

臺灣基隆地方法院民事判決

108年度簡上字第12號

上訴人 麗景天下股份有限公司

法定代理人 周立章

訴訟代理人 林達傑律師

被上訴人 蕭雪

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於108年1月9日本
院基隆簡易庭107年度基簡字第368號第一審判決提起上訴，本院
第二審合議庭於108年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、上訴人於原審起訴及上訴意旨與第一審陳述相同者，均引用
原審判決記載，其上訴理由略以：

一、針對原審判決「三、本院之判斷（二）」理由之陳述：

（一）上訴人始終爭執與麗景天下管理委員會（下稱麗景天下管委會）為不同法律主體，是不論被上訴人與麗景天下管委會間之協商，或麗景天下管委會任何成員之言行，明顯均不能認有合法代理上訴人之權限。申言之，上訴人既係依法設立登記之法人，各董事會成員亦不曾同時兼任麗景天下管委會委員，上訴人與麗景天下管委會分別獨立存在，除非上訴人依法授權，麗景天下管委會之個別委員行為，不得合法代理上訴人為任何法律行為。

（二）被上訴人與麗景天下管委會於97年7月17日所達成協商之會議紀錄已明文記載：「…須提麗景天下社區區分所有權人大會表決通過後始生效並再簽署正式協議書」，是該協議內容明顯附有須經麗景天下社區區分所有權人大會（麗景天下區權人會議）表決通過，此後再由上訴人與被上訴人簽署正式協議書後，始生上開協商內容記載效力之條件，是被上訴人始終無法證明上開協商已因約定條件成立而生效，依法應為有利於上訴人之認定。

01 (三) 遑論上開協商內容嗣已經97年7月19日所召開之麗景天下
02 區權人會議討論後，明確決議：「同意訴諸法律行動。」
03 斷無任何令人存疑或模糊空間。是不論被上訴人於本件
04 是否自承知悉上開決議內容，單以該協商所附帶者係須經
05 由大會決議通過始生效力而言，若謂被上訴人於長達10年
06 期間，復又迫不急待地自主履行協商條件，卻始終不曾探
07 知該協商結果最後已經大會否決，其誰能置信？

08 (四) 被上訴人明知其與麗景天下管委會達成協商業經麗景天下
09 區權人會議否決，仍自主履行相關義務，僅能認定被上訴
10 人或係藉由造成既成事實，迫使上訴人接受現狀，並改變
11 上訴人之決定。無論如何不能如原審法院，以上開事實推
12 定上訴人當時亦已同意之依據。

13 (五) 原審判決徒以上開存在於被上訴人與少數管委會成員間所
14 發生之事實，據為不利於上訴人之認定，明顯有誤。

15 二、針對原審判決之「三、本院之判斷(四)」理由之陳述：

16 (一) 惟按「民法第一百四十八條係規定行使權利，不得以損害
17 他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利
18 益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍
19 之內。」最高法院45年台上字第105號判例要旨。足見民
20 法第148條規定所禁止之權利濫用，理應依照卷內證據，
21 已經足認權利人行使權利，係以損害他人為主要目的，方
22 得引據該條規定，限縮權利人行使權利，俾用平衡雙方權
23 利或實現社會公義，否則斷不能片面審酌他人可能因為權
24 利人行使權利之受損害情形，遽強行且完全剝奪權利人原
25 本依法所得合法行使之權利，至為酌然。

26 (二) 從而原審法院單方面審酌被上訴人因本件所可能受有之損
27 害，或兩造於97年7月17日協商後所發生之事實，而未審
28 酌該次協商結果所附帶要求者，係該協商需經區分所有權
29 人會議通過之積極生效條件，是若被上訴人欲依其與管委
30 會間之協商結果履約者，本即負有主動查證該次協商結果
31 是否確已因為大會決議通過而確定生效，再催請上訴人與

伊簽署正式協議書之義務；且該附帶條件既已明文需經大會決議通過，斷未授權任何個人得以代理區權人大會決議自行決斷。是原審法院又何能以兩造協商後所發生，且與上訴人無關之事實或其他未獲上訴人授權之個人行為，遽認上訴人或麗景天下社區住戶有何先與被上訴人合意交換土地使用，再於事後濫用權利之行為？

（三）遑論，有關權利人單純不行使權利所衍生之疑難，既已有民法有關消滅時效機制得以制衡，且其中關於已登記不動產所有人之回復請求權，復已經大法官會議釋字第107號解釋明文排除民法第125條消滅時效規定之適用。從而，原審法院徒以被上訴人單方面因本件受損害情形，遽擴張民法第148條規定之適用範圍，明顯亦有偏頗。

（四）足見原審法院之認事用法，明顯均有違誤。

三、被上訴人既然無權占用系爭土地即應給付上訴人如聲明所示之不當得利。

四、基於前述，上訴聲明：

（一）原判決廢棄；

（二）上開廢棄部分，

1、被上訴人應將門牌號碼基隆市○○區○○○路○○○號房屋，占用上訴人所有坐落基隆市○○區○○段○○○段0000000000000000地號土地，如原審判決附圖所示編號A、B、C等部分拆除，並將土地返還上訴人。

2、被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）1,700元，及自105年1月起至返還系爭土地之日止，按月給付上訴人112元。

貳、被上訴人雖亦提出答辯理由，然其答辯意旨均如第一審之答辯意旨，因此被上訴人之陳述援引原審判決之記載。基於前述，答辯聲明：上訴駁回。

參、得心證之理由

一、上訴人主張上訴人屬獨立之公司法人，與麗景天下管委會乃為非法人團體，二者並非同一法人格，因此主張麗景天下管委會所為決議不能拘束上訴人。然原審判決並未誤認上情，

而係詳為審酌上訴人董監事人選及股東會運作模式後，認定上訴人之法定代理人即為麗景天下管委會之現任主任委員，上訴人之董事及監察人即由麗景天下管委會之其他委員及監事擔任，足信上訴人與麗景天下管委會主體、名稱固然不同，但實際上兩者組成員高度相關且緊密。且麗景天下管委會與被上訴人達成97年7月17日管委會會議之議案一、二、三之決議時，麗景天下管委會主任委員李進興，參與上開決議，上訴人即應受上開決議之拘束，此部分理由詳載於原判決第7至8頁理由（三）部分茲援引之。是以上訴人仍執相同理由上訴主張其不受97年7月17日麗景天下管委會議案決議之拘束，顯無可採。應認上訴人與被上訴人間業已達成被上訴人依據議案所示工程施作完畢後，「雙方（即兩造）同意對方繼續無償使用現況土地之協議」。

二、上訴人上訴理由主張97年7月17日麗景管委會所為決議尚未生效等情，亦經原審判決第8頁理由（四）第1點部分詳為論述，認上訴人之客觀行為，已足認定，其並未認為麗景天下區權人會議表決未通過一事，對該協議之效力有所影響，否則其不會在97年7月19日麗景天下區權人會議表決完畢後，仍陸續於同年7月30日、8月6日、8月8日受領被上訴人依據97年7月17日麗景天下管委會所作議案之相關給付，因此認為上訴人應認其與被上訴人協議之效力未受影響，詳細理由茲引用原審判決，不再重複贅述，被上訴人仍執相同理由上訴，亦無可採。

三、上訴人上訴理由另主張其行使權利並未違反民法第148條，並無權利濫用可言。上訴人行使權利確實已違反民法第148條規定，原審判決第9、10頁理由（四）第2點部分業已詳為認定，上訴人對於被上訴人為履行「現況土地互相同意使用協議」所提出之給付受領後，率爾主張其同意被上訴人使用系爭土地之同意不生效力，此等行使權利之方法顯然違背誠信原則，原審判決理由亦已詳述，亦引用之。

四、上訴人另稱被上訴人自行履行協議迫使上訴人接受，顯與被

上訴人所提出業據麗景天下管委會審核通過之工程圖說等客觀事實不符。更有甚者，麗景天下區權人會議之決議結論，上訴人早已知悉，未曾告知被上訴人外，並積極受領被上訴人提出之給付，已足使被上訴人誤信，兩造協議並無任何效力之疑義，事後竟反而苛責被上訴人未曾積極詢問麗景天下區權人會議決議之結論，而強迫提出給付由上訴人受領，如此行使權利實難認符合誠信原則。

五、另本件上訴人長期未行使權利前，乃有前開認定與被上訴人已達成協議之前提，與一般單純長期未行使權利顯不相同，上訴人不當比附已登記不動產所有物單純長期未行使返還請求權，無消滅時效之適用之情狀，認本院原審適用第148條規定，而有違反大法官會議第107號解釋意旨顯屬誤認。

六、被上訴人依據兩造協議，同意被上訴人使用系爭土地，是以並非無權占用，因此上訴人請求被上訴人給付不當得利，援引原審判決第11頁理由（五）之記載，顯無理由。

七、綜上所述，原審駁回上訴人之訴於法要無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，其上訴應予駁回。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第463條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中	華	民	國	108	年	8	月	12	日
				民	事	庭	審	判	長
					法	官	黃	梅	淑
					法	官	姚	貴	美
					法	官	王	翠	芬

以上正本係照原本作成。

本件判決不得上訴。

中	華	民	國	108	年	8	月	12	日
				書	記	官	陸	清	敏