

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第1168號

原告 文久股份有限公司

法定代理人 陳柏亘

訴訟代理人 陳筱屏律師

複代理人 郭大維律師

被告 禾豐特區管理委員會

法定代理人 李宗哲

訴訟代理人 張世興律師

複代理人 吳奕璇律師

王誠之律師

郭懿瑩

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國109 年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時原擇一依民法第179條、第184條第1項前段、後段之規定而為請求，嗣依同一占用之事實，追加依自來水法第61條之1第5項規定為其備位主張（見本院卷（一）第311頁），聲明不變，核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：其於民國100 年9 月29日因法院拍賣而取得新北市○○區○○○段000○000 地號土地（重測前地號分別為○○○段00○0、00○0，以下合稱系爭土地）之所有

01 權，然被告未經其同意，逕自占用系爭土地及其上如附圖編
02 號A至K所示之蓄水池、擋土牆及步道等設施，供被告社區住
03 戶使用，因而受有利益，並使其受有損害，爰依民法第179
04 條、第184條第1項前段、後段等規定，擇一請求被告給付自
05 起訴日起回溯5年內之不當得利、損害賠償共新臺幣（下
06 同）832萬2,132元（依系爭土地申報地價年息10%計算）。
07 倘認被告基於自來水法第61條之1第4項規定就系爭土地有地
08 上權而非無權占有，其亦得依同條第5項規定請求被告補償
09 其無法使用系爭土地之損失等語。並聲明：(一)被告應給付原
10 告832萬2,132元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
11 按年息5%計算之利息；(二)願供擔保請准予假執行。

12 二、被告則以：

13 (一)原告先位請求部分：禾豐特區社區係由訴外人禾豐股份有限
14 公司（下稱禾豐公司）開發銷售，並在系爭土地上設置如附
15 圖編號A、B、C部分所示之蓄（配）水池（下稱系爭配水
16 池）供社區住戶使用，屬公寓大廈管理條例（下稱公寓條
17 例）第3條第6款規定之約定共用部分，此業經載明於禾豐公
18 司與住戶簽訂之買賣合約書、遵守住戶守則及管理服務規章
19 同意書及被告社區規約中。原告於拍定系爭土地時，系爭土
20 地上即存有上開供水設備，且原告實質負責人陳文正自86年
21 起至105年間多次擔任被告社區主委或管理委員，對上開事
22 實知悉甚詳，是依民法第799條之1第4項及其法理之適用或
23 類推適用（禾豐社區集居關係與民法所稱區分所有建物之集
24 居關係並無二致），原告應繼受系爭土地本於上開社區規約
25 與使用約定，提供給被告社區住戶作為配水池等公共設施之
26 義務。次按被告社區為公寓條例施行細則第12條第2款所定
27 「依92年3月26日修正施行前山坡地開發建築管理辦法申請
28 開發許可範圍內之地區」，即為公寓條例第53條所稱「共同
29 設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區」，故依該
30 條準用同法第24條第1項規定，原告身為系爭土地之繼受
31 人，當應受此約定共用義務之拘束，負有容忍系爭土地作為

01 被告社區供水設施使用之義務。又系爭土地經原告自認有使用
02 使用借貸關係存在，此為原告拍得時即已知悉，顯有繼受此使
03 用借貸關係，提供系爭土地予被告繼續使用之意思，原告自
04 應受債權物權化法理，負有將系爭土地提供予被告住戶設立
05 系爭配水池之義務，故被告並非無權占有系爭土地，亦無不
06 當得利或侵權行為。附圖編號D至K部分所示之擋土牆及步道
07 等設施，非被告使用之範圍，原告此部分請求，顯屬無據。
08 又原告僅因拍賣取得系爭土地所有權，並未一併取得系爭配
09 水池之所有權，故原告主張被告無權占有其所有之系爭配水
10 池受有不當得利云云，亦不足採。

11 (二)原告備位請求部分：如附圖編號D至H所示之擋土牆並非自來
12 水法第23條所定之「加壓受水設備」，無從適用自來水法第
13 61條之1規定請求給予補償。再者，自來水法第61條之1第5
14 項規定之補償，係指在未經土地所有權人同意下使用，始應
15 給付之衡平規定，本件系爭土地之原始地主禾豐公司，本即
16 以系爭土地提供被告社區住戶建置系爭配水池，與住戶成立
17 使用借貸契約，免除被告補償之義務，則優先依上開雙方合
18 意，即無適用前條予以補償之必要，原告對於有上開使用借
19 貸關係存在知悉甚明，甚至拍定系爭土地多年亦未曾請求補
20 償，顯有繼受此使用借貸契約，並免除被告依自來水法第61
21 條之1第5項規定補償義務之默示同意。退步言，縱認有補償
22 義務，系爭配水池使用系爭土地之補償費，已隨同房屋買賣
23 價金給付完畢。原告明知系爭配水池對社區住戶為不可或
24 缺，蓄意拍得系爭公共設施土地，並於卸任多年後高價請求
25 補償，顯有違反誠信原則，並有權利濫用之虞。倘認本案仍
26 有依前條補償必要，亦請考量原告公司實質負責人本身亦為
27 社區住戶而有使用系爭土地及系爭配水池之事實，及民生用
28 水本為住戶基本權利，且系爭土地位置偏遠，原告亦無利用
29 計劃，所受損害輕微，酌以申報地價1%定為每年償金之數額
30 為宜等語置辯。

31 (三)並聲明：1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回；2. 願供擔保

01 請准免為假執行。

02 三、查系爭土地原為訴外人禾豐公司所有，後於88年2月12日出
03 售並移轉登記予訴外人康和租賃股份有限公司，嗣由原告於
04 100年9月21日依法院拍賣取得，並於同年10月7日登記為所
05 有權人；系爭土地上現設有如附圖編號A至K所示之蓄水池即
06 禾豐特區社區之第4配水池、擋土牆、步道等設施等情，有
07 系爭土地第一類登記謄本、異動索引、現場照片、新北市新
08 店地政事務所土地複丈成果圖等物附卷可稽，並經本院履勘
09 現場，製有勘驗筆錄可考，堪信為真。

10 四、原告主張被告無權占有系爭土地及其上如附圖編號A至K部分
11 所示之蓄水池、擋土牆及步道等設施，應依民法第179 條或
12 第184條第1項前段、後段之規定，返還原告不當得利或損害
13 賠償共832萬2,132元，否則亦應依自來水法第61條之1第5項
14 規定補償原告因系爭土地被占用所造成之損失等情，為被告
15 所否認，並以前揭情詞置辯。是本件之爭點為：(一)被告占用
16 之範圍為何？(二)被告是否為無權占有？原告依民法第179 條
17 或第184條第1項前段、後段之規定請求返還不當得利或損害
18 賠償，是否有據？(三)原告另依自來水法第61條之1第5項規定
19 請求被告補償，有無理由？茲分述如下：

20 (一)被告占用之範圍：

21 查原告主張如附圖編號A、B、C部分所示之蓄水池為被告所
22 使用一情，為被告所不爭執，足認被告確有占用系爭土地如
23 附圖A、B、C所示部分及坐落其上之系爭配水池無誤。原告
24 另主張被告占用如附圖編號D至K部分所示之擋土牆及步道部
25 分，則為被告所否認，原告雖稱上開擋土牆屬系爭配水池之
26 相關設備云云，並以新北市政府工務局109年2月4日新北工
27 建字第1090175497號函覆之71店雜字第043-4號雜項執照（8
28 2店雜使字第011號部分雜項使用執照）申請書及相關圖說為
29 據（另置一卷，下稱系爭雜項執照），惟依前開雜項執照及
30 圖說等物，至多僅足以證明禾豐公司於71年間申請雜項執照
31 時，係同時申請興建系爭配水池及擋土牆等設施，然無從認

01 定該擋土牆屬系爭配水池之附屬設備，而為禾豐特區社區住
02 戶供水所使用，此外，原告復未就上開步道係由被告設置使
03 用一情提出任何說明，是其主張如附圖編號D至K部分所示之
04 擋土牆及步道部分亦為被告所占用云云，即無足採。

05 (二)被告並非無權占有系爭土地，原告請求被告應返還不當得利
06 或為損害賠償，為無理由：

07 1. 按所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分
08 其所有物，並排除他人之干涉，民法第765條定有明文。所
09 謂「法令限制」，係指該法令，對所有人之自由使用、收
10 益、處分其所有物及排除他人之干涉，設有限制者而言（最
11 高法院87年度台上字第282號裁判意旨參照）。次按多數各
12 自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理
13 具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例
14 之規定。區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或
15 管理委員會請求閱覽或影印第35條所定文件，並應於繼受後
16 遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事
17 項。公寓條例第53條、第24條分別定有明文。又依山坡地開
18 發建築管理辦法申請開發許可範圍內之地區，即屬本條例第
19 53條所定其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居
20 地區，公寓條例施行細則第13條第2款亦有明定。則依上開
21 規定，依92年3月26日修正施行前山坡地開發建築管理辦法
22 申請開發許可範圍內之集居地區，其共同設施之使用與管理
23 具有整體不可分之性質者，其管理及組織即有公寓大廈管理
24 條例之適用，而不以公寓大廈管理條例第3條第1款所規定之
25 「構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得
26 區分為數部分之建築物及其基地」之公寓大廈為限。

27 2. 查禾豐特區社區係依據92年3月26日修正施行前山坡地開發
28 建築管理辦法申請開發許可範圍內之地區，此有經濟部水利
29 署臺北水源特定區管理局109年1月20日水臺建字第10950003
30 450號函附卷可考（見本院卷(一)第265頁），又其各宗基地地
31 號及建築於構造上雖各自獨立，然有共同使用之供電設備、

01 供水設備、汙水處理設備、電視轉播站、電話設備、消防及
02 安全警衛設備等公共設施，此業據載明於該社區規約第4條
03 第5項中（見本院卷(一)第141頁），足證禾豐特區社區內多數
04 各自獨立使用之建築物，就共同設施之使用與管理具有整體
05 不可分之性質，屬於公寓大廈管理條例第53條所稱集居地
06 區，是就該社區管理及組織，自應準用公寓條例第24條規
07 定，亦即該社區內建物及土地所有權之繼受人，應繼受原所
08 有權人依該條例或規約所定之一切權利義務，被告此部分抗
09 辯，應屬有據。原告援引臺灣高等法院99年度上易字第719
10 號民事判決意旨，主張其就禾豐特區社區內建築物並無專有
11 部分，僅為系爭土地之所有權人，故與其他地主或建物所有
12 人間，尚無從構成區分所有關係，無集居關係可言，並不適
13 用公寓條例第53條準區分所有權人規定等情，然查該案應繼
14 受之法律關係乃84年6月23日承購戶大會決議承購戶各應繳
15 納51萬5000元公共工程費，而此乃該案當事人所未出席而不
16 知，且該案當事人所有之土地為空地，上無任何公共設施，
17 故將其排除於區分所有關係之外，對於其他住戶就共同設施
18 之使用與管理並無顯著影響等基礎事實，與本件所繼受之法
19 律關係為其他住戶能否使用系爭土地以設置其等生活所需之
20 供水設備一事，以及原告於取得系爭土地時，系爭土地上即
21 存有系爭配水池，此為原告所明知等情並不相同，故上開判
22 決就公寓條例第53條規定所為之目的性限縮解釋，於本件中
23 應無從比附援引，本院自不受其拘束，原告仍執以主張本件
24 無依公寓條例第53條準用同法相關規定之適用，理由即非正
25 當。

- 26 3. 附圖編號A、B、C部分所示之蓄水池乃禾豐特區社區之第4配
27 水池，係禾豐公司興建禾豐特區社區時，依據臺北自來水事
28 業處82年5月22日82北市水供字第05703號函審查合格之供水
29 計畫書設置，屬該社區自來水供水工程之一環，目的係為該
30 社區住戶供水使用等情，有臺北自來水事業處109年1月22日
31 北市水自營字第1096001209號函、前開供水計畫書及系爭雜

01 項執照相關資料在卷可查（分見本院卷(一)第267頁、第347至
02 383頁、雜項執照卷），可見系爭配水池為禾豐特區社區必
03 要之公共設施。而依禾豐公司與禾豐特區社區承購戶簽訂之
04 買賣合約書第1條約定：「...公共設施道路用地等用地由乙
05 方（即禾豐公司）負責規劃並無償提供予本約住戶及大台北
06 華城全區（含已開發及未開發之社區）之住戶共同使
07 用。」、第9條第3項約定：「甲方就本約應與...『遵守住
08 戶守則及管理服務規章同意書』同時履行，任何一部分不履
09 行時，視為全部違約...」等語（見本院卷(一)第129頁、第13
10 2頁）；「遵守住戶守則及管理服務規章同意書」第1、2條
11 分別約定：「本華城建物、建地之所有權人...均稱為住
12 戶，有履行本守則之義務。」、「本守則所稱公共設備，係
13 指供公眾需要之各項設備；凡供電設備、供水設備、汙水處
14 理設備、電話設備、消防設備等皆屬之。」（見本院卷(一)第
15 135頁）；又禾豐特區住戶規約第3條、第4條第5項分別載
16 明：「本規約所適用之對象為特區之住戶及土地所有權
17 人。」、「公用設備：公眾所需要之各項設施，舉凡供電設
18 備、供水設備、汙水處理設備、電視轉播站、電話設備、消
19 防及安全警衛設備等皆屬之。」（見本院卷(一)第141頁），
20 可知禾豐特區社區內土地建物之買賣，起造人禾豐公司與各
21 承購戶分別約定，該社區內之公共設施用地由禾豐公司無償
22 提供全體住戶共同使用。原告主張前揭買賣契約書第1條所
23 稱之「公共設施道路用地等用地」係指道路用地，與系爭土
24 地無關云云，惟參諸該條文義既稱「公共設施道路用地『等
25 用地』」，即知解釋上應包括「公共設施用地」及「道路用
26 地」，始有「等用地」之謂，原告前揭主張顯不足採。基
27 上，應認原告之前手即禾豐公司已與禾豐特區社區全體住戶
28 達成合意，全體住戶得共同無償使用系爭配水池所坐落土
29 地，亦即將系爭配水池所坐落土地約定為共用部分，且原告
30 於100年間取得系爭土地時，系爭土地即存在有系爭配水
31 池，此為原告所明知，依前開說明，原告自應繼受其前手與

全體住戶約定之拘束，負有容忍他人於系爭土地上設置公共設施即系爭配水池之義務。

4. 況縱認本件無公寓條例第53條準用同法第24條規定之適用，按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），而非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之物權絕對性）。惟特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果，觀之民法第425條第1項規定：「出租人於『租賃物交付後，承租人占有中』，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在」，特揭櫫「租賃物交付後，承租人占有中」等公示作用之文字，並參照司法院釋字第349號解釋文、理由書暨協同意見書、部分不同意書、不同意見書及本院48年台上字第1065號判例意旨自明（最高法院97年度台上字第1729號判決意旨參照）。查系爭土地原屬禾豐公司所有，禾豐公司於71年12月4日檢具土地登記謄本向改制前之臺北縣政府工務局申請在系爭土地上設置包含系爭配水池在內等雜項工作物，並於81年6月25日竣工。系爭土地於88年2月12日由訴外人康和租賃股份有限公司買受，嗣由原告於100年9月21日依法院拍賣取得，並於同年10月7日登記為所有權人等情，為兩造所不爭執，並有土地登記謄本、雜項執照變更設計申請書、雜項使用執照申請書等件附卷可稽（見雜項執照卷第5至11頁、第31頁），足見原告於受讓系爭土地時，其上即設有系爭配水池。再佐以原告自認其董事、亦為法定代理人陳柏亘之父陳

01 文正自86年起即居住於禾豐特區社區，期間並曾5度擔任主
02 委之事實（見本院卷(二)第38、83頁），則其對於系爭配水池
03 係禾豐公司在其土地上興建供作社區之公共設施使用，住戶
04 長達數十年來均依其等與禾豐公司簽訂之買賣契約及規約中
05 相關約款無償使用系爭土地，歷任土地所有人對此均無爭議
06 等事實，當無不知之理，另衡諸買賣常情，不動產買受人通
07 常會先觀察欲買受之標的物現場之使用狀況，倘若有經占用
08 之情形，並會進一步了解相關權利狀態，堪認原告於買受系
09 爭土地前，已明確知悉其上有系爭配水池之客觀事實，且對
10 於住戶與其前手間就系爭土地所成立之上開合致亦知之甚
11 詳。準此，被告住戶與原告前手間就系爭土地所成立之使用
12 借貸契約，固未經登記，然其事實既為原告所明知，則原告
13 猶受讓系爭土地，依前揭判決意旨，其仍應繼受其前手與被
14 告住戶間之使用借貸關係，而不得以債之相對性為由，主張
15 不受該契約效力之拘束。從而，原告主張被告係無權占用系
16 爭土地云云，殊屬無據。

- 17 5. 至原告主張系爭配水池為系爭土地之構成部分，亦為其所有
18 而遭被告無權占用一節，按所謂物之獨立性，並非物理上之
19 觀念，而係社會交易之觀念，主要係依其使用方式或特定目
20 的判斷之，倘具構造上之獨立性，並有獨立之經濟效益，即
21 應認具獨立性。職是，附著於土地之工作物，如非土地之構
22 成部分，且繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，依社會
23 交易觀念認其為獨立之物者，即屬民法第66條第1項所稱之
24 定著物，而為獨立之不動產（最高法院107年度台上字第306
25 號判決意旨參照）。查系爭配水池為鋼筋混凝土造立體工作
26 物，有構造上之獨立性；其具有貯水及加壓功能，有獨立之
27 經濟效益等情，有系爭雜項執照、供水計畫書及現場照片等
28 物可考（分見雜項執照卷、本院卷(一)第347至383頁、卷(二)第
29 91、97頁），揆諸前揭說明可知系爭配水池雖附著於系爭土
30 地，但非屬土地之構成部分，屬土地上之定著物，為獨立之
31 不動產，於興建完成時即由起造人禾豐公司取得其所有權。

01 原告既自認其依拍賣程序僅取得系爭土地，並未另外購得其
02 上之設備等情（見本院卷(一)第344頁），則其主張其亦為系
03 爭配水池之所有權人，請求被告返還因無權占用該等供水設
04 備所受之不當得利云云，自屬無據。

- 05 6. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
06 益。民法第179條固有明文。惟依不當得利之規定請求無權
07 占有他人土地之人返還不當得利，須以無權占有他人土地，
08 致他人受有損害為前提。查本件被告占有系爭土地，並非無
09 法律上原因，已如前述，依上開說明，自不構成不當得利，
10 亦無侵權行為可言，故原告主張依民法第179條、第184條第
11 1項前段或後段規定請求被告返還占有系爭土地之不當得利
12 及賠償損害，即屬無據。

- 13 (三)原告依自來水法第61條之1第5項規定請求被告補償系爭土地
14 遭占用之損失，亦屬無據：

15 又按「用戶加壓受水設備所使用之土地非屬用戶所有，但自
16 自來水事業供水日起，使用年限已達10年以上者，其用戶就
17 該等土地視為有地上權存在，得於直轄市、縣（市）主管機
18 關同意，並保證工程完畢後恢復原狀下，在取得土地所有權
19 前為必要之維護與更新。」、「用戶使用他人私有或公有土
20 地，應擇其損害最少之處所及方法為之，並予以補償。」，
21 自來水法第61條之1第4項、第5項固分別定有明文。惟考諸
22 其立法理由係為使加壓受水設備所有權與使用權合一，以避
23 免紛爭，爰規定取得土地所有權或地上權為供水之要件以
24 觀，可知前條規定之性質，係以加壓受水設備用戶對於其所
25 使用之土地無所有權或使用權時，為解決設備所有權與使用
26 權不合一之問題所作之補充規定，非謂當事人間就土地使用
27 關係已有所約定時，仍須強行適用該條規定成立地上權關係
28 並應給付償金。查被告係基於與原告前手間之約定，得無償
29 使用如附圖A、B、C部分所示土地，原告依法應繼受上開約
30 定之拘束，負有容忍他人於該等土地上設置系爭配水池之義
31 務等情，業經本院認定如前，足認兩造間就上開土地已有使

01 用權之約定，且被告據此無須支付使用對價，則依前揭說
02 明，本件即無強行適用上開規定變更兩造間原有契約內容之
03 必要。是以原告依上開規定，請求被告應按系爭土地申報地
04 價年息10%計算給付土地使用償金云云，自屬無據。

05 五、從而，原告依民法第179條、第184條第1項前段、後段或自
06 來水法第61條之1第5項等規定，請求被告應給付原告832 萬
07 2,132 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
08 5%計算之利息，均無理由，應予駁回。又其訴既經駁回，則
09 其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
11 本院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不逐一論列，附
12 此敘明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 110 年 1 月 8 日
15 民事第八庭 法 官 吳若萍

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 110 年 1 月 8 日
20 書記官 賴竺君