

※公寓大廈管理委員會之組成及決議之適法性疑義

發文機關：臺北市政府法規委員會

發文字號：臺北市政府法規委員會96.05.21.北市法二字第09630935000號函

發文日期：民國96年5月21日

主旨：有關公寓大廈管理委員會之組成及決議之適法性疑義，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴處96年5月8日北市都建寓字第09667377400號函。

二、有關以極少數委員之委員會所作決議是否具有法律效力乙節；查依公寓大廈管理條例第37條規定，管理委員會會議決議之內容不得違反該條例、規約或區分所有權人會議之決議。本案依 貴處來函所附管理規約第 8條規定：「管理委員出缺時，由主任委員於二十日內召集該樓層區分所有權人補選之。……」另據 貴處來函所述，該大廈之管理委員出缺時，主任委員怠於召集會議補選委員，造成原13名委員如今只剩 5名委員，即以 5名委員運作委員會業務。由上可知，該大廈管理委員會之決議，在逾其本身規約所訂補選期限仍未補選管理委員時，即已違反規約之規定，而非適法，其決議似不生效力。

三、有關大廈其他區分所有權人另依條例及規約規定組成另一管委會之效力乙節，按公寓大廈之管理，本即尊重住戶自治及多數決之精神，但因除公寓大廈管理條例第26條規定之情形外，每一公寓大廈僅能有一個管理委員會適法存在，公寓大廈管理條例並無解散原管理委員會再另外組成管理委員會之相關規定，故如多數住戶之真意係在於解任原管理委員會主任委員及改選委員時，建議 貴處可施予行政指導，使其改選程序符合相關規定，以達到其更替管理委員會成員之目的。

四、復查臺灣桃園地方法院93年度訴字第 500號判決：「按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關。其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，依公寓大廈管理條例第 1條第 2項規定，固應適用民法第56條第 1項撤銷總會決議之規定，由區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議。惟區分所有權人會議如係由無召集權人所召集而召開，既非公寓大廈管理委員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。於此情形，即屬依法提起確認該會議決議不存在之訴以資救濟之範疇，而非在上述撤銷會議決議之列（最高法院92年度台上字第2517號裁判意旨參照）。是依上開規定，如欲將公寓大廈頂樓平台供電信業者設置無線電台基地台，應經區分所有權人會議決議，始得為之。」本件關於原管理委員會決議效力之否認，可參考上開判決見解，提起確認該會議決議不存在之訴以資救濟；另關於區分所有權人欲改選管理委員會委員，亦應提醒其注意上開判決所揭關於召集權之規定。

五、以上意見，敬請卓參。

正本：臺北市建築管理處

副本：

備註：

1. 本件事實因涉個案認定，僅供參考。

2. 本件說明四援引之臺灣桃園地方法院判決，其後業因原告起訴不具確認利益為由，經臺灣高等法院94年度上字第 834號民事判決廢棄；當事人再提起上訴但未表明上訴理由，復經

同院以94年度上字第 834號民事裁定駁回在案。惟所列最高法院92年度台上字第2517號民事判決仍具參考價值。