臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第765號

原　　告　國城建設股份有限公司
法定代理人　蔡麗環
原　　告　洪平森
　　黃琬琪
共　　同
訴訟代理人　洪儀婧律師
被　　告　六號綠洲管理委員會
法定代理人　陳臣乾
訴訟代理人　林夙慧律師
　　陳宏哲律師

上列當事人間撤銷會議決議等事件，本院於民國110 年2 月4 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、程序方面：

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、第2 項分別定有明文。而公寓大廈管理條例（下稱大廈條例）對於區分所有權人會議之召集程序、決議方法或其決議之內容違法時，究應如何處理，並無明文規定，惟依區分所有權人團體係由區分所有權人集合而成之社員團體以觀，其性質猶如民法中之社團總會；又區分所有權人團體固非社團，無獨立之法人人格，然依大廈條例第36條、第38條第1 項之規定，管理委員會之職務之一即在執行區分所有權人會議決議之事項，且具有當事人能力。是故，為給予救濟途徑、便利紛爭之解決，應認區分所有權人會議如有召集程序、決議方

法上之瑕疵；或其決議之內容違法時，各區分所有權人得類推適用民法第56條之規定，以管理委員會為被告，或提起撤銷區分所有權人會議決議之訴，或逕行訴請確認區分所有權人會議之決議無效之訴。本件原告均為六號綠洲大樓（下稱系爭大樓）區分所有權人，是原告以系爭大樓管理委員會為被告提起本件撤銷區分所有權人會議決議之訴，或確認區分所有權人會議決議無效，於法均無不合，當事人應屬適格，先予敘明。

二、第按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；前揭法條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；民事訴訟法第170 條、第175 條第1 項分別定有明文。被告之法定代理人起訴時原為陳臣乾，嗣變更為羅淑玲，後又變更為陳臣乾，而分別於民國109 年5 月25日、110 年2 月4 日具狀聲明承受訴訟等情，有民事聲明承受訴訟狀、高雄市三民區公所108 年12月25日高市三區民字第10832114300 號函、109 年12月29日高市三區民字第10932741900 號函在卷可稽（本院卷一第17頁至第20頁；卷二第249 頁至第252 頁），經核於法並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠原告國城建設股份有限公司（下稱國城建設）、洪平森、黃琬琪各為門牌號碼高雄市○○區○○街○○號1 樓、82號21樓、76號2 樓（下各簡稱58號1 樓、82號21樓、76號2 樓）建物之區分所有權人，均屬六號綠洲大樓（下稱系爭大樓）之住戶。被告前預訂於108 年12月1 日召開系爭大樓第28屆區分所有權人會議（下稱系爭會議），惟被告僅於108 年11月14日以開會通知邀請函（下稱系爭通知）通知原告國城建設、洪平森，並未通知長年旅居澳洲之原告黃琬琪，其召集程序已有未合。且系爭通知就會議程序僅略載為：「1.主席報

告。2.管理委員會年度工作報告。3.管理委員會年度財務報告。4.提案討論。5.第29屆管理委員選舉。6.臨時動議。」，而未記載當次會議欲討論之提案內容，已違反大廈條例第30條第1 項以「書面載明開會內容」通知各區分所有權人之規定，致區分所有權人無從預判決議結果與其利害關係，以決定是否到場表達意見及行使權利，系爭會議召集程序顯有瑕疵。而原告洪平森兼受國城建設代理之委託出席系爭會議，洪平森並當場以召集程序存有上述瑕疵提出異議，然該會主席竟仍提付表決並作成如附表所示之決議（下稱系爭決議），爰依民法第56條第1 項規定訴請撤銷之，並先位聲明：系爭決議應予撤銷。

㈡又原告國城建設亦為高雄市○○區○○段○○○ ○號即門牌號碼高雄市○○區○○街○○號地下1 樓建物（下稱系爭專有部分）暨同區段863 建號建物（應有部分1215 /10000 ，下稱系爭共有部分，並與系爭專有部分合稱系爭建物）所有人，而系爭共有部分內含國城建設建造系爭大樓完成時，所預供游泳池（下稱系爭水池）及其附連空地併8 個汽車停車位所占面積（下合稱系爭公用部分），故應有部分較其他區分所有權人為高，且系爭公用部分已基於全體區分所有權人默示同意交由國城建設分管，國城建設就系爭公用部分具有約定專用權存在。原告國城建設於80年間應被告要求而將系爭建物租借予被告作為圖書室、韻律教室、撞球室、游泳池使用，迄88年5 月間始歸還國城建設。故系爭建物自80年至88年期間之房屋稅均由被告繳納，且系爭大樓區分所有權人會議應到人數自始即將國城建設排除在外，國城建設並未參與系爭大樓公共事務，亦無須繳納管理費。而被告於88年間將系爭建物歸還原告國城建設後，被告復將填平後之系爭水池暨附連之空地供系爭大樓不特定住戶停放機車使用，故亦沿襲前所約定而未曾將系爭建物納入應繳管理費之列。詎被告於系爭會議開會前，突將系爭建物區分所有權人列入應到人數，使應到人數由歷年之284 戶擴增至286 戶，並提案及通過

如附表第二案所示決議，片面推翻其與國城建設長年免納管理費之約定，已破壞原告國城建設因就系爭大樓區分所有權人會議自88年起至107 年期間，始終未將國城建設列入該會議之應到人數，且未催繳管理費，所生其已不欲向國城建設請求管理費之正當信任，故系爭會議表決通過系爭決議，其權利之行使，已與誠實信用方法有違，乃權利之不法行使，當予禁止，且其權利並因長期不行使而使國城建設產生正當信賴，應認其權利業已失效而不得行使。又系爭建物約定專用部分現遭不特定住戶無權占有使用中，當由無權占有人依大廈條例第24條第2 項規定負繳納管理費之義務，被告依大廈條例第21條規定亦應逕向無權占有人催繳管理費，原告國城建設自得依民法第148 條第2 項、大廈條例第24條第2 項及民法第56條第1 項規定請求確認上開決議無效，而備位聲明：確認如附表第二案所示決議無效。

二、被告則以：

㈠關於先位撤銷之訴部分：

1.原告黃琬琪長期旅居國外，所舉證物並無經認證之公文書以供核實，難以書狀上之蓋章即認原告黃琬琪有提起本件訴訟之真意，且原告黃琬琪係於89年10月6 日取得所有權，然其所屬建物103 年度管理費皆由原告國城建設繳納，104 年區分所有權人會議開會時記載應出席者為原告國城建設，原告國城建設並於委託書上蓋公司大小章，委託第三人許鈥彬代為出席，105 、107 年之區分所有權人會議更皆由原告洪平森於出席簿上親自簽名，並由國城建設領取當次之出席費用，且原告洪平森亦曾於系爭會議出席簿上簽名，事後始將簽名塗銷，可認原告黃琬琪早已委託國城建設代為出席歷次區分所有權人會議，而國城建設於系爭會議中既未曾表示異議，黃琬琪自無權依民法第56條第1 項訴請撤銷系爭決議。又國城建設於系爭會議開會時曾委託第三人李明色代為出席，而李明色於系爭會議未曾表示異議，原告國城建設依民法第56條第1 項但書規定亦無權提起本件撤銷之訴。再者，原告

洪平森僅於系爭會議第一案表決前提出召集程序瑕疵之書面，至第二案表決前所提書面則係記載：「建安街62號地下一樓從過去就被管委會加蓋劃設機車停車格，無權占用中，依大廈條例第24條準用第21條規定，管委會應向無權占用人收取管理費，不能要求建安街62號地下一樓建物區權人繳納。」等語，核屬其個人主張，並非針對召集程序瑕疵或決議方法表示異議，並其亦未就第四案為任何異議，故洪平森亦僅能就系爭會議第一案能提出撤銷之訴。

2. 第按大廈條例第30條第1 項規定並無明文規定通知方式為何，解釋上當無拘泥於一定方式，應以該通知到達區分所有權人所得支配範圍之際，區分所有權人是否處於隨時可得特定瞭解之客觀狀態而定。本件系爭通知已明確記載會議程序包含提案討論，而系爭會議程序及提案討論之議案內容，亦事先張貼於中庭佈告欄及各棟電梯內，已符合大廈條例第30條之規定。故縱原告提起本件撤銷決議之訴為合法，亦均無理由。

㈡關於備位確認之訴部分：

1. 被告自始未能免除原告國城建設繳納管理費之義務，縱使係被告使用系爭共有部分期間，國城建設仍有繳納管理費及維護費之義務，此節業經臺灣高等法院高雄分院108 年度上易字第353 號民事判決（下稱系爭高院判決）判令國城建設應給付管理費確定在案，是不論有無如附表第二案所示決議，國城建設皆有繳納管理費之義務，國城建設訴請確認該決議無效，自無確認利益。

2. 又106 、107 年度之區分所有權人會議應出席人數總計即為286 人，並無迄系爭會議前始將國城建設列入應到人數之情事，且被告亦未曾將系爭水池架高整平後所生空地及其他附連空地返還國城建設，自無所稱無權占用之問題，遑論所指遭無權占用係「約定專用部分」，亦與大廈條例第24條第2項規定不符，其謂被告應依同條例第21條向無權占用人追繳管理費，亦屬無據等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告國城建設、洪平森、黃琬琪依序為58號1樓、82號21樓、76號2樓建物之系爭大樓區分所有權人（黃琬琪自102年10月7日出境後並未實際居住於系爭大樓）。

㈡被告於108年12月1日召開系爭大樓第28屆區分所有權人會議（即系爭會議）。

㈢被告召開系爭會議之通知，以放置各區分所有人位在社區內之信箱方式為送達，其內容為：「1.主席報告。2.管理委員會年度工作報告。3.管理委員會年度財務報告。4.提案討論。5.第29屆管理委員選舉。6.臨時動議。」，並無記載當次會議所欲討論之提案內容。

㈣被告有於系爭會議開會前公告系爭會議之議案內容於中庭佈告欄及各棟電梯內。

㈤國城建設就其所有58號1樓建物事後承認訴外人李明色代理出席系爭會議，另就同大樓80號2樓、80號3樓及94號1樓（下合稱80號2樓等）建物委託原告洪平森代理出席系爭會議。

㈥洪平森於系爭會議進行中於討論第一案時提出被證3（109年度審訴字第162號卷，下稱審訴卷，第279頁），於討論第二案時提出被證4手稿紙表示異議（審訴卷第281頁）；李明色則未當場表示異議。

㈦被告於106年10月19日前未曾以書面向原告國城建設催繳管理費，在此之前大樓張貼積欠管理費住戶，均未曾公告國城建設所有系爭建物有欠繳管理費之情形，且自80年至107年歷屆區分所有權人會議，被告均未將系爭建物提報為欠繳管理費之列。被告事後請求原告國城建設繳納系爭建物之管理費案件，經系爭高院判決被告勝訴確定。

㈧系爭建物自興建完成後，即提供予系爭大樓住戶作為韻律教室、圖書室、撞球室使用，至88年5月間歸還原告國城公司。

四、兩造爭執事項：

㈠原告黃琬琪有無提起本件訴訟之真意？
㈡原告黃琬琪部分有無民事訴訟法第191 條第2 項所定情事，而視為撤回其訴？
㈢原告洪平森於系爭會議所為異議，效力是否僅及於如附表所示第一案決議？
㈣承上，原告洪平森於系爭會議所為異議之效力是否及於國城建設？
㈤原告黃琬琪是否委託國城建設出席系爭會議？是否因國城建設未當場異議而不得訴請撤銷系爭決議？
㈥原告國城建設、洪平森以「系爭通知未載明議案內容」為由，依大廈條例第1 條第2 項、第30條第1 項及民法第56條規定請求撤銷系爭決議？
㈦原告黃琬琪以「未受通知」、「系爭通知未載明議案內容」為由，依大廈條例第1 條第2 項、第30條第1 項及民法第56條規定請求撤銷系爭決議？
㈧原告國城建設備位請求確認如附表第二案所示決議有無理由？

五、得心證之理由：

㈠原告黃琬琪有無提起本件訴訟之真意？

1.按當事人或代理人應於書狀內簽名或蓋章。其以指印代簽名者，應由他人代書姓名，記明其事由並簽名。民事訴訟法第117 條定有明文。又書狀應由當事人簽名或蓋章，乃在證明該書狀係出於本人之意思；而當事人之真偽，法院應依職權調查，如冒用他人姓名提起訴訟者，應以其訴為不合法而駁回之（最高法院81年度台抗字第53號裁判要旨參照）。由此可知，書狀應由當事人或代理人簽名或蓋章，旨在確認該狀內容係出於本人之意思，避免偽冒，初無必由本人親自簽名、蓋章之意。查，本件起訴狀具狀人欄位蓋有「黃琬琪」之印文（審訴卷第19頁），為被告所不爭執，且黃琬琪尚於109 年11月2 日出具聲明書表示：其因未收受系爭會議開會通知，不知要調漲管理費，故決定與姨丈洪平森及國城建設一

起提出本件撤銷會議決議訴訟，而且都在看過狀紙內容後，才請姨丈使用本人交給阿姨保管的印章，在民事起訴狀、民事準備㈠狀及民事準備㈡狀上代替本人蓋章等語（本院卷二第89頁），可知本件起訴狀之「黃琬琪」印文係黃琬琪授權同案原告洪平森所蓋用。雖被告猶指上開聲明書未經駐外單位認證，難認係黃琬琪所出具云云，惟揆諸該聲明書上之「黃琬琪」簽名，及業經駐布里斯本台北經濟文化辦事處證明為黃琬琪本人簽名之民事委任書（本院卷二第37頁）上之「黃琬琪」簽名字跡，該二簽名之筆劃、筆順及運筆方式，以肉眼觀察比對多所相符，僅字跡係端正或潦草稍有區別，已可認該聲明書上之「黃琬琪」簽名應係其本人所為，參以該聲明書亦先行以照片檔傳送之方式，透過黃琬琪所委任之洪儀婧律師以109 年11月5 日民事呈報狀（本院卷二第85頁至第87頁）提出，亦可排除有遭他人偽冒之可能，被告徒以該聲明書未經認證而否認係黃琬琪本人所為云云，尚無可採。

2.據上調查，本院認原告黃琬琪雖於本件起訴時尚旅居國外，惟可確認起訴狀上之「黃琬琪」印文係其授權洪平森所蓋用，黃琬琪當具有提起本件訴訟之真意。

㈡原告黃琬琪部分有無民事訴訟法第191 條第2 項所定情事，而視為撤回其訴？

按當事人兩造無正當理由遲誤言詞辯論期日者，除別有規定外，視為合意停止訴訟程序。如於四個月內不續行訴訟者，視為撤回其訴或上訴。前項訴訟程序停止間，法院於認為必要時，得依職權續行訴訟，如無正當理由兩造仍遲誤不到者，視為撤回其訴或上訴。民事訴訟法第191 條定有明文。查，本院於109 年7 月8 日行言詞辯論程序，開庭通知書送達黃琬琪指定之地址（高雄市○鎮區○○○路○ 號11樓）後，黃琬琪屆期無正當理由未到庭，被告因此亦拒絕辯論而視為未到，依民事訴訟法第191 條第1 項前段規定視為合意停止訴訟。復經本院依職權續行訴訟並訂109 年8 月26日行言詞辯論程序，原告黃琬琪即於同年7 月30日委任洪儀婧律師代

理本件訴訟，有民事委任書附卷可考（本院卷二第9頁），並經洪儀婧律師於109年8月26日言詞辯論時陳明：「民事委任狀是黃琬琪從澳洲寄過來的；寄出時間為109年7月1日，因疫情關係，到達的時間有比較慢。委任狀上的日期是我收到後才填載上去的，但是簽名確實是黃琬琪簽好寄來的。」等語（本院卷二第15頁），堪認黃琬琪至遲已於109年7月30日委任洪儀婧律師為代理。被告雖爭執上開民事委任書非黃琬琪所親簽，惟經本院當庭勘驗該民事委任書及前揭我國駐外單位所證明為黃琬琪本人簽名之民事委任書（本院卷二第37頁）上之「黃琬琪」簽名字跡，該二簽名之筆劃、筆順、神韻等書寫風格並無二致（本院卷二第58頁），復參諸前開駐外單位證明文件暨所證明之委任書，係經洪儀婧律師於109年8月25日具狀提出（本院卷二第33頁至第37頁），益徵黃琬琪確有委任洪律師之事實。則洪儀婧律師既於109年7月30日受有委任，且於109年8月26日合法代理黃琬琪出庭，黃琬琪自無二次遲誤言詞辯論期日情事，被告抗辯原告黃琬琪之訴應適用民事訴訟法第191條第2項規定視為撤回云云，自有未合。

㈡原告洪平森於系爭會議所為異議，效力是否僅及於如附表第一案所示決議？

1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真意，乃在兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、社會通念、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則。

2.第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。民法第56條第1項定有明文。其立法理由謂：「本條原第一項關於總會之召集程序或決議方法違法者，應非無效而為得訴請

撤銷，但曾經出席總會並對召集程序或決議方法，未當場表示異議之社員，自無許其再行訟爭之理。爰修正第一項前段並增設但書規定，以資限制」。由此可知，民法第56條第1項但書旨在限制已出席而未曾對於召集程序或決議方法違法為異議之人，不得事後復行提起撤銷決議之訴，至對異議方法及效力範圍則未有明文規範。本件原告洪平森主張其於系爭會議第一案討論時，已就系爭通知未載明議案內容之程序瑕疵問題為異議，故其異議效力自不以第一案為限乙節，為被告所否認，並抗辯洪平森僅在系爭會議第一案討論時提出被證3（審訴卷第279頁）手稿內容為異議，於其他議案討論時，或未提出異議，或僅提出個人意見（即被證4手稿紙內容），不生異議效力云云。查，依原告洪平森於系爭會議第一案討論時所提：「本次區權會並無急迫情事且非臨時會，依大廈條例規定必須書面載明開會內容通知各區分所有權人。但本次區權會開會通知邀請函會議程序第4點僅寫"提案討論"，而修改規約是重大議案，更需要讓受○○○區○○○○○道要規約的修改內容，才能決定要不要到場表達意見，因此本次區權會開會通知召集程序有瑕疵，本案應不許討論，對此案表示異議，要求記載於會議記錄」之書面內容，已表明因系爭通知未依大廈條例規定載明開會內容，故系爭會議之召集程序有瑕疵之旨，且既謂召集程序存有未載明議案內容之瑕疵，其異議之對象衡情自非僅針對特定議案而言（至事後僅請求撤銷與其利害相關之決議案，則屬另事）；其聲明內容所舉第一案規約修改部分，或因該案影響區分所有人之權益較鉅，故以之突顯所指程序瑕疵確有不當之處，此觀其謂：「．．．修改規約是重大議案，『更』需要讓受○○○區○○○○○道要規約的修改內容．．．」等語自明。是原告洪平森主張其所為召集程序瑕疵之異議，效力及於全部議案乙節，自屬可採。被告以洪平森僅在系爭會議第一案討論時提出上開異議，效力不及他案云云，則無可採。

㈣承上，原告洪平森於系爭會議所為異議之效力是否及於國城

建設？

按各專有部分之區分所有權人有一表決權。大廈條例第27條第1項前段定有明文。故各區分所有權人所為撤銷決議之訴是否合法正當，自應各別審視判斷，縱數專有部分同屬一人所有，亦同。查，國城建設就其所有58號1樓建物係委任訴外人李明色代理出席系爭會議，另就80號2樓等建物則委託原告洪平森代理出席系爭會議等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈤）。惟本件原告非僅就58號1樓建物提起本件撤銷之訴，已據原告陳明在卷（本院卷二第19頁），並細譯其起訴狀內容亦無限定以58號1樓建物所有權人身分提起本件撤銷訴訟之意，故縱國城建設委任之訴外人李明色未於系爭會議中異議，依前說明，亦僅使國城建設不能以58號1樓區分所有權人地位提起本件撤銷之訴而已，至國城建設另以80號2樓等其他建物所為撤銷訴訟，則無影響。職故，國城建設既就80號2樓等建物另委任洪平森出席，則洪平森於系爭會議所為異議效力應及於國城建設，國城建設就80號2樓等建物提起撤銷決議之訴部分，自無違反民法第56條第1項但書之規定。被告抗辯國城建設既同時委任李明色及洪平森出席系爭會議，則其等應共同異議始生效力云云，尚屬無據，不足為取。

㈤黃琬琪是否委託國城建設出席系爭會議？是否因國城建設未當場異議而不得訴請撤銷系爭決議？

查，被告抗辯黃琬琪有委託國城建設出席系爭會議之論據，無非以其所有76號2樓建物之103年度管理費由國城建設繳納，104年區分所有權人會議開會時記載應出席者為國城建設，國城建設並於委託書上蓋公司大小章，委託第三人許鈊彬出席，且105、107年之區分所有權人會議亦皆由原告洪平森於出席簿上親自簽名，並由國城建設領取當次之出席費用等節為據，惟被告所舉上開各情，均係系爭會議前之其他年度所發生，要與系爭會議無涉，自不能以此推論黃琬琪有概括授權委託國城建設代理出席系爭會議之事實，此由黃琬

琪於其聲明書所陳：「．．．除了能確定去年（即108 年）的區權會，因為本人根本不知道要開會，所以沒有請阿姨（即國城建設負責人蔡麗環）或姨丈（洪平森）派人代理出席，其餘年度實在沒辦法憑記憶確認。但簽到簿上如果有出席簽到，應該就是本人當年有請阿姨或姨丈派人簽到。」等語（本院卷二第89頁）意旨，可知其係在接獲通知後，再逐年委請蔡麗環或洪平森代理出席，而無概括授權之意，暨洪平森固曾於系爭會議簽到簿76號2 樓建物之欄位簽名，然復即塗銷等情（審訴卷第338 頁），交互以觀，益徵明確。是被告徒以前情抗辯黃琬琪有概括委任國城建設出席系爭會議乙節，難謂已盡舉證之責，自非可取，並其據此主張黃琬琪因國城建設代理出席而未當場異議，故不得提起撤銷之訴云云，亦無可採。

㈥原告國城建設、洪平森以「系爭通知未載明議案內容」為由，依大廈條例第1 條第2 項、第30條第1 項及民法第56條規定請求撤銷系爭決議，有無理由？

按區分所有權人會議，應由召集人於開會前10日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。大廈條例第30條第1 項前段定有明文。依此，上開規定雖要求召集人應於開會前10日以書面載明「開會內容」，通知各區分所有權人，然對開會內容究應載明至何程度，是否應包括議決事項之內容，則無明確規範，故原告逕援此主張被告在系爭通知不能僅列載「提案討論」，而尚應將各項提案內容予以載明，尚屬無據。倘再對照大廈條例第30條第2 項：「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」之規定，亦僅就「管理委員之選任事項」有明文應在開會通知載明並公告，且不得以臨時動議提出，益證大廈條例第30條第1 項前段規定尚無要求開會通知亦須記載議案內容，且被告除於系爭通知列有「提案討論」外，亦於系爭會議開會前公告系爭會議之議案內容於中庭佈告欄及各棟電梯內，為原告所不爭（見不爭執事項㈣），堪予認定，故亦足使區分

所有權人可得事前了解議案內容而預為決定是否出席，此種於開會通知載明有「提案討論」，並輔以公告該議案詳細內容之方式，亦與單純僅行公告程序有別，亦不能謂存有大廈條例第30條第1項後段之瑕疵。職此，原告以被告未在系爭通知載明提案內容而有召集程序之瑕疵，進而請求撤銷系爭決議乙節，尚無可採。

㈦原告黃琬琪以「未受通知」、「系爭通知未載明議案內容」為由，依大廈條例第1條第2項、第30條第1項及民法第56條規定請求撤銷系爭決議，有無理由？

1.按大廈條例第30條第1項就開會通知之方式並無明文，本不拘泥於何種方式，解釋上以開會通知達到各區分所有權人之得支配範圍，而置於該區分所有權人隨時可了解其內容之客觀狀態時，即符合開會通知之旨趣。查，黃琬琪自承其長年旅居澳洲，如果阿姨即國城建設負責人蔡麗環有電話通知要開會，即會請阿姨或姨丈（即洪平森）派人代理出席等語，有前開聲明書在卷可考（本院卷二第98頁），可知黃琬琪應有委託國城建設法定代理人或原告洪平森在臺幫忙代受系爭大樓區分所有人會議之通知（惟此與黃琬琪有無概括授權代理出席係屬二事）。又國城建設及洪平森同為區分所有權人，應認系爭通知到達國城建設負責人蔡麗環或洪平森時，黃琬琪即可隨時了解開會通知之內容，依上說明，已符開會通知之旨趣，至黃琬琪有無主動詢問或受告知開會內容，則非所問。是原告黃琬琪主張其未受通知云云，即非可採。

2.再系爭通知縱未列載提案內容，亦不足構成召集程序瑕疵，已為本院認定如前，故原告黃琬琪以「系爭通知未載明議案內容」為由，請求撤銷系爭決議部分，亦屬無據，不應准許。

㈧原告國城建設備位請求確認如附表第二案所示決議有無理由？

1.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，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號裁判要旨參照）。原告國城建設備位聲明主張其為系爭大樓區分所有權人之一，該大樓區分所有權人會議所為如附表第二案所示決議無效等情，既為被告所否認，原告國城建設主觀上認其因受該決議拘束致其法律上地位有不安之狀態即屬存在，而此種不安之狀態得以確認判決將之除去，依前述說明，應認原告國城建設提起本件訴訟有確認利益。被告固抗辯國城建設有無繳納管理費用義務，業經系爭高院判決判令國城建設應給付管理費確定在案，是不論有無上開決議，國城建設皆有繳納管理費之義務，國城建設訴請確認該決議無效，自無確認利益云云。惟系爭高院判決僅就該案起訴（107 年8 月17日起訴繫屬本院）前5 年期間之管理費應否由國城建設繳納為審理，然如附表第二案所示決議尚向將來確認國城建設亦有繳納管理費用之義務，兩者容有不同，自難謂國城建設無提起本件確認訴訟之利益，被告所辯此節，自無足採。

2. 第按專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。又公寓大廈應設置公共基金來源之一即為區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。大廈條例第10條第1 項、第18條第1 項第2 款分別定有明文。可知專有部分、約定專用部分之管理係由各區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用，且區分所有權人得依區分所有權人會議決議繳納之。

3. 查原告國城建設為系爭建物所有人，依前揭規定本有就其專有部分繳納管理費之義務。且管理費之繳納與否及方式，應由區分所有權人會議決議之，已如前述，而觀如附表第二案所示決議，旨在確認系爭大樓從未召開區分所有權人會議決

議免除國城建設或其他區分所有權人管理費繳納義務，而提請與會住戶表決國城建設是否應依法繳納管理費，有系爭會議第二案之會議記錄可考（審訴卷第30頁、第31頁），並未見有何權利濫用之情。至國城建設主張被告自88年至107 年期間，未曾將國城建設列入區分所有權人會議應到人數，亦未將系爭建物提報為欠繳管理費之列，且106 年10月19日前未曾以書面向國城建設催繳管理費等情，固為被告所不爭（見不爭執事項(七)），然此不過系爭大樓區分所有人會議將來若決議請求管理費時，其請求權時效是否罹於短期時效消滅之問題（民法第126 條規定參照），倘再參諸實務上催繳管理費多由「管理委員會」為之（大廈條例第21條規定參照），則能否以國城建設多年未受催討之情，即謂系爭大樓「區分所有權人」已有免除繳納之意思，當屬有疑。是國城建設以其已生正當信賴，主張系爭大樓區分所有權人所為上開決議，與誠實信用方法有違乙節，尚屬無據。

4.再按公寓大廈專有部分之無權占有人，應遵守依本條例規定住戶應盡之義務。無權占有人違反前項規定，準用第21條、第22條、第47條、第49條住戶之規定。大廈條例第24條第2項、第3 項定有明文。可知上開準用規定僅針對「專有部分」之無權占有人而設，然本件原告國城建設既係主張系爭建物「約定專用部分」遭不特定住戶無權占有使用中，自無上開規定之適用，是國城建設以被告違反大廈條例第24條第2項規定為由，主張如附表第二案所示決議無效云云，自無可採。

六、綜上所述，原告依民法第56條第1 項規定請求撤銷系爭決議，及原告國城建設備位依民法第56條第2 項規定請求確認如附表第二案所示決議無效，均無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後認均無礙判決之結果，爰不予一一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，應依民事訴訟法第78條

、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　20　　日

民事第一庭　法　官　蔣志宗

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　　2　　月　　22　　日

書記官　林雯琪

附表	
案別	系爭會議決議通過之內容
第一案	㈠修訂系爭大樓規約第12條第4款：「管理費以足敷本規約第十三條第二款開支為原則，其訂定、調整、收取及支付等細則由管理委員會研訂並經區分所有權人會議過半數同意，公佈後始生效力。」 ㈡修訂系爭大樓規約施行細則第二條第2項第⑻款第d目：「鼓勵出席每一次區分所有權人會議，經費上限143,000元。（每戶500元x 286戶＝143,000元），發放方式授權委員會以適當方式辦理。」
第二案	確認建安街62號地下一樓建物之區分所有權人應如同其他區分所有權人，於過往（包含提供大樓使用期間）及以後皆須繳納管理費用。
第四案	管理費由一坪30元調漲至40元。