

區分所有權人會議決議程序 瑕疵之效力*

黃 健 彰**

要 目

壹、引 言	參、不得訴請撤銷決議之情形
貳、得類推適用總會決議程序瑕疵效力之基本規定	一、程序瑕疵違反之事實非屬重大且於決議無影響
一、實務、學說見解與修正草案規定	(一)實務見解
二、本文分析	(二)本文分析

DOI : 10.3966/102398202017090150001

* 本文部分內容曾發表於2015年6月6日財團法人民法研究基金會主辦之民法研討會與2016年4月29-30日東吳大學法學院主辦之兩岸四地民法論壇——第十四屆兩岸四地民法典學術研討會。前一研討會紀錄（不含論文），參閱黃健彰等，區分所有權人會議決議瑕疵之效力——民法研討會第七十六次研討會會議紀錄，法學叢刊，245期，頁119-142，2017年1月。感謝此二研討會主持人謝在全教授及成永裕教授、研討會其他參加討論人與期刊匿名審查人提供寶貴意見，並感謝科技部專題研究計畫（106-2410-H-305-032-）與臺北大學鼓勵教師組織研究團隊經費補助，以及陳柏全、李永堃、鄧文明、黃柏榮等研究生協助研究。

** 臺北大學教學發展中心主任暨不動產與城鄉環境學系教授，中正大學法學博士。

投稿日期：一〇五年九月二十一日；接受刊登日期：一〇六年四月二十八日

責任校對：林嘉瑛

二、對程序瑕疵未當場表示異議

(一)得類推適用民法第五十六條第一項但書規定

(二)區分所有權人未出席會議

三、訴請撤銷決議有其他違反誠信原則之情形

肆、結 論

摘 要

有程序瑕疵的區分所有權人會議決議效力，涉及每一區分所有權人的權益與決議的穩定性，是理論與實務上的重要問題。本文先總說其效力，再分別針對「區分所有權人會議決議程序瑕疵違反之事實非屬重大且於決議無影響」、「對區分所有權人會議決議程序瑕疵未當場表示異議」與「區分所有權人訴請撤銷決議有其他違反誠信原則的情形」，分析有程序瑕疵的區分所有權人會議決議效力。本文著重於成本效益分析與相關當事人的利益衡量，就既有的學說、實務見解及修正草案予以回應，並提出解釋論與立法論上的建議。

本文以為，區分所有權人會議決議召集程序或決議方法，違反法令或規約時，區分所有權人得於決議後三個月內訴請法院撤銷其決議；區分所有權人對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不得訴請撤銷。如程序瑕疵的情形非屬重大且於決議無影響，則法院得駁回撤銷決議之訴。

關鍵詞：區分所有權人會議決議、程序瑕疵、違反之事實非屬重大、於決議無影響、當場表示異議、誠信原則

壹、引言

公寓大廈（區分所有）已是現代社會中都市人主要居住房屋型態，公寓大廈管理條例也有「住宅憲法」或「居住憲章」之稱，而公寓大廈管理條例第一條第二項規定：「本條例未規定者，適用其他法令之規定。」實務上就該條項規定的適用，相當重要者即為「區分所有權人會議決議瑕疵（違法）的效力」。¹按區分所有權人會議是區分所有權人團體的最高意思決定機關²，其會議決議瑕疵的效力為何，至關重要。區分所有權人會議決議的瑕疵，有程序瑕疵與實體瑕疵之分，程序瑕疵是指召集程序或決議方法違反法令或規約，實體瑕疵是指內容違反法令或規約，而本文探討的是程序瑕疵的效力。應說明者，「無召集權人召開的區分所有權人會議決議」、「未達定足數或多數決的區分所有權人會議決議」，由於其效力與其他程序瑕疵的效力可能不同，故不在本文論述範圍，容另文探討。

公寓大廈管理條例現行條文並未規定有程序瑕疵之區分所有權人會議決議的效力為何，而該問題的處理，涉及公寓大廈管理的安定性、區分所有權人會議決議的穩定性、各區分所有權人的權益與程序正義，且此問題為公寓大廈管理條例修正草案的重點之一³，

¹ 本文探討的議題中，如上級法院未明確表示見解，則援引下級法院裁判。

² 參閱林信和，社區管理委員會締結大廈管理維護契約之法律性質——法定代理？第三人利益契約？抑或僅為指示給付關係，月旦法學教室，61期，頁10，2007年11月；陳明燦，公寓大廈管理委員會之定性與相關問題——簡評最高法院98年度台上字第572號判決，載：土地法——理論與實務，頁94，2014年8月，2版。

³ 本文引用的公寓大廈管理條例修正草案為：營建署，公寓大廈管理條例修正草案，內政部網站，http://www.moi.gov.tw/chi/chi_Act/Act_detail.aspx?pages=1&search_d1=YYY-MM-DD&search_d2=YYY-MM-DD&sn=136，最後瀏覽日：

但過去文獻不多，此議題殊值探討。

關於有程序瑕疵之社團法人總會決議的效力，民法第五十六條第一項規定：「總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後三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。」關於有程序瑕疵之股份有限公司股東會決議的效力，公司法第一八九條規定：「股東會之召集程序或其決議方法，違反法令或章程時，股東得自決議之日起三十日內，訴請法院撤銷其決議。」第一八九條之一規定：「法院對於前條撤銷決議之訴，認為其違反之事實非屬重大且於決議無影響者，得駁回其請求。」在解釋適用上，關於有程序瑕疵之區分所有權人會議決議的效力，涉及是否應適用或類推適用上開民法第五十六條第一項關於總會決議程序瑕疵效力的規定，以及是否在何種情形應類推適用上開公司法第一八九條之一關於撤銷股東會決議限制的規定，現有見解並未一致而有爭議。相關民法與公司法的學說、實務見解有無參照的餘地，於總會、股東會、區分所有權人會議的情形是否相似，均待研求。另外，民法第一四八條第二項規定：「行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」區分所有權人訴請撤銷區分所有權人會議決議，有無因為直接適用該條規定而應予駁回的情形，亦有研究的空間。

由於召開區分所有權人會議需要成本，且區分所有權人會議決

2016年9月17日。此為2013年送立法院審查版本，為目前得查詢到的行政院版修正草案最新版本。修正草案刪除前述第1條第2項規定，修正說明提到：「本條例與其他法律之適用順序關係需個案判斷，不因第二項規定而取得相對於其他法律之特別地位，爰依現行法制作業體例，刪除現行條文第二項。」修正草案第35條第1項規定：「區分所有權人會議決議內容違反法令或規約規定者，無效；其決議非由本條例規定召集人召開作成者，亦同。」修正草案第35條第2項規定有程序瑕疵之區分所有權人會議決議的效力，詳後述。

議對各區分所有權人的權益影響甚大，故本文著重於成本效益分析與相關當事人的利益衡量，就學說、實務見解及修正草案予以回應，提出解釋論與立法論上的建議，並希望能作為修正草案再加以修正的參考。

本文第貳部分先探討有程序瑕疵之區分所有權人會議決議的效力，得否類推適用民法第五十六條第一項本文關於總會決議程序瑕疵效力之基本規定。第參部分進一步分別研究三種不得訴請撤銷決議的情形，並進行個案探討；由於本文將探討「撤銷區分所有權人會議決議之訴，如得類推適用公司法第一八九條之一，是否仍有必要類推適用民法第五十六條第一項但書」的問題，故第參部分先分析「區分所有權人會議決議程序瑕疵違反之事實非屬重大且於決議無影響」的情形，再論述「區分所有權人未當場表示異議」的情形，最後研究「區分所有權人訴請撤銷決議有其他違反誠信原則的情形」。第肆部分則總結全文，提出本文結論。

貳、得類推適用總會決議程序瑕疵效力之基本規定

關於有程序瑕疵之區分所有權人會議決議的效力，現行法並未明文規定，而得否類推適用民法第五十六條第一項本文關於社團總會決議程序瑕疵效力之基本規定？以下先整理實務、學說見解與修正草案規定，再提出本文分析。

一、實務、學說見解與修正草案規定

關於有程序瑕疵之區分所有權人會議決議的效力，最高法院判決認為應適用或類推適用民法第五十六條第一項關於有程序瑕疵之

社團總會決議的規定⁴，亦即區分所有權人會議決議召集程序或決議方法，違反法令或規約時，區分所有權人得於決議後三個月內請求法院撤銷其決議。

而高等法院法律座談會亦曾討論：公寓大廈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情事時，該決議之效力為何？

甲說：無效說。公寓大廈管理條例未規定之事項，適用其他法令之規定，公寓大廈管理條例第一條第二項定有明文，是該條例就區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時之效力既未規定，自應依民法第七十一條之規定，認為無效。（參照臺灣臺中地方法院九十一年度豐小字第四八一號判決）

乙說：得撤銷說。(一)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。(二)民法第五十六條第一項規定……，此賦予當場表示異議之社員向法院提起撤銷訴訟之訴權，已充分平衡決議之安定性與社員異議之權利，而觀諸區分所有權人會議之性質與民法社團均屬人的結合，有其相似性，在民主精神與法人自治之基礎下，自應類推適用民法前開關於社團總會決議之規定。

研討結果（表決結果）：實到五十九人，採甲說五票，採乙說

⁴ 最高法院92年度臺上字第2517號民事判決、最高法院94年度臺上字第1256號民事判決、最高法院97年度臺上字第1562號民事判決、最高法院98年度臺上字第1692號民事判決、最高法院102年度臺上字第239號民事判決認為應適用該條規定，最高法院93年度臺上字第2347號民事判決認為是類推適用。

四十九票。⁵

學說上亦認為區分所有權人會議決議的程序瑕疵，應適用或類推適用民法第五十六條第一項關於有程序瑕疵之社團總會決議效力的規定；⁶該次區分所有權人會議如係召集程序違法者，撤銷其全部決議；如係決議方法違法者，則僅撤銷該特定決議之事項。⁷關於程序瑕疵得訴請撤銷的理由，民法文獻上就社團總會決議提到，該條第一項決議，縱有程序上違法，為事屬小疵，並不嚴重，斯乃民法第七十一條但書所定，其規定並不以之為無效者之例外情形。⁸按一九八三年修正施行的民法第五十六條第一項規定，本係參考公司法第一八九條有關股份有限公司股東會決議瑕疵的規定，⁹而進一步說明公司法此條規範意旨的公司法文獻較多，可為參考。公司法學者提到：公司法之所以不適用民法一般原則的規定而另設規定，是因此一決議可能已發生各種社團上或交易上的法律效果，以保護股東及公司債權人，¹⁰並維護公司營運安定性¹¹。學者進一步提到：程序瑕疵屬輕瑕疵，則衡量人數眾多的股東會開會

⁵ 臺灣高等法院暨所屬法院92年法律座談會民事類提案第1號，2003年11月26日。

⁶ 吳光明，公寓大廈管理委員會之地位，月旦法學雜誌，249期，頁116-135，2016年2月，認為應適用該條規定。謝在全，民法物權論（上），頁274，2014年9月，修訂6版；鄭冠宇，民法總則，頁172，2016年8月，3版；林更盛，總會決議之撤銷，台灣本土法學雜誌，45期，頁123-124，2003年4月，認為是類推適用。

⁷ 溫豐文，論區分所有權人會議，法令月刊，46卷11期，頁11，1995年11月。

⁸ 黃陽壽，民法總則，頁150，2013年9月，3版。

⁹ 參閱民法第56條修正理由。而公司法該規定係仿日本立法例，參閱柯芳枝，公司法論（上），頁248，2015年7月，修訂9版。

¹⁰ 參閱同前註，頁247。

¹¹ 參閱廖大穎，公司法原論，頁228，2016年2月，增訂7版。

所需的人力、物力成本與治癒輕瑕疵的利益相比較，若逕認此類瑕疵皆為無效，顯然有失平衡；¹²程序瑕疵的判定往往因時間經過而生困難，故公司法基於法確實性的要求不使之當然無效。¹³

關於有程序瑕疵之區分所有權人會議決議的效力，公寓大廈管理條例修正草案第三十五條第二項本文規定：「區分所有權人會議召集程序或決議方式，違反本條例或規約規定者，區分所有權人得於決議後三個月內，訴請法院撤銷其決議。」修正說明即提到係參照民法第五十六條第一項規定。

二、本文分析

民法第五十六條第一項本文固然可認為是民法第七十一條但書「其規定不以之為無效」的例外情形。而所謂「例外從嚴解釋」並非絕對，例外規定是否從嚴解釋適用的關鍵仍在於法律規範目的與相關當事人的利益衡量。¹⁴因此，不應該僅因為「例外從嚴解釋」，而就當然認為民法第五十六條第一項本文不得擴張解釋或類推適用於區分所有權人會議決議，而應有進一步的說理。本文以為，總會決議與區分所有權人會議決議的程序瑕疵不當然均是前述學說提到「事屬小疵，並不嚴重」，例如未通知社員或區分所有權人開會，其出席會議的權益被侵害，至少對該社員或區分所有權人

¹² 參閱許惠峰、陳昱龍，股東會決議瑕疵法律效果之經濟分析，全國律師，17卷2期，頁85-86，2013年2月。

¹³ 參閱柯芳枝，同註9，頁247-248；王文宇，公司法論，頁389，2016年7月，5版。

¹⁴ 在美國，法院傳統上是從嚴解釋例外規定，但法院目前通常較傾向依立法目的（*legislative intent*）或法條文義（*statutory meaning*）解釋例外規定，並非推定應從嚴解釋之，*see* NORMAN J. SINGER & SHAMBIE SINGER, 2A SUTHERLAND STATUTES AND STATUTORY CONSTRUCTION § 47:11 (2015).

而言，難謂事屬小疵。但畢竟召開總會或區分所有權人會議有一定的成本，而總會或區分所有權人會議決議程序瑕疵只是在過程上發生的瑕疵，不如決議的實體內容將明顯向後發生法律效果（對社員或全體區分所有權人發生拘束力），且只損及社員、區分所有權人個人私益或社團、區分所有權人團體的利益，而非不特定多數人的公益，如社員或區分所有權人不爭執，則可維持決議的效力，故程序瑕疵的法律效果是得訴請撤銷，而非當然無效或不成立；再加上程序瑕疵的判定往往因時間經過而生困難的考量，故該撤銷訴權宜搭配除斥期間，以兼顧程序正義、各社員或區分所有權人的權益、公寓大廈管理的安定性、區分所有權人會議決議的穩定性。而有程序瑕疵之區分所有權人會議決議與社團總會決議的效力，有上述類似的利益狀態，故學說、實務上認為宜適用或類推適用民法第五十六條第一項本文的看法，以及公寓大廈管理條例修正草案第三十五條第二項本文規定，可資贊同。

就現行法的解釋適用而言，公寓大廈管理條例第一條第二項規定：「本條例未規定者，適用其他法令之規定。」該規定雖使用「適用」一詞，而公寓大廈區分所有權人團體有無權利能力，有不同見解¹⁵，但畢竟其並未為法人登記，即便認為有權利能力，與一般有登記的法人仍有不同，故現行法下，就解釋適用方法而言，以類推適用（而非直接適用）民法第五十六條第一項本文為宜。

¹⁵ 詳參黃立、陳立夫，公寓大廈或社區管理委員會得否登記為房地產所有人的問題，人與地，173期，頁7-9，1998年5月；陳聰富，民法總則，頁98-99，2016年2月，2版；陳聰富，非法人團體與法人的能力，載：中國法制比較研究論文集——二〇一三年（第十一屆）海峽兩岸民法典學術研討會，頁245-247，2015年2月；吳瑾瑜，公寓大廈共用部分修繕爭議之研究——兼論管理委員會之實體法地位，政大法學評論，133期，頁55-59、61-62，2013年6月。

參、不得訴請撤銷決議之情形

以下分別探討實務上提到不得訴請撤銷區分所有權人會議決議之三種情形：

一、程序瑕疵違反之事實非屬重大且於決議無影響

如區分所有權人會議召集程序或決議方法雖有瑕疵，但違反之事實非屬重大且於決議無影響，法院得否參照（類推適用或舉重明輕）前述公司法第一八九條之一規定，駁回原告之撤銷訴訟？以下先整理實務見解，再提出本文分析。

（一）實務見解

判決中就此的見解大致有三類：1. 一般性地否定參照公司法第一八九條之一規定；2. 於個案中否定參照公司法第一八九條之一規定；3. 於個案中參照公司法第一八九條之一規定。整理如下：

1. 一般性地否定參照公司法第一八九條之一規定

臺灣高等法院九十九年度上字第七三〇號民事判決與另案臺灣高雄地方法院一〇三年度雄簡字第一〇八七號民事判決¹⁶均謂：「公司法係規範營利社團法人之法律，而公寓大廈區分所有權人會議並非營利組織，二者性質不同；且區分所有權人會議之召集程序及決議方法，攸關各區分所有權人之權益，各區分所有權人均就其登記之區分所有物擁有獨一之表決權，要與股東會之決議僅在於計算各股東之股份數及表決權數有別，自不得類推適用，避免少數區

¹⁶ 本件當事人有提起上訴，但撤回上訴，參閱司法院網站，<http://jirs.judicial.gov.tw/FJUD/HISTORYSELF.aspx?SwitchFrom=1&selectedOwner=V&selectedCrmymy=103&selectedCrmid=%E9%9B%84%E7%B0%A1&selectedCrmno=001087&selectedCrtid=KSD>，最後瀏覽日：2016年9月17日。

分所有權人被排除參與區分所有權人會議，而讓部分區分所有權人壟斷社區資源及社區事務的安排。」且均因而認為不得類推適用公司法第一八九條之一規定。

2. 於個案中否定參照公司法第一八九條之一規定

臺灣高雄地方法院一〇一年度訴字第一七一號民事判決¹⁷：「於系爭決議不採上開『單記法』，而採每一區分所有權人按管理委員全部人數5人之人數而均有5票之方式選舉，難謂違反規約之事實非屬重大且於選舉結果無影響者，且與公司法第189條之1規定意旨不符，被告主張應類推適用云云……難以憑採。」

臺灣士林地方法院一〇三年度訴字第九二二號民事判決：「系爭會議即為該條例第13條、第14條之討論及表決，然同條例第30條第2項規定，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。由於拆除重建，牽涉到社區大樓拆除、重建，拆除費用、搬遷等事，茲事體大，對於區分所有權人之財產、居住自由等權利有直接、重大影響，其重要性程度遠勝於管理委員之選舉，是同條例第13條是否同意重建、第14條對於不同意重建決議又不出讓區分所有權者得訴請命出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分等事項，依舉輕以明重之法理，應於開會通知上載明，讓區分所有權人應事先思考、會議中充分溝通討論以形成決議，應不得以臨時動議提出。是系爭會議之召集程序確有違反同條例第30條及社區規約第6條之瑕疵。……開會通知必須有召集事由，係讓區分所有權人得以知悉與自身之利害關係，決定是否出席會議表達意見，與在場出席之人相互溝通、討論，影響決議內容，是系爭會議通知未提及同條例第13條、第14條等事項，致原告等未

¹⁷ 本件上訴審臺灣高等法院高雄分院102年度上字第58號民事判決駁回上訴（未提及公司法第189條之1）。

參與開次會議表達意見，嚴重影響原告之權利，業如前述，難謂瑕疵非謂重大，是本件並無類推適用公司法第189條之1之情形。」¹⁸

應注意者，上開二判決並未一般性地認為「如程序瑕疵違反之事實非屬重大且於決議無影響，亦不得參照公司法第一百八十九條之一規定而駁回撤銷訴訟」，而僅是於個案中否定參照該規定。

3. 於個案中參照公司法第一八九條之一規定

臺灣板橋地方法院九十五年度訴字第二二一二號民事判決：「一般公寓大廈區分所有權人之人數非少，且其組織較一般公司或社團法人鬆散，區分所有權人會議之召集不易，設如認各區分所有權人均得以他區分所有權人受通知之瑕疵動輒提起撤銷區分所有權人決議之訴，顯不利於公寓大廈事務之運作管理，另參酌公司法第189、第189條之1……之意旨，應認本件原告亦不得以鄭○輝等3人未收受開會通知為由，請求撤銷系爭區分所有權人會議之決議，方符事理之平。」

臺灣板橋地方法院九十七年度訴字第一九六號民事判決¹⁹：「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……，公寓大廈管理條例第30條第1項著有明文。……。而公司為營利事業團體，區分所有權人會議僅係由一般住戶組成，公司對於決議程序之注意能力自較區分所有權人會議為高，因此，注意能力較高之公司違反事由屬重大且於決議無影響者，法院既得駁回撤銷決議之訴，依舉重以明輕之法理，區分所有權人會議之召集程序雖有違法，但違反之事由非屬重大且於決

¹⁸ 判決中的「開次會議」應為「該次會議」之誤。

¹⁹ 本件當事人於上訴臺灣高等法院時和解，參閱司法院網站，<http://jirs.judicial.gov.tw/FJUD/HISTORYSELF.aspx?SwitchFrom=1&selectedOwner=V&selectedCrmmy=097&selectedCrmid=%E8%A8%B4&selectedCrmno=000196&selectedCrtid=PCD>，最後瀏覽日：2016年9月17日。

議無影響者，法院自得類推適用公司法第187條之規定，駁回撤銷區分所有權人會議決議之訴。……原告收受區分所有權人會議通知書距區分所有權人會議開會之日尚有5日，被告違反之事由尚非屬重大，且應出席之戶數為207戶，實際出席戶數為125戶，同意該次決議人數為118戶，已據兩造所不爭執，縱令尚有其他住戶因於會議前5日內收受開會通知書，致無法參加該次會議，惟同意決議之住戶既為118戶，已超過全部住戶207戶之1/2，則該次會議之決議仍會通過，被告召集程序違反法令對於決議之結果自不生影響，自應由本院依前揭規定駁回原告撤銷決議之訴。」²⁰

臺灣臺中地方法院九十七年度訴字第二〇七一號民事判決：「本院審酌公寓大廈社區之管理事務，多屬區分所有權人間管理住家生活大樓之自治事務，區分所有權人未必對法律知悉熟稔，……縱被告召集前揭會議於通知程序若有瑕疵，因前揭會議召集原因及實際參與開會人數及表決情形，本院審酌系爭大樓區分所有權人僅有21人，前揭會議分別有18人、16人參加開會，並做成決議，而會議召集原因又是因系爭大樓原告對於頂樓使用權之爭議事項，故縱有通知之程序瑕疵亦非屬重大，且對前揭會議決議之作成不生影響，故類推適用公司法第189條之1規定，本院仍應駁回原告撤銷前揭會議決議之請求」。

臺灣基隆地方法院一〇三年度訴字第一號民事判決：「公寓大廈之區分所有權人容有上百人甚至上千人之可能，若區分所有權人會議決議之瑕疵情節輕微且不影響決議之形成，卻要求一有瑕疵即須撤銷決議，勢必將使公寓大廈須為相同事項重新召集區分所有權

²⁰ 該社區規約就區分所有權人會議決議的定足數與多數決，有別於公寓大廈管理條例第31條的原則性規定。又判決中的「公司法第187條」應為「公司法第189條之1」之誤。

人會議而耗費人力、物力，亦使公寓大廈之管理極易陷於不安定之狀態」。「按有瑕疵而得撤銷之股東會決議，經股東會另以相同之決議予以追認時，倘後一決議有效存在，則撤銷前一決議並無實益，如股東提起撤銷前一決議之訴，應認欠缺權利保護要件（最高法院92年度台上字第1043號判決意旨參照）。為維持公寓大廈管理業務之可運作性及安定性，並基於團體自治之原則，若區分所有權人嗣後再以區分所有權人會議追認前次有瑕疵之區分所有權人會議決議，則撤銷該有瑕疵之決議，亦應認為無實益。」「103年度第二次區分所有權人會議決議表示『贊成系爭會議為有效之會議』，與現狀並不相悖，實際上更寓有以該次決議追認102年度第二次區分所有權人會議決議效力之意，……是否存有撤銷之實益，即有可疑（即使撤銷系爭會議決議，重新召集區分所有權人會議，針對相同之議案重新表決，仍難以產生與原結論相異之表決結果）。」「公寓大廈管理條例第30條第1項要求區分所有權人會議開會前應於一定期間前以書面通知或公告之目的，在於使區分所有權人得事前評估是否出席並準備開會相關資料；……第一次開會流會後至102年11月30日系爭會議開會日之間，雖不足10日，惟尚有6日之時間，前後二次會議之開會通知均有載明相同之議案內容……，可供各區分所有權人事先了解議題、思考對各議題之具體意見或準備開會所需之資料，原告並曾親自到場參與系爭會議……應類推適用公司法第189條之1規定，認為並無撤銷系爭會議決議之必要」。「參酌被告在103年度召開區分所有權人會議時，各住戶在已得知原告以訴訟爭執102年度系爭會議決議之適法性之情況下，仍於開次會議中決議追認系爭會議決議之效力等情狀，更應考量兼顧大多數區分所有權人之意志及權益，而駁回原告撤銷之請求。」

(二) 本文分析

本文以下先說明有程序瑕疵之區分所有權人會議決議效力「不宜一般性地否定類推適用公司法第一八九條之一」，再說明「違反之事實非屬重大，且於決議無影響」的判斷，最後據以「評析前述相關判決」，藉此具體個案分析如何判斷是否類推適用公司法第一八九條之一。

1. 不宜一般性地否定類推適用公司法第一八九條之一

公司法第一八九條之一的增訂，是鑑於股東會程序瑕疵原因及程度間有不同；撤銷決議後，特別是如公司交易頻繁且金額龐大，回復原狀有時相當困難，且重行決議有時耗費大量人力、物力，損害大多數股東的權益。再者，時有職業股東干擾股東會議事，動輒提起撤銷之訴圖謀不當利益；既往即有面臨經營權爭奪的現任經營者，刻意扣留己方股東極少數的股東會召集通知，預留一旦董監選舉結果對己方不利時，即由該等股東主張未收到通知，而提起撤銷之訴，故參酌日本法，增訂該條文以防止撤銷之訴遭濫用。²¹

如前所述，有程序瑕疵之區分所有權人會議決議的效力，得類推適用民法第五十六條第一項規定，而民法該條項規定係參考公司法有關股份有限公司股東會決議程序瑕疵的規定。學者進一步認為公司法第一八九條之一立意甚佳，但民法未能適時作相同修正，又同一情事應適用同一法則，故公司法該條得類推適用於民法第五十六條第一項的情形²²。

²¹ 綜合參閱王文字，同註13，頁392；林國全，法院駁回撤銷瑕疵股東會決議請求之裁量權／最高法院九八台上—〇四七，台灣法學雜誌，153期，頁194，2010年6月1日。應注意者，柯芳枝，同註9，頁252，提到的當初參酌之日本商法第251條已刪除，取而代之的會社法第831條第2項有類似規定。

²² 林誠二，社團總會決議之不成立與撤銷，月旦法學教室，157期，頁14，2015年11月。

修正前民法第七九九條關於區分所有的規定係仿日本民法第二〇八條規定而來²³，修正後民法第七九九條與第七九九條之一關於區分所有的規定也有參考日本建物區分所有法之處²⁴，又公寓大廈管理條例在立法時，亦參考日本區分所有法²⁵，且日本區分所有人會議為區分所有人團體的最高意思決定機關²⁶，與我國有相似性，故日本區分所有人會議決議的程序瑕疵，如非屬重大且於決議無影響，其效力為何，對我國應有參考、比較的價值。

在日本，區分所有人會議決議如有召集程序的瑕疵，該決議原則上無效，例如就規約的廢止、新規約的訂定之議題未予通知，則該決議無效²⁷。再者，區分所有人會議如瑕疵重大，則該決議被認為不存在，例如未就區分所有法所定的事項為通知而為會議決議，相當於決議不存在。²⁸不過，如召集通知的發送時期有若干遲延，或議題記載方法有些不正確，該等程序的瑕疵不應認係重大，如不論是輕微的程序瑕疵，皆認為決議無效或不存在，反而有礙公寓大廈順利、安定的管理，因此，瑕疵輕微且明顯對決議結果無影響者，不得主張決議無效。在東京地裁昭和六十三年十一月二十八日判決一案，於區分所有人會議中，有表決權者的總數為60人，出席者及提出委任狀者計57人作成一致的決議，該召集通知雖有欠缺，

²³ 參閱行政院研究發展考核委員會編，公寓大廈管理問題之研究，頁12，2006年12月，POD版。在日本，民法第208條已刪除，取而代之的是建物區分所有法。

²⁴ 參閱民法第799條修正理由；法務部編，民法物權編研究修正實錄——通則、所有權、用益物權、占有及施行法（第二冊），頁1571-1580，2009年7月。

²⁵ 參閱戴東雄，區分所有權人會議與管理委員會的運作與法律規範，載：公寓大廈管理法律一本通，頁22，2016年1月，4版。

²⁶ 鎌野邦樹『マンション法案内』勁草書房93、116頁（2010年8月）。

²⁷ 東京地裁昭和62年4月10日判決。

²⁸ 東京地裁平成13年2月20日判決。

但對區分所有人會議決議並無影響，該瑕疵不應認為是「導致決議無效原因的重大瑕疵」。再者，在神戶地裁姬路支部平成九年五月二十七日判決一案，區分所有人會議的召集通知縱使有「於三日前才發出通知」的程序瑕疵，如事實上早已就會議的舉行連絡區分所有人，則仍應肯定決議的效力。此外，在東京地裁平成二十六年五月十三日判決一案，與召集通知一併發送的議案書誤植區分所有人會議的開會日，該判決亦肯定決議的效力。²⁹就區分所有人會議的召集，因區分所有人遷居，對區分所有人未通知應通知的處所，而通知登記簿上的住所，判決認為並無「使決議無效的重大瑕疵」。³⁰

我國區分所有權人會議如有召集程序的瑕疵，區分所有權人得訴請法院撤銷，而非當然無效，已如前述。不過，本文在此討論的問題是「區分所有權人如提起撤銷之訴，法院得否以違反之事實非屬重大且於決議無影響為由，駁回該訴訟」，而不是在討論「區分所有權人未提起撤銷之訴時，該決議的效力為何」。因此，「日本區分所有權人會議如有召集程序的瑕疵，該決議原則上無效」與「我國法上就此情形為得訴請撤銷」的差異，在此問題的討論上並不特別重要，而前揭日本實務上「區分所有權人會議召集程序瑕疵輕微且明顯對決議結果無影響者，仍應肯定決議效力」的見解，與前述參照我國公司法第一八九條之一規定的見解，意旨相似。

本文以為，在多數情形，重新召開區分所有權人會議的成本較公司（如股東人數眾多而分散各地）重新召開股東會為低；且公寓

²⁹ 本段以上主要參閱渡辺晋『最新 区分所有法の解説（6訂版）』住宅新報社191-193頁（2015年4月）。

³⁰ 東京地判昭和63年11月28日判タ702号255頁。亦參閱西村捷三「区分所有法」青山正明編『注解不動産法第5巻』青林書院235頁（1997年2月）。

大廈通常不如公司交易頻繁且金額龐大，回復原狀的困難程度不如公司。不過，區分所有權人會議的性質有如公司的股東會，是區分所有權人團體的最高意思決定機關，³¹區分所有權人會議與股東會有類似性，且誠如前述判決提到區分所有權人團體的注意能力較低，區分所有權人會議召集程序或決議方法雖有瑕疵，但違反之事實非屬重大且於決議無影響者，例如前述召集通知有若干遲延，或議題記載方法有些不正確，倘該公寓大廈區分所有權人人數眾多，衡量「撤銷決議後造成既成法律關係變動、公寓大廈管理的中斷、及區分所有權人會議可能須重行開會所需的勞力、時間、費用成本」，仍不排除有失平衡的情形。更何況，目前實務上有部分公寓大廈已出現區分所有權人爭奪擔任主任委員的情形，可能發生「刻意扣留己方區分所有權人極少數的區分所有權人會議召集通知，預留一旦管理委員選舉結果對己方不利時，即由該等區分所有權人主張未收到通知，而提起撤銷之訴」的情形，雖然其違反的事由重大，但卻於決議無影響。此不因前述判決提到「公司係營利法人，而區分所有權人會議並非營利組織」、「各區分所有權人均就其登記之區分所有物擁有獨一之表決權，要與股東會之決議僅在於計算各股東之股份數及表決權數有別」而有所不同。為兼顧大多數區分所有權人的權益、公寓大廈管理的安定性及區分所有權人會議決議的穩定性，仍有可能參照公司法第一八九條之一規定的餘地，故上開臺灣高等法院九十九年度上字第七三〇號民事判決與臺灣高雄地方法院一〇三年度雄簡字第一〇八七號民事判決一般性地否定類推適用公司法第一八九條之一，有待商榷。

³¹ 溫豐文，區分所有建築物物權構造之解析，月旦法學雜誌，168期，頁52，2009年5月。

2. 「違反之事實非屬重大，且於決議無影響」的判斷

關於公司法第一八九條之一，學說上有以「公司於辦理有價證券之私募時，其臨時股東會召集事由雖載明案由，卻因疏忽未依規定說明交易條件」為例，認為該決議究竟應否撤銷，法院應考量之相關因素包括違法情節之嚴重程度、所違反法規之立法目的、違法者是否已遭受其他適當之處罰、股東是否得由其他管道（如議事手冊）得知相關交易訊息、股東贊成議案比例之高低、實際交易條件是否允當、撤銷決議對公司營運與利害關係人（如善意股東）是否產生重大不利之影響等；³²上述應考量因素包含「實際交易條件是否允當」，亦即法院在判斷「是否因程序瑕疵而撤銷決議」時，該學者認為尚應考量決議實體內容的允當性。

再以上述諸多判決提到的「未受合法通知」為例，就公司股東會而言，學者有認為：未被合法通知股東會之召開事宜致使未能出席，屬積極侵害股東與會權利，違反的事實應為重大；³³有認為「有無積極侵害股東與會權益」並非唯一的基準，應綜合例如違反事實的發生是否出於為達成不當目的之主觀意圖等各項因素；³⁴另有認為：不宜僅形式認定，僅就未獲通知者單純的在贊成與反對者間加減而已，而宜審查未獲通知而未出席的股東對該議案的態度、該股東的地位、該股東對其他股東的影響力等實質因素。³⁵

本文以為，在股份有限公司或其他社團的情形，股東移轉其股

³² 參閱王文字，同註13，頁392-393。

³³ 洪秀芬，法院對撤銷股東會決議請求之駁回裁量權，月旦法學教室，57期，頁26-27，2007年7月。

³⁴ 參閱林國全，同註21，頁196。

³⁵ 參閱林國彬，以有瑕疵之董事會為基礎所召集之股東會決議具有無效或得撤銷之事由——最高法院九十九年台上字第一六五〇號判決，月旦裁判時報，8期，頁54，2011年4月。但其對此看法亦有質疑。

份或社員退社在現實上較為容易；但在區分所有的情形，區分所有權人移轉其區分所有在現實上較為困難，且區分所有的共有部分不得分割，與一般共有得隨時請求分割的情形不同。再者，股份有限公司股東會或其他社團總會決議主要涉及財產權，區分所有權人會議決議除涉及財產權外，尚常直接或間接涉及居住權益。換言之，程序違法的區分所有權人會議決議倘不得撤銷，有時對區分所有權人的影響甚大。如僅就此而言，判斷區分所有權人會議決議程序違法之事實是否「非屬重大且於決議無影響」，宜較謹慎。

不過，未合法通知區分所有權人固然是侵害其權益，且如同前述判決提到應避免讓部分區分所有權人壟斷社區資源及社區事務的安排，然而區分所有權人會議之召集人的注意能力普遍不如股份有限公司，且鑑於區分所有權人會議有時召開不易，法院如撤銷決議，重新召開會議需要成本，有時亦使公寓大廈的管理陷於不安定的狀態，再加上區分所有權人未受合法通知的嚴重情形不一，宜綜合考量「未合法通知區分所有權人是否為故意或重大過失」³⁶、「未受合法通知者是完全未受通知，或僅是受通知時點較晚、未以書面通知、通知未載明開會內容」、「決議中贊成議案比例高低」、「未受合法通知者如受合法通知而出席，是否將影響決議（包含影響其他區分所有權人致決議結果有影響）」、「撤銷決議

³⁶ 參照最高法院106年度臺上字第440號民事判決：「……，公司法第一百八十九條之一規定甚明。原審認上訴人於系爭社員總會召集前，多次寄送存證信函、社員總會常會開會通知書至大觀路地址予被上訴人，已知該址為被上訴人之送達處所。系爭社員總會開會通知寄送至福科路地址，經以遷移不明為由退回後，有充裕時間可向大觀路地址寄送，卻不為之，係惡意損害被上訴人權益，無前開規定之類推適用，因而為被上訴人勝訴之判決，經核於法並無違誤。」

的影響，包含重新召開會議的成本」³⁷等各種情形，不當然均是「違反之事實重大」，也不應僅以「未獲通知者合計的表決權數，小於贊成與反對者之間差距」為唯一理由，即駁回該撤銷之訴。

至於法院在判斷「是否因程序瑕疵而撤銷決議」時，是否尚應如同前述部分學說考量決議的實體內容，例如「該會議決議對未受合法通知之區分所有權人的影響程度（是否對其不利、是否限制其居住權益）」等？本文以為，決議的內容如有實體瑕疵，係「得否類推適用民法第五十六條第二項而認定決議無效」的問題³⁸。不過，決議的內容縱無實體瑕疵，但特別是在決議內容對特定區分所有權人不利、限制其居住權益時，宜儘量考慮使該等原未參加會議的區分所有權人有重新參與決議過程的機會，故宜將之納入是否撤銷決議的綜合判斷因素之一。

3. 前述相關判決的評析

本文以下評析前述論及「得否類推適用公司法第一八九條之一」此議題的判決，以具體說明如何綜合判斷上開諸多因素。其中，由於臺灣高等法院九十九年度上字第七三〇號民事判決涉及區分所有權人的應受通知地，有必要先以較多篇幅評析，再評析其他判決。

(1) 臺灣高等法院九十九年度上字第七三〇號民事判決的評析

前述臺灣高等法院九十九年度上字第七三〇號民事判決提到：「上訴人既知悉被上訴人甲○○已將系爭社區房屋出租他人，且知悉被上訴人實際居住處所，竟未將開會通知付郵寄送被上訴人實際居住處所，僅將開會通知放置在被上訴人承租戶之信箱內，顯見系

³⁷ 司法控制時，宜考量結果導向，詳參許政賢，契約結果導向的司法控制——初探民事裁判結果導向案例，載：民事法學與法學教育，頁3-79，2014年5月。

³⁸ 此非本文探討範圍。

爭會議之開會通知並未於開會前15日通知全體區分所有權人」。

在評析上開判決時，應先釐清區分所有權人的應受通知地；就此，公寓大廈管理條例並未明文規定。在日本，依建物區分所有法第三十五條第三項規定，區分所有人向管理人告知應受通知地者，則召集人通知該處即足；如區分所有人未告知應受通知地者，則召集人以區分所有人之專有部分所在地為通知地即足。因為要求召集人逐次調查區分所有人的住所是不合理而煩瑣的³⁹，而相對的，就欲以其專有部分以外之處為受通知地的區分所有人而言，該規定旨在課予其告知管理人的負擔。⁴⁰不過，論者認為，依該「……即足」之規定的意旨，縱使區分所有人向管理人通知其受通知之場所，但區分所有人現居住於其專有部分者，或縱使區分所有人未告知其受通知之場所，但區分所有人現居住於建物外的場所而可明確判斷者，則是以現居住的場所為通知地。⁴¹召集人縱使明知區分所有人不居住於其專有部分，限於不知其住所的情形，始得以該區分所有人之專有部分所在地為通知地。⁴²

本文以為，上開日本規定與見解，平衡個別區分所有權人的利益與管理委員會的能力與義務，可供參考。果爾，在前述臺灣高等法院九十九年度上字第七三〇號民事判決一案，因管理委員會知悉該區分所有權人實際居住處所，即應通知該實際居住處所，就此而言，法院見解應予肯認。再者，雖然該區分所有權人仍出席會議，原則上可認為該瑕疵於決議無影響；不過，該判決提到：「兩造先

39 參閱川島武宜＝川井健編『新版注釈民法(7)物權(2)』有斐閣717頁（2007年9月）。此處引用濱崎・村松執筆之見解。

40 參閱丸山英氣『区分所有法（第二版）』大成出版社244頁（2007年3月）。

41 參閱稻本洋之助＝鎌野邦樹『コンメンタール マンション区分所有法（第三版）』日本評論社219-220頁（2015年3月）。

42 參閱丸山英氣，同註40，244頁。

前因第七屆區分所有權人會議經法院判決撤銷，上訴人不服提起上訴，亦經駁回其上訴確定，並在理由中詳述『會議通知』之方式應加以區別，上訴人於收受上開判決後，於98年12月欲召開第九屆區分所有權人會議時，竟仍未適時改正」⁴³，本文以為管理委員會未合法通知該區分所有權人係故意或重大過失，該會議召集程序違法之事由係屬重大，且從原告與管理委員會諸多對立的陳述與主張以觀，管理委員會未合法通知該區分所有權人，應非前述「管理委員會刻意不合法通知己方區分所有權人，預留一旦管理委員選舉結果對己方不利時，即由該等區分所有權人主張未合法通知，而提起撤銷之訴」的情形，故法院不宜駁回撤銷決議的請求。然而，該判決在理由中一般性地否定區分所有權人會議類推適用公司法第一八九條之一的可能性，本文難以贊同該理由，已如前述。

(2)其餘判決的評析

在前述臺灣高雄地方法院一〇三年度雄簡字第一〇八七號民事判決一案，管理委員會未依規約約定在區分所有權人會議前十五日

⁴³ 撤銷第7屆區分所有權人會議決議的臺灣高等法院97年度上字第667號民事確定判決提到：「如區分所有權人，實際上未居住在系爭社區，則上訴人上述之送達方式，即難認已使實際上未居住在系爭社區之區分所有權人，處於隨時可了解開會通知內容之客觀狀態，故上訴人未區別上開情形，逕主張開會通知之方式應採發信主義，尚不可採。……自系爭會議上開開會通知付郵之97年1月4日起至系爭會議召開之97年1月13日止，系爭會議之開會通知並未於開會前10日或15日通知全體區分所有權人，其召集程序自與前揭公寓大廈管理條例第30條第1項及系爭社區規約第3條第2項之規定不符。……上訴人另主張：如本院仍認系爭會議召集程序有原判決認定之瑕疵（上訴人否認），然前開瑕疵並非重大（因僅對於被上訴人乙〇〇之開會通知遲誤），且對被上訴人參與開會權益，並無損害，對於系爭會議之結果亦無影響，仍請求駁回被上訴人在第一審之訴，以免無益支出等語。惟被上訴人於系爭會議開會時，曾當場提出異議，……，未逾3個月，核與民法第56條第1項之規定相符，是上訴人上開之主張，仍屬無據。」

通知原告⁴⁴，而於會議前十日通知原告，並以臨時動議決議收回被原告使用的停車位⁴⁵。本文以為，除通知時點上有瑕疵外，綜合考量該決議對該區分所有權人甚為不利，且以臨時動議方式決議，原告事先無法知悉，再加上判決中提到：「系爭大樓之區分所有權人共45戶，占區分所有權比例為970.34/1,000」，本文以為，既然其區分所有權人不算太多，應可認為如法院撤銷該決議，重新召開會議的成本有限，⁴⁶從而在綜合判斷上，該通知時點的瑕疵以及延伸出的後果並非「非屬重大且於決議無影響」；因此，該判決結論認為因該召集程序的瑕疵而得訴請撤銷決議，可資贊同。⁴⁷然而，如前所述，該判決在理由中一般性地否定區分所有權人會議類推適用公司法第一八九條之一規定，本文難以贊同該理由。

在前述臺灣臺中地方法院九十七年度訴字第2071號民事判決一案，系爭兩次區分所有權人會議的召集程序有無瑕疵，並非本文此處討論的重點；本文於此關心者為「如有通知之程序瑕疵，得否類推適用公司法第一八九條之一」的問題。首先，原告並未收到開會通知書，並非僅是通知遲延或通知內容有些不正確的小瑕疵。其次，縱使如判決所言，會議召集原因是因原告對於頂樓使用權之爭議事項，但該次會議是選任管理委員等，仍不應剝奪原告參與會

⁴⁴ 該判決提到：依公寓大廈管理條例第30條第1項本文規定，區分所有權人會議應於開會前10日通知區分所有權人，而系爭規約則有較高限度的規定，自應從此標準。

⁴⁵ 被告就該停車位有無約定專用權，當時仍另訴審理中。

⁴⁶ 如參酌前述臺灣基隆地方法院103年度訴字第1號民事判決，公寓大廈之區分所有權人有上百人甚至上千人時，如法院撤銷該決議，重新召開會議的成本較高，較有可能類推適用公司法第189條之1。不過，此僅為諸多參考因素之一，前已論及。

⁴⁷ 至於本件區分所有權人會議另有出席人數與區分所有權比例不足的問題，不在此處討論範圍。

議及行使表決權的機會。再者，系爭大樓區分所有權人僅有21人，如法院撤銷該決議，重新召開會議的成本有限；如管理委員的選任決議被撤銷，而管理委員會對外已為的執行行為，因管理委員會為區分所有權人團體之代表機關⁴⁸，宜類推適用無權代理的規定，並依情形類推適用狹義無權代理或表見代理的規定，且往往應類推適用表見代理的規定，亦即即便是要保護善意相對人，得類推適用表見代理的規定，故不宜僅因為保護善意相對人，而逕認不撤銷決議。另外，該判決提到：「住戶僅有21人，前揭會議共計18人出席且為決議，故縱被告出席，對前揭決議之作成並不生影響」，按判決中並未交代選任該等委員的方式，如係採對各候選人表決的方式，本文以為，姑且不論「原告如出席，是否會影響其他人對各候選人表決權的行使」，因判決中並未提到各候選人的得票數，故無法僅從應出席人數與實際出席人數而當然認為該通知的瑕疵對決議之作成（哪些人當選該等委員）並不生影響。綜上，判決中關於「如有通知之程序瑕疵，得類推適用公司法第一八九條之一」的說理不足；如從判決中提到的有限資訊而判斷，在有「通知之程序瑕疵」的前提下，法院宜撤銷該決議。

在前述臺灣板橋地方法院九十五年度訴字第二二一二號民事判決一案，原告提及三位他區分所有權人未收到開會通知。按該三位他區分所有權人是否收到開會通知，並非本文此處討論的重點；本文於此關心者為「如該三位他區分所有權人未收到開會通知，得否類推適用公司法第一八九條之一」的問題。法院參酌公司法第一八九條之一規定的意旨，認為縱使原告提及的三位他區分所有權人未收到開會通知，原告不得以他區分所有權人未收受開會通知為由，

⁴⁸ 參閱最高法院94年度臺上字第1966號民事裁定、最高法院103年度臺上字第384號民事判決。

請求撤銷系爭區分所有權人會議之決議。本文則以為：首先，該三位他區分所有權人本身雖未對會議的召集程序有何異詞，不過，依公寓大廈管理條例第三條第七款規定，區分所有權人會議是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；按撤銷區分所有權人會議決議之訴不僅保護原告的私益，尚在於督促區分所有權人團體合法踐行會議程序，而保護區分所有權人團體的利益，故區分所有權人訴請撤銷決議具共益權的性質⁴⁹，從而，原告不當然不得以他區分所有權人未收受開會通知為由訴請撤銷。其次，如該三位他區分所有權人未收到開會通知，並非僅是通知遲延或通知內容有些不正確的小瑕疵。再者，該公寓大廈的區分所有權人共68人，人數不算太多，如法院撤銷該決議，重新召開會議的成本有限，且公寓大廈管理條例已有第二十七條第三項關於委託出席與第三十二條關於決議視為成立（較公司法第一七五條視同決議的規定更易達成）的規定，可解決會議不易召開的問題；且如管理委員的選任決議被撤銷，得類推適用表見代理的規定以保護善意相對人，前已論及。另外，從原告與管理委員會諸多對立的陳述與主張以觀，該三位他區分所有權人未收到開會通知，應非前述「管理委員會刻意扣留己方區分所有權人極少數的區分所有權人會議召集通知，預留一旦管理委員選舉結果對己方不利時，即由該等區分所有權人主張未收到通知，而提起撤銷之訴」的情形。綜上，在有「通知之程序瑕疵」的前提下，法院宜撤銷該

⁴⁹ 訴請撤銷總會決議亦為社員權中的共益權，參閱劉宗榮、姚志明，民法（財產法篇：總則、債、物權），頁38，2014年8月；陳猷龍，民法總則，頁109，2004年11月，8版；鄭玉波，黃宗樂修訂，民法總則，頁190，2008年9月，修訂11版；訴請撤銷股東會決議也為股東權中的共益權，參閱林國全，訴請撤銷程序瑕疵之股東會決議，月旦法學雜誌，79期，頁20，2001年12月；江頭憲治郎『株式會社法（第六版）』有斐閣128頁（2016年6月）。

決議。

在前述臺灣板橋地方法院九十七年度訴字第一九六號民事判決一案，該次區分所有權人會議實際出席戶數為125戶，同意該次決議人數為118戶，遠超過系爭規約「出席人數二分之一以上及其區分所有權比例占出席人數所有權二分之一以上之同意」的門檻；原告收受區分所有權人會議通知書距區分所有權人會議開會之日尚有五日，其仍出席會議。再者，該會議應出席的戶數為207戶，其區分所有權人的人數明顯多於前述臺灣高雄地方法院一〇三年度判決、臺灣臺中地方法院九十七年度判決與臺灣板橋地方法院九十五年判決案例事實中的人數，相較而言，於本件情形，如法院撤銷該決議，重新召開會議的成本較高。從而，在綜合考量之下，除非原告能證明「因被告未於開會前十日通知，故原告來不及充分準備反對該議案的資料，從而原告無法影響其他區分所有權人，致決議結果有影響」或「尚有其他未受合法通知而未出席的區分所有權人，而其如受合法通知，將影響其他區分所有權人致決議結果有影響」等特殊情形，否則該判決就此的見解可資贊同。而從前述判決中提到的同意決議人數占出席人數與全部區分所有權人人數的比例以觀，原告如欲證明該等特殊情形，並不容易。⁵⁰

在前述臺灣基隆地方法院一〇三年度訴字第一號民事判決一案，原告收受二〇一三年第二次區分所有權人會議通知書距區分所有權人會議開會之日尚有六日，該通知載明議案內容，且原告仍出

⁵⁰ 本件原告收受區分所有權人會議通知書距區分所有權人會議開會之日有5日，雖較前述臺灣高雄地方法院103年度民事判決一案的10日為短，但收到會議通知書與開會日之間的天數僅為綜合考量的因素之一，並非法院裁量的唯一標準。至於本件決議的實體內容是提高特殊行業的管理費，法院已另外認為「該決議有實體瑕疵（權利濫用），故管理費每坪超過新台幣150元的內容無效」。

席會議。再者，該會議應出席的戶數為486戶，其區分所有權人的人數較前述臺灣板橋地方法院九十七年度判決等案例事實中的人數又更多，如法院撤銷該決議，重新召開會議的成本又更高。更重要的是，二〇一四年區分所有權人會議中，出席者共計322戶，與會者全體一致贊成「上開有程序瑕疵的會議為有效的會議」。從而，在綜合考量之下，無論是基於該判決中提到撤銷之訴欠缺權利保護要件而認為無撤銷的實益，抑或是基於該判決中提到的類推適用公司法第一八九條之一，均宜贊同法院駁回撤銷之訴的見解。

在前述臺灣士林地方法院一〇三年度訴字第九二二號民事判決的案例事實中，二〇一三年十一月區分所有權人會議決議（以下簡稱系爭決議）社區改建。依公寓大廈管理條例第三十條第一項規定，區分所有權人會議的開會通知應載明開會內容，而誠如本判決提到：「開會通知應記載開會內容，其目的在於讓區分所有權人事先得知討論議題為何，預估議案結果與其自身利害關係程度，決定是否出席會議表達意見及行使權利，是開會通知之內容雖非要求鉅細靡遺，但必須讓人達到能夠研判上述利害關係之程度。」經查該會議通知為：「○蘆公寓都市更新案進度會報，議中將對目前○蘆公寓都市更新進度說明及高離子檢驗說明，因關係到所有○蘆社區住戶所有權人的生命財產，屆時請各位○蘆社區鄰居們務必準時蒞臨出席。」該會議通知雖提到相關會報、說明，但未提到將討論或表決拆除、重建公寓大廈，故判決認為該開會通知無法讓人達到能夠研判上述利害關係之程度，應可贊同；而由於公寓大廈的拆除、重建對區分所有權人影響甚大，該開會通知未載明討論公寓大廈的拆除、重建，其程序瑕疵係屬重大；⁵¹再者，該會議應到戶數為38

⁵¹ 在日本，依建物區分所有法第35條第5項規定，就下列會議決議事項，應通知其議案要領：共用部分的變更；規約的設定、變更或廢止；建物大規模滅失

戶，其區分所有權人的人數不算太多，如法院撤銷系爭決議，重新召開會議的成本有限。如僅就上述而言，原本宜認為不得類推適用公司法第一八九條之一，而宜撤銷系爭決議。不過，在系爭決議後，該社區於二〇一四年十二月召開區分所有權人會議，經表決決議重建，原告二人均有參加該次會議，參照前述臺灣基隆地方法院一〇三年度訴字第一號民事判決與其提到的最高法院九十二年度臺上字第一〇四三號民事判決⁵²之意旨，倘該二〇一四年十二月區分所有權人會議的決議有效存在，則撤銷系爭決議並無實益，本件原告訴請撤銷系爭決議，應認欠缺權利保護要件。綜上，本文以為，本判決撤銷系爭決議的見解，有待商榷。⁵³

至於在前述臺灣高雄地方法院一〇一年度訴字第一七一號民事判決一案，由於系爭區分所有權人決議選舉管理委員之方式，係採每一選舉人有五票之方式選舉，與當時有效之規約所訂無記名單記法選舉方式（選舉人僅能圈選一位）有重大不同，此差異於決議的結果常有影響，故法院認為不得類推適用公司法第一八九條之一，本文予以贊同。

情形的復原；建物的拆除並重行建築。該規定亦可供我國參照。

⁵² 學者認為該最高法院判決所採「欠缺權利保護要件」的見解，十分務實，詳參曾宛如，九十二年度公司法判決評析，月旦法學雜誌，112期，頁220，2004年9月。

⁵³ 在系爭決議後，該社區於2014年11月與12月均召開區分所有權人會議。本判決提到：「103年11月28日會議僅就決議方法之瑕疵為補充，對系爭會議召集程序之瑕疵並未補充，……。再者，被告本於系爭會議之決議對原告二人及其他區分所有權人依公寓大廈管理條例第14條第2項提出訴訟，請求出讓區分所有權及基地應有部分，……，是被告仍持系爭會議之決議對原告二人請求出讓區分所有權及基地應有部分，是系爭會議決議得否撤銷，對原告確有訴訟實益，難謂無保護必要。」不過，本文以為，倘原告二人均參加的2014年12月表決重建之決議有效存在，則上述判決理由，對撤銷系爭決議有無權利保護必要的判斷，應非關鍵。

二、對程序瑕疵未當場表示異議

以下先總說撤銷區分所有權人會議決議之訴，得否類推適用民法第五十六條第一項但書：「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」之規定，再就「未出席的區分所有權人得否提起撤銷區分所有權人會議決議之訴」予以進一步分析。

(一)得類推適用民法第五十六條第一項但書規定

就社團總會決議，之所以有上開民法第五十六條第一項但書規定，學者認為是因：出席總會而對召集程序或決議方法未當場表示異議的社員，不得出爾反爾請求撤銷決議⁵⁴，否則將影響決議效力的安定性。⁵⁵本文以為，除上述理由外，由於此將促使有意提起撤銷決議之訴的社員，當場就表示異議，故從成本效益的角度，其尚有「避免會議繼續進行實質討論，並早日重新踐行合法程序、補正該瑕疵」的功能。

就公司股東會決議，依最高法院七十二年度第九次民事庭會議決議見解，股東當場表示異議，始取得撤銷股東會決議之訴的訴權，以保護公司利益及法秩序安定。就此，有學者則認為對不諳法令及章程的小股東未盡公允，而理性自利的股東在此賽局中為保有取得訴權的基本資格，最可能採取的策略行為是僅可能地於開會時表示異議，而有逆選擇的問題；相較之下，公司法第一八九條之一賦予法院「認定違反之事實是否重大及是否影響決議結果」的審酌裁量權，反而較能發揮防止股東濫權的功能。⁵⁶另有學者以表決權

⁵⁴ 邱聰智，民法總則（上），頁362，2005年2月。

⁵⁵ 施啓揚，民法總則，頁206-207，2014年8月，8版。

⁵⁶ 參閱許惠峰、陳昱龍，同註12，頁93-95。

未依規定扣除為例，認為股東如於開會前確實無從瞭解或稽核，且於開會時亦無法或無權逐一核對審查者，即確屬出席股東非於股東會所能得知的瑕疵，自無從當場表示異議，因此仍得訴請撤銷。⁵⁷最高法院九十一年度臺上字第二四九六號民事判決亦認為：按股份有限公司之股東如已出席股東會，而對股東會之召集程序或決議方法未當場表示異議者，固應受民法第五十六條第一項但書之限制，不得再依公司法第一八九條規定訴請撤銷股東會之決議；惟如因非可期待其事先預知股東會決議有違反章程或法令之情事而予以容許，亦無法當場表示異議者，自仍應許其於法定期間內提起撤銷股東會決議之訴。

就本文關心的區分所有權人會議決議，法院判決認為應適用民法第五十六條第一項但書規定⁵⁸，係基於維護法律秩序安定性及禁反言原則。⁵⁹只是，依本文前述分析，區分所有權人會議決議程序瑕疵得類推適用公司法第一八九條之一，果爾，是否仍有類推適用民法第五十六條第一項但書的必要？目前區分所有權人會議似無經常發生前述「出席者僅可能地於開會時表示異議」的情形，故該問題的關鍵在於，程序瑕疵違反之事實重大或於決議有影響時，出席而未當場表示異議的區分所有權人，得否訴請撤銷決議？按程序瑕疵違反之事實重大或於決議有影響時，出席的區分所有權人如知悉程序違法或可得而知且欲爭執其效力，應當場提出異議，否則將使其他在場的多數區分所有權人認為其不欲爭執其效力，而繼續進行議題的實質討論與表決；之後如因其提起撤銷訴訟而法院亦判決撤

⁵⁷ 參閱洪秀芬，出席股東請求撤銷決議之訴權，載：2011年月旦法學教室別冊私法學篇，頁49-50，2011年5月。

⁵⁸ 例如前述最高法院97年度臺上字第1562號民事判決。

⁵⁹ 參閱臺灣高等法院97年度上字第647號民事判決（最高法院98年度臺上字第183號民事裁定駁回上訴）。

銷決議，將使會議的進行付諸流水，故未當場表示異議者，應認為不得事後訴請撤銷，以促使出席的區分所有權人在知悉程序違法或可得而知且欲爭執其效力時，當場提出異議，而避免會議繼續進行實質討論，並早日重新踐行合法程序、補正該瑕疵。

不過，在區分所有權人會議決議，也會發生如同前述關於股東會決議的學說、實務見解提到「非可期待出席者知悉會議有程序瑕疵」的情形，例如將依法不予計算者計入表決權⁶⁰，此時，如區分所有權人於開會前確實無從瞭解或稽核，且於開會時亦無法或無權逐一核對審查者，出席的區分所有權人雖未當場表示異議，仍宜認為亦得於決議後三個月內，訴請法院撤銷決議。因此，公寓大廈管理條例修正草案第三十五條第二項但書規定：「但出席區分所有權人對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限。」雖值得贊同，但針對上述出席的區分所有權人非可期待其知悉區分所有權人會議有程序瑕疵者的特殊情形，宜明文規定亦得於決議後三個月內，訴請法院撤銷決議。

區分所有權人對開會召集程序或決議方法表示異議，雖不要求在會議中適時精準地指出違法的問題⁶¹，但區分所有權人如僅對開

⁶⁰ 參閱公寓大廈管理條例第27條第2項規定：「區分所有權人會議之……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五分之一以上者，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五分之一以上者，其超過部分不予計算。」第3項後段規定：「受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。」

⁶¹ 參閱臺灣高等法院103年度上字第1049號民事判決：「被上訴人蔡○希於會議當日確曾提出規約適用之法規問題，但遭制止發言，其後復再重申：『因為管委會不守法，他現在是非法的行徑』、被上訴人蔡○嘉亦表示：『如果他今天沒有按照法律來，我們今天都在浪費時間，……』亦經阻止發言，會議主席並宣布開始唱票，嗣蔡○嘉復再發言：『……可是，其實今天的會議，

會召集程序表示異議，而對決議方法當場並未提出異議，嗣後不得執決議方法有瑕疵而訴請撤銷會議決議⁶²，反之亦然。至於出席而拒絕參與表決，憤而離席者，學說上認定為未當場表示異議；⁶³本文以為，從前述此限制提起撤銷之訴的功能來看，於此情形，他人難以得知其拒絕表決或退場的理由（是就召集程序有不同意見，或就決議方法有不同意見，或有其他原因），亦難以因而避免會議繼續進行實質討論，並早日重新踐行合法程序、補正該瑕疵，故上開學說應值贊同。

如區分所有權人會議決議有程序瑕疵，而該會議在他人發言異議中，主席僅因部分區分所有權人在場鼓噪散會，即逕行宣布散

到目前為止，還是不合法……投票喔，我們的規約跟公寓大廈管理條例都寫的很清楚，投票不是只有票數的，還要算區分權人比例過半……」等語，……，顯見被上訴人蔡○希已當場質疑會議之合法性，蔡○嘉也提出會議投票不合法，……。而依此異議內容，雖然並未具體指出其起訴主張不應計入出席人數及法定出席標準之問題，但公寓大廈管理條例係供全國區分所有權人一體適用，實難苛責一般未具法律專業之區分所有權人在會議中適時精準地指出召集程序或決議方法違法之問題，況被上訴人在會議中之發言一再遭打斷阻止，亦難期其等得為完整之陳述，是應認被上訴人已在當場提出異議，而有權提起本件撤銷決議之訴」（最高法院104年度臺上字第1460號民事裁定駁回上訴）。

62 最高法院97年度臺上字第2347號民事判決。前述臺灣基隆地方法院103年度訴字第1號民事判決：「『召集程序』與『決議方法』係截然不同之事項，參酌民法第56條第1項規定……（使用『或』字，僅在表明不需就召集程序及決議方法均當場表示異議者方能訴請撤銷，惟仍須以曾當場異議之內容，限制得訴請撤銷之範圍），故為平衡兼顧會議決議之安定性及區分所有權人之利益，如當場僅對召集程序聲明異議者，不能於事後另以決議方法有瑕疵列為撤銷事由。」

63 參閱陳聰富，民法總則，同註15，頁120。不過，就社團總會決議，社員出席而拒絕表決或退場者，有認為既不可當然認為其默示同意，常理應有默示異議，應給予撤銷訴權，參閱林誠二，民法總則新解——體系化解說（上），頁259，2012年2月，3版。

會，使該區分所有權人無充分機會表示異議，該區分所有權人自得請求撤銷該決議。⁶⁴另外，如區分所有權人依公寓大廈管理條例第二十七條第三項委託他人出席，出席的該他人對召集程序或決議方法當場表示異議者，則區分所有權人（委託人）就該決議有撤銷訴權。

（二）區分所有權人未出席會議

至於未出席的區分所有權人得否提起撤銷區分所有權人會議決議之訴？臺灣士林地方法院一〇〇年度訴字第二八五號民事判決：「民法第56條第1項但書之規定，……，原為防止出席會議之社員，事後任意翻異，致有礙總會營運之決策與推展。惟未出席總會之社員，則因非可期待其事先預知總會決議有違反章程或法令之情

⁶⁴ 參照最高法院93年度臺上字第423號民事裁定：「原審以：……股東常會中有關改選董事之決議，將表決權不能計算之委託書予以計算表決權，其決議方法顯已違反法令。被上訴人甲○○（下稱甲○○）係上訴人公司股東，並親自出席上開股東常會，其自主席宣布董監事當選名單至宣布散會為止，固未聲明異議，惟依公開發行公司股東會議事規範第九條第三項規定，議程於議事（含臨時動議）未終結前，非經決議，主席不得逕行宣布散會。故甲○○在其他股東異議之議程中，自仍得隨時為異議。而本件仍在被上訴人乙○○及訴外人朱○鵬發言異議中，主席僅因部分股東在場鼓噪散會，即未經決議，逕行宣布散會，使甲○○無充分機會就該選舉結果表示異議。甲○○自得依公司法第一百八十九條規定請求撤銷有關董事選舉之決議，而為被上訴人勝訴之判決，並無違背法令情事，併此敘明。」但該裁定與原審判決提到「使甲○○無充分機會就該『選舉結果』表示異議」，應改為「使甲○○無充分機會就該『決議方法』表示異議」，較為妥適。

但在公司法上，如非僅是上述表決權計算的瑕疵，而是因此導致未達股東會的定足數（定額數）或多數決，則有決議不成立、得撤銷等諸多不同見解的爭議，如依最高法院103年度第11次民事庭會議就未達定足數認係決議不成立，則不受「股東須當場表示異議」的限制；上述問題，在區分所有權人會議的情形，也同樣存在。

事而予以容許，亦無法當場表示異議，自應許其於法定期間內提起撤銷總會決議之訴（最高法院77年台上字第518號、78年台上字第2584號、86年台上字第3604號判決意旨參照）。原告未出席系爭會議，其主張會議召集程序、決議方法違反法令，自應准許於法定期間內3個月內提起本件訴訟。」⁶⁵該判決參照的三則最高法院判決均是撤銷股份有限公司股東會決議事件，而本判決則是少數針對「未出席『區分所有權人會議』者，得否訴請撤銷決議」明確表示見解與理由的判決。本文則以為：

1. 該判決說理有矛盾之處

在本件判決的案例事實中，第一次會議通知一併記載第一次與第二次會議期日（九十九年十二月二十五日與一〇〇年一月八日），法院認為：「公寓大廈管理條例第32條之立法目的係為避免區分所有權人會議第一次會議未獲致決議、出席之人數或比例未達條例第31條定額時，由召集人就同一議案重新召集會議，使區分所有權人有再次參與會議之機會，並以降低出席、同意之人數及比例之門檻方式作成決議，俾利管理維護事務之執行，故條例第32條所稱就同一議案重新召集會議，自當於第一次會議結束後，始得進行會議召集之程序。」⁶⁶「第二次會議之開會通知係與第一次會議同時為之，並非在第一次會議結束後通知，且第一次會議紀錄亦未在第二次會議前寄送給區分所有權人，均為兩造所不爭執，從而，第一次會議是否達到法定出席人數，有無決議事項，第二次會議是否要開會，議決事項為何，區分所有權人無從認定，是系爭第二次會議召集方法有重大瑕疵」。

⁶⁵ 臺灣新竹地方法院104年度訴字第915號民事判決採類似意旨，但判決中未提到原告未出席區分所有權人會議的原因。

⁶⁶ 內政部96年內授營建管字第0960801174號函同旨。

果爾，本件原告雖未出席第一次與第二次區分所有權人會議，亦可從開會通知知悉區分所有權人第二次會議的召集方法有違反章程或法令之虞，但本判決卻以「未出席總會之社員，則因非可期待其事先預知總會決議有違反章程或法令之情事而予以容許，亦無法當場表示異議，自應許其於法定期間內提起撤銷總會決議之訴」作為理論依據。據此，本判決的說理有所矛盾。

2. 該問題不同見解的取捨

就「社團總會決議，未出席的社員能否提起撤銷決議之訴」，有不同見解，有肯定說、限制肯定說與否定說。採肯定說者，認為該問題的思考方向仍指向立法目的的探求，該修法理由似僅限於防堵「出席但未當場表示異議的社員」，故應認為未出席社員得提起撤銷決議之訴；⁶⁷採限制肯定說者，認為不出席者如獲得更多請求撤銷決議的機會，將影響秩序與安定，但未受合法通知因而未能出席者，則以保有請求撤銷決議之權為宜；⁶⁸採否定說者，認為不出席的社員，不問其不出席的原因為何（未受合法通知或途中受阻，或交通斷絕，或另有要事），皆為該社員個人之事，總會既已依法

⁶⁷ 吳從周，未出席社員能否提起撤銷總會決議之訴，載：民事法學與法學方法第四冊，頁15-16，2010年3月。法務部(80)年法律字第01195號函釋亦認：「依民法第五十六條第一項規定之文義及立法理由以觀，社團總會之召集程序或決議方法違反法令或章程時，曾經出席總會而對於召集程序或決議方法未當場表示異議之社員，固不得請求法院撤銷決議，但未出席或出席而當場表示異議之社員，均得依法請求法院撤銷之（參照『民法總則、民法總則施行法修正條文暨說明』第三十二、三十三頁）。」又民法第56條第1項修正理由為：「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（參考瑞士民法第七十五條、我國公司法第一百八十九條）。」同結論：黃陽壽，同註8，頁151。

⁶⁸ 參閱施啟揚，同註55，頁207。

開會並有決議，自不認許此等不出席的社員，得以其個人事由，不依法律之規定（法律明定「出席社員」）享有撤銷總會決議之權。⁶⁹

但本文以為，上開見解中的肯定說與否定說均尚待斟酌。首先，民法第五十六條第一項本文是規定「社員」（而非規定「出席社員」）得請求法院撤銷其決議，而但書是規定某些情形的「出席社員」不得請求法院撤銷其決議，亦即法律並未明定「出席社員」才享有撤銷總會決議之權。再者，立法目的之探求不能僅依據立法（修法）理由；按立法院開會討論時，政府代表中，有認為未受合法通知而未能出席的社員保有撤銷權⁷⁰，有認為未出席的社員得享有撤銷權⁷¹，因而有立法委員提到「與其將來留待判例或解釋來說明，不如明確規定為妥」⁷²，但最後通過的該條第一項仍照行政院修正草案條文通過，就此爭議並未明文規定，可見立法者（修法者）的見解並不一致，且有意不明確規定，留待未來學說、實務發展。更重要的是，法律解釋的目的，不宜僅探求立法者（修法者）的意思，而亦應闡釋客觀化的法律意旨，⁷³況且修法者不一定能預先想到所有不應提起撤銷之訴的情形並明訂於修法理由，因此仍應實質分析「未出席者，如得提起撤銷之訴」的利弊得失。

就本文關心的區分所有權人會議而言，如區分所有權人出席會議，並對召集程序或決議方法當場表示異議，或可避免第二次會議

⁶⁹ 姚瑞光，民法總則論，頁195，2002年9月。

⁷⁰ 詳參立法院，立法院公報，70卷82期，委員會紀錄，頁83，1981年10月，施次長啓揚發言。

⁷¹ 參閱同前註，頁84，楊副秘書長建華發言。

⁷² 參閱同前註，頁84，張委員德銘發言。

⁷³ 詳參王澤鑑，法律思維與民法實例 請求權基礎理論體系，頁259-263，2014年9月；黃茂榮，法學方法與現代民法，頁391-401，2011年9月，增訂6版。

繼續進行實質討論，並早日重新踐行合法程序、補正第二次會議的召集通知；然而，區分所有權人未出席會議，未於會議中提出程序有瑕疵之處，易使出席的區分所有權人誤以為該召集程序、決議方法並無瑕疵而可合法開會並進行討論，而未出席的區分所有權人於會議結束後才訴請撤銷決議，將使該次會議討論付諸流水。⁷⁴因而，從成本效益的角度而言，肯定說是否妥適，有待斟酌。況且，如採肯定說，出席會議而未當場表示異議的區分所有權人可能利用該見解，於事後說服未出席者提起撤銷之訴（甚至二人自始即勾串而分工合作）；若然，「出席的區分所有權人對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不得請求撤銷決議」的規範意旨將因而落空。⁷⁵再者，雖然在有些情形，受合法通知而未出席的區分所有權人，可能無法預知召集程序或決議方法有瑕疵，但如採限制肯定說，可間接督促受合法通知的區分所有權人出席會議。

綜上，宜採限制肯定說，亦即未受合法通知因而未能出席者，以保有請求撤銷決議之權為宜；已受合法通知而仍不出席者，則喪失請求撤銷決議之權。不過，如有違反之事實非屬重大且於決議無影響的情形，法院得駁回其請求，已如前述。至於「是否為合法通知」的判斷，公寓大廈管理條例第三十條第一項本文規定：「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。」而前述臺灣士林地方法院一〇三年度訴字第 九二二號民事判決提到，區分所有權人之系爭會議通知未提及同條例第十三條、第十四條等拆除、重建事項，致原告等未參與該次會

⁷⁴ 如區分所有權人因故無法親自出席會議，得依公寓大廈管理條例第27條第3項前段規定，委託他人代理出席，並由該他人對召集程序或決議方法當場表示異議。

⁷⁵ 參照許惠峰、陳昱龍，同註12，頁94。

議表達意見，該判決認為原告請求撤銷系爭決議，為有理由。本文以為，如前所述，拆除、重建公寓大廈為重大事項，應於開會通知載明該事項，故系爭通知即非合法通知，從而本件未出席的原告不受民法第五十六條第一項但書的限制。⁷⁶

三、訴請撤銷決議有其他違反誠信原則之情形

前述公司法第一八九條之一與民法第五十六條第一項但書，就某程度而言，均可謂民法第一四八條第二項之誠信原則規定的具體化，而區分所有權人訴請撤銷區分所有權人會議決議如違反誠信原則，在法院類推適用公司法第一八九條之一或民法第五十六條第一項但書即可駁回訴訟的情形，無庸直接適用較抽象的民法第一四八條第二項之誠信原則的概括規定。然而，區分所有權人訴請撤銷區分所有權人會議決議如有其他違反誠信原則的情形，法院自得直接引用民法第一四八條第二項規定而駁回訴訟。

臺灣高等法院臺中分院九十三年度上字第第六十八號民事判決⁷⁷即提到：「系爭會議召開日期雖已由第一屆管委會十二月份例行會議開會決定，有會議記錄在卷可憑……，而原選出之主委即被上訴人於九十二年一月十二日才簽認完成，以致無法於系爭會議召開前十五日（即九十二年一月二日）發送會議通知單……。被上訴人以可歸責於己之事由，主張系爭會議通知未於十五日前發出，而屬會議召集程序有瑕疵，要求撤銷會議決議，實有違誠信原則」。

按公寓大廈有委任或僱傭管理公司執行管理事務時，區分所有權人會議紀錄由管理公司製作完成後，通常須管理委員會主任委員

⁷⁶ 不過，如前所述，倘之後的2014年12月決議有效存在，則原告訴請撤銷系爭決議，應認欠缺權利保護要件。

⁷⁷ 最高法院93年度臺上字第1972號民事裁定駁回上訴。

簽名確認無誤後，管理公司方得依會議內容執行，⁷⁸而本件公寓大廈有委任或僱傭管理公司執行管理事務，原選出之主任委員確實是以可歸責於己之事由，提起撤銷決議之訴，縱使認為該通知之程序瑕疵不符前述「違反的事實非屬重大，且於決議無影響」之類推適用公司法第一八九條之一的要件，亦宜認為原選出之主任委員提起該訴訟違反民法第一四八條第二項的誠信原則，法院仍宜駁回該請求。

再者，如發生「刻意扣留己方區分所有權人『眾多』的區分所有權人會議召集通知，預留一旦管理委員選舉結果對己方不利時，即由該等區分所有權人主張未收到通知，而提起撤銷之訴」的情形，如何確認被扣留者「均」屬所謂「己方」區分所有權人的會議召集通知，並不容易，但如能確認，則該程序瑕疵雖不符前述「違反的事實非屬重大，且於決議無影響」的要件，但宜認為提起該訴訟違反誠信原則，法院仍宜駁回該請求。

肆、結 論

就區分所有權人會議決議的程序瑕疵，在現行法的解釋適用上，宜類推適用民法第五十六條第一項規定，亦即區分所有權人會議決議召集程序或決議方法，違反法令或規約時，區分所有權人得於決議後三個月內請求法院撤銷其決議；出席的區分所有權人對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不得訴請撤銷。經合法通知而未出席的區分所有權人，亦不得訴請撤銷。

如程序瑕疵的情形非屬重大且於決議無影響，宜類推適用公司法第一八九條之一規定，法院得駁回撤銷決議之訴。在判決中常討論到的未合法通知區分所有權人之情形，法院依該規定行使駁回裁

⁷⁸ 參閱原審臺灣臺中地方法院92年度訴字第657號民事判決。

量權時，宜綜合考量「未合法通知區分所有權人是否為故意或重大過失」、「未受合法通知者是完全未受通知、受通知時點較晚、未以書面通知，抑或通知未載明開會內容」、「決議中贊成議案比例高低」、「未受合法通知者如受合法通知而出席，是否將影響決議」、「撤銷決議的影響，包含重新召開會議的成本」、「該會議決議對未受合法通知之區分所有權人的影響程度」等各種情形。法院在判斷是否駁回訴訟時，尚應注意：有瑕疵而得撤銷之區分所有權人會議決議，經區分所有權人會議另以相同之決議予以追認時，倘後一決議有效存在，則撤銷前一決議並無實益，如區分所有權人提起撤銷前一決議之訴，應認欠缺權利保護要件。另外，區分所有權人訴請撤銷區分所有權人會議決議如有其他違反誠信原則的情形，法院亦得直接引用民法第一四八條第二項規定而駁回訴訟。

在立法論上，公寓大廈管理條例修正草案第三十五條第二項規定：「區分所有權人會議召集程序或決議方式，違反本條例或規約規定者，區分所有權人得於決議後三個月內，訴請法院撤銷其決議。但出席區分所有權人對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限。」就區分所有權人會議決議程序瑕疵（不含本文未探討之「無召集權人召開的區分所有權人會議決議」、「未達定足數或多數決的區分所有權人會議決議」）的效力，本文贊同該條項本文規定，並建議將但書修正為「但出席區分所有權人對召集程序或決議方法，未當場表示異議，或區分所有權人經合法通知而未出席者，不在此限。」另建議增訂第三項規定：「出席區分所有權人，因非可期待其知悉區分所有權人會議召集程序或決議方式違反本條例或規約規定者，雖未當場表示異議，亦得於決議後三個月內，訴請法院撤銷其決議。」並建議增訂第四項規定：「法院對於前二項撤銷決議之訴，認為其違反之事實非屬重大且於決議無影響者，得駁回其請求。」

參考文獻

一、中 文

1. 王文宇，公司法論，5版，2016年7月。
2. 王澤鑑，法律思維與民法實例 請求權基礎理論體系，2014年9月。
3. 行政院研究發展考核委員會編，公寓大廈管理問題之研究，POD版，2006年12月。
4. 邱聰智，民法總則（上），2005年2月。
5. 吳光明，公寓大廈管理委員會之地位，月旦法學雜誌，249期，頁116-135，2016年2月。
6. 吳從周，未出席社員能否提起撤銷總會決議之訴，載：民事法學與法學方法第四冊，頁11-16，2010年3月。
7. 吳瑾瑜，公寓大廈共用部分修繕爭議之研究——兼論管理委員會之實體法地位，政大法學評論，133期，頁1-72，2013年6月。
8. 法務部編，民法物權編研究修正實錄——通則、所有權、用益物權、占有及施行法（第二冊），2009年7月。
9. 林更盛，總會決議之撤銷，台灣本土法學雜誌，45期，頁119-124，2003年4月。
10. 林信和，社區管理委員會締結大廈管理維護契約之法律性質——法定代理？第三人利益契約？抑或僅為指示給付關係，月旦法學教室，61期，頁10-11，2007年11月。
11. 林國全，訴請撤銷程序瑕疵之股東會決議，月旦法學雜誌，79期，頁20-21，2001年12月。
12. 林國全，法院駁回撤銷瑕疵股東會決議請求之裁量權／最高法院九八台上○四七，台灣法學雜誌，153期，頁192-196，2010年6月。
13. 林國彬，以有瑕疵之董事會為基礎所召集之股東會決議具有無效或得撤銷之事由——最高法院九十九年台上字第一六五○號判決，月旦裁判時報，8期，頁48-54，2011年4月。
14. 林誠二，民法總則新解——體系化解說（上），3版，2012年2月。

15. 林誠二，社團總會決議之不成立與撤銷，月旦法學教室，157期，頁12-14，2015年11月。
16. 姚瑞光，民法總則論，2002年9月。
17. 施啟揚，民法總則，8版，2014年8月。
18. 柯芳枝，公司法論（上），修訂9版，2015年7月。
19. 洪秀芬，法院對撤銷股東會決議請求之駁回裁量權，月旦法學教室，57期，頁26-27，2007年7月。
20. 洪秀芬，出席股東請求撤銷決議之訴權，載：2011年月旦法學教室別冊私法學篇，頁49-50，2011年5月。
21. 許政賢，契約結果導向的司法控制——初探民事裁判結果導向案例，載：民事法學與法學教育，頁3-79，2014年5月。
22. 許惠峰、陳昱龍，股東會決議瑕疵法律效果之經濟分析，全國律師，17卷2期，頁83-97，2013年2月。
23. 陳明燦，公寓大廈管理委員會之定性與相關問題——簡評最高法院98年度台上字第572號判決，載：土地法——理論與實務，頁89-99，2版，2014年8月。
24. 陳猷龍，民法總則，8版，2004年11月。
25. 陳聰富，非法人團體與法人的能力，載：中國法制比較研究論文集——二〇一三年（第十一屆）海峽兩岸民法典學術研討會，頁237-266，2015年2月。
26. 陳聰富，民法總則，2版，2016年2月。
27. 曾宛如，九十二年度公司法判決評析，月旦法學雜誌，112期，頁214-222，2004年9月。
28. 黃立、陳立夫，公寓大廈或社區管理委員會得否登記為房地產所有人的問題，人與地，173期，頁7-9，1998年5月。
29. 黃茂榮，法學方法與現代民法，增訂6版，2011年9月。
30. 黃陽壽，民法總則，3版，2013年9月。
31. 溫豐文，論區分所有權人會議，法令月刊，46卷11期，頁7-11，1995年11月。
32. 溫豐文，區分所有建築物物權構造之解析，月旦法學雜誌，168期，頁42-54，2009年5月。

33. 廖大穎，公司法原論，增訂7版，2016年2月。
34. 劉宗榮、姚志明，民法（財產法篇：總則、債、物權），2014年8月。
35. 鄭玉波，黃宗樂修訂，民法總則，修訂11版，2008年9月。
36. 鄭冠宇，民法總則，3版，2016年8月。
37. 謝在全，民法物權論（上），修訂6版，2014年9月。
38. 戴東雄，區分所有權人會議與管理委員會的運作與法律規範，載：公寓大廈管理法律一本通，頁21-43，4版，2016年1月。

二、日 文

1. 川島武宜＝川井健編『新版注釈民法(7)物權(2)』有斐閣（2007年9月）。
2. 丸山英氣『区分所有法（第二版）』大成出版社（2007年3月）。
3. 江頭憲治郎『株式会社法（第六版）』有斐閣（2016年6月）。
4. 西村捷三「区分所有法」青山正明編『注解不動産法第5巻』青林書院（1997年2月）。
5. 渡辺晋『最新 区分所有法の解説（6訂版）』住宅新報社（2015年4月）。
6. 稻本洋之助＝鎌野邦樹『コンメンタール マンション区分所有法（第三版）』日本評論社（2015年3月）。
7. 鎌野邦樹『マンション法案内』勁草書房（2010年8月）。

三、外 文

- ©Singer, Norman J. & Singer, Shambie (2015), 2A SUTHERLAND STATUTES AND STATUTORY CONSTRUCTION, New York: Thomson Reuters.

The Effect of the Procedurally Defective Decision Made by the Unit Owner Assembly

Chien-Chang Huang^{*}

Abstract

The effect of the procedurally defective decision made by the unit owner assembly is an important issue in theory and practice due to its great influence on the interests of every unit owner and the stability of the decision. This study first explores the aforementioned effect in general before analyzing it under the following circumstances: “the fact of violation is insignificant and will do nothing to the prejudice of the decision”, “the unit owner did not make objection to the procedure at the meeting”, and “the unit owner who applied to the court to revoke the decision violates other good faith requirements.” The cost-benefit analysis is then stressed and the interests of the concerned parties are emphasized. This study further discusses the existing doctrine, practice, and the draft amendment and makes some propositions in explanation and legislation.

In this study, it is suggested that if the calling procedure or the

^{*} Director, Faculty Development and Teaching Resources Center, National Taipei University; Professor, Department of Real Estate and Built Environment, National Taipei University; Ph.D. National Chung Cheng University Law School.

Received: September 21, 2016; accepted: April 28, 2017

method of a decision made by the unit owner assembly violates the act or regulation of the condominium, a unit owner may apply to the court to revoke the decision within three months after the decision, except the unit owner who did not make objection against the calling procedure or the method of the decision at the meeting. Upon receipt of the petition for annulment of a decision, should the court considers that the fact of violation described in the said petition is insignificant and will do nothing to the prejudice of the decision, the court may dismiss such petition.

Keywords: Decision Made by the Unit Owner Assembly, Procedural Defect, The Fact of Violation is Insignificant, Do Nothing to the Prejudice of the Resolution, Make Objection at the Meeting, Principle of Good Faith