臺灣高等法院民事判決

113年度上字第427號

上　訴　人　鴻發國際開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳宗霖

訴訟代理人　詹豐吉律師

複 代理 人　鐘煒翔律師

被 上訴 人　茂榮大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　陳瀧藏

訴訟代理人　沈明欣律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國112年9月26日臺灣桃園地方法院111年度訴字第1590號第一審判決提起上訴，本院於114年7月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人給付超過新臺幣127萬164元及自民國111年9月27日起至清償日止，按週年利率5%之利息，並自民國111年9月27日起至返還所占用平台之日止，按月給付超過新臺幣2萬1,169元部分，及該部分假執行之宣告，暨命上訴人負擔訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一審訴訟費用命上訴人負擔部分、第二審訴訟費用，由上訴人負擔3分之2，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊為坐落○○市○○區○○段○○○段000地號土地（下稱系爭土地）上之地上12層、地下2層建物，門牌號碼○○市○○區○○路00號、00號與○○街0段00號、00號之茂榮大廈管理委員會，就該大廈共用部分負有管理、維護之責任。茂榮大廈12層屋頂之樓頂平台（下稱系爭平台）為該大廈全體區分所有權人所共有，因上訴人自民國

102年間受讓原判決附表（下稱附表）一編號A、B、C之建物（分稱A、B、C建物，下合稱系爭建物），為系爭建物之事實上處分權人，未經伊及茂榮大廈區分所有權人同意，擅自以系爭建物無權占有系爭平台，面積合計454平方公尺，系爭建物經附表一「另案訴訟事件」判命上訴人應予拆除並將該占用平台返還予全體區分所有權人確定，上訴人係無法律上之原因受有本件起訴前5年（即自106年8月9日起至111年8月8日止）及自111年9月27日起至拆除系爭建物返還占用平台之日止相當於租金之利益等情，爰依民法第179條規定，求為命上訴人給付新臺幣（下同）197萬7,378元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年9月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自111年9月27日起至拆除系爭建物返還占用平台之日止，按月給付2萬9,443元之判決（原審關此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服提起上訴。未繫屬本院者，不予贅載）。

二、上訴人則以：102、103年區分所有權人會議中已同意伊使用系爭平台，且108年5月18日區分所有權人會議通過簽署都更同意書者，被上訴人將不提出告訴，伊已於110年1月29日簽立都更同意書，則被上訴人提起本件訴訟請求伊返還不當得利，應有違民法第148條之誠實信用原則。又A、B建物經桃園市政府建築管理處於110年9月10日強制拆除後，僅留有剩餘牆面及建築殘體，伊於當日拋棄對A、B建物之占有，已非A、B建物之事實上處分權人；及伊於112年5月24日拋棄對C建物之占有，亦非C建物之事實上處分權人，已無拆除該建物之權能，被上訴人不得請求伊返還至拆除系爭建物之日止之不當得利。倘認伊無權占有系爭平台，因被上訴人曾以102年區分所有權人會議決議內容，自102年起以管理費名義，向伊收取費用53萬400元（自102年8月至105年3月每月3,120元；自105年4月至110年12月每月6,240元，下稱系爭費用），係無法律上原因受有系爭費用之利益，伊以依民法第179條規定請求被上訴人返還系爭費用之債權，與被上訴

人於本件請求伊返還不當得利之債務互為抵銷等語，資為抗辯。其上訴聲明：（一）原判決關於命上訴人為給付部分及該部分假執行之宣告均廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、茂榮大廈坐落於系爭土地上，門牌包括桃園市○○區○○路00○00號、○○街0段00、00號，竣工取得使用執照時為地上12層、地下2層建物，系爭平台屬大廈全體區分所有權人所共有；系爭建物占用系爭平台面積為454平方公尺，業經被上訴人訴請附表一「另案訴訟事件」判命上訴人應予拆除並將該占用平台返還予全體區分所有權人確定在案；A、B建物經桃園市政府建築管理處拆除主要結構，尚有牆面及建築殘體未完全拆除及清運（原審卷第174頁），嗣被上訴人聲請強制執行而於113年4月16日將上開剩餘牆面及殘體拆除完畢，另C建物迄未拆除（原審卷第156頁），被上訴人亦未聲請強制執行；茂榮大廈坐落於系爭土地，屬城市地方土地，位於桃園市○○區之市區中心，周邊商家、百貨公司、住宅林立，交通便利、生活機能良好等情，有GOOGLE街景圖可稽；及被上訴人曾以102年區分所有權人會議決議內容，自102年8月至110年12月止以管理費名義，向上訴人收取系爭費用53萬400元等事實，為兩造所不爭執（見本院卷第97至98、184、191頁），堪信為真正。

四、被上訴人主張上訴人應返還被上訴人197萬7,378元本息，暨自111年9月27日起至拆除系爭建物返還占用平台之日止，按月給付2萬9,443元乙節，為上訴人以前開情詞所否認。經查：

（一）被上訴人以上訴人為被告提起本件訴訟，並未違反民法第148條誠實信用原則。

1、按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力；對於為他人而為原告或被告者之確定判決，對於該他人亦有效力，民事訴訟法第400條第1項、第401條第2項分別定有明文。是為訴訟標的之法律關係，於確定

之終局判決中已經裁判者，就該法律關係即有既判力，當事人雖僅於新訴訟用作攻擊防禦方法，法院亦不得為反於該既判力之裁判。兩造不爭執系爭平台屬大廈全體區分所有權人所共有，系爭建物占用系爭平台面積為454平方公尺，業經被上訴人訴請附表一「另案訴訟事件」判命上訴人應予拆除並將該占用平台返還予全體區分所有權人確定在案（見上三所示），可知系爭建物無權占有系爭平台，上訴人為該建物之事實上處分權人，負有拆除及返還該占用平台之義務，業經如附表一「另案訴訟事件」認定屬實。而上訴人所稱：依102年6月22日、103年6月22日之區分所有權人會議，已同意伊占有使用該樓頂平台乙節，係發生在另案訴訟事件事實審最後言詞辯論前，為上開確定判決既判力所遮斷，上訴人不得為與另案訴訟事件確定判決相反之主張，本院亦不得為相反意旨之裁判，故上訴人辯以：102、103年區分所有權人會議中已同意伊使用系爭平台，嗣被上訴人提起本件訴訟請求伊返還不當得利，有違民法第148條之誠實信用原則云云，並不足採。

２、參諸附表一「另案訴訟事件」欄位所示之本院109年度上字第785號判決以：觀諸上開（即108年5月18日）區權會議紀錄，雖有決議通過臨時動議議案二：「違建及增建戶如簽署都更同意書，並願意按都更及相關法規配合者，管委會將不提出法律告訴」之記載。然該會議紀錄同時亦有通過議題討論議案二：「對於社區13及14樓違建戶由管委會透過訴訟，主張違建侵權，要求拆屋返還，並請求佔有人返還佔有期間的不當得利進行討論」之記載。而當時兩造已在原審訴訟中，衡情該次區權會已經通過對上訴人提出訴訟，自無同時又通過如上訴人同意都更，即不對其提出訴訟之理。由是以觀，堪認被上訴人所稱：上開臨時動議議案二之決議，並非針對上訴人所為等語，應屬可採（見原審卷第86頁）；及本院111年度上易字第1042號判決認：該臨時動議議案二僅係針對管理委員會是否對違建

戶及增建戶提出法律告訴進行提案表決，並未變更議題討論提案二之內容，更非使區分所有權人就樓頂平臺是否同意由上訴人約定專用一事進行決議，自亦無從作為上訴人有權占用樓頂平臺之證明等內容（見原審卷第122頁），可知108年5月18日區分所有權人會議通過臨時動議議案二後，並無礙另案訴訟事件認定系爭建物係無權占有系爭平台，上訴人負有拆除及返還系爭平台義務之認定，則被上訴人以上訴人為被告提起本件訴訟，亦無違反民法第148條誠實信用原則可言。上訴人徒以：108年5月18日區分所有權人會議通過簽署都更同意書者，被上訴人將不提出告訴，伊已於110年1月29日簽立都更同意書，嗣被上訴人提起本件訴訟請求伊返還不當得利，應有違民法第148條之誠實信用原則云云，並非可採。

（二）被上訴人依民法第179條規定，得請求上訴人給付127萬164元及自111年9月27日起至清償日止，按週年利率5%之利息，暨自111年9月27日起至返還該占用平台之日止（惟就A、C建物部分，請求計算至113年4月16日為止），按月給付2萬1,169元。

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條定有明文。查系爭建物無權占有系爭平台面積為454平方公尺，上訴人為該建物之事實上處分權人，負有拆除及返還該占用平台之義務，既經附表一「另案訴訟事件」判命上訴人拆除系爭建物並將該占用平台返還予全體區分所有權人確定在案，則被上訴人據以主張上訴人係無法律上之原因而受有占用系爭平台之利益，而致茂榮大廈區分所有權人受有損害，堪可認定，其據以請求上訴人給付本件起訴前5年（即106年8月9日至111年8月8日，見原審卷第3頁收文收狀戳章），及自起訴狀繕本送達翌日即111年9月27日（見原審卷第48頁送達回證）起至返還占用平台之日止之相當於租金不當得利，於法自無不合。又上訴人未將占用平台返還全體區分所有權人前，

區分所有權人仍無從占有使用該部分平台，則上訴人應返還之不當得利，本應算至上訴人返還該占用平台之日止，此與上訴人有否拋棄對系爭建物之占有無涉，是上訴人辯以：伊於110年9月10日拋棄對A、B建物之占有，已非A、B建物之事實上處分權人，及於112年5月24日拋棄對C建物之占有，已非C建物之事實上處分權人，被上訴人不得請求伊返還至拆除系爭建物之日止之不當得利云云，自屬無據。。

2、無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。本院審酌占用頂樓平台所影響者，係區分所有權人對該頂樓空間之使用收益權能，因區分所有權人尚能使用其他各樓層，與占用全部平面土地而完全排除其他人使用而獨占全部土地使用收益之情形不同，而茂榮大廈坐落於系爭土地，屬城市地方土地，位於桃園市○○區之市區中心，周邊商家、百貨公司、住宅林立，交通便利、生活機能良好（見上三所示），及上訴人前以系爭建物遭訴外人中國開發股份有限公司無權占用而訴請返還不當得利，係以每月每坪166元計算等情（見本院卷第148頁之本院109年度上易字第769號判決第18至19頁所示），認上訴人占用系爭平台所受利益，以每月每坪166元計算為公允。是被上訴人以權利範圍92858/100000比例計算，請求上訴人給付起訴前5年（即106年8月9日至111年8月8日）之相當租金不當得利127萬164元（計算式：166元/坪X454平方公尺X0.3025X60月×92858/100000＝127萬164元，元以下四捨五入，下同），及自111年9月27日起算之法定遲延利息（民法第233條第1項參照），暨自111年9月27日起至返還該占用平台之日止（就A、C建物部分，被上訴人請求至113年4月16日為止，見本院卷第96頁），按月給付相當租金不當得利2萬1,169元（計算式：166元/坪X454平方公尺X0.3025X92858/100000＝2萬1,169元），即屬有據，逾此部分之請求，為無理由。

（三）上訴人不得依民法第179條規定請求被上訴人返還53萬400元，其所為之抵銷抗辯，尚屬無據。

１、民法第179條規定之不當得利，須當事人間財產損益變動，即一方所受財產上之利益，與他方財產上所生之損害，係由於無法律上之原因所致者，始能成立。倘受益人基於債權而取得利益，即屬有法律上之原因受利益，自不成立不當得利。

２、上訴人不爭執被上訴人曾以102年區分所有權人會議決議內容，自102年8月至110年12月止以管理費名義，向上訴人收取系爭費用53萬400元（見上三所示），足徵上訴人給付之系爭費用係基於上開決議而為，則被上訴人受領該款項，即有法律上之原因，不構成不當得利，上訴人自不得依民法第179條規定請求被上訴人返還系爭費用，則其據以與被上訴人本件請求伊返還不當得利之債務互為抵銷之抗辯，自屬無據。至本院109年度上字第785號判決認繳交管理費乃基於使用社區公共設施之代價（見原審卷第85頁），並未言明被上訴人受領系爭費用構成不當得利，尚無從援引為被上訴人構成不當得利之認定。

五、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付127萬164元及自111年9月27日起至清償日止，按週年利率5%之利息，暨自111年9月27日起至返還該占用平台之日止（惟就A、C建物部分，被上訴人請求計算至113年4月16日為止），按月給付2萬1,169元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨關此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄並改判如主文第2項所示。至上開應准許部分，原審判命上訴人如數給付，核無違誤。上訴意旨就此部分仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

六、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　22　　日

民事第二十二庭

審判長法　官　林政佑

法　官　黃珮禎

法　官　張嘉芬

正本係照原本作成。

鴻發國際開發有限公司如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　114　　年　　10　　月　　22　　日

書記官　江怡萱