臺灣士林地方法院民事判決

108年度重訴字第217號

原　　告　長安馬達有限公司
法定代理人　張幸進
訴訟代理人　李奇哲律師
複代理人　　李孟翰律師
訴訟代理人　葉恕宏律師
被　　告　底特律科技中心管理委員會
法定代理人　黃正穎
訴訟代理人　張志偉律師
複代理人　　翁健祥律師
訴訟代理人　黃嘉文

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，本院於民國108 年10月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠、伊於民國100 年10月17日以買賣為原因，登記為臺北市○○區○○段0 ○段000 地號土地（權利範圍691/10000 ，下稱系爭土地），及其上臺北市○○區○○路0 段000 號4 樓房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）之所有權人。被告於88年3 月31日召開「底特律科技中心第2 屆第4 次委員會議」（下稱系爭會議），其中「外牆廣告招牌出租案」之第2 議案（下稱系爭議案），屬區分所有權人會議權限，應遵守底特律科技中心住戶規約（下稱系爭規約）第14、15條規定，被告卻未召開區分所有權人會議，由伊及其他區分所有權人出席參與表決，逕由其開會為如附表所示之決議（下稱系爭決議），所為系爭決議實未成立。又系爭決議以管理委員會決議方式為特別決議事項，違反系爭規約第14條規定，依系爭規約第19條規定應屬無效。

㈡、系爭決議為不成立或無效，且92年12月31日公寓大廈管理條例第33條第2 款修正施行後，就系爭房屋外牆、樓頂平臺之出租，應經區分所有權人會議決議通過，及頂層區分所有權人同意始得為之，在此之前違反上開規定之區分所有權人會議決議應向後失其效力，被告迄今仍將系爭決議作為系爭房屋外牆出租設置廣告物之依據，其以每年新臺幣（下同）54萬元出租系爭房屋外牆、頂樓平臺供他人設置廣告物，即屬無權占有而受有利益，致伊無法使用該外牆、頂樓平臺而受有損害，爰依民法第179 條規定，以伊對系爭房屋所屬大樓（下稱系爭大樓）共有部分之應有部分比例691/10000 核算，請求被告給付103 年2 月19日至108 年2 月19日之不當得利18萬6,570 元。

㈢、被告明知伊為系爭房屋所有權人，卻以系爭決議不法強將該房屋外牆、頂樓平臺出租予他人懸掛大型廣告物，持續影響房屋外觀及屋內採光、通風，房屋天花板、鄰近廣告物外牆之室內牆壁、頂樓地板因此產生龜裂、漏水，致伊於101 年1 月1 日至105 年7 月24日無法將房屋出租而受有損害，爰依民法第184 條第1 項規定，以系爭房屋每月租金15萬9,802 元核算，請求被告賠償55個月之租金共878 萬9,110 元。

㈣、聲明：1.確認被告所為系爭決議不存在。2.確認被告所為系爭決議無效。3.被告應給付原告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%計算之利息。4.被告應給付原告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。5.願供擔保，請准就第3、4 項宣告假執行。

二、被告答辯：

㈠、伊於88年間所為系爭決議，係將系爭大樓4 樓上方靠舊宗路之牆面出租予訴外人華美公司1 年之特定租賃關係，契約當事人為伊與華美公司，原告不受拘束，伊亦未向原告表明現今外牆出租係基於系爭決議，且原告於100 年間始取得系爭房屋所有權1/ 2，而系爭房屋外牆於原告起訴前已4 至5 年

未出租，系爭大樓於105年11月8日召開之臨時區分所有權人會議，復決議將系爭大樓靠舊宗路之外牆出租，系爭決議實不影響原告之法律地位，其無即受確認判決之法律上利益。

㈡、原告於系爭決議時非系爭大樓區分所有權人，當時法令亦無規定須取得區分所有權人同意，依系爭規約規定，被告對頂樓、外牆之管理行為，屬公共區域之通常保存、管理及其他收益之收支行為，伊於99年12月至103年8月間簽訂之租賃契約均係基於原有之管理權限，非基於伊之決議，伊亦未同意系爭大樓各樓層所有權人可自行出租外牆，而各租賃契約到期後，任何人均可洽詢承租，非「長期約定予特定人專用或共用」，無系爭規約第14、15條之適用。又伊管理屬公共區域之頂樓平臺及系爭房屋外牆予以出租獲利，所得利益歸屬原告在內之全體區分所有權人，原告並無損害可言。

㈢、系爭房屋之牆壁龜裂、漏水，係原告與前手屋主洪欽洲間之買賣糾紛，為系爭房屋本體之買賣瑕疵，原告已透過訴訟獲得完全賠償，與伊出租設置廣告物無涉。再者，系爭大樓外牆於103年8月以後無租賃關係，原告於105年7月間始出租系爭房屋，外牆出租與系爭房屋出租間亦無相當因果關係。縱系爭房屋因廣告物設置導致牆壁龜裂、漏水而無法出租，伊僅係出租人而非廣告物設置之侵權行為人。伊如為侵權行為人，原告至遲於105年7月24日出租系爭房屋後知悉損害，距108年2月13日起訴時已逾民法第197條第1項規定之2年消滅時效，其請求仍無理由。

㈣、聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠、原告於100年10月17日以買賣為原因，登記為系爭房屋所有權人（權利範圍1/2）。被告於88年3月31日召開系爭會議，就系爭議案為系爭決議，有原告提出之買賣契約書（本院湖調字卷第87至92頁）、建物登記謄本（本院重訴字卷第12

6頁）、系爭會議記錄（本院湖調字卷第148至149頁）可佐，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

㈡、原告主張系爭決議違反系爭規約第14條或第19條規定，請求確認系爭決議不成立或無效。查：

1.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。民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，且此種不妥狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判例參照）。又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，即不得為確認之訴之標的。如過去不成立之法律關係，延至目前仍繼續不存在時，即不失為現在之法律關係，自非不得對之提起確認之訴（最高法院104年度台上字第2047號、98年度台上字第32號判決參照）。

2.被告於88年3月31日召開系爭會議，就系爭議案為系爭決議後，系爭大樓另於105年11月8日召開105年第2次臨時區分所有權人會議（下稱105年區權人會議），通過授權管理委員會將系爭大樓靠舊宗路外牆對外招租，以增加管委會收入之決議，有105年區權人會議記錄（本院重訴字卷第111至112頁）可稽，經核105年區權人會議決議事項與系爭決議相同，而區分所有權人會議為公寓大廈區分所有權人最高意思機關，105年區權人會議就舊宗路外牆對外招租議案作成之決議應已取代系爭決議，雖原告主張被告現仍以系爭決議為系爭房屋外牆出租設置廣告物之依據，然為被告否認（本院重訴字卷第75頁），原告就此未提出證據證明，自無足取。而系爭決議既經105年區權人會議決議取代，即因情事變更不復存在，不影響其他現在之法律關係，依上開說明，系爭決議應屬過去之法律關係，不得為確認之訴之標的，原告訴請確認被告所為系爭決議不存在或無效，自均無即受確

認判決之法律上利益。

㈢、原告另主張系爭決議應不成立、無效或92年12月31日公寓大廈管理條例第33條第2款修正施行後失其效力，被告卻據以無權占有系爭房屋外牆、頂樓平臺出租獲利，請求被告返還103年2月19日至108年2月19日之不當得利18萬6,570元，為被告否認，並以上開情詞置辯。查：

1.系爭大樓頂樓平臺屬全體區分所有權人共有：

按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。民法第799條第1、2項分別定有明文。上開規定所指共同部分，係指大門、屋頂、地基、走廊、階梯及牆壁等，性質上不許分割而獨立為區分所有客體之部分而言。本件系爭大樓為區分所有建物，該大樓屋頂屬平台式屋頂，為兩造所不爭執，並有系爭大樓外觀照片可佐（本院重訴字卷第121頁），系爭大樓頂樓平臺自屬民法第799條規定之共有部分，係區分所有建築物之一部，為全體區分所有權人共有。

2.系爭大樓外牆屬全體區分所有權人共有：

⑴依民法第799條第1、2項規定，參酌其立法理由所載：「第一項所定區分建築物之專有部分與共有部分，宜以明文規定其範圍，俾杜爭議，爰增訂第二項。得為區分所有權客體之專有部分，除須具有使用之獨立性外，並以具有構造上之獨立性為必要…爰就此予以明定，以符物權客體獨立性之原則。至建築物經區分之特定部分是否具備構造上之獨立性，其需求嚴密之程度因客體用途之不同而有差異，隨著未來建築技術之發展，與社會生活之演變亦有寬嚴之不同，併予指明」等語，可知區分所有建築物「專有部分」之物權，以具有構造上及使用上獨立性為必要，相關認定隨建築技術發展

與社會生活之演變產生差異。至「共有部分」，解釋上應含建物之基本構造，如維持建築物安全性及其外觀所必要之支柱、屋頂、外牆、承重牆及基礎工作物等部分。

⑵觀諸上開系爭大樓外觀照片，可認系爭房屋外牆屬包覆系爭大樓外牆之一部，而系爭大樓外牆係維持系爭大樓安全及外觀之必要構造，為系爭大樓之基本構造，依前揭說明，即為系爭大樓區分所有權人共有，非原告單獨所有。

3.被告就系爭房屋外牆、頂樓平臺應有保管、使用、收益權限，惟其管理方法受法定限制：

⑴按共用部分之修繕、管理、維護，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。公寓大廈管理條例第10條第2 項定有明文。而所謂管理，通常包含保管、使用及收益。

⑵次按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。公寓大廈管理條例第33條第2 款定有明文。上開條款規定之目的在公寓大廈如欲在外牆面、樓頂平台設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為時，應經該頂層或設置樓層之區分所有權人同意，用以保護各該利害關係樓層之區分所有權人，避免其他樓層事不關己之區分所有權人以多數決方式強行通過在公寓大廈外牆面、頂樓平臺設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備，侵害頂層或設置樓層區分所有權人之權益，應具強行法規性質。

⑶系爭房屋外牆、頂樓平臺均屬系爭大樓區分所有權人共有，

應為系爭大樓之共用部分，依上開⑴之說明，被告就該等部分應有保管、使用、收益權限，惟依公寓大廈管理條例第33條第2款規定，在該等部分設置廣告物時，應經系爭房屋所有權人同意，始得認為合法，而違反上開條例規定之效果，應僅係被告之管理方法受該條款規定之限制，原告得本於共有人地位訴請排除廣告物等設施而已，非被告之使用收益權限遭排除。

4.原告不得以被告同意在系爭房屋外牆、頂樓平臺設置廣告物，請求被告返還不當得利：

⑴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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。又公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：四、其他收人，為公寓大廈管理條例第1條第4款所明定。

⑵本件被告管理系爭房屋外牆、頂樓平臺取得之租金收益，依公寓大廈管理條例第18條第1項第4款之規定，應屬系爭大樓公共基金之一部，為全體區分所有權人共有而非被告單獨所有，原告為區分所有權人之一，按其與其他區分所有權人間內部關係，共有包含此部分收益在內之公共基金，足見被告未因出租而受有利益，原告復無獨享租金之權利而得認受有損害，其依不當得利之法律關係，請求被告返還103年2月19日至108年2月19日，因出租系爭房屋外牆、頂樓平臺取得之租金收益18萬6,570元，於法未合。

㈣、原告再主張被告強將系爭房屋外牆、頂樓平臺出租，影響系爭房屋外觀及屋內採光、通風，該房屋天花板、牆壁、頂樓地板因此產生龜裂、漏水，依民法第184條第1項規定，請求被告賠償其101年1月1日至105年7月24日無法出租房屋之損害878萬9,110元，為被告否認，並以上開情詞置辯。查：

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。民法

第184 條第1 項定有明文。又侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100 年度台上字第328 號裁判參照）。

2.原告主張系爭房屋天花板、牆壁、頂樓地板因被告出租行為產生龜裂、漏水一節，固提出台灣省土木技師公會出具之硬固混凝土氯離子含量測試報告、臺灣省結構工程技師公會鑑定報告（本院湖調字卷第95至150 頁）為證。然上開測試報告係檢測系爭房屋混凝土氯離子含量，與其所指被告行為導致房屋龜裂、漏水無涉；依上開鑑定報告首頁所載「臺灣士林地方法院」、「101 年重訴字第107 號損害賠償事件（下稱第107 號事件）」、「臺北市○○區○○路0 段000 號4 樓房屋損害鑑定鑑定報告書」等語（本院湖調字卷第103 頁），可認該鑑定報告係上開技師公會受本院第107 號事件囑託所出具。而第107 號事件為原告（原名長安微電有限公司）以其於100 年8 月11日向洪欽州購買之系爭房屋有頂樓地板、屋內牆壁、天花板龜裂、漏水，於自行修繕後，訴請洪欽州賠償損害，嗣本院認系爭房屋室內頂板確曾有多處滲漏之瑕疵，於103 年11月28日判決原告部分勝訴，該事件並於104 年3 月5 日在臺灣高等法院達成和解，有第107 號事件民事判決及案號查詢結果（本院重訴字卷第51至64頁）可稽，與原告本件所指房屋損害原因有異，均難為不利被告之認定，原告復未提出其他證據證明，其此項主張，難認可取。

3.原告另主張被告之出租行為影響房屋外觀及屋內採光、通風，致其無法出租系爭房屋，惟未提出適切之證明。又被告辯稱系爭大樓外牆於103 年8 月以後無租賃關係，原告則於105 年7 月間將系爭房屋出租，並提出廣告租賃合約（本院重訴字卷第99至105 頁）為證，原告對此未為爭執，可認被告出租系爭房屋外牆與否，不必然影響系爭房屋能否出租之結

果，其間亦難認有相當因果關係，原告此部分主張，亦無足取。

4.從而，依原告所舉證據，無足認定被告出租系爭外牆之行為損及系爭房屋，或導致系爭房屋無法出租之結果，依首揭說明，難認原告有此部分損害賠償請求權存在。

四、綜上所述，原告請求確認之系爭決議應屬過去之法律關係，不得為確認之標的。其以被告無權占有系爭房屋外牆、頂樓平臺出租，因此損及系爭房屋，導致其無法將房屋出租，請求被告返還不當得利18萬6,570元及賠償878萬9,110元損害，於法均有未合，均應予駁回。原告就其給付請求部分受敗訴判決，其假執行之聲請失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經本院審酌後，於判決結果均不生影響，爰不一一論駁贅述，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　19　　日

民事第三庭　法　官　林昌義

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　20　　日

書記官　吳旻玲

附表：

底特律科技中心第二屆第四次委員會第2議案

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柒千伍佰元整。

決議：1.靠舊宗路面，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。