臺灣高等法院花蓮分院民事判決

109年度上字第32號

上　訴　人　李榮春
被 上訴 人　金銀島商場管理委員會
法定代理人　彭孟緝
被 上訴 人　魏明仁

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，上訴人對於中華民國109年5月22日臺灣花蓮地方法院109年度訴字第3號第一審判決提起上訴，本院於民國109年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

㈠、上訴及追加之訴均駁回。

㈡、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

一、關於一造辯論判決部分：

被上訴人金銀島商場管理委員會（以下或稱金銀島管委會）經合法通知，未於言詞辯論期日到場（本院卷第85頁、第149頁、第169頁），核無民事訴訟法（以下稱民訴法）第386條所列各款情形，爰依上訴人聲請，就被上訴人金銀島管委會部分，由其一造辯論而為判決。

二、關於訴的追加部分：

㈠、按訴之追加，非經他造同意，不得為之。但第255條第1項第2款情形，不在此限，又訴狀送達後，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，民訴法第446條第1項、第255條第1項第2款分別定有明文。

㈡、查：

1、上訴人於本院審理時，依侵權行為法律關係，追加請求：判命被上訴人魏明仁應於金銀島商場區分所有權人會議公開或公告，向上訴人認錯道歉，彰顯本院司法機關教誨不倦精神暨大公無私立場（本院卷第9頁、第162頁）。

2、因為上訴人所為訴的追加，與原審起訴請求基礎事實同一，依民訴法第446條第1項、第255條第1項第2款規定，他所為訴的追加，應為合法（有無理由，本判決會另為交代，詳下述）。

乙、上訴人方面：

一、主張，除援引原審判決外，其意旨補充略以：

㈠、按公寓大廈管理條例（以下稱公寓條例）為特別法，應優於普通法，合先陳明。

㈡、公寓條例第26條第1項規定：「……經其區分所有權人過半數『書面』同意……」，可見必須經過成立管理委員會之區分所有權人過半數出具書面、表示同意始能成立；若區分所有權人僅口頭同意，而未出具書面，即不符合上開法條之要求，而不能算入同意人數，此為法條文義之當然解釋，如先前所述與先前已附證據（金銀島商場於民國〈下同〉104年12月5日的104年度區分所有權人會議〈以下或稱系爭區分會議〉的會議紀錄中主席報告〈內容〉：「感謝各位鄰居……『至今尚未成立管委會』……」），卻於當日會議立即決議第四案（管理委員選任事項案）。被上訴人魏明仁涉嫌偽造文書，亦即系爭社區成立管理委員會之事，並未經該區分所有權人過半數之書面同意，違反法令成立管理委員會並任事，揆諸上開說明，自與公寓條例第26條第1項之規定有違。而系爭決議通過自行成立管理委員會（即被上訴人金銀島管委會），即因違反法律強行規定，而應認定系爭決議無效。承上所述，系爭決議既屬無效，則本區分所有權人，非屬被上訴人金銀島管委會所管理，不負有繳納管理費之義務。

㈢、105年10月11日（已經超過104年12月5日，共10個月餘）被上訴人魏明仁（自稱被上訴人金銀島管委會主委）始打電話給上訴人陳述略以：金銀島商場在105年8月10日已經召開全體區分所有權人會議，組成管理委員會，並於同年8月17日獲花蓮縣政府核准備案，依管理委員會決議，上訴人應該繳公共維護基金和管理費……。上訴人當時非常訝異、質疑，

聲明：金銀島商場召開全體區分所有權人會議，及前一次之籌備會（上訴人當時尚不知情，係指系爭區分會議），為什麼均不通知上訴人參加？亦均不讓上訴人在會議中陳述意見？故違反公寓條例第3條第7款及第25條之規定，被上訴人魏明仁違反公寓條例之法定程序。綜上，104年12月5日、105年8月10日2次召開之區分所有權人會議，均僅通知部分區分所有權人參加（不通知上訴人參加，而僅要上訴人繳管理費），故非屬法定之全體區分所有權人所組成。（部分人）區分所有權人會議暨管理委員會，因不合法定程序組成，故（部分人）區分所有權人會議之決議無效，且因不合法定程序組成，故對區分所有權人無法定約束力。

㈣、復參公寓條例第31條，區分所有權人會議之決議，應有區分所有權人2/3以上出席人數，始能開會，否則若不足區分所有權人2/3以上出席人數，是不能宣布開會，當然亦不能作成決議，且設若違法作成決議，當然亦屬無效，此乃公寓條例之強制規定，至為灼然，且以2/3以上出席人數中3/4以上之同意，始能行之。否則，如果不足，則區分所有權人會議之決議，當然無效。

㈤、再參公寓條例第32條規定，被上訴人魏明仁（當時為召集人）均未就前開同一議案重新召集會議，故104年12月5日、105年8月10日兩次召開（部分人）區分所有權人會議之決議，均應無效，此乃公寓條例之強制規定。

㈥、被上訴人魏明仁明知上訴人為本案商場之區分所有權人之一，竟指示其不知情之會計人員，將地址門牌為「○○○路0號之00（上訴人為所有權人，另以下沒有載明路名部分均係指○○○路）」之區分所有權人姓名繕打為「城中有限公司（以下稱城中公司）」，將此不實事項登載於系爭區分會議的出席人員簽到簿名單上，則無論是被上訴人魏明仁故意指示繕打錯誤，或是不知情之會計人員無意間繕打錯誤，暨未送達通知上訴人參加104年12月5日、105年8月10日兩次召開之區分所有權人會議，均應由被上訴人魏明仁負全部責任，

不容被上訴人魏明仁設辭卸責。另被上訴人魏明仁及陳岳嵩涉嫌偽造公文書部分，仍在司法處理中。

㈦、再參公寓條例第27條第2項，由系爭區分會議的出席人員簽到簿觀之，區分所有權人王桂霜之區分所有權人所有之專有部分個數為6，並分別於編號6、7、8、10、13、15之簽章欄位簽署姓名，惟依上開規範，任一區分所有權人所有之專有部分個數超過全部專有部分個數總合之1/5以上者，其超過部分應不予計算，而本案社區共有22戶，王桂霜持有6戶，已超過全部戶數總合之1/5以上，是超過之部分應不予計算表決權，亦即王桂霜之表決權應僅有4票（計算式:22÷ 5=4.4）。

㈧、另參公寓條例第27條第3項，系爭區分會議於104年12月5日開會時，據上訴人知悉，本案社區序號11號之住戶薛堯文尚未辦理權狀過戶完畢，並非本案社區之區分所有權人，亦無委託書公開佐證，及同社區序號4號之住戶詹秀美亦無以委託書委任陳儷珍為代理人出席，職是，不應予計算出席人數表決權。

㈨、小結：系爭區分會議為本案社區成立以來，召開的第一次區分所有權人會議，並無任何社區規約規範應出席區分所有權人會議之人數，是以，揆諸上開法律條文，應有區分所有權人2/3以上，及其區分所有權比例合計2/3以上出席。惟系爭社區共有22戶，共計3戶未出席，並扣除上開所述不應予計算出席及表決權之人數，實際出席及具表決權人數，應僅有14人（計算式：22人減3人〈未出席〉，再減1人〈行使業務不實之登載而不予計算〉，復減2人〈……所有專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之1/5以上者，其超過部分不予計算〉，又減2人〈不符合法定出席條件〉，等於實際出席及具表決權人數為14人，22-3-1-2-2=14），未符合法律所規範之門檻15人（計算式:22x2/3≒14.6，故15人應為法律所規範出席人數之門檻），故系爭區分會議，並未達法定開議人數，其作成之決議應屬無效。

㈩、又被上訴人魏明仁，後於106年1月17日及107年1月15日兩次召開之區分所有權人會議中，坦白承認於系爭區分會議前（未通知亦未經上訴人同意），除已向原建商江淑釵取得金銀島商場房地產買賣過戶資料外，並已向花蓮地政事務所提出申請，申請金銀島商場總共22戶之建築物登記謄本（戶數並不多，包括貸款金額及其他所有權人之個人資料，每戶謄本最少3大張），故系爭區分會議前，被上訴人魏明仁已經搜集到上訴人之姓名、地址、所有權資料，惟系爭區分會議之簽到簿姓名欄內，卻無上訴人之姓名，故被上訴人魏明仁故意違法偽造文書之嫌，證據明確。

㈪、104年11月18日金銀島商場區分所有權人會議之開會通知書（開會時間：104年12月5日，此開會通知書，上訴人於105年10月11日後，才接到魏明仁用郵寄掛號補寄送達）最後兩行：金銀島商場第一次區分所有權人會議召集人：魏明仁敬邀（接著：魏明仁蓋私章），故被上訴人魏明仁於104年11月18日前，已經有上訴人持有金銀島商場0號-00所有權之證明，故如前述開會通知書所列，被上訴人魏明仁均有仔細核對並蓋私章，足可證明被上訴人魏明仁故意違法偽造文書之嫌，且證據明確。被上訴人魏明仁於104年12月5日違法當選為主任委員（對外代表「金銀島管委會」）後，立即刻「金銀島商場管理委員會」印章，並由被上訴人魏明仁親自掌管及於來往文書審查校對蓋章。再詳閱系爭區分會議的會議紀錄，共3頁，除第1頁右上角有加蓋「金銀島商場管理委員會」印章外，被上訴人魏明仁併在第1頁（底部）～第2頁（頂部）、第2頁（底部）～第3頁（頂部）更均再加蓋有「金銀島商場管理委員會」之騎縫章，故如前述及上訴人107年1月12日告訴狀所陳，被上訴人魏明仁涉及違法偽造文書之嫌，且證據明確。

㈫、被上訴人魏明仁損害上訴人權益如下列：

1、造成上訴人無法在104年12月5日、105年8月10日會議中，參與提案（含臨時動議）、討論、表決等充分表達陳述意見之

權益。

2、亦造成上訴人無法在104年12月5日會議中，參與選舉或被選舉為管理委員、基金委員之權益。

3、另對被上訴人魏明仁違法（如偽造文書等）作為，無從知悉亦無從反對。

4、故被上訴人魏明仁損害上訴人權益及造成上訴人精神損失至鉅。

5、按權利與義務是相對應的原則，被上訴人魏明仁不當剝奪暨侵害上訴人參與金銀島商場區分所有權人會議中陳述意見、討論、被推選為管理委員、基金委員、參與提案、參與表決的權利，另對被上訴人魏明仁違法（如偽造文書、侵權等）作為，無從知悉亦無從反對。故被上訴人魏明仁應先賠償上訴人自104年12月5日到107年1月12日間，已給付的維護基金及管理費共計新臺幣（下同）69,594元（上訴人被侵害權利而只能盡義務？）。

㈣、復參花蓮縣政府106年3月29日府建使字第1050248959號函釋之說明三，被上訴人魏明仁等前所提之花蓮縣政府105年8月17日府建使字第0000000000函之證據並無可採（即花蓮縣政府僅就成立資料為形式審查）。另被上訴人魏明仁係○○市○○○街○○號「○○房地產仲介公司」老闆、負責人，常駐○○房地產仲介公司，距離本金銀島商場之位址，兩地距離約850公尺。且被上訴人魏明仁從未規定或公告宣佈：本金銀島商場之公佈欄設於何處，故區分所有權人根本無從知道在哪裡看公告，亦無從注意何時有公告事項，當然更無從知道公告，故不符本條例「公告」讓區分所有權人周知之規定（況且：上訴人迄今未見被上訴人魏明仁所作依公寓條例第20條第1項、第32條第3項、第34條第1項等規定所作之「金銀島管委會」公告……）。如前述，被上訴人魏明仁遲至105年10月11日兩次會議後，才以電話通知上訴人，上訴人隨即於105年12月12日，至基督教伯特利會慈恩教會（0號之00）向彭牧師孟緝為如前開之說明陳述，伯特利會慈恩教會於

105年12月22日函轉上訴人之陳述函，及105年12月30日上訴人逕函寄補充陳述函，惟被上訴人金銀島管委會等（共5人）心虛及明知違法，無從抵賴而拖延不回答。因此被上訴人金銀島管委會明知上訴人未被通知，故僅有一部分人參加，卻偽造成全體區分所有權人會議，上訴人除向主管機關花蓮縣政府告發外，另循法律途徑處理。

㈣、系爭區分會議並未達法定出席人數，其作成之決議應屬無效部分，略如下述：

1、參公寓條例第31條、民法第72條，被上訴人金銀島管委會之原法定代理人魏明仁明知上訴人為本案商場之區分所有權人之一，竟指示其不知情之會計人員，將地址門牌為「0號之00」之區分所有權人姓名載為「城中公司」，將此不實事項繕打而登載於系爭區分會議的出席人員簽到簿名單上，繼將該名單及部分登記謄本交與不知情之友人，該友人即依被上訴人魏明仁之指示，在其所任職之公司，再轉而指示同為任職於該公司之女性職員，依上開名單及部分登記謄本等資料，以及核算所得之各區分所有權比例，製作上述系爭區分會議所需之「金銀島商場區分所有權人名冊」、「金銀島商場區分所有權人會議出席人員簽到簿」，即以此方式利用不知情之人員，將「0號之00」之區分所有權人繕打為「城中公司」此不實事項，登載於上開名冊及簽到簿上，系爭區分會議當日，再由不知情之林賀婷於上開簽到簿序號21欄位簽署其姓名，此等法律行為顯已因違背公共秩序及善良風俗，而屬無效，自應不予計算出席人數及表決權。

2、系爭區分會議的紀錄內容，總共才3頁，惟該紀錄內容卻有7處明顯錯誤。另第一案管理費，每戶每月應繳交2,000元，第二案每戶繳交30,000元做為商場維護基金部份，因窒礙難行，無人繳納，形同虛訂廢棄，於105年8月10日金銀島商場區分所有權人會議時，被上訴人魏明仁又自行重新提案、修訂，故該紀錄實有太多處錯誤及窒礙難行，且無人繳納，應予撤銷，如下列（該紀錄五、出席人員）：

⑴、本次出席區分所有權人（含代理出席），計22人（因本金銀島商場總共也才22戶，出席22人意思是全部出席？），惟參出席人員簽到簿，屬明顯混淆錯誤。因金銀島商場總共也才22戶，而該簽到簿總共也才2頁，多人未出席開會或未被通知開會（如上訴人即未被通知開會，即序號21欄），故該紀錄所稱本次出席區分所有權人（含代理出席）計22戶一節，確屬故意混淆錯誤。

⑵、「合於（公寓條例）第32條之重新召集會議規定開議額數：全體區分所有權人數（3人以上），與區分所有權比例均達1/5以上出席」一節，更是混淆錯誤，因為被上訴人魏明仁於104年11月18日之金銀島商場區分所有權人開會通知書內（被上訴人魏明仁遲至105年10月11日兩次會議後，才以電話通知上訴人收悉）倒數第2行：「金銀島商場第一次區分所有權人會議召集人：魏明仁敬邀（印）」，已經明白宣示是金銀島商場「第一次」區分所有權人會議，且參照七、主席（指被上訴人魏明仁）報告之第2行：「……本商場至今為止尚未成立管委會……」等敘述，故並無（公寓條例）第32條重新召集會議規定之適用，故此節亦是故意混淆錯誤。

⑶、另「已出席區分所有權人數計17人……」一節，亦是故意混淆錯誤，因為根據該簽到簿，若再細數勾選「本人」（即區分所有權人）部份之人數，總共也才11人（不包括序號21內之偽造不實打字及簽名），且序號11，據上訴人知悉，姓名「薛堯文」之人因尚未過戶完成，故不應計列為區分所有權人，故若11人-1人=10人，亦絕非「已出席區分所有權人數計17人」，故此處亦有故意混淆錯誤之嫌。再參照該紀錄「八、討論事項及決議」，第一案決議：出席人數1人反對、1人無意見、15人贊成……（小計：1人+1人+15人=17人，與已出席人數計17人相符），故系爭區分會議，包括合格（10人）、及不合格（7人）之出席總人數確實只有17人（若再參第四案：不具名投票，每票最多得勾選5人，而總得票數81票，計算式：81票/5票=16.2人），故包括合格10人、及不

合格7人之出席總人數確實只有17人，此為被上訴人魏明仁所確認。

⑷、本商場總戶數為22戶，依公寓條例第31條規定，區分所有權人會議必須有「區分所有權人2/3以上及其區分所有權比例合計2/3以上出席，始能開議（計算式：22x2/3≒14.6，故15人應為公寓條例所規範出席人數之開議門檻），惟如前述，合格人數只有10人，故系爭區分會議決議應為無效。

⑸、另「已出席區分所有權比例計47.69/27.15，占全體區分所有權75%」一節，因為計算47.69/27.15≒175.65%，其結果不等於75%，而若反過來計算27.15/47.69≒56.9%，其結果亦不等於75%，故此處亦是故意混淆錯誤。

⑹、另同前述，區分所有權人是否出具出席委託書，亦從無檢附或公開（或從無公告佐證）出席委託書之證明送達各區分所有權人（包括上訴人），故不符公寓條例第27條第3項之規定，故有7人應刪除，按前述計算，合格出席人數只有10人，故該紀錄出席及決議之人數，亦是混淆錯誤。

3、小結：系爭區分會議，包括合格10人，及不合格7人，出席總人數確實只有17人，若再扣除不合格7人，則只剩合格10人，未符合法律所規範之開議門檻15人，故系爭區分會議決議應為無效，至為灼然。

㈤、綜上，被上訴人魏明仁多次涉嫌違法犯行，且涉嫌偽造系爭區分會議之簽到簿更是在管理委員會選舉成立之前，故證據明確，環環相扣，足損害上訴人權益及致精神損失至鉅，而被上訴人魏明仁，迄今未向上訴人認錯道歉，故上訴人絕不會姑息，懇請本院依法判被上訴人魏明仁，應於金銀島商場區分所有權人會議公開或公告，向上訴人認錯道歉，彰顯本院司法機關教誨不倦精神暨大公無私立場等語。

二、聲明：

㈠、原判決廢棄。

㈡、確認金銀島商場104年12月5日區分所有權人會議決議無效。

㈢、被上訴人魏明仁應賠償給付上訴人69,594元，及自本書狀繕

本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈣、被上訴人魏明仁應於金銀島商場區分所有權人會議公開或公告，向上訴人認錯道歉。

㈤、第一、二審訴訟費用由被上訴人魏明仁負擔。

㈥、（第㈢項聲明）上訴人願供擔保，請准予宣告假執行。

丙、被上訴人魏明仁方面：

一、答辯略以：

㈠、關於公告系爭區分會議召集人部分：

我被推舉為召集人之後，我就直接公告要在104年12月5日開系爭區分會議，我認為我在104年11月23日公告已經有同時告知召集人為我，就是有告知的意思。

㈡、關於系爭區分會議「0號之00」填載為城中公司部分：

因為我不知道成立管委會那麼複雜，所以我是委託一個叫○○○大樓管理顧問有限公司的經理陳岳嵩幫我代為向縣政府陳報成立管委會的作業，也請他幫我製作區分所有權人會議簽到簿，為何弄錯，我也不知道為何會把0號之00記載為城中公司。

㈢、關於0號之00薛堯文於系爭區分會議召開時還沒有過戶部分，被上訴人金銀島管委會法定代理人彭孟緝有2戶部分，均請上訴人舉證。

㈣、關於詹秀美於召開系爭區分會議時沒有委託書部分：

上訴人提出的證據屬於傳聞證據，不可採信，且詹秀美她本人就是5位管委之一，如果沒有委託，怎麼可能又當選擔任管委？

㈤、關於系爭區分會議的出席門檻部分：

就上訴人所指稱未達法定人數，各個原因有利於上訴人的，應由上訴人提出（舉證），我成立管委會是義務職，沒有任何好處，成立時間在104年，沒有必要保留那麼多文書。

㈥、關於系爭區分會議漏未通知上訴人部分：

我跟上訴人不認識，我成立管委會時漏未通知他，是我的失誤，後來我通知他時，還問他管理費等要誰繳，上訴人就說

誰漏通知就誰要負責繳。

㈦、關於追加請求（即上訴人所提訴之聲明第㈣項：被上訴人魏明仁應於金銀島商場區分所有權人會議公開或公告，向上訴人認錯道歉）部分：

上訴人上訴時說要道歉部分，其實是擴張訴之聲明，依法不能再擴張（按應屬訴的追加）。另外，我要主張時效抗辯，侵權時效部分已經超過2年。

二、聲明：

㈠、上訴駁回。

㈡、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

丁、被上訴人金銀島管委會部分，除援引原審判決記載外，並補充略以（本院卷第149頁）：

一、彭孟緝於107年7月被選為金銀島商場主委，開始接手並運作商場管理各項事宜，109年6月彭孟緝連任主委，在此之前沒有擔任被上訴人金銀島管委會任何職務，也無參加被上訴人金銀島管委會各項會議和決策。關於系爭區分會議，沒有參與事前籌備、沒有參與該次會議，對於整個籌備過程、正式開會內容、過程均一無所知。因此金銀島管委會法定代理人彭孟緝不知如何答辯，也無從答辯起。基於上開理由，彭孟緝將不出席準備庭及言詞辯論庭。

二、彭孟緝及被上訴人金銀島管委會完全贊成一審法官之判決。今因上訴人提起上訴並提出新事證，其上訴之要求，相信被上訴人魏明仁會作充分之準備及答辯。

三、現今管委會之組成已於109年6月20日由區分所有權人會議選出，與104年之會議已相距甚遠，且商場管理也都正常運作等語。

戊、本院的判斷：

一、關於被上訴人魏明仁經區分所有權人2人以上書面推選為召集人，並公告10日部分：

㈠、按公寓大廈管理條例施行細則第7條第1項規定：本條例第25條第3項所定由區分所有權人互推一人為召集人，除規約另

有規定者外，應有區分所有權人2人以上書面推選，經公告10日後生效。

㈡、查：

1、被上訴人魏明仁係經海灣三二股份有限公司（以下稱海灣公司）、林賀婷、城中公司3人為成立管委會，而被推舉為召集人乙節，有金銀島商場住戶推舉召集人聯署書乙紙可稽（交查卷第109頁），足見，被上訴人魏明仁就系爭區分會議有經區分所有權人2人以上書面推選。

2、⑴被上訴人魏明仁有於104年11月18日以系爭區分會議召集人身分寄發通知，並於104年11月23日公告乙節，也有金銀島商場區分所有權人開會通知書（交查卷第113頁）、公告（公告於0之00號，交查卷第111頁）可佐。⑵又系爭區分會議係於104年12月5日召開乙節，也有金銀島商場104年度區分所有權人會議紀錄（交查卷第115頁至第119頁）可參。⑶所以，從上開通知書、公告內容來看，均已明確記載：系爭區分會議召集人為魏明仁，而且該會議通知、公告日期如上，在這樣的整體觀察下，應認關於被上訴人魏明仁被推舉為系爭區分會議召集人部分，應已有公告10日。

㈢、上訴人固質疑，交查卷第111頁的公告，並沒有拍攝日期的登載，但是：

1、交查卷第111頁的照片是花蓮縣政府於107年3月13日檢附給臺灣花蓮地方檢察署關於系爭區分會議的會議紀錄及簽到簿等書證的其中一部分（交查卷第107頁至第151頁反面），並非是被上訴人魏明仁所提出的。

2、花蓮縣政府所檢附的資料係依聯署書、公告、通知書、系爭區分會議的紀錄依序整理出關於系爭區分會議的相關程序書證。

3、花蓮縣政府業就被上訴人金銀島管委員所提書面文件資料備查（交查卷第107頁）。

4、上訴人並未舉證證明交查卷第111頁的照片，拍攝的日期並不是104年11月23日。

5、所以，上訴人主張：不得以交查卷第111頁的公告，證明被上訴人魏明仁被推舉為系爭區分會議的召集人有公告10日云云，應尚無足取。

二、關於區分所有權人詹秀美有合法委任陳儷珍出席系爭區分會議部分：

㈠、關於區分所有權人詹秀美有合法委託陳儷珍（以承租人身分）出席系爭區分會議乙節，有出席委託書可稽（交查卷第133頁）。按區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託承租人代理出席，公寓條例第27條第3項前段定有明文，所以，區分所有權人詹秀美委託承租人陳儷珍出席系爭區分會議，應係符合公寓條例第27條第3項前段的規定。

㈡、上訴人固另主張：詹秀美就系爭區分會議沒有出具委託書云云（本院卷第173頁），但是：

1、詹秀美具名的107年1月12日刑事附帶民事訴訟告訴狀，係提到詹秀美之代理人陳儷珍資格不符（原審107年度訴字第68號卷〈以下稱原審68號卷〉第8頁。另參上述二、㈠，陳儷珍係以「承租人」身分出席系爭區分會議，而於上開詹秀美具名之告訴狀所附書證內，並無可證明陳儷珍非詹秀美所有「0號-0」承租人之證據資料），並不是說詹秀美就系爭區分會議沒有出具委託書。

2、詹秀美具名的107年2月5日刑事附帶民事訴訟告訴狀（交查卷第19頁至第25頁），並沒有提出該情。

3、詹秀美於104年12月5日系爭區分會議時，被推選為擔任基金監察人乙節，也有互推職務結果資料乙紙可稽（交查卷第47頁），可見，如果詹秀美沒有出具委託書委託他人出席系爭區分會議，為何她還會被推選為監察人？

4、從上開所述可以知道，上訴人此部分主張與客觀事實有間，應無足採。

三、關於0號之0陳昱霖委託邱政翔出席系爭區分會議部分：

㈠、關於0號之0陳昱霖有委託邱政翔（以承租人身分）出席系爭

區分會議乙節，有出席委託書可稽（交查卷第129頁）。

㈡、上訴人雖主張：關於0號之0，經我親自詢問邱先生，他說他不是承租人，且也不是陳昱霖的直系親屬，更不可能是配偶，所以邱先生出席系爭區分會議是不符合法律規定云云（本院卷第159頁），但是上訴人就此部分主張，並沒有提出實證以佐其說，且與出席委託書（交查卷第129頁）明顯有間，所以，他此部分的主張，應也是無足採信的。

四、關於系爭區分會議（就王桂霜部分）有無違反公寓條例第27條第2項規定部分：

㈠、按區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權1/5以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之1/5以上者，其超過部分不予計算，公寓條例第27條第2項定有明文。

㈡、查王桂霜固有於系爭區分會議簽到簿編號6、7、8、10、13、15處簽名出席，有金銀島商場區分所有權人會議出席人員簽到簿（原審卷第31頁、第33頁）可參。但是：

1、上開編號6、8、10部分（區分所有權比例分別為：4.21%、4.25%、4.25%，加總為12.71%），係王桂霜代表海灣公司出席。

2、上開編號7、13、15部分（區分所有權比例分別為：4.25%、5.02%、5.02%，加總為14.29%），則係王桂霜以區分所有權人身分親自出席。

3、可知，關於海灣公司、王桂霜本人部分，「各自」都沒有超過區分所有權占全部區分所有權1/5以上，或「各自」專有部分之個數，超過全部專有部分個數總合之1/5以上之情。

4、所以，上訴人主張依公寓條例第27條第2項規定，關於王桂霜部分的區分所有權，占全部區分所有權超過1/5以上部分，應不予計算，應係將海灣公司與王桂霜誤認係同一人格所致，他這部分的主張應無足取。

五、關於系爭區分會議應有達公寓條例第31條的出席門檻：

㈠、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2/3以上及其區分所有權比例合計2/3以上出席，公寓條例第31條定有明文。

㈡、系爭區分會議的出席情形如下：

1、編號14（羅天賜）、19、20（彭孟緝）這3戶沒有出席，有金銀島商場區分所有權人會議出席人員簽到簿（原審卷第31頁至第33頁）可稽。

2、編號11薛堯文部分（0號之00），在召開系爭區分會議時，所有權人為蘇金玉乙節，有建物登記公務用謄本、花蓮縣地籍異動索引（本院65號卷第227頁至第231頁）可參。上訴人陳稱：據其知悉，編號11之住戶薛堯文（在召開系爭區分會議時）尚未辦理權狀過戶完畢，並非本案社區之區分所有權人，亦無委託書公開佐證云云，惟在召開系爭區分會議時，係由所有權人蘇金玉「本人」出席乙節，有金銀島商場區分所有權人會議出席人員簽到簿（交查卷第125頁）可參，所以上訴人此部分的主張，亦與客觀事實有間，應無足採。

3、編號21（0號之00）這戶為上訴人所有，但因區分所有權人名冊誤載為城中公司，而由城中公司的林賀婷出席參加乙節，也有建物所有權狀（交查卷第29頁、第145頁至第150頁）、區分所有權人名冊（交查卷第123頁）、金銀島商場區分所有權人會議出席人員簽到簿（交查卷第125頁、第127頁）可參，並為被上訴人魏明仁所不爭（本院卷第158頁）。

4、所以，依上面計算，⑴關於金銀島社區區分所有權人計有22人（戶），出席的有18人（戶），已逾2/3；⑵區分所有權比例為81.11（即交查卷第125頁、第127頁的加總），也超過2/3，即使扣除上開三、「0號之0」出席人，出席人（戶）數及區分所有權比例均超過2/3。

㈢、從上面的說明可以知道，系爭區分會議出席情況應符合公寓條例第31條的規定，上訴人主張系爭區分會議未達公寓條例第31條規定云云，應無足取。

六、關於系爭區分會議召集程序瑕疵部分：

㈠、召開系爭區分會議時，通知書沒有寄給上訴人乙節，業據被上訴人魏明仁自認在卷（本院卷第161頁），應堪信為真實。

㈡、按公寓大廈區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，依公寓條例第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（最高法院92年度台上字第2517號民事判決意旨參照）。查：

1、系爭區分會議未合法通知上訴人，就召集程序來說，固難認為沒有瑕疵。

2、系爭區分會議的紀錄未於會後15日送達上訴人，被上訴人於本院審理時未據其提出爭執，這部分在廣義上可能也是程序上的瑕疵。

3、但依民法第56條第1項前段規定，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。查系爭區分會議係於104年12月5日召開（交查卷第115頁至第119頁），上訴人也自承他係於105年10月11日知悉有召開系爭區分會議（原審卷第69頁，本院卷第161頁），可見，上訴人起訴請求撤銷系爭區分會議（108年11月14日，原審卷第13頁）的時間點，已罹於3個月的除斥期間，他的請求應係沒有理由的。

七、系爭區分會議的決議內容，應沒有違反法令會導致無效之情：

㈠、按民法第56條第2項規定，總會決議之內容違反法令或章程者，無效。

㈡、查系爭區分會議的紀錄內容（原審卷第111頁至第115頁），系爭區分會議決議以下事項：⑴每月管理費每戶應繳交2,000元，⑵成立維護基金，商場維護基金每月3萬元，⑶商場地下室停車位依現行停車位分配，暫不變動，⑷選任管理委員，並公布投票結果，⑸投票選出王桂霜、詹秀美擔任基金監察人。

㈢，從上開的決議內容來看，並沒有違反法令或章程之處，是系

爭區分會議決議亦無民法第56條第2項規定情形，自屬有效。

八、上訴人依民法侵權行為法律關係向被上訴人魏明仁請求損害賠償69,594元及法定遲延利息，與被上訴人魏明仁應於金銀島商場區分所有權人會議公開或公告，向上訴人認錯道歉部分：

㈠、關於損害賠償69,594元及法定遲延利息部分：

上訴人主張他計已支付管理費及基金65,954元，但上訴人支付的依據為系爭區分會議，而系爭區分會議的決議係有效的乙節，業經本院認定如上，所以，上訴人支付65,954元既係依據有效的系爭區分會議決議，與被上訴人魏明仁所為召集程序是否違法並沒有因果關係，又上訴人主張的65,954元係支付給金銀島管委會，並不是交給被上訴人魏明仁，從而，上訴人依民法侵權行為（本院卷第156頁）、不當得利（原審卷第25頁、第26頁），請求被上訴人魏明仁給付65,954元及法定遲延利息，應係沒有理由的。

㈡、關於公告道歉認錯部分：

上訴人於105年10月11日就知道被上訴人魏明仁有於104年12月5日召開系爭區分會議，但是他到了提起本件上訴時，才依侵權行為法律關係請求被上訴人魏明仁於金銀島商場區分所有權人會議公開或公告道歉認錯（109年6月17日，本院卷第7頁、第9頁），顯已罹於2年的短期消滅時效，被上訴人也提出時效的抗辯（本院卷第161頁），所以，上訴人此部分的請求，應也是沒有理由的。

九、綜上所述，原審為上訴人敗訴的判決，及駁回其假執行之聲請，就結論來說，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

十、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　10　　日

民事庭審判長法　官　劉雪惠

法　官　張宏節

法　官　林信旭

以上正本係照原本作成。

被上訴人均不得上訴。

上訴人得上訴，如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　109　　年　　9　　月　　10　　日

書記官　秦巧穎

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。