

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

112年度中簡字第3467號

原告 楊麗華
訴訟代理人 趙法川
被告 楊玲玲

上列當事人間請求返還不當得利等事件，經本院於民國113年11月1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

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項本文及第256條分別定有明文。本件原告起訴時，其訴之聲明原為：(一)被告無權占用臺中市○區○村段0000○○○○○○○○○○號碼：臺中市○區○○街000○0號)，應將違章建物之不當得利即分租套房租金收入返還予建物共有人。(二)依比例被告應給付原告新臺幣（下同）195,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行；嗣於民國112年11月10日言詞辯論期日變更聲明為如後開聲明所示，核係更正應受判決事項之聲明，非屬訴之變更或追加，自為法之所許，合先敘明。

二、本件原告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：被告於105年12月22日向訴外人吳東沁購買門牌號碼臺中市○區○○街000○0號房屋（下稱系爭房屋），同

01 時承接頂樓5間違章隔間套房（下稱系爭套房），並以每間
02 套房每月5,000元出租營利；而門牌號碼臺中市○區○○街0
03 00○0號房屋房屋為原告所有。被告承接系爭套房後仍持續
04 出租，自被告取得系爭房屋日之106年1月9日起算至112年7
05 月8日止，共計78個月，合計獲有租金195萬元，系爭房屋坐
06 落之大樓住戶有10戶，原告僅請求按比例返還。為此，爰依
07 不當得利之法律關係，提起本件訴訟，請求被告給付原告19
08 5,000元（ $5,000 \times 5 \times 78 \div 10 = 195,000$ ）等語。並聲明：(一)被
09 告應給付原告195,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起
10 至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告
11 假執行。

12 二、被告則以：系爭房屋5樓頂樓平台係原屋主於83年前即搭建
13 完成，有農林航空測量所圖可稽，乃84年6月28日已經建築
14 完成之大樓，不受公寓大廈管理條例第7條約定之限制，且
15 有分管協議。依法律不溯及既往及物權法之原則，稅捐機關
16 自86年7月起課稅，被告則於105年12月22日買受系爭房屋含
17 6樓（頂樓公共平台），使用迄今。原告於107年7月16號登
18 記取得137之1號房屋所有權，其請求自106年1月9日至112年
19 7月8日租金，顯無理由，且依分管契約，被告有權使用頂
20 樓，故無不當得利等詞，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁
21 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、得心證之理由

23 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
24 益。民法第179條前段定有明文。是根據民法第179條之規
25 定，不當得利返還請求權之成立，須當事人間有財產之損益
26 變動，即一方受財產之利益，致他方受財產上之損害，且無
27 法律上之原因。即不當得利返還請求權之成立，以返還義務
28 人無法律上之原因而受利益為前提要件。主張不當得利請求
29 權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證
30 責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有
31 損害。次按公寓大廈管理條例係於84年6月28日公布，84年6

月30日施行。是區分所有建築物共用部分之專用權約定，於公寓大廈管理條例施行前，係屬共有物之管理範圍，依98年1月23日修正前之民法第820條第1項之規定，應由共有人即區分所有權人共同協議定之。而共有物分管契約，係共有人就共有物管理方法所成立之協定，依民法第820條第1項規定，應由共有人全體共同協議訂定之（最高法院89年度台上字第585號民事裁判要旨可參）。惟公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最高法院98年度台上字第633號民事裁判要旨可參）。甚至倘起造人於規劃興建公寓大廈時，即有對公寓大廈之共有部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定者外，應認共有人（起造人）間已合意成立分管契約（臺灣高等法院99年度上易字第1167號民事判決可參）。又所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。是以公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，各共有人間對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人所占有土地之使用、管理，未予干涉，歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在。於此情形，倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最高法院83年台上字第1377號、98年度台上字第633號民事裁判要旨、89年台上字第1228號、98年度台上

字第2426號、98年度台上字第1087號、99年度台上字第790號民事判決可資參照）。

(二)原告主張之事實，業據其提出系爭房屋建物登記第一類謄本、頂樓平台套房照片、臺中市○區○○街000○0號、139之4號房屋建物登記第一類謄本等件為佐（本院卷第17至49頁），被告對此亦不為爭執，惟對於原告主張其係無權占有系爭房屋頂樓平台，則以前詞置辯。

(三)按前案訴訟判決所認定之事實，固非當然有拘束後案訴訟判決之效力，但後案法院調查前案原有之事據，而斟酌其結果以判斷事實之真偽，並於判決內記明其得心證之理由，即非法所不許。查訴外人即系爭大廈137之2號房屋所有人湯碧純前以被告無權占有系爭平台為由，訴請被告拆除系爭增建並將該部分平台返還其與全體共有人，經本院111年度訴字第3070號受理後，該案承審法官會同臺中市中正地政事務所至現場勘驗及囑託測量，並參酌現場照片，結果顯示系爭大廈為71年間建造完成之5層樓雙拼建築，每層2戶，共10戶，各戶在構造及使用上均明顯區分，並登記為不同人專有，惟共用同一大門及樓梯出入，且經同一樓梯通達系爭平台。而依臺中市政府都市發展局69中工建字第2890號建造執照、71中工建使字第1414號使用執照所示，系爭平台為系爭大廈之共用部分，而為各區分所有權人所共有。系爭增建占用系爭平台面積97平方公尺，與系爭平台之樓梯間交界處設有一白色大門及安裝入出管制門禁，內部現況隔成5間套房。系爭平台於86年7月前，即興建面積96.8平方公尺之鋼鐵造增建，並經稅捐機關自86年7月起課徵房屋稅，為該案兩造所不爭執，堪認系爭平台至遲於86年7月間起，已為系爭增建所占用，並供作房屋使用，因而認系爭大廈共有人就系爭平台由139之4號房屋所有人占有並單獨管領使用一事，至遲自86年7月間起，多年來均予容忍且未加干涉，已成立默示分管契約。又自系爭大廈外部觀察，可輕易得悉系爭平台上存有系爭增建，是系爭大廈各區分所有權人及其後之受讓人對

01 於該分管契約之存在，可得而知，應受分管契約之拘束，有
02 上開民事判決可參（本院卷195至198頁）。足見系爭平台之
03 共有人間，就系爭平台歸由139之4號房屋所有人單獨使用，
04 確實存有默示分管契約。

05 (三)被告既係基於共有人間之分管契約而就系爭平台為使用、收
06 益，參諸前揭說明，自非無權占有，則原告以被告無權占有
07 系爭平台，受有不當得利為由，請求被告給付19萬5,000元
08 本息，即非有據。

09 四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付19萬
10 5,000元及其法定遲延利息，為無理由，應予駁回。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院
12 審酌後，認均與判決結論不生影響，爰不逐一論述，附此敘
13 明。

14 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

16 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

17 法 官 張清洲

18 以上為正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
22 應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

24 書記官 蕭榮峰