最高法院民事判決

114年度台再字第7號

再 審原 告　洪雪卿

訴訟代理人　許英傑律師

　　吳漢蛙律師

　　邱俊富律師

再 審被 告　楓丹白露社區管理委員會

法定代理人　蘇錫津

上列當事人間請求返還不當得利等事件，再審原告對於中華民國113年9月4日本院判決（113年度台上字第1117號），及112年1月24日臺灣高等法院第二審更審判決（109年度重上更一字第36號），提起再審之訴，本院判決如下：

主　文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

理　由

□本件再審原告主張本院113年度台上字第1117號判決（下稱原確定判決），維持臺灣高等法院109年度重上更一字第36號判決關於本訴駁回伊請求再審被告給付（除命給付6萬152元部分已確定外）之訴及追加之訴、反訴命伊給付之訴（下稱原第二審判決），有民事訴訟法第496條第1項第1款之再審事由，對之提起再審之訴，係以：伊前手王閣嘩、余睿信（下稱王閣嘩2人）已向再審被告表明以系爭水電設備占用系爭建物應給付租金，另案（臺灣新北地方法院96年度訴字第1930號）判決亦認定再審被告就該占用構成不當得利，其無權占用乙事為社區住戶所週知，無長期在各區分所有權人間形成系爭建物無償供系爭水電設備使用之公示性，且伊因法院拍賣取得系爭建物後，再審被告於執行程序中表示願給付租金，兩造已有按月給付相當租金不當得利合意，無允無償占用系爭建物之默示合意存在，原確定判決遽以債權物權化法理，破壞兩造自主決定契

約內容之權利，有民事訴訟法第496條第1項第1款適用法規顯有錯誤等情，為其論據。

□惟按民事訴訟法第496條第1項第1款所謂適用法規顯有錯誤，係指確定判決所適用之法規顯然不合於法律規定，或與大法官解釋或憲法法庭裁判顯有違反，或消極的不適用法規顯然影響裁判者而言，並不包括認定事實不當及在學說上諸說併存致發生法律上見解歧異等情形在內。且第三審為法律審，其所為判決，以第二審判決所確定之事實為基礎，故上開規定所謂適用法規顯有錯誤，對第三審判決而言，應以該判決依據第二審判決所確定之事實而為之法律上判斷，有適用法規顯有錯誤情形為限。本件原確定判決依原第二審判決本於採證認事及解釋契約之職權行使所論斷：再審被告另案對王閣嘩2人請求給付管理費，雖受敗訴判決，惟再審原告非該案當事人，亦未繼受王閣嘩2人不當得利債權，非該案既判力效力所及，亦無爭點效適用。訴外人中聯信託投資股份有限公司（下稱中聯公司）於民國72年間興建而原始取得系爭建物時，即在系爭建物內設置系爭水電設備，迄王閣嘩2人於94年間取得系爭建物所有權前，從未要求再審被告遷讓或支付對價，存有將系爭建物一部約定為共用之默示合意，再審原告為該社區區分所有權人，於投標買受之際對此知之甚詳，依誠信原則，應受該默示合意所拘束；又再審被告依序於103年2月21日拆除第一審判決附圖三編號B部分（會議室）隔間、107年8月10日清空編號C部分（儲藏室）、同年9月8日停止使用編號D部分（廁所），先後終止占用，再審原告未能證明其有繼續占用之事實，且系爭建物登記用途為防空避難室、機房，無供其他用途，其使用收益受限制，難歸咎再審被告；再系爭水電設備不在執行點交範圍，再審被告並未同意向再審原告承租，兩造未就此成立租賃契約，而再審原告既受默示合意約定共用之拘束，無從類推適用民法第425條之1規定。另系爭建物扣除系爭水電設備占用部分面積為471.7坪，依住戶規約第11條第1項及97年度區分所有權人會議決議，以每坪應納管理費新臺幣（下同）50元、建設基金10

元、購地基金20元及自來水費每戶160元計算，再審原告自102年2月至103年10月應繳費用合計80萬5896元。因認再審原告依民法第179條，及追加依民法第184條第1項前段、第421條、類推適用民法第425條之1規定，請求再審被告自102年2月1日起至返還占用部分之日止，按月給付7萬9123元（扣除命再審被告給付6萬152元部分）本息，為無理由，不應准許；再審被告依上開規約與決議，反訴請求再審原告給付80萬5896元本息，為有理由，應予准許。並闡釋債權契約原則上於特定人間有拘束力，惟揆之98年7月23日修正施行之民法第799條之1第4項規定之立法意旨，區分所有人間基於約定所生之權利義務，特定繼受人如明知或可得而知，為維護債權既有用益現狀，不受物權變動影響，同時平衡兼顧第三人對物權享有之利益，該規定非不得以之為法理予以適用，使再審原告受中聯公司與住戶間前開使用約定之拘束，而有對抗再審原告之效力，不得對再審被告行使不當得利返還請求權或侵權行為損害賠償請求權，因而駁回再審原告對原第二審判決之上訴，核無適用法規顯有錯誤之情事。再審論旨，指摘原確定判決及原第二審判決適用法規顯有錯誤，聲明廢棄，均非有理由。

□據上論結，本件再審之訴為無理由。依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　30　　日

最高法院民事第七庭

審判長法官　陳　靜　芬

法官　蔡　孟　珊

法官　藍　雅　清

法官　王　怡　雯

法官　高　榮　宏

本件正本證明與原本無異

書　記　官　林　沛　侯

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　7　　日