



公寓大廈決議重建的要件

——最高法院109年度台上字第1956號民事判決評析

■謝哲勝 中正大學法學院教授

本案事實

壹、被上訴人主張：

坐落新北市○○區○○段000地號土地上之門牌號碼新北市○○區○○路000號至000號、同路000巷0號、0號建物（下稱「系爭公寓」），經台灣省土木技師公會（下稱「土木技師公會」）鑑定（下稱「系爭鑑定」）認定為高氯離子鋼筋混凝土建物（俗稱海砂屋）。伊為系爭公寓之管理負責人，經區分所有權人（下稱「區權人」）依法推選為召集人，於民國（下同）104年11月21日召開區分所有權人會議（下稱「區權會」），依法通過系爭公寓拆除重建之決議（下稱「104年決議」）。惟上訴人邱○川與訴外人吳○邦經合法通知，未出席會議，上訴人黃○信不同意拆除重建。伊於前訴訟以105年1月25日起訴狀再傳達前揭意旨。吳○邦於105年3月21日將其所有房地出賣予上訴人林○媒、陳○文，並於105年4月15日移轉登記。嗣系爭公寓區權人再於107年1月7

日區權會決議系爭公寓拆除重建並委由鐵○建設股份有限公司（下稱「鐵○建設公司」）依都市更新方式改建（下稱「107年決議」），是區權會已合法決議拆除重建議案，爰依公寓大廈管理條例（下稱「管理條例」）第14條第1項規定，求為命不同意重建之上訴人出讓如原判決附表所示不動產所有權（下稱「系爭不動產」）之判決。

貳、上訴人主張：

邱○川辯以：伊同意拆除重建，但要符合伊要求之合建條件，伊才同意簽拆除同意書；黃○信、林○媒、陳○文辯以：伊等同意拆除重建，系爭公寓雖經系爭鑑定為海砂屋應予重建，但無法直接認定是否該當管理條例第13條第2款規定有發生立即危險之法定重建事由，伊等須於合建契約簽妥後，才同意簽拆除同意書各等語。

爭點

107年區權會重建決議的內容是否合法？

DOI：10.53106/207798362023110137003

關鍵詞：公寓大廈、區分所有權、區分所有權人會議、決議重建、強制出讓

判決理由

壹、地方法院判決（臺灣新北地方法院106年度重訴字第264號民事判決）理由：

「(二)系爭區分所有權人會議決議已經合法決議通過：……2.原告主張系爭區分所有權人會議業依公寓大廈管理條例第31條規定決議通過拆除重建系爭公寓大廈等語，有其提出系爭區分所有權人會議紀錄、簽到資料等件在卷可憑。參之系爭公寓大廈共計34戶，有原告提出系爭公寓大廈建物第一類謄本附卷可稽，而依系爭區分所有權人會議之簽到資料所載，系爭區分所有權人會議親自出席者分別為原告等20戶；另李○福、黃○霞委託原告出席、賴○珍委託賴素玲出席，與公寓大廈管理條例第27條第3項得委託其他區分所有權人之規定相符，故合法代理之戶數共計3戶，總計為23戶，已達區分所有權人3分之2以上出席。至原告主張另有區分所有權人盧○娟委託其同居人張○芳、陳○福委託其女婿呂○得出席亦屬合法云云，然此與公寓大廈管理條例僅明定得委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人出席之要件顯有不符，系爭公寓大廈復未另有規約明確規範，原告此部分主張，並無可採。又系爭公寓大廈建物總面積為3,519平方公尺，而前開23戶區分所有權人之建物總面積為2,354.65平方公尺，有前開建物第一類謄本可查，占總建物面積67%（小數點以下四捨五入），已達區分所有權比例合計3分之2以上出席，且前開出席23戶均同意拆除重建，有系爭區分

所有權人會議紀錄為憑，符合出席人數4分之3以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權4分之3以上之同意要件，是原告主張系爭區分所有權人會議已合法通過拆除重建之決議等語，為屬可採。」

貳、高等法院判決（臺灣高等法院107年度重上字第120號民事判決）理由：

「(五)公寓大廈區分所有權人會議決議重建，就『重建方案』為何，應是區分所有權人會議決議重建之核心事項，『重建方案』應涵括重建方法及其條件內容，如合建契約內容、如何分配坪數等有關營造規劃設計等，故公寓大廈管理條例第14條所規定之決議重建，應包括『拆除重建』及『重建方案』，即如何設計規劃、與建商合建契約內容等均包括在內，所謂不同意決議，應指不同意重建，或同意重建但不同意重建方案者而言。上訴人再次召開107年1月7日區分權人會議，已就『是否同意拆除重建並由鐵○建設公司擔任實施者以都市更新方式進行改建？』之議案進行討論表決，經系爭公寓19位區分所有權人出席（含委託6人），同意拆除重建並由鐵○建設擔任實施者以都市更新方式進行改建之區分所有權人計17戶，區分權人邱○川出席會議但不簽到，未參與決議，黃○信、林○媒不同意拆除重建並由鐵○建設公司擔任實施者以都市更新方式進行改建，張○華、陳○文則未出席（見本院卷第117、118頁之該次會議紀錄），可見被上訴人均未同意區分權人會議決議之重建方案。雖黃○信3人稱同意系爭公寓拆除重建，惟須於合建

契約簽妥後，才同意簽拆除同意書，張○華稱同意拆除重建，雖系爭公寓為海砂屋，但伊有作修繕，如要求伊與其他沒作修繕之住戶為相同處理，對伊不公平，建設公司要合建，伊非無意願，惟條件需合理且講清楚，邱○川亦主張同意拆除重建，但要符合伊之合建條件，才同意簽拆除同意書，是其等固同意拆除重建，但對決議內容重要事項之重建方案並不同意，且系爭公寓除被上訴人外，其餘區分權人均同意重建，並與鐵○建設公司簽訂都市更新合建契約，有合建契約可參，被上訴人均不爭執因不同意由鐵○建設公司負責合建之重建方案，故未與之簽訂合建契約，並於本院最後言詞辯論時，復重申同意改建但不同意上訴人與建商的部分契約條款，且不願出具同意書等情，顯見被上訴人確屬不同意建商合建契約內容之不同意重建方案之情形，則被上訴人既不同意107年1月7日區分權人會議所為重建方案決議，揆諸前揭說明，被上訴人不同意重建決議，且經上訴人起訴迄今仍拒不出讓區分所有權，核與公寓大廈管理條例第14條第1項規定要件相符，應可認定；故上訴人依前開規定請求被上訴人出讓其等系爭公寓區分所有權，應屬有據。」

參、最高法院判決（最高法院109年度台上字第1956號民事判決）理由：

「(一)按公寓大廈因嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者，得經區權會依管理條例第31條規定決議重建。又不同意重建決議又不出讓區分所有權或同意後不依決議履行其義務者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命

區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分，此觀管理條例第13條第2款、第14條第1項及第31條規定自明。上開強制命不同意重建區權人出讓其所有權之立法，雖基於維護建物公共安全之公益目的，然仍必須遵守法定正當程序，否則即有違反憲法第15條保障人民財產權及第10條保障居住自由權之意旨。故區權會之重建決議，必須包含『重建決定』及『重建方案』，且重建方案必須具體明確而有實施重建之可能，並於區權會提案，賦予區權人討論、溝通之機會，再經決議，始符合上開法律規定之要件。(二)查系爭公寓經104年決議拆除重建，復於107年區權會提出『是否同意拆除重建並由鐵冠建設公司擔任實施者以都市更新方式進行改建？』之議案並決議通過等情，為原審認定之事實。則原審未審酌107年決議是否符合重建方案應具備之內容，已有判決不備理由之違法。又107年決議內容，究為『重建』或『改建』，尚有未明；且所稱：『以都市更新方式進行改建』，依卷附會議紀錄該討論事項說明記載：『都市更新改建方式有協議合建及權利變換二種方式』，亦欠特定。縱該次決議採都市更新方式進行重建，然其具體重建方案為何，似未提出供區權人討論並決議。則上開決議是否該當重建決議，非無疑義，而有詳為審究之必要。原審未遑詳查，遽認上訴人不同意重建決議，命其等出讓系爭不動產，即嫌速斷，自有違誤。」

肆、更審法院判決（臺灣高等法院110年度重上更一字第153號民事判決）理由：

「3.惟按公寓大廈區分所有權人會議決議重建公寓大廈時，重建決議之核心必須包括重建決定與重建方案，且重建方案必須具體明確而有實施重建之可能，並於區分所有權人會議提案，賦予區分所有權人討論、溝通之機會，再經決議，始與公寓大廈管理條例第13條第2款、第14條第1項、第31條規定相符。經查107年決議文僅為：『本案表決通過，同意拆除重建並由鐵○建設擔任實施者以都市更新方式進行改建』，並無表明究竟為重建或改建；於討論事項說明雖稱：『都市更新改建方式有協議合建及權利變換二種方式』，亦無特定其都市更新改建方式究竟為協議合建或權利變換，且上訴人並無提出具體重建方案以供區分所有權人討論並決議，則依其全部文字所示，顯然並不符合重建方案應具備之內容。至於鐵○公司雖於104年2月7日、104年2月15日、106年5月13日、110年1月9日、111年3月5日舉辦說明會說明重建方案，並於107年1月7日、108年6月15日區分所有權人會議說明重建方案，固據上訴人提出106年5月13日、110年1月9日、111年3月5日說明會簽到簿影本為憑。惟據此僅足以證明鐵○公司曾為若干說明，但仍不足以證明或可於事後補正107年決議已具備重建方案應有之內容，並不足以為有利於上訴人之認定，自己違反上開法律規定之要件，且違反憲法第15條保障人民財產權及第10條保障人民居住自由權之意旨。上訴人無從執107年決議，依公寓大廈管理條例第14條第1項規定，訴請被上訴人出讓系爭不動產。」

評析

本文認同地院和原審高院判決結論，但不贊同原審高院部分判決理由，更不贊同最高法院和更審高院判決及其理由，最高法院該判決將公權力行使要件誤套入私法自治領域，公權力行使的正當程序與私法程序正義和實質正義都無關，團體法法理的正當法律程序是要求遵守議事程序規範和實質公平，司法權的行使同樣要遵守正當法律程序，因而該判決不具參考價值，應予忽視或藉由憲法法庭判決加以廢棄，分析如下：

壹、該判決將公權力行使要件誤套入私法自治領域

一、「法定正當程序」不知所指為何

本件最高法院認為公寓大廈管理條例第13條第2款、第14條第1項及第31條規定須遵守「法定正當程序」，否則即違反憲法保障人民財產權及居住自由權之意旨，並作出「故區權會之重建決議，必須包含『重建決定』及『重建方案』，且重建方案必須具體明確而有實施重建之可能，並於區權會提案，賦予區權人討論、溝通之機會，再經決議，始符合上開法律規定之要件」的結論。

然細究其理由，實為不知所云。公寓大廈管理條例第13條第2款規定：「公寓大廈之重建，應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意。但有下列情形之一者，不在此限：……二、嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者。」，同條例第14條第1項規定：「公寓大廈有前

條第二款或第三款所定情形之一，經區分所有權人會議決議重建時，區分所有權人不同意決議又不出讓區分所有權或同意後不依決議履行其義務者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分。」，同條例第31條規定：「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」。上開規定皆無明定重建決議的內容，即公寓大廈管理條例對於重建決議的內容並無任何要件限制¹，屬法規未明定而得由區權人會議或規約決定的事項²。故關於重建決議的內容，並無法定要件，本件最高法院判決卻稱須遵守「法定正當程序」，不知究何所指。

二、「正當法律程序」為公權力行使的要件，私法自治領域並不適用

如本件最高法院判決所稱「法定正

當程序」是指「正當法律程序」(Due process of law)，並認為應適用於重建決議的內容，恐亦有所誤解。

首先，正當法律程序源自美國憲法，包括程序正當和實質正當，指在具體個案中，公權力行使須受法律原則的限制，並應具備保護個人權利的措施，³為公權力限制人民基本權的要件⁴，旨在避免人民權利遭公權力恣意侵害。

而公寓大廈管理條例關於重建決議的規定，涉及區權人團體是否同意進行重建，決定重建與否的重建決議，為區權人團體的社會生活領域，不涉及公權力行使，此為私法自治的範圍。

基此，區權人會議形成的重建決議，屬私法自治事項，並無公權力的介入。既無公權力的行使，重建決議的內容自無正當法律程序的適用。本件最高法院將公權力行使要件誤套入私法自治領域，侵害結社團體依憲法第14條保障下得依多數決整體意志為事務自主決定的自由，除了違反私法自治原則，也違反憲法第14條保障人民結社權的意旨。⁵

¹ 參閱溫豐文，出讓公寓大廈區分所有房地等／最高院100台上248，台灣法學雜誌，190期，2011年12月，239頁。

² 參閱謝哲勝，公寓大廈法規與實務，2023年1月，55頁。

³ Henry Campbell Black (1990). *Black's Law Dictionary* 500 (6th edition. St. Paul, Minn.: West Publishing Co.) (Due process of law in each particular case means such an exercise of the powers of the government as the settled maxims of law permit and sanction, and under such safeguards for the protection of individual rights as those maxims prescribe for the class of cases to which the one in question belongs.).

⁴ 謝哲勝主編，都市更新法律與政策，2015年7月，173頁。

⁵ 釋字第479號解釋理由書：「結社團體於此保障下得依多數決之整體意志，自主決定包括名稱選用在內之各種結社相關之事務，並以有組織之形式，表達符合其團體組成目的之理念。」釋字第644號解釋理由書：「憲法第十四條規定人民有結社之自由，旨在保障人民為特定目的，以共同之意思組成團體並參與其活動之權利，並確保團體之存續、內部組織與事務之自

貳、公權力行使的正當程序與私法程序正義和實質正義都無關

私法上的正義，有關實質內容指權利義務相當的均衡正義⁶，有關形成法律關係過程的程序正義⁷，則指磋商或參與決定的機會，與實質正義不同。私法上的法律關係都是當事人自願形成的法律關係，並無公權力行使，因而並不適用公權力行使應具備的要件，雖然司法也可審查是否具備程序上和實質上的正義要件，但都與公權力行使的正當程序要件無直接關係。

參、團體法法理的正當法律程序是要求遵守議事程序規範和實質公平

如前述，區分所有權人團體作為結社團體，依憲法第14條保障下得依多數決整體意志為事務自主決定，因區權人彼此間生活習慣、經濟能力、價值判斷各異，若要取得區權人全體同意，實非易事⁸，故公寓大廈管理條例以多數決決定公寓大廈重建與否，符合區分所有關係團體法法理。而重建決議的程序要件，我國並未如同日本法規規定決議內容須包含重建計畫概要等⁹，故依團體法法

理，類推適用民法第56條，公寓大廈重建決議程序須遵守議事程序規範及符合實質公平。

關於程序規範，區權人會議得決議通過議事程序規範，或將規範訂於規約中，若未訂定相關規範，則以內政部頒布的會議規範為補充規範。依內政部會議規範，區權人不論是反對重建或反對重建方案，都可以在區權人會議就重建提案表示反對，因而都有討論機會，區權人團體也有權利在重建方案未具體前，經由符合定足數為多數決決議重建。關於保障區權人的財產權以符合實質公平方面，因仍須同意戶同意簽署相關法律文件，才能取得拆除與建造執照，因而同意戶的權利仍可得到保障；對於不同意戶，相關法令本賦予不同意戶權利變換的公平權利，若不同意戶對於權利變換內容有爭議，亦有行政或司法救濟管道，足以確保不同意戶的財產權。

因此，本件最高法院所稱「法定正當程序」認為重建決議的程序要件須包含具體明確可實施的重建方案，且經區權人充分討論，純屬憑空捏造，不存在於成文法，也不存在於團體法法理，實

主決定及對外活動之自由等。」釋字第733號解釋理由書：「憲法第十四條規定人民有結社之自由，旨在保障人民為特定目的，以共同之意思組成團體並參與其活動之權利，並確保團體之存續、內部組織與事務之自主決定及對外活動之自由。」

⁶ 參閱謝哲勝，贈與的生效要件，收錄於：財產法專題研究(二)，元照，1999年11月，137頁；謝哲勝，民法第425條之1的類推適用——最高法院98年度台上字第294號判決評釋，法令月刊，64卷2期，2013年6月，4頁。

⁷ 參閱謝哲勝，定型化契約的規制——最高法院104年台上字第472號民事判決評析，法令月刊，68卷2期，39-40頁。

⁸ 參閱溫豐文，公寓大廈重建法律問題之研究，法學叢刊，45卷1期，2000年1月，38頁。

⁹ 參閱溫豐文，同前註，45頁。

已違背團體法法理，而違反憲法第14條保障人民結社權的意旨。

肆、司法權的行使同樣要遵守正當法律程序

司法權的行使為公權力行使，因而同樣要遵守正當法律程序。¹⁰程序上固然應踐行法定正當程序，實質上也必須符合比例原則等法治國原則，因而司法也不得對人民權利行使增加法律所無的限制。

司法院釋字第530號解釋指出：「……最高司法機關發布司法行政監督之命令，除司法行政事務外，提供相關法令、有權解釋之資料或司法實務上之見解，作為所屬司法機關人員執行職務之依據，亦屬法之所許。惟各該命令之

內容不得牴觸法律，非有法律具體明確之授權亦不得對人民自由權利增加法律所無之限制……」，如上開壹、一、所述，公寓大廈管理條例並無關於重建決議內容的任何具體要件的規範，亦無其他法律明確授權得限制重建決議的內容，本件最高法院在未有具體事證顯示重建決議內容違法而無效下，即認為重建決議內容應包含具體、明確、可實施的重建方案，並經區權人充分討論方案內容，重建決議始為合法，顯增加公寓大廈管理條例及相關法律所無的限制，已違反上開釋字見解，不僅違法也已違憲。♣

（本文已授權收錄於月旦知識庫 www.lawdata.com.tw；更多裁判分析請參閱月旦法律分析庫 lawwise.com.tw）

¹⁰ 參閱謝哲勝主編，都市更新裁判評析(一)，元照，2018年6月，160-161頁。