

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第414號

原告 劉權賜

訴訟代理人 游開雄律師

被告 大矽谷名人山莊管理委員會

法定代理人 詹美雲

訴訟代理人 陳偉民律師

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國113年9月23日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣參拾玖萬參仟柒佰捌拾貳元及自民國一一三年四月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告應自民國一一三年四月三日起至將新竹縣○○鎮○○段00○○地號土地返還原告之日止，按月給付原告新臺幣壹萬玖仟陸佰捌拾玖元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔十分之七；餘由原告負擔。

五、本判決第一項，得為假執行。但被告如以新臺幣參拾玖萬參仟柒佰捌拾貳元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、本判決第二項，得為假執行。但被告如就各期已到期之給付以新臺幣壹萬玖仟陸佰捌拾玖元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按所謂當事人適格，係指具體訴訟可為當事人之資格，得受本案之判決而言，此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行為權；判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人與特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主體

通常為適格之當事人。雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟標的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事人（最高法院86年度台上字第3756號、96年度台上字第1780號民事裁判意旨參照）。次按公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管委會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體法上權利能力。惟非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力，民事訴訟法第40條第3項已有明文。公寓大廈管理條例第38條第1項亦明文規定：管理委員會有當事人能力，是現行法律已明文承認管委會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權。又公寓大廈管理條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，亦規定管委會於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，而賦與管委會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權。本件原告起訴請求被告給付新竹縣○○鎮○○段0000地號土地（下稱系爭土地）相當租金之不當得利，系爭土地現為大砂谷名人山莊社區之私設道路及法定空地，核屬公寓大廈管理委員會本於其就社區共用部分管理、維護範圍，被告就此應有權利能力，於實體法上具有享受特定權利、負擔特定義務之資格，揆諸上開說明，原告得以大砂谷名人山莊管理委員會為被告，提起本件訴訟。

貳、實體方面：

一、原告主張：

- (一)、坐落新竹縣○○鎮○○段00地號（重測前為竹東鎮三重埔段327地號）土地，原為訴外人曾兆宗所有，其於民國（下同）00年0月間出具土地使用權同意書，同意楊美蝶等人在內包含327地號等5筆土地上，建築3層、RC造建築物90棟，以供申請新竹縣政府77建字第1037號建造執照。該建案於00

01 年00月間建築完成為被告大矽谷名人山莊集合式透天社區，
02 向新竹縣政府取得79年建都字第798號、79年建都字第919號
03 使用執照。99年間曾兆宗因積欠稅款，其所有99地號土地經
04 行政執行署新竹分署（下簡稱新竹分署）囑託新竹縣竹東地
05 政事務所辦理土地分割為99地號與99-1地號土地，且分割後
06 99地號土地復經該署強制執行拍賣為國有。曾兆宗於102年
07 間過世後，由財政部國有財產署北區分署任其遺產管理人，
08 因曾兆宗積欠遺產稅，99-1地號土地再經新竹分署以105年
09 度遺稅執特專字第11543號行政執行事件（下稱105年行政執
10 行事件），於107年4月3日執行拍賣，由原告以新臺幣（下
11 同）360萬4500元底價價格拍定，並於111年8月3日辦理所有
12 權移轉登記，原告基於系爭土地所有權人地位，立牌通知被
13 告全體住戶自111年8月15日起不同意該社區無償通行系爭土
14 地，迄未獲置理，曾兆宗生前固出具系爭土地使用權同意
15 書；惟僅係同意起造人申請建照時，有權使用包括系爭土地
16 在內之土地，且基於債權相對性，其效力應不及於第三人即
17 原告，原告得依民法第179條規定請求被告返還系爭土地之
18 不當得利。系爭土地分割前之99地號土地大部分面積固規劃
19 為被告社區住戶私設巷道，不計入建築基地範圍面積，而除
20 上開私設巷道外，縱令被告社區住戶別無與公路適宜之聯絡
21 途徑，且曾兆宗出具系爭同意書外，別無關於通行規劃私設
22 道路之人應給付償金之約定，然因系爭土地係經行政執行署
23 新竹分署於99年9月15日囑託地政機關辦理99地號土地分割
24 而來，以致被告社區住戶與公路無適宜之聯絡，有通行系爭
25 土地之必要，曾兆宗固有容忍被告通行之義務，然原告仍得
26 本於使用借貸關係，主張類推適用民法第787條規定，請求
27 被告支付自111年8月3日原告拍定取得系爭土地所有權之日
28 起之償金。被告占有使用系爭土地係作為私設道路供其通行
29 之用，原告得主張其應返還相當於租金之不當得利或支付之
30 償金，為111年8月3日起至113年4月2日止之562,540元〔計
31 算式：2636.93（平方公尺）×2,560（申報地價）×5%÷12÷

28,127， $28,127 \times 20 (111.8.3 - 113.4.2) = 562,540$ 〕，及自113年4月3日起按月給付28,127元。

(二)、訴之聲明：

1.被告應付原告562,540元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。另應自113年4月3日起，按月給付原告28,127元。

2.訴訟費用由被告負擔。

二、被告答辯：

(一)、大矜谷名人山莊為集合式透天社區，建築基地包括新竹縣○○鎮○○○段00地號（重測前為竹東鎮三重埔段327地號）土地在內，該社區建物於79年12月12日建築完成，並向新竹縣政府取得79年建都字第798號、79年建都字第919號使用執照。99地號土地於99年9月15日分割出99-1地號土地（系爭土地），而99地號土地原屬曾兆宗單獨所有，於99年12月16日經法院拍賣由中華民國取得，並於100年2月21日辦理所有權移轉登記完畢，系爭土地原所有人曾兆宗，於00年0月00日出具土地使用權同意書，提供重測前新竹縣○○鎮○○○段○○○○地號、327之24地號、327之37地號、327之39地號、327之42地號等五筆土地「全筆」，作為建設大矜谷名人山莊社區之用，並據以申請建築執照。同意起造人楊美蝶等94人等在包含系爭土地等5筆土地興建地上3層透天房屋集合式住宅，且曾兆宗兼為本建案之設計人及監造人，曾兆宗應已與建商間有合建關係存在。當時建案銷售說明書中之文字說明及配置圖，原地主曾兆宗同意被告社區住戶占有使用上開五筆土地之用途，係包括作為建物本身所占地面，以及設置道路、花園、綠化徒步休閒區及社區大門警衛室等。而99-1系爭土地係分割自99地號土地（即重測前三重埔段327地號土地），屬於上開經原地主曾兆宗出具土地使用權同意書之五筆土地內部分，自仍為該土地使用權同意書之效力所及。原地主曾兆宗出具土地使用權同意書，就系爭土地部分設置私設通路，使大矜谷名人山莊社區建物得以聯絡公路對外通

01 行。系爭土地私設通路範圍自應保持供通行使用，至社區建
02 物滅失或不堪使用為止，否則不符合當初據以核發建築執照
03 之狀態。本案原地主曾兆宗係直接向建物之原始買受人出具
04 土地使用權同意書，故大矜谷名人山莊社區建物之所有人自
05 得據該同意書為占有使用系爭土地之合法權源。又原地主曾
06 兆宗同時為本建案設計人及監造人，且建商之銷售說明書亦
07 表明為「自地自建」，可推知原地主曾兆宗即為建商本身或
08 與建商有相當對價關係之人，社區建物之所有人及其承受
09 人，依原地主曾兆宗所出具之土地使用權同意書自得繼續、
10 長久使用系爭土地而無須另行支付對價。且除起造人係以第
11 一次登記之原因原始取得大矜谷名人山莊社區建物之區分所
12 有權，而得對曾兆宗主張有權占有系爭土地外，其餘購買該
13 社區建物之後手，均係本於買賣關係，輾轉自前手繼受取得
14 大矜谷名人山莊社區之區分所有權，基於占有連鎖之原理，
15 該社區住戶自均得對曾兆宗主張占有系爭土地之合法權源。
16 系爭土地部分作為社區私設道路、部分為法定空地，已長達
17 三十餘年，具備由被告社區住戶長期占有使用之公示外觀，
18 此情亦應為原告劉權賜所知悉。原告劉權賜繼受取得系土
19 地，自應受系爭同意書效力之拘束，被告自得對原告劉權賜
20 主張有占有系爭土地之合法權源。原告依民法第179條規
21 定，請求被告返還因無權占有系爭土地，而享有相當於租金
22 之不當得利云云，為無理由。

23 (二)、答辯聲明：

24 1.原告之訴駁回。

25 2.訴訟費用由原告負擔。

26 3.如受不利益判決，被告願供擔保請准予宣告免為假執行。

27 三、兩造不爭執事項：

28 新竹縣○○鎮○○段0000地號土地(系爭土地)係99年9月15
29 日自新竹縣○○鎮○○段00地號(重測前為竹東鎮三重埔段
30 327地號)土地分割而來，原為訴外人曾兆宗所有，經其於7
31 8年4月12日同意並出具土地使用同意書。嗣原地主曾兆宗於

01 102年間亡故，由財政部國有財產署北區分署任其遺產管理
02 人，系爭土地經法務部行政執行署新竹分署105年度遺稅執
03 特專字第11543號行政執行程序，於107年4月3日執行拍賣，
04 由劉權賜拍定買受，並於111年8月3日辦理所有權移轉登記
05 完畢。

06 四、本件爭點：

07 被告是否得無償使用系爭土地？原告請求被告給付相當於租
08 金之不當得利或使用土地之償金，有無理由？

09 五、本院之判斷：

10 (一)、按「土地使用權證明書」僅有債之效力，基於債之相對性，
11 存在於出具者與被證明者之間，且土地使用權同意書僅為申
12 請建造執照之行政上措施，不得逕憑為永久有權占有之依據
13 （最高法院86年度台上字第94號、93年度台上字第1572號、
14 99年度台上字第1759號、102年度台上字第805號民事判決意
15 旨參照）。地主提供土地與建商合建房屋，除有特別情事
16 外，無不以取得對價或利益為目的，地主因合建契約而出具
17 土地使用權同意書，使建商於取得土地所有權之前，享有無
18 償使用土地以興建房屋之權利，應為地主履行合建契約之當
19 然解釋；且因房屋不能脫離土地而單獨存在，地主於合建關
20 係合法解消前，雖不得任指合建房屋係無權使用土地，惟建
21 商或取得合建房屋使用權之人於房屋完成後，是否仍得「無
22 償使用」土地，則應以合建契約之約定為斷。倘地主預期將
23 於合建房屋「出售或處分」後獲得土地之對價或利益，應認
24 其原出具交予建商之土地使用權同意書，至合建房屋建造完
25 成將所有權移轉登記或交付取得人時，已失其同意之效力
26 （最高法院93年度台上字第577號民事判決意旨參照）。土
27 地使用權同意書，乃起造人使用他人土地興建建物，於申請
28 建造執照或雜項執照時，應備具之土地權利證明文件，起造
29 人使用他人土地興建建物之權源，原因多端，尚不能以土地
30 所有人出具使用權同意書，即推認起造人於建物完成後仍得
31 無償使用該土地（最高法院111年度台上字第1704號民事判

決意旨參照)。

(二)、經查，系爭土地原所有人曾兆宗，於00年0月00日出具土地使用權同意書，記載：茲有楊美蝶等94人擬在本人等所有下列土地建築3層，RC造建築物90棟，業經本人等人完全同意，為申請建造執造特立此同意書為憑（本同意書應從同意日起1年內提出申請執造，逾期無效），土地標示及使用範圍如下：（重測前）竹東鎮三重埔段327地號、327之24地號、327之37地號、327之39地號、327之42地號土地（本院卷第25頁），兩造不爭執。新竹縣○○鎮○○段0000地號土地地號（原地號為竹東鎮三重埔段327地號）領有本府核發之(77)建都字第1037號建造執照（含後續變更設計）及(79)字第798號、(79)字第919號、(80)字第381號部分使用執照等建築執照。依前開建築執照內書圖內容所示：(一)本縣○○鎮○○○段000地號（現為竹東鎮金福段99-1、99地號等2筆土地）部分為前開建築執照基地之私設道路，其道路面積為3140.85平方公尺（三重埔段327地號土地面積為5664平方公尺。）(二)該案建築基地面積為20296平方公尺，法定空地面積為6356.2平方公尺。新竹縣政府113年8月5日府工建字第1130369538號函可佐。按興建房屋時向主管機關出具之土地使用權同意書，乃房屋、雜項工作物或其他供公眾使用建築物起造人於申請開發建築時，因其基地非起造人所有，由土地所有人或使用權人或管理人，基於特定法律關係同意起造人使用該所有或管理之土地，而出具供起造人據以向主管建築機關申請建造執照或雜項執照之證明之用，其法律上性質屬建築管理上之文件，僅具有建築管理上的效力，對主管建築機關而言，並無審查其私權效果之權限，自亦不生私權確定之效果。是對於在他人所有之土地上興建房屋而主張具有合法之權利來源，例如買賣、贈與、使用借貸、租賃、合建等原因關係者，仍應對於其所主張之各該原因關係，負舉證責任，僅憑建築法令之土地使用權同意書，並不足以證明各該占有之合法原因關係存在。被告就此利己事實，亦未舉證

證明；再者，依曾兆宗出具之前開同意書所載之文義，僅係提供楊美蝶等94人申請建築建物建築執照之用，尚未涉及使用系爭土地之代價，亦無原告社區或建物所有人得使用系爭土地之相關約定，尚難據此推論原告社區或建物所有人，就系爭土地當然有無償使用權利。

(三)、次按土地買賣契約與土地使用權同意書均係債之關係，僅於當事人間有其效力。該土地上之建物所有人倘與土地所有人間未存有任何法律關係，並構成無權占有，則其因而獲有占有土地之利益，造成土地所有人無法使用土地受有損害，土地所有人仍得依不當得利法律關係請求返還不當利得（最高法院109年度台上字第429號民事判決意旨）。土地使用權同意書係債之關係，僅於當事人間有其效力，土地受讓人並不當然繼受其前手與建物所有人間之債權關係，於具體個案，倘認土地受讓人行使所有權違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的時，雖非不得限制其行使權利，然建物所有人究與土地受讓人無任何法律關係，卻因而受有利用土地供作法定空地之利益，致土地受讓人對該土地之使用收益及處分權能受到限制，土地受讓人自非不得請求返還不當得利（最高法院109年度台簡上字第27號民事判決意旨參照）。建築法第11條關於建築基地應留設法定空地之規定，旨在維護建築物便於日照、通風、採光及防火等，以增進建築物使用人之舒適、安全與衛生等公共利益，故該條第3項明定應留設之法定空地，負有「非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用」之使用負擔。則法定空地所有權人，雖於上開規定及意旨之目的範圍內使用權能受有限制，惟既仍保有所有權，對無權占用該土地，受有不當得利者，究非不得對之行使物上請求權，並請求返還不當得利。不當得利制度不同於損害賠償制度，其功能非在填補損害，而係使受領人返還其無法律上原因所受之利益。故受領人無法律上原因取得原應歸屬於權利人之利益，該利益即屬權利人所受之損害（民事判決最高法院110年度台上字第347號民事判決意旨參照）。

01 (四)、次查，新竹縣○○鎮○○段0000地號（宗地面積2636, 93平
02 方公尺）99年9月15日分割自金福段99地號、分割後99地號
03 宗地面積2960平方公尺）土地，依航照圖所示，竹東鎮金福
04 段99及99-1地號土地係供本轄大矜谷名人山莊社區巷道用地
05 使用（包括金福街6巷、8巷、11巷等），另據新竹縣政府11
06 2年7月3日府工建字第112002T786號函，該社區依（080）建
07 都字第00381號使用執照所登錄，建築範圍包括竹東鎮金福
08 段99地號等101筆土地，其中金福段99地號（重測前：竹東
09 鎮三重埔段327地號、宗地面積5664平方公尺）大部分面積
10 因規劃作為該社區住戶通行巷道使用故不計入建築基地範圍
11 面積，另依本局地價稅籍資料所示，竹東鎮三重埔段327地
12 號土地自民國87年業經本局依土地稅減免規則第9條規定免
13 徵地價稅在案。有新竹縣政府稅務局112年7月26日新縣稅東
14 字第1120212731號函在卷可稽（本院卷第31頁）。曾兆宗出
15 具土地使用同意書，僅為債權契約，基於債之相對性原則，
16 僅於該土地使用同意書當事人間有其效力。系爭土地買受人
17 並不當然繼受其前手與土地使用人間之法律關係，土地使用
18 人不得執該法律關係對土地買受人主張其有使用土地之權
19 利。買受人雖明知系爭土地係供被告社區通行使用，然不能
20 僅以其明知，即遽認其已同意土地供上開房屋所有權人通行
21 之用，系爭同意書並未約定使用對價，亦未約定使用期限，
22 將致原告永遠無法使用該部分土地，有顯失公平之情形，原
23 告與被告間並無任何之法律關係存在，被告因使用通行土地
24 而獲有利益並造成系爭土地所有權人即原告未能使用土地之
25 損害，原告自得依不當得利法律關係請求返還不當得利。

26 (五)、又查，系爭土地使用分區為山坡地保育區，使用地類別為
27 丙種建築用地，位於新竹縣竹東鎮「大矜谷名人山莊」社區
28 內，部分為金福街6巷、6巷2弄、8巷2弄之社區道路；部分
29 金福街8巷2弄7號房屋旁之雜竹木林。另依新竹縣政府109年
30 12月22日府工建字第1093612356號函，本件土地領有（80）
31 字第00381號使用執照及（77）字第1037號建築執照，部分面

01 積為非計入法定空地之私設通路；另部分面積為法定空地。
02 有法務部行政執行署新竹分署函附拍賣公告可佐（本院卷第
03 47-48頁）。原告係以總價3,604,500元應買。經本院依職權
04 調閱法務部行政執行署新竹分署105年度遺稅執特專字第115
05 43號執行案件卷宗查明。本院審酌系爭土地周邊環境、商業
06 繁榮程度、被告使用系爭土地現況之方式，及被告取得之利
07 益等情狀，認被告占用系爭土地所受利益，應以土地申報地
08 價年息3.5%計算為適當。據此計算，被告111年8月3日至113
09 年4月2日應給付原告占用系爭土地相當租金之不當得利數
10 額：393,782【計算式：2636.93（平方公尺）×2,560（申報
11 地價）×3.5%÷12÷19,689，小數點以下四捨五入。19,689×2
12 0（111年8月3日至113年4月2日）=393,782】，及自113年4
13 月2日起按月給付19,689元，為有理由；逾此範圍之請求，
14 難認有據。

15 (六)、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
16 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
17 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
18 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
19 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、
20 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
21 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高
22 者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，
23 亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1
24 項、第203條有明文。本件屬侵權行為損害賠償之債，係未
25 約定期限之給付，又以支付金錢為標的，則依上揭法律規定，
26 原告請求被告給付自起訴狀繕本送達被告(113年4月23
27 日送達被告，送達證書見本院卷第61頁)翌日即113年4月24
28 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利
29 息，即屬有據，應予准許。

30 (七)、從而，原告依民法第179條規定，請求被告給付原告393,782
31 元及自113年4月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之

01 利息。被告應自113年4月3日起至將新竹縣○○鎮○○段000
02 0地號土地返還原告止，按月給付原告19,689元，為有理
03 由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

04 六、原告勝訴部分，原告雖陳明願供擔保為假執行；然因本院所
05 命給付金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5
06 款規定依職權宣告得假執行；又被告陳明願供擔保為免假執
07 行，經核無不合，爰酌定相當之擔保金額併宣告之。至原告
08 敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應
09 併予駁回。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核
11 與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，原告請求現場
12 勘驗法定空地及私設道路位置，因本件事證已臻明確，而無
13 必要，併此敘明。

14 八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日
16 民事第一庭法 官 林麗玉

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日
21 書記官 高嘉彤