臺灣桃園地方法院民事簡易判決

110年度桃簡字第1765號

原　　告　中國開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　賴榮振

訴訟代理人　沈明欣律師

被　　告　鴻發國際開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳宗霖

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國111 年9 月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹拾貳萬伍仟零參拾陸元，及自民國一百一十年十月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十一年三月十日起，至將坐落桃園市○○區○○段○○○段○○○地號土地上，如附圖二桃園市桃園地政事務所一０五年十二月二十二日桃測法字第０四九五００號土地複丈成果圖上所示之加強磚造鐵皮建物（編號Ａ、面積陸拾捌平方公尺）拆除，將樓頂平台返還原告及全體共有人之日止，按月給付原告新臺幣貳佰零肆元。

被告應自民國一百一十一年三月十日起，至將坐落桃園市○○區○○段○○○段○○○地號土地上，如附圖二桃園市桃園地政事務所一０五年十二月二十二日桃測法字第０四九五００號土地複丈成果圖上所示之鋼筋混凝土造建物（編號B 、面積肆拾柒平方公尺）拆除，將樓頂平台返還原告及全體共有人之日止，按月給付原告新臺幣壹佰肆拾壹元。

被告應自民國一百一十一年三月十日起，至將坐落桃園市○○區○○段○○○段○○○地號土地上，如附圖二桃園市桃園地政事務所一０五年十二月二十二日桃測法字第０四九五００號土地複

丈成果圖上所示之鋼筋混凝土造建物（編號C、 面積肆拾平方公尺）拆除，將樓頂平台返還原告及全體共有人之日止，按月給付原告新臺幣壹佰貳拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之三，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告就本判決第一項如以新臺幣壹拾貳萬伍仟零參拾陸元、就第二項至第四項如以已到期金額之全額為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚妨礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 款、第3 項及第7 款分別定有明文。經查，本件原告起訴時原請求：被告應給付原告新臺幣（下同）31萬0,977元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣於民國111年3月3日追加訴之聲明：「㈠被告應給付原告31萬0,977元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡被告應給付原告11萬5,770元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢被告應自111 年3 月4日起，至將坐落桃園市○○區○○段○○○段000 地號土地（下稱系爭土地）上如桃園市桃園地政事務所民國105年12月22日桃測法字第049500號複丈成果圖（下稱附圖二）編號A所示之加強磚造鐵皮建物（下稱系爭A建物，面積為68平方公尺）拆除，將樓頂平台返還原告及全體共有人止, 按月給付原告678元。㈣被告應自111 年3 月4 日起，至將坐落系爭土地上如附圖二編號B所示鋼筋混凝土造建物（下稱系爭B建物，面積47平方公尺）拆除，將樓頂平台返還原告及全體共有人止，按月給付原告469元。㈤被告應自111 年3

月4 日起，至將坐落系爭土地上如附圖二編號C所示鋼筋混凝土造建物（下稱系爭C建物，面積40平方公尺）拆除，將樓頂平台返還原告及全體共有人止，按月給付原告399元。」（見本院卷第54頁），核屬請求基礎事實同一，且係擴張應受判決事項之聲明，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸首開法條規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠坐落系爭土地上，門牌號碼桃園市○○區○○路00○00號，朝陽街2段26、28號之茂榮大廈（下稱系爭大廈），為12層樓建物，而系爭大廈之頂樓平台屬全體區分所有權人共有。詎訴外人鄭茂榮無權占用樓頂平台，興建如桃園市桃園地政事務所108 年5 月17日桃測法字第08300號土地複丈成果圖（下稱附圖一），編號187 ⑵、187 ⑶、187 ⑷之未辦保存登記建物（面積共453平方公尺，下逕以編號稱之），及附圖二所示之系爭A、B、C建物共155平方公尺，並將其出售予訴外人吳俊宏，嗣由吳俊宏之繼承人繼承，再出售予被告，被告即對上開建物有事實上處分權。

㈡被告無權占有系爭大廈之頂樓平台，侵害原告之權利，原告自得依民法不當得利之法律關係，請求被告給付相當於租金之不當得利。再考量租金之請求權因5 年間不行使而消滅，又其中編號187⑵、187⑶、187⑷建物已經桃園市政府建築物管理處於110年9月10日予以拆除，故此部分請求自該日回溯五年計算；而系爭A、B、C建物部分之不當得利請求之數額則依原告自追加起訴日起回溯5 年，及自追加起訴日翌日起至返還之日止之不當得利（計算式如附表一、二）。

㈢並聲明：如變更後之聲明。

二、被告則以：

㈠系爭大廈之13樓全部（含樓層面積及建物），係由訴外人鄭富榮（原名鄭茂榮）為原始起造並出售轉讓事實上處分權予訴外人吳俊宏，嗣由吳俊宏之繼承人繼承，再出售予被告。

而據茂榮大廈於102 年6 月22日區分所有權人會議決議（下稱102 年區權會決議）：「所有增建或違建部分以不妨礙公共安全及交通，為了社區和諧管委會不再舉報，每坪以80元繳管理費」，又依茂榮大廈於103 年6 月22日區分所有權人會議決議（下稱103 年區權會決議）：「對於13樓、14樓之增建物之專用部分，須經本次所有權人會議通過備查。…因為13樓、14樓過去既成事實，大家也默認了，…，如果13樓、14樓及其他層樓再有其他增建、違建，管委會是不允許的，同時會通報相關單位拆除。」，是依上開102、103 年區權會決議，已同意被告依占有使用之屋頂平台面積給付管理費，並無不當得利之問題。

㈡系爭Ａ、Ｂ、Ｃ建物自97年間起即由原告擅自占用，又雖經鈞院判決認被告就系爭Ａ、Ｂ、Ｃ建物有事實上處分權，然實際上被告未曾就系爭Ａ、Ｂ、Ｃ建物為任何使用收益，遑論因此獲得不當得利可言。

㈢又依土地之規定，請求房屋租金之不當得利，係以使用房屋為基礎，然本件建物所有權非原告所有，僅係使用屬於公共屋頂平台部分，共有人不具屋頂平台特定比例，更何況被告未曾使用過該建物，原告所計算之不當得利，並無適法的依據。

㈣並聲明：原告之訴駁回。

三、本件原告主張一、㈠之事實，業據原告提出不動產處分權讓與契約書、桃園市政府建築管理處函、本院107年度重訴字第369 號號民事判決、系爭大樓之使用執照存根等為證（見本院卷第7至13頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、原告再主張：被告無權占有系爭大廈之頂樓平台，並請求被告給付不當得利乙節，則為被告所否認，並以前詞置辯云云。經查：

㈠原告提起本件訴訟，並無當事人不適格情形：

1.按區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共

同部分共有之建築物；區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定，民法第799 條第1項、第4 項分別定有明文。又按為訴訟標的之權利，非數人共同不得行使者，固須數人共同起訴，原告之適格，始無欠缺。惟按各共有人對於第三人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第821 條定有明文，基此規定，所謂本於所有權之請求權，係指民法第767 條所規定之物權的請求權而言，故對於無權占有或侵奪共有物者，請求返還共有物之訴，得由共有人中之一人單獨提起，惟依民法第821 條但書之規定，應求為命被告向共有人全體返還共有物之判決而已。至債權的請求權，固不在民法第821 條規定之列，惟如應以金錢賠償損害時，其請求權為可分債權，各共有人僅得按其應有部份，請求賠償，即使應以回復原狀之方法賠償損害，而其給付不可分者，依民法第293 條第1 項之規定，各共有人亦得為共有人全體請求向其全體為給付，故以債權的請求權為訴訟標的之訴訟，無論給付是否可分，各共有人均得單獨提起，以上係就與第三人之關係言之，若共有人之一，越其應有部份，行使所有權時，他共有人得對之行使物權的或債權的請求權，並得單獨對之提起此項請求權為標的之訴，尤不待言（司法院院字第1950號解釋可資參照）。

2.經查，本件原告為系爭土地及其上區分所有建物之共有人，就區分所有建物頂樓之共有部分，依前規定，即按其應有部分之比例「分別共有」，是原告自得按其應有部分，請求被告返還占用共有頂樓平台之不當得利，其金額即屬可分之債，依前開司法院解釋及法律規定，自得單獨起訴，本件當事人應屬適格。被告辯稱原告不得以自己名義起訴云云，即與前述規定不符，而無可採。

㈡被告是否無權占有系爭大廈頂樓平台？

1.按事實上處分權，乃指對物具占有、使用、收益、事實上處

分及交易等支配之權能，長久以來為司法實務所肯認，亦為社會交易之通念（最高法院106年度台上字第187號判決意旨參照）。經查，編號187⑵、187⑶、187⑷建物及系爭Ａ、Ｂ、Ｃ建物，均係由訴外人鄭茂榮出售予訴外人吳俊宏，嗣由吳俊宏之繼承人繼承，再售予原告乙節，既為兩造所不爭執，則被告對於上開建物具有占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配之權能，洵可確定。是不論原告在另案中如何主張，或被告有無實際使用該建物，均無礙於本院認定被告為該建物事實上處分權人，合先敘明。

2.次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前段、中段定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，如原告就其有行使上開規定之所有物返還或排除妨害請求權之權能，已為證明，被告即應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由。

3.被告雖辯稱102 年、103 年區權會決議，已同意被告使用屋頂平台云云，惟查：

⑴依102年區權會議紀錄所載區分所有權人應到287戶，實到175 戶（見本院卷第39頁）以觀，可知出席人數未達公寓條例第31條規定區分所有權人會議之決議應由區分所有權人三分之二以上出席（即191戶以上出席）之成立要件，即該次會議定足數不足，不具備成立要件，縱有決議亦不成立，且查無依公寓條例第32條規定召開第2 次會議決議之情形，自無法決議通過任何事項。

⑵另依103 年區權會議紀錄所載區分所有權人應到287戶，實到217戶（見本院卷第43頁）以察，雖形式上已達區分所有權人三分之二以上出席之成立要件，然本院前承辦106 年度桃簡字第535 號民事案件時向桃園市政府建築管理處函調之卷宗，查無103 年度報備之區分所有權人會議紀錄及簽到表，有該判決在卷可查；而在茂榮大廈102 年、104 年、10

5 年、106 年、107 年區權會決議均有瑕疵之情形，前經本院以102 年度訴字第1848號、106 年桃簡字第535 號、107 年度訴字第1544號民事判決分別認定決議不存在或撤銷決議在案，有各該判決附卷可查，實無從在無簽到表可計算出席人數之情形下，逕依103 年區權會會議紀錄形式上之記載，認為該次區權會決議成立或有效。

㈢基此，無論102 年、103 年區權會議紀錄記載何內容，均不能認為對被上訴人或茂榮大廈區分所有權人發生拘束力，亦無從憑該會議紀錄所載內容，證明茂榮大廈區分所有權人或管理委員會同意被告專用系爭樓頂平台。至被告另聲請命茂榮大廈管理委員會提交系爭大樓分管約定紀錄及名冊云云，惟查被告就系爭屋頂平臺與系爭大樓區分所有權人間並無任何分管契約存在乙節，業經臺灣高等法院109年度上字第785號請求回復原狀事件民事確定判決認定在案（見本院卷第48頁至53頁），是此部分並無再調查之必要，併予敘明。

㈢原告得否請求被告給付相當於租金之不當得利？

1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判例要旨參照）。又占有他人之物，因影響他人對該物之使用收益，自係侵害他人所有權之利益歸屬。而占有人因對占有物有事實上之管領力，故占有本身於法律上縱不認為係權利，然亦可被認為係一種利益，故占有人因占有他人之物，當然可認為其已獲取占有之利益，至於占有人實際上從事何用途，則均非所問。是以，本件縱如被告所述，未實際占有使用該建物，然被告為編號187⑵、187⑶、187⑷建物、系爭Ａ、Ｂ、Ｃ建物之事實上處分權人，且其並無占有頂樓平台之權源而屬無權占有，業經認定如前，是原告依民法第179 條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利，核屬有據。

2.再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總

價年息10％為限；土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額；土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價，土地法第97條、第148 條、土地法施行法第25條分別定有明文。又依平均地權條例第16條前段規定，舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80％為其申報地價。另所謂年息10％為限，係指房屋租金之最高限額而言，並非必須依照申報總價年息10％計算，尚須斟酌系爭土地位置、鄰近地區工商繁榮程度、使用人利用土地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事以為決定。

3.經查，系爭大樓之使用執照係於78年5 月間所核發（見本院卷第13頁），可認編號187⑵、187⑶、187⑷建物及系爭Ａ、Ｂ、Ｃ建物，興建迄今，亦應已有數十年之久，另系爭Ａ、Ｂ建物僅分別為倉庫、熱水爐室之用，該等利用價值及使用利益不高，本院參酌近鄰地區建物利用情形、交通運輸概況、未來發展趨勢，及系爭大樓交通及生活機能並無特別頻繁等因素，認以申報地價年息3%計算計算該相當於租金之不當得利，始為適當。

4.再查，編號187⑵、187⑶、187⑷建物占用頂樓面積為453平方公尺，系爭Ａ、Ｂ、Ｃ建物占用面積為155平方公尺，依原告應有部分比例計算後，原告得請求相當於租金之不當得利額為125,036元(93,305元＋31,731元，計算式如附表三、四所示），及自起訴狀繕本送達翌日即110年10月14日（見本院卷第23頁）至清日止，按年息5%計算之利息；另請求自追加狀送達被告之翌日即111年3月10日（見本院卷第85頁）起，至將系爭Ａ、Ｂ、Ｃ建物拆除並返還樓頂平台返還原告及全體共有人止，按月給付原告204元、141元、120元（Ａ：16,762元x68平方公尺x3 %x1/12年x7142/100000=204元；Ｂ：16,762元x47平方公尺x3 %x1/12年x7142/100000=141元；Ｃ：16,762元x40平方公尺x3 %x1/12年x7142/100000

=120元，元以下四捨五入）。

五、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告應給付如判決主文第1 至4 項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、本件係就民事訴訟法第427 條第1 項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389 條第1 項第3 款之規定，依職權宣告假執行。此部分原告雖陳明願供擔保請求宣告假執行，惟僅係促請本院為上開宣告假執行職權之發動，毋庸另為准駁之諭知。又本院併依民事訴訟法第392 條第2 項規定，依職權宣告被告預供擔保得免為假執行。另原告其餘之訴經駁回之部分，其假執行之聲請均已失所附麗，應併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　20　　日

桃園簡易庭　法　官　汪智陽

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　111　　年　　10　　月　　20　　日

書記官　陳家蓁

附表一（附圖一部分）：

編號	請求期間（民國）	申報地價（新台幣）	原告主張相當於租金不當得利（新台幣）
1	105.10.1 至106.12.31	21,139元	21,139元×453平方公尺×10%×1.252年×7142/100000=85,586元。
2	107.1 .1 至	20,870元	20,870元×453平方公尺×10%×2年×

	108.12.31		7142/100000=135,043元。
3	109.1 .1 至 110.8 .31	16,762元	16,762元x453平方公尺x10%x1.666年x7142/100000=90,348元。
總計		310,977元	

附表二（附圖二部分）：

編號	請求期間（民國）	申報地價（新台幣）	原告主張相當於租金不當得利（新台幣）
1	106.3 .4 至 106.12.31	21,139元	21,139元x155平方公尺x10%x0.827年x7142/100000=19,353元。
2	107.1 .1 至 108.12.31	20,870元	20,870元x155平方公尺x10%x2年x7142/100000=46,207元。
3	109.1 .1 至 110.12.31	16,762元	16,762元x155平方公尺x10%x2年x7142/100000=37,111元。
3	111.1 .1 至 111.1 .3	16,762元	16,762元x155平方公尺x10%x0.167年x7142/100000=3,099元。
總計		105,770元	

附表三（附圖一部分）：

編號	請求期間（民國）	申報地價（新台幣）	原告得請求相當租金不當得利（新台幣）
1	105.10.1 至 106.12.31	21,139元	21,139.2元x453平方公尺x3 %x1.252年x7142/100000=25,688元。
2	107.1 .1 至 108.12.31	20,870元	20,870元x453平方公尺x3 %x2年x7142/10000=40,513元。
3	109.1 .1 至 110.8 .31	16,762元	16,762元x453平方公尺x3 %x1.666年x7142/10000=27,104元。
總計		93,305元	

附表四（附圖二部分）：

編號	請求期間（民國）	申報地價（新台幣）	原告得請求相當租金不當得利（新台幣）
1	106.3 .4 至106.12.31	21,139元	21,139.2元×155平方公尺×3 %×0.827年×7142/100000=5,806元。
2	107.1 .1 至108.12.31	20,870元	20,870元×155平方公尺×3 %×2年×7142/100000=13,862元。
3	109.1 .1 至110.12.31	16,762元	16,762元×155平方公尺×3 %×2年×7142/100000=11,133元。
3	111.1 .1 至111.1 .3	16,762元	16,762元×155平方公尺×3 %×0.167年×7142/100000=930元。
總計		31,731元	