戶行使所有權權能的範疇，而屬法律保障之權利，依民法第765條規定，除非法律另有限制外，自亦無法以規約剝奪其權利，又縱使社區規約欲限制該權利之行使，應有實質正當理由，且所追求的目的亦應係為維護更高的社區利益，並須符合比例原則方可為之，否則無異允許藉由多數決方式，形成對特定區分所有權人不利之決議或約定，自有違反公共秩序或權利濫用之情，依民法第72條、第148條第1項等規定，應非法律所允許。
- 3.查，衡陽大樓106年11月23日區分所有權人會議提案討論時，就提案(1)「違反規約情節重大者，訴請法院強制遷出」之議案，列出辦法1（排除8F-8高文山擔任委員資格）、辦法2

(訴請法院強制遷出 / 出讓) ，經表決後，辦法 1 獲 28 票同意，3 票不同意，決議：過半數同意排除原告擔任管理委員資格等情，有該次會議紀錄可參 (調字卷第 49 頁) 。惟系爭規約第 7 條第 3 項第 1 款後段約定：「若有積欠管理費用達三個月以上且尚未繳清者；經區分所有權人會議或管委會投票多數通過不適宜擔任者，則不得擔任委員。」(調字卷第 31 頁) ，其文句完整，文義明白，係有關「管理委員資格」約定，與系爭規約第 7 條第 5 項、第 8 條各項款，俱屬規範職務委員的消極資格或當然解任之事由，對照規約第 7 條第 3 項第 1 款前段、中段「區分所有權人本人、配偶、直系親屬或經區分所有權人授權之住戶」、「若為財團法人或公司行號推代表人」等管理委員積極資格之約定，亦較為一致。被告衡陽管委會既未舉證原告有「積欠管理費用達三個月以上且尚未繳清」，又原告固因對被告衡陽管委會或其職員犯毀損、公然侮辱等罪經法院論罪並科處拘役刑確定 (院卷第 113 至 125 頁) ，其他各項條款所列消極資格事由有間，故上開「排除 8F-8 高文山擔任委員資格」之決議內容，自難謂合於規約。縱被告抗辯系爭規約第 7 條第 3 項第 1 款「經區分所有權人會議或管委會投票多數通過不適宜擔任者，則不得擔任委員」，為獨立條文內容，與規約第 7 條第 5 項係為不同規定，沒有從屬關係，區分所有權人會議依規約以過半數同意決議排除原告擔任管理委員身分，應為合法云云，惟揆諸上揭說明，此項決議內容與原告基於區分所有權人參與公共事務及所有權人法律權能的保障有重大影響，並未於決議中表明充分理由，於法尚有未合，仍屬無效的決議。

4. 再者，系爭規約第 3 條 (區分所有權人會議) 第 2 項約定：「區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容通知各區分所有權人。但有急迫須召開臨時會，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。」，又系爭規約第 7 條第 1 項約定：主任委員由管理委員

互推之，亦如前述。查衡陽大樓於106年11月23日區分所有權人會議散會結束前之「臨時動議-1」案，由B1住戶鍾智文動議：「106年度管理委員及王主委為大樓做了很多事，提議依照規約由8F-6王建華主委連任下屆主任委員，繼續為大樓服務」，經13F湯耀中副主委附議後進行投票表決，以30票過半數同意王建華連任主委職務乙節，有該次會議紀錄可參（調字卷第50頁），足認該臨時動議內容，於當日召集會議前並未經提案人提出議案，並於開會通知書面公告中載為提案之內容，事前周知與會人士，始以臨時動議方式提出「連任下屆主任委員」之議案逕為表決，明顯牴觸系爭規約第3條第2項、第7條第1項之規範，該項決議應屬無效。

5. 被告衡陽管委會、王建華固以：此為最高意思機關區分所有權人會議所為之決議，使主委身分為住戶多數決及合法性，更何況107年管委會召集後仍為委員推選被告王建華為107年主任委員，並經台北市政府都市發展局107年3月29日同意備查函（調字卷第57至59頁）為據。惟查，系爭規約既為衡陽大樓最高意思機關區分所有權人會議所制定，具有大樓住戶意定基本法之地位，仍應自我拘束，不得事後違反之，況參照當日決議修訂後之系爭規約第7條第3項第2款後段約定內容「管理委員之選任得在區分所有權人大會或管理委員會為之」（調字卷第31頁），修正後之規約仍僅賦與區分所有權人大會中「得」選任「管理委員」權限，在文義及體系爭解釋上，區分所有權人大會中選舉對象自不包括「主任委員」之選任，仍應回歸遵循同條第1項規定，由選任出來之管理委員間另以相互推選方式產生，此開規範衡陽管委會主任委員之方式即不得以臨時動議方式選任。

6. 末以，本件107年度衡陽管委會成立後，管理委員間業於107年1月5日推選王建華擔任主任委員及相關職務委員，已如前述，自不應106年11月23日區分所有權人會議「臨時動議-1」案經宣告無效，而影響王建華為107年度衡陽管委會主任委員之資格，併此敘明。

01 (四) 106年4月6日衡陽大樓管委會提案第【3】項（一樓廣告招牌
02 設置及收費問題）、提案第【4】項（34號1樓後方公有空地
03 約定專用）等決議內容，應無違反法令或規約致生無效之情
04 事：

05 1.按公寓大廈管理委員會為執行區分所有權人會議決議事項及
06 公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為
07 管理委員所設立之組織；管理委員會會議決議之內容不得違
08 反公寓大廈管理條例、規約或區分所有權人會議決議，為公
09 寓大廈管理條例第3條第9款、第37條所明定。又公寓大廈管
10 理條例雖未就管理委員會決議違反該條例第37條規定之法律
11 效果加以規定，然徵諸同條例第1條第2項「本條例未規定者
12 ，適用其他法令之規定」之意旨，應認管理委員會決議若違
13 反公寓大廈管理條例、規約或區分所有權人會議決議，應類
14 推適用民法第56條第2項，認為無效，合先敘明。

15 2.再按公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分
16 之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗
17 或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規
18 約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣
19 （市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權
20 人會議決議之限制，公寓大廈管理條例第8條第1項定有明文
21 。又系爭規約第2條第2項第1款約定「本公寓大廈周圍上下
22 、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，如有
23 懸掛或設置廣告物之情事，應依法令及下列規定辦理。(1)
24 有關懸掛或設置廣告物依公寓大廈管理條例第八條第一款規
25 定辦理。」；第19條第1項第2款亦約定：「住戶違反本條例
26 第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆
27 面、樓頂平台及不專屬專有部分之防空避難設備之構造、顏
28 色、設置廣告物、鐵鋁窗及其他類似行為時，應予制止，經
29 制止而不遵從者，應報請主管機關，依本條例第四十九條第
30 一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復
31 原狀者，由管理委員回復原狀，其費用由該住戶負擔」。

01 3.查，衡陽管委會106年4月6日106年度第2次會議，就提案
02 【3】「1F廣告招牌設置及收費問題」，即有關一樓對在其
03 「專有部分」收取廣告招牌管理費之爭議，依系爭規約第2
04 條第2項(1)之規定、公寓大廈管理條例第8條第1項之規定，
05 一樓區分所有權人得在其所有權範圍內依法令設置廣告招牌
06 ，且大樓規約並未訂定收取廣告招牌管理費或租金之辦法及
07 依據，故提議：「在大樓規約未訂定相關管理辦法及收費方
08 式前停止收費，1樓在其所有權範圍內所設置之廣告物，其
09 相關責任自行負責，日後廣告物拆除，如對大樓外觀有所破
10 壞，需負責復原」，經出席委員決議無異議通過乙節，有該
11 次管委會會議紀錄可認（調字卷第71頁）。而按專有部分：
12 指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有
13 之標的者；共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分
14 及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；約定專用部分
15 ：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，公
16 寓大廈管理條例第3條第3至5款定有明文，則該項管委會會
17 議決議即係就衡陽大樓一樓住戶在其「專有部分」即「所有
18 權範圍內」所設置之廣告物作為決議內容之對象，並非如公
19 寓大廈管理條例第8條第1項及系爭規約第19條第1項第2款所
20 示之共用部分，需經各區分所有權人共同決議始得管理用益
21 ，決議與規範之客體已有不同。又衡陽大樓106年1月13日第
22 2次區分所有權人會議中，曾提案就住戶公約增訂「廣告招
23 牌收費辦法」，然因不合於規約決議額數（超過出席人數及
24 區分所有權比例50%）而未通過乙情，亦有105年度第二次區
25 分所有權人會議記錄可徵（院卷第43頁），是衡陽大樓規約
26 或區分所有權人決議迄今尚未訂定廣告招牌相關管理或收費
27 辦法，衡陽管委會併考量一樓住戶在其所有權範圍內本得依
28 法令使用收益，因此提案「在大樓規約未訂定相關管理辦法
29 及收費方式前停止收費，1樓在其所有權範圍內所設置之廣
30 告物，其相關責任自行負責，日後廣告物拆除，如對大樓外
31 觀有所破壞，需負責復原」，並經出席委員決議無異議決議

通過，係在系爭規約未訂定相關廣告物之管理辦法及收費方式的現狀下，兼顧住戶所有權行使及大樓管理維護及保留將來民事求償之利益，並注意及一樓住戶設置廣告物應依相關行政法令為之，惟相關行政義務本由住戶自行負擔，非由被告衡陽管委會得逕為介入或處分，乃決議其相關責任由住戶自行負責，亦無不妥之處。況該決議內容旨在解決收取廣告招牌管理費之問題，在相關規範訂定前停止收費，尚非如原告主張有「一樓住戶得設置廣告物」之明文，或謂廣告物所有人不負擔法律上義務。從而，均難認該決議內容有違反法令或系爭規約之處，原告訴請確認該決議內容無效，即無理由。

4.再者，按公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈本身所占之地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門○○○區○○巷道、防火巷弄。三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分，公寓大廈管理條例第7條定有明文。又系爭規約第2條第1項亦約定：「本公寓大廈法定空地、樓頂平台為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。但起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書已有約定時，從其約定。」

5.查，衡陽管委會106年4月6日106年度第2次會議，就第【4】項「34號1樓後公有空地約定專用討論」提案，已說明提案理由：「34號1樓後空地自大樓開始使用，建商與承購人協議由承購人使用。該空地不屬大樓必要通道用地，且管理不到。故自84年管委會成立之初，即由34號1樓之區分所有權人管理使用，也不曾收取過管理費或租金。但自區分所有權人變更後，前主委卻以法定空地名目，要求區分所有權人支

01 付租金或管理費，其作為有強烈針對性及侵權嫌疑，對現在
02 區分所有權人不公平」，爰提議「比照36號1樓及38號1樓之
03 方式辦理，由34號1樓區分所有權人管理使用，並自負保全
04 、維護責任」，亦經出席委員無異議通過乙節，有該次管委
05 會會議紀錄可認（調字卷第71頁），則34號1樓後方空地使
06 用狀況，自衡陽管委會於84年間設立之初即由34號1樓住戶
07 管理使用，而有約定專用之情形。另經被告衡陽管委會提出
08 原始住戶王建華與建商力福建設股份有限公司所於80年12月
09 21日簽立「國家財經DC房屋預定買賣契約書」，其中第1條
10 第3項記載：「本大樓各戶均有獨立產權，公共設施為全體
11 所共有。一樓空地之中庭車道通路、防火巷等屬於公共管理
12 使用，其餘歸一樓相對等位置之住戶管理使用。但如有修繕
13 或其他必要時應讓修繕人員或必要之人通過或使用。
14 十二、三樓部分平台歸各該樓層相對等位置之住戶管理使用
15 」（院卷第47頁、第215至255頁），約款內容與上開使用狀
16 況互核相符，況提案及決議亦稱「比照36號1樓及38號1樓之
17 方式辦理」，另買賣契約亦提及「12、3樓部分平台歸各該
18 樓層相對等位置之住戶管理使用」之情形，均益徵衡陽大樓
19 部分法定空地、樓頂平台之共用部分有約定專用之情形，亦
20 足認賣方建商與買方即原始住戶或地主戶締立買賣契約時，
21 自始即約定一樓空間除特定區域外，其餘歸一樓相對等位置
22 住戶管理使用，全體區分所有權人（包括承繼法律關係之現
23 有住戶）自應受其拘束，因此被告抗辯34號1樓公共空地有
24 約定專用之情形存在，為有理由，上開決議內容應符合系爭
25 規約第2條第1項但書：「但起造人或建築業者之買賣契約書
26 或分管契約書已有約定時，從其約定。」之約定，其決議內
27 容並未違背法令或規約，自屬有效，原告訴請確認決議無效
28 ，不應准許。

29 五、綜上所述，衡陽大樓106年11月23日區分所有權人會議第(1)
30 提案決議排除原告擔任管理委員，及以臨時動議-1選任被告
31 王建華為衡陽大樓管委會主任委員等決議內容，因違反法律

規定或系爭規約而無效，原告訴請確認決議內容無效，為有理由，應予准許。至其餘被告衡陽管委會107年1月5日會議中推選107年度職務委員之決議有效，被告王建華具擔任107年度衡陽管委會主任委員之資格，另106年4月6日衡陽大樓管委會提案第【3】項（一樓廣告招牌設置及收費問題）、第【4】項（34號1樓後方公有空地約定專用）之決議內容，均屬適法，原告此部分之訴，均無理由，應予駁回。

六、至原告聲請調閱整棟大樓使用執照圖面，以證明住戶實際使用狀況與使用執照不符（院卷第61頁、第191頁），惟本件依其訴之聲明內容僅在審究衡陽管委會決議內容之效力，並非在確認住戶占用位置、範圍之事實或訴請拆除地上物事件，自無調查之必要性。是本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 108 年 4 月 26 日
民 事 第 三 庭 法 官 林 瑋 桓

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 4 月 26 日
書 記 官 江 慧 君