臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第397號

上　訴　人　金石山莊社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　蔡延生

訴訟代理人　吳光明律師

被 上訴 人　張貽玉

　　張如萍

共　　同

訴訟代理人　林振煌律師

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113年11月8日臺灣臺北地方法院112年度重訴字第615號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於115年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

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、上訴人應給付被上訴人張貽玉新臺幣貳佰捌拾壹萬貳仟捌佰玖拾元、給付被上訴人張如萍新臺幣壹拾陸萬零捌佰壹拾捌元，及如附表三所示之利息。

四、被上訴人其餘追加之訴駁回。

五、第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用均由被上訴人負擔；追加之訴訴訟費用由被上訴人張貽玉負擔百分之六十七、被上訴人張如萍負擔百分之四，餘由上訴人負擔。

六、本判決主文第三項所命給付，於被上訴人張貽玉以新臺幣玖拾叁萬捌仟元、被上訴人張如萍以新臺幣伍萬肆仟元供擔保後，得假執行。但上訴人如分別以新臺幣貳佰捌拾壹萬貳仟捌佰玖拾元、壹拾陸萬零捌佰壹拾捌元，為被上訴人張貽玉、張如萍預供擔保，得免為假執行。

七其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。查被上訴人在原審依民法第179條規定，請求上訴人給付占用伊等分別所有之臺北市○○區○○段0○段00000○00000地號土地（下逕稱地號，合稱系爭土地）之相當於租金之不當得利。嗣於本院以其等父親張良生與金石山莊社區房地買受人就系爭土地成立之土地使用協議，及上訴人召集之第17屆區分所有權人會議（下稱區權會）會議紀錄討論提案案由三記載「社區積欠地價稅」，暨上訴人於民事補充上訴理由㈢狀中自承「住戶授權由管委會繳交地價稅」等情，併依土地使用協議、民法第229條第2項、第233條第1項、第179條、第182條第2項規定及債務承認，追加請求上訴人給付其等代支付系爭土地81年至114年之地價稅本息（見本院卷二第186、406頁），上訴人雖不同意追加，惟審酌上訴人抗辯因有土地使用協議法律關係，非無權占用系爭土地而不構成不當得利，被上訴人則主張土地使用協議內容包括金石山莊社區區分所有權人（下稱區權人）應負擔地價稅，兩者證據資料可相互援用，基礎事實同一，被上訴人所為訴之訴加，合於前開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊等父親張良生於民國00年00月00日將系爭土地及其他土地與訴外人林燈燦簽訂合建契約（下稱系爭合建契約），77年間由訴外人幸林建設股份有限公司（下稱幸林公司）概括繼受上開合建關係並興建金石山莊社區建案，惟依系爭合建契約第8條約定，凡未在該條所定期限內請照開工取得使用執照之未建地，張良生得解約請求結算。張良生已於83年12月14日就包括系爭土地在內之未建地解除合建

契約並催告結算，經本院89年度重上更一字第53號判決確定在案。詎幸林公司在無占用權源之情況下，仍在伊等所有系爭土地興建游泳池、球場並交付上訴人實際管理使用，已侵害伊等所有權，並獲有相當於租金之不當得利。爰依民法第179條規定，請求上訴人給付起訴前5年及自起訴日起至返還系爭土地之日止，按申報地價年息百分之5計算之相當於租金之不當得利（參附表一、二），其中起訴前5年之不當得利尚須加計法定遲延利息等語（原審判決被上訴人勝訴，上訴人不服提起上訴，未繫屬本院部分不予贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。被上訴人於本院審理中另為上開「壹、程序方面」所示訴之追加，追加聲明：㈠上訴人應再給付被上訴人張貽玉新臺幣(下同)953萬1,310元、再給付被上訴人張如萍54萬4,237元。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、上訴人則以：管委會僅是執行區權會決議及管理公共事務之機關，無法使用游泳池、球場等公共設施，本件實際使用設施之受益人為金石山莊住戶，被上訴人訴請伊給付，當事人不適格。又觀諸系爭合建契約第2、9條約定內容，足見張良生於出具土地使用同意書時，即知悉所提供土地除供建商幸林公司興建房屋外，亦將興建游泳池、兒童遊樂場等公共設施，而幸林公司當時銷售金石山莊房地之廣告傳單及與買受人簽訂之房屋買賣契約，均載明社區公共設施包括游泳池、網球場，土地買賣契約第7條更記載「公共設施用地產權由原土地所有人持有，社區住戶有永久使用權」。張良生曾將其分得之房地與建商分得房地合併銷售，出售之基本條件應無差異，足見張良生已自行或透過幸林公司與金石山莊社區房地買受人達成使用系爭土地之合意。況金石山莊因提供游泳池與球場等公共設施之誘因，導致房價高漲而使合建之建商與地主從中獲利，住戶使用該公共設施之權利，已反映於房價及公共設施分攤成本中，實已付出對價，自不構成不當得利。又金石山莊區權會並未同意由住戶分擔地價稅，而係決議擱置，且自97年以後部分地主不同意住戶使用游泳池及

球場，已將池水放乾、上鎖阻隔而無法使用，自不得再要求伊或住戶負擔地價稅。縱認應負擔地價稅，惟納稅義務人仍為被上訴人，被上訴人至多僅按期繳納後得向伊請求已付稅款，屬民法第126條規定之1年定期給付債權，逾5年部分已罹於時效等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決不利上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之請求均駁回。對於被上訴人所提追加之訴答辯聲明：㈠追加之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第385至387頁，並依判決格式增刪修改文句）：

㈠被上訴人父親張良生於00年00月00日與林燈燦訂立系爭合建契約，約定由張良生提供土地，由幸林公司興建金石山莊社區房屋。系爭合建契約約定及建材設備說明如下（見本院卷第71至87頁系爭合建契約）：

1. 第2條：甲方（張良生）提供臺北市○○區○○段○○段000至000、000至000、000至000、000至000、000至000等地號土地約4,700餘坪土地，由乙方（林燈燦）出資委由建築師負責設計規劃興建三層式雙併或獨棟式高級別墅，包括道路、排水、游泳池、兒童遊樂場等公共設施之整體社區興建。
2. 第8條：乙方應於簽約後3個月內請領建照，領得建照後，2個月內開工，開工後500晴雨天內取得使用執照，使用執照取得後2個月完工交屋。乙方保證如期完工，如無法如期完工或開工後無故停工2個月時，則甲方得解除契約，並沒收保證金及已施工地上物之一切設施等，乙方不得異議。
3. 建材設備說明關於「道路環境」：社區道路舖設A級柏油，空地種植花木，設備游泳池一處及兒童遊樂場、管理、守衛室等…。

㈡被上訴人張貽玉於60年10月14日以贈與為原因，登記為臺北市○○區○○段0○段000地號土地所有權人，該筆土地於77

年7月22日分割出同段637-1地號土地。被上訴人張如萍於60年10月14日以贈與為原因，登記為同段636地號土地所有權人，該筆土地於77年7月22日分割出同段636-2地號土地，上開2筆土地（即系爭土地）現為金石山莊之球場、游泳池公共設施，業由本院會同兩造履勘屬實，並囑請臺北市政府地政局土地開發總隊繪製鑑定圖在卷（見原審卷第17至19頁土地登記謄本、本院卷一第443至450頁勘驗程序筆錄、第459頁鑑定圖）。

㈢金石山莊建案於77年間取得77年建字第130至133號建照執照、78年取得78年雜字第3號污水處理場之雜項執照，於80年取得80年使字第95至98號使用執照。系爭土地不在上開建造執照及使用執照範圍內，此經本院調取建造執照及使用執照卷宗核閱無誤（見原審卷第77至80頁使用執照存根、第171頁建物套繪圖、第173至217頁執照圖說重點縮印、本院卷一第427至428、471至472頁臺北市政府都市發展局回函）。

㈣幸林公司與金石山莊建案買受人簽訂之房屋買賣契約約定之付款期限，其中第17期付款條件為「游泳池、網球場完成」。契約附件㈤施工建材說明記載公共設施包括「游泳池、網球場（本項社區住戶擁有永久使用權），各住戶應平均負擔清潔維護及地價稅等相關管理費」。土地買賣契約第7條特別約定「㈢公共設施用地產權由原土地所有人持有，社區住戶有永久使用權」（見原審卷第111、127頁房屋買賣契約及附件、第132頁土地買賣契約）。

㈤張良生前對幸林公司等人提起履行契約事件訴訟，請求依系爭合建契約結算找補，經原法院以84年度重訴字第538號判決，上訴後經本院以89年度重上更㈠字第53號判決確定。張良生於審理中之87年3月13日死亡，被上訴人為繼承人（見原審卷第249至266頁）。

㈥上訴人94年11月召開之第15屆區權會，報告事項第5項為「張貽玉女士要求金石社區支付歷年公設地價稅，總計304萬8,420元」，討論議題第2點記載「游泳池、網球場公設地

價稅案（僅山莊住戶投票）。決議B案通過，並交下屆管委會協商執行【B案：請管委會主委協商，僅先支付94年度及以後年度游泳池、網球場部分】」。上訴人於96年10月21日召開之第17屆區權會，討論事項記載「案由三：收取繳交地價稅之基金。說明：社區至96年止積欠張貽玉等地主地價稅約計190萬元，而地價稅基金目前結餘約96萬元。地主要求將積欠之地價稅一次付清。(a)地主張貽玉等送來94年10月26日之律師函影本，其律師表示幸林建設與本社區未依約將其提供給社區公共設施使用之用地辦理變更為免地價稅用地，致使其委託人至94年10月26日為止共繳納地價稅304萬8,420元…。決議：通過本案擱置」（分見原審卷第137至138、143頁區權會會議紀錄）。

㈦被上訴人於112年9月21日寄發存證信函予上訴人，催告上訴人10日內給付系爭土地81年至111年地價稅及利息，上訴人於翌日收受，並於原審以112年10月23日準備二狀繕本之送達，為終止土地使用協議之意思表示（見原審卷第223至227頁存證信函及掛號函件執據、第159頁準備二狀）。

四、被上訴人主張伊等為系爭土地所有權人，上訴人管理之金石山莊社區游泳池、球場無權占用系爭土地，應給付相當於租金之不當得利及地價稅等情。上訴人則以伊僅為執行區權會決議及管理公共事務之機關，當事人不適格；張良生與金石山莊社區房地買受人就系爭土地有土地使用協議，非無權占有，被上訴人未合法終止協議，不得請求不當得利；又區權會並未同意由住戶分擔地價稅，而係決議擱置，且住戶自97年以後未再使用游泳池及球場，自無庸負擔地價稅，縱認應負擔，就逾5年部分之請求已罹於時效等語，資為抗辯。茲就兩造爭點審斷如下：

㈠被上訴人對上訴人管委會為請求，當事人是否適格？

1.按依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管委會係由區分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，固無實體法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管委會之名義為交易者比比皆是。公寓大廈管理條例更於第38條第1項明文規定：「管理委員會有當事人能力」，明文承認管委會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於同條例賦與管委會就會議決議事項、管理維護事務此類紛爭有其固有之訴訟實施權。故管委會倘基於規約約定或區權會決議所為職務之執行致他人於損害，而應由區權人負賠償責任時，其本身縱非侵權行為責任之權利義務歸屬主體，亦應認被害人得基於程序選擇權，並依上開同條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，選擇非以區權人而以管委會為被告起訴請求，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（最高法院98年度台上字第790號判決意旨參照）。

2. 查金石山莊社區規約第6條規定：本社區為推行本公約，並執行社區公共事務之管理，特設立「管理委員會」（見本院卷二第77頁）。第11條則規定：管理委員會之服務範圍如下：㈠公共設施（包括警衛室、蓄水池、污水處理池、公共花圃、公共休閒設施……等）及其附屬設備之管理維護事宜（見本院卷二第79頁）。而系爭游泳池、球場位於金石山莊社區內，為社區之公共休閒設施（參不爭執事項㈡），上訴人亦自承對之有管理維護之責（見本院卷一第291至292頁）。金石山莊社區於本件起訴後112年及114年區權會會議中，上訴人均於會中報告本件訴訟進程，並曾於112年提案討論系爭土地地主張如萍、張貽玉追償社區占用土地興建游泳池之不當得利興訟，社區因應之道之議案（見本院卷二第101至111頁）；並就同一游泳池、球場占用臺北市政府管理之639、648地號市有土地，由上訴人出具切結書予臺北市政府表示未使用上開設施，並會同市政府人員現場勘查後，繳納95年9月1日至113年6月30日球場占用市有土地之補償金63

萬6,011元（見原審卷第285、375至376、383頁）；且上訴人於94年11月召開之第15屆區權人會議就被上訴人張貽玉要求支付歷年地價稅乙案決議通過先支付94年度及以後年度游泳池、網球場地價稅，並交下屆管委會協商執行（參不爭執事項㈥），足見上訴人基於規約執行社區公共事務之管理範圍，自當包括社區游泳池、球場占用系爭土地致被上訴人所受損害，且金石山莊社區區權會既決議授權管委會執行繳交地價稅事務，基於意定訴訟擔當，上訴人自為適格之當事人。

㈡被上訴人請求上訴人給付占用系爭土地相當於租金之不當得利，有無理由？

1.被上訴人主張占用系爭土地之游泳池未取得雜項執照、本非位於其等所有之系爭土地上，並提出建造執照及雜項執照圖說重點縮印為憑（見原審卷第173至217頁）。其中雜項執照僅有78年雜字第3號為污水處理場之設施（見原審卷第177至182頁），其規劃所在位置在619-9、654地號土地而非系爭土地，其餘77年建字第130至133號建照執照之基地均不在系爭土地上，為兩造所不爭執（參不爭執事項㈢）。被上訴人並以本院89年度重上字更㈠字第53號判決為據，主張系爭土地屬於幸林公司未在系爭合建契約約定期限內請照開工之未建地，業由其等父親張良生解除系爭土地之合建契約，訴請結算找補（參不爭執事項㈠2.㈤），金石山莊社區住戶自無權占用云云。惟查，系爭游泳池、球場於金石山莊社區房屋79年竣工、80年取得使照時已經存在，業據80年入住之上訴人法定代理人蔡延生於本院履勘時陳明在卷（見本院卷一第444頁）。證人即住戶黃明進於本院亦證述：我85年買臺北市○○區○○路0段000巷00弄00號房屋時，15號隔壁房子是住建商林燈燦，他有跟我講過球場、泳池的事，他說是他的公司蓋的，住戶有權利使用這些設施等語（見本院卷二第19頁）。上情核與系爭合建契約第2條及契約附件建材設備說明關於道路環境之記載均有「游泳池」（參不爭執事項㈠1.

3.），以及幸林公司與金石山莊社區房地買受人簽訂之房屋買賣契約，其第17期付款條件為「游泳池、網球場完成」、契約附件㈤施工建材說明，記載公共設施包括「游泳池、網球場（本項社區住戶擁有永久使用權），各住戶應平均負擔清潔維護及地價稅等相關管理費」，土地買賣契約第7條特別約定「公共設施用地產權由原土地所有人持有，社區住戶有永久使用權」等語相符（參不爭執事項㈣）。另參照比對地籍圖及金石山莊銷售型錄內之全區配置圖、本院履勘囑請臺北市政府地政局土地開發總隊測量繪製之鑑定圖，可知系爭游泳池、網球場、社區警衛亭、長椅位於系爭土地上（見原審卷第174頁、本院卷一第131、459頁），而張良生將其分得部分房地與建商分得者合併銷售，為被上訴人所不爭執（見本院卷二第383頁），是以上訴人抗辯同一社區銷售條件相同，張良生明知房地買賣契約或附件記載「游泳池、網球場（本項社區住戶擁有永久使用權）」之條件，同意提供系爭土地予幸林公司興建游泳池、球場等社區公共設施，應屬有據。

2.被上訴人雖否認上情，惟由上訴人召開之第15屆、第17屆區權會會議紀錄可知，上訴人張貽玉曾於94年間寄發律師函，並於94至96年間向上訴人請求給付其已支付之土地地價稅（參不爭執事項㈥）。另證人黃明進證述：地主張貽玉在105年12月28日與我們協調，只要將土地增值稅、積欠的地價稅繳了，願意將土地過戶給住戶等語，並提出以張貽玉具名之信函為憑（見本院卷二第21、29頁）。由該信函所載「依據地主與建商之合建房屋契約第9條：房屋結構體完成時辦理過戶土地合併及分割；領得使用執照時，各分得房屋基地辦理過戶手續。公共設施及其土地（路地不包括在內）歸社區公同共有，然而建商及住戶為省稅簽下土地買賣契約書第7條特別約定：㈢公共設施用地產權由原土地所有人持有，社區住戶有永久使用權，可知房屋完成時，建商並未履行與地主之合建契約」等語，核與卷附系爭合建契約、買賣契約

約定相符（見本院卷一第77頁、原審卷第132頁），堪認被上訴人父親張良生提供系爭土地予幸林公司興建游泳池、球場，原約定於社區房屋興建完成時，將系爭土地過戶予區權人共有，惟嗣後考量稅賦而未辦理，故被上訴人張貽玉多年來始僅催告請求給付地價稅，而未訴請拆除系爭游泳池、球場，張良生於00年0月00日死亡前所提起之本院89年度重上更㈠字第53號訴訟亦僅主張未建土地部分解約、已建土地部分請求幸林公司結算找補，而未訴請拆除系爭土地上之地上物。從而，被上訴人主張幸林公司未經同意擅自興建游泳池、球場並交由社區住戶無權占用系爭土地，難為可採。

3. 再查，幸林公司依系爭合建契約有權使用系爭土地，得於其上建造游泳池、球場，且此使用權不限於在建造期間始能無償使用，否則幸林公司所建游泳池、球場於建竣後即成為無權占有而須拆除，顯與合建契約之目的不符，是幸林公司依約將游泳池、球場建造完成後，仍有權占用系爭土地。另被上訴人雖於60年間即受贈為系爭土地所有權人（參不爭執事項㈡），惟其等彼時均未成年（見原審卷第17、19頁）而屬信託登記，張良生始為實際所有權人，此經本院89年度重上更㈠字第53號判決認定在卷（見原審卷第257頁），被上訴人既為張良生之繼承人，其等自應受系爭合建契約之拘束，而不得請求上訴人給付占用系爭土地相當於租金之不當得利。

4. 被上訴人另主張其等已於原審以準備二狀繕本之送達，向上訴人為終止土地使用協議之意思表示（參不爭執事項㈦，其內容詳下述爭點㈢），上訴人已無占有權源，應給付相當於租金之不當得利云云。惟收受終止協議之意思表示並非上訴人管委會基於規約約定或區權會決議之職務範疇，縱使上訴人訴訟代理人曾於114年度區權會報告此節（見本院卷二第167頁），亦難認此終止已生法律上效力，被上訴人以此為由請求上訴人給付相當於租金之不當得利，仍非有據。

㈢被上訴人追加請求其等代支付系爭土地81至114年之地價稅本息，應否准許？

1.被上訴人追加請求，程序上是否合法？有無權利濫用？

被上訴人於本院追加土地使用協議、民法第229條第2項、第233條第1項、第179條、第182條第2項規定及債務承認為請求權基礎，請求上訴人給付其等代支付系爭土地81年至114年之地價稅本息，基礎事實同一，合於規定，已如「壹、程序方面」之說明。又按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項固定有明文。惟若為自己之利益而行使，縱於他人之利益不無損害，然既非以損害他人為主要目的，即無上開規定之適用。查上訴人既以系爭土地使用協議為據，抗辯非無權占有，則被上訴人依協議內容請求給付代支付之地價稅，自屬行使合法之權利，非以損害上訴人為主要目的，上訴人為濫用權利之抗辯，顯不足採。

2.被上訴人追加請求代支付之地價稅本息，有無理由？

查金石山莊建案之土地買賣契約第7條特別約定「㈢公共設施用地產權由原土地所有人持有，社區住戶有永久使用權」、房屋買賣契約附件㈤約定「游泳池、網球場（本項社區住戶擁有永久使用權），各住戶應平均負擔清潔維護及地價稅等相關管理費」（參不爭執事項㈣）。上訴人於94年召開之第15屆區權會決議通過先支付94年度及以後年度游泳池、網球場地價稅；於96年召開之第17屆區權會討論收取繳交地價稅之基金議案，均為兩造所不爭執（參不爭執事項㈥）。經詢證人黃明進社區住戶當時想要繳地價稅之原因為何？其證述：建商在買賣契約有約定住戶有使用權，但每年要繳地價稅等語（見本院卷二第21頁），可知上訴人社區住戶雖有權使用系爭土地，惟應自行負擔地價稅，此情經由區權人簽署之房屋土地買賣契約、上開2次區權會決議，以及本件起訴後上訴人在112年、114年區權會報告本件訴訟進程時，上訴人主委表示前已支付79、80年地價稅、委任之訴訟

代理人亦報告被上訴人已終止兩造土地使用協議等情（見本院卷二第107、167頁），足徵社區住戶縱非原始房地買受人，亦明知或可得而知上開內容之土地使用協議存在，且授權管委會支付94年度以後之地價稅，社區區權人並受區權會決議之拘束。惟金石山莊區權人自81年起即未支付系爭土地之地價稅迄今，則被上訴人依系爭土地使用協議，民法第229條第2項、第233條第1項規定，請求上訴人給付其等代支付之地價稅本息，自屬有據。至於被上訴人依民法第179條、第182條第2項規定或債務承認為同一請求，則無庸再予審酌。

3.上訴人抗辯系爭土地非區權人共有共用部分，96年區權會已決議擱置繳納地價稅議案，且社區住戶自97年起未使用系爭游泳池、球場，而無庸負擔地價稅部分：

⑴查系爭土地雖非社區區權人共有土地，惟依前述，被上訴人與金石山莊區權人間有土地使用協議，區權人自應依協議內容負擔地價稅。又96年第17屆區權會討論「收取繳交地價稅之基金」議案時雖決議「通過本案擱置」，惟觀其內容係因有住戶表示「應先爭取將地目變更為公共設施用地，可使稅金降至最低。建議先找專家將所有細節釐清後再來討論下一步要怎麼做」，或表示「建議先釐清所有細節，本案應先擱置，並經在場多數區分所有權人附議」，此係為研議減少稅賦方案而擱置「收取繳交地價稅之基金」議案，並非否決推翻94年第15屆區權會決議通過支付94年度以後地價稅之議案，此由96年區權會同時決議將地價稅案委由專家（土地代書）代為處理，並經在場多數區權人附議通過（分見原審卷第138、144頁），益資佐證上訴人獲金石山莊區權會授權執行繳交94年以後之地價稅事實，並未改變。

⑵上訴人另抗辯游泳池、球場自97年起未開放使用，此並經證人即社區前總幹事蔡秋熔、住戶黃明進證述在卷(見本院卷一第444頁、卷二第20頁)。惟系爭游泳池、球場、社區警衛亭、長椅既屬社區公共設施，設置在系爭土地上並由幸林公

司移交事實上處分權予區權人交由上訴人管理維護，自屬社區公共設施占用被上訴人所有系爭土地，上訴人抗辯未占有使用，當非可採。又系爭游泳池、球場自97年起未開放使用係因另名地主張炎虎之子女後代認為住戶沒有游泳池、球場所在土地所有權，就沒有使用權，致有住戶不願意繳地價稅等上訴人社區之內部爭議，此經證人黃明進證述在卷（見本院卷二第20頁），核與被上訴人無涉，上訴人未提出被上訴人阻止使用系爭土地之任何事證，徒以社區內部爭議致未開放使用游泳池、球場為由，拒付被上訴人代為支付之地價稅，為無理由。

4.上訴人為5年短期時效抗辯，是否有據？

被上訴人係依系爭土地使用協議及民法第229條第1項、第233條第1項有關給付遲延規定為請求，且兩造不爭執並無地價稅繳納期限到期即應由上訴人支付予被上訴人之約定（見本院卷二第381頁），故時效自應適用15年之一般規定，因上訴人已為時效抗辯，故自115年3月12日被上訴人於本院追加請求地價稅之日起（見本院卷二第185至186頁）回溯15年，其等僅得請求上訴人給付100年至114年代支付之地價稅，分別為被上訴人張貽玉部分281萬2,890元、被上訴人張如萍部分16萬0,818元（參附表三）。又被上訴人於112年9月21日寄發存證信函予上訴人，催告上訴人10日內給付81年至111年代付之地價稅本息，上訴人於翌日收受（參不爭執事項㈦），故上開年度之遲延利息應自催告期滿翌日即112年10月3日起算，至於本件訴訟中到期之112年至114年地價稅，不在上開催告給付範圍，而應自追加暨答辯㈤狀繕本送達上訴人翌日即115年3月17日起計息（見本院卷二第222頁），被上訴人追加聲明請求之金額係自各年度分別起息（見本院卷二第189頁），逾上開得請求利息部分，不應准許。

五、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付附表一、二所示之相當於租金之不當得利本息，為無理由，不應准許。原審判命上訴人如數給付，並依聲請為准、免假

執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。自應由本院廢棄改判如主文第2項所示。被上訴人依系爭土地使用協議、民法第229條第2項、第233條第1項規定，追加請求上訴人給付被上訴人張貽玉281萬2,890元、給付被上訴人張如萍16萬0,818元，及如附表三所示利息，為有理由，應予准許，逾此範圍所為之請求，則屬無據，應予駁回。又本判決所命給付部分，兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰各酌定相當擔保金額准許之。至於被上訴人追加之訴敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

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。

七、據上論結，本件上訴為有理由，被上訴人追加之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第79條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　12　　日

民事第十九庭

審判長法　官　魏麗娟

法　官　林哲賢

法　官　吳靜怡

正本係照原本作成。

如不服本判決(被上訴人張如萍不得單獨上訴)，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　　115　　年　　8　　月　　13　　日

書記官　黃麗玲

附表一：起訴前5年之相當於租金之不當得利

㈠張貽玉部分

編號	占用期間	申報地價（元/㎡）	占用面積（㎡）	年息	不當得利（新臺幣）
1	107.6.1至107.12.31	25,800	927	5%	697,568
2	108.1.1至108.12.31	25,800	927	5%	1,195,830
3	109.1.1至109.12.31	25,500	927	5%	1,181,925
4	110.1.1至110.12.31	25,500	927	5%	1,181,925
5	111.1.1至111.12.31	25,900	927	5%	1,200,465
6	112.1.1至112.5.31	25,900	927	5%	500,194
				總計	5,957,907
計算式：申報地價×占用面積×5%×占用時間（元以下四捨五入）					

㈡張如萍部分

編號	占用期間	申報地價（元/㎡）	占用面積（㎡）	年息	不當得利（新臺幣）
1	107.6.1至107.12.31	25,800	53	5%	39,883
2	108.1.1至108.12.31	25,800	53	5%	68,370
3	109.1.1至109.12.31	25,500	53	5%	67,575
4	110.1.1至110.12.31	25,500	53	5%	67,575
5	111.1.1至111.12.31	25,900	53	5%	68,635
6	112.1.1至112.5.31	25,900	53	5%	28,598
				總計	340,636
計算式：申報地價×占用面積×5%×占用時間（元以下四捨五入）					

附表二：自起訴日起至返還系爭土地之日止「按月」之不當得利

編號	占用土地	申報地價（元/㎡）	占用面積（㎡）	每月不當得利（新臺幣）
1	張貽玉所有637-1地號土地	25,900	927	100,039
2	張如萍所有636-2地號土地	25,900	53	5,720
計算式：申報地價×占用面積×5%÷12月（元以下四捨五入）				

附表三：被上訴人代支付之地價稅(見本院卷二第163、199頁)

張貽玉			張如萍			
編號	年度	637-1地號土地地價稅(新臺幣)	編號	年度	636-2地號土地地價稅(新臺幣)	
1	114	200,973	1	114	11,490	
2	113	200,973	2	113	11,490	
3	112	192,074	3	112	10,981	
1-3小計		594,020	1-3小計		33,961	自115年3月17日起算按年息5%計算之利息
4	111	192,074	4	111	10,981	
5	110	189,108	5	110	10,812	
6	109	189,108	6	109	10,812	
7	108	191,333	7	108	10,939	
8	107	191,333	8	107	10,939	
9	106	204,682	9	106	11,702	
10	105	204,682	10	105	11,702	
11	104	171,310	11	104	9,794	
12	103	171,310	12	103	9,794	
13	102	171,310	13	102	9,794	
14	101	171,310	14	101	9,794	
15	100	171,310	15	100	9,794	
4-15小計		2,218,870	4-15小計		126,857	自112年10月3日起算按年息5%計算之利息
1-15合計		2,812,890	1-15合計		160,818	