臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第1752號

原　　告　擎天辦公管理委員會

000000000000000000

法定代理人　余麗芳

訴訟代理人　王國忠律師

被　　告　三商美邦人壽保險股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳宏昇

訴訟代理人　向文英律師

上列當事人間請求返還機車停車位等事件，經民國111年8月8日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

原告係臺南市○區○○○路○段00號擎天辦公管理委員會，於民國91年報備成立，成立之初包括住戶88戶及辦公大樓56戶，共計144戶。103年8月間住戶88戶部分，脫離原告另行成立擎天住宅大樓管理委員會，原告之區分所有權人減縮為辦公大樓56戶部分。擎天住宅大樓管理委員會與原告協議，就大樓地下一樓部分，由原告管理。擎天辦公大樓管理規約第3條第9項另有約定區分所有權人會議出席及表決權數，不受公寓大廈管理條第31條規定之拘束。被告無權占用系爭大樓地下一樓虎尾寮段2445建號(下稱系爭2445建號)，如附圖所示編號A至P共計16個機車停車位(下稱系爭機車停車位)，及附圖所示編號Q至U車位編號5、7、10、11、12共計5個汽車停車位(下稱系爭汽車停車位)。109年12月4日擎天辦公大樓區分所有權人會議決議由原告代全體住戶就系爭機車停車位行使民法第767條權利，及受領民法第179條之利益。嗣於

111年5月16日召開臨時區分所有權人會議同意授權原告代為受領系爭汽車停車位之不當得利。且擎天住宅大樓管理委員會於原告起訴後，於111年6月18日出具備忘錄予原告，授權原告行使權利，並代為受領不當得利。機車停車位每月租金為新臺幣(下同)250元，汽車停車位每月租金為2,500元，爰依不當得利之法律關係，請求被告給付原告系爭汽車停車位及機車停車位5年相當於租金之不當得利990,000元(計算式：250×12×5×16+2,500×12×5×5=990,000)，並依民法第767條第1項前段及第821條規定，請求被告返還上開遭占用之系爭機車停車位。並聲明：㈠被告占用坐落臺南市○區○○段0000地號（位於系爭2445建號），如附圖所示編號A-P等16個機車停車位返還全體共有人（除辦公室大樓56戶外，尚有住宅大樓住戶88位，共計144位）。㈡被告應給付原告990,000元，暨其中240,000元自起訴狀送達被告之翌日起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：

系爭大樓於81年10月間取得使用執照，於公寓大廈管理條例公布前，起造人為生億建設企業股份有限公司，地下一層除專有部份外，共同使用部分為臺南市○區○○○段○00○號（重測後為臺南市○○○○段0000○號）、面積719.55平方公尺，被告權利範圍10000分之1110(地下一層為100.90平方公尺）；及臺南市○區○○○段0000○號（重測後為系爭2445建號）、面積2041.23平方公尺(地下一層為690.85平方公尺、地下二層為1350.38平方公尺），被告權利範圍10000分之2991。被告因法院拍賣於97年8月14日繼受生億建設企業股份有限公司取得位於系爭2445建號上之編號5～13汽車停車位使用分管權利，乃因前手生億建設企業股份有限公司與購買住戶有分管協議。系爭機車停車位於被告經法院拍賣自前手生億建設企業股份有限公司取得建物所有權時，生億建設企業股份有限公司占有系爭機車停車位，始由被告繼受取得，且有默示分管協議之存在，被告占有使用系爭汽車停車

位及機車停車位均屬有權使用等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠被告使用系爭2445建號，如附表編號A至P所示，共計16個機車停車位。

㈡被告使用系爭2445建號，如附表編號Q至U所示，平面汽車停車位（車位編號5、7、10、11、12）共計5個汽車停車位。

四、得心證之理由：

㈠按股份有限公司係資合公司，股東會為股份有限公司之最高意思機關，股東會決議為股東本於多數決之集合意思表示而成立之法律行為，此透過一定額數股份之股東多數決之表決程序，以形成股份有限公司意思之機制，乃公司治理之表徵，並為股東平等原則之具體實踐，以避免公司為少數股份之股東所操控，侵害其他股東權益。公司法第172條第5項、第185條第1項、第5項既規定公司讓與主要部分財產行為之議案，應由有2/3以上董事出席之董事會，以出席董事過半數之決議向股東會提出，並於股東會召集通知及公告中載明其事由，不得以臨時動議提出。如法律規定決議必須有一定數額以上股份之股東出席，為該法律行為成立之要件，欠缺此項要件者，該讓與主要部分財產行為之決議即屬不成立，又公司讓與全部或主要部分之營業或財產，如未依前開規定於股東會召集通知及公告中載明讓與主要部分財產行為之議案，逕以臨時動議提出，其決議自不生效力，此與公司股東會之召集程序或決議方法違反法令或章程時，股東得依同法第189條規定訴請法院撤銷其決議之情形不同（最高法院103年8月6日民事庭會議決議及87年度台上字第1998號裁判意旨參照）。關於公寓大廈住戶區分所有權人決議之效力，公寓大廈管理條例並無明文規定，惟公寓大廈管理條例第1條第2項規定：本條例未規定者，適用其他法令之規定。而公寓大廈住戶之性質屬非法人團體，由其性質觀之，與社團法人相當接近，關於其意思決定機關所為決議之效果，應有類推適

用民法第56條關於社團總會決議效力規定之適用（最高法院93年度台上字第2347號裁判意旨參照），是有關公司股東會決議與公寓大廈管理條例關於區分所有權人會議就其意思決議機關所為決議效力規定，均係適用或類推適用民法第56條規定。則公寓大廈區分所有權人會議決議規定應依公寓大廈管理條例第31條一定數額以上區分所有權人及區分所有權比例出席，或依管理規約所約定之區分所有權人及區分所有權比例出席，亦為該法律行為成立之要件，如欠缺此項要件，該決議應屬不成立。

㈡原告擎天辦公管理委員會主張其於91年報備成立之初包括住戶88戶及辦公大樓56戶，共計144戶。103年8月間住戶88戶部分，脫離原告另行成立擎天住宅大樓管理委員會，原告之區分所有權人減縮為辦公大樓56戶部分等情，為被告所否認，並抗辯擎天辦公管理委員會設立時即有144戶，不因擎天住宅大樓管理委員會成立而受影響，原告上開召開之區分所有權人會議及臨時所有權人會議，未符合擎天辦公大樓管理規約之規定等語。經查擎天辦公管理委員會於91年1月向臺南市工務局報備，依南市工使字第2785號公寓大廈管理組織報備證明，其上記載地址：臺南市○○○路0段00號及73巷等144戶等情（見卷一第131頁）。而擎天住宅大樓管理委員會雖於103年8月31日另行向臺南市政府工務局申請報備（），惟擎天辦公管理委員會於91年申請報備後，於擎天住宅大樓管理委員會103年申請報備後，並無如原告所主張扣除擎天住宅大樓管理委員會住戶88戶後，再向臺南市政府工務局報備，有原告所提出110年1月27日向臺南市政府工務局申請補發擎天辦公管理委員會之公寓大廈管理組織報備證明可證（見卷二第149頁）。從而，擎天辦公管理委員會於91年向臺南市政府工務局申請報備之際之總戶數共計為144戶，且迄今並未向臺南市政府工務局有任何更動之報備聲明，應認擎天辦公管理委員會住戶共計為144戶等情無訛。

㈢依擎天辦公大樓管理規約第3條第9款、第10款約定：區分所

有權人會議討論事項，除本條例第30條及第31條規定外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之；前款區分所有權比例計算，任一區分所有人之區分所有權占全部區分所有權之五分之一以上者，其超過部分不予計算（見卷一第290頁）。惟依據原告所提出之109年12月4日擎天辦公大樓區分所有權人會議，僅29票同意參與表決，16票同意，13票不同意，表決通過「系爭機車格」，區分所有權人授權管理委員會依司法程序，請求返還共用之，並請求返還相當於租金不當得利授權管理委員會替全體住戶收受等情（見卷一第341頁）。復參酌上開區分所有權人會議之簽名冊，並無擎天辦公大樓管理規約第3條第9款約定，應有區分所有權人過半數即144戶過半數72戶之出席及其區分所有權比例合計過半數之出席（見卷一第343頁至第347頁）。是以，109年12月4日擎天辦公大樓區分所有權人會議，依上開說明，尚未成立。另依原告所提出之111年5月16日擎天辦公大樓臨時區分所有權人會議，僅31票參與表決，17票同意，14票不同意，表決通過「系爭機車格」及「系爭汽車停車位」同意授權管理委員會行使，並代為受理不當得利收受等情（見卷一第341頁）。參酌上開臨時區分所有權人會議之簽名冊，亦無擎天辦公大樓管理規約第3條第9款約定，應有區分所有權人過半數即144戶過半數72戶之出席及其區分所有權比例合計過半數之出席（見卷二第47頁至第55頁）。是以，111年5月16日擎天辦公大樓臨時區分所有權人會議，依上開說明，亦尚未成立。原告雖另提出擎天住宅大樓管理委員會同意授權擎天辦公管理委員會行使系爭機車停車位及系爭汽車停車位之權利，並代為受領不當得利等情，有擎天大樓地下一樓停車場備忘錄為證（見卷二第159頁），惟依擎天辦公大樓管理規約第3條第9款約定，區分所有權人會議決議事項，需有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過

半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之，並無規範得以另一擎天住宅大樓管理委員會之授權，取代上開規約第3條第9款之約定，是以原告所提出之擎天大樓地下一樓停車場備忘錄，未能符合擎天辦公大樓管理規約第3條第9款約定。

㈣綜上，原告所提出之109年12月4日擎天辦公大樓區分所有權人會議，及111年5月16日擎天辦公大樓臨時區分所有權人會議，均未能符合擎天辦公大樓管理規約第3條第9款約定，且原告所提出之擎天大樓地下一樓停車場備忘錄，亦未能符合擎天辦公大樓管理規約第3條第9款約定。從而，原告所提出之上開區分所有權人會議及臨時區分所有權人會議，依上開說明，均尚未成立。從而，原告依據未成立之上開區分所有權人會議、臨時區分所有權人會議，請求被告應將系爭機車停車位返還予全體共有人，及代全體住戶受領被告占用系爭機車停車位及系爭汽車停車位之不當得利，係屬無據，自非可採。

五、綜上所述，原告依據上開區分所有權人會議、臨時區分所有權人會議為不合法，且擎天大樓地下一樓停車場備忘錄無法補正上開區分所有權人會議不合法之情況，從而，原告依據上開區分所有權人會議及臨時區分所有權人會議，代全體住戶行使民法第767條第1項及第821條規定，主張被告應將系爭機車停車位返還予全體共有人及代全體住戶受領被告占用系爭機車停車位及系爭汽車停車位之不當得利，請求㈠被告占用坐落臺南市○區○○段0000地號（位於系爭2445建號），如附圖所示編號A-P等16個機車停車位返還全體共有人（除辦公室大樓56戶外，尚有住宅大樓住戶88位，共計144位）。㈡被告應給付原告990,000元，暨其中240,000元自起訴狀送達被告之翌日起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，應予駁回。

六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不一一贅述

，附此敘明。

七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　16　　日

民事第五庭　　法　　官　葉淑儀

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　　111　　年　　9　　月　　23　　日

書 記 官　　彭蜀方