

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第51號

上訴人 長安馬達有限公司

法定代理人 張幸進

訴訟代理人 葉恕宏律師

複代理人 黃詩涵律師

梁均廷律師

被上訴人 底特律科技中心管理委員會

法定代理人 謝明宏

訴訟代理人 張志偉律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效等事件，上訴人對於中華民國108年11月19日臺灣士林地方法院108年度重訴字第217號第一審判決提起上訴，上訴人並為聲明之減縮，本院於10年10月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用（除確定部分外）由上訴人負擔。

事實及理由

一、程序方面：

(一)經查，上訴人於民國108年12月12日上訴狀訴請：「確認被上訴人於88年3月31日第2屆第4次委員會議所為『外牆廣告招牌出租案』決議（下稱系爭管委會決議，見附件1）不存在。確認系爭管委會決議無效。……」（見本院卷(一)第19頁）。嗣於本院110年8月25日準備程序減縮應受判決事項聲明並更正法律上陳述：「先位聲明：確認系爭管委會決議不存在；備位聲明：確認系爭管委會決議自92年12月31日以後為無效。……」（見本院卷(二)第212頁）。被上訴人於程序上不爭執此節（見同頁），應准許上訴人前述減縮與修正。

(二)被上訴人法定代理人變更為謝明宏，並於109年10月16日具狀聲明承受訴訟（見本院卷(一)第439-447頁），亦應准許。

01 二、上訴人主張：坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地
02 （權利範圍691/10000）及其上162建號房屋（下稱系爭房屋
03 ，門牌臺北市○○區○○路0段000號4樓，與土地合稱系爭
04 房地）位於底特律社區，被上訴人為社區管理組織。伊與
05 訴外人張幸進於100年10月17日登記取得系爭房地所有權，
06 應有部分各二分之一，系爭房屋4樓外牆與上方女兒牆均屬
07 伊與張幸進所有，他人不得任意使用。但是，被上訴人認為
08 其對於系爭房屋4樓外牆與女兒牆有使用收益權能，前於88
09 年3月31日做成系爭管委會決議，遂持續將上開牆面對外招
10 租懸掛廣告物。然而，系爭管委會決議因出席數不足而不存
11 在，且公寓大廈管理條例第33條第2款於92年12月31日修正
12 生效後，決議亦屬無效。被上訴人擅自將系爭房屋4樓外牆
13 與女兒牆出租，每年收取租金54萬元，核屬無法律上原因受
14 有利益並致伊受有損害，按照伊對於社區大樓共有比例691/
15 10000計算，被上訴人應返還起訴前5年內（103年2月19日至
16 108年2月19日）不當得利新臺幣（下同）18萬6,570元。再
17 者，4樓外牆廣告物影響室內採光、通風等，致系爭房屋無
18 法出租，自101年1月1日起至105年7月24日，損害達878萬9
19 ,110元。爰依民事訴訟法第247條第1項、民法第179條、第1
20 84條第1項前段之規定，訴請：(一)先位聲明：確認系爭管委
21 會決議不存在；備位聲明：確認系爭管委會決議自92年12月
22 31日以後為無效。(二)被上訴人應給付上訴人18萬6,570元，
23 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算利息。
24 (三)被上訴人應給付上訴人878萬9,110元，及自起訴狀繕本送
25 達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。並願供擔保請准
26 宣告假執行等語（聲明減縮與修正如前所述）。

27 三、被上訴人則以：88年3月31日會議由過半數委員出席並做成
28 系爭管委會決議，該決議確實存在。系爭管委會決議係針對
29 女兒牆招租，不涉及系爭房屋4樓外牆；又女兒牆屬於屋頂
30 突出物，並非公寓大廈管理條例第33條第2款規範對象，是
31 以伊出租女兒牆不必徵得上訴人同意。何況，伊在109年11

01 月11日依據公寓大廈管理條例第33條第2款規定，做成附件2
02 所示決議（下稱109年管委會決議），系爭管委會決議業經
03 取代，上訴人就此件決議已無確認利益。再其次，伊在5年
04 內並未出租系爭房屋4樓外牆與女兒牆；先前所收取租金是
05 由全體區分所有權人共享利益，伊並無不當得利可言。再者
06 ，系爭房屋4樓外牆廣告物並未遮蔽系爭房屋窗戶，絕未影
07 響通風、採光，且上訴人請求損害賠償已逾2年時效等語，
08 資為抗辯。

09 四、原審就上訴人前開請求，為其全部敗訴之判決。上訴人提起
10 上訴並聲明：(一)原判決駁回上訴人後開第(二)至(四)項部分廢
11 棄。(二)先位聲明：確認系爭管委會決議不存在；備位聲明：
12 確認系爭管委會決議自92年12月31日以後為無效。(三)被上訴
13 人應給付上訴人18萬6,570元，及自起訴狀繕本送達翌日起
14 至清償日止按年息5%計算利息。(四)被上訴人應給付上訴人87
15 8萬9,110元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息
16 5%計算之利息。(五)第(三)、(四)項願供擔保請准宣告假執行。被
17 上訴人答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保
18 請准宣告免為假執行。（上訴人聲明減縮與修正如前所述）

19 五、兩造不爭執事項：

20 (一)被上訴人為底特律社區管理組織，依88年3月31日會議紀錄
21 所載內容，當天召開底特律科技中心第2屆第4次委員會議，
22 並作成附件1所示系爭管委會決議（見調解卷第168頁，但上
23 訴人爭執出席委員人數已過半）。

24 (二)100年8月11日，上訴人與張幸進向訴外人洪欽洲購買系爭房
25 地，於100年10月17日以買賣為原因，登記為系爭房地所有
26 權人，權利範圍均為1/2（見調解卷第87-92頁買賣契約，重
27 訴卷第124-126頁房地謄本）。

28 (三)底特律社區區分所有權人於105年11月8日召開會議，區分所
29 有權人共17人，出席達9人，嗣做成決議：「肆、臨時動
30 議：提案一，主任委員提案：管委會因大樓經費拮据，請區
31 權會授權管委會將○○路外牆對外招租，以增加管委會收

01 入。決議：同意8票，棄權1票（長安）」。上訴人不爭執會
02 議紀錄之形式真正（見重訴卷第111-112頁、本院卷(一)第161
03 -165頁區分所有權人名冊、簽到簿與委託書、卷(二)第289
04 頁）。

05 (四)109年11月11日，被上訴人第12屆第1次管理委員會會議做成
06 附件2所示決議（即109年管委會決議）。上訴人不爭執其形
07 式真正（見本院卷(一)第475-481頁、卷(二)第289頁）。

08 六、本件爭點為：(一)系爭管委會決議不存在？(二)上訴人訴請確認
09 系爭管委會決議無效，有無確認利益？(三)上訴人得請求返還
10 不當得利18萬6,570元？(四)上訴人得請求損害賠償878萬9,11
11 0元？茲就兩造論點分述如下。

12 七、關於系爭管委會決議不存在方面：

13 上訴人主張88年3月31日會議紀錄僅記載主席與紀錄者，並
14 無其他委員出席資料，故訴請確認系爭管委會決議不存在云
15 云（見本院卷(二)第194-198頁）。經查：

16 (一)被上訴人於88年3月31日召開第2屆第4次委員會，就五項議
17 案討論並做成決議（含系爭管委會決議），另就二件臨時動
18 議做成決議，此有會議紀錄在卷（見調解卷第168-169頁）
19 。又公寓大廈管理條例第36條第8款關於管理委員會會議紀
20 錄僅設有概括規定，未如同法第32條關於區分所有權人會議
21 設有詳細規定；解釋上，前開會議紀錄雖未記載主任委員以
22 外之出席委員姓名，仍可參考開會通知與簽到簿等資料以認
23 定出席者。再依88年3月31日開會通知與簽到表，10名管理
24 委員有6名委員出席即主委蕭明輝、委員許南茜、陳建中、
25 黃義忠、（簽名潦草一人）、楊志偉（見本院卷(一)第285-28
26 7頁），應認已有過半數委員出席並做成系爭管委會決議。

27 (二)其次，被上訴人於88年3月31日會議通過系爭管委會決議後
28 ，雖然發生檔案短缺情事（見本院卷(一)273頁），但是仍保
29 留99年11月30日租賃契約，其上記載頭家廣告社承租底特律
30 社區大樓側牆（指未開設窗戶之實心牆面）懸掛廣告物，並
31 支付租金予被上訴人（見原審卷第99-100頁契約書）。參以

全體區分所有權人共17名（見本院卷(一)第161頁名冊），向來未質疑大樓外牆出租情節（上訴人於100年10月17日始登記為系爭房地權利人），應可推論被上訴人業於88年3月31日合法召開會議並通過系爭管委會決議，眾住戶知悉此事故未質疑出租事務。上訴人僅因88年3月31日會議紀錄所記載出席者不夠精確，即謂系爭管委會決議不存在，尚非可取。

(三)再按「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；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同」，民事訴訟法第247條第1項定有明文。次按確認法律關係成立或不成立之訴，以確認現在之法律關係為限，如已過去或將來應發生之法律關係，則不得為此訴之標的（最高法院49年台上字第1813號判例意旨參照）。又按確認法律關係存在或不存在之訴，以確認現在之法律關係為限，如過去曾經存在之法律關係，因情事變更，現已不復存在，而不影響其他現在之法律關係，則不得為確認之訴之標的。且為訴訟標的之法律關係是否存在，係以事實審言詞辯論終結時為準（最高法院104年度台上字第2047號判決意旨參照）。縱使（僅屬假設）系爭管委會決議並不存在，由於被上訴人於109年11月11日就同一事項做成109年管委會決議（詳後述），是上訴人就系爭管委會決議不存在一節，亦無確認利益可言。

八、關於訴請確認系爭管委會決議無效方面：

(一)經查，被上訴人於88年3月31日會議做成系爭管委會決議：

「二、外牆廣告招牌出租案：說明：將先開放四樓上方三個牆面，供出租廣告使用，每單位每月收費新台幣柒仟伍佰元整」、「決議：1.靠○○路面，由華美公司承租，以一年約為期租金新台幣壹拾伍萬元整，本次特價由委員無異議通過。2.由總幹事擬定外牆出租合約書交由主委審核」（見調解卷第168頁），可知系爭管委會決議將底特律社區大樓之「4樓上方三個牆面」出租。

(二)嗣92年12月31日修正生效之公寓大廈管理條例第33條第2款

規定：「區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：二、公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見」，是以系爭管委會決議關於「4樓上方三個牆面」之出租事宜，自該日起，關於屋頂設置廣告物部分，應經頂層區分所有權人同意，關於其他樓層外牆設置廣告物事項，應經該樓層區分所有權人同意。惟此規定並無溯及既往之效力，而係於新法修正後始適用；是上訴人主張系爭管委會決議於92年12月31日以後成為「無效」，尚有未合。

(三)何況，被上訴人於109年11月11日另做成附件2即109年管委會決議：「伍、臨時動議：議題一、本社區大樓外牆及頂樓廣告招租事宜[主委提案]。說明：本大樓外牆與頂樓出租架設廣告物，應符合現行公寓大廈管理條例第33條第2項規定，嗣後頂樓平台出租應經頂樓區分所有權人同意，外牆出租應得有關之該層該牆面區分所有權人同意，是否同意？決議：3票同意通過」，上訴人不爭執其形式真正（見不爭執事項(四)）。足見被上訴人業已依據現行公寓大廈管理條例第33條第2款規定而做成109年管委會決議—社區大樓頂樓平台與外牆（含4樓外牆與女兒牆）出租時，應分別獲得頂樓區分所有權人同意、該層該牆面區分所有權人同意；是以系爭管委會決議業經109年管委會決議取代。依第七段第(三)小段說明，系爭管委會決議效力已無確認利益可言。再者，系爭管委會決議所涉及不當得利、侵權行為損害賠償爭議，亦由上訴人於本件訴訟行使權利（詳後述），並無不能提起他訟之情形；此外，上訴人並未說明有何其他過去法律關係爭議存續迄今之情，是其訴請「確認系爭管委會決議自92年12月31日以後為無效」一節；應認已無確認利益，自不應准許。

01 九、關於上訴人請求返還不當得利18萬6,570元方面：

02 上訴人主張系爭管委會決議出租範圍包含4樓外牆與女兒牆
03 被上訴人將前述外牆劃分為六個區域，每單位年租金9萬
04 元，6個區域年租金為54萬元。於起訴前5年內（103年2月19
05 日至108年2月19日），以其應有部分比例691/10000計算，
06 被上訴人應返還不當得利共186,570元云云（見本院卷(二)第2
07 04-205頁）。為被上訴人所否認。經查：

08 (一)按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
09 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同」，民
10 法第179條定有明文。次按判斷不當得利成立要件時，應以
11 「權益歸屬說」為標準，亦即欠缺法律上原因而違反權益歸
12 屬對象取得其利益者，即應對該對象成立不當得利；若是其
13 無使用收益權能，即欠缺權益歸屬內容，自不得依不當得利
14 法則請求返還所受之利益（最高法院94年度臺再字第39號判
15 決意旨參照）。

16 (二)又按「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部
17 分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁
18 窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈
19 規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、
20 縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有
21 權人會議決議之限制」、「區分所有權人會議之決議，未經
22 依下列各款事項辦理者，不生效力：二、公寓大廈外牆面、
23 樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設
24 備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權
25 人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。
26 該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見」，公寓大
27 廈管理條例第8條第1項、第33條第2款分別定有明文。依上
28 開規定，可知公寓大廈外牆（含女兒牆）之使用收益權能並
29 非歸屬特定區分所有權人，而是屬於全體區分所有權人，並
30 依照規約或區分所有權人決議而管理使用收益；但是，區分
31 所有權人會議決議（或授權管委會處理）出租頂樓平台或外

01 牆時，尚應取得頂樓區分所有權人同意或該樓層該牆面區分
02 所有權人同意。

03 (三)再按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
04 負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分
05 所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，公寓大廈管理條
06 例第10條第2項前段定有明文。經查，系爭房屋4樓外牆與女
07 兒牆之使用收益權能，並非歸屬特定區分所有權人，已如前
08 述；而被上訴人為底特律社區管理組織，嗣出租各樓層外牆
09 與女兒牆，以租金做為社區公共基金，並逐月製做收支明細
10 供區分所有權人查核（見本院卷(一)第483-507頁、卷(二)第139
11 -143頁），足見被上訴人收取租金供底特律社區開銷之用，
12 並非為己謀利，依前開說明，尚非不當得利情事（本院102
13 年度上易字第11號判決就類似案例採相同見解）。且底特律
14 社區大樓3、4樓外牆雖於103年5月27日懸掛「世紀長虹」廣
15 告物，業經違規人自行拆除（見本院卷(二)第15頁臺北市廣告
16 物查報案件查詢系統），由於前述牆面之使用收益權能並非
17 歸屬特定區分所有權人，故上訴人無從主張此部分租金之不
18 當得利。關於上訴人所陳報100年12月13日至102年10月30日
19 之社區大樓廣告物遭主管機關拆除資料（見本院卷(二)63-65
20 頁），實與上訴人所述不當得利期間（103年2月19日至108
21 年2月19日）無涉；而106年9月26日所懸掛廣告物位置不明
22 （見同卷第17頁臺北市廣告物查報案件查詢系統），故本院
23 均無從認定被上訴人有上開期間懸掛廣告物、收取租金之不
24 當得利情形，併此說明。

25 (四)是以上訴人主張被上訴人應返還103年2月19日至108年2月19
26 日之不當得利（租金）18萬6,570元，並非可採。

27 十、關於上訴人請求損害賠償878萬9,110元方面：

28 上訴人主張系爭房屋外牆遭被上訴人招租廣告物影響室內採
29 光、通風等，以致無法出租。自101年1月1日起至105年7月2
30 4日，所受損害共878萬9,110元（見本院卷(二)第206頁。計算
31 式：月租金159,802元×無法出租之期間55月=8,789,110

元)。為被上訴人所否認。經查：

(一)按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任」、「因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅，自有侵權行為時起，逾十年者亦同」，民法第184條第1項前段、第197條第1項分別定有明文。

(二)依上訴人所提出相片，各件廣告物係懸掛於面臨○○路之4樓外牆或女兒牆之實心面，或位於側牆（為未開設窗戶之實心牆面），並未遮蔽上訴人窗戶等設施（見原審卷第121-123頁、本院卷(一)第377-423頁、卷(二)第71-127頁）；對照被上訴人所舉相片，益證廣告物並未阻擋系爭房屋窗戶等採光或通風設施（見本院卷(一)221、293-295、341-351頁）。是上訴人主張因被上訴人招租廣告物影響採光、通風等節，以致系爭房屋無法出租系爭房屋一節，即非可採（其於本院不再主張系爭房屋因廣告物發生龜裂損害，見本院卷(一)第454頁）。何況，上訴人主張受害期間為101年1月1日至105年7月24日，卻遲至108年2月19日始提起本件訴訟（見調解卷第6頁起訴狀），距離知悉損害日期逾2年甚明；則被上訴人為時效抗辯（見本院卷(二)第275頁），應屬可取。則無論被上訴人是否構成侵權行為，上訴人向被上訴人索賠，均無理由。

十一、綜上所述，上訴人依據民事訴訟法第247條第1項、民法第179條、第184條第1項前段之規定，訴請：「(一)先位聲明：確認系爭管委會決議不存在；備位聲明：確認系爭管委會決議自92年12月31日以後為無效。(二)被上訴人應給付上訴人18萬6,570元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算利息。(三)被上訴人應給付上訴人878萬9,110元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息」；為無理由，應予駁回。其假執行聲請失所附麗，應併予駁回。是則原審依此駁回其上開訴訟及假執行之聲請，經核並無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

01 十二、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經
02 斟酌後，認均不足以影響本判決結果，自無逐一詳予論述之
03 必要，併予敘明。

04 十三、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
05 項、第78條，判決如主文。

06 中 華 民 國 110 年 11 月 9 日
07 民事第十一庭

08 審判長法 官 李慈惠

09 法 官 謝永昌

10 法 官 吳燁山

11 正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
13 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
14 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
15 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
16 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但
17 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
18 應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 110 年 11 月 9 日
20 書記官 莊雅萍

21 附件1：（見調解卷第168頁—88年3月31日底特律科技中心第2屆
22 第4次委員會議紀錄）

23 二、外牆廣告招牌出租案：

24 說明：將先開放四樓上方三個牆面，供出租廣告使用，每單
25 位每月收費新台幣柒仟伍佰元整。

26 決議：1.靠○○路面，由華美公司承租，以一年約為期租金
27 新台幣壹拾伍萬元整，本次特價由委員無異議通過
28 2.由總幹事擬定外牆出租合約書交由主委審核。

29 附件2：（見本院卷(一)第475-481頁—109年11月11日底特律科技
30 中心管理委員會第12屆第1次管理委員會會議紀錄）

01 伍、臨時動議：

02 議題一、本社區大樓外牆及頂樓廣告招租事宜[主委提案]。

03 說明：本大樓外牆與頂樓出租架設廣告物，應符合現行公寓
04 大廈管理條例第33條第2項規定，嗣後頂樓平台出租
05 應經頂樓區分所有權人同意，外牆出租應得有關之該
06 層該牆面區分所有權人同意，是否同意？

07 決議：3票同意通過。