

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度潮簡字第63號

原告 梁耿常
被告 墾丁馬爾地夫休閒興業有限公司

法定代理人 陳淑珍

訴訟代理人 林朋助律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於114年4月9日言詞辯論終結，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、原告方面：

(一)、原告主張其於民國（下同）84年4月向被告關山建設（現已解散）購買屏東縣○○鎮○○路000號8樓之3的一間套房（下稱系爭套房），簽立房屋預定買賣契約書（下稱合約書），並依合約書支付新台幣（下同）1萬元之管理費，惟不久之後，被告將整棟大樓改為經營飯店，但未依法成立管理委員會，原應由管理委員會收取的管理費，被告卻以商店櫃台名義收取，且無法律依據要求每月繳1,000元管理費，原告除合約書上記載的1萬元之管理費外，並未支付任何管理費，且不應繼續被追討。又合約書載明原告可使用大樓地下停車場、桌球室、飛標室等公共娛樂設施，然被告收回自營飯店，並將公共設施改為飯店使用，侵害原告之財產權約2.5坪。原告基於當時合約應有的使用權，被告應退還公設部份之賠償金。又合約書記載原告購買之套房面積為10.83坪，但實際權狀標示僅9.74坪，明顯多報1.09坪，對原告構成財物損失，應予以賠償。又自85年起，因原告未支付被告主張的管理費，原告的供水被停止，且迄今持續約30年之久。

01 (二)、按被告浮報套房面積1.09坪，以當時購買總價125萬，換算
02 每坪13萬元，應退還金額為1.09坪x13萬/坪=141,700元；被
03 告侵佔原告所購買的公共設施2.5坪，應退還金額為2.5坪x1
04 3萬/坪=325,000元，是以總計應退還金額為466,700元（計
05 算式（141,700+325,000=466,700元）。

06 (三)、並聲明：

07 (1)、被告立即恢復原告套房之供水，並簽訂不再追繳管理費之證
08 明書。

09 (2)、被告應給付原告466,700元，並賠償原告因停水造成生活
10 不 便之損失。

11 (3)、訴訟費用由被告負擔。

12 二、被告方面：

13 (一)、原告起訴對象雖稱恆春鎮馬爾地夫飯店，惟該公司之登記名
14 稱為墾丁馬爾地夫休閒興業有限公司。又原告主張其向關山
15 建設購買系爭套房，因原告認為坪數缺少，請求返還不當得
16 利。惟查，關山建設與被告係兩個不同的法人，縱令當時買
17 賣坪數有缺少，原告亦應向關山建設請求返還不當得利，並
18 無任何法律依據向被告為請求。況據原告主張該買賣契約為
19 84年4月所簽訂，迄今也早已逾15年之請求權時效，原告之
20 主張顯無理由。再者，原告自承其只有買受房屋繳交1萬元
21 之管理費後即未再繳交管理費，被告並無任何義務需要簽立
22 不再追繳管理費之保證書。末按被告否認有停水之行為，且
23 原告長期居住在系爭套房，如果無水可用，原告豈有辦法居
24 住，原告對此應負舉證責任。

25 (二)、並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利判
26 決，願供擔保，請准免為假執行之宣告。

27 三、法院之判斷：

28 (一)、原告主張其購買之系爭套房，坪數有短少，請求返還溢付之
29 買賣價金等語，固據其提出系爭合約書為證，惟其買賣的相
30 對人為關山建設，此有系爭合約書在卷可稽（見本院卷第19
31 頁），則依債之相對性，其應向關山建設請求之，惟其業已

01 自承關山建設業已解散，原告並未提出任何證據證明被告承
02 受關山建設之權利義務，其向被告請求所謂之溢付之房屋買
03 賣價金，難謂有據，應予駁回。

04 (二)、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
05 民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告
06 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告不能舉證，以
07 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
08 舉證，亦應駁回原告之請求（最高法院82年度台上字第1723
09 號裁判意旨參照）。原告主張被告經營飯店，致使原告無法
10 使用原可使用之大樓地下停車場、桌球室、飛標室等公共娛
11 樂設施，侵害原告約2.5坪之合法財產權等語，惟系爭合約
12 書的當事人，並非被告，業如上述，原告得使用其所謂之公
13 共設施，是基於與關山建設的合約，則其為何得對被告請求
14 之未能說明之，況其就此未能提出任何證據證明之，礙難為
15 有利於其之認定。再者，原告主張所謂被告有停止供水的行
16 為，侵害其生活，亦為被告所否認，原告就此亦未舉證證明
17 之。未按，原告亦自承其並未繳納管理費，其所謂的不再追
18 繳管理費之證明書，法律性質為何，請求依據為何，亦未能
19 說明之，本院審難予以認定，其請求是否符合法律的規定，
20 礙難准許之。

21 (三)、綜上所述，原告就其請求，或有錯誤當事人、亦有未載明請
22 求權基礎，且有未盡舉證之責的情形，是以其請求，均無理
23 由，應予駁回。

24 四、訴訟費用負擔之依據，民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 4 月 21 日

26 潮州簡易庭 法官 吳思怡

27 以上正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
29 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者
31 ，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 4 月 21 日
02 書記官 李家維