

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第3684號

原告 藍楊蓮英

訴訟代理人 陳冠騰

被告 吳杏如

訴訟代理人 宋穎玟律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年1月24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

一、原告主張：原告於民國67年1月20日將門牌號碼臺北市○○區○○路000○0號（門牌整編後改為臺北市○○區○○路0段000號）房屋（下稱系爭1樓房屋）及其坐落土地（下合稱系爭房地）出賣予訴外人即被告父親吳逢篇，雙方並於同日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），嗣被告於89年11月16日因分割繼承取得系爭房地所有權。惟系爭買賣契約標的並未包含系爭1樓房屋下方之地下室（下稱系爭地下室），原告迄今仍為系爭地下室之所有人，業經本院103年度訴字第4248號判決確定（下稱系爭民事確定判決），被告至少於起訴回溯前5年以前即無權占有系爭地下室至今，享有本應歸屬於原告之使用權能，爰依民法第179條規定，請求被告返還起訴回溯5年起至起訴時止之相當於租金之不當得利合計新臺幣（下同）250萬2,000元等語。並聲明：被告應給付原告250萬2,000元，及自112年度司促字第7508號支付命令（下稱系爭支付命令）送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：系爭民事確定判決並未認定原告為系爭地下室之所有人，且臺北市稅捐稽徵處中正分處之房屋稅籍紀錄表已

載明納稅義務人係包含原告在內之原始起造人共4人，足證系爭地下室為法定避難設備，性質上為不許分割而應由區分所有權人共有，而吳逢篇買受系爭房地時，原告即口頭約定讓與系爭地下室之事實上處分權予吳逢篇，並於訴外人大同公司租賃期限屆至後，將系爭地下室一併點交予吳逢篇占有、管理及使用，迄今長達40年原告均未向吳逢篇或被告主張任何權利，且原告已非系爭房地所屬公寓大廈（下稱系爭建物）之區分所有權人，則依公寓大廈管理條例第58條第2項規定，並無系爭地下室之事實上處分權，自不得向被告請求相當於租金之不當得利。又原告購買系爭房地時已與系爭建物之全體共有人約定系爭地下室由原告專屬使用，則吳逢篇及被告自應繼受系爭地下室之專屬使用權。另縱認原告得請求被告返還相當於租金之不當得利，然系爭地下室於興建之初即由原始起造人約定為區分所有權人所共有，原告至多亦僅能請求以其共有系爭地下室應有部分比例4分之1計算之不當得利等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

（一）、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條定有明文。又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，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院106年度台上字第2752號民事判決意旨參照）。本件原告主張其為系爭地下室之所有人，並基於此事實而對被告為給付相當於租金不當得利之請求，故其應就系爭地下室為其所有之有利於己之事實，負擔舉證之責。經查：

1. 參之系爭民事確定判決之得心證之理由欄略以：「（一）系爭地下室是否係系爭買賣契約之標的？…參以原告（即本件被告）先主張系爭地下室『併同移轉所有權』，再主張：依67年間之買賣慣例及公寓大廈管理條例第3條規定，系爭地下室得依買賣約定專用權云云，其就系爭買賣契約所取得者

究為所有權或使用權，前後陳述未盡一致，而證人藍隆雄雖為被告配偶，然其證詞與事證相符等情，應認系爭地下室並非系爭買賣契約之標的甚明。…（二）原告請求被告（即本件原告）將系爭地下室如起訴狀附表所示房屋稅籍證明書納稅義務人之姓名變更為原告，有無理由？1、關於請求權基礎為系爭買賣契約部分：…惟原告遲至103年10月15日始提出本件訴訟，距系爭買賣契約簽訂之67年1月20日，已有26年，此外原告並未舉證證明有時效中斷之事由，揆諸前開說明，被告提出時效完成之抗辯為可採。2、關於請求權基礎為公寓大廈管理條例第3條第5款規定部分：…是原告依公寓大廈管理條例第3條第5款規定，請求被告將系爭地下室如起訴狀附表所示房屋稅籍證明書納稅義務人之姓名變更為原告，亦屬無據。」等內容（見系爭支付命令卷第19至29頁），可知系爭民事確定判決係審理被告對於原告請求將系爭地下室之稅籍登記名義人由原告變更為被告等情，而系爭民事確定判決本於證據資料及兩造於該事件之全辯論意旨，認定系爭地下室並非系爭買賣契約之標的，以及依公寓大廈管理條例第3條第5款規定不得作為被告於該事件請求之依據，加以推認被告不得請求原告將系爭地下室之稅籍登記名義人變更為被告，進而駁回被告於前開事件之請求，惟未就系爭地下室係相關權益之歸屬等情加以判斷，故尚不得逕以系爭民事確定判決作為認定原告為系爭地下室所有人之依據。

2. 再觀諸系爭地下室之稅籍登記資料、系爭建物之使用執照存根（見系爭支付命令卷第7頁、本院卷第125至127頁），固可知系爭地下室之納稅義務人為原告，系爭地下室有記載於使用執照存根內，而原告為系爭建物起造人之一等情，惟房屋稅籍登記不過為稅捐機關之行政管理措施，用以作為地方政府核課房屋稅之基礎，亦非如地政機關所為不動產登記具公示性，且稅籍登記之變更非民法不動產物權權利變動之要件；另建造執照或使用執照有關起造人之記載亦屬地方政府

01 工務機關就建築興建所為之管理措施，起造人僅係向主管機
02 關申請核發執照之人，而建物所有權之歸屬仍應以建物辦理
03 保存登記所記載之所有人為準，若未辦理建物保存登記，房
04 屋所有權屬於出資興建之原始建築人，非謂建造執照所載之
05 起造人，必為興建建物而原始取得其所有權之人，是房屋稅
06 籍登記資料及使用執照存根既均屬主管機關之行政管理措
07 施，與建物所有權登記顯然有別，自不得逕將房屋稅籍登記
08 資料所載之納稅義務人與使用執照存根所載之起造人認定為
09 未辦保存登記建物之所有人，故原告縱為系爭地下室之房屋
10 稅籍登記名義人或為系爭建物之起造人，然並無法僅以此認
11 定原告為系爭地下室之所有人或處分權人。又細繹前開使用
12 執照存根、建築改良物登記簿之內容（見本院卷第125至12
13 7、131頁），並未將系爭地下室登記為系爭1樓房屋之範
14 圍，亦未明確界定系爭地下室之權益歸屬於何人，尚難以此
15 作為認定原告為系爭地下室權益人之依據，則原告主張得依
16 系爭地下室之稅籍登記資料、系爭建物之使用執照存根推認
17 其為系爭地下室之所有人，應不可採。

- 18 3. 綜上，原告既本於其為系爭地下室之所有人而為本件之請
19 求，然其無法證明系爭地下室為其所有，縱被告未能就其為
20 系爭地下室所有人之事實加以舉證，仍無礙於原告對於其為
21 系爭地下室所有人之事實未盡舉證責任之認定，則原告主張
22 其為系爭地下室所有人等節，應不可採。

23 (二)、又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
24 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
25 第179條定有明文。由前開條文可知，能否請求返還不當得
26 利係以被告無法律上之原因而受有本應歸屬於原告之利益為
27 要件，如原告主張被告所享有之利益並非可歸屬於原告，即
28 無構成不當得利。是原告無法證明系爭地下室為其所有或有
29 其他權益，縱被告自起訴前回溯5年起即占有系爭地下室至
30 今而享有使用系爭地下室之利益，然依卷內證據資料，並無
31 法推認被告前開所享有之利益可歸屬於原告，故難認被告須

01 負擔不當得利返還之責，則原告依民法第179條規定，請求
02 被告應給付原告起訴時回溯5年起至起訴時之相當於租金不
03 當得利合計250萬2,000元，應屬無據。

04 四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告應給付原告2
05 50萬2,000元，及自系爭支付命令送達翌日起至清償日止，
06 按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，不應准許，應
07 予駁回。

08 五、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核
09 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

12 民事第四庭 審判長法 官 溫祖明

13 法 官 蕭涵勻

14 法 官 林承歆

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

19 書記官 何嘉倫