

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第48號

上訴人 聯邦國際租賃股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 謝政助

0000000000000000

訴訟代理人 賴盛星律師

複代理人 劉淑琴律師

被上訴人 華新住宅大樓管理委員會

0000000000000000

法定代理人 章立欣

訴訟代理人 黃盈舜律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國113年7月26日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第750號第一審判決提起上訴，本院於114年10月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於(一)主文第三項命上訴人給付逾新臺幣147萬1120元本息部分；(二)主文第四項命上訴人給付逾新臺幣181萬3000元部分，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

二、上開廢棄(一)(二)部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、其餘上訴駁回。

四、第一（除確定部分外）、二審訴訟費用由被上訴人負擔82%，餘由上訴人負擔。

五、原判決主文第八項、第九項命准假執行之供擔保金額依序變更為新臺幣49萬1000元、新臺幣60萬5000元，免為假執行之供擔保金額依序變更為新臺幣147萬1120元、新臺幣181萬3000元。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）為華新大樓全體區分所有權人（下稱區

01 權人)共有，該土地上有社區中庭(下稱系爭中庭)，伊為  
02 同大樓後棟區權人(下稱後棟區權人)成立之管理委員會  
03 (下稱管委會)，與同大樓前棟區權人成立之華新大樓管理  
04 委員會(下稱前棟管委會)共同管理系爭中庭。上訴人自10  
05 0年間起分別向伊及前棟管委會承租系爭中庭作為商場使  
06 用，嗣租約屆期，再與伊簽訂協議書(下稱系爭協議書)，  
07 約定自105年8月1日起至110年7月31日止，以每月租金新臺  
08 幣(下同)33萬元承租系爭中庭(下稱系爭租約)。詎上訴  
09 人於租期屆滿前之107年6月間發函通知伊自同年7月31日起  
10 終止系爭租約(下稱系爭信函)，惟仍繼續占有系爭中庭，  
11 上訴人終止租約不合法，應給付伊自同年8月起至租期屆滿  
12 時共36個月之租金計1188萬元，倘本院認上訴人終止租約合  
13 法，其亦受有相當於上開金額之不當得利。又上訴人於租期  
14 屆滿後仍無權占有系爭中庭迄至其交付原判決主文第1項所  
15 示鐵捲門出入口遙控器(下稱系爭遙控器)之日即113年8月  
16 12日止，其每月受有相當於租金之不當得利20萬元。爰依系  
17 爭協議書、民法第179條規定，請求上訴人給付1308萬元  
18 (即1188萬元加計110年8月至111年1月共6個月之不當得利1  
19 20萬元)，及自聲請調解暨起訴狀繕本送達翌日即111年3月  
20 5日起算之法定遲延利息，及自同日起至113年8月12日止，  
21 按月給付20萬元(未繫屬本院部分不予贅述)。原審就此判  
22 決被上訴人勝訴，上訴人不服，提起上訴。答辯聲明：上訴  
23 駁回。

24 二、上訴人抗辯：因系爭中庭遭主管機關發函禁止作為商場使  
25 用，伊遂以系爭信函表明自107年7月31日終止系爭租約，此  
26 後被上訴人未依往例開立請款單向伊請求租金，且迄至110  
27 年2月始致函伊，稱依後棟區權人會議決議自同年1月起向伊  
28 收取系爭中庭使用費每月20萬元，足認被上訴人已默示同意  
29 伊終止系爭租約。又伊於107年7月31日擬將系爭中庭點交於  
30 被上訴人及前棟管委會，惟被上訴人以其與前棟管委會之意  
31 見不一致，拒絕收回，前棟管委會則委託伊代為管理該中

01 庭，惟伊自斯時起未再使用該中庭，僅於109年10月12日  
02 後，因伊於同大樓前棟區分所有建物設置租車營業場所，向  
03 伊接洽租車、還車之客戶會將車輛暫停於該中庭，惟此係伊  
04 基於系爭土地共有人之合法使用行為，非不當得利。又伊於  
05 系爭租約終止後，為被上訴人無因管理系爭中庭，對其所負  
06 義務應以所得利益為限。系爭中庭僅能停車使用，以鄰近停  
07 車位租金行情每月不超過6000元，該中庭共設置14個車位，  
08 後棟區權人就系爭土地之所有權比例為37%，縱認伊受有不  
09 當得利，每月亦不超過3萬6000元，被上訴人請求數額顯屬  
10 過高。上訴聲明：(一)原判決主文第三、四項命伊給付部分廢  
11 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲  
12 請均駁回。

13 三、兩造不爭執事實（本院卷第153至155頁）：

14 (一)被上訴人係由華新大樓後棟（臺北市○○○路○段000巷0弄  
15 0號、0號之1、0號、0號之1、00號、00號之1及同段000巷0  
16 號之1）之區權人成立，同大樓前棟（同上段000巷0號、000  
17 號、000號）之區權人則成立前棟管委會。前、後棟間坐落  
18 系爭土地之系爭中庭為前棟、後棟區權人共有（原審卷二第  
19 5至321頁），由前棟管委會、被上訴人共同管理。

20 (二)上訴人為華新大樓前棟、後棟一樓之區權人，於100年間分  
21 別與前棟管委會、被上訴人簽訂協議書，向其等承租系爭中  
22 庭作為000商場使用，屆期後，上訴人再與被上訴人簽訂系  
23 爭協議書，約定自105年8月1日起至110年7月31日止，以每  
24 月租金33萬元承租系爭中庭（111年度北司調字第277號卷第  
25 15至19頁，下稱原審調字卷）。嗣上訴人於107年6月15日以  
26 系爭信函通知被上訴人，因其區分所有建物之承租人香港商  
27 衣念服裝有限公司台灣分公司營業之需而向被上訴人承租系  
28 爭中庭，惟該公司將於同年7月30日結束營業，故自同年7月3  
29 1日起終止系爭租約，請被上訴人於該日派員至系爭中庭點  
30 交（原審調字卷第85頁）。被上訴人之前均開立請款單請上  
31 訴人按月給付租金，但自同年8月起即未向上訴人收取租

01 金，迄至110年2月22日始發函表示依110年臨時區權人會議  
02 決議向上訴人收取中庭使用費每月20萬元，並追溯自同年1  
03 月訖，上訴人如有異意於同年3月15日前提出，若無將於同  
04 年3月開立管理費收據，收取同年1至3月之中庭管理費合計6  
05 0萬元（原審調字卷第33頁）。

06 (三)上訴人於系爭中庭之出入口自費設置鐵捲門，並以系爭遙控  
07 器控制開關，中庭另端位處華新大樓與鄰棟大樓間，出口大  
08 小不及一個停車位寬度，無法開車進入（原審卷一第351、3  
09 67頁下方照片）。上訴人於107年7月31日後仍持有系爭遙控  
10 器，迄至原審判決後，方依原判決主文第一項履行，於113  
11 年8月12日交付系爭遙控器於被上訴人（本院卷第53頁）。

12 (四)華新大樓於66年間經核發使用執照，依使用執照一樓平面圖  
13 說，系爭中庭設置14個汽車停車位（編號31至44，原審卷一  
14 第347至351、449頁），前棟管委會與被上訴人未就系爭中  
15 庭約定各自管理範圍（本院卷第101頁）。據前棟管委會函  
16 示，系爭中庭14個車位，依區權比，前棟管委會占63%、被  
17 上訴人占37%，上訴人發系爭信函後，前棟管委會於107年7  
18 月31日由總幹事代表到場點交，並與被上訴人協議該中庭管  
19 理事宜，惟未達成共識，故請上訴人暫代管理（本院卷第11  
20 1頁）。

21 (五)系爭中庭14個車位前供商場使用，違反建築法規定，經臺北  
22 市政府都市發展局先後以104年11月17日、106年11月17日函  
23 上訴人各處罰鍰30萬元（原審調字卷第87至89頁）。

24 (六)上訴人使用系爭中庭位置、面積如原審卷二第323至325頁之  
25 複丈成果圖所示（下稱原判決附圖）。

26 (七)系爭土地歷年公告現值、公告地價如原審卷一第387頁所  
27 示。

#### 28 四、本院之判斷：

29 (一)按管委會有當事人能力。共用部分之管理、維護，由管委會  
30 為之，公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第38條第1項、  
31 第10條第2項前段定有明文。又依管理條例設置之管委會雖

01 非區權人，然在其職務範圍內，本於管理權就公寓大廈共用  
02 部分遭無權占用所生之私法上爭議，依規約約定或區權人會  
03 議決議，或基於權利義務主體即公寓大廈區權人之授權，自  
04 有訴訟實施權，本於任意訴訟擔當法理，對他人提出訴訟，  
05 使判決效果直接歸屬於區權人（最高法院109年度台上字第9  
06 03號、第2087號判決參照）。查後棟區權人以歷次區權人會  
07 議決議向上訴人收回系爭中庭使用權、收使用費、費用金額  
08 由被上訴人訂定，並授權管委會起訴等（原審卷一第289至3  
09 01頁），是被上訴人提起本件訴訟，自有當事人適格。

10 (二)被上訴人依系爭協議書約定，請求上訴人給付自107年8月起  
11 至系爭租約租期屆滿之租金部分：

12 按依民法第153條規定觀之，意思表示之方式，有明示與默  
13 示之分，所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他  
14 情事，足以間接推知其效果意思者而言。被上訴人固主張上  
15 訴人應依系爭協議書給付租金，惟上訴人抗辯被上訴人已默  
16 示同意伊終止系爭租約等語。經查，系爭中庭依使用執照圖  
17 說設置14個汽車停車位（兩造不爭執事實(四)），依建築法第  
18 73條第2項規定，僅得依核定用途使用，惟被上訴人自100年  
19 起將系爭中庭出租予上訴人作商場使用，已非合法，上訴人  
20 亦屢遭主管機關處以罰鍰（兩造不爭執事實(五)），被上訴人  
21 非不知悉；嗣上訴人以系爭信函表明因其承租人衣念公司營  
22 業之需而承租系爭中庭，惟該公司將結束營業，故自107年7  
23 月31日起終止系爭租約（兩造不爭執事實(二)），被上訴人就  
24 系爭信函除未以任何函文或經管委會、區權人會議決議表示  
25 反對外，此後即未依往例開立請款單請上訴人按月繳納租  
26 金，且迄至系爭租約原定租期尚未屆滿前之110年2月，方致  
27 函上訴人表示依110年臨時區權人會議決議自同年1月起向上  
28 訴人收取中庭使用費每月20萬元（兩造不爭執事實(二)），而  
29 非依系爭協議書向上訴人收取原訂租金每月33萬元，足見被  
30 上訴人已無受系爭協議書拘束之意，可認其係以默示之意思  
31 表示同意上訴人終止系爭租約。系爭租約既經兩造合意終

01 止，被上訴人依系爭協議書請求上訴人給付自107年8月起算  
02 之租金，即屬無據。

03 (三)被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還自107年8月  
04 起至113年8月12日止，受有相當於租金之不當得利部分：

05 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  
06 益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第17  
07 9條、第181條但書分別定有明文。上訴人遲至113年8月12日  
08 方交付系爭遙控器於被上訴人乙節，為兩造所不爭（兩造不  
09 爭執事實(三)），上訴人固否認其自107年8月起至113年8月12  
10 日止受有不當得利，辯稱伊未再使用系爭中庭，僅有伊之租  
11 車客戶會暫停車輛於中庭，此為伊基於系爭土地共有人之合  
12 法使用行為，且伊為被上訴人無因管理云云。惟查，系爭中  
13 庭之出入口設有鐵捲門，端賴系爭遙控器控制開關，而中庭  
14 另端位處華新大樓與鄰棟大樓間，出口大小不及一個停車位  
15 寬度，無法開車進入（兩造不爭執事實(三)），可見上訴人就  
16 系爭中庭可支配使用且排除他人含系爭土地其餘共有人之干  
17 涉，具事實上之管領力，依民法第940條規定，自為占有  
18 人。又系爭租約經兩造合意終止後，上訴人已無占有系爭中  
19 庭之法律上原因，惟仍占有系爭中庭，受有相當於租金之利  
20 益，對被上訴人自應成立不當得利，且該等利益依性質不能  
21 返還，被上訴人自得請求上訴人償還相當於租金之價額。又  
22 無因管理須有為他人管理之意思，上訴人僅單純未將系爭遙  
23 控器返還被上訴人，並為圖自己之利益將系爭中庭供其客戶  
24 停車專用，難認有為被上訴人管理之意，與無因管理之要件  
25 不符，上訴人前開抗辯，均無足取。

26 2. 又無權占有他人之土地，可獲得相當於租金之利益，而租金  
27 為使用土地之對價，土地租金之高低取決於土地之法定用  
28 途、位置條件、周邊交通及生活機能、使用目的、市場供需  
29 等情況，是無權占有他人之土地所獲利益，自應衡酌上開因  
30 素定之。本院審酌系爭中庭之法定用途僅得供停車使用，系  
31 爭土地位於臺北市○○○路○段之精華地段，商業繁榮，交

01 通便利，且鄰近捷運忠孝敦化站、百貨公司（本院卷第213  
02 頁），往來人口頻繁，對停車位之需求度較高，而系爭土地  
03 自107年至111年之公告現值每平方公尺約為92萬9000餘元至  
04 93萬9000餘元，自112年起則躍升至97萬餘元（原審卷一第3  
05 87頁）；鄰近捷運忠孝敦化站之地下樓層平面車位自107年9  
06 月至109年間之月租多位於5000元至6500元間（原審卷一第4  
07 09至426頁），110年至111年之月租多位於6000元至8000元  
08 間（原審卷一第427至436頁），112年起之月租多位於7500  
09 元至8400元間（原審卷一第437至442、444頁），有逐年上  
10 漲趨勢，以系爭中庭之停車位均位於一樓，相較於地下停車  
11 位之便利性更高，且上訴人自109年10月12日起（原審調字  
12 卷第91頁），即以系爭中庭供其租車客戶停車專用，而便利  
13 其營業之需，本院綜核前情，認為上訴人自107年8月至109  
14 年9月、109年10月至111年12月、112年1月至113年8月，每  
15 月受有相當於各個停車位租金之不當得利依序為6000元、80  
16 00元、9000元，以系爭中庭共14個停車位、後棟區權人所有  
17 權比例為37%（兩造不爭執事實(四)）計算，上訴人自107年8  
18 月起至111年1月，共42個月所受不當得利共為147萬1120元  
19 （如附表編號1、2所示）。又民間常情租停車位最短租期為  
20 一個月（原審卷第407、408、416、422頁），未滿者仍以一  
21 個月計算租金，據此，上訴人自聲請調解暨起訴狀繕本送達  
22 翌日即111年3月5日（原審卷第74頁）起至113年8月12日  
23 止，共30個月所受不當得利計為181萬3000元（如附表編號3  
24 所示）。

- 25 3. 被上訴人固主張本件應參酌系爭協議書約定之租金數額、上  
26 訴人以系爭中庭作為商業使用之經濟價值，以系爭土地申報  
27 地價年息10%計算上訴人每月所受不當得利數額已逾33萬  
28 元，伊請求每月20萬元為合理云云。惟兩造不爭執系爭協議  
29 書約定月租高達33萬元係因系爭中庭供作商場使用（本院卷  
30 第104頁），而上訴人無權占有期間已無此情事，自無須參  
31 酌上開約定之租金數額。又上訴人以系爭中庭供其租車客戶

01 停用，而有利於其營業乙節，業經本院參酌如前，惟其使用  
02 方式仍為法定之停車用途，與商業使用有別，是被上訴人主  
03 張應參酌土地法第105條準用第97條第1項關於租用基地建築  
04 房屋之租金規定，以系爭土地申報總價年息10%計算上訴人  
05 所受不當得利云云，亦不足採。

06 4. 基上，被上訴人請求上訴人給付自107年8月至111年1月之不  
07 當得利147萬1120元，及自111年3月5日至113年8月12日之不  
08 當得利181萬3000元，為有理由，逾此範圍之請求，則非正  
09 當。

10 五、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付  
11 147萬1120元，及自111年3月5日起算之法定遲延利息，暨18  
12 1萬3000元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無  
13 理由，應予駁回。原審就超過上開應予准許部分，為上訴人  
14 敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，  
15 求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項  
16 所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並  
17 無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢  
18 棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又原判決主文第三項、  
19 第四項所命給付金額，既有部分廢棄改判，則該判決主文第  
20 八項、第九項准、免假執行宣告所定擔保金額自應變更，爰  
21 分別酌定准、免假執行之供擔保金額如主文第五項所示。

22 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  
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
24 逐一論列，附此敘明。

25 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如  
26 主文。

27 中 華 民 國 114 年 10 月 29 日

28 民事第一庭

29 審判長法官 蔡和憲

30 法官 林晏如

31 法官 曾明玉

## 01 附表

02

編號	期間	A： 受有相當於各 個停車位租金 之不當得利	B： 14個停車位、依區權比3 7%計算之不當得利
1	107年8月至109 年9月，共26個 月	6000元	$6000 \text{元} \times 14 \times 37\% \times 26 = 80$ 萬8080元
2	109年10月至111 年1月，共16個 月	8000元	$8000 \text{元} \times 14 \times 37\% \times 16 = 66$ 萬3040元
合計：147萬1120元			
3	111年3月5日至1 13年8月	111年3月至同 年12月，共10 個月：8000 元。 112年1月至11 3年8月，共20 個月：9000元	$(8000 \text{元} \times 14 \times 37\% \times 10)$ $+ (9000 \text{元} \times 14 \times 37\% \times 3$ $0) = 181$ 萬3000元

03 正本係照原本作成。

04 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  
05 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  
06 （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  
07 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  
08 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  
09 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  
10 者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中華民國 114 年 11 月 5 日

