

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第3931號

原告 常國俊
被告 敦南大廈管理委員會
法定代理人 盧紹康
訴訟代理人 錢裕國律師
複代理人 周志一律師

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107年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

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。而該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，而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號判例足參。本件原告以其為臺北市○○區○○路○段○○○○○○○號敦南大廈（下稱系爭大廈）區分所有權人，主張民國107年4月28日召開區分所有權人會議（下稱系爭會議），決議內容如附表所示，有違反公寓大廈管理條例（下稱管理條例）、系爭大樓住戶規約（下稱系爭規約）及民法第56條、第148條規定之缺失，致如附表所示關於訴訟費用及規約修正案之決議應無效，然為被告所否認，足見系爭會議如附表所示決議之效力於兩造間顯不明確，而該法律關係之不明確，得以確認判決將之除去，揆諸上開說明，原告提起本訴，有即受確認判決之法律上利益，得提起本訴，合先敘明。

01 貳、實體事項：

02 一、原告主張：其為系爭大廈區分所有權人，系爭大廈於107年4
03 月28日召開系爭會議，依系爭規約第6條第3項及管理條例第
04 30條規定，區分所有權人會議，應由召集人於開會前10日以
05 書面載明開會內容，通知各區分所有權人。系爭會議通知書
06 上載明為關於訴訟費用之規定，然所謂訴訟費用按民事訴訟
07 法係指裁判費及第三審律師費用，不包含第一審、第二審律
08 師費，決議竟作成被告得委請律師處理管委會訴訟事宜，通
09 知書所載議題與決議議題不相符，卻作成如附表編號1所示
10 之決議，該決議召集程序違反管理條例第30條前段而有瑕疵
11 。而會議進行中，被告以無人附議駁回原告所提之議案，原
12 告所提之議案，與附表編號1之議案相關，被告抑制與會者
13 就系爭決議事項思考評估方式，且會議中被告並未說明為何
14 要通過被告管委會有權委請律師之決議理由，系爭決議方法
15 有瑕疵。又附表編號1決議議題委請律師為系爭大廈進行訴
16 訟，事關區分所有權人之重大公共利益，若決議由被告管委
17 會為之，與公共利益有違，且決議作成由敗訴住戶負擔律師
18 費用，未將被告管委會敗訴時應負擔律師費用，對起訴委請
19 律師之住戶明顯不公，違反平等原則，有違民法第148條第1
20 項規定，該決議應為無效。另通知書尚未載明欲作成附表編
21 號2所示之決議，僅記載系爭大廈住戶規約增修訂，難以令
22 人聯想決議內容，使與會人員事先無從準備相當之資料，於
23 會議中充分表達意見，以行使其區分所有權人之權利，違反
24 系爭大樓住戶規約第6條第3項規定及管理條例第30條第1項
25 前段，系爭決議有得撤銷之召集程式瑕疵。又附表編號2決
26 議，未於通知書載明，是突襲性決議，易給大廈區分所有權
27 人一種管委會自肥之觀感，為免遭自肥之非議，被告管委會
28 宜考量此觀感方面的問題，另在相關議題及配套措施沒有釐
29 清討論的情況下，就通過系爭決議，恐有違反誠信原則及平
30 等原則之虞。再系爭規約第13條第8項已經參考公寓大廈規
31 約範本第13條第9項管理委員之報酬，勾選「為無給職」，

01 至今並未有任何更動。附表編號2決議內容和原規約第13條
02 第8項之內容，相衝突，違反民法第148條第2項禁反言原則
03 ，而有系爭決議得確認無效之事由。爰先位依民法第56條第
04 2項、民法第148條及系爭大廈住戶規約第13條第8項等規定
05 ，主張如附表所示之決議無效。如認該決議並非無效，系爭
06 決議召集程序違反管理條例第30條第1項前段，系爭會議召
07 集程序有瑕疵，故備位聲明以民法第56條第1項規定主張撤
08 銷如附表所示之決議等語。並聲明：(一)先位聲明：1.請求確
09 認107年4月28日系爭大廈107年度區分所有權人重開議會議
10 議題(一)第一項決議「第三十一條：若住戶或管委會向另
11 一方提出訴訟，管委會有權委請律師辦理相關事宜(包括但
12 不限於和解、訴訟、列席、撰狀等)。住戶敗訴時，應負擔
13 上開之律師費用。」決議無效。2.請求確認107年4月28日系
14 爭大廈107年度區分所有權人重開議會議議題(一)第五項
15 決議「第三十二條：凡擔任主任委員及財務委員職務期間，
16 免除其每個月管理費。」決議無效。(二)備位聲明：1.請求撤
17 銷107年4月28日系爭大廈107年度區分所有權人重開議會議
18 議題(一)第一項決議「第三十一條：若住戶或管委會向另
19 一方提出訴訟，管委會有權委請律師辦理相關事宜(包括但
20 不限於和解、訴訟、列席、撰狀等)。住戶敗訴，應負擔上
21 開之律師費用。」。2.請求撤銷107年4月28日系爭大廈107
22 年度區分所有權人重開議會議議題(一)第五項決議「第三
23 十二條：凡擔任主任委員及財務委員職務期間，免除其每個
24 月管理費。」。

25 二、被告則以：當事人間基於平衡彼此間之權利義務關係等目的
26 之而事前約定當事人因彼此間權利義務有爭議而興訟，訴訟
27 敗訴者，該敗訴者應負擔律師費用，與社會通念、私法自治
28 及公平正義等原則無違。又依管理條例第30條規定，區分所
29 有權人之開會通知，僅須記載會議內容「綱要」，且由受通
30 知人得以明瞭該次會議之召開目的及「討論重點」即為已足
31 ，系爭會議之開會通知本無須鉅細靡遺地記載所有議案之完

01 整內容。有觀公寓大廈管理委員會得否領取薪資，公寓大廈規
02 約範本即有明示，系爭會議開會通知，已明白載明：「議題
03 (一) 敦南大廈住戶歸約增修訂1.區權人與管委會之間的訴
04 訟，關於訴訟費用之規定。2.管理委員會人數組成、管理委
05 員資格及選任辦法。3.規約補正(參照100年12月印製公寓
06 大廈規約範本)。4.其他。(二)電梯維修保養或更新案」
07 ，上述3.規約補正之部分，包含公寓大廈管理委員會是否得
08 領取薪資，系爭會議內容亦無逾越開會通知書，且本件並非
09 由無召集權人所召集而召集，亦無出席委託書疑非社員本人
10 所簽名、出席人數不足法定人數而作成決議、會議中修改規
11 約，以臨時動議提出等均非決議內容之違法，無民法第56條
12 第1項、第2項規定之適用。又區分所有權人參與集會之決議
13 ，以管理自身居住環境，決定自己生活方式，乃構成員之具
14 體表現，其對落實社區自治意識，確立建築管理自決自治制
15 度，具有正面的積極作用，處理與住戶有切身利害關係的共
16 同事務，實踐住戶自治原則，均應透過區分所有權人會議決
17 議行之，自不得予公司法概念相類比。再公寓大廈管理委員
18 會委員組成，「若為無給職」，則衡諸經驗法則，住戶參與
19 社區事務意願即不高，從而導致公寓大廈之相關事務恐將形
20 成「住戶自掃門前雪」等不利整體住戶之現象。故系爭會議
21 通過「凡擔任主任委員及財務委員職務期間，免除其每個月
22 管理費」等約定，得落實住戶自治原則，亦有助於系爭大廈
23 全體住戶之權益等語資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。
24 (二)如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、查，原告為系爭大廈區分所有權人，系爭大廈於107年4月28
26 日召開系爭會議，並作成如附表所示之決議等情，有系爭會
27 議通知書、會議紀錄等件卷附為證(見107年度北司調字第
28 904號卷，第13至16頁)，亦為兩造所不爭執，洵堪屬實。

29 四、得心證之理由：

30 原告先位主張附表所示之決議違反民法第148條第1項、第56
31 條第2項、系爭規約第13條第8項而決議無效，備位主張決議

01 違反管理條例第30條第1項前段、民法第56條第1項而應撤銷
02 等情，為被告所否認，是本院應審究者為：(一)、原告先位主
03 張附表所示之決議內容應為無效，有無理由？(二)、原告備位
04 主張系爭會議之決議應予撤銷，有無理由？茲析述如后：
05 (一)、原告先位主張附表所示之決議內容應為無效，有無理由？
06 1. 按有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間
07 相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之，公寓大廈管
08 理條例第23條定有明文。規約訂定之內容，不違反強制規定
09 、公序良俗或不變更建築物區分所有權本質者，均屬有效。
10 2. 查，系爭決議律師費用應由住戶於敗訴時，負擔上開律師費
11 用。係屬私法自治範疇，且因第一、二審訴訟費用並不包含
12 律師報酬在內，自可由區分所有權人會議決議通過，系爭規
13 約既係處理系爭大廈住戶間、管委會與住戶間因公寓大廈管
14 理條例、規約及與系爭大廈間所生紛爭而衍生之律師費用，
15 則系爭大廈住戶召開系爭會議並決議通過附表編號1之決議
16 內容，即係系爭會議之區分所有權人、住戶，基於公寓大廈
17 區分所有權人之全體公共利益、確保良好生活環境等目的，
18 所為之決議，並無違反民法第148條第1項權利濫用而無效之
19 情形。原告另主張系爭決議並未決議住戶得向管委會請求律
20 師費用，即無違反平等原則云云。然此部分亦為系爭大廈區
21 分所有權人及住戶所為之決議內容，即渠等應係認為維持系
22 爭大廈及區分所有權人之全體公共利益，於管委會涉訟時，
23 管委會為解決與住戶間紛爭，得委請律師，僅於住戶敗訴時
24 ，由住戶負擔上開律師費用；並非住戶與管委會間之訴訟均
25 須由住戶負擔管委會之律師費。亦即，管委會所為處置，經
26 住戶與管委會訴訟後，管委會為有理由者，自不應由全體住
27 戶共同分擔相關律師費用，故系爭會議決議由敗訴之住戶負
28 擔該律師費用，亦無違反平等原則可言。故原告主張該決議
29 無效，即無理由，應予駁回。
30 3. 再者，系爭會議決議通過「第三十二條：凡擔任主任委員及
31 財務委員職務期間，免除其每個月管理費。」一節，原告雖

01 主張內容雖與原規約第13條第8項管理委員應負擔管理費不
02 同，且違反誠信原則、平等原則、禁反言原則云云。然查，
03 關於管理費之收取標準與費率，本得由各公寓大廈區分所有
04 權人予以自行決定，則系爭大廈就擔任管理委員者予以免除
05 每個月管理費，係該大廈區分所有權人本於管理委員職務之
06 工作內容、性質等所為之報酬給付方式，難認有何違反平等
07 原則可言。至原告主張原規約係決議管理委員為無給職，系
08 爭會議決議即違反禁反言原則云云，並提出規約為佐（見本
09 院卷第177頁），然就管理委員是否應為無給職或給付報酬
10 一節，本得由各公寓大廈依其區分所有權人組成後之運作與
11 職務付出等程度予以調整，非謂此部分規約不得因應實際狀
12 況予以調整，系爭會議既已修改上開管委會委員之報酬以免
13 除管理費，自屬系爭大廈區分所有權人依該大廈實際運作情
14 形所為之調整結果，故原告主張此部分決議無效，亦無理由
15 ，應予駁回。

16 (二)、原告備位主張系爭會議之決議應予撤銷，有無理由？

17 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，
18 如有違反法令或章程時，應為如何之法律效果，公寓大廈管
19 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
20 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
21 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
22 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
23 ，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
24 總會決議，性質上、利益上之狀態相類似，基於相同之法律
25 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
26 團總會決議效力之規定。次按民法第56條第1項規定：「總
27 會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決
28 議後3個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程
29 序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限。」是以區分
30 所有權人會議召集程序或決議方法違反法令或章程時，區分
31 所有權人僅得訴請撤銷該決議。但出席會議之區分所有權人

01 對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，或未於決議
02 後3個月內依法定程序提出者，應不得再以區分所有權人會
03 議召集程序或決議方法違反法令或章程為由，提起撤銷區分
04 所有權人會議決議之訴。查，原告於系爭會議召開時已親自
05 出席一節，為原告陳述在卷（見北司調卷第9頁），且為被
06 告所不爭執，是堪認為真實。從而，觀之系爭會議會議紀錄
07 中，原告並未在會議過程中就上開決議當場表示異議，有上開
08 會議紀錄在卷可證。則揆之前開規定及說明，原告嗣提起本
09 件訴訟請求撤銷系爭會議之決議，顯不合上開規定，應予駁
10 回。

11 2. 承上，原告雖主張另有其在系爭會議中提案委請律師應由區
12 權會決定，然被告以無人附議為由打消原告相關提案之瑕疵
13 ；且議案係由管委會授權委請律師而排除區權會有權委請律
14 師等決議方法瑕疵；以及免除管理費部分在會議通知書並未
15 載明開會內容等，原告既未於系爭會議中主張前述之各瑕疵
16 ；揆之上開規定及說明，原告據此提起撤銷系爭會議決議，
17 即屬無據。

18 五、綜上所述，原告先位主張確認附表編號之決議無效，為無理
19 由；又原告備位請求撤銷附表編號決議之部分，亦與法不合
20 ；均應予駁回。

21 六、兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，
22 爰不一一論列，併此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 108 年 1 月 24 日
25 民 事 第 一 庭 法 官 陳 智 暉

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 108 年 1 月 24 日
30 書 記 官 陳 熾 舒

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11

| 編號 | 內容 |
|----|---|
| 1 | 「第三十一條：若住戶或管委會向另一方提出訴訟，管委會有權委請律師辦理相關事宜（包括但不限於和解、訴訟、列席、撰狀等）。住戶敗訴時，應負擔上開之律師費用。」 |
| 2 | 「第三十二條：凡擔任主任委員及財務委員職務期間，免除其每個月管理費。」 |