

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

108年度板小字第1827號

原告 板橋世貿園區公寓大廈管理委員會

法定代理人 張建海

訴訟代理人 金學坪律師

陳觀民律師

被告 美佳企業有限公司

法定代理人 劉文勇

林月雪律師

江鶴鵬律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，於中華民國108年7月16日
辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸仟元，及自民國一〇八年四月十日起至
清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔十分之一即新臺幣壹佰元，餘
由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告以新臺幣陸仟元為原告預供擔保
後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、原告主張：

（一）按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
其利益。」民法第179條前段定有明文。緣原告於民國（
下同）88年6月25日召開第8屆會員大會，決議停車位旁之
畸零地，要劃機車位出租，每月收受機車位管理費為新
臺幣（下同）150元，以利增加大樓公共基金收入。

（二）查被告美佳企業有限公司為系爭工業園區之區分所有權人
，被告自93年3月起迄今，無任何權源，長期占用原告大
樓地下二樓管編機車臨停格位編號第255至264共10格機車
位（下稱系爭停車位），用以堆置棧板、木箱等雜物（即

原證二附圖所示黃色部分)而受有利益，致原告大樓之所有區分所有權人受有損害，原告基於增進住宅社區共同利益，確保住宅社區環境品質，於107年2月6日召開管理委員會決議請被告返還占用期間相當於租金之不當得利並以存證信函限期被告將系爭停車位騰空返還於全體共有人，詎料，被告均置之不理。

(三) 次查，「無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。而停車位性質上與不動產相同，所有權人或管理人得以出租收益，是無權占有他人停車位所受之利益，自應同此見解。」最高法院61年台上字第1695號判例意旨可參。被告無權占有屬共用部分之系爭停車位，可獲使用收益該停車位之利益，並致為全體區分所有權人管理系爭停車位之原告受有無法就該10格機車停車位使用收益之損害，是原告依民法第179條規定，請求被告返還因占有系爭停車位所獲利益，故以本件起訴回溯5年為計算，請求被告給付103年3月至108年3月之不當得利90000元(計算式：每月機車位管理費150元×10個車位×12個月×5年=90,000元)。

(四) 綜上所述，被告為係爭工業園區之區分所有權人，為維護原告社區各項公共設施之有效運作，本有依規約繳交停車位管理費之義務，為此，爰依民法第179條規定，提起本訴，求為判決：被告應給付原告90,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(五) 針對被告抗辯之陳述：

- 1、原告板橋世貿園區公寓大廈管理委員會係由11位委員組成(全是公益無給職)，所有議題均採合議制決，非主任委員張建海一人所能主導，其他十位委員更不可能因一人的假公濟私或藉機報復某事、某人而投票同意行使。更何況管理委員會屬公眾服務單位，不能、也不會假公濟私容忍某區分所有權人長期不繳管理費，必須一視同仁，公平對待，才能對全體區權人負責、交代。

- 01 2、板橋世貿園區一樓中庭、B2所有汽、機車格的使用人管理
02 費均按時繳交，僅被告占用之B2編號第255～264機車格未
03 繳。此事件乃第25屆管理委員會時就向被告追催，但其始
04 終口頭說是大慶建設股份有限公司（下稱大慶建設）承諾
05 給予的使用範圍故拒繳交費用，第25屆管委會請其提供書
06 面資料佐證，以便銷案、清除編號255～264機車格。然，
07 被告一直提不出資料，卻硬拗其有使用權不予理會管委會
08 追催。因第25屆管理委員會未完成事項所以交接續辦，非
09 第26屆管委會發掘，更非張建海個人報復事件。
- 10 3、第26屆管理委員會依程序於107年2月8日發函被告催繳機
11 車格管理費，被告不予理會。於107年3月9日寄存證信函
12 催繳，於107年3月27日再寄存證信函請被告提出所謂（當
13 初）已溝通與管委會簽認不收費之實際文件或擁有該區塊
14 所有權之文件資料佐證，因被告蠻橫都不理會，更有違使
15 用者付費原則及違反管理規約，為顧及園區所有區權人之
16 權利，原告只得於107年4月3日對被告聲請支付命令。嗣
17 於107年6月20日板橋簡易庭調解委員提示，管委會資料欠
18 缺區分所有權大會通過催繳決議文，建議撤回，待資料齊
19 全再提出民事訴訟，故主任委員張建海先生現場無異議簽
20 名撤回。
- 21 4、板橋世貿管委會第26屆第2次區分所有權人會議（107年11
22 月30日）討論案由四：「3號5樓美佳企業有限公司佔用公
23 共區域事宜案」，當場區權代表人林薇媽（被告劉文勇配
24 偶）四次發言說明，但都無法提出事證說服現場所有區權
25 人（現場包含有幾十位歷屆委員、總幹事、主任委員），
26 故進行表決（當時會議主持人張建海主任委員懇請所有區
27 權人基於友善園區，和睦相處全力支持對被告最有利的第
28 二案），最後以90高票通過第二案給予被告自新改正機會
29 ）。然被告依然故我繼續侵占機車格，不理會區權大會決
30 議，原告已仁盡義至，為維護全體區權人權利，彰顯管理
31 職責，遂提起本件民事訴訟。

01 5、板橋世貿園區是廠辦建築物，所有廠戶都是生產事業或辦
02 公場所，故原大慶建設就規劃一樓中庭為上下物品卸貨區
03 ，B 2為純停車場及防空避難所，貨車不能進入B 2（高度
04 限制也無法進入），更不是上下貨之公共區域。此有板橋
05 世貿園區第八屆區權大會紀錄可稽「六、（一）...停車位
06 邊之畸零地劃出車位、出租增加管委會收入。因為無法劃
07 出汽車格尺寸，故稱之為畸零地，也只能規劃機車格出租
08 （備註：如能劃出汽車格，大慶建設早就劃來、賣出收錢
09 ）。」等語。

10 6、由被告民事答辯狀所言，B 2機車位在80年代園區成立初
11 期由原建商大慶建設著手規劃，劃出特定機車格出租供廠
12 戶停放機車（必是在機車可自由進出，不妨害汽車停放與
13 進出動線之公共區域及畸零地）。第25屆管委會粉刷B 2
14 所有格線時，有將原掉漆、格線不全用黑漆塗抹，再原格
15 線補漆、補正清楚，所以第26屆委員會沒有增減機車格，
16 只是接續辦第25屆未完成事項向被告催繳編號第255～264
17 機車格占用管理費。

18 7、原告主任委員張建海係開設頂能公司，於90年中購入現辦
19 公場址（新北市○○區○○路○○○巷○號6樓）含一汽車位
20 ，因是購中古廠辦以現況成交、現況點交，停車格就是現
21 在B 2的位置，也有劃清楚格子尺寸，內勤員工有停幾台
22 機車，都是在公司汽車格使用範圍內，且大慶建設、第八
23 屆委員會也都沒在此劃設機車格。又頂能公司與林薇媽之
24 民事訴訟，業經鈞院107年度簡上字第9號民事判決（原證
25 四）頂能公司僅需賠償林薇媽13595元在案等語。

26 二、被告則辯以：

27 （一）板橋世貿園區於107年11月30日所召開第26屆第2次區分，
28 所有權人會議就議題討論案由四、關於被告公司占用機車
29 格停車位乙案，討論決議自107年12月1日起對被告公司開
30 始收繳每月1500元（即每格150元×10格=1500元）之決議
31 ，是受該屆管理委員會（即原告）之主任委員張建海誤導

而作出之違反誠信原則，公平原則之濫用權利之決議。按板橋世貿園區是屬工業園區，專供廠商生產工業產品使用之工廠社區，該園區是由大慶建設於79年9月4日建築完成，並於79年10月24日分別將社區各廠房移轉登記予所有權人完畢。因為當時尚有部分廠房未對外出售，故仍由建商大慶建設保有所有權，基此，則由大慶建設負責出面籌組管理委員會選出大慶建設派駐代表為主任委員（因大慶建設為園區內最多數所有權人，故選出其派出代表為管理委員會主任委員）負責，管理工業園區之事務。此先為敘明。

（二）再按板橋世貿園區地下2樓（B2）建築當時依建築法規僅規劃設計有汽車停車位，並無機車停車位之規畫，此有興建當時之建築圖可證，因此當時（約80年時）工業園區地下2樓停車場限制僅能停放汽車，而不能停放機車，然則，機車因無固定停置場所，以致造成隨處停放，而有亂停之現象。因此大慶建設才逕為著手規畫（惟未經住戶大會同意），畫出特定機車停車位出租供各廠商停放機車，惟因所畫出之機車停車格雖是就B2停車場法定停車位（即建築執照所准許所畫而出之停車位）以外之公共場域而畫出，然所畫出之位置有部分屬法定停車格者為方便上下貨之公共區域，致使該等與被畫出機車停車格之公共區域相鄰廠商群起抗議影響其等使用法定停車位之權益，再者某些法定停車位後方因未畫出機車位之公共場域卻仍由該等法定停車位之所有人（廠商）無償延伸使用而造成不公平性（註：詳如後附被證2畫黃色之區域）。因此當時大慶建設才與各法定停車格所有權人達成各法定停車位之左、右及後方如有接鄰公共場域者，得自行自其法定停車位左、右、後方調整保留深度與機車格等長，寬度與其法定停車位等寬之公共區域自由無償使用以供上下貨註：即不收機車停車費）之協議，以示與上述某些法定停車格後方留有空地者保有相同之利益，而大慶建設亦將其向被告所

有法定停車格（編號第72、73）後之機車停位（斜線停車位出）加以以黑色油漆塗抹，塗抹後又將編號第72停車格右線以桔紅線加以延長畫分，藉以分隔被告與編號71號停車格者之往後延長使用範圍有所區分（詳如被證3）。並藉此表示不再對被告收取機車停車費。而此不收費自由使用之方式，一直延續至工業園區依公寓大廈管理委員會條例成立管理委員會後仍持續執行至今，此次為說明。

（三）復查被告所有編號第72、73兩位法定停車位即本於上所述之慣例享有其後公共區域（相當於6位機車停車格）自由使用之權利，並保有得自該相當於6位機車停車格自由上、下貨物之權利。此原告不向被告收繳相當於6格機車停車位停車費之慣例長達28年以上之事實，可由被告第14屆第3次委員會會議記錄議題討論1、（2）載有「B 2 F停車場之汽機車之位，已全部重新劃線完成」及同屆管理委員會第5次委員會會議記錄議題討論4、決議（2）載有「B 2 F停車位、委員會及大慶車位及機車出租須列冊管理」（以上詳如被證4），及該列冊管理帳簿內就259～264機車位未曾有收繳機車停車費之事實（註：此事實可由被告提出機車停車位收費帳冊查證）及傳訊原告之會計蔡葉查證為何從未向被告收取上揭機車停車位費用之事實得以證明。同時亦可傳訊原告歷屆主任管理委員到庭查證外，另亦可傳訊原告聘用歷任會計及總幹事加以查證。因此請鈞院依職權命原告提出其歷任主任委員名單及歷任會計、總幹事名單，並傳訊其等到庭查證即可證明其實。

（四）至於原告提出原證一板橋世貿園區公寓大廈第8屆會員大會記錄影本上載畸零地畫出車位，是指表決畫出汽車停車位，並非畫出機車位之決議，與本件機車停車位爭執無關。蓋該決議當時機車停車位早經大慶建設畫定完畢，社區各住戶（廠商）在使用上並無爭執。上揭事實是板橋世貿園區地下2樓機車停車位規畫沿革，然皆屬80年間當時大慶建設逕行規畫劃定，未經板橋世貿園區住戶大會表決通

01 過，園區住戶全部進住後，因已有大慶建設規畫繪定在先
02 ，即因循使用，而對於大慶建設之繪定方式是否侵害各住
03 戶之共有權或是否偏頗某些住戶利益，皆在個別事件發生
04 時與當時大慶建設協商討論後達成圓滿結局，而大家相安
05 無事。並且因循使用B 2 F機車停車位至今毫無爭議。

06 (五) 承如上三、四所述，板橋世貿園區地下2樓之機車停車使
07 用長達28年皆相安無事。惟於民國105年間原告現任主任
08 委員張建海因其所經營之公司（頂能企業有限公司一以下
09 簡稱頂能公司）廠房（即座落於新北市○○區○○路○○○
10 巷○號6樓）漏水，滲漏至被告所經營之美佳企業有限公司
11 之廠房（即座落於新北市○○區○○路○○○巷○號5樓），
12 造成被告公司廠房受損，因被告公司廠房所有權屬被告公
13 司負責人劉文勇之配偶林微嫣，林微嫣在屢次通知頂能公
14 司修復漏水，而不得回覆情況下，林微嫣以劉文勇為訴訟
15 代理人遂對頂能公司提起修復漏水等損害賠償訴訟。前述
16 訴訟案件第一審自105年8月起至106年11月20日止，判決
17 頂能公司敗訴（詳如被證5），訴訟期間原告現任主任委員
18 張建海（註：當時尚未擔任被告主任委員）與劉文勇對簿
19 公堂針鋒相對，因而對被告公司負責人劉文勇懷恨在心，
20 因此在其於107年1月1日起就任板橋世貿園區第26屆管理
21 委員即被告主任委員後，即思以打破三、四、所述慣例，
22 再指示原告逕自又在被告所有編號第72、73停車位及被告
23 左邊編號第71停車位後方，再重新畫上編號第255至264等
24 10格機車停車位（註：此次機車停車格是以直線畫分一詳
25 如被證3），擬對被告收取編號第255～264等10格機車停
26 車位之使用費（註：原告自我擴張認定被告佔用編號第25
27 5～264等共10格機車停車位，顯然錯誤。），又分別於10
28 7年3月18日、107年3月20日以存證信函催告被告繳納該10
29 格機車停車位費，並於107年4月3日對被告向法院聲請核
30 發支付命令，惟受被告聲明異議，該督促程序轉為訴訟案
31 件。後經鈞院簡易庭通知雙方於107年6月20日調解，在調

01 解當日經調解委員了解案情後，告知原告其法源基礎有所
02 欠缺，故而原告之訴訟代理人沈榮家（即原告當時之總幹
03 事）在自知理虧下，撤回起訴。原告撤回上開訴訟案件後
04 ，被告之主任委員張建海仍不死心，數度促其總幹事沈榮
05 家至被告編號第72、73兩（六法定停車位後方，就被告放
06 置木箱貼上「雜物標籤」，經被告抗議為何僅對被告張貼
07 雜物標籤，而不就其他相同占用機車停車位或占用其他公
08 共領域者張貼雜物標藏，原告總幹事與適時同在場之會計
09 蔡葉當場共同表示從未對被告收受機車停車位，並表示擬
10 請主委張建海前來解決此一停車費事件，惟張建海從未主
11 動與被告負責人劉文勇洽談解決事宜。此顯見原告自始未
12 曾就系爭機車停車位向被告收取停車費之事實確實存在。
13 此事實有107年6月28日當天蔡葉、劉文勇（即被告負責人
14 ） 、沈榮家（原告當時總幹事）3人對話之錄音譯文，得
15 以查證。

16 （六）承如所述，原告總幹事沈榮家早已將被告之系爭機車停車
17 位，依慣例不收費之事實告知原告主任委員張建海；張建
18 海非但不理不採，其反而處心積慮為其前次因欠缺法源基
19 礎而撤回起訴之事實，再度建構法源基礎，故而在其隱匿
20 板橋世貿園區B2F機車停車位之規畫未經全體社區表決
21 同意及隱匿各法定停車位者就其停車位附近畫有機車位時
22 ，得以無償使用該機車停車位之慣例情況下，假由管理委
23 員會提案，於107年11月30日由其召集並擔主席主持之板
24 橋世貿園區公寓大廈管理委員會第26屆第2次區分所有權
25 人會議，單獨對被告占用機車停車位之事實列為案由四、
26 ，在板橋世貿園區所有權人早已更替頻頻，根本不知機車
27 位規畫沿革，及特定機車位不收費慣例之情況下，受其鼓
28 動，僅對被告個人民粹式表決通過對被告追繳5年占用10
29 格機車停車費之決議，並進而策動原告之管理委員們，於
30 108年3月12日原告管理委員會會議列為臨時動議表決通過依
31 107年11月30日區分所有權人會通過之決議執行之決議，

並對被告個人施以追繳程序，更進而提起本件訴訟，以逞張建海對被告提起損害賠償訴訟之報復。查原告之主任委員張建海曾擔任原告數屆之管理委員，早知板橋世貿園區有上述特定機車停車位之慣例，故在其歷任管理委員任內皆未見其有提議對被告收取系爭機車停車費之提案，然反見其在擔任主任委員近一年後，即積極透過區分所有權人會議及原告管理委員會決議擬特對被告收取系爭機車停車費，此事益見張建海假公濟私，藉機報復被告。再按原告現任主任委員張建海所經營之頂能公司依其前手向建商大慶建設所購買之法定停車位編號第114停車位，其車位位處於地下2樓最右端（以車道進入之位置觀察）之最右下牆角位置處，因該法定停車位面積較小，不易停車，故其為擴大使用範圍，未經板橋世貿園區住戶大會同意，逕自與原告協議將其編號第114吊牌挪移至編號第22號法定停車位之後方空曠公共區域，並逕自在該區域畫一個停車位，且掛上原編第114吊牌使用後，再將該公共區域其他部分保留，私下供其公司業務人員無償停置機車使用。對此事實可知張建海不但加以隱匿無償且非法使用該公共區域之事實，並又無視板橋世貿園區區分所有權人之公共權益，逕自圖謀自我利益，而此事實又益證其個人並非為社區公益，而僅為報復被告而無所不用其極。

（七）本件原告法定代理人即26屆管理委員會主任委員張建海目前其停車所使用自我吊牌編號第114號汽車停車位正是第八屆會員大會通過決議而在畸零地上所劃設之汽車停車位（註：劃設當時其所處位置上並無編號第114號吊牌，編號114號停車位是依建築法規設計劃出之法定停車位，該停車位應位於地下2樓最右端之最右下牆腳位置處。此事實可由整社區建築時向台北縣政府工務局建管課申請建築執照及完工執照之B 2 F設計圖得以證明一詳如被證28），因此該目前該吊牌編號第114號停車格位置處正是B 2 F法定停車位，（即建築圖內規畫車位）以外之畸零地。此事實

更證明原告主張所謂：「因為無法劃出汽車格尺寸，故稱之為畸零地，也只能規劃機車格出租（備註：如能劃出汽車格，大建建設早就劃出來賣出收錢）。」等語，是屬胡謔亂語。基此事實益證原證1會員大會會議記錄適足以證明該記錄是針對無法劃定法定停車位以外之畸零地，然仍得劃出較小汽車位而作出之決議。並非針對劃出機車停車格而作出之決議。

（八）再按目前原告法定代理人張建海所使用經由其自行吊牌編號第114號停車位，依第八屆會員大會決議委託當時管理委員會所劃定之停車格是斜停位置（如原反證9即被證22及後附被證29），然張建海不依原劃定斜停位置停放其汽車，反將其汽車車頭直對編號第22號法定停車位之尾部接序直停，其此自行改變停車方式致其車尾超出車道線外（詳如被證30）。另將原斜停車格位置範圍外空出部分區域，再加及該畸零地其他未劃出停車格（即斜放停車格）以外之空間區域，張建海私下無償占有並供其公司（即頂能公司）業務員停放8部機車使用，此事實有張建海所經營頂能公司車號00—2680號銀色斜背式房車及其公司業務人員車號00—5759、M C S—0908、121—K W M、501—E G G、728—G C L、777—B B S、N 25—977、857—BNA等機車使用。

（九）承如上述，可以推知原證1是針對畸零地規畫劃出汽車停車格而作出之決議。反之若是針對畸零地規畫機車停車格，則現原告主任委員張建海目前所使用並停車之位置（即其私自吊牌編號第114號區域）即是畸零地，為何不規劃劃出機車停車格，反而斜線劃出汽車停車格，再由目前張建海所經營之頂能公司所停放汽車位置（吊牌編號第114號停車位）區域若規畫停車機車前後排可停放10部機車綽綽有餘（註：目前頂能公司已無償停放8部機車），管委會為何不規畫機車停車格，反而是斜線畫出汽車停車格，基此跡證，益證原證1是針對畸零地規劃汽車停車格而作

01 出之表決，並非針對規劃設置機車之停車格而作出之表決
02 。

03 (十) 原告法定代理人張建海（即頂能公司）自我違規使用汽車
04 停車格（即張建海自行私自吊牌編號第114號停車格），空
05 出該停車格附近區域，並私自無償占有供其公司停放8部
06 以上機車，而受有相當於每月1200元不當得利（即以每機
07 車位150元計，8部機車位共1200元），身為管理B2F停車
08 位之原告非但不予追償，而任令其主任委員張建海（頂能
09 公司）不按規劃停車，且縱令頂能公司無償占用公共區域
10 供其業務人員停放機車，原告之法定代理人張建海及各管
11 理委員皆顯有背信而侵害板橋世貿園區B2 F全體共有人權
12 益之嫌。原告此「只准州官放火，不准百姓點燈」之舉，
13 令人難以苟同各等語。

14 三、本院之判斷：

15 (一) 原告主張系爭停車位於103年3月至108年3月間遭被告無權
16 占用等情，業據提出板橋世貿園區公寓大廈第8屆會員大
17 會紀錄、第25屆管理委員會5月份委員會例會會議紀錄、
18 催告繳費之存證信函、本院107年度簡上字第9號民事判決
19 、照片6禡、竣工平面圖、板橋世貿園區公寓大廈管理委
20 員會函暨存證信函等件為證，且被告對於使用系爭停車位
21 乙節亦不爭執。惟被告迄未能提出相關系爭停車位之占有
22 使用權源，是被告所辯，難認有據。

23 (二) 惟查，原告公寓大廈第26屆第2次區分所有權人會議業經
24 決議系爭被告使用之停車位，基於友善園區，和睦相處，
25 既往不究，從107.12.1開始收費乙節，亦有被告所提該會
26 議紀錄在卷可憑（被證12，案由四）。則原告請求相當於
27 租金之不當得利自107年12月1日起算至108年3月，共4個
28 月，故原告得請求之金額為6000元（計算式：150元×10
29 格×4月=6000元），至逾此之請求，自非正當，不應准
30 許。本件事證明確，被告另聲請本院履勘現場，核無必要
31 ，併予敘明。

01 (三) 從而，原告依不當得利之法律關係訴請被告給付6000元及
02 自起訴狀繕本送達翌日（即108年4月10日）起至清償日止
03 按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；至
04 逾此之請求，為無理由，應予駁回，其餘假執行之聲請，
05 亦失附麗，應併駁回。

06 四、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經
07 本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此
08 敘明。

09 中 華 民 國 108 年 9 月 3 日
10 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
11 法 官 李 崇 豪

12 上列為正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於收受送達後20日內以違背法令為理由向本院
14 提出上訴狀（上訴理由依法應表明一、原判決所違背之法令及其
15 具體內容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實
16 ）。如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日
17 內補提上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法
18 上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

19 中 華 民 國 108 年 9 月 3 日
20 書 記 官 葉 子 榕