

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第5117號

原告 陳治

林春鳳

共同

訴訟代理人 蔚中傑律師

被告 永田有限公司

法定代理人 李貞貞

訴訟代理人 林建光

被告 基隆遊艇有限公司

法定代理人 鍾明華

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國113年1月15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、原告主張：被告基隆遊艇有限公司（下稱基隆遊艇公司）、
永田有限公司（下稱永田公司）（下合稱被告公司）為臺北
市○○區○○段0○段0000號建物（即門牌號碼臺北市○○
區○○街000巷00號地下樓，下稱系爭建物）共有人，應有
部分各14/30、229/510；被告公司共有之系爭建物係坐落於
原告與其他住戶共有之臺北市○○區○○段0○段000號地號
土地（下稱系爭土地）上，但未持有系爭土地任何持分，係
屬無權占有，然被告公司卻反向原告及其他住戶收取停車位
租金，而享有相當於租金之利益，致使原告受有損害，顯屬
不當得利，爰依民法第179條規定，請求被告返還不當得利
等語。並聲明：1.被告基隆遊艇公司應分別給付原告陳治新
臺幣（下同）31,095元、林春鳳27,208元，及均自起訴狀繕

01 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨按月分
02 別給付原告陳治1,037元、林春鳳907元。2.被告永田公司應
03 分別給付原告陳治29,920元、林春鳳26,180元，及均自起訴
04 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨按
05 月分別給付原告陳治997元、林春鳳873元。3.原告願供擔
06 保，請准宣告假執行。

07 二、被告公司答辯：系爭土地上同時建有兩棟建築物，地下室是
08 共通的；系爭建物為被告公司所專有，依公寓大廈管理條例
09 第4條規定，他人不得干涉其使用、收益。又建築物興建達
10 若干面積需依比例配置停車位，停車位僅為坐落基地上所興
11 建房屋之附屬產品，且因其在建築規劃計算時並不計算容
12 積，一般建築物之地下室停車位，總登土地所有權僅具些微
13 持分，甚或沒有土地持分。依取得系爭建物之當時法令，本
14 案防空避難室兼停車位不需有土地；且配合民法第799條第4
15 項修正，自民國110年1月1日起施行之「預售屋賣賣定型化
16 契約應記載及不得記載事項」，亦確定新建房屋附屬停車
17 位，已不分配土地持分，故系爭建物雖沒有分配土地持分，
18 實屬合法使用，並無不當得利。再，縱系爭建物需分配使用
19 土地，應分配土地至多為1,036m²，按原告計算方式，系爭
20 建物全體土地所有權人每年可得金額為3,271.7元，原告陳
21 治、林春鳳按其等分別持有面積比例計算，每年僅得請求2
22 6.17元、22.9元，起訴狀所列不當得利計算式，亦有明顯錯
23 誤等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利
24 之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、兩造不爭執事項：

26 (一)被告基隆遊艇公司、被告永田公司為系爭建物共有人，應有
27 部分各14/30、229/510；系爭建物主要用途為防空避難室兼
28 停車場，有建物登記第二類謄本在卷可稽（見北簡卷第17
29 頁）。

30 (二)原告林春鳳、陳治均為系爭土地之共有人，應有部分各70/1
31 0,000、80/10,000，有土地登記第一類謄本在卷可查（見北

簡卷第19-23頁)。

四、本院判斷：

原告主張被告公司為系爭建物共有人，卻未持有系爭土地之任何持分，屬無權占有原告與其他住戶共有之系爭土地，享有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，爰依民法第179條規定，請求被告返還等語。被告固不爭執為系爭建物之共有人，且未持有系爭土地之任何持分，惟否認有何不當得利，並執上詞置辯。經查：

(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。故不當得利返還請求權之成立，須當事人間有財產之損益變動，並一方受財產之利益，與他方受財產上之損害間有因果關係，且須無法律上之原因，方足當之。

(二)然，系爭建物係位於原告及同社區其他區分所有建物之地下層，且係依據同一建造執照合法興建而成之公寓（下稱系爭公寓），並已領有合法使用執照（使用執照字號：72年使127號）等節，為兩造所不爭執（見本院卷第64-65頁），復有建物第二類謄本可參（見北簡卷第17頁），足認系爭公寓係屬民法第799條第1項所定之區分所有建築物，並係合法占有使用系爭土地。準此，位於系爭公寓地下層，而為系爭公寓整體建築物一部分之系爭建物，自亦屬合法占有系爭土地。又，被告公司既為系爭建物之區分所有權人，則依公寓大廈管理條例第4條第1項規定，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉，故被告將之出租予社區住戶，並向住戶收取停車位租金，自屬合法使用，難謂有何侵害原告權利之情形，自非屬不當得利。至系爭公寓興建完成後，辦理第一次建築物登記時，未按系爭公寓之各區分所有權比例，平均配分建築基地（即系爭土地）之持分，僅將基地持分配分予系爭公寓之其他樓層，而未配分任何持分予地下層即系爭建物，亦不能因此即謂系爭建物係無權占有系爭土地。從而，原告主張被告公司無權占有系爭土地，享有相當於租金之利益，致

其受有損害，而依民法第179條規定請求返還，即乏所據，不應准許。

五、綜上，原告依民法第179條規定，請求1.被告基隆遊艇公司應分別給付原告陳治31,095元、林春鳳27,208元，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，暨按月分別給付原告陳治1,037元、林春鳳907元；2.被告永田公司應分別給付原告陳治29,920元、林春鳳26,180元，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，暨按月分別給付原告陳治997元、林春鳳873元，均為無理由，應予駁回。原告之訴即經駁回，其假執行之聲請失所依附，應併予駁回。

六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響判決之結果，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔任據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 5 日
民事第一庭 法 官 李桂英

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 113 年 2 月 5 日
書記官 劉士筠