

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第917號

上訴人 坡心市場商業大樓管理委員會

法定代理人 黃春風

訴訟代理人 潘東翰律師

被上訴人 游清良（即羅秀森之承受訴訟人）

游逸民（即羅秀森之承受訴訟人）

游松洲（即羅秀森之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 賴俊睿律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國112年5月18日臺灣臺北地方法院111年度訴字第3746號第一審判決提起上訴，本院於113年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：坐落臺北市○○區○○段○○段000○000地號土地（下分稱388、389地號土地，合稱系爭2筆土地）為臺北市政府所有，由臺北市市場處出租予伊作為坡心市場商業大樓（下稱坡心大樓）之基地使用。詎游清良、游逸民、游松洲（下各稱其姓名，合稱被上訴人）之被繼承人羅秀森（下稱其姓名）未經伊同意，將門牌號碼臺北市○○區○○街00號之11房屋（下稱系爭房屋）一樓騎樓及基地退縮空地（如臺北市大安地政事務所民國111年12月1日土地複丈成果

圖即原判決附圖編號A所示面積12平方公尺土地，下稱系爭土地）出租予訴外人許禮祺、羅麗娜（下各稱其姓名，合稱許禮祺等2人）擺攤營利使用，羅秀森按月向許禮祺等2人收取租金新臺幣（下同）2萬0,200元，羅秀森出租系爭土地獲取租金為無法律上原因受有利益，致伊就系爭土地使用收益權限受有損害，羅秀森應將向許禮祺等2人所收取105年9月1日起至109年12月31日止計52個月租金合計105萬0,400萬元（計算式：2萬0,200元×52個月＝105萬0,400萬元）不當得利返還予伊，而羅秀森於本件訴訟繫屬中死亡，被上訴人為羅秀森之全體繼承人，應於繼承羅秀森之遺產範圍內就返還不當得利債務負連帶責任，爰本於繼承之法律關係及民法第179條規定，請求被上訴人應於繼承羅秀森之遺產範圍內連帶給付伊105萬0,400元本息等語。

二、被上訴人則以：坡心大樓區分所有權人（下稱區權人）向臺北市市場處承租系爭2筆土地作為大樓坐落基地使用，承租人數多達107人，每人承租使用面積（持分）及給付租金數額不同，對系爭土地之使用權應屬承租人共有權利，依民法第831條準用同法第820條第1項規定，關於其管理行為，除契約另有約定外，應得到承租人過半數及其承租使用之面積（持分）合計過半數之同意，或者其承租使用之面積（持分）合計3分之2之同意，始得為之，且上訴人係坡心大樓區權人選任而設立之管理組織，為非法人團體，不具實體法上之權利能力，僅可本於訴訟擔當法理，對他人提出訴訟，使判決效果直接歸屬於區權人，上訴人所提區權人會議決議紀錄，僅46人同意，未達系爭2筆土地承租人數半數，亦無從確認該46人所承租使用面積合計已逾3分之2，況且該決議僅授權上訴人管理公共空間，未包含對伊提起本件訴訟，上訴人自無權提起本件訴訟，亦不得聲明請求伊將不當得利金額直接給付予上訴人。又羅秀森、游清良早年因臺北市羅斯福路拓寬、拆遷之故，經臺北市政府協調、安置至系爭2筆土地周遭道路（即系爭房屋前方道路）擺攤（下稱系爭攤

位），後因年事已高將攤位出租予許禮祺之父親使用，斯時系爭2筆土地上另有建物存在，羅秀森、游清良不可能占有系爭土地並將系爭攤位連同系爭土地一併出租，且出租系爭攤位之位置、範圍及租金金額，在坡心大樓建築完成前後均無不同，系爭攤位更與相鄰攤位擺攤情況相同位於公共巷道，足徵羅秀森、游清良出租予許禮祺及其父親之使用範圍未包含系爭土地，況縱許禮祺等2人基於便利使用系爭攤位而曾占用系爭土地置放物品，亦不得因此逕認羅秀森、游清良有占有及出租系爭土地行為。另縱認上訴人關於羅秀森占有系爭土地之陳述為真，上訴人所得請求返還不當得利範圍僅為其所受損害，依公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第16條第2項規定，系爭土地本不得供作營業使用，依都市計畫法第54條前段規定，承租公有土地不得轉租第三人，系爭土地既不得出租，上訴人請求以羅秀森出租系爭攤位之租金計算不當得利金額，自屬無據。此外，上訴人所請求不當得利，應適用民法第126條規定5年之短期時效，自上訴人起訴之日起回溯超過5年所請求不當得利，已罹於請求權時效，伊得拒絕給付，上訴人請求伊給付不當得利105萬0,400元本息，為無理由等語，資為抗辯。

三、上訴人於原審起訴聲明：(一)被上訴人應於繼承羅秀森之遺產範圍內連帶給付上訴人105萬0,400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。(二)願供擔保，請准宣告假執行。原審判決駁回上訴人全部之訴，上訴人不服，提起上訴，其上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應於繼承羅秀森之遺產範圍內連帶給付上訴人105萬0,400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。被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：（見本院卷第80、122、172頁）

(一)坡心大樓坐落於臺北市政府所有之系爭2筆土地。

(二)臺北市政府於75年間出租系爭2筆土地予坡心大樓區權人使用，租賃期間於105年11月30日屆滿，現已續約至125年11月

30日止。

(三)羅秀森於111年10月17日死亡，被上訴人為其繼承人。

(四)許禮祺已無於系爭攤位擺攤使用。

五、上訴人主張羅秀森無權占有系爭土地，將系爭土地出租予許禮祺等2人擺攤使用，依繼承之法律關係及民法第179條前段規定，請求被上訴人應於繼承羅秀森之遺產範圍內連帶給付伊相當於租金之不當得利105萬0,400元本息等語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯，則本件應論究者為：(一)上訴人有無經坡心大樓區權人合法授權，而得本於任意訴訟擔當之法理，對被上訴人提起本件訴訟？(二)上訴人主張羅秀森出租系爭土地予許禮祺等2人擺攤使用事實，是否可採？如上訴人前揭主張可採，羅秀森出租系爭土地之期間為何？(三)上訴人依繼承之法律關係及民法第179條規定，請求被上訴人應於繼承羅秀森之遺產範圍內，連帶給付自105年9月1日起至109年12月31日期間出租系爭土地所收受自許禮祺等2人給付之租金105萬0,400元本息，有無理由？(四)被上訴人抗辯本件不當得利返還請求權，自上訴人起訴之日起回溯超過5年部分，已罹於時效，是否可採？

(一)上訴人有無經坡心大樓區權人合法授權，而得本於任意訴訟擔當之法理，對被上訴人提起本件訴訟？

(1)按依公寓條例第3條第9款規定，管理委員會（下稱管委會）係由區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」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，無實體法上完全之權利能力，自與區權人之自然人具有完全權利能力者，並不相同。管委會之訴訟當事人能力與權利能力，為不同法律概念意義，內容亦異，管委會依公寓條例第38條第1項有當事人能力。惟有當事人能力，並非即可因此取得原屬區權人之實體上權利。又公寓條例第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，固已賦予管委會就上開規定事

項，得訴請法院為必要之處置。惟管委會僅在其職務範圍內，依規約約定或區權會決議，或基於權利義務主體即公寓大廈區權人之授權，本於任意訴訟擔當法理，對他人提出訴訟，使判決效果直接歸屬於區權人。基此，管委會以自己名義為訴訟行為，應就其有訴訟實施權之原因，提出證據資料證明，法院亦應就訴訟擔當之實施權有無為實質認定，必要時應通知利害關係人即區權人，令其有參加訴訟之機會（最高法院109年度台上字第2087號判決參照）。

(2)坡心大樓坐落基地即系爭2筆土地係由臺北市市場處與坡心大樓各區權人簽訂「臺北市坡心市場大樓市有公用土地使用行政契約」（下稱系爭行政契約），依坡心大樓各區權人所有建號建物使用系爭2筆土地面積（按應有部分方式計算），約定臺北市市場處提供土地作為坡心大樓之基地使用，坡心大樓各區權人應依「臺北市市有非公用土地出租租金計收基準」按月繳納土地使用費之情，已如不爭執事項(二)所示，且有系爭行政契約（見原審卷第75至79頁）、臺灣臺北地方法院（下稱原法院）107年度北司調字第432號調解筆錄（見本院卷第149至155頁）可據。而依上訴人所為羅秀森無權占有系爭土地，將系爭土地出租予許禮祺等2人擺攤使用，所獲取租金為無法律上原因受有利益，致系爭土地使用收益權限受有損害主張，得對羅秀森主張權利者應為坡心大樓各區權人，是坡心大樓各區權人對羅秀森本於民法第179條規定之權利行使，當非上訴人對羅秀森所得據以主張之實體權利，亦非公寓條例所規定賦予上訴人得訴請法院為必要處置之事項，是上訴人本於上述事實主張而對羅秀森之全體繼承人為不當得利返還請求，自應基於權利義務主體即坡心大樓各區權人之授權，方得本於任意訴訟擔當法理，對被上訴人提出本件訴訟，使判決效果直接歸屬於坡心大樓各區權人。

(3)上訴人主張已獲坡心大樓各區權人之授權提起本件訴訟，雖提出坡心大樓第7屆第2次區權人大會會議紀錄（下稱系爭區

01 權會議紀錄，見本院卷第135至141頁）為據，然不僅被上訴  
02 人否認系爭區權會議決議已合法授權上訴人得提起本件訴  
03 訟，且檢視系爭區權會議紀錄所載區權人決議內容：「表決  
04 二：社區大樓的公共空間授權管理委員會，統一管理使用，  
05 同意者請舉手表決，贊成的票數為46票，超過半數，主席裁  
06 定：表決通過」（見本院卷第141頁），該決議僅授權坡心  
07 大樓公共空間由上訴人統一管理使用，上訴人本於上述授權  
08 固得就公共空間為管理、使用，即保存、改良、利用行為，  
09 包括將公共空間出租、出借等作為，然就系爭土地遭無權占  
10 有致使用收益權限遭受侵害，所得主張權利之歸屬主體既為  
11 坡心大樓各區權人，且上訴人係聲明請求被上訴人向上訴人  
12 為給付，上訴人行使坡心大樓各區權人之實體權利即坡心大  
13 樓各區權人對羅秀森本於民法第179條規定之權利，自應有  
14 明確授權內容，不得僅以社區大樓公共空間已授權管委會統  
15 一管理使用之決議，即謂上訴人已取得坡心大樓各區權人授  
16 權而得行使坡心大樓各區權人之實體權利。是上訴人所提系  
17 爭區權會議紀錄證據資料，尚不足以證明上訴人已取得提起  
18 本件訴訟之訴訟實施權，而得以自己名義為本件訴訟行為，  
19 上訴人就其經坡心大樓區權人合法授權，得本於任意訴訟擔  
20 當之法理，對被上訴人提起本件訴訟主張，其舉證已屬不  
21 足，上訴人主張其業經坡心大樓區權人合法授權提起本件訴  
22 訟，自未可採。

23 (二)上訴人主張羅秀森出租系爭土地予許禮祺等2人擺攤使用事  
24 實，是否可採？如上訴人前揭主張可採，羅秀森出租系爭土  
25 地之期間為何？

26 (1)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。  
27 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事  
28 訴訟法第277條定有明文。且按負舉證責任者，須就利己事  
29 實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依  
30 民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任（最高法院103  
31 年度台上字第1637號判決參照）。上訴人主張羅秀森無權占

01 有系爭土地，且將系爭土地出租予許禮祺等2人擺攤使用事  
02 實，既為被上訴人所否認，則依據上開舉證責任分配原則，  
03 應由上訴人就上開主張事實負舉證責任，且其舉證應證明至  
04 使法院達於確信程度，始可謂已盡舉證責任。

05 (2)上訴人主張羅秀森無權占有系爭土地，且將系爭土地出租予  
06 許禮祺等2人擺攤使用事實，係提出許禮祺等2人攤位現場照  
07 片（見原審卷第17至29頁）、原法院110年度店簡字第1595  
08 號返還不當得利事件（下稱第1595號事件）111年5月18日調  
09 解程序筆錄（見原審卷第33頁）及郵政入戶匯款申請書（見  
10 原審卷第35頁）為證。然查，許禮祺等2人固於另案即上訴  
11 人請求許禮祺等2人因無權占有系爭土地應返還不當得利事  
12 件（即第1595號事件）陳述係向羅秀森、游清良承租攤位，  
13 以交付現金或匯款方式給付租金等語（見第1595號事件卷第  
14 55、127、128、156、169頁），並有郵政入戶匯款申請書  
15 （見第1595號事件卷第135頁），及許禮祺等2人擺攤時堆放  
16 物品於系爭房屋一樓騎樓照片（見第1595號事件卷第15至27  
17 頁）可據。然不僅許禮祺等2人上述陳述，係渠等在第1595  
18 號事件所為抗辯之詞，是否真實尚待調查，且許禮祺等2人  
19 答辯陳述及匯款資料，固堪認許禮祺等2人向羅秀森承租系  
20 爭攤位，然未確認承租範圍除系爭房屋前方道路範圍之系爭  
21 攤位外，是否尚包括上訴人所主張系爭房屋一樓騎樓及基地  
22 退縮空地（即系爭土地），再觀諸上訴人所提許禮祺等2人  
23 擺設攤位現場照片（見原審卷第17至29頁），系爭土地所置  
24 放紙箱、塑膠籃、磅秤及電風扇等擺攤器具，均係輔助擺攤  
25 工具，而攤位承租攤商主要工作地點及陳設商品桌面係位於  
26 系爭土地台階以外位置（見原審卷第19頁照片），對照系爭  
27 攤位相鄰其他攤商販售、陳列商品區域亦位於系爭房屋前方  
28 道路範圍，而非上訴人所主張系爭房屋一樓騎樓及基地退縮  
29 空地區域，有現場照片（見原審卷第176至180頁）可據，許  
30 禮祺等2人將擺攤輔助工具放置於系爭土地，不無為自行方  
31 便擺攤營業之舉，被上訴人抗辯出租攤位範圍僅為系爭房屋

01 前方道路，未包括系爭土地等情，已非無據，自難僅以許禮  
02 祺等2人擺攤時曾將擺攤輔助器具置放於系爭土地上，遽認  
03 羅秀森確有將系爭土地出租予許禮祺等2人使用收益情節。

04 (3)且坡心大樓係於88年間興建完成之情，業據上訴人陳述在卷  
05 (見原審卷第185、186頁)，而許禮祺等2人於第1595號事  
06 件係陳述許禮祺及其父親從4、50年前即向羅秀森承租系爭  
07 攤位賣菜經營生意迄今，口頭約定租賃內容未訂書面契約等  
08 語(見第1595號卷事件第55、127頁)，羅秀森出租系爭攤  
09 位予許禮祺及其父親之時間遠早於坡心大樓營建完成前，歷  
10 經坡心大樓營建過程，對照系爭攤位相鄰其他攤商販售、陳  
11 列商品區域亦位於系爭房屋前方道路範圍之現場照片(見原  
12 審卷第176至180頁)，及系爭區權會議紀錄所載：「坡心商  
13 業大樓的環境白天是傳統市場，傍晚是熱鬧的夜市」等語  
14 (見本院卷第137頁)，且兩造就羅秀森所出租攤位擺攤時  
15 間為早上之情均未否認(見本院卷第124、125頁)，可見系  
16 爭攤位及相鄰攤位長期構成傳統市場經營狀態，系爭攤位、  
17 相鄰攤位自始擺放位置應為系爭房屋前方道路之公共道路區  
18 域範圍，攤位範圍僅相沿成習，並無特意指定包括系爭土  
19 地，坡心大樓營建完成後一樓騎樓及基地退縮空地遭攤商放  
20 置擺攤輔助工具，應係個別攤商自行方便擺攤營業之舉，是  
21 被上訴人抗辯羅秀森歷來出租系爭攤位範圍僅為系爭房屋前  
22 方道路之情，應堪採信。

23 (4)此外，上訴人復未提出其他證據足以證明羅秀森所出租系爭  
24 攤位範圍包括坡心大樓一樓騎樓及基地退縮空地事實，則上  
25 訴人主張羅秀森出租系爭土地予許禮祺等2人擺攤使用事  
26 實，自未可採，即無論究羅秀森出租系爭土地之期間必要。

27 (三)上訴人依繼承之法律關係及民法第179條規定，請求被上訴  
28 人應於繼承羅秀森之遺產範圍內，連帶給付自105年9月1日  
29 起至109年12月31日期間出租系爭土地所收受自許禮祺等2人  
30 給付之租金105萬0,400元本息，有無理由？

31 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利



01 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第  
02 179條固有明文。然上訴人所主張羅秀森出租系爭土地予許  
03 禮祺等2人擺攤使用事實，既未可採，羅秀森自未無權占有  
04 系爭土地，況上訴人不能證明其已取得坡心大樓區權人授  
05 權，自不得行使坡心大樓各區權人之實體權利，從而，上訴  
06 人依繼承之法律關係及民法第179條規定，請求被上訴人應  
07 於繼承羅秀森之遺產範圍內，連帶給付自105年9月1日起至1  
08 09年12月31日期間出租系爭土地所收受自許禮祺等2人給付  
09 之租金105萬0,400元本息，為依法無據，不應准許。

10 (四)被上訴人抗辯上訴人之不當得利返還請求權，自起訴之日起  
11 回溯超過5年部分，已罹於時效，是否可採？

12 上訴人請求被上訴人應於繼承羅秀森之遺產範圍內，連帶給  
13 付自105年9月1日起至109年12月31日期間出租系爭土地所收  
14 受自許禮祺等2人給付之租金105萬0,400元本息，既不應准  
15 許，已如上述，本院自毋庸審認被上訴人所抗辯上訴人之請  
16 求權是否罹於時效，在此敘明。

17 六、綜上所述，上訴人依繼承之法律關係及民法第179條規定，  
18 請求被上訴人應於繼承羅秀森之遺產範圍內，連帶給付自10  
19 5年9月1日起至109年12月31日期間出租系爭土地所收受自許  
20 禮祺等2人給付之租金105萬0,400元本息，自非屬正當，不  
21 應准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上  
22 訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回  
23 其上訴。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
26 逐一論列，併此敘明。

27 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

28 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日

29 民事第十五庭

30 審判長法 官 陳慧萍

31 法 官 吳若萍

01

法 官 陳杰正

02 正本係照原本作成。

03 不得上訴。

04 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日

05

書記官 林雅瑩