臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第1310號

原　　告　金泰盈實業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　周東耀

訴訟代理人　張珉瑄律師

被　　告　萬年長青大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　郭勝榮

000000000000000000

訴訟代理人　陳漢仁律師

　　楊富勝律師

000000000000000000

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國109年8月20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、原告起訴主張：其於民國67年3月2日向訴外人洪恭逢購買臺北市○○區○○路0段000號暨地下室建物（下稱系爭建物），洪恭逢為系爭建物所屬萬年長青大廈（下稱系爭大廈）之起造人。因系爭大廈一樓僅一戶，原告亦購買地下室，故除原告外，一樓之車道及地下室之廁所、升降機等公共設施（下稱系爭公共設施），其他人無使用之可能，故原告自購買系爭建物後，使用範圍即包含系爭公共設施與系爭建物。102年間，被告向原告表示原告長期占用一樓車道，需支付租金，原告因甫將系爭建物出租他人，為免影響承租人，遂與被告簽訂租賃契約，期間為102年10月1日至109年5月31日，租金為每月新臺幣（下同）28,000元，105年間，被告又表示地下室廁所、升降梯亦屬公共設施，將租金調漲

至每月45,000元（下稱系爭租約），後因原告於108年1月將出售系爭建物，兩造終止租約，原告共計支付被告2,568,000元（下稱系爭租金）。被告於108年間將系爭建物出售他人時，發現系爭公共設施雖未登記與原告，惟起造人已將之出售原告，原告有系爭公共設施之使用權，且原告既係向建商購買，於67年至102年間，系爭大廈區分所有權人並未對此有異議，應認共有人間已合意成立分管契約，原告已取得系爭公共設施之使用權限。基此，原告有系爭公共設施之使用權限，被告即無將系爭公共設施在出租予原告之可能，系爭租約為無效契約，被告取得系爭租金，構成不當得利。為此，爰依民法第179條之規定，請求被告返還系爭租金。並聲明：被告應給付原告2,568,000元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准為假執行之宣告。

二、被告則以：其未依公寓大廈管理條例第55條規定報備，依同條例第38條規定之反面解釋，並無當事人能力。系爭公共設施依法屬於系爭大廈全體區分所有權人所有，原告如欲使用，則被告收受系爭租金，自有法律上原因等語置辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由

㈠、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「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，依同條例第38條第1 項規定，有訴訟上之當事人能力，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條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3 款但書，規定其於實體法上亦具有享受特定權利、負擔
特定義務之資格。故管委會倘於執行職務時致他人於損害，而應由區分所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歸屬主體，亦應認被害人得基於程序選擇權，

並依上開同條例第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私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必要耗費（最高法院98年度台上字第790號民事裁判意旨參照）。又公寓大廈管理委員會之性質，乃於多數人集合體之情形下，為順利推動公寓大廈之維護管理業務而設置，公寓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報備備查而喪失其合法性。查，被告自陳其未依公寓大廈管理條例第55條之規定，向臺北市政府為報備，然被告於102年間即以萬年長青大廈管理委員會之地位與原告簽訂系爭租約，有系爭租約可稽（見調解卷第21頁），可見被告乃系爭大廈之區分所有權人推選管理委員所設立之管理委員會，則被告雖未經報備，然已實際向區分所有權人收取管理費、租金，以管理系爭大廈之公共事務，此觀原告提出系爭大廈代收費用單，其上均記載「親愛的住戶：○月份管理費開始繳收，請各住戶至管理室繳納…」等語亦明（見調解卷第29至124頁）。是上開證據雖無從逕認被告組織過程合於公寓大廈管理條例規定之事實，仍堪認系爭大廈全體區分所有權人長期以來已明示或默示同意由被告執行及行使、負擔公寓大廈管理條例所定管理委員會之事務及權利、義務。依前揭說明，應認被告就本件有關系爭大廈之系爭公共設施使用之爭議，具有訴訟上當事人能力，及實體法上享受權利、負擔義務之能力。從而，被告辯稱其無當事人能力云云，無足憑採。

㈡、又按，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條亦有明定。是民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。本件原告主張其對系爭公共設施有使用權即系爭公共設施約定

由原告專用，被告自無再將系爭公共設施出租與原告之權利，系爭租約為無效，而請求被告返還已向原告收取之系爭租金之不當得利，揆前說明，自應由原告就系爭公共設施約定由原告專用此一有利於己之事實，負舉證責任。惟查：

1. 原告固提出原證五文書即原告購買系爭建物之範圍包含一樓所有權、一樓後面車道、地下室全部所有權（如法令上無法登記時，願以使用權處理），證明原告已購買系爭公共設施，且如無法辦理所有權登記時，則原告有使用權；以及原證六預定買賣房屋標示書，證明原告已購買系爭大廈1樓、地下室(包括汽車升降機一台)，而有使用權云云。惟基於債之相對性，此僅可拘束原證五、六文書之當事人，而無從拘束被告及系爭大廈之全體區分所有權人，是原證五、 六文書無從憑為本件有利於原告之認定。

2. 再意思表示有明示及默示之分，前者係以言語文字或其他習用方法直接表示其意思，後者乃以其他方法間接的使人推知其意思。至若單純之沈默則與默示之意思表示不同，除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得即認係默示之意思表示（最高法院105年度台上字第445號判決意旨參照）。復按知悉並不等同於同意，又某人知悉某項事實而不為反對之表示，能否視為同意或默示同意，仍須以該人是否有某項舉動，足以推知其有同意之意思者，始足當之（最高法院95年度台上字第2952號判決意旨參照）。又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由特定共有人使用，除別有規定外，可認為共有人間已合意成立分管契約。查，67年至102年間，系爭大廈之區分所有權人雖未對原告及其承租人使用系爭公共設施表示異議，然此並不足以使人間接得以推知系爭大廈之區分所有權人同意系爭公共設施約定由原告專用之效果意思，自不能僅因系爭大廈之區分所有權人單純沈默，即率認系爭大廈之區分所有權人與原告間就系爭公共設施約定由原告專用一事已成立默示分管協議，而可由原告使用系爭公共設施。況卷內

復無其他積極證據可資佐認建商與系爭大廈「各承購戶」，有就系爭公共設施部分約定由原告專用之情況，要難僅憑原告與原始起造人間簽有原證五、六之文書，以及系爭大廈各區分所有權人於67年至102年間對原告使用系爭公共設施未表示異議等情，即謂系爭大廈共有人間就系爭公共設施約定由原告專用一事已合意成立分管契約。從而，原告主張其與系爭大廈各區分所有權人間有原告得專用系爭公共設施之分管契約之存在云云，無足採信。

3. 綜上，原告不能證明系爭公共設施約定由原告專用此一有利於己之事實，揆諸上開說明，自難認原告此部分之主張為有理由。

四、綜上所述，原告未能證明其對系爭公共設施有使用權即系爭公共設施約定由原告專用，而系爭公共設施乃系爭大廈全體區分所有權人共有，則兩造簽訂系爭租約，約定由被告將系爭公共設施出租予原告，自有法律上原因，系爭租約並非無效，原告依民法第179條之規定，請求被告返還已收取之系爭租金之不當得利，即失所據，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　31　　日

民事第四庭　　法　官　蕭涵勻

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　　109　　年　　8　　月　　31　　日

書記官　林立原