

臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第192號

原告 新北市政府
法定代理人 侯友宜
訴訟代理人 李承志律師
黃文承律師
被告 新北產業科技園區管理委員會
法定代理人 王耀乾
訴訟代理人 黃明傑
吳旭洲律師
林譽恆律師
楊健欣律師

參加人 璟華印刷股份有限公司
法定代理人 蔡家麒
訴訟代理人 陳致祥
參加人 多得麗富股份有限公司
法定代理人 孫文崇
訴訟代理人 林主生
參加人 泓億興業有限公司
法定代理人 李翊潔
訴訟代理人 李佳倚

受告知人 姓名及地址如附表二編號2至71所示

上列當事人間請求返還不當得利等事件，經本院於民國110年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰伍拾捌萬柒仟壹佰參拾壹元，及自民國一〇七年十二月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十七，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣捌拾陸萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳佰伍拾捌萬柒仟壹佰參拾壹元為

原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；承受時，應即為承受之聲明。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。查原告法定代理人原為朱立倫，嗣於訴訟繫屬中變更為侯友宜，並據其具狀聲明承受訴訟在案，有新北市政府民國107年12月25日新北府秘文字第1072474100號函在卷可稽（見重司調卷第107頁），核無不合，應予准許。

二、次按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人，民事訴訟法第65條第1項定有明文。又告知訴訟乃當事人一造於訴訟繫屬中，將其訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人，以促其參加訴訟。而所謂有法律上利害之關係之第三人，係指本訴訟之裁判效力及於第三人，該第三人私法上之地位，因當事人之一造敗訴，而將致受不利益，或本訴訟裁判之效力雖不及於第三人，而第三人私法上之地位因當事人之一造敗訴，於法律上或事實上依該裁判之內容或執行結果，將致受不利益者而言（參見最高法院51年台上字第3038號判例意旨）。被告主張其並無獨立之財產，係按規約向區分所有權人收取管理上必要之經費以支付新北產業科技園區（下稱系爭園區）公共事務所需費用，倘被告敗訴，即應由如附表二所示系爭園區之全體區分所有權人依比例共同分擔，乃依民事訴訟法第65條第1項規定聲請對系爭社區全體區分所有權人為告知訴訟等情，本院審酌被告之聲請，與前揭法條規定及最高法院判例意旨尚無不合，應准許之。復按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為

參加，民事訴訟法第58條第1項亦定有明文。經查，參加人環華印刷股份有限公司（下稱環華公司）、多得麗富股份有限公司（下稱多得麗富公司）、泓億興業有限公司（下稱泓億興業公司）具狀陳稱其與兩造間就本件訴訟有法律上利害關係，為輔助原告起見，聲請參加本件訴訟等語（見本院卷二第549頁、第555頁、第561頁），於法亦無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告為附表一編號1至4、編號6至7所示建物之所有權人，另於87年5月20日至104年12月30日間亦為附表一編號5所示建物之所有權人，為系爭園區之區分所有權人，並有上開各建物如附表一所示附屬停車位（下稱系爭停車位）之約定專用權（其中就附表一編號5所示停車位係至104年12月30日止），詎料，被告自101年1月起即未經原告同意而擅將系爭停車位出租予他人使用，其中附表一編號5所示停車位出租至104年為止，其餘停車位均出租至106年7月為止，原告收取租金總額達新臺幣（下同）698萬7,000元，經多次協商，被告均拒絕返還所收取之租金。而被告未經原告委託，為自己之利益管理系爭停車位，擅自將系爭停車位出租予他人使用，無法律上原因受有利益，原告因而受有損害，為此，爰依民法第184條第1項前段、第197條2項、第179條、第177條第2項等規定提起本訴，擇一求為判決：（一）被告應給付原告698萬7,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）原告於92年確認同意由被告管理出租收益系爭停車位，無異自斯時起即拋棄該等停車位之專用使用權，而喪失該等停車位使用權之分管地位，俟被告將該等停車位出租予其他廠戶（區分所有權人）時，其專用使用權即歸由該等停車位之承租人取得；倘原告欲請求收回其同意由被告管理出租之停車

位，並再次變更分管協議之內容，即應提出要約且經區分所有權人決議合意變更分管內容，惟原告從未為任何變更之提案或決議，原告自無從取回系爭停車位之專用使用權，至多僅有請求變更原分管協議之權利，是原告本件之請求自無理由。

(二)又原告負有「提供其閒置之停車位供被告出租」之義務，並享有「僅實繳一半空屋管理費」或「享有空屋管理費折價1/3優惠」之權利；被告享有「出租原告閒置停車位並將溢收管理費用於減收管理費方案」之權利，並負有「將系爭停車位以高於原告應繳管理費之金額出租」、「將原告閒置車位之租金收益於帳務上列為管理費收入」及「執行減收管理費方案」之義務，是兩造間存有「管理費償還契約」及「執行減收管理費方案之契約」之法律關係，而原告從未向被告表示欲終止前揭2契約，且自101年1月起享有空屋管理費折價1/3之優惠，是被告依上開2契約出租系爭停車位，自無侵權行為、不當得利、無因管理之情事。

(三)依被告97年10月21日第7屆管理委員會第4次會議、97年12月26日第7屆管理委員會第7次會議決議及98年4月10日第8屆區分所有權人會議決議，原告所提供出租之閒置停車位租金收益應隨時維持大於其欠繳之空屋管理費，且溢收管理費金額應足以執行「減收管理費方案」，原告隨時、任意收回其委託被告出租之閒置停車位恐造成被告之財務收支無法維持平衡，程序上應由管理委員先於管理委員會提出「停車位收回」案，經決議「同意收回後」後，原告再發函通知被告是否收回，且原告收回停車位若影響「減收管理費方案」之財務可行性，亦需經區分所有權人會議決議方屬有效。而101年2月22日第10屆管理委員會第7次會議案由二實係「管理費繳交案」而非「停車位收回案」，且決議內容為「原告新北市府之權利義務與一般廠戶相同」，並非「同意停車位收回」，該次會議亦未討論若原告收回系爭停車位，管理費收入之金額是否足以執行「減收管理費方案」，如不足

01 須如何調整等與「停車位收回案」攸關之重要財務事項，又
02 原告於會後亦未發函通知被告其欲收回系爭停車位。再觀諸
03 該次會議前新北市政府經濟發展局所發101年1月16日函文
04 之內容，係通知訴外人榮民工程股份有限公司（下稱榮工公
05 司）及被告「自民國101年1月起空屋管理費將由原告新北
06 市政府繳納予被告新北產業科技園區，不再透過訴外人榮民
07 工程股份有限公司」，亦可證101年2月22日第10屆管理委
08 員會第7次會議與原告是否欲收回系爭停車位無關，僅係討
09 論管理費應如何繳交之問題。又該次會議討論過程中被告已
10 欲歸還停車位請原告自行管理，然原告未立即確認各局處使
11 用方法，故說明於未能提出管理方法前仍由被告代管，且原
12 告所屬廠房自101年1月起亦未全額繳交管理費，均依97年
13 12月會議決議之管理費減收1/3之優惠措施繳費，可徵原告
14 未曾撤回其明示同意之意思表示。

15 (四)末原告於101年1月至106年7月係按「減收管理費方案」
16 繳交空屋管理費，受有減收1/3管理費之利益，而原告受有
17 此利益係因被告出租系爭停車位，原告自未因被告之行為受
18 有損害；復被告並無獨立之財產，所收公共基金及管理費均
19 係用於廠區共同事務之管理及設備修繕等公共事務，被告以
20 出租系爭停車位所得租金收益執行減收管理費方案後，達收
21 支平衡，被告自無受有利益。被告延續一貫作法出租系爭停
22 車位，自無明知不得出租之故意或應注意能注意而未注意不
23 得出租之過失，原告基於民法第184條第1項、民法第197
24 條第2項、民法第179條等規定請求即與要件不符。

25 (五)原告歷年均指派代表出席被告歷次區分所有權人會議及管
26 理委員會會議，並對區分所有權人會議及管理委員會會議之歷次
27 決議之內容、緣由及執行狀況知之甚詳，縱認原告得依侵權
28 行為之規定請求被告給付損害賠償，原告自101年1月起已
29 知悉被告出租系爭停車位之事實，依民法第197條第1項之
30 規定，於104年4月11日以前之請求權均已罹於時效。又被
31 告係基於管理包含原告之所有廠戶事務之意思，而為包含原

告之所有廠戶之利益出租系爭停車位，並無為自己利益管理云云，原告依民法177條第2項之請求亦屬無據。

(六)縱認原告得請求被告給付損害賠償云云，原告之損害為被告所不及知，原告亦未預促被告注意或怠於避免或減少損害，原告之代理人許淑鶯等參與相關會議之人為與有過失，被告之賠償金額依與有過失之規定應予免除或減輕。又被告亦得持101年1月起至106年7月止（共67個月）「出租及管理停車位之人力成本」558萬4,383元之債權與原告本件請求互為抵銷。另倘依原告所稱，停車位管理為管理費之支應項目，則被告運用全體區分所有權人所繳納之管理費對系爭車位所為之管理收益，即應依區分所有權人之比例分攤，故原告就系爭車位之收益僅能取得251萬8,760元。

(七)被告依「新北產業科技園區規約及各項管理辦法」第11條收取之公共基金及管理費，按同辦法第12條係用於廠區共同事務之管理及設備修繕等公共事務，又原告於98年為占最多戶數之廠戶，其所占戶數自101年起逐年減少，倘被告應返還系爭停車位之租金收益予原告，將造成原告於101年1月至106年7月「先以較多戶數享有較多優惠」，再於判決確定時「以較少戶數分攤較少損害」，實難符事理之平。另原告享受被告管理出租系爭停車位所帶來之利益（半價管理費、減收管理費方案），且長期審閱被告出租系爭停車位之租金收益財務報表後並無爭執，於事隔六年方主張過去六年間被告不應出租系爭停車位，並要求返還所有出租收入，此等主張顯已嚴重違反禁反言原則並濫用權利等語置辯。

(八)並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、參加人環華印刷股份有限公司另以：系爭園區成立之初，原告占園區戶數逾百戶，空屋及其閒置車位過多，惟原告不願與其他區分所有權人繳交相同管理費，因而於91年7月25日第一屆第一次區分所有權人會議時，經多數決議原告之空屋僅須繳納半價，但原告閒置之停車位應經原告同意後由被

告運用，車位出租所得則歸被告所有，嗣於92年2月間，原告發另函確認同意被告得將原告尚未出租（售）單元之停車位統籌出租收益等語。

四、受告知訴訟人和緯科技股份有限公司、敏鈞精密股份有限公司以：原告於系爭園區150格廠房單元興建完成後，分配持有75個單元，並將所有的75個單元廠房委由榮工公司代管出售，其後所屬75單元廠房陸續出售後餘有7單元，仍由榮工公司管理，榮工公司於97年間將受原告委託管理之閒置廠房及車位轉委任被告代管出租，並以部分租金支付管理費，是被告與榮工公司方存有委任關係，原告並非車位管理委任契約之當事人，自無權依民法第549條規定行使契約終止權。縱認原告有委任契約終止權，惟其並未於101年2月22日向被告為終止契約之意思表示，另原告以105年4月22日新北府經工字第1050698988號函請被告說明車位出租情形時，並未表明終止車位管理委任契約，被告依原委任關係出租專有車位收取租金，並依約將租金歸入園區公共基金，均係執行受任人義務之行為，並無不當得利之情形。又被告雖依公寓大廈管理條例及系爭園區管理規約對於公共基金有管理權，但規約並未授權被告得受榮工公司之委任為原告管理車位，即便公共基金曾因被告無因管理行為而獲有698萬7,000元之利益，園區公共基金同因被告無因管理行為而受有1,034萬1929元之損害，原告要求被告自共同基金返還698萬7,000元，顯無理由。

五、兩造不爭執事項（見本院卷二第218至219頁、第273頁、第567至571頁，本院卷四第56頁）：

- (一)原告為附表一編號1至4、編號6至7所示建物之所有權人，另原告於87年5月20日至104年12月30日間亦為附表一編號5所示建物之所有權人（該建物業於104年12月31日移轉予翔聯企業股份有限公司）。
- (二)原告之空屋管理費，係以每坪15元計算。
- (三)原告歷年均有指派代表出席被告歷次區分所有權人會議及管

理委員會會議。

(四)被告出租系爭停車位，均按月以汽車清潔費科目於每月財報中公告詳示其租金收益，自101年1月至106年7月之租金總收益計698萬7,000元。

(五)原告於106年4月14日發函請求被告返還系爭停車位自101年1月起至106年3月之租金收入。

六、原告主張被告自101年1月起未經同意擅自出租系爭停車位予他人使用，應返還所收取之租金總額698萬7,000元等節，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件之爭點厥為：

(一)原告就附表一所示之車位是否有約定專有權？(二)原告請求被告返還698萬7,000元，有無理由？茲分述如下：

(一)原告就附表一所示之車位是否有約定專有權？

1.按共用部分，指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；約定專用部分，則指公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者；有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約約定之；規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體，非經載明於規約者，不生效力，公寓大廈管理條例第3條第4、5款、第23條第1項、第2項第2款分別定有明文。

2.查系爭園區管理規約第2條第4項約定：「停車空間依原起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定每戶五車位專用。無買賣契約書或分管契約書且為共同持分之停車空間經區分所有權人會議決議者，得將部份之停車空間約定為約定專用部份供特定區分所有權人使用，取消亦同」，復參以規約所附之約定專用車位號清冊，載明系爭停車位為原買賣契約約定專用之停車位，並附屬於附表一所示之各建物（見本院卷二第119頁、第129至133頁），足見附表一所示建物各配置如附表一所示之各該約定專用車位，是建物所有權人自有約定專用權甚明。被告固稱原告自92年起同意

將尚未出租單元之停車位交由被告出租收益，原告已拋棄使用權，不具約定專用權，惟此為原告所否認，復參以被告所提出之91年7月25日第一屆第一次住戶大會紀錄，決議「住戶自91年8月1日起繳交管理費，不分樓層，每坪30元，縣府（按即原告）空屋每坪15元，但縣府未出售（租）出去之空屋停車位應俟報縣府同意後由管委會使用，車位出租所得歸管委會所有（下稱系爭91年8月1日決議）」，原告（即改制前之臺北縣政府）於92年2月6日函覆被告稱：「本府考量貴會初期營運艱辛，業已同意貴會得將本府尚未出租（售）單元之停車位統籌出租營利，貴會亦應秉持社區營造之精神，創造美麗之廠區環境」等語（下稱原告92年2月6日函），有上開住戶大會紀錄、原告92年2月6日函存卷可稽（見本院卷二第603至609頁），足見原告僅稱提供停車位予被告出租，洵未言及拋棄各該停車位之約定專用權；再者，系爭園區停車場管理辦法第6條亦約定：「約定專用汽車位使用權人如將車位轉租其他廠戶時，應於登錄車號時隨附租賃契約書影本向管理中心辦理車號登錄始可開始停放」（見本院卷第13頁），可知停車位之約定專用權人尚得將其停車位轉租予他廠戶使用，非謂停車位提供予第三人使用即屬拋棄使用權，是被告辯稱原告自92年起即拋棄系爭停車位之約定專用權，容有誤會，無足憑採。

(二)原告請求被告返還698萬7,000元，有無理由？

1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條第1項定有明文，則契約當事人如相互意思表示一致，契約即為成立，是否為有名契約，即非所問。復按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第528條、第549條第1項分別定有明文，又終止契約不失為當事人之權利，雖非不得由當事人就終止權之行使另行特約，然委任契約，係以當事人之信賴關係為基礎所成立之契約，如其信賴關係已動搖，而使委任人仍受

限於特約，無異違背委任契約成立之基本宗旨，是委任契約不論有無報酬，或有無正當理由，均得隨時終止（最高法院98年度台上字第218號判決意旨參照）。

2. 經查，系爭園區第一屆第一次區分所有權人業決議：「住戶自91年8月1日起繳交管理費，不分樓層，每坪30元，縣府（按即原告）空屋每坪15元，但縣府未出售（租）出去之空屋停車位應俟報縣府同意後由管委會使用，車位出租所得歸管委會所有」，原告於92年2月6日亦函覆：「本府考量貴會初期營運艱辛，業已同意貴會得將本府尚未出租（售）單元之停車位統籌出租營利，貴會亦應秉持社區營造之精神，創造美麗之廠區環境」等語，業如前述，又原告於101年1月之前就附表一所示建物均係按上開每坪15元之費率繳付管理費，為兩造所不爭（見本院卷四第56頁），足見兩造就原告所有閒置建物（空屋）之管理費係以半價收取，原告則提供空屋所屬之停車位予被告出租營利以為對價，意思表示已達一致，是即成立一契約關係（下稱空屋管理費契約）。另原告於上開92年2月6日函文同意被告將原告所屬尚未出租（售）單元之停車位均得出租以營利，依其文義即不限於閒置建物附屬之停車位，尚包含非空屋之停車位，又此部分原告並未要求被告給付對價，被告得自行運用租金以達增進社區營造、維護廠區環境之目的，又附表一編號1所示建物自91年起即用以存放查扣之私劣菸酒，業非空屋，亦經原告陳報在卷（見本院卷四第353頁、第355至357頁），是被告猶為原告管理附表一編號1所示之車位，堪認被告有為原告管理此事務之合意，是兩造就此亦存有一原告委由被告管理非空屋附屬停車位之契約關係（下稱非空屋停車位管理委任契約），亦予敘明。

3. 至被告稱原告負有「提供其閒置之停車位供被告出租」之義務，享有「僅實繳一半空屋管理費」或「享有空屋管理費折價1/3優惠」之權利，故存有一「管理費償還契約」之法律關係，惟參以系爭園區第一屆第一次區分所有權人會議之決

01 議意旨，原告折半繳交管理費之對價實係提出未出售（租）
02 之「空屋」停車位予被告出租營利，尚非提供所有閒置之停
03 車位，復被告97年10月21日第7屆管理委員會第4次會議中
04 ，就榮工處所屬空屋（按即當時原告委託榮工公司代為管理
05 之空屋）管理費回歸每坪30元一案，經討論與空屋附屬之90
06 車位出租之收益狀況相較，空屋管理費回歸為每坪30元，被
07 告每年短收之金額達220餘萬元，故決議空屋管理費為每坪
08 15元，其餘每坪15元差額由所租用之汽車清潔費收入補足管
09 理費；另於98年11月3日第8屆管理委員會第3次會議中，
10 原告之代表提案因原告業務需要，使用榮工公司代管之空屋
11 4個單位做為公務使用，其空屋所屬自有車位，保留汽車位
12 1個、機車位10個作為公務使用，其餘車位仍提供予被告出
13 租，經決議：「同意原告收回汽車停車位1個，並提供機車
14 停車位10個供公務使用，其餘空屋車位還是交由被告全權處
15 理」，並附註：「管理委員會處理原則為台北縣政府所屬空
16 屋管理費以半價計算，另一半之管理費由所屬車位出租收入
17 歸墊」，有被告第7屆管理委員會第4次、第8屆管理委員
18 會第3次會議紀錄可稽（見本院卷一第79至80頁、第111頁
19 ），可見被告就上開2議案均以原告所提供空屋（閒置建物
20 ）附屬停車位可得之租金收益，計算是否足夠填補原應繳納
21 之管理費差額，並徵被告亦認原告就空屋部分享有繳付半額
22 管理費優惠之對價，係提供「空屋」附屬之停車位予被告出
23 租，並非所有閒置之停車位，是被告上開所辯，顯有誤會，
24 自無足採。

25 4.復於被告101年2月2日第10屆管理委員會第7次會議中，
26 就附表一編號2至5所示建物管理費繳交之議案，代理原告
27 出席之代表許淑鶯於討論過程表示上開建物以往都比照榮工
28 公司以空戶方式繳交管理費，停車位沒有使用就由被告做為
29 統一收支運用，而該4個單元已正式啟用，又原告所屬經濟
30 發展局已按一般使用戶費率自行繳交1月份之管理費用，以
31 後即按一般廠戶費率繳交等語，系爭社區總幹事即稱：「那

01 我們短時間內會將出租車位移開，歸還給你們新北市政府」
02 ，許淑鶯復稱：「至於他們車位有沒有使用那麼多，我會回
03 去了解，但目前還是按照一般廠戶收費就是，如果以後確實
04 不用使用這麼多車位，屆時還是需要管委會幫忙的話，我們
05 再主動提案討論說明，這樣好不好」，總幹事亦稱：「如果
06 他們願意放棄把部分車位提供我們出租去做管委會收益的話
07 ，到時候你們再提案，看委員會接不接受，但如過（應為「
08 果」之誤繕）照一般廠戶收費，該還給他們就還給他們」，
09 嗣該議案決議：「本案無異議通過，有關新北市政府經發局
10 （工商登記科）使用之廠房計4單元，其權利義務均與一般
11 廠戶相同」，有該次管理委員會會議紀錄可稽（見司重調卷
12 第57至59頁），則原告之代表許淑鶯既表明附表一編號2至
13 5所示建物已非空屋，被告決議該部分建物權利義務均與一
14 般廠戶相同即同認此節，是就上開建物原告自不受空屋管理
15 費契約所約定需提供所屬停車位予被告出租之拘束；又原告
16 固於101年1月起就上開建物按一般廠戶費率繳納管理費，
17 惟兩造間另有非空屋停車位管理委任契約，而被告之總幹事
18 於該次會議稱該部分建物所屬停車位將移開歸還原告，許淑
19 鶯即表達倘以後不用使用這麼多車位，需要管委會幫忙的話
20 再主動提案討論說明，即有終止委任被告管理此部分停車位
21 之意旨，依民法第549條第1項之規定，應認兩造間就附表
22 一編號2至5所示停車位之委任契約於101年2月2日已告
23 終止。

24 5.另就附表一編號1、編號6至7所示建物之附屬停車位部分
25 ，原告固提出新北市政府財政局、祕書處101年6月6日簽
26 稿，以證明附表一編號1所示建物自91年起即經該府財政局
27 借用以存放查扣之私劣菸酒、附表一編號6、7所示建物自
28 110年3月起亦供該府祕書處存放檔案使用，並非空屋（見
29 本院卷四第355至361頁），惟上開部分停車位縱不受空屋
30 管理費契約拘束，兩造間仍有非空屋停車位管理委任契約，
31 又原告係於106年4月14日以新北府經工字第060664151號

01 函通知被告：「查貴會自民國101年1月起未經授權使用本
02 府公務使用7單元（按：即附表一編號1至7所示建物）附
03 屬車位出租，業已侵害本府權益，請立即停止未經授權之出
04 租行為，並於文到翌日起1個月內返還該筆車位自101年1
05 月起至106年3月之租金收入共計661萬5,000元」等語，
06 並於同年月18日送達被告，有上開函文並送達證書可稽（見
07 重司調卷第33頁、本院卷二第397頁），應認原告終止委任
08 被告管理此部分停車位之意思表示係於106年4月18日到達
09 被告而發生效力。

- 10 6.按民法第179條前段規定，無法律上之原因而受利益，致他
11 人受損害者，應返還其利益。其判斷是否該當上揭不當得利
12 之成立要件時，應以「權益歸屬說」為標準，亦即倘欠缺法
13 律上原因而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象
14 成立不當得利（最高法院98年度台上字第1156號判決意旨參
15 照）。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上
16 之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返
17 還之範圍，應以對方所受利益為度，非以請求人所受損害若
18 干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為
19 社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判例意旨
20 參照）。次按租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民
21 法第126條所明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租
22 金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，
23 已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效
24 之租金之利益，即不得依不當得利之法則，請求返還（最高
25 法院106年度台上字第2054號裁定意旨參照）。查原告係於
26 101年2月2日、106年4月18日終止委由被告管理如附表
27 一編號2至5所示、編號1、6至7所示停車位之委任契約
28 ，則被告自101年2月2日、106年4月18日起仍占用使用
29 上開停車位，即難謂有法律上之權源。而被告占有使用該等
30 停車位，自獲有相當於租金之利益，惟原告於107年12月4
31 日方提起本件訴訟，有民事起訴狀所蓋本院收狀章可稽（見

重司調卷第9頁)，是原告自僅得請求被告返還起訴前5年即自102年12月5日起所受相當於租金之不當得利。復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條定有明文，惟土地法第97條限制房屋租金之立法政策係基於居住乃人民生存之基本條件，該條規定，應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用，至營業用房屋，承租人用以營業獲取利潤，並非供居住安身，即與人民安居之基本需求及生存權之保障無涉，自無立法介入加以限制之必要。而被告係將系爭停車位出租以營利，業如前述，自不受土地法第97條之限制，被告出租各停車位之租金均為每月3,000元，已歷數年，有被告所製作之租金明細表存卷可參（見重司調卷第45頁），是上開金額自與市場行情大致相符，原告主張以此作為各停車位每月之租金標準，即屬有據，另附表一編號5所示建物所有權於104年12月31日已移轉予訴外人翔聯企業股份有限公司，原告自該日起就附表一編號5所示停車位即無約定專用權，依此，被告占有使用系爭停車位所受相當於租金之不當得利金額，計算如下：

(1) 附表一編號2至4所示停車位：

102年12月5日至106年7月： $3,000 \text{ 元} \times (6 + 4 + 5) \text{ 個車位} \times (27/365 + 3 + 7/12) \text{ 年} \times 12 \text{ 月} = 197 \text{ 萬} 4,945 \text{ 元}$ （元以下四捨五入，下同）。

(2) 附表一編號5所示停車位：

102年12月5日至104年12月30日： $3,000 \text{ 元} \times 6 \text{ 個車位} \times (27/365 + 1 + 364/365) \text{ 年} \times 12 \text{ 月} = 44 \text{ 萬} 7,386 \text{ 元}$ 。

(3) 附表一編號1、編號6至7所示停車位：

106年4月18日至106年7月： $3,000 \text{ 元} \times (4 + 6 + 6) \text{ 個車位} \times (13/30 + 3) \text{ 月} = 16 \text{ 萬} 4,800 \text{ 元}$ 。

(4) 以上合計：258萬7,131元（計算式： $1,974,945 \text{ 元} + 447,386 \text{ 元} + 164,800 \text{ 元} = 2,587,131 \text{ 元}$ ）

綜上，原告依民法第179條不當得利之規定請求被告給付25

01 8 萬 7,131 元，即屬有據，又原告係以單一之聲明，主張數
02 訴訟標的，而請求法院擇一訴訟標的為其勝訴之判決者，乃
03 所謂選擇訴之合併，原告本件依民法第 184 條第 1 項前段、
04 第 197 條 2 項、第 179 條、第 177 條第 2 項等規定擇一請為
05 其勝訴之判決，而民法第 184 條第 1 項前段侵權行為損害賠
06 償之請求權時效僅 2 年、民法第 197 條 2 項亦係準用不當得
07 利之構成要件、另本件依民法第 177 條第 1 項、第 2 項本人
08 所得享有管理所得之利益係租金之定期給付債權，自均有 5
09 年短期時效之適用（最高法院 95 年度第 17 次民事庭會議決議
10 意旨參照），是本院既認為原告依民法第 179 條請求被告給
11 付此部分金額為有理由，且較它訴訟標的對原告並無不利，
12 是無庸再審酌原告得否依民法第 184 條第 1 項前段、第 197
13 條 2 項、第 177 條第 2 項等法律關係請求被告為同一請求是
14 否有理由，併予敘明。

15 7. 另原告主張被告亦應給付 102 年 12 月 5 日至 106 年 4 月 17 日
16 期間占有附表一編號 1、編號 6 至 7 所示停車位之不當得利
17 ，惟原告同意被告得將尚未出租（售）單元之停車位出租以
18 營利，不限於空屋所屬之停車位，存有非空屋停車位管理委
19 任契約，業如前述，又原告係於 106 年 4 月 18 日方終止兩造
20 就該部分停車位之委任契約，則被告前既受原告委任而管理
21 停車位，即有占有使用上開停車位之正當權源，非無法律上
22 之原因，是原告依民法 179 條、第 197 條 2 項、第 184 條第
23 1 項前段等不當得利、侵權行為之法律關係、第 177 條第 2
24 項準無因管理之法律關係，請求被告給付上開期間所受領之
25 租金收益，自屬無據，應予駁回。

26 8. 至被告辯稱依被告管理委員會決議、系爭園區區分所有權人
27 會議決議，原告提供出租之閒置停車位之租金收益金額應隨
28 時維持大於其欠繳之空屋管理費，且溢收管理費之金額應足
29 以執行「減收管理費方案」，倘原告收回停車位影響「減收
30 管理費方案」之財務平衡，應經過區分所有權人會議決議通
31 過，又兩造間有「執行減收管理費方案之契約」之法律關係

，倘欲終止亦需經兩造合意云云。惟參以被告所提之97年10月21日第7屆管理委員會第4次會議決議、97年12月26日第7屆管理委員會第7次會議決議及98年4月10日第8屆區分所有權人會議決議內容，於97年12月26日第7屆管理委員會第7次會議固決議：「贊成管理費減收3分之1為多數通過，並提請下次臨時區分所有權人會議追認此案」，98年4月10日第8屆區分所有權人會議就「因應全球性金融風暴本廠區第七屆管理委員會決議98年1至12月減收管理費3分之1案追認，請討論」議案亦決議：「1.因應金融風暴，第七屆管理委員會決議98年1月至98年12月底管理費減收3分之1案，同意追認通過」、「2.管理費優惠期間不提撥公共基金，98年三分之一優惠方案取消後，同意追認通過」（見本院卷一第87至93頁、本院卷二第87至89頁），惟此均係針對系爭園區98年1月至同年12月之管理費減收一案，並未就嗣後各年度管理費是否減收為決議，且並未附帶決議管理費減收需以原告未收回停車位作為條件，及原告收回停車位需經被告同意方可為之，復未見原告就上節有為同意，難認兩造已達合意；再者，參以該次區權會決議之記錄，於說明欄亦記載：「每月結餘約65萬」、「若管理費減收3分之1，則每月管理費收入少約35萬，收支相抵後結餘約30萬元」（見本院卷二第87頁），而系爭停車位每年之租金收入為133萬2,000元，每月租金即11萬1,000元，有租金明細存卷可參（見重司調卷第31頁），是縱扣除系爭停車位之租金收益，系爭園區每月收支相抵仍有結餘，難認影響被告減收管理費方案之財務平衡。稽上，被告所稱原告收回停車位需應經過區分所有權人會議決議通過，並兩造間存有「執行減收管理費方案之契約」關係各節，均屬無據，難謂可採。

9.復被告辯稱原告於101年1月至106年7月係按「減收管理費方案」繳交空屋管理費，受有減收1/3管理費之利益，原告未受有損害，另被告以系爭停車位所得租金收益執行減收管理費方案已收支平衡，未受有利益云云。然查系爭園區之

各區分所有人自98年迄今均係按原訂費率減收1/3之金額繳納管理費，業據參加人環華公司陳明在卷，並為被告所不爭執（見本院卷四第56頁），顯見原告就附表一所示之建物以扣減1/3金額之方式繳納管理費，係與系爭園區其它區分所有權人相同，難謂有何受有利益之情事；而被告無法律上之權源占有停車位，即受有相當於租金之利益，原告請求被告返還利益，當屬有據，是被告此部分辯解，亦無足採。

10. 復被告稱被告自101年1月至106年7月因出租及管理系爭停車位支出人力成本558萬4,383元，亦持上開金額與原告本件主張之債權互為抵銷；又被告以全體區分所有權人所繳納之管理費對系爭停車位管理而取得收益，應依原告所占系爭園區之戶數為比例分攤，原告就系爭停車位之收益應僅能取得251萬8,760元等節。惟按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334條第1項定有明文。又債務之抵銷，以雙方當事人互負債務為必須具備之要件，若一方並未對他方負有債務，則根本上即無抵銷之可言（最高法院18年上字第1709號判例意旨參照）。查，被告所稱為管理系爭停車位每日需三班各1管理人員之人力，以月薪2萬7,783元計算，期間管理人員薪資總額為558萬4,383元乙節，惟此為原告所否認，復被告就其管理系爭停車位有另為僱用管理人員、且有給付薪資等節均未舉證以實其說，復參以系爭園區停車場管理辦法（見本院卷二第138至140頁），可知停車場本即僱有管理人員，無論約定專用、約定共用車位均受管制，洵無約定專用停車位權利人需另行支出管理人員薪資之特別約定，是被告主張其為管理原告之車位而另行支出管理人員薪資558萬4,383元，自無足採，被告所提此部分抵銷抗辯即非有據。另被告無權占有使用系爭停車位，即獲有相當於租金之利益，有無實際出租，在所非問，原告均得請求被告返還相當於租金之不當得利，難謂原告請求金額尚

需依所占系爭園區之戶數比例計算，是被告此部分辯解，亦無足採。

11.另被告辯稱原告之代理人許淑鶯等參與相關會議之人為與有過失，被告之賠償金額依與有過失之規定應予免除或減輕云云，惟原告係請求被告返還占用系爭停車位所受之利益，而非請求損害賠償，自與民法第217條規定之要件未符，被告以此置辯，於法未合，難謂可採。

12.末被告辯以原告所占戶數自101年起逐年減少，倘被告需返還租金收益予原告，將造成原告先以較多戶數享有空屋管理費優惠，再於判決確定時以較少戶數分攤較少損害；另原告長期審閱系爭停車位租金收益財務報表並無爭執，事隔六年始要求被告返還出租收入，自違反禁反言原則並濫用權利等節，惟按權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損害甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院71年台上字第737號判例參照）。查原告於101年1月至106年7月期間均係按系爭園區全體區分所有權人之繳費標準繳交管理費，並非按空屋管理費之費率繳交費用，業如前述，自無被告所稱原告受有管理費優惠之情事，又本件原告請求被告返還之利益本應歸屬於原告，是被告於判決後如何請求各區分所權人分擔，難認原告有何因而受益之情。再者，原告就系爭停車位有約定專用權存在，則原告請求被告返還所受利益，自屬依法行使權利，而被告之總幹事於101年2月2日第10屆管理委員會第7次會議亦同意返還如附表一編號2至5所示停車位，原告之代表許淑鶯表示後續倘需要被告協助會再另行提案，另原告於106年4月14日則以函文催告被告返還附表一所示車位之租金，是被告即可知其係無權占有系爭停車位，原告可能依法行使其權利，又參以被告所提出之系爭園區損益表，其上固有

01 汽車清潔費之項目，惟無車位編號之記載（見本院卷一第97
02 頁），是原告無從自該損益表得知係何車位所繳付，是原告
03 縱未即時請求被告返還系爭停車位，僅係其請求權可能罹於
04 時效而受不利益，要不得謂原告即有同意被告占有使用該部
05 分停車位之意，是原告為本件請求自無權利濫用，亦無違反
06 禁反言原則可言，被告此部分抗辯，同難憑採。

07 七、末按不當得利之受領人，不知無法律上之原因，而其所受之
08 利益已不存在者，免負返還或償還價額之責任。受領人於受
09 領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之
10 利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一
11 併償還；如有損害，並應賠償，民法第182條定有明文。復
12 按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定
13 利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，
14 亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2
15 項、第233條第1項、第203條亦分別定有明文。經查，原
16 告於101年2月2日、106年4月18日分別終止委由被告管
17 理如附表一編號2至5所示、編號1、6至7所示停車位之
18 委任契約，業如前述，是被告自上開時點即已知悉占有各該
19 停車位並無法律上之原因，故被告並非善意受領人，是被告
20 應接受領時所得利益之價額，自受領時附加利息，一併償還
21 。則原告主張被告應加付自起訴狀繕本送達翌日即107年12
22 月27日起（見重司調卷第67頁）至清償日止，按年息百分之
23 5計算之利息，亦屬有據。

24 八、從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付258萬7,
25 131元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年12月27日起至清
26 償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許
27 。原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

28 九、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
29 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
30 告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併
31 予駁回。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後，認對判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 110 年 10 月 1 日
民事第一庭 法官 洪任遠

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 110 年 10 月 1 日
書記官 黃翊芳

附表一

編號	建物門牌號碼	約定專用車位編號
1	新北市五股區五權七路10號4樓	B2246
		B2248
		B2249
		B2550
2	新北市五股區五權七路16號5樓	B2055
		B2056
		B2057

(續 上 頁)

		B2058
		B2072
		B2546
3	新 北 市 五 股 區 五 權 七 路 14 號 5 樓	B2050
		B2074
		B2075
		B2555
4	新 北 市 五 股 區 五 權 路 13 號 5 樓	B2257
		B2433
		B2434
		B2435
		B2406
5	新 北 市 五 股 區 五 權 路 13 號 6 樓 (於 104 年 12 月 31 日 已 移 轉 登 記)	B2439
		B2480

(續 上 頁)

	予翔聯企業股份有限公司)	B2481
		B2482
		B2483
		B2403
6	新北市五股區五權路19號之1	B1148
		B1149
		B1159
		B1160
		B1161
		B2413
7	新北市五股區五權路19號8樓	B1331
		B1332
		B1333
		B1334

(續 上 頁)

		B1335
		B2409

附表二：系爭園區區分所有權人名冊

編號	姓 名	地 址	備 註
1	新北市政府	設新北市○○區○○路0段000號	原告
2	新耀光電股份有限公司	設新北市○○區○○路○○號之1	
3	首利實業股份有限公司	設新北市○○區○○路○○號1-3樓	
4	竣晟科技股份有限公司	設新北市○○區○○路○○號5樓	
5	長安醫樂生技股份有限公司	設新北市○○區○○路○○號之1	
6	和緯科技股份有限公司	設新北市○○區○○路○○段179號14樓之2	
7	源盛開發有限公司	設新北市○○區○○路○○巷○○號1樓	
8	俊騰實業股份有限公司	設臺北市○○區○○路○○巷1及3及5及7號	
9	圓揚企業有限公司	設新北市○○區○○路○○號3樓	
10	多得麗富股份有限公司	設臺北市○○區○○路○○段287號7樓	
11	泓億興業有限公司	設新北市○○區○○路○○號6樓	

(續上頁)

12	敏鈞精密股份有限公司	設新北市○○區○○路○○○巷○○號
13	曾金正	住新北市○○區○○○路○○號1、 2樓
14	林松添	住新北市○○區○○○路○○號3樓
15	能麒企業股份有限公司	設新北市○○區○○○路○○號4樓
16	普利明科技股份有限公司	設新北市○○區○○○路○○號6樓
17	興生興業股份有限公司	設臺中市○區○○路○○○巷○○號1樓
18	雅克生實業有限公司	設新北市○○區○○○路○○號5樓
19	凱創開發企業有限公司	設新北市○○區○○○路○○號4樓
20	德宙佑電股份有限公司	設新北市○○區○○○路○○號
21	昱博股份有限公司	設新北市○○區○○○路○○號2樓
22	成翔股份有限公司	設新北市○○區○○○路○○號3樓
23	長宏醫藥生技股份有限公司	設新北市○○區○○○路○○號6樓
24	莊春燕	住新北市○○區○○○路○○號7樓
25	飛速企業股份有限公司	設新北市○○區○○○路○○號
26	淳靖股份有限公司	設新北市○○區○○○路○○號7樓
27	周彩霞	住新北市○○區○○○路○○號7樓
28	翔聯企業股份有限公司	設臺北市○○區○○○路○段○○號 11樓之7

(續上頁)

29	大鐸精密工業股份有限公司	設新北市○○區○○○路○○號1樓	
30	啟源國際有限公司	設新北市○○區○○○路○○號3樓	
31	李長榮	住新北市○○區○○○路○○號4樓	
32	許月女	住新北市○○區○○○路○○號6樓	
33	曾慶來	住新北市○○區○○○路○○○號1、2樓	
34	弘耀精業有限公司	設新北市○○區○○○路○○號	
35	和意實業股份有限公司	設新北市○○區○○○路○○號3樓	
36	安美得生醫股份有限公司	設新北市○○區○○○路○○號之1	
37	台瓷自動化工業股份有限公司	設新北市○○區○○○路○○號8樓	
38	洋億有限公司	設新北市○○區○○○路○○號1、2樓	
39	經濟部	設臺北市○○區○○街○○號	
40	佳能企業股份有限公司	設新北市○○區○○路0段000號18樓	
41	歐陸通風設備股份有限公司	設新北市○○區○○路○巷○號5樓	
42	王世珍	住新北市○○區○○路○巷○號6樓	
43	宣捷幹細胞生技股份有限公司	設新北市○○區○○路○巷○號7樓	

(續上頁)

44	向隆興業股份有限公司	設新北市○○區○○路○○巷○○號
45	路易莎職人咖啡股份有限公司	設新北市○○區○○路○○號
46	郭晶耀（博惠生技股份有限公司）	設新北市○○區○○路○巷○號6樓
47	共信醫樂科技股份有限公司	設臺北市○○區○○路○段○○號 3樓
48	升望科技股份有限公司	設新北市○○區○○路○○巷22 號
49	兆臨有限公司	設新北市○○區○○路○巷○號7樓
50	高麟國際企業股份有限公司	設新北市○○區○○路○巷○號8樓
51	牧莎威有限公司	設新北市○○區○○路○巷○○號5樓
52	弘勝光電股份有限公司	設新北市○○區○○路○巷○○號7樓
53	台灣大哥大股份有限公司	設臺北市○○區○○路○○號12樓
54	璟華印刷股份有限公司	設新北市○○區○○路○號3樓
55	雅祥生技醫藥股份有限公司	設臺北市○○區○○路○段135 號6樓
56	台灣匹優工業股份有限公司	設新北市○○區○○路○號3樓 之1
57	財團法人醫藥工業技術 發展中心	設新北市○○區○○路○號7樓

(續上頁)

58	泰普膠帶實業股份有限公司	設新北市○○區○○路0段00號	
59	智弘科技股份有限公司	設新北市○○區○○路○○號4樓	
60	頂尖奈米科技股份有限公司	設新北市○○區○○路○○號6樓	
61	漢連有限公司	設臺北市○○區○○街○○號1樓	
62	資迅科技股份有限公司	設臺北市○○區○○路3 段50巷19 號4樓	
63	詹滄旨	住新北市○○區○○路○○號4樓	
64	凱威新技有限公司	設臺北市○○區○○路0 段00號8 樓之5	
65	丞埕企業股份有限公司	設臺北市○○區○○路0 段00號12 樓之2	
66	昆豪企業有限公司	設新北市○○區○○路○○號1 樓	
67	樹德企業股份有限公司	設臺中市○○區○○路2 段330 之 6 號1樓	
68	穩拿鴿藥有限公司	設臺北市○○區○○路○○○ 巷○ 號 7 樓	
69	直欣食品有限公司	設新北市○○區○○路○○○巷○○號	
70	全穎電子有限公司	設新北市○○區○○路○○號3樓	
71	惠暘企業有限公司	設新北市○○區○○○路○○號2樓	