

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第2325號

原告 蔣祖青
訴訟代理人 郭玉健律師
郭玉瑾律師
郭玉誼律師
被告 陳蕭秀珠

九太汽車有限公司

法定代理人 黃秀卿
共 同
訴訟代理人 黃旭田律師
許樹欣律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國114年9月25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

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，但請求之
基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。經
查，本件原告起訴時訴之聲明第1項為：被告陳蕭秀珠、九
太汽車有限公司應給付松江精美華廈B棟（下稱系爭大樓）
之全體共有人新臺幣（下同）133萬5,130元，及自起訴狀繕
本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並
由原告代為受領，並均應自起訴狀繕本送達之翌日起至民國
114年1月31日止，按月給付系爭華廈B棟之全體共有人2萬2,
252元，並由原告代為受領。（見本院113年度北司補字第51

3號卷，下稱補字卷，第7頁）。嗣訴之聲明迭經追加變更於114年8月8日最終確認如後述（見本院卷三第49頁至第50頁），經核屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，且請求之基礎事實同一，與前開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）系爭大樓坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭298地號土地），該土地上如起訴狀附圖所示C、D部分（下稱系爭土地）為系爭土地全體共有人所共有，坐落系爭298地號土地之松江精美華廈（下稱系爭華廈）於84年5月前即依區分所有權人（下稱區權人）會議決議以各自出入口為據劃分為A、B棟建物，彼此各自獨自管理、使用迄今，管理費之收支亦各自獨立管理，系爭土地因位於系爭大樓1樓空地，應歸系爭大樓全體區權人共同使用。被告陳蕭秀珠明知系爭土地為系爭大樓管理使用，就系爭土地並無專用權，陳蕭秀珠亦未承租系爭土地或經系爭大樓區權人同意，竟於105年9月1日將其所有系爭大樓門牌號碼臺北市中山區市○○道0段00號1樓建物（下稱系爭建物）出租予被告九太汽車有限公司（下稱九太公司），併將系爭土地交予九太公司占有使用。被告未經區權人同意逕自占用系爭土地為九太公司經營汽車美容維修用地，自屬無權占有。而系爭土地依建築執照規劃為4個平面車位，依附近停車場月租收費之平均值計算，該4個車位之租金每月應為2萬2,252元，被告因無權占用系爭土地，致獲相當於租金之不當得利，致伊及區權人受有損害，爰請求於本件起訴回溯5年，就系爭土地相當於4個停車位租金之不當得利為133萬5,120元。

（二）因伊起訴時為系爭大樓之管理負責人，提起本件訴訟應屬適法，爰先位以系爭大樓之管理負責人身分提起本件訴訟，並由伊代為受領被告給付之不當得利。若認定伊有不得再擔任系爭大樓管理負責人之情，因伊為坐落系爭土地之分別共有人，自應得按其應有部分204/10000，請求被告返還系爭土

01 地相當於租金之不當得利2萬7,236元【計算式：2萬2,252元
02 $\times 12$ 個月 $\times 5$ 年 $\times 204/10000=2$ 萬7,236元】，爰以備位請求被告
03 給付之。為此，爰依民法第179條前段規定提起本件訴訟等
04 語。並聲明：1. 先位聲明：(1)被告應給付系爭大樓之全體共
05 有人133萬5,120元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
06 止，按週年利率5%計算之利息，並由原告代為受領，並均應
07 自起訴狀繕本送達之翌日起至113年5月31日止，按月給付系
08 爭大樓之全體共有人2萬2,252元，並由原告代為受領，九太
09 公司並應自113年6月1日起至114年1月31日止，按月給付系
10 爭大樓之全體共有人2萬2,252元，並由原告代為受領。(2)原
11 告願供擔保，請准予宣告假執行。2. 備位聲明：(1)被告應給
12 付原告2萬7,236元，及自追加訴之聲明暨言詞辯論(四)狀繕本
13 送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(2)原
14 告願供擔保，請准予宣告假執行。

15 二、被告則以：

16 (一)陳蕭秀珠於71年間購買系爭建物時，系爭土地上已有建築物
17 存在，自86年起伊陸續遭部分共有人提告，所涉竊占系爭土
18 地之刑事案件均經判決無罪確定，原告主張應無理由，伊等
19 亦否認在系爭土地上有任何修車營利行為。且依原告所提資
20 料，僅能看出有車子曾駛入系爭土地上，但車輛駛入後有何
21 行為？係何人所為？均無法自該照片中看出。原告未舉證證
22 明伊等有何繼續排他之占有使用系爭土地及以此獲有不當得
23 利之行為，請求伊等返還不當得利，即非有理。再者，縱認
24 本件確有不當得利之情事，原告所提租金資料，亦與本件情
25 形不同，難認有據。另原告以訴外人呂學坡及孫合興所出具
26 之證明書佐證系爭華廈有默示分管契約將系爭土地歸由系爭
27 大樓全體區權人共同使用之約定，惟原告主張之門牌號碼與
28 上開證明書所載之土地範圍不同。況系爭298地號土地為一
29 不規則形狀，其上並無明顯界線足以區隔，故原告就如何區
30 隔系爭華廈A、B兩棟所分管之土地範圍及比例均未說明，主
31 張顯非無疑。

01 (二)另依系爭298地號土地之最新土地登記謄本可知，區權人應
02 為51人，且未區分A、B棟，是本件若係欲就無權占有系爭土
03 地而請求返還不當得利，則其有當事人適格之請求權人，亦
04 應是系爭298地號土地之51位區權人，原告就本件先位聲明
05 之請求並未提出其有當事人適格之證明，故依民事訴訟法第
06 249條第2項第1款之規定，應予駁回。又陳蕭秀珠已於113年
07 6月18日將系爭建物租售及移轉登記予訴外人許心緝，其與
08 九太公司之租賃契約因許心緝未與九太公司簽訂新租約而於
09 113年12月31日屆期終止，九太公司自113年12月31日後即未
10 再繼續承租使用系爭建物，則原告請求九太公司返還自113
11 年12月31日後無權占用系爭土地之不當得利亦屬無理。綜上
12 所述，原告之主張均無理由，應予駁回等語，資為抗辯。並
13 聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利益之
14 判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

15 三、得心證之理由：

16 (一)原告主張伊為系爭大樓管理負責人，有權代表系爭大樓區權
17 人提起本件訴訟，並代為受領被告之賠償，且系爭土地由系
18 爭大樓管理等語，均無理由：

19 1、原告主張伊為系爭大樓之管理負責人等語，雖提出本院106
20 年度北小字第3087號判決為據(見補字卷第15頁至第22頁)。
21 然管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，
22 任期1至2年，公寓大廈管理條例第29條第3項前段定有明
23 文。而前開判決期間為106年間，距離原告起訴時之113年已
24 有7年，尚難以前開判決即認原告於本件起訴時仍擔任系爭
25 大樓之管理負責人。至原告所提原證20文件，雖記載推舉原
26 告為系爭大樓管理負責人等語，然該份文件未有日期、開會
27 地點之記載，亦未記載管理負責人任期為何(見本院卷一第1
28 91頁至第193頁)，尚難以此份未有時間、地點記載之文件，
29 即認系爭大樓確有於112年推舉原告為管理負責人一情。復
30 參本院函詢臺北市政府系爭華廈管理委員會成立情形，經臺
31 北市建築管理工程處於113年9月20日北市都建寓字第113014

2257號函、113年10月8日北市都建寓字第1136172240號函覆系爭華廈並未有報備成立管理委員會或管理負責人資料登載紀錄等語(見本院卷一第373頁、第415頁)。是此部分，原告未提出任何證據，足以證明原告於起訴時之113年1月間仍擔任系爭大樓之管理負責人。從而，原告主張伊為系爭大樓管理負責人，有權代表系爭大樓區權人提起本件訴訟，並代為受領被告之賠償等語，為無理由，應予駁回。

2、原告主張系爭華廈由區權人開會分為A棟及B棟，以各自大門出入口為劃分，系爭土地由B棟即系爭大樓管理使用等情，故提出系爭華廈照片、圖面、呂學坡及孫合興出具之證明書、本院106年度北小字第2982號民事判決、社區公告、Line對話紀錄、系爭大樓管理費收據明細、原告存摺影本等資料為據(見本院卷一第133頁至第183頁)。然此部分至多僅能證明系爭華廈分為A、B棟，相關公設維修、管理費由A、B棟住戶各自分擔、管理及分管共有土地等情；而呂學坡出具之證明書上記載「A棟負責台北市○○區○○路○○號、第18號、第18之1號、第20號建物前後之共有土地，B棟負責台北市○○區○○路○○號、第24號、第26號、第24之1號、第24之2號建物前後之土地」(見本院卷一第147頁)、孫合興出具之證明書亦記載：「…A棟(門牌號碼台北市○○區○○路○○號、第18號、第18之1號、第20號)B棟(門牌號碼台北市○○區○○路○○號、第24號、第26號、第24之1號、第24之2號)…」(見本院卷一第149頁)，並未記載系爭建物之門牌，自難證明系爭土地由系爭大樓區權人管理使用一情。又原告所提系爭大樓區權人管理規章及管理範圍實施辦法，其中「貳、大樓區分管理範圍及住戶規約」亦僅記載A棟及B棟分別之門牌號碼，就「大樓公共停車位」僅記載「如地籍圖A、B、C、D」等語，並未記載地籍圖上C、D部分即系爭土地係由系爭大樓管理使用等語(見本院卷一第191頁)。再參證人呂學坡到庭證述：伊住在A棟20號，證明書之內容當時只有講A、B棟各自管A、B棟的費用，但是就土地部分並沒有提

到，也沒有跟伊講後面的停車位怎麼畫等語(見本院卷一第325頁)。是此部分依原告所提資料，均難認系爭土地業經系爭華廈約定由系爭大樓管理使用一情。

3、至證人李林耀雖到庭證述:(提示本院卷一第413頁即原證24之證明書)這份證明書是伊出具，系爭華廈目前也是分別管理，A、B棟各自管理，各自收取管理基金。…門牌號碼台北市市○○道○段00號1樓前方的空地，及台北市市○○道○段00號1樓前方的空地，是約定B棟管理的範圍等語(見本院卷三第51頁至第52頁)。惟李林耀並非系爭華廈之區權人，經詢問為何會知悉A、B棟分別管理一情，李林耀證述:可能是李麗美或蔣祖青告訴伊的，但時間太久了。因為B棟的消防是伊在幫忙處理，相關的費用都是B棟支付，伊就是這樣知道有分A、B棟的。又從伊做消防服務時，系爭華廈的付款方式知道A、B棟分別管理土地這一事。又李麗美或蔣祖青在區權會時拿圖面給伊看的，拿建築竣工圖給伊看，讓伊知道。伊拿公寓大廈管理條例的規章，幫忙李麗美或蔣祖青主張權利，27號後面的空地是停車位，可以收取租金收益，可以歸給B棟的管理基金，伊就建議他們這樣做，伊知道的就是A、B棟管理分開。…伊不知道A、B各自管理的分管約定，是A、B棟有召開區權會議，或是有書面的約定，但可以請他們拿管理基金的本子出來就可以知道等語(見本院卷三第52頁至第55頁)。是從李林耀之證述可知，李林耀所知A、B棟分別管理土地一情，是透過李麗美或原告告知，且李林耀非系爭華廈之區權人，尚難僅以李林耀前開透過原告或李麗美轉告之訊息，即遽認系爭土地係由系爭大樓管理使用等情，原告前開主張，均難認有理。

(二)原告主張被告有無權占用系爭土地情事，為無理由:

1、系爭建物由陳蕭秀珠出租予九太公司，租期自105年9月1日起至110年8月31日，有系爭建物租賃契約書可佐(見補字卷第25頁至第31頁，下稱系爭租約)。而系爭租約約定出租之範圍為系爭建物，並未包含系爭土地。又系爭租約第21條雖

01 記載：「甲方(即陳蕭秀珠)承諾排除前面空地之使用權，若
02 有與鄰居之紛爭，甲方負責協調排除」(見補字卷第31頁)。
03 然前開約定之真意，經訴外人即系爭建物出租之房仲業者范
04 媚嫻於另案即本院110年度易字第418號刑事案件中證稱：伊
05 知道本案土地是大樓的共有地，第21條之約定是伊手寫記載
06 的，當初會這樣寫的原因是，在合約都簽立完成，九太公司
07 也支付租金後大約1個月內，九太公司打電話跟伊說，因為
08 碰到鄰居說九太公司不能在本案土地停車，也不能使用本案
09 土地，所以九太公司要伊跟陳蕭秀珠講，因此伊才又再約九
10 太公司、陳蕭秀珠見面來訂立第21條，意思就是本案土地遇
11 到問題要由陳蕭秀珠負責出面排除問題，如果有跟鄰居紛
12 爭，也是要由陳蕭秀珠來跟鄰居排解，伊有再跟被告陳蕭秀
13 珠及九太公司解釋這條約定的意思，也就是如果碰到被鄰居
14 占用的問題或是有抱怨糾紛的話，都是由陳蕭秀珠負責跟鄰
15 居溝通協調排除等語(見本院卷一第117頁至第118頁)。可
16 知系爭租約第21條之記載，並非表示陳蕭秀珠將系爭土地一
17 併出租予九太公司使用，而係約定若發生糾紛，需由陳蕭秀
18 珠負責出面協調一情，尚難以此約定即認被告有占有使用系
19 爭土地情事。

20 2、至原告所提主張九太公司有占用系爭土地之照片(見補字卷
21 第37頁、第45頁至第63頁、本院卷一第265頁至第313頁、39
22 9頁至第411頁)，照片上系爭建物前方空地，確有擺放三角
23 錐，或是有其他車輛停放、有人清洗車輛、檢視車輛等情，
24 然並無法證明被告有將系爭土地置於自己實力支配下、阻止
25 他人使用系爭土地之占用系爭土地行為。再參訴外人即系爭
26 大樓住戶劉巧鑾曾到庭陳述：陳蕭秀珠把房子租給九太公
27 司，但伊沒有看到有停車，臨時停車應該是有，但並沒有表
28 示不讓其他人停車等語(見本院卷一第322頁)，亦難認被告
29 有何禁止他人使用系爭土地而無權占用系爭土地情事。至訴
30 外人李麗美於另案即臺灣臺北地方檢察署109年度偵續字第3
31 38號竊佔案中雖證稱：要在系爭土地上停放車輛時，黃秀卿

01 之夫即訴外人廖信傑會出來驅趕等語，有訊問筆錄附卷可參
02 (見補字卷第39頁至第43頁);李麗美之夫王明智亦證述:曾因
03 要在系爭土地上停車而被九太公司老闆及員工制止，且說如
04 果停的話，不保證車子不會被破壞等語;證人林炳乾亦證述:
05 曾因要在系爭土地上停車被人驅趕等語(見補字卷第65頁至
06 第68頁)。然此部分前開證人之證述，至多僅能證明曾遭九
07 太公司人員制止停車、驅趕1次之情，尚無法以此單一行
08 為，即認被告自108年1月25日起至114年1月31日止，有排除
09 他人使用、占用系爭土地使用之情。

10 3、原告另主張九太公司門口擺放告示牌，要求停放車輛臨停時
11 留下電話，可見九太公司以系爭土地管理人自居等語。惟此
12 部分九太公司之告示係記載「車輛出入口，如需臨停時，請
13 留下電話」(見本院卷一第253頁、第257頁)，可知九太公司
14 並無阻止他人在系爭土地上停放車輛，僅因系爭土地為九太
15 公司車輛出入口，故要求停放之人留下電話以便聯繫等語，
16 原告主張九太公司以系爭土地管理人自居等語，難認有理。
17 綜合上述，本件原告未舉證證明被告有占用系爭土地、排除
18 他人管理使用之情，故原告主張被告有無權占用系爭土地情
19 事，為無理由，應予駁回。

20 (三)原告先位請求被告應給付系爭大樓之全體共有人133萬5,120
21 元之本息，並由伊代為受領，及自起訴狀繕本送達之翌日起
22 至113年5月31日止，按月給付系爭大樓之全體共有人2萬2,2
23 52元，並由伊代為受領，九太公司並應自113年6月1日起至1
24 14年1月31日止，按月給付系爭大樓之全體共有人2萬2,252
25 元，並由伊代為受領;及備位請求被告應給付原告2萬7,236
26 元之本息等語，均為無理由:

27 依前所述，本件原告未舉證證明於起訴時，原告為系爭大樓
28 之管理負責人，亦未舉證證明被告有何無權占用系爭土地情
29 事。從而，原告先位請求被告應給付系爭大樓之全體共有人
30 133萬5,120元之本息，並由伊代為受領，及自起訴狀繕本送
31 達之翌日起至113年5月31日止，按月給付系爭大樓之全體共

01 有人2萬2,252元，並由伊代為受領，九太公司並應自113年6
02 月1日起至114年1月31日止，按月給付系爭大樓之全體共有
03 人2萬2,252元，並由伊代為受領；及備位請求被告應給付原
04 告2萬7,236元之本息等語，均為無理由，應予駁回。

05 四、綜上所述，本件原告未舉證伊為系爭大樓管理負責人，亦未
06 舉證證明被告有何無權占用系爭土地情事，從而，原告先位
07 請求被告應給付系爭大樓之全體共有人133萬5,120元之本
08 息，並由伊代為受領，及自起訴狀繕本送達之翌日起至113
09 年5月31日止，按月給付系爭大樓之全體共有人2萬2,252
10 元，並由伊代為受領，九太公司並應自113年6月1日起至114
11 年1月31日止，按月給付系爭大樓之全體共有人2萬2,252
12 元，並由伊代為受領；及備位請求被告應給付原告2萬7,236
13 元之本息等語，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
14 回，其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回，附此敘明。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
16 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日
19 民事第五庭 法 官 賴淑萍

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日
24 書記官 李昱萱