

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度消字第2號

原告 王明霞

訴訟代理人 張克西律師

被告 總瑩建設股份有限公司

法定代理人 張廖泓境

被告 楊碧玲

上二人共同

訴訟代理人 陳右昇

洪翰今律師

邱俊諺律師

被告 湯城世紀社區管理委員會

法定代理人 洪慶輝

訴訟代理人 丁立威

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國114年2月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告總瑩建設股份有限公司應於附圖所示編號6(1)範圍土地鋪設湯城世紀社區通行至桃園市中壢區中華路一段835巷62弄之道路。
- 二、被告楊碧玲應於附圖所示編號6(1)範圍土地鋪設湯城世紀社區通行至桃園市中壢區中華路一段835巷62弄之道路。
- 三、被告湯城世紀社區管理委員會應將附圖所示編號6(2)範圍土地上停車柵欄機械設備、車牌辨識機械設備、紅色立柱、黃色立柱等地上物拆除，並將該土地騰空返還予原告。
- 四、被告湯城世紀社區管理委員會應自民國112年5月17日起至返還上開土地之日止，按月給付新臺幣720元予原告。

- 01 五、被告湯城世紀社區管理委員會應容忍被告總瑩建設股份有限
02 公司或被告楊碧玲依第一、二項鋪設道路。
- 03 六、被告總瑩建設股份有限公司應給付原告新臺幣10萬元，及自
04 判決確定日起按週年利率百分之5計算之利息。
- 05 七、被告楊碧玲應給付原告新臺幣10萬元，及自判決確定日起按
06 週年利率百分之5計算之利息。
- 07 八、第一、二、六、七項，如被告總瑩建設股份有限公司、被告
08 楊碧玲其中一人為給付時，另一被告於其給付範圍內，免除
09 給付責任。
- 10 九、訴訟費用由被告總瑩建設股份有限公司負擔。

11 事實及理由

12 壹、程序方面

- 13 一、原告原起訴請求被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公
14 司）及被告楊碧玲拆除附圖所示編號6(2)範圍之地上物，嗣
15 於本件審理中，對總瑩公司及楊碧玲撤回該項請求，改對被
16 告湯城世紀社區管理委員會（下稱湯城管委會）追加該項請
17 求，並追加請求返還不當得利，湯城管委會當庭表示程序無
18 意見（本院卷二114頁），其餘被告就此部分訴之變更均未
19 異議而為本案之言詞辯論，自無不合，應予准許。
- 20 二、按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
21 責人或管理委員會為之，公寓大廈管理條例第10條第2項前
22 段定有明文。依該條例所設置之管理委員會，雖非區分所有
23 權人，然其本於管理權就公寓大廈共用部分所生之私法上爭
24 議，依同條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，均有訴訟
25 實施權。原告主張其就湯城世紀社區共用部分土地具有專用
26 權，列湯城管委會為被告，起訴請求將附圖所示編號6(2)範
27 圍土地之地上物拆除、將土地返還原告，並返還占用期間之
28 不當得利，程序亦無不當。
- 29 三、湯城管委會之法定代理人於本件審理中陸續變更為王家祥、
30 楊珮均、洪輝慶，分別經其等聲明承受訴訟（本院卷二198
31 頁、卷三45、295頁），均此敘明。

01 貳、實體方面

02 一、原告主張：原告於民國100年8月21日與總瑩公司、楊碧玲各
03 別簽訂透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋合約）、透
04 天土地預定買賣合約書（下稱系爭土地合約），購買湯城世
05 紀建案戊區編號G1房屋及所坐落基地之應有部分（下稱系爭
06 不動產），原告與總瑩公司並約定系爭不動產之屋前空地
07 （下稱系爭屋前空地，即附圖所示編號6(2)土地範圍）為原
08 告所專用，總瑩公司竟違約未將系爭屋前空地交付原告使
09 用，反設為社區出入口，交付湯城管委會，復未依其銷售廣
10 告、預售屋模型所示之買賣契約內容，於附圖所示編號6(1)
11 土地範圍鋪設社區聯外道路。原告因本件訴訟支付律師費新
12 臺幣（下同）10萬元，楊碧玲應依系爭土地合約賠償。系爭
13 房屋及土地合約具有契約聯立關係，楊碧玲就總瑩公司之上
14 開履約責任，總瑩公司就楊碧玲之律師費賠償責任，相互負
15 不真正連帶給付義務。又原告與總瑩公司關於系爭屋前空地
16 之約定，屬分管契約，湯城世紀社區應受拘束，該社區無權
17 占用系爭屋前空地，設置停車柵欄機械設備、車牌辨識機械
18 設備、紅色立柱、黃色立柱等地上物，侵害原告之專用權，
19 並受有不當得利。爰依消費者保護法第22條第2項、民法第2
20 27條規定、系爭土地合約第11條約定，請求總瑩公司、楊碧
21 玲鋪設社區聯外道路，並給付本件訴訟之律師費10萬元；另
22 依分管契約、民法第767條第1項前段、中段、第179條規
23 定，請求湯城管委會拆除系爭屋前空地之地上物、返還系爭
24 屋前空地、返還占用土地之不當得利，並容忍總瑩公司、楊
25 碧玲為前開鋪設道路行為等語。聲明：(一)被告總瑩公司應於
26 附圖所示編號6(1)範圍土地鋪設湯城世紀社區通行至桃園市
27 中壢區中華路一段835巷62弄之道路。(二)被告楊碧玲應於附
28 圖所示編號6(1)範圍土地鋪設湯城世紀社區通行至桃園市中
29 壢區中華路一段835巷62弄之道路。(三)被告湯城管委會應將
30 附圖所示編號6(2)範圍土地上停車柵欄機械設備、車牌辨識
31 機械設備、紅色立柱、黃色立柱等地上物拆除，並將該土地

01 騰空返還予原告。(四)被告湯城管委會應自112年5月15日書狀
02 繕本送達之翌日起至返還上開土地之日止，按月給付720元
03 予原告。(五)被告湯城世紀社區管理委員會應容忍被告總瑩建
04 設股份有限公司或被告楊碧玲依第(一)、(二)項聲明鋪設道路。
05 (六)被告總瑩公司應給付原告10萬元，及自判決確定日起按週
06 年利率百分之5計算之利息。(七)被告楊碧玲應給付原告10萬
07 元，及自判決確定日起按週年利率百分之5計算之利息。(八)
08 第(一)、(二)、(六)、(七)項聲明，如被告總瑩公司、被告楊碧玲其
09 中一人為給付時，另一被告於其給付範圍內，免除給付責
10 任。

11 二、被告總瑩公司、楊碧玲抗辯：系爭屋前空地雖經臺灣高等法
12 院112年度重上更一字第33號判決（下稱另案更審判決）認
13 定原告具有專用權，然該判決亦指出該部分契約義務未履行
14 且無法補正，故命總瑩公司、楊碧玲應依不完全給付規定賠
15 償原告之損失373,412元。原告自無從再請求湯城管委會拆
16 除地上物、返還土地，亦不得請求總瑩公司、楊碧玲另行鋪
17 設聯外道路等語。答辯聲明：原告之訴駁回。

18 三、被告湯城管委會抗辯：系爭屋前空地為社區巷道一部分，且
19 為消防及救護緊急使用通道，不應有約定專用問題。另案更
20 審判決就此約定專用問題業已命總瑩公司賠償原告，原告另
21 向被告管委會請求，為無理由等語。答辯聲明：原告之訴駁
22 回。

23 四、得心證之理由：

24 (一)原告與總瑩公司是否約定原告就系爭屋前空地具有專用權？
25 按所謂爭點效，乃法院於前訴訟之確定判決理由中，就訴訟
26 標的以外當事人主張之重要爭點，本於辯論結果而為判斷
27 者，除有顯然違背法令、新訴訟資料足以推翻原判斷、原判
28 斷顯失公平或前訴訟與本訴訟所得受之利益差異甚大等情形
29 外，應解為在同一當事人間、就與該重要爭點有關所提起之
30 本訴訟，法院及當事人對該重要爭點之法律關係，皆不得任
31 作相反之判斷或主張，以符民事訴訟上之誠信原則。又「爭

01 點效」之適用，固必須前後兩訴之訴訟當事人同一，始有適
02 用。惟前後二訴之當事人不同，如係因其中一訴為普通共同
03 訴訟（主觀的訴之合併）之故，則在前後二訴相同之當事人
04 間，仍可發生「爭點效」（最高法院99年度台上字第781號、
05 101年度台上字第994號裁判意旨參照）。原告就系爭屋前空
06 地是否具有專用權一節，業經原告與總瑩公司、楊碧玲於另
07 案列為重要爭點詳為辯論，經更審判決本於辯論結果判斷原
08 告具有專用權確定（本院卷三315至317頁），且無顯然違背
09 法令、新訴訟資料足以推翻原判斷、原判斷顯失公平或前訴
10 訟與本訴訟所得受之利益差異甚大等情形，原告與總瑩公
11 司、楊碧玲對此部分判斷發生爭點效亦有共識（本院卷三34
12 9頁），依上開說明，本院就此重要爭點自不應另為判斷，
13 原告主張其與總瑩公司約定其就系爭屋前空地具有專用權，
14 即屬可採。

15 (二)原告與總瑩公司間關於系爭屋前空地專用權之約定，湯城世
16 紀社區是否應受拘束？原告主張湯城管委會應拆除附圖所示
17 編號6(2)範圍之地上物，返還該部分土地，並請求湯城管委
18 會返還不當得利，是否有理由？

19 1. 按各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共
20 用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。
21 住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為
22 之。但另有約定者從其約定。公寓大廈管理條例第9條第1
23 項、第2項定有明文。公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分
24 別約定，該公寓大廈之共用部分由特定共有人使用者，除別
25 有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約，區分所有權
26 人應受該約定之拘束（最高法院108年度台上字第445號裁判
27 意旨參照）。查，湯城世紀社區管理規約第2條約定：「…
28 三、本公寓大廈法定空間（即開放空間）、樓頂平臺為共用
29 部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所
30 有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分暫依據總瑩建
31 設股份有限公司之房屋買賣契約書已有約定時，從其約

01 定。」（另案臺灣高等法院107年度重上字第284號卷三469
02 頁），再依系爭土地合約所附湯城世紀土地暨空地使用分管
03 同意書第6條約定：「邊間或屋後毗鄰之空地為邊間或直接
04 毗鄰使用管理權，交屋後不得增改建。」（本院卷一89
05 頁），足見原告對於系爭屋前空地之專用權已表彰於社區規
06 約，湯城管委會並於本院當庭表示湯城世紀社區繼受原告與
07 總瑩公司間之分管契約（本院卷三349頁），原告自得以此
08 分管契約對湯城世紀社區主張權利。

09 2. 系爭屋前空地現有由湯城管委會管理之停車柵欄機械設備、
10 車牌辨識機械設備、紅色立柱、黃色立柱等地上物，為本院
11 會同兩造於現場勘驗明確（本院卷一303頁），並據中壢地
12 政事務所測繪複丈成果圖（即附圖）在卷可稽（本院卷一33
13 3頁），原告基於系爭屋前空地之專用權，請求湯城管委會
14 拆除上開地上物，返還該部分土地，自屬有據。又按無法律
15 上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法
16 第179條定有明文。湯城世紀社區無權占用附圖所示編號6(2)
17 範圍土地受有利益，顯致原告受有不能正常使用之損害，而
18 湯城管委會對於每月以720元計算不當得利並無意見（本院
19 卷三349頁），則原告請求湯城管委會返還自收受原告112年
20 5月15日書狀繕本翌日（即112年5月17日，該書狀送達湯城
21 管委會之日期經合意為112年5月16日，本院卷三348頁）起
22 至返還土地之日止占用之不當得利，按月給付720元，亦屬
23 有理。至於另案更審判決命總瑩公司、楊碧玲依不完全給付
24 規定賠償原告屋前專用權損害一節，核與本院認定湯城世紀
25 社區應受分管契約拘束，返還該專用土地及本件起訴後之不
26 當得利，核屬二事，且總瑩公司迄未依判決賠償，湯城管委
27 會執此抗辯，尚屬誤會。又系爭屋前空地返還原告後，總瑩
28 公司應於附圖所示編號6(1)範圍鋪設聯外道路（詳如後
29 述），應無妨礙消防或社區進出安全之虞，亦此敘明。

30 (三)原告請求總瑩公司依其銷售廣告、預售屋模型、社區規劃圖
31 說所示之買賣契約內容，於附圖所示編號6(1)土地範圍鋪設

01 社區聯外道路，是否有理？原告請求湯城管委會容忍總瑩
02 公司鋪設道路是否有據？

03 1. 按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義
04 務不得低於廣告之內容。企業經營者之商品或服務廣告內
05 容，於契約成立後，應確實履行。消費者保護法第22條規定
06 甚詳。原告主張總瑩公司於銷售廣告、預售屋模型、社區規
07 劃圖說表示社區聯外道路應鋪設於附圖所示6(1)土地範圍
08 (而非系爭屋前空地)，有各該廣告、模型照片、圖說為證
09 (見本院卷一93至105、263至267頁)，且為總瑩公司所不
10 爭執形式真正(本院卷三139、140頁)，並經兩造於現場確
11 認道路位置，由中壢地政事務所測繪複丈成果圖(即附圖)
12 (本院卷一313頁)，又此社區聯外道路之設計與原告具有
13 系爭屋前專用權之事實可以相互配合，原告主張總瑩公司
14 以上開廣告、模型、圖說承諾於附圖所示編號6(1)範圍鋪設聯
15 外道路，自堪採信。

16 2. 總瑩公司雖抗辯土地及公設已交付湯城世紀社區，無從補正
17 云云。惟按買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的
18 物之義務，民法第367條定有明文，湯城世紀社區對於總瑩
19 公司依系爭房屋、土地合約交付買賣契約標的物，具有受領
20 義務，而鋪設上開社區聯外道路既屬總瑩公司買賣契約義務
21 之一環，社區自有義務受領；又附圖所示編號6(1)範圍土
22 地，原遭其他訴外建物占用其一角，有現場照片(本院卷一
23 313頁)及附圖虛線標示可稽，該部分建物業據原告以本院1
24 12年度訴字第2140號事件訴請拆屋還地，並經對造自行拆
25 除，有該案被告答辯狀可參(本院卷三355至375頁)，則總
26 瑩公司並無不能依約鋪設聯外道路之主、客觀因素，其抗辯
27 不能補正，尚無可採。原告請求總瑩公司依約鋪設道路，自
28 無不合；原告請求湯城管委會容忍總瑩公司鋪設道路，亦屬
29 有據。

30 (四)楊碧玲是否應與總瑩公司就上開履約義務負不真正連帶給付
31 責任？

01 所謂契約之聯立，係指數內容不同之契約相互間具有結合之
02 關係而言，契約當事人以同一締約行為，結合數個契約，為
03 契約之聯立。依系爭房屋合約第22條約定：「本約之附件視
04 為本約之一部分，與本約具有同等效力，並與土地預定買賣
05 合約書具連帶不可分性，應共同履行，並自簽訂日起同時生
06 效。任何一部份不履約時視同全部違約，解除合約時視為全
07 部解除」（本院卷一31、32頁）；系爭土地合約第12條第1
08 項約定：「本約之附件視為本約之一部分，與本約具有同等
09 效力，並與本約座落基地之買方所訂房屋預定買賣合約書具
10 連帶不可分性應共同履行，並自簽訂日起同時生效。任何一
11 部份不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除」

12 （本院卷一77頁），足認原告締約買賣系爭不動產之真意，
13 應係締結一個框架契約（即包括系爭房屋及坐落基地之預售
14 屋買賣合意）下之包括合意，故楊碧玲與總瑩公司對原告應
15 同負前揭履約義務，又依上開約定，總瑩公司及楊碧玲各負
16 有同一目的之全部給付義務，應可認其間就此成立不真正連
17 帶債務關係，其中一人為給付，另一人即可免給付義務。

18 (五)原告請求楊碧玲給付律師費10萬元，總瑩公司並負不真正連
19 帶給付責任是否有理？

20 系爭土地合約第11條第1項約定：「凡因本件買賣約定而涉
21 訴訟者…敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用」，楊碧
22 玲於本件因與總瑩公司負不真正連帶給付責任而受敗訴之判
23 決，已如前述，原告提出收據（本院卷一109頁）主張楊碧
24 玲應負擔其所支出之本件訴訟律師費10萬元，總瑩公司應負
25 不真正連帶給付義務，自無不合。至於本件訴訟雖涉非契約
26 當事人湯城管委會，然本院審酌本件糾紛肇因於總瑩公司違
27 約，湯城世紀社區繼受違約後之使用現況，原告若不將湯城
28 管委會一併列為被告，將無從徹底實現權利，故本件訴訟應
29 全部歸責總瑩公司，故就湯城管委會敗訴部分，原告仍可依
30 上開約定請求律師費，總瑩公司、楊碧玲抗辯應依比例計
31 算，為無可採。

01 五、綜上所述，原告依消費者保護法第22條第2項、系爭土地合
02 約第11條約定，請求總瑩公司、楊碧玲鋪設社區聯外道路、
03 給付本件訴訟之律師費10萬元，總瑩公司、楊碧玲負不真正
04 連帶給付責任；另依分管契約、民法第179條規定，請求湯
05 城管委會拆除系爭屋前空地之地上物、返還系爭屋前空地、
06 返還占用土地之不當得利每月720元，並容忍總瑩公司、楊
07 碧玲為前開鋪設道路行為，均有理由，應予准許。
08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院
09 斟酌，於結論無影響，爰不一一論駁。
10 七、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日
12 民事第五庭 法官 袁雪華

13 正本係照原本作成。
14 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。
15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
17 書記官 陳淑瓊