

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第637號

上訴人 全力國際工程有限公司

法定代理人 黃聿祥

訴訟代理人 龔驥群

被上訴人 京馥特區管理委員會

法定代理人 張若琪

訴訟代理人 黃明德

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於民國113年9月27日本院臺中簡易庭113年度中簡字第1966號第一審判決提起上訴，本院合議庭於民國114年5月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止。承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造。民事訴訟法第170條、第175條第1、2項、第176條分別定有明文。查，被上訴人之法定代理人已變更為張若琪並具狀聲明承受訴訟，有被上訴人之第27屆委員會第二次臨時會議記錄、民事聲明承受訴訟狀各1份在卷可憑，核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體事項：

一、上訴人主張：上訴人係被上訴人所管理「京馥特區社區」

01 (下稱系爭社區)之臺中市○區○○○○段0000○號建物
02 (下稱8663建物)之區分所有權人,8663建物地下2樓停車
03 場(下稱系爭停車場)為上訴人及其他區分所有權人所共
04 有。系爭停車場現由被上訴人整層出租予住戶使用並收取租
05 金,每月租金收入新臺幣(下同)數萬元至30餘萬元不等。
06 惟被上訴人未經區分所有權人同意,即將系爭停車場之租金
07 收入併入社區之公共基金內,而未逐月按各共有人之權利範
08 圍比例分配,顯逾使用收益範圍,屬不當得利。上訴人自10
09 4年10月7日取得系爭停車場1萬分之426權利範圍,可向被上
10 訴人要求分配1萬分之426租金收益,依被上訴人公告106年1
11 月1日起至112年8月23日止之收入支出財務報表可知,系爭
12 停車場之租金收入合計5,097,000元,按上訴人之權利範圍1
13 萬分之426比例,上訴人得依不當得利之法律關係即民法第1
14 79條、第818條、公寓大廈管理條例第9條第1項、第23條第2
15 項第1、2款規定,請求被上訴人給付186,851元(計算式:
16 【租金收入5,097,000元-維修費710,820元】 \times 426/10000=
17 186,851元,小數點以下四捨五入),及自起訴狀繕本送達
18 翌日起至清償日止,按年息5%計算之利息(下稱186,851元
19 本息);並應自113年3月24日起按月將收取之租金,依上訴
20 人權利範圍1萬分之426計算不當得利給付上訴人等語。原審
21 為上訴人敗訴之判決,上訴人不服,提起上訴,並於本院聲
22 明:(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付186,851元本息。(三)
23 被上訴人應自113年3月24日起至上訴人喪失8663建物共有權
24 之日止,按月於每月24日,就所管理系爭停車場之當月份停
25 車位收益扣除必要費用後,給付以上訴人權利範圍1萬分之4
26 26計算之金額。

27 二、被上訴人則以:系爭社區之規約規定系爭停車場為共用停車
28 位,並授權管理委員會(下稱管委會)得將該部分停車空間
29 提供特定住戶使用並收取租金,並無規定租金應按各共有
30 人之權利範圍比例分配予區分所有權人。系爭停車場自建商移
31 交迄今20幾年,向來都是整層出租,租金收入歸公共基金,

01 歷次區分所有權人會議紀錄也都明示系爭停車場之租金收入
02 為公共基金主要來源，各區分所有權人就此已成立默示共有
03 物分管契約，20幾年來均無爭議。被上訴人依社區規約及共
04 有物分管契約將系爭停車場租金收入歸為公共基金，並無不
05 當得利等語，資為抗辯。並於本院聲明：駁回上訴。

06 三、本院得心證之理由：

07 (一)按各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共
08 用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定，
09 公寓大廈管理條例第9條第1項定有明文。因此，倘區分所有
10 權人就共用部分已成立分管契約，即屬該條項所稱之另有約
11 定，關於該共用部分之使用收益，自應依分管契約之約定。
12 又按所謂分管契約係指共有人間約定各自分別占有共有物之
13 特定部分而為管理之契約，不動產共有人間關於共有物使
14 用、管理之約定，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，
15 以受讓或取得時知悉其情事或可得而知者為限，始具有效
16 力，業經司法院大法官會議釋字第349號解釋在案。故在民
17 法第826條之1規定修正施行前成立之分管契約，對共有物應
18 有部分之受讓人有無效力，應依司法院大法官釋字第349號
19 解釋意旨，以受讓人是否知悉有分管契約，或有無可得而知
20 之情形為斷（最高法院107年度台上字第70號判決意旨參
21 照）。另按所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他
22 情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉
23 默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之
24 通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之
25 意思表示。又共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共
26 有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相
27 容忍，對於他共有人使用、收益各自占有之部分，未予干
28 涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在。於此
29 情形，倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共
30 有人嗣後將其應有部分讓與第三人時，如該受讓人知悉或可
31 得而知有分管契約，自應受該分管契約之約束（最高法院11

01 2年度台上字第556號判決參照)。再按當事人之主張或抗辯
02 是否真實，法院應綜合調查證據之結果，並斟酌全辯論意旨
03 為判斷，不得違背論理、經驗法則。又當事人主張有利於己
04 之事實，固應就該有利事實負舉證責任。惟證明應證事實之
05 證據資料，並不以可單獨證明之直接證據為限，如能以間接
06 證據證明間接事實，且綜合諸間接事實，得以在符合論理及
07 經驗法則下，推認待證事實為真實者，亦無不可(最高法院1
08 13年度台上字第1173號判決參照)。

09 (二)經查，上訴人主張系爭社區原規約就系爭停車場出租予區分
10 所有權人之租金收入之使用收益並無書面明文規範乙節，固
11 然提出系爭社區原規約、兩造另案即本院112年度簡上字第4
12 98號案件準備程序筆錄影本為憑(見本院卷第33至49頁)。
13 惟查，被上訴人抗辯系爭停車場自建商移交以來均授權管委
14 會出租給住戶使用並收取租金，20幾年均無爭議，各區分所
15 有權人就此已成立默示共有物分管契約等情，業據提出8663
16 建物登記謄本、系爭社區收支統計表、財務報表、管理規
17 約、區分所有權人會議紀錄各1份在卷可稽(原審卷一第51
18 至289、315至341、359至399頁)，可徵8663建物含系爭停
19 車場於85年12月19日辦理第一次登記後，依系爭社區之管委
20 會多年來每月公布之公共基金帳目，均將系爭停車場之車位
21 租金列為公共基金之收入；又依系爭社區111年9月3日第25
22 屆區分所有權人會議紀錄，其中議題二「B2車位(即系爭停
23 車場)租金調整案」說明記載：「大樓車位租賃收入應為管
24 理費主要收益來源，查明B2在106-110年修繕及保養支出高
25 達60餘萬，故需調漲租金」、「議案議決通過後，自112年1
26 月1日起開始調整，於公告通知起至111年12月25日前完成重
27 新簽約，未完成簽約用戶就釋出遞補，合約最多以一年為
28 限」等內容，而該議案嗣經出席區分所有權人數比例達二分
29 之一以上決議通過(見原審卷一第393頁)；另系爭社區規約
30 業已於112年9月24日經區分所有權人會議決議修正，將上揭
31 默示分管契約明文訂於第2條之規定(見原審卷一第377至37

01 9頁)，且上訴人亦不否認上開證物之真正，足認系爭停車場
02 自第一次登記以來迄今，系爭社區之區分所有權人均對於
03 管委會將系爭停車場出租之租金收入作為公共基金乙節，未
04 予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約。

05 (三)另查，上訴人於原審自承：上訴人從104年搬進去，B2就是
06 整層出租，管委會從來沒有分配過租金給區分所有權人，是
07 因為112年管委會要求B3的住戶多分擔管理費，上訴人才提
08 起本件訴訟等語（見原審卷一313頁），益徵上訴人於成為
09 系爭社區之區分所有權人而受讓系爭停車場之應有部分
10 「前」，已經由系爭社區收支統計表、財務報表及現實上之
11 使用收益狀況，可得知悉系爭停車場已授權管委會出租收取
12 租金，就此有默示分管契約之存在，依首揭說明，其成為區
13 分所有權人受讓系爭停車場之應有部分「後」，自應受其拘
14 束。況且，上訴人自104年遷入以來迄今，系爭停車場亦確
15 實均由管委會整層出租收取租金而納入公共基金，不分配予
16 各區分所有權人，上訴人於長達8年期間知悉上情卻從未表
17 示反對，參諸前揭說明，其與全體區分所有權人就系爭停車
18 場之使用收益，亦顯已成立默示分管契約，即同意授權管委
19 會出租收取租金，並將租金作為公共基金之一部分，上訴人
20 自應受分管契約之拘束。從而，被上訴人既係依上開分管契
21 約，將系爭停車場出租後將租金收入歸為公共基金管理，難
22 認有何無法律上原因而受有利益之不當得利，故上訴人依民
23 法第179條、第818條、公寓大廈管理條例第9條第1項、第23
24 條第2項第1、2款規定請求被上訴人返還不當得利，自屬無
25 據。

26 四、綜上所述，上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人應
27 給付186,851元本息，及應自113年3月24日起至上訴人喪失8
28 663建物共有權之日止，按月於每月24日，就所管理系爭停
29 車場之當月份停車位收益扣除必要費用後，給付以上訴人權
30 利範圍1萬分之426計算之金額，為無理由，不應准許。原審
31 駁回上訴人之訴，於法並無不當。上訴意旨指摘原判決不

01 當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。
02 參、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，併此敘明。

05 肆、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
06 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

07 中 華 民 國 114 年 6 月 6 日
08 民事第三庭 審判長法官 唐敏寶
09 法官 劉承翰
10 法官 林秉賢

11 正本係照原本作成。

12 本判決不得上訴。

13 中 華 民 國 114 年 6 月 6 日
14 書記官 張雅慧