

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第2906號

原告 拓璞-和平官址公寓大廈管理委員會

法定代理人 魏惠怡

訴訟代理人 梁元貴

林建廷

複代理人 張榮添

被告 臺北市私立新民高級中等學校（原名：財團法人臺
北市私立強恕高級中學）

法定代理人 江書良

訴訟代理人 楊明廣律師

參加人 萬仕達建設股份有限公司

法定代理人 李秋明

訴訟代理人 林梅玉律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國115年6月23日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣312,386元。

二、被告應自民國115年6月24日起至拆除臺北市古亭地政事務所
114年8月26日複丈成果圖所示A部分建物並將該部分土地返
還原告之日止，按月給付原告新臺幣6,778元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔3分之1，餘由原告負擔。參加人參加費
用由參加人負擔。

五、本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣312,386元為原
告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項到期部分，各得假執行。但被告如各以新臺幣

01 6,778元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
05 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
06 查原告起訴時原第二項聲明：被告應自民國114年2月1日起
07 至遷讓返還臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱
08 系爭土地）之日止，按月給付原告新臺幣（下同）20,480
09 元。嗣原告聲明迭經變更，最終於115年5月12日本院言詞辯
10 論期日將第二項聲明變更為：被告應自114年2月1日起，至
11 被告將臺北市古亭地政事務所114年8月26日複丈成果圖（下
12 稱系爭複丈成果圖）所示A部分（下稱系爭A部分）建物拆
13 除，並將該部分土地返還原告止，按月給付原告20,480元。
14 經核原告第二項聲明係依地政事務所測量結果更正特定被告
15 占用範圍，屬補充及更正事實上之陳述，並非訴之變更及追
16 加，於法相合，應予准許。

17 二、按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起
18 見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項
19 定有明文。查本件原告起訴主張被告校舍無權占用系爭土
20 地，為被告所否認，參加人則以被告與訴外人富鉅祿建設股
21 份有限公司（下稱富鉅祿公司）於105年9月26日簽訂之協議
22 書、富鉅祿公司與訴外人張麗玲於107年5月7日簽訂之土地
23 所有權買賣移轉契約書及參加人、地主與拓璞-和平官址公
24 寓大廈各區分所有權人所簽署之土地預定買賣合約書，均已
25 約定就被告校舍占用系爭土地部分（即系爭A部分）同意無
26 條件繼續維持現況，並日後依現況點交不主張任何權利，是
27 若本件被告受敗訴判決，將影響參加人與被告間後續法律關
28 係為由，聲請本院為輔助被告起見而為訴訟參加（見本院卷
29 第267頁），核與前開規定相符，應予准許。

30 貳、實體方面：

31 一、原告主張：拓璞大廈（下稱原告社區）坐落於系爭土地上，

原告社區區分所有權人均為系爭土地共有人，原告則為原告社區之管理委員會。被告之校舍無權占有原告社區區分所有權人共有、共用之系爭土地之系爭A部分。爰依民法第179條規定，請求被告返還自111年7月起至114年1月止相當於租金之不當得利共593,920元（計算式： $20,480\text{元} \times 29 = 593,920$ 元），及自114年2月起至拆除並返還系爭A部分之日止，按月給付相當於租金之不當得利20,480元（計算式： $21.37\text{m}^2 \times 115,000\text{元} \times 10\% \div 12 = 20,480\text{元}$ ）等語。並聲明：(一)被告應給付原告593,920元。(二)被告應自114年2月1日起，至被告將系爭A部分上建物拆除並將該部分土地返還原告止，按月給付原告20,480元。

二、被告則以：原告非系爭土地所有權人，欠缺當事人適格。且系爭土地原係由被告向國有財產署承租，惟因富鉅祿公司為擴大都更基地面積而與被告協議，由被告放棄承租，建商則向國有財產署申購取得土地，並負責拆除被告占用坐落系爭土地上之原有圍牆、校舍外牆，及重新建築牆面至學校的地界土地上，並約定本協議書對雙方繼受人繼續有效。嗣後原告社區區分所有權人於購買拓璞大廈預售房地時，買賣契約第18條特約事項已載明買受人知悉系爭A部分占用情形，並同意無條件繼續維持現況、日後依現況點交不主張任何權利，上開約定具利益第三人性質，被告即非無法律上原因占有系爭A部分，且原告違背上開契約承諾對被告訴請不當得利，亦與誠信原則有違，或屬權利濫用。縱認被告有不當得利，斟酌系爭A部分之形狀、面積、用途或價值，應以年息0.5%計算為宜等語置辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、參加人則以：系爭土地合併前為臺北市○○區○○段○○段000000地號土地（下稱337-15土地），屬國有土地，經被告承租使用，而富鉅祿公司前擔任實施者擬具之「擬訂臺北市○○區○○段○○段000000地號等25筆土地都市更新事業計畫案」時，為避免337-15土地成為畸零地而向財政部國有財

01 產署購買該地，並將其併入本案更新基地，被告亦承諾拋棄
02 該地承租權。嗣後富鉅祿公司先於105年9月26日與被告簽訂
03 協議書，同意無條件由富鉅祿公司拆除被告所坐落於337-15
04 土地上舊有之圍牆及教室牆面，及於被告所有土地界內砌築
05 新牆，並約定本協議書對於雙方繼受人仍有效力；富鉅祿公
06 司後於107年5月7日將337-15土地出賣予訴外人張麗玲；又
07 地主張麗玲等人與參加人於合建分售房地時，已於土地預定
08 買賣合約第18條載明系爭土地遭被告占用之情形，並約定就
09 被告占用部分（即系爭A部分）同意無條件繼續維持現況，
10 並日後依現況點交不主張任何權利，是各區分所有權人既同
11 意供被告按現況占有使用之約定，被告即非無法律上原因占
12 有，不構成不當得利。縱認有不當得利，亦應以申報地價年
13 息百分之1計算為宜等語，為被告置辯，並請求駁回原告之
14 訴。

15 四、原告主張被告占有系爭土地之系爭A部分，面積10.77平方公
16 尺，有系爭複丈成果圖可稽（見本院卷第99至101頁），且
17 為被告所不爭執（見本院卷第231頁），堪信為真。

18 五、本院之判斷：

19 （一）原告具有本件訴訟之當事人適格：

20 1.按公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員會係由區分
21 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
22 行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護工
23 作」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體
24 法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管理委員會之
25 名義為交易者比比皆是。除民事訴訟法第40條第3項規定：
26 「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能
27 力。」之外，公寓大廈管理條例更於第38條第1項規定：
28 「管理委員會有當事人能力」，明文承認管理委員會具有成
29 為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執
30 行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於公寓大廈管理
31 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享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管理委員會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權（最高法院98年度台上字第790號判決意旨參照）。故管理委員會倘基於職務之執行，而對他人主張權利時，其本身縱非權利義務歸屬之主體，亦應認得基於程序選擇權，並依上開同條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理（即無須以全體區分所有權人為請求主體），選擇非以區分所有權人而以管理委員會為原告起訴請求，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。次按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，公寓大廈管理條例第10條第2項前段定有明文。而所謂管理，通常包含保管、使用及收益。是管理委員會雖非區分所有權人，然其本於管理權就公寓大廈共用部分遭無權占用所生之私法上爭議，無論為保管、使用、收益，或排除侵害、請求返還共用部分，均有訴訟實施權，依前揭說明，即為適格之當事人（最高法院98年度台上字第790號、96年度台上字第1780號、109年度台上字第903號判決意旨參照）。

2.原告主張原告社區共用之系爭土地之系爭A部分遭被告無權占用，故依法請求被告給付相當於租金之不當得利乙節，係就其管理社區共用部分保管、使用、收益所生之爭議，依上說明，依法自有訴訟實施權。被告抗辯原告並非適格當事人，尚非可取。

(二)被告無法律上原因占用系爭A部分，致原告社區區分所有權人受有損害，應返還不當得利：

1.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，民法第179條前段定有明文。無權占有他人土地者，通常因使用土地而受有相當於租金之利益，並使土地所有權人受有不能使用收益之損害，土地所有權人自得依不當得利規定請求返還。再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）或法律規定或事件所成立之不當得利。在「非給付型之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，由於受益人之受益非由於受損人之給付行為而來，而係因受益人之侵害事實而受有利益，因此祇要受益人有侵害事實存在，該侵害行為即為「無法律上之原因」，受損人自不必再就不當得利之「無法律上之原因」負舉證責任，如受益人主張其有受益之「法律上之原因」，即應由其就此有利之事實負舉證責任。查本件原告係主張被告無權占有系爭A部分而受有相當於租金不當得利，應屬權益侵害型不當得利，關於法律上原因之存在，應由被告負舉證責任。

2.被告雖執①被告與富鉅祿公司於105年9月26日簽訂之協議書及②原告社區區分所有權人各自簽訂之土地預定買賣合約書第18條「其他特約事項」為據，抗辯其占有系爭A部分有法律上原因，然並不可採：

(1)按以契約訂定向第三人為給付者，要約人得請求債務人向第三人為給付，其第三人對於債務人，亦有直接請求給付之權，民法第269條第1項定有明文。惟契約是否使第三人取得直接請求權，應綜合契約條款之本旨、目的、對價關係及交易性質等因素判斷（最高法院114年度台上字第1188號判決意旨參照）。次按土地所有人與地上物所有人就地上物坐落土地所訂立之使用借貸契約，僅係債之關係，於當事人間有其效力，土地受讓人並不當然繼受其前手與地上物所有人間之使用借貸關係，地上物所有人本不得執原使用借貸關係，對土地受讓人主張其仍有繼續使用坐落土地之權利。然土地受讓人若明知地上物使用土地之狀態及使用之目的，並斟酌其取得土地所有權之情形等項後，如可認其行使所有物返還請求權違反誠信原則或公共利益，固仍應駁回其拆屋（物）還地之請求。惟地上物所有人究與土地受讓人未有任何法律關係，倘其因而受有使用土地之利益，致土地受讓人受有無

法使用土地之損害，土地受讓人自得依不當得利法律關係為請求，不因土地受讓人不得請求拆屋（物）還地，而異其結果（最高法院109年度台上字第1051號判決參照）。

(2)經查：

①被告與富鉅祿公司於105年9月26日簽訂之協議書，以客體（內容）觀之，所約定者係由富鉅祿公司拆除被告原有圍牆及教室牆面，並於被告所有土地界址內重新砌築牆面，依其內容，旨在排除原有越界占用狀態，並非賦予被告永久、無償使用系爭土地之權利。又不論約定內容為何，以主體（當事人）觀之，上述約定僅拘束契約當事人間，尚不能謂原告社區區分所有權人均當然承受上開契約義務。

②原告社區區分所有權人各自簽訂之土地預定買賣合約書，其第18條「其他特約事項」固均約定：「本預售屋『拓璞』，部分土地現況遭鄰房占用，標示於一樓平面圖（附件五），簽約前業經乙方詳加說明並經甲方仔細審閱後，甲方已充分瞭解此鄰房占用部分，並同意無條件繼續維持現況，甲方仍同意簽約，且甲方同意乙方就占用部分無須辦理點交且不視為瑕疵，甲方同意日後依現況點交不主張任何權利，並確認已明確知悉上述事實無誤」（見限閱卷），惟觀諸該條前後脈絡，旨在強調買受人於現狀下仍「同意簽約」，結論重申「依現狀點交（被占用部分無須點交）、被占用部分不視為瑕疵」，應認上開契約約定純屬買賣雙方間關於債務不履行或物之瑕疵擔保之特約。再者，遍閱其文字，並無具體明確記載由何人取得占用部分之無償使用收益權之意，更未提及被告與富鉅祿公司於105年9月26日協議書或其約定內容，核無同意由他人永久占用系爭A部分或允其無償使用收益之意。被告抗辯上開約款具有利益第三人性質，足為被告占有系爭A部分之法律上原因云云，並非可採。

③抑且，縱或原告社區區分所有權人知悉被告占有系爭A部分之使用狀態，揆諸前開最高法院109年度台上字第1051號判決意旨，此事亦僅影響原告得否行使物上請求權訴請拆屋還

地而已。本件原告明示本件無意請求拆屋還地（見本院卷第229頁言詞辯論筆錄），僅請求被告返還不當得利。而被告占有使用系爭A部分，終究係無法律上原因致原告社區區分所有權人受有無法使用該部分基地之損害，並無疑義。是原告仍得依民法第179條規定，請求被告返還不當得利，不因上述情事而有異。

3.準此，被告無法律上原因占有系爭A部分，應負返還相當於使用收益不當得利之責。

(三)被告應返還不當得利之數額：

- 1.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限；此規定於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價；未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為申報地價，土地法第148條、平均地權條例第16條亦有明文。前開租金上限雖非無權占有土地所得利益之唯一標準，仍得作為酌定相當於租金利益之參考。
- 2.本院審酌系爭土地位於臺北市中正區，鄰近汀州路、和平西路，周邊住宅、學校及商業活動均具一定密度，交通及生活機能尚佳，有Google Map存卷可考（見本院卷第471頁）；另衡量被告占用用途僅係供被告校舍外牆及圍牆使用之利用狀態，認以申報地價年息8%計算相當於租金之利益為適當。
- 3.系爭土地111年、113年及115年公告地價依序為每平方公尺11,000元、115,000元、118,000元（見本院卷第266-1頁至第266-3頁），依平均地權條例第16條，應分別以公告地價80%即每平方公尺88,800元、92,000元、94,400元作為申報地價。茲計算原告所得請求不當得利數額如下：

(1)言詞辯論終結前部分：

期間	每月計算式（面積×公告地	每月金額	月數	期間總額

	價×80%× 8%÷12)			
111年7 月1日 至112 年12月 31日	10.77×11 $1,000 \times 80\%$ $\times 8\% \div 12$	6,375. 84元	18	114,765.12元
113年1 月1日 至114 年1月3 1日	10.77×11 $5,000 \times 80\%$ $\times 8\% \div 12$	6,605. 60元	13	85,872.80元
114年2 月1日 至 114年1 2月31 日	10.77×11 $5,000 \times 80\%$ $\times 8\% \div 12$	6,605. 60元	11	72,661.60元
115年1 月1日 至 115年6 月23日	10.77×11 $8,000 \times 80\%$ $\times 8\% \div 12$	6,777. 92元	5 又 23/ 30	39,086.01元

以上總額為312,385.53元，則原告所得請求言詞辯論終結前相當於租金不當得利數額核為312,386元（元以下四捨五入），逾此範圍則無理由。

(2)言詞辯論終結後至被告返還系爭A部分土地為止，按月給付部分：

此部分依115年地價計算，原告得按月請求數額為6,778元

