

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第1397號

原告 朗世德不動產有限公司

法定代理人 白惠君

訴訟代理人 周仲鼎律師

複代理人 繆昕翰律師

被告 來福大樓管理委員會

法定代理人 許祐誠

訴訟代理人 吳中和律師

彭冠寧律師

上列當事人間請求不當得利事件，本院於民國111年1月26日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣146,960元，及自民國109年5月13日
起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告應自民國109年4月18日起至騰空遷讓返還門牌號碼臺中
市○區○○路000○0號(整編後門牌號碼臺中市○區○○路
○段000○0號)房屋如附圖(即臺中市中正地政事務所民國10
9年9月15日正土測字第159900號收件、鑑測日期109年9月21
日、109年10月7日之土地複丈成果圖)編號B1、B2、B3、D、
E、F、G、C1、C2、A1、A2、A3所示位置(面積計214.43平方
公尺)之日止，按月給付原告新臺幣3,648元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之9，餘由原告負擔。

五、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣235,000
元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴請求：被告應給付原告新臺幣(下同) 2,139,150元及自起訴狀繕本送達翌日起按年息5%計算之利息，暨自民國109年4月18日起按月給付原告54,850元(見本院卷第13頁)。嗣於110年3月22日具狀減縮聲明為：被告應給付原告1,702,506元及自起訴狀繕本送達翌日起按年息5%計算之利息，暨自109年4月18日起按月給付原告43,654元(見本院卷第184頁)，核與首揭規定相符，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)原告向訴外人台灣金聯資產管理股份有限公司購買並於106年1月18日登記取得臺中市○區○○段000○號建物(為地下層，門牌號碼：臺中市○區○○路00000號(整編後號門牌號碼為臺中市○區○○路0段000號-4號)即來福大樓社區地下室(下稱系爭地下室)之所有權(權利範圍全部)後，發現系爭地下室有部分因設置受電室、消防幫浦、緊急發電機、電表錶箱、化糞池抽水馬達及其管線、廢水池抽水馬達及其管線等公共設施【下稱受電室等設施，占用系爭地下室位置詳如附圖(即臺中市中正地政事務所民國109年9月15日正土測字第159900號收件、鑑測日期109年9月21日、109年10月7日之土地複丈成果圖，下稱附圖)編號B1、B2、B3、D、E、F、G、C1、C2、A1、A2、A3所示(面積計214.43平方公尺，下稱系爭位置)】而遭被告無權占用，致原告受有損害。原告前曾為此請求被告提出補償，遭被告以「管委會多數委員認定該B1所有權人需繼受現況事實」為由否決。又被告係以一般樓層住戶應繳管理費金額之6折計算，向原告就系爭地下室收取管理費，原告自得以原告出租來福大樓第11層建物租金即每月每坪1,122元之6折即673元，計算被告相當於租金之不當得利。再本件縱應依土地法第97條規定，計算被告不當

01 得利金額，亦應以土地及其建物申報總價年息百分之10計
02 算。爰依民法第179條不當得利規定，請求被告給付自106年
03 1月18日起至109年4月17日止(計39個月)相當於租金之不當
04 得利1,702,506元，及自109年4月18日起，按月給付相當於
05 租金之不當得利43,654元等語。

06 (二)並聲明：

07 1、被告應給付原告1,702,506元及自起訴狀繕本送達翌日
08 起，按年息5%計算之利息。

09 2、被告應自109年4月18日起按月給付原告43,654元。

10 3、原告願供擔保請准宣告假執行。

11 二、被告抗辯：

12 (一)系爭地下室於70年來福大樓興建時即為訴外人即起造人羅福
13 助所有，羅福助且於興建之初即在系爭位置設置受電室等設
14 施供大樓住戶無償使用，足見羅福助與全體住戶間就系爭位
15 置有無償使用之合意。又原告本即為來福大樓11樓之所有權
16 人，其明知上情仍買受系爭地下室，自應繼受系爭位置供全
17 體住戶無償使用之義務，被告並非無權占用系爭位置。況上
18 開受電室等設施係供來福大樓全體住戶而非供被告使用，被
19 告僅於受電室等設施受損時，以大樓之公基金維護修理，被
20 告既非使用人，自無不當得利可言，原告之請求顯無理由。

21 (二)縱認被告應給付原告相當於租金之不當得利，然系爭地下室
22 僅能作為避難室使用，不能做為居住或商業用途，應依土地
23 法第97條規定，以土地及其建物申報總價年息百分之5計算
24 相當於租金之不當得利。

25 (三)並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決願供擔保免為假執
26 行。

27 三、得心證之理由：

28 (一)原告主張其自106年1月18日起為系爭地下室之所有權人，系
29 爭地下室遭受電室等公共設施占用位置及面積如附圖編號B
30 1、B2、B3、D、E、F、G、C1、C2、A1、A2、A3所示，原告
31 前請求被告補償原告所受損害，遭被告否決等事實，有土地

01 及建物登記謄本(見本院卷第77-89頁)、系爭地下室平面
02 圖、建物複丈成果圖(見本院卷第41-43頁)、現場照片(見本
03 院卷第109-117頁、289-293頁、第309-315頁)、本院勘驗筆
04 錄(見本院卷第137-145頁)、臺中市中正地政事務所函檢附
05 之臺中市中正地政事務所109年9月15日正土測字第159900號
06 收件、鑑測日期109年9月21日、109年10月7日之土地複丈成
07 果圖(即附圖，見本院卷第149-151頁)在卷可考，並經證人
08 即來福大樓管理員李松慶到庭結證在卷(見本院卷第331
09 頁)，且為被告所不爭執(見本院卷第57-58頁、第167-169
10 頁、第300、301頁)，堪信屬實。

11 (二)原告主張被告應依民法第179條不當得利之法律關係，給付
12 原告相當於租金之不當得利，為有理由：

13 1、按依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管委會係由區分所
14 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
15 「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事
16 務」，依同條例第38條第1項規定，有訴訟上之當事人能力，
17 並於同條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條
18 第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，
19 規定其於實體法上亦具有享受特定權利、負擔特定義務之資
20 格。故管委會倘於執行職務時致他人受損害，而應由區分所
21 有權人負賠償責任時，其本身縱非侵權行為責任之權利義務
22 歸屬主體，亦應認被害人得基於程序選擇權，並依上開同條
23 例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，選擇非以區分所有權人
24 而以管委會為被告起訴請求，俾迅速而簡易確定私權並實現
25 私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必
26 要耗費（最高法院98年度台上字第790號民事裁判意旨參
27 照）。又公寓大廈管理委員會之性質，乃於多數人集合體之
28 情形下，為順利推動公寓大廈之維護管理業務而設置，公寓
29 大廈管理條例之訂定，係賦予管理委員會之地位法律明文化
30 之保障，不因管理委員會未依公寓大廈管理條例向主管機關
31 報備備查而喪失其合法性。依前揭說明，應認被告就本件有

01 關係爭大廈之系爭公共設施使用之爭議，具有訴訟上當事人
02 能力，及實體法上享受權利、負擔義務之能力。且查，系爭
03 地下室只有管理室旁邊的一個出入口，該出入口平常均有上
04 鎖管制出入，只有來福大樓社區管理員及社區總幹事各持有1
05 把鑰匙，原告要進入系爭地下室也要透過管理員持鑰匙開門
06 等節，業據被告之社區管理員李松慶到庭結證在卷(見本院卷
07 第329-331頁)，足見系爭位置確係由被告占有使用無誤。從
08 而，被告辯稱系爭地下室受電室等設施係供來福大樓全體住
09 戶使用，被告既未使用受電室等設施即無不當得利情事云
10 云，尚非可採。

11 2、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
12 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條前段及中
13 段分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之
14 訴，被告以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事
15 實，無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事
16 實證明之（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參
17 照）。次按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返
18 還其利益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民
19 法第179條定有明文。依此規定，不當得利之請求權人得請求
20 之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若
21 干為準。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利
22 益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決
23 意旨參照）。

24 3、被告既占用原告所有之系爭地下室，則被告主張其與原告間
25 有永久無償使用系爭位置之正當權源，自應負舉證之責任。
26 查：

27 (1)按債權契約具相對性，除法律另有規定或其他特別情形外，
28 僅對當事人發生效力。以占有使用土地為標的所訂立繼續性
29 債權契約之目的倘在配合社區發展，促進社會經濟或公共利
30 益，且該社區團體成員已共同繼續長期占有使用所交付之土
31 地，如該債權契約對受讓土地所有權之第三人發生效力，始

01 能維持契約原先所欲達成之目的，囿於為維持法律秩序之安
02 定，使締結該債權契約之本旨及社會公益得以完全實現，固
03 得例外令第三人受該債權契約關於土地繼續為社區團體成員
04 共同占有法效之拘束，惟必須第三人明知或可得而知該債權
05 契約存在及土地之占有實況，且令其受該拘束無致其財產權
06 受不測損害之虞，復不悖公平正義及誠信原則者，始為適
07 法。就具體個案情形，倘認該債權契約僅於當事人間發生效
08 力，惟第三人行使所有權不符民法第148條規定之界限時，雖
09 非不得限制其行使權利，然社區團體成員究與第三人間無任
10 何法律關係，卻因而受有利用土地之利益，致第三人對該土
11 地之使用收益或處分權能受限制，第三人自非不得請求返還
12 不當得利；縱認第三人應受占有法效之拘束，如該債權契約
13 未約定使用對價且難謂有永久無償使用之合意，但無償使用
14 之情事繼續存在，將顯失公平者，亦同(最高法院109年度台
15 上字第1821號判決意旨參照)。且土地受讓人明知現占有人使
16 用土地之狀態及使用之目的，並斟酌其取得土地所有權之情
17 形等項後，如可認其所有物返還等請求權之行使違反誠信原
18 則或公共利益，固應駁回其請求，惟現占有人與土地受讓人
19 未有任何法律關係，倘其因而獲有使用土地之利益，造成土
20 地受讓人無法使用土地受有損害者，土地受讓人自得依不當
21 得利法律關係為請求，不因土地受讓人不得為所有物返還等
22 請求權之行使，而異其結果(最高法院109年度台上字第2804
23 號判決意旨參照)。

24 (2)來福大樓係羅福助於70年間起造，起造當時即以系爭位置裝
25 設來福大樓受電室等公共設施，有臺中市公務局使用執造存
26 根等資料為證(見本院卷第65-71頁、第119-121頁)，被告抗
27 辯羅福助於起造當時即有提供系爭位置供來福大樓全體住戶
28 使用之意，固堪採信。惟羅福助前未向被告要求應給付對
29 價，並不代表羅福助即有「永久」供被告無償使用之意，被
30 告復未能舉證證明羅福助與被告間，就被告占用系爭位置有
31 永久無償使用之合意，且被告就系爭地下室之全部面積，以

01 一般住戶管理費之6折即每坪30元向原告收取管理費，為被告
02 所不爭執(見本院卷第325頁)，並有原告提出之被告管理費公
03 告、原告繳費收據(見本院卷第273-277頁)在卷可憑，則被告
04 一方面主張原告應無償供被告使用系爭位置，一方面又就系
05 爭位置向被告收取管理費，亦顯失公平。被告抗辯原告應繼
06 受無償提供系爭位置給被告使用之義務，尚難憑採，對原告
07 而言，被告係無法律上原因占用系爭位置，堪以認定。

08 4、系爭地下室為已登記之不動產，被告占有系爭位置，對於原
09 告而言，為無法律上之原因，其無權占有系爭位置，不論係
10 作何用途使用，均受有依權益歸屬內容不應取得之相當於租
11 金之利益，致原告受有同額之損害，則原告請求被告給付相
12 當於租金利益之不當得利，自屬有據。

13 (三)關於原告得請求被告給付相當於租金之不當得利金額：

14 1、查，管理費之收取與給付相當於租金之不當得利，二者性質
15 上並不相同，原告主張以原告出租來福大樓第11樓之租金數
16 額，比照被告就系爭地下室收取管理費打6折之方式，計算本
17 件相當於租金之不當得利數額，尚屬無據。

18 2、按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
19 額年息百分之10為限，此觀土地法第97條第1項規定即明。而
20 土地法第97條所謂土地價額，係依法定地價，又土地所有權
21 人依土地法所申報之地價為法定地價，在平均地權條例施行
22 區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規
23 定地價時之公告申報期間內自行申報之地價，如土地所有權
24 人未於公告期間申報地價者，即以公告地價百分之80為其申
25 報地價，分別為土地法施行法第25條、土地法第148條、平均
26 地權條例第16條所明定。而所謂年息百分之10為限，係指土
27 地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之10
28 計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用
29 基地之經濟價值及所受利益等情事以為決定。

30 3、原告主張來福大樓位於臺中市清路一段與文心路四段路口
31 附近，鄰近捷運文心中清站、水湳市場、文華高中，附近交

通便利，經濟及生活機能均佳，尚屬臺中市商業繁華區域，系爭地下室地理位置良好，空間廣闊等情，為被告所未爭執，本院審酌上情，兼衡系爭地下室登記用途為避難室(見本院卷第89頁)，以兼作停車空間為限，且須先依建築法第73條規定辦理變更使用執照，始得做為防空避難設備兼作停車空間使用，有臺中市政府都市發展局函在卷可憑(見本院卷第211-212頁)，原告亦陳明迄未依規定辦理變更使用執照等語等一切情狀，認本件相當於租金利益之不當得利，以按前述土地及其建築物申報總價額年息百分之5計算較為公允。原告主張應按年息百分之10為計算基礎云云，尚非可採。

4、查，系爭地下室總面積為659.38平方公尺，其中系爭位置合計為214.43平方公尺，分別坐落於臺中市○區○○段000地號及同段332地號土地(下合稱系爭土地，分別則各稱319地號土地、332地號土地)上，面積分別為169.6平方公尺及44.83平方公尺，原告係於106年1月18日取得系爭地下室(權利範圍為全部)及系爭土地(權利範圍均為10萬分之12370)之所有權，319地號及332地號於109年1月申報地價分別為每平方公尺6,306.4元及7,397元，有建物及土地登記謄本(見本院卷第77、83、89頁)及附圖在卷可按。又系爭房屋之課稅現值係稅捐機關估定系爭房屋之價額，以之作為系爭房屋之申報總價，亦屬適當。而系爭地下室106年至110年之課稅現值，依序為2,300,600元、2,265,300元、2,229,900元、2,194,500元及2,159,100元，有臺中市政府地方稅務局民權分局函檢附之課稅明細表在卷可憑(見本院卷第365-375頁)。且本件如依土地法第97條規定計算不當得利，則其計算方式，其中申報地價部分，319地號每年均以6,306.4元/平方公尺計算，332地號土地部分每年均以7,397元/平方公尺計算，業經二造同意在卷(見本院卷第388頁)。準此，系爭位置之申報地價每年即均以173325元計算(計算式： $(6306.4\text{元} \times 169.6\text{平方公尺} \times 12370/100000) + (7397\text{元} \times 44.83\text{平方公尺} \times 12370/100000) = 173325\text{元}$)。

5、從而，原告請求被告給付自106年1月18日起至109年4月17日

止(計39個月)相當於租金之不當得利計146,960元，及自109年4月18日起至騰空返還系爭位置止，按月給付原告相當於租金之不當得利3,648元，即為有理由。其計算式如下：

(1)106年1月18日起至109年4月17日止計146,960元部分：

①106年1月18日至107年1月17日止：

$$\{(173325\text{元}+(0000000\text{元}\times 214.43/659.38\text{平方公尺})\} 5/100 \\ =46074\text{元}。$$

②107年1月18日至108年1月17日止：

$$\{(173325\text{元}+(0000000\text{元}\times 214.43/659.38\text{平方公尺})\} 5/100 \\ =45450\text{元}。$$

③108年1月18日至109年1月17日止：

$$\{(173325\text{元}+(0000000\text{元}\times 214.43/659.38\text{平方公尺})\} 5/100 \\ =44349\text{元}。$$

④109年1月18日至109年4月17日止：

$$\{(173325\text{元}+(0000000\text{元}\times 214.43/659.38\text{平方公尺})\} 5/100 \\ \times 3/12=11087\text{元}。$$

⑤ $46074+45450+44349+11087=14960\text{元}。$

(2)109年4月18日起每月金額為3,648元部分：

$$\{(173325\text{元}+(0000000\text{元}\times 214.43/659.38\text{平方公尺})\} 5/100 \times \\ 1/12=3648\text{元}。$$

(四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文。次按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，同法第233條第1項前段及第203條亦有明文。查原告對被告之不當得利債權，核屬無確定期限之給付，則依前揭規定，被告自收受民事訴訟起訴狀繕本翌日即109年5月13日(參卷附第53頁送達證書)起負遲延責任。

01 (五)綜上所述，原告依民法第179條之規定，請求被告給付自106
02 年1月18日起至109年4月17日止，相當於租金之不當得利計1
03 46,960元及自109年5月13日起至清償日止，按週年利率百分
04 之5計算之利息，暨自109年4月18日起至騰空返還系爭位置
05 止，按月給付原告相當於租金之不當得利3,648元，為有理由，
06 應予准許，逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

07 四、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
08 告勝訴部分，至本判決宣判時止所命給付金額未逾50萬元，
09 應依民事訴訟法第389條第1項第5款職權宣告假執行，被告
10 聲請宣告免為假執行，核無不合，爰同法第392條第2項規定，
11 酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分之訴既經
12 駁回，其假執行之聲請失所依據，併予駁回。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
14 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 111 年 2 月 25 日
17 民事第二庭 法 官 江奇峰

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 111 年 3 月 1 日
22 書記官 黃雅慧