# 臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第483號

原　　告　劉科佑
　　廖泓宇
　　林器愷
　　蔡承佑
　　林允瑜
上　一　人
訴訟代理人　林清祥
　　張雅艷
原　　告　江懿蕙
訴訟代理人　江敏勳
000000000000000000
原　　告　劉芷庭
　　劉穎穎
　　劉泰助
兼　上一人
法定代理人　劉仲雄
原　　告　劉仔書
　　劉恆芸
共　　同
訴訟代理人　王平成律師
　　蔡青育律師
被　　告　大學詩鄉社區公寓大廈管理委員會
000000000000000000
法定代理人　蔡美月
被　　告　侯漢君
　　劉秋錦
　　王維禮
　　常雅屏
　　林蘭香

莊美珠
上　一　人
訴訟代理人　游景山
被　　告　喬定棟
共　　同
訴訟代理人　林志強律師
郭俊廷律師
趙子澄律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國110年9月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；第170條規定，於有訴訟代理人時不適用之；第170條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第173條前段、第175條第1項分別定有明文。查被告大學詩鄉社區公寓大廈管理委員會（下稱被告管委會）之法定代理人原為許訓造，嗣於訴訟繫屬中變更為蔡美月並具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟暨答辯（五）狀、新北市新店區公所函及委任狀（本院卷三第145-161頁）為憑，核與前揭規定相符，應予准許。

二、原告主張：新北市○○區○○段○○路○段000000地號土地（下稱系爭土地）原為訴外人張萬利所有；坐落在系爭土地之新北市○○區○○段○○路○段00000○號建物（下稱系爭建物）則為大學詩鄉社區（下稱系爭社區）區分所有權人共有，供被告管委會管理之社區活動中心等公共設施使用。因系爭土地於民國101年間起經法務部行政執行署拍賣流標，為避免系爭土地為第三人標買，妨害系爭社區全體住戶

使用公共設施，系爭社區於106年9月2日第22屆區分所有權人大會第一次臨時會決議通過由共同管理基金支出購買系爭土地。系爭社區於107年6月23日第23屆區分所有權人會議（下稱系爭第23屆區權會）決議通過由住戶獨資、合資購買系爭土地，提供社區使用，社區訂立回饋辦法。原告因信賴系爭第23屆區權會上開決議，乃於107年7月3日以新臺幣（下同）1,336萬元共同得標買受系爭土地並繳足全部價金，而於107年7月25日以拍賣為原因取得系爭土地所有權（原告劉仲雄、劉仔書權利範圍各14分之2，其餘10位原告權利範圍各14分之1）。詎被告管委會於107年11月25日召開第23屆管理委員會第3次臨時會議之開會通知單載明拒絕就系爭土地協商及拒絕補償。原告為系爭土地所有權人，被告管委會違反系爭第23屆區權會之決議，無權占有系爭土地，被告受有相當於租金之不當得利，原告自得依民法第179條、土地法第97條規定，以系爭土地申報地價年息7%計算相當租金之不當得利，請求被告管委會給付系爭土地自原告取得系爭土地即107年7月25日至本件起訴時即107年12月20日共149日占用系爭土地之相當於租金之不當得利（計算式如民事起訴狀附表2），及依民事訴訟法第246條規定請求自107年12月21日起按年給付占用系爭土地之相當於租金不當得利（計算式如民事起訴狀附表3）。縱認無理由，被告侯漢君、劉秋錦、王維禮、常雅屏、林蘭香、莊美珠、喬定棟（下稱被告侯漢君等7人）為系爭建物共有人，並均為被告管委會之管理委員及家屬，竟違背系爭第23屆區權會決議並主張無償使用系爭土地致協商破局，原告得以系爭土地申報地價年息7%計算相當於租金之不當得利，請求被告侯漢君等7人按其應有部分比例（計算式如民事起訴狀附表4）給付自107年7月25日至107年12月20日占用系爭土地相當於租金之不當得利（計算式如民事起訴狀附表5），及自107年12月21日起按年給付占用系爭土地之相當於租金不當得利（計算式如民事起訴狀附表6）。爰依民法第179條之規定提起本件

訴訟等語，並聲明：㈠先位聲明：1.被告管委會應按民事起訴狀附表2所示金額給付各原告，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2.被告管委會應自107年12月21日起，每年按民事起訴狀附表3所示金額給付各原告；3.願供擔保請准宣告假執行；㈡備位聲明：1.被告侯漢君等7人應按民事起訴狀附表5所示金額給付各原告，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2.被告侯漢君等7人應自107年12月21日起，每年按民事起訴狀附表6所示金額給付各原告；3.願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：系爭土地及坐落其上之系爭建物原分屬張萬利、訴外人昱翔建設股份有限公司（下稱昱翔公司）所有，由張萬利於81年5月30日出具土地使用同意書提供昱翔公司申請建築執照，嗣系爭社區各住戶向昱翔公司承購房屋時簽立之不動產預定買賣契約書第9條第5項及住戶管理公約第13條均約定社區之活動中心等公共設施之土地及建物產權均為開發業主所有，需無償提供住戶共同使用，且張萬利、昱翔公司及被告管委會於88年7月31日簽立之協議書，明定系爭建物所坐落土地產權屬張萬利、系爭建物產權屬昱翔公司所有，同意永久無償提供被告管委會使用，嗣昱翔公司於90年6月間將系爭建物所有權移轉予系爭社區全體住戶，由全體住戶及被告管委會基於協議書繼續無償使用系爭土地迄今。原告林允瑜之父林清祥曾於105年間擔任被告管委會法律顧問，並於張萬利之債權人查封拍賣系爭土地時提出法律意見表示系爭土地與系爭建物間存有永久無償使用協議書，發函執行單位於拍賣公告上均記載「不點交」，且法務部行政執行署前於執行義務人張萬利財產之拍賣公告載明系爭土地請應買人注意，拍定後不點交等語，足見原告於拍賣取得系爭土地前已明知上情，卻仍合資購買系爭土地以圖向社區收取租金及系爭土地改建利益，明顯違反民法第148條第2項所揭示之誠信原則，原告既明知上開無償使用協議書之存在及系爭建

物坐落系爭土地為長期無償使用，自應受上開無償使用協議書之拘束。系爭建物係依無償使用協議書而占用系爭土地，原告主張被告係無權占用系爭土地，並請求給付相當於租金之不當得利，殊屬無據等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行聲請均駁回；㈡如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

四、得心證之理由：

查系爭土地原所有權人張萬利於81年5月30日出具土地使用同意書供起造人昱翔公司申請建造執照，嗣昱翔公司在系爭土地上建造系爭建物供系爭社區活動中心等公共設施使用，系爭建物為系爭社區全體區分所有權人共有，系爭建物自起造時迄今持續坐落在系爭土地上；原告於107年7月3日以拍定價格1,336萬元共同得標買受系爭土地並繳足全部價金，而於107年7月25日以拍賣為原因取得系爭土地所有權（原告劉仲雄、劉伃書權利範圍各14分之2，其餘10位原告權利範圍各14分之1）等情，有土地使用同意書、臺北縣政府工務局使用執照存根（本院卷一第49-51頁）、系爭建物登記謄本（店司調卷第81-83頁）、法務部行政執行署臺北分署權利移轉證書、系爭土地所有權狀（店司調卷第101-114頁）、系爭社區配置圖（店司調卷第115-116頁）為憑，復為兩造無爭執（本院卷一第124頁），應堪認屬實。至原告主張依民法第179條之規定被告應給付系爭建物無權占用系爭土地之相當於租金之不當得利，則為被告否認，並以前詞置辯，茲論述如下：

㈠按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。次按不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人有目的及有意識之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三人之行為）或法律規定所成立之不當得利。而在「非給付型之不當得利」中之「權

益侵害之不當得利」，凡因侵害歸屬於他人權益內容而受利益，致他人受損害，欠缺正當性；亦即以侵害行為取得應歸屬他人權益內容的利益，而不具保有利益之正當性，即應構成無法律上之原因，而成立不當得利（最高法院99年度臺再字第50號判決意旨參照）。又按侵害歸屬他人權益之行為，本身即為無法律上之原因，主張依此類型之不當得利請求返還利益者（即受損人），固無庸就不當得利成立要件中之無法律上之原因舉證證明，惟仍須先舉證受益人取得利益，係基於受益人之「侵害行為」而來，必待受損人舉證後，受益人始須就其有受利益之法律上原因，負舉證責任，方符舉證責任分配之原則（最高法院105年度臺上字第1990號判決意旨參照）。查原告主張系爭社區全體區分所有權人共有系爭建物無權占用原告所有系爭土地，被告應給付相當於租金之不當得利，揆諸前揭說明，原告係主張被告有「權益侵害之不當得利」，自應須先由原告舉證被告取得利益，係基於其「侵害行為」而來。

㈡按民法上之債權契約，除法律有特別規定外，固僅於特定人間發生其法律上之效力，惟物之受讓人若知悉讓與人已就該物與第三人間另訂有債權契約，而猶惡意受讓該物之所有權者，參照民法第148條第2項所揭櫫之誠信原則，該受讓人亦仍應受讓與人原訂債權契約之拘束（最高法院100年度臺上字第463號判決意旨參照）。又按債權契約具相對性，除法律另有規定或其他特別情形外，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地，如該債權契約對受讓土地所有權之第三人發生效力，始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定，使締結該債權契約之本旨及社會公益得以完全實現，固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受不測損害之虞，復不悖公平正義及誠信原則者，始為適法。就具體個案情形，倘認該債權契約僅於當事人間發生效力，惟第三人行使所有權不符民法第148條規定之界限時，雖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何法律關係，卻因而受有利用土地之利益，致第三人對該土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不當得利；縱認第三人應受占有法效之拘束，如該債權契約未約定使用對價且難謂有永久無償使用之合意，但無償使用之情事繼續存在，將顯失公平者，亦同（最高法院109年度臺上字第1821號判決意旨參照）。查張萬利、昱翔公司及被告管委會於88年7月31日簽立之協議書（下稱系爭協議書）記載：系爭土地上系爭社區所有之活動中心（門牌號碼：新店市○○路000號，即系爭建物），其坐落之土地產權屬張萬利、建物產權屬昱翔公司所有，同意永久無償提供被告管委會及昱翔公司待興建之商業區、幼稚園所共同使用等語，有系爭協議書（本院卷一第81頁）為憑。參以系爭社區各住戶向昱翔公司承購房屋時簽立之不動產預定買賣契約書第9條第5項約定：本社區之活動中心，管理員室及其所附屬設備之產權均屬乙方（即賣主昱翔公司、張萬利）所有，但需由乙方無償提供甲方（即買主）及乙方待興建之後續各期住戶所共同使用等語（本院卷一第65頁）；住戶管理公約第13條約定：社區中心、管理員室之土地與建物產權均屬開發業主所有。由開發業主無償提供社區住戶共同管理使用等語（本院卷一第71頁），足見因系爭社區全體住戶非系爭建物坐落之系爭土地所有權人，系爭土地之原所有權人張萬利為確保系爭社區全體住戶得持續使用系爭建物，乃與昱翔公司、被告管委會簽立系爭協議書，使系爭建物得永久無償使用所坐落之系爭土地。次查，法務部行政執行署前於執行義務人張萬利財產之拍賣公告載明系爭土地使用情形：據第三人大學詩鄉社區公寓大廈管理委員會向本分署陳報，義務人張萬利與該管委會於88年7月3

1日簽立協議書，將含系爭土地在內之土地永久無償提供被告管委會及昱翔公司待興建之商業區、幼稚園所共同使用，請應買人注意，拍定後均不點交等語，有法務部行政執行署臺北分署106年11月10日通知及附表（本院卷一第115-118頁）為憑，而原告林允瑜之父林清祥曾於105年間擔任被告管委會法律顧問，並曾於105年9月7日系爭社區第21屆管理委員會第3次常務會議代理其擔任行政組長之配偶張雅艷表示針對系爭土地主張張萬利於88年7月31日有書立協議書，將系爭土地無償給社區使用，申請登載情形並註明不予點交等情，有法律顧問證書（本院卷一第95頁）、105年9月7日系爭社區第21屆管理委員會第3次常務會議紀錄（本院卷一第97-99頁）為憑，堪認原告於拍賣取得系爭土地所有權前，即已明知系爭土地之原所有權人張萬利與昱翔公司、被告管委會簽立系爭協議書，同意將系爭土地永久無償提供系爭社區全體住戶得使用坐落系爭土地之系爭建物。揆諸前揭判決意旨，系爭協議書核屬以占有使用系爭土地為標的所訂立繼續性債權契約，其目的在配合社區發展，且系爭社區住戶已共同繼續長期占有使用坐落系爭土地之系爭建物，為維持系爭協議書原先所欲達成之目的及法律秩序之安定，於原告明知系爭協議書之存在及系爭土地之占有實況之情形，衡酌公平正義及誠信原則，應例外令原告受系爭協議書關於系爭土地繼續為社區住戶共有系爭建物占有法效之拘束。原告既應受系爭協議書之拘束而由被告管委會永久無償使用系爭土地，則系爭社區全體區分所有權人共有系爭建物縱因坐落而占用系爭土地，即非基於受益人之「侵害行為」而來，自難認被告有權益侵害之不當得利。從而，原告依民法第179條規定，先位請求被告管委會、備位請求被告侯漢君等7人給付無權占用系爭土地相當於租金之不當得利，均難認有據。

㈢原告雖主張信賴系爭第23屆區權會決議內容始共同出資拍賣取得系爭土地所有權，被告管委會違反系爭第23屆區權會之

決議，實屬違反誠信原則云云。惟查，系爭第23屆區權會之提案四雖就委任簽署購買系爭土地工作報告之辦法（繼續推動臨時區權大會決議，由全體住戶委任授權管委會參加法拍系爭土地）進行討論，然係經決議通過：繼續推動委任簽署及其它合法途徑購買社區通過法拍土地；或由住戶獨資、合資購買，提供社區使用，社區訂立回饋辦法等情，有系爭第23屆區權會紀錄（店司調卷第128-129頁）為憑，並據證人即參與系爭第23屆區權會住戶柯逸平到庭具結證稱：我有參與系爭第23屆區權會，該次會議「提案四」中決議：「本案經過半數通過繼續推動委任簽署及其他合法途徑購買社區兩筆法拍土地；或由住戶獨資、合資購買，提供社區使用，社區訂立回饋辦法。主席報告：管委會為推動前述決議，徵得蔡進福委員同意為窗口，協助推動購買法拍土地相關作業及聯繫」，我當時的理解原先簽署的行動繼續執行，委託蔡進福為集資的窗口，但是所有的行動跟後續作法要跟管委會進行協商，由管委會執行，當時大家認知是提供社區無償使用等語（本院卷二第181頁），堪認系爭第23屆區權會係決議繼續推動全體住戶委任授權管委會參加法拍系爭土地，及倘住戶獨資、合資購買法拍土地提供社區使用，社區訂立回饋辦法，然系爭第23屆區權會並無決議由原告出資購買系爭土地所有權或社區回饋辦法之具體內容，則原告前揭主張，尚難採憑。又證人即系爭社區住戶蔡輝東到庭具結證稱：我從103年12月到現在是系爭社區住戶，我是105年擔任管委會委員，在此之前林清祥一直都是社區的法律顧問，我擔任管委會主委期間為108年8月1日至109年7月30日；是林清祥發起要買系爭土地，我有參與107年7月2日合資購買系爭土地的會議，我到會議時，發現有游明仁、阿英姐母女、林清祥、代書李志中、我、蔡進福、林國朝、廖木炎、劉仲雄、柯逸平，我到達時，林清祥宣布會議開始，購買系爭土地之1400萬元分為14股，每股100 萬元，每出資100 萬的人每月可收取1萬元，待日後社區重建時每人可分得一棟房子；我認為

這是為了個人私利的會議，我就表明我不參加、我要離開。因為這違背社區區分所有權人會議、管委會的決議，區權會的決議是任何集資購資者須向管委會做說明並集資購買後要討論如何把土地回給社區使用，由社區再提供回饋辦法；我本人有集資住戶購買社區大門口247-17號土地，過程中就是遵守區權會決議不斷跟管委會溝通要多少錢投標，並依照張萬利給社區的永久無償使用書來給社區使用，集資過程中，我就告訴出資者不得向社區索取利益，因為集資購買的土地是社區出入口，大家都會用到，我引用其中一位出資者黃姿燕的話，出錢買地是自利利他，我就是詳實告知目前社區面對的狀況；社區大門口247-17號土地購買的時候就跟管委會說明要用多少錢購買，購買之後要如何把土地回給社區，經過區權會決議，因為購買土地的住戶不要求回饋，所以就把土地做公證無償給社區使用，社區就將集資者當時購買土地的價金返還給集資者。如果原告願意比照我們的方式，被告社區也可以開區權會決議，但是原告都沒有做這樣的表示等語（本院卷二第22-26頁），核與證人柯逸平到庭具結證稱：我個人瞭解主要是由林清祥發起要買系爭土地，我有參與107年7月2日合資購買系爭土地的會議，參與的人員有我、林清祥、江敏勳、阿英母女（正確性名不知）、游明仁、蔡輝東、劉仲雄、林國朝、廖木炎、李代書（全名不知道）、蔡進福，該日會議是林清祥主持，主要是談隔天法拍土地的事情，當天接到通知是林清祥要開土地購買的會議，回到社區之後有上述人員參加，林清祥開場主持說明天要法拍社區這塊土地，底標1320萬，平均一坪才1萬多元，很便宜，建地這種價格哪裡有，大家分成14股一股100萬元，湊錢把土地買下來。談完之後阿英母女表示，我是要來買停車位，不是要買建地，林清祥說當然是買建地好，將來按景文租約收租建地一個月至少一股可以有1 萬元的收益，將來改建還可以分回一間房子，所以最後參與的有三個人回絕，其他的人簽署認股，其中劉仲雄原先認股600萬元，後來林清

祥要求他多加一股，蔡進福原先不想參加，林清祥要求蔡進福也加入，蔡輝東拒絕且中途離席，我跟游明仁回絕。當天會議中沒有討論購地後請社區依原價買回的事宜，會議的定位就是投資，會議後參與法拍前，沒有將集資購買的結論跟管委會說明，因為這裡面談的是投資有利益問題，當時我是委員有利益迴避問題，所以當時回絕等語（本院卷二第181-183頁）大致相符，堪認由林清祥發起107年7月2日合資購買系爭土地會議，會議中並無討論請系爭社區依原價買回系爭土地，會議後亦無將集資購買情形向被告管委會說明，而因當日會議過程並未向管委會做說明並討論如何把土地回給社區使用，參與該會議之蔡輝東、柯逸平、游明仁均拒絕參與共同出資拍賣取得系爭土地所有權。依證人蔡輝東、柯逸平前揭證述內容，足見原告參與107年7月2日合資購買系爭土地會議過程中，僅討論投資認股比例及系爭土地未來收租、改建可得預期利益等事宜，原告共同出資拍賣取得系爭土地所有權之目的係為投資，而非將系爭土地回饋系爭社區全體住戶使用，則原告主張其善意信賴系爭第23屆區權會決議始共同出資取得系爭土地所有權云云，殊難採憑。

五、綜上所述，系爭建物係基於系爭協議書而坐落在系爭土地，而非基於被告之侵害行為，且系爭協議書即為系爭建物坐落系爭土地之法律上原因。原告依民法第179條之規定，先位請求被告管委會、備位請求被告侯漢君等7人給付無權占用系爭土地相當於租金不當得利云云，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　28　　日

民事第四庭　　法　官　姚水文

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　28　　日

書記官　吳華瑋