

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第3739號

原告 文心豐華管理委員會

法定代理人 楊欣怡

訴訟代理人 石育綸律師

被告 王世綸

訴訟代理人 曹宗彝律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國109年11月9日

言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣柒拾貳萬元，及自民國一〇八年十二月十二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。

訴訟費用新台幣壹萬壹仟陸佰玖拾貳元，由被告負擔新台幣柒仟柒佰玖拾伍元，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新台幣貳拾肆萬元供擔保後，得假執行。但被告如於假執行程序實施前以新台幣柒拾貳萬元為原告預供擔保後，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、按民事訴訟法第170條規定：「當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止。」，同法第175條第1項亦規定：「第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。」。原告文心豐華管理委員會起訴時原列法定代理人為林亞欣，嗣原告法定代理人於訴訟程序進行中即民國109年1月10日變更為楊欣怡，並經原告於109年6月24日具狀聲明承受訴訟，並提出台中市南屯區公所109年2月21日公所農建字第1090004703號函為證，有該民事聲明承受訴訟狀可憑（參見本院卷第2宗第137～153頁）。是原告所為承受訴訟聲明，核與前揭民事訴訟法第175條第1項規定相符，應予准許。

01 二、又民事訴訟法第256條規定：「不變更訴訟標的，而補充或
02 更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。」，
03 原告起訴時原聲明請求：「被告應給付原告新台幣(下同)
04 108萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百
05 分之5計算之利息。」等情(參見本院卷第1宗第11頁)，嗣原
06 告於109年2月19日言詞辯論期日當庭以言詞增列聲明第2項
07 ：「願供擔保請准宣告假執行」乙語，並經記明筆錄在卷(參見本院卷第1宗第175頁)。本院審酌原告所為上揭增加假
08 執行部分之聲明，其原因事實及訴訟標的法律關係均未變更
09 ，僅係補充法律上之陳述，依上揭民事訴訟法第256條規定
10 ，並非訴之變更或追加，毋庸徵得被告同意，併准許之。

12 貳、得心證之理由：

13 一、原告方面：

14 (一)原告起訴主張：

15 1、原告為坐落台中市○○區○○段○○○○○號土地(下稱系爭
16 土地)之「文心豐華」公寓大廈(下稱系爭大樓)全體住戶
17 組成之管理委員會，並於97年9月19日經台中市南屯區公
18 所以公所民字第0970013533號「公寓大廈管理組織報備證
19 明」同意備查在案(參見原證2)。又依文心豐華公寓大廈
20 住戶規約(下稱系爭規約)第6條第2項約定：「二、本公寓
21 大廈法定空地、樓頂平台為共用部分，應供全體區分所有
22 權人及住戶共同使用，非經規約、區分所有權人會議之決
23 議，不得約定為約定專用部分。」、第18條第1項第3款約
24 定：「住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置
25 目的及通常使用方法為之。」、第22條約定：「一、區分
26 所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行
27 為時，管理委員會應按下列規定處理：……(三)住戶違反
28 公寓大廈管理條例第9條第2項之規定，對共用部分之使用
29 未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按
30 其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有
31 損害並得請求損害賠償。」，因被告違反系爭大樓共用部

分之使用，無權占用全體區分所有權人共有系爭土地之法定空地(下稱系爭法定空地)、擅自出租予第3人，受有租金利益之不當得利，致系爭大樓全體區分所有權人受有損害，原告雖非系爭土地之區分所有權人，但為系爭法定空地共用部分之管理權人，就系爭法定空地共用部分遭占用、收益所生之私法上爭議，即有訴訟實施權，原告自得依上揭公寓大廈管理條例、系爭規約及最高法院96年度台字第1780號民事裁判意旨請求被告返還不當得利。

2、被告前於101年12月13日買受坐落系爭土地上7636建號即門牌號碼台中市○○區○○路0段000號房屋(下稱系爭房屋)，即將系爭房屋旁即系爭大樓坐落系爭法定空地部分如原證5橙色範圍處，搭建違章鐵皮地上物一併出租予水煎包、夾娃娃機業者，此有原證7即被告於106年8月10日與訴外人許肇君簽訂之租賃契約【下稱系爭租約，第1條：「房屋租賃標的」二、租賃範圍：(一)房屋全部包含法定使用空間臨建物右側停車空地)，並約定每月租金40000元，租賃期間自106年7月11日起至111年7月10日止】可證。是被告自承於101年11月14日買受系爭房屋後即出租予販賣水煎包及娃娃機業者【參見原證6即臺灣臺中地方檢察署(下稱臺中地檢署)檢察官107年度偵字第14647號不起訴處分書(下稱系爭不起訴處分書)第3頁】，故被告自101年11月14日起即受有占有系爭法定空地之租金收益，且依系爭租約記載，被告自106年7月11日起每月租金40000元，迄至收受臺中地檢署系爭不起訴處分書後，方將系爭法定空地返還予全體區分所有權人。惟因被告出租之租賃標的包括系爭房屋及系爭土地，原告僅就被告無權占用系爭法定空地出租予許肇君而取得相當於租金利益之不當得利，以每月15000元計算，請求自102年1月起至107年12月止，合計72個月，共計108萬元(計算式：72×15000=0000000)。

3、並聲明：(1)被告應給付原告108萬元，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。(2)願供擔保請准宣告假執行。

(二)對被告抗辯之陳述：

1、縱認被告就系爭法定空地有分管使用權，然該分管契約內容及約定專用範圍為何？均未見被告為具體說明。且該約定由被告使用之共有部分是否即為系爭法定空地，更無從僅由被告登記取得較多系爭土地應有部分之事實加以確認，故被告泛指就系爭土地取得較多應有部分，卻未舉證證明各共有人間就系爭法定空地有何成立分管契約之合意，即遽認其就系爭法定空地有分管使用權云云，即嫌率斷，更與最高法院106年度台上字第203、341號等民事裁判意旨闡釋之見解有違。又被告購買系爭房屋為地上4層樓建物，專有部分總樓地板面積合計為176.73平方公尺(參見原證4即系爭房屋第2類登記謄本)，依民法第799條第4項規定：「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。」，被告所有系爭房屋既有4層樓，其專有部分面積大，依比例持有系爭土地較多持分；而其他購買特定樓層、單一戶之區分所有權人，則因專有部分面積較小，按比例持有系爭土地較少持分，即二者因專有部分面積大小不同，致依法持有系爭土地之應有部分有所差異，此與被告是否有權使用系爭法定空地無涉。退步言之，即使被告得依分管契約之約定得使用系爭法定空地作為停車空間(此係假設詞，原告否認)，但被告違反約定專用之停車目的，擅將法定空地全部出租予第3人擺設娃娃機，對於原告及全體區分所有權人而言，仍屬無權占有。

2、被告既抗辯稱系爭法定空地係由其購買系爭房地所得分管之專用停車空間云云，惟依最高法院105年度台上字第1677號、108年度台上字第442號等民事裁判意旨及公寓大廈管理條例第9條第2項、第3項規定，被告於使用系爭法定空地時仍應受停車專用使用權內容之拘束，不得違反約

01 定之使用目的，擅自變更系爭法定空地使用方式。被告竟
02 在系爭法定空地上搭蓋棚架，並將法定空地出租予第3人
03 作營業使用，使系爭大樓法定空地喪失應有之採光、通風
04 及景觀等功能。是被告之行為顯已逾其停車使用之用益權
05 範圍，其自行變更系爭法定空地使用方式，自屬無權占有
06 系爭法定空地，致使原告及全體共有人受有無法利用系爭
07 法定空地採光、通風之損害。

08 3、系爭法定空地為公寓大廈共用部分，依公寓大廈管理條例
09 第10條第2項規定，原告具有管理權限，被告擅自出租系
10 爭法定空地予第3人，原告毋待區分所有權人會議決議之
11 授權，即得依公寓大廈管理條例第9條第4項規定提起本件
12 訴訟，並得依民法第179條規定請求被告返還相當於租金
13 利益之不當得利，且依最高法院96年度台上字第1780號、
14 臺灣高等法院107年度重上字第582號及最高法院108年度
15 台上字第2397號等民事裁判意旨，可知原告得依公寓大廈
16 管理條例第9條第4項揭示之法定訴訟擔當趣旨，本於對系
17 爭法定空地之管理(含使用、收益)權限(即公寓大廈管理
18 條例第10條第2項規定)，代系爭大樓全體區分所有權人起
19 訴請求被告返還相當於租金利益之不當得利，毋庸另依區
20 分所有權人會議之決議授權。況依系爭規約第22條約定，
21 系爭大樓全體區分所有權人已經由系爭規約之約定授權原
22 告起訴，請求被告返還違法出租系爭法定空地予第3人所
23 受之不當得利。尤以目前最高法院裁判見解，皆認為公寓
24 大廈管理委員會得依公寓大廈管理條例第9條第4項及民法
25 第179條等規定，請求無權占用公寓大廈共有部分之占有
26 人返還相當於租金利益之不當得利(參見附件4、附件5)。

27 4、被告雖提出車位清潔費之繳納收據，主張系爭法定空地係
28 其購買系爭房屋分得之停車空間云云。然被告是否有權使
29 用系爭法定空地，仍應由被告舉證證明全體區分所有權人
30 已成立分管契約，同意由被告使用系爭法定空地，殊不得
31 僅因被告有繳納「車位清潔費」，即反推逕認被告係基於

各區分所有權人間成立之分管契約而有權使用系爭法定空地。況被告係將系爭法定空地出租供第3人擺設娃娃機使用，此與其合法購得系爭法定空地作為停車位使用之抗辯相互矛盾。又被告自107年11月份起即未再繳付車位清潔費(被告似認其已將系爭法定空地上搭建之棚架、地上物除去，未占用法定空地，故不再繳納車位清潔費)，然被告若已因分管契約取得系爭法定空地使用權限，則不論被告實際上有無使用法定空地，均應按期繳納「車位清潔費」，豈有「使用法定空地才繳費」之理？益徵被告僅係單純為使用系爭法定空地而繳納車位清潔費，嗣後認已無使用系爭法定空地之實際需要，即不再繳納任何費用。是被告顯非因分管契約取得法定空地使用權限，並基此分管契約繳納車位清潔費甚明。

- 5、被告無權占用系爭法定空地面積為54平方公尺，此有臺中地檢署函請台中市中興地政務所製發107年07月13日興土測字第102500號土地複丈成果圖可證。是系爭房屋坐落基地面積為41.77平方公尺【計算式：17.26(1樓面積)+24.51平方公尺(騎樓)=41.77】，公告土地現值為每平方公尺83957元，換算後土地價值為350萬6884元(計算式：41.77×83957=0000000)，而系爭房屋現值為931600元，故系爭房地價值即為443萬8484元(計算式：0000000+931600=0000000)，而系爭法定空地面積54平方公尺，換算土地價值為453萬3678元(計算式：54×83957=0000000)，則被告將系爭房地及法定空地一併出租予許肇君，每月收取40000元租金。依上開房地、法定空地各價值比例計算，被告每月將法定空地出租予許肇君所得利益約為20212元【計算式：40000×0000000元(法定空地價值)/0000000元(法定空地價值)+0000000(房地價值)】÷20212元】，是原告請求被告給付每月出租系爭法定空地租金利益15000元，即屬有據。又被告在臺中地檢察署107年度交查字第218號竊佔案件偵查時，於107年6月19日偵

訊期日自承：「我買時就有現在這1個棚架，原本是停車，我買來後，就租給賣水煎包及娃娃機的業者。」等語，且因被告拒絕拆除棚架，迨至107年12月間，楊儒榮始依該案承辦檢察事務官要求拆除棚架、將系爭法定空地返還予原告管理，故原告請求被告返還自102年1月(被告於101年12月13日辦畢所有權登記)起至107年12月止，計72個月，每月收取15000元租金，共計108萬元，即屬合理。

6、法定空地係指建築基地於建築使用時，依法應保留的一定比例面積之空地，目的在於使建築物便於日照、通風、採光及防火等(參見最高法院108年度台上字第442號民事裁判意旨)，故公寓大廈法定空地之留設，係促成公寓大廈整體建築物取得建築許可所必要，並用以增進全體住戶之舒適、安全與衛生，性質上自係供全體住戶共同使用，應屬公寓大廈之共用部分，參照公寓大廈管理條例第58條第2項規定：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將『共用部分』，包含『法定空地』、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。」至明，則公寓大廈管理條例第3條第4款規定「共用部分」自當包含系爭「法定空地」，被告抗辯稱共用部分應專指區分所有之建築物而言，不包含區分所有權人共有之基地中之法定空地云云，顯屬無稽。據此，被告任意占用系爭法定空地，並利用其上已由第3人搭蓋之棚架，出租予第3人營業使用、收取租金，不但與系爭大樓竣工圖所載停車空間之使用目的相違，更使系爭法定空地完全喪失其使建築物便於日照、通風、採光及防火等功能，已逾越通常使用方式，亦與建築法第11條規定有違，自不可能在全體共有人協議分管使用範圍內。被告抗辯稱系爭大樓全體共有人已合意成立分管契約，其就系爭法定空地有分管使用權云云，尚屬無據。

7、原告自108年1月起將系爭法定空地出租予其他住戶停車使

01 用，系爭法定空地可停放3部車輛，每格車位每月收取租
02 金2400元，3格車位每月共收取7200元停車費。至被告雖
03 抗辯稱系爭法定空地之不當得利數額，應按占用土地面積
04 依土地申報地價年息10%計算云云。惟被告將系爭法定空
05 地連同其所有系爭房地一併出租予許肇君供其擺放娃娃機
06 作為營業使用，每月可收取40000元租金，則依系爭土地
07 及房屋客觀價值比例計算，被告無權占有系爭法定空地每
08 月取得租金利益約為20212元，已如前述，而依最高法院
09 61年台上字第1695號民事判例及104年度台上字第715號民
10 事裁判等意旨，被告就出租法定空地部分可得收取之租金
11 ，即為被告占有系爭法定空地所受之客觀利益，應為計算
12 被告返還不當得利數額之依據。從而，被告抗辯稱應依土
13 地申報地價年息10%計算云云，不僅無從評價被告無權占
14 有系爭法定空地及出租他人受有租金利益之客觀事實，反
15 而使被告受有「實際收取租金」與「土地申報地價年息10
16 %」之差額利益，洵非可採。又原告將系爭法定空地規劃
17 為停車位出租予其他住戶供停車使用，每月收取空地停車
18 費7200元，此屬被告無權占有系爭法定空地期間，原告無
19 法為使用收益所受之損害，並非被告占有系爭法定空地所
20 受之客觀利益，自不得以此金額計算被告應返還之不當得
21 利數額。

22 8、原告對證人廖魏正於109年08月19日言詞辯論期日到庭證
23 述內容表示意見如次：

24 (1)依總誼建設有限公司(下稱總誼公司)109年3月23日總文字
25 0000000第003號函(下稱109年3月23日函)內容：「關於被
26 告王世綸所有店1之原始買賣契約書，因事隔近20年，早
27 已逾保存期限而無法檢呈……。」等語，而證人廖魏正亦
28 於證稱：「(法官問：當時出售大樓各區分所有建物的買
29 賣契約是否還在?)因為系爭大樓是94年興建、96年交屋
30 ，已經超過10年，買賣契約已經沒有保留。」云云。是證
31 人廖魏正之證述並非基於客觀買賣契約書面證據，而係全

憑證人廖魏正於95、96年間銷售及交屋時之記憶，迄今已14年有餘。故證人廖魏正之證詞係模糊記憶而為，與客觀事實並不相符。

(2)又證人廖魏正證稱：「(法官問：根據文心豐華大樓使用執照，有記載法定停車數量在戶外有1位，當初室外法定停車位是否有隨同建物出售?)有。」、「法官(問：當初是賣給承購戶，或是第3人?)賣給店1的承購戶，約定由他使用。」、「(法官問：店1承購戶使用這個室外的法定停車位，在當時你們出售大樓各區分所有權之買賣契約書有無這樣的約定或記載?)只跟店1的買賣契約有記載，其他住戶的沒有。」、「(法官問：為何與其他承購戶沒有該約定?)……這個停車位法定空地與大樓中庭法定空地不相連，獨立在外，僅口頭告知其他承購戶，在其他承購戶之買賣契約上就沒有約定。」等語。從而：

①依證人廖魏正上開證述可知，店1與其他承購戶之買賣契約條款內容並不相同，此不僅與不動產買賣實務不符，更與常情相悖。依內政部不動產買賣契約書範本第9條即有「地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬」約定，倘如證人廖魏正證述，系爭法定空地(共用部分)既約定由店1承購戶使用，則建商即總誼公司在擬訂與各承購戶間買賣契約時，自可先行將系爭法定空地約定使用方式、使用主體等一併載明於「全部承購戶」之買賣契約，俾利全部買受人與總誼公司簽約當時，明確知悉店1承購戶具有系爭法定空地之使用權，並同意由該戶使用，避免日後紛爭。詎總誼公司捨此不為，竟區分為2份買賣契約，僅於與店1承購戶之買賣契約書有法定空地使用之記載，卻未一併記載於其他承購戶之買賣契約書內，僅由銷售人員另以口頭告知方式向其他承購戶表明上情，不僅徒增銷售人員負擔，益增日後法定空地使用權歸屬之紛爭。

②證人廖魏正固證稱因系爭法定空地與中庭不相連而獨立在外，僅口頭告知其他承購戶云云。然系爭停車位之法定空

01 地既屬系爭大樓之共用部分，且具有保持建築物通風、日
02 照等功能，而與全體區分所有權人購屋權益關係甚鉅，不
03 論位置獨立與否，均應於買賣契約書中載明，豈能以此逕
04 認毋庸記載在買賣契約之理？是店1承購戶與總誼公司間
05 買賣契約根本無上揭法定空地使用權之約定，證人廖魏正
06 係刻意迴護被告，始在無法提出買賣契約書查證之情況，
07 證稱僅有總誼公司與店1住戶之買賣契約內有上揭約定；
08 復懼於其他承購戶提出買賣契約證明並無法定空地使用權
09 之約定，彈劾其證詞之憑信力，而僅證稱有口頭告知（是
10 否確有口頭告知，更無從查證）其他承購戶云云，且在無
11 任何客觀證據證明，如何僅憑證人廖魏正之證述內容，逕
12 認系爭大樓除店1承購戶外，其他「全數承購戶」均已經
13 由總誼公司銷售人員之口頭告知而知悉上情，甚至認定系
14 爭法定空地已由全體區分所有權人合意成立約定由店1住
15 戶使用之分管契約？是證人廖魏正上揭證詞顯有偏頗之情
16 ，殊難採信。縱認證人廖魏正上開證述屬實，亦與公寓大
17 廈管理條例第58條第2項禁止規定有違，則總誼公司將系
18 爭法定空地出售於店1承購戶之約定，依民法第71條規定
19 ，應屬無效，自無從拘束全體區分所有權人。

- 20 ③證人廖魏正復證稱：「（法官問：使用執照上編號49號停
21 車位是否就是法定空地的位置？）對，是規劃無頂蓋型的
22 停車位。」、「（法官問：你剛才說室外停車位有約定給
23 江希舟先生使用，當時有約定是做何種使用嗎？）是作停
24 車位的使用。」等語，縱認系爭法定空地係約定由店1承
25 購戶作停車使用，被告亦僅可將其作為合法之停車空間，
26 而不得逾越約定使用範圍，但被告擅自將法定空地出租予
27 他人作營業使用，供業者擺設娃娃機，排除全體區分所有
28 權人得藉由系爭法定空地可得採光、通風之使用、破壞法
29 定空地留設之目的，顯已逾越全體區分所有權人約定之停
30 車使用範圍，影響法定空地之功能，對全體區分所有權人
31 仍屬無權占有，故原告得依民法不當得利法律關係請求被

告返還違法占用、出租法定空地所取得之租金利益甚明。

④證人廖魏正另證稱：「(法官問：當時是否因為店1承購戶可以使用編號49停車位，所以他就土地的持分比其他承購戶來的多?)是，這是我們當初的規劃。」等語。然共有人土地持分多寡與共有人間就共有土地是否已成立分管契約，本屬2事，縱認被告就系爭土地持分較其他住戶多，被告仍應經由全體區分所有權人合意成立分管契約，始可使用共有土地之特定部分(系爭法定空地)，而系爭大樓全體共有人就系爭法定空地並無分管契約存在、被告並無分管使用權限，均如上述，自不得僅以被告土地持分較多，逕認被告具有系爭法定空地之使用權限，證人廖魏正上開證述自不足採。

⑤又公寓大廈管理條例第23條第2項第1、2款規定：「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。」，同條例第28條第1項亦規定：「公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於3個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人。」，同條例第56條第1、2項規定：「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同(第1項)。前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。(第2項)」。

倘依證人廖魏正證述，系爭法定空地係經由全體承購戶協議、約定由店1住戶使用，則總誼公司在出售房屋後召開第1次區分所有權人會議及成立管理委員會，在制定社區規約時自應將專有部分、共用部分及約定專用部分使用等之範圍、使用主體，明載於規約內，俾

01 使全體區分所有權人知悉己身之權利義務關係事項。然依
02 系爭大樓全體區分所有權人會議決議通過之系爭規約可
03 知，規約內容並無任何關於店1住戶得使用系爭法定空地
04 之特別約定，反而係於系爭規約第6條第2項約定：「本公
05 寓大廈法定空地、樓頂平台為共用部分，應供全體區分所
06 有權人及住戶共同使用，非經規約、區分所有權人會議之
07 決議，不得約定為約定專用部分。」，顯見全體區分所有
08 權人並未合意由店1住戶使用系爭法定空地之約定；縱認
09 有此約定，因未載明於社區規約，依上開公寓大廈管理條
10 例第23條規定亦屬無效。

- 11 9、被告抗辯稱原告既將系爭法定空地出租予被告，且已收取
12 租金對價，被告並無不當得利云云。惟原告係基於對系爭
13 大樓共用部分之管理權限，將系爭法定空地出租予店1住
14 戶作為合於建築設計規劃，且不破壞法定空地性質、不影
15 響大樓建築物採光、通風之「停車空間」使用，並收取停
16 車管理清潔費，作為社區公共基金。而被告於取得系爭房
17 地所有權後，卻將原僅得用於停車使用之系爭法定空地，
18 以其上搭建之棚架出租予第3人作營業使用，設置「西瓜
19 大聯盟」招牌，並於法定空地上擺設娃娃機數台，供不特
20 定多數人前來遊戲、把玩，不僅違反建築法第11條規定，
21 更使全體區分所有權人因大樓法定空地(共用部分)喪失採
22 光、通風及景觀功能而受有損害。是被告在法定空地上作
23 侵害全體區分所有權人權益之違法使用，顯非在約定作停
24 車使用範圍內，對全體區分所有權人自屬無權且違法占用
25 ，豈能認為被告在繳付停車使用清潔費後，即可主張有權
26 在法定空地上違法擺設娃娃機、搭設棚架及招牌，並收取
27 出租予第3人營業使用之租金利益？換言之，倘認被告在
28 法定空地上作違法使用，並將其出租予第3人收取租金，
29 並無不當得利云云，則無異任由目前在系爭法定空地作停
30 車使用之住戶，均得任意搭建棚架、出租予第3人作違法
31 營業使用，收取高額租金利益，卻僅以繳納停車使用清潔

費為由，而不負任何民事法律責任，徒留全體區分所有權人受有無法使用法定空地共用部分之損害？被告此部分抗辯，實無足取。

- 10、原告在本件訴訟審理期間再詳細檢視兩造提出被告之管理費及清潔費繳納收據及明細後，確認被告歷年來均僅繳納車位清潔費400元，及自有系爭房屋之管理費，並無另行給付停車位使用租金予原告之情事，顯見兩造間就系爭法定空地之停車位並無租賃關係存在，此從下列書證即明：(1)被告108年12月17日民事答辯暨聲請調查證據狀被證3至被證7所載「車位清潔費400元」，(2)原告109年1月7日民事陳報狀附件1、2管理費及車位清潔費繳納收據記載：「車位清潔費400元」、「平面車位清潔費400元」(雖附件2收費單備註為「租金或清潔費」，但由被告歷年繳納明細顯示此400元為「車位清潔費」，而非租金；再依107年3～4月、5～6月收費單雖另載「空地清潔費」2000元，惟此亦係被告先前月份未繳納清潔費，而累計於該期一併繳納，亦非租金)。再依原告收回系爭法定空地，將系爭法定空地上之停車空間出租予8C、3B、2E等3戶住戶停車使用，每車位每月可收取租金即「空地停車費」2400元，3格車位共可收取7200元之事實，此收費單上「空地停車費」之記載與被告提出繳費明細之「清潔費」不符，且金額與被告歷年繳納每2個月車位清潔費400元差異甚鉅，可證被告繳納者為「車位清潔費」，並非租金。又被告於鈞院109年3月16日言詞辯論期日亦當庭以言詞否認原告有出租系爭法定空地上停車位予被告之事實，並要求原告舉證證明租賃關係存在等情，益徵兩造間並無租賃合意，則被告繳納之車位清潔費並非使用系爭停車位之對價(租金)，顯堪認定。從而，依被告僅繳納車位清潔費，而無另行繳納租金之客觀事實，足認原告係單純基於被告占有系爭法定空地，造成環境髒亂之客觀事實，向被告收取清潔費用，藉以維護社區共用部分之環境整潔，而非將法定空地上

01 之停車位出租予被告使用。原告於109年10月14日提出民
02 事準備七狀以前誤認被告除給付車位清潔費外，另有額外
03 支付租金予原告作為使用停車位之對價，而認為原告係將
04 系爭法定空地之停車位出租予被告作停車使用云云，即與
05 客觀事實有間，應予更正如上。

06 11、縱認原告同意將系爭法定空地提供予被告作停車空間使用
07 (系爭法定空地仍為共用部分，非經全體共有人共同協議
08 約定被告有分管之使用權限)，被告更應受與原告間約定
09 之使用目的及使用執照記載用途之拘束，僅能將系爭法定
10 空地作停車使用，被告卻逾越約定之使用範圍，擅自變更
11 用途將法定空地出租予第3人營業使用，使大樓法定空地
12 喪失採光、通風及景觀等功能，致生損害於全體共有人，
13 是被告違法排除其他全體共有人本於共有權限對於系爭法
14 定空地之使用、收益行為，獨自占有系爭法定空地之行為
15 ，仍屬「無權占有」。

16 12、又被告係將自有系爭房地及系爭法定空地出租予第3人，
17 每月收取40000元之租金，爰依被告自有系爭房地及系爭
18 法定空地之價值比例，計算被告出租系爭法定空地所得租
19 金之不當得利：

20 (1)被告自承於買受系爭房屋(101年12月13日辦畢所有權移轉
21 登記)後，即將系爭法定空地出租予賣水煎包及娃娃機業
22 者，足認被告自102年1月起至被告於107年12月將系爭法
23 定空地返還予全體共有人時，受有出租系爭法定空地之租
24 金收入。惟原告曾請求鈞院命被告提出所有租賃契約，被
25 告僅提出自106年7月11日起之2份租賃契約書，對於106年
26 7月10日以前之租賃契約則泛稱找不到云云，則依民事訴
27 訟法第345條第1項規定，應認原告主張被告自102年1月起
28 將系爭法定空地出租予第3人，並收取40000元租金等情事
29 為真正。

30 (2)依前述，被告所有系爭房屋坐落基地面積為41.77平方公
31 尺，系爭法定空地面積為54平方公尺，而系爭土地歷年公

告現值及系爭房屋評定現值分別如附表所示，則自102年至107年間系爭土地平均公告現值為74904元【計算式： $(55702 + 64765 + 75957 + 85020 + 85020 + 82957) \div 6 = 74904$ 元】，系爭房屋平均評定現值為104萬7033元【計算式： $(00000000 + 00000000 + 00000000 + 00000000 + 00000000 + 997100) \div 6 = 00000000$ 】，故系爭房地價值為417萬5773元【計算式： 74904×41.77 平方公尺(坐落基地平均價值) + 00000000 (房屋平均價值) = 00000000 】，系爭法定空地價值為404萬4816元(計算式： $74904 \times 54 = 00000000$)，即被告於102年至107年間出租系爭法定空地每月所得利益為19600元【計算式： 40000×00000000 (法定空地價值) / 00000000 (法定空地價值) + 00000000 元(房地價值)】 = 19600元】，故原告請求被告返還自102年1月起至107年12月止，合計72個月，每月租金以15000元計算，共計108萬元，即屬有據。

13、依被告提出被附件2房屋租賃契約書(下稱甲租約)記載，被告原將自有房地及系爭法定空地出租予第3人，約定租金為每月40000元。嗣被告將系爭法定空地返還予原告及全體共有人後，僅單純出租自有房屋，不包括系爭法定空地，每月租金則為30000元(參見被附件3房屋租賃契約書，下稱乙租約)，則被告將系爭法定空地出租可得利益每月至少有10000元，此從被告將系爭法定空地返還後，僅將自有房地出租之價差即明。

14、原告對於台中市政府地方稅務局文心分局(下稱文心稅務分局)109年3月2日中市稅文分字第1092103054號函(下稱109年3月2日函)內容無意見。

15、鴻鑫公寓大廈管理維護有限公司(下稱鴻鑫公司)109年5月19日鴻管字第1090519001號函(下稱109年5月19號函)，及鴻成公寓大廈管理維護有限公司(下稱鴻成公司)109年5月19日鴻管字第1090519001號函(下稱109年5月19號函)等內容，與事實不符，因原告核對鴻鑫、鴻成公司之移交清冊

，並未發現有被告質疑之102年至106年之收繳管理費相關資料。

16、原告對於文心稅務分局109年9月28日中市稅文分字第1092118538號函(下稱109年9月28日函)內容無意見。

17、被告抗辯稱49號停車位之管理費皆由店1即被告此戶所有人繳納，依據繳費明細，原告不爭執。另因原告就某幾個年度繳費明細找不到相關資料，無法確定是否由被告此戶繳納，故就被告於109年1月7日提出民事陳報狀記載附件1、2內容，原告亦不爭執。

二、被告方面：

(一)被告所有系爭房屋乃系爭大樓竣工圖之1層平面圖所示之店1，依該竣工圖所示於店1旁之空地即為系爭法定空地，而系爭法定空地上劃有編號第49號之法定停車空間，此與系爭大樓(96)府都建使字第358號台中市政府使用執照存根記載「法定停車量數」為室內48輛，室外1輛相符。另參酌被證3即系爭大樓98年度區分所有權人管理費明細記載序號1之店1即訴外人江希舟(此為被告前手即訴外人楊儒榮之前手)，其每2個月應繳交管理費，包含管理費3488元及49號平面停車位之車位清潔費400元；及被證4即系爭大樓107年度管理費繳交一覽表所示，序號1之店1被告每2個月應繳交管理費亦包含管理費4651元及49號平面停車位之車位清潔費400元；及被證5即系爭大樓管理費繳費通知單記載，被告應繳交108年11月1日至108年12月31日管理費，亦有49號平面停車位之車位清潔費400元；及被證6即系爭大樓101年3、5月收款紀錄明細表，被證7即101年9、11月存入帳戶金額明細所示楊儒榮部分，繳交管理費亦均包含平面停車位400元清潔費，在在皆可證明系爭法定空地確係為被告購買系爭建物所得分管使用之停車空間。又依原告主張被告占用之系爭土地，被告應有部分為10000分之1060，此有被證8即土地登記謄本1件可稽，對比原告主張原證1「林00」應有部分為10000之170，或被告自

01 行向地政機關調取如被證3所示序號7訴外人鄧莉華(有大
02 樓地下室編號26號機械停車位)，及序號11號訴外人陳俊
03 豪(有大樓地下室編號38號平面停車位)之土地登記謄本記
04 載，其等2人就系爭土地應有部分均為10000分之146，被
05 告於系爭土地應有部分明顯高於其他區分所有權人甚多，
06 首次購買該戶之江希舟既花費更多價金購買系爭土地應有
07 部分，明顯係與建商有使用系爭法定空地作為其停車位之
08 約定，依最高法院96年度台上字第2025號及98年度台上字
09 第1087號等民事裁判意旨，自應認區分所有權人間已合意
10 成立分管契約。

11 (二)又共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後
12 縱將其應有部分讓與第3人，其分割或分管契約對於受
13 讓人仍繼續存在(參見最高法院48年台上字第1065號民事
14 判例意旨)。雖司法院大法官會議於83年6月3日作成釋字
15 第349號解釋謂：「最高法院48年台上字第1065號判例，
16 認為『共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特
17 約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，
18 對於受讓人仍繼續存在』，就維持法律秩序之安定性而言
19 固有其必要，惟應有部分之受讓人若不知悉有分管契約
20 亦無可得而知之情形，受讓人仍受讓與人所訂分管契約
21 之拘束，有使善意第三人受不測損害之虞，與憲法保障人
22 民財產權之意旨有違，首開判例範圍內，嗣後應不再援用
23 。」等語(下稱釋字第349號解釋)，依該號解釋意旨，受
24 讓人在明知或可得而知情況下仍應受分管契約之拘束，亦
25 即因善意不知亦無可得而知情況下始不受分管契約之拘束
26 故除非受讓人同意，否則原先訂立之分管契約將歸於消
27 滅。是被告既為受讓人，對該分管契約自不可能有不同意
28 之情形，該分管契約對被告仍為有效。

29 (三)被告曾聲請鈞院向當時建造系爭大樓之總誼公司調取建商
30 與系爭房屋第1手間之買賣契約，總誼公司雖因年代久遠
31 而無法提出，惟依被告於108年12月18日提出系爭大樓竣

01 工圖所示及台中市政府使用執照記載有關室外有1個停車
02 位及編號為49號部分，對比前揭管理費繳納明細及通知單
03 記載之被告所有系爭房屋歷來所有權人繳交49號停車位之
04 車位清潔費觀之，已足以證明系爭法定空地確係買受該建
05 物者所分管使用無訛，原告空言否認，並無足採。

06 (四)又被告將系爭法定空地出租予娃娃機業者，並未作為停車
07 使用乙節，因被告購買系爭房地時，前手告知被告有權使
08 用該法定空地，因被告並未停車，故出租他人使用，惟事
09 後已拆除收回，自不能因被告做何使用而推論無該分管契
10 約存在。況縱認被告有違反分管契約之約定未供停車使用
11 之行為，依最高法院97年度台上字第1350號民事裁判意旨
12 ，倘系爭法定空地分管契約並未經終止，被告對於該分管
13 之法定空地仍有使用之權限，原告請求返還為無理由。至
14 被告自107年11月份起即未再繳納車位清潔費，係因原告
15 拒絕收取被告欲繳納之該項費用，被告根本無從繳納；且
16 原告向臺中地檢署提出被告竊佔系爭法定空地之刑事告訴
17 ，被告在檢察官要求不得已將地上物清除返還原告，事後
18 雖獲不起訴處分，但並非被告本意，而係在當時未取得前
19 開竣工圖、使用執照及繳費明細等證據資料，迫於無奈，
20 被告遂未能續繳車位清潔費，自不能以此認為被告先前繳
21 納車位清潔費並非分管使用系爭法定空地做為停車位之費
22 用。且繳納系爭法定空地車位清潔費，並非自原告買受後
23 開始，而係自96年間即系爭房屋第1手買受人即已繳納，
24 要與是否出租予他人使用無關。

25 (五)另被告對於系爭土地應有部分大於其他區分所有權人甚多
26 ，確係因就系爭法定空地有分管使用權：

27 1、依民法第799條第4項規定，同一基地上各區分所有建物均
28 應有相對應使用基地比例即應有部分，又此應有部分究應
29 如何計算？依總統於98年1月23日修正公布、98年7月23日
30 施之民法第799條第4項規定，除當事人另有約定外，應依
31 區分所有建物專有部分面積與專有部分總面積之比例定之

，此項原則性之規範於該條項修正施行前，本於公平正義、社會通念、誠實信用或事物之本然，亦均當如此，自應引為法理而予適用，最高法院著有101年度台抗字第88號民事裁判意旨參照。又系爭大樓係於96年為第1次所有權登記，係於上開民法第799條第4項規定修正施行前，惟依上揭最高法院101年度台抗字第88號民事裁判意旨，仍有該規定之適用。

2、依被證11、12即被告查詢其他住戶之土地及建物登記謄本記載：

(1)被證11所示3戶專有部分建物面積均為68.79平方公尺，其對應坐落基地即被證13應有部分比例均為10000分之162(黃色螢光筆註記部分)，依此回推區分所有建物總面積約為4246.30平方公尺(計算式： $68.79 \div 162 / 10000 = 4246.2963$ ，小數點第3位四捨五入)。

(2)7637、7638建號建物登記之專有部分建物總面積固分別為69.73平方公尺、77.71平方公尺，但計算對應土地應有部分時係將騎樓部分面積扣除後計算，故7637、7638建號專有部分建物面積分別為54.32平方公尺(計算式： $69.73 - 14.91 = 54.32$)、63.44平方公尺(計算式： $77.71 - 14.91 = 63.44$)及77.71平方公尺為面積，再依上述推算區分所有建物總面積為4246.30平方公尺，按比例計算，則7637、7638建號建物對應土地應有部分比例分別為10000分之129(即綠色螢光筆註記部分)及10000分之150(即粉紅色螢光筆註記部分)，與被證13即土地登記謄本記載相符。

(3)就被告專有部分建物面積176.73平方公尺，扣除騎樓面積24.51平方公尺後為152.22平方公尺，再依上述計算方式，被告於系爭土地應有部分比例應為10000分之358(計算式： $152.22 \div 4246.30 = 0.0000000$)，但被告於系爭土地登記應有部分卻為10000分之1060，明顯大於其他區分所有權人甚多，足證被告之前手於購買系爭房屋時已與建商就系爭法定空地達成分管協議，被告取得較多之應有部分確

01 係就系爭法定空地之分管使用權，故原告此部分之主張亦
02 無理由。

03 (六)原告請求不當得利是否符合公寓大廈管理條例第9條第4項
04 項規定部分，被告認為依公寓大廈管理條例第9條第2項前
05 段、第4項規定：「住戶對共用部分之使用，應依其設置
06 目的及通常使用方法為之(第2項前段)。……。住戶違反
07 第2項規定，管理負責人管理委員會應予制止，並得按其
08 性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損
09 害並得請求損害賠償(第4項)。」，同條例第3條第2、3、
10 4款亦規定：「……。區分所有：指數人區分一建築物而
11 各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權
12 (第2款)。專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上
13 之獨立性，且為區分所有之標的者(第3款)。共用部分：
14 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
15 築物，而供共同使用者(第4款)。」，是所謂共用部分，
16 應係指區分所有建物中不屬專有部分之附屬建築物，而供
17 共同使用者，即共用部分應專指區分所有之建築物而言，
18 自不包含區分所有人共有基地中之法定空地，故公寓大廈
19 管理條例第9條第4項規定，與系爭法定空地尚有不同，原
20 告自不能依該條項規定對被告提起訴訟。至原告援引最高
21 法院判決，並無拘束力，請法院參酌。

22 (七)被告確有系爭法定空地之分管使用權，並非無權占用系爭
23 法定空地，何來受有不當得利之情？原告請求返還不當得
24 利云云，自無理由。退步言，縱被告確有無權占用系爭法
25 定空地乙事，惟原告就被告獲得相當於租金利益之計算亦
26 無理由，茲說明如下：

27 1、又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，係屬
28 社會通常之觀念(參見最高法院61年台上字第1695號民事
29 判例意旨)。而土地法第97條亦規定：「城市地方房屋之
30 租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限
31 。」，而所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係

01 指法定地價。至所謂法定地價，依土地法第148條規定，
02 係指土地所有人依該法規定所申報之地價，而在平均地權
03 條例施行區域，係指土地所有人於地政機關舉辦規定地價
04 或重新規定地價時之公告期間內申報之地價，未於該期間
05 內申報者，以公告地價之80%為其申報地價，平均地權條
06 例第16條亦有明文。另基地租金之數額，除以基地申報地
07 價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，
08 承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租
09 金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高
10 額，復有最高法院68年台上字第3071號民事判例意旨可參
11 。是被告縱有因無權占用系爭法定空地而受有相當於租金
12 利益之不當得利，惟依前揭土地法第97條規定及最高法院
13 68年台上字第3071號民事判例意旨，關於不當得利數額之
14 計算，亦應按占用土地面積及依系爭土地申報地價年息10
15 %計算，要非如原告以其主觀推測而定。

- 16 2、倘鈞院認為被告抗辯上述租金計算方式仍有不妥，惟原告
17 現已將系爭法定空地出租予他人供停車使用，則令原告提
18 出其出租系爭法定空地之租約，以為認定租金數額之參考
19 依據，亦顯較原告以主觀推測方式計算租金，符合實際。
- 20 3、又被告就系爭法定空地既有合法之分管使用權限，並無原
21 告主張逾越其所有權占用之情形，即使有違反使用執照上
22 所定使用項目之情形，亦屬主管機關應如何處罰之問題，
23 尚與不當得利無涉。且因原告在鈞院審理時自承被告每月
24 所繳停車位之清潔管理費為使用系爭法定空地之代價，則
25 系爭法定空地之利益已歸被告，原告並無任何損害可言，
26 即與不當得利之構成要件不符。又兩造間就系爭法定空地
27 若有原告主張給付對價之使用關係(僅假設語氣)，則被告
28 縱有違約使用，亦屬債務不履行問題，並非不當得利。退
29 步言之，縱令被告違規使用系爭法定空地所獲利益屬於不
30 當得利(僅假設語氣)，因分管協議乃被告與系爭土地全體
31 共有人間成立，其受損害者為其他全體共有人，原告既非

01 受損害之人，更無法代表其他全體共有人，其請求自無理
02 由。再原告請求被告返還之不法利益，其中包含因被告使
03 用系爭法定空地之合法利益(如原告自行陳報其目前出租
04 他人停車使用每月7200元)，亦應先行扣除，方為合法。

05 (八)被告使用系爭停車位確屬分管契約所約定：

06 1、所謂分管契約，係指共有人全體以明示或默示，或經由第
07 3人媒介而互為意思表示一致，所訂立之契約。換言之，
08 分管契約是由共有人互相簽訂的契約，各共有人得以契約
09 約定由其中1人管理共有物，或約定各共有人分別管理共
10 有物之特定部分，或約定其他管理方式，此即所謂分管協
11 議(參見最高法院96年度台上字第2025號及98年度台上字
12 第1087號等民事裁判意旨)。又所謂約定專用，係指公寓
13 大廈管理條例第3條第5款規定：「約定專用部分：公寓大
14 廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」，並依
15 同條例第23條第2項第1款規定：「規約除應載明專有部分
16 及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，
17 不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使
18 用主體。」故約定專用部分，除經區分所有權人會議決議
19 外，尚需載明於規約上才有效力。

20 2、依照證人廖魏正於鈞院109年8月19日言詞辯論期日到庭證
21 述稱：「(法官問：根據文心豐華大樓的使用執照，有記
22 載法定停車數量在戶外有1輛，當初室外的法定停車位是
23 否有隨同建物出售?)有」、「(法官問：當時是賣給承購
24 戶，或是第3人?)賣給店1(被告現即為店1所有人)承購戶
25 ，約定由他使用。」、「(法官問：社區其他住戶是否知
26 道室外法定停車位，店1住戶有使用權?)當初因為這個法
27 定停車位是屬於透天的，跟大樓沒有關係，所以當時出售
28 時有跟其他住戶講。」、「(法官問：使用執照上編號49
29 號停車位是否就是法定空地的位置?)是，是規劃無頂蓋
30 型的停車位。」、「(原告訴代問：為何只跟江希舟的買
31 賣契約有該停車的記載，而跟其他承購戶沒有該項約定？

01)因為這個案子的規劃，店1部分之法定空地大部分都集中
02 在後面車位上，所以建築師規劃持分較其他承購戶多出好
03 幾倍，且該停車位法定空地與大樓中庭法定空地不相連，
04 而獨立在外，所以僅口頭告知其他承購戶，……。」、「
05 (被告訴代問：你告知其他承購戶後，該室外停車位由店1
06 承購戶使用，其他承購戶有無意見？)從銷售到交屋後，
07 沒有其他承購戶表示有意見。」、「(被告訴代問：繳費
08 明細(指被證3區分所有權人98年度管理費明細)是誰定的
09 ？)是區分所有權人定的。」、「(被告訴代問：區分所有
10 權人都知道店1承購戶有室外停車位使用權？)是。」等語
11 ，可知系爭法定空地上編號49號停車位至少經全體共有人
12 默示同意由店1所有權人(或住戶)使用，依前揭最高法院
13 96年度台上字第2025號及98年度台上字第1087號等民事裁
14 判意旨，店1住戶即得因分管協議而使用該停車位，而被
15 告既為該店1之買受人，系爭停車位使用權即歸屬於被告
16 。至原告主張系爭法定空地係因約定專用而由店1住戶使
17 用乙節，並未經區分所有權人會議決議，更未載明於系爭
18 大樓規約上，明顯與公寓大廈管理條例第3條第5款及第23
19 條第2項第1款規定不合，原告此部分主張並無理由。

20 3、又共有物分管契約係共有人就共有物管理方法成立之協議
21 ，依民法第820條第1項規定，應由共有人全體共同協議訂
22 定之。其未定有分管期限者，因終止分管契約係關於共有
23 物管理方法之變更，自須經共有人全體同意，始得為之，
24 自難認各共有人得隨時終止分管契約(參見最高法院89年
25 度台上字第585號及97年度台上字第1350號等民事裁判意
26 旨)。原告係系爭大樓管理委員會，無法代表系爭法定空
27 地之全體共有人，其主張終止分管協議及欲收回系爭法定
28 空地上之停車位，即與上揭最高法院89年度台上字第585
29 號及97年度台上字第1350號等民事裁判意旨不合，故原告
30 無權終止被告對於系爭停車位之分管使用權。

31 4、另依系爭不起訴處分書記載，出售系爭房地予被告之證人

楊儒榮於該案偵查時到庭證稱：「這個棚架是我於100年間搭蓋的，搭蓋時管委會派人來問我，我說要停車用，…，管委會也沒說什麼，之後我在社區住了2年多也都沒事。」等語（參見原證6即系爭不起訴處分書第3頁），是臺中地檢署檢察官亦認系爭法定空地上之棚架並非被告搭蓋，更無所謂竊佔犯行。原告一再指稱被告違法搭建棚架云云，顯與事實不合。

5、原告援引最高法院107年度台上字第1622號民事裁判意旨，係針對區分所有權約定專用部分，與本件為分管協議之情形不同，無從加以援用。又最高法院105年度台上字第1677號民事裁判意旨，固係就分管協議之爭議為說明，並認「苟共有物分管契約係以共有土地之專用使用權為其內容，而該專用權之成立復約定為一定之使用目的時，專用權人之使用應受其拘束，不得逾越其範圍而擅自變更用途，否則即難對其他共有人主張其為有權占有。」等語，然依被證15即該事件第二審判決稱：「……惟被上訴人本於分管契約既得對系爭空地有管理使用之權，則於系爭鐵皮建物拆除後，被上訴人仍有權依適當方法為管理使用該空地，亦甚明瞭。從而上訴人另請求被上訴人於拆除系爭鐵皮建物後，應將所占用土地返還渠等及全體共有人，則屬無據，不應准許。」等語，可知該事件之原告請求分管使用土地之被告返還土地之請求，於法不合，而遭駁回，且事件原告就被駁回部分並未上訴而確定。是被告在林亞欣向臺中地檢署告訴涉嫌竊佔偵查程序已將其上棚架拆除，原告自不得請求返還已做為停車用地之系爭法定空地。

6、又依被證8即土地登記謄本所示，被告於系爭法定空地之應有部分，較原證1或被證9土地登記謄本所示其他區分所有權人之應有部分明顯多出非常多，參照證人廖魏正於上揭言詞辯論期日到庭證述：「（法官問：當時是否因為店1承購戶可以使用編號49停車位，所以他就土地持分比其他承購戶來得多？）是，這是當初我們的規劃。」等語，可

見被告分管使用系爭法定空地之停車位係有代價取得，即使被告未依使用目的使用系爭法定空地，可請主管機關加以處罰，亦可請其拆除地上物或回歸原目的使用，不應隨意剝奪被告分管使用之權利，否則有違民法第148條第2項之誠實信用原則。

(九)就被告提出將系爭房地出租之2份租約，茲說明如次：

1、甲租約部分，租期自106年7月11日起至111年7月10日止，此租約係將被告所有系爭房地及法定空地一併出租予承租人使用(參見甲租約第1條：「二、租賃範圍之約定」)，租金為每月45000元，嗣因原告對被告提出刑事竊佔告訴，並要求將其上頂蓋拆除，並將系爭法定空地返還原告，故承租人與被告於108年初合意終止租約，不再續租。至原告主張系爭法定空地有租給夾娃娃機業者使用乙節，係甲租約之承租人轉租，並非被告出租，被告不知租給夾娃娃機業者之租金數額。

2、乙租約部分，租期自108年3月10日起至110年3月9日止，因出租當時系爭法定空地已遭原告佔用，故僅單純出租被告所有系爭房地，不包括系爭法定空地之內，租金每月為30000元。

(十)原告固以證人廖魏正證述關於被告對於系爭法定空地之使用權，曾以口頭告知全體承購戶之事實，因時隔甚久，且當時並未將系爭法定空地出售予店1承購戶使用之情形，於所有承購戶之買賣契約中一併約定，故否認被告對於系爭法定空地有分管使用之權限云云。然：

1、原告主張內政部不動產買賣契約書範本(應係預售屋買賣契約書範本之誤，參見被證16)，乃內政部訂頒供建商與購買預售屋之人訂約時參考之用，其本身並無強制力，縱未依該範本訂約，亦無違法或無效之問題，況依被告援引最高法院96年度台上字第2025號、98年度台上字第1087號等民事裁判意旨所示之默示分管契約，毋庸以書面契約方式為之，亦得成立。又依上揭內政部頒預售屋契約範本第

9條記載內容全文為「地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬：一、地下層停車位：本契約地下層共__層，總面積__平方公尺(__坪)，扣除第4條所列地下層共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積__平方公尺(__坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。二、法定空地：本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。三、屋頂平臺及突出物：共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。四、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。」，是依該契約範本條款可知，有關建商出售停車位部分，應由建商依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予預售屋承購戶，亦即契約書內僅記載該承購戶購買之車位即可。至於約定專用部分，則應於規約草約訂定之。故如以停車位為例，絕非在契約內載明所有停車位為何戶所購買，原告此部分主張似有誤會。

2、原告主張「系爭法定空地(共用部分)既要約定由店1承購戶使用，則建商(即總誼公司)在擬訂與各承購戶間之買賣契約時，自可先行將法定空地約定之使用方式、使用主體，一併載明於『全部承購戶』之買賣契約，俾利全體買受人與總誼公司簽約當時，明確知悉店一承購戶具有系爭法定空地之使用權，並同意由該戶使用，庶免日後紛爭」云云，明顯與預售屋買賣之現實不符，因出售預售屋之時間甚長，每1承購戶購買之時間不同，先買之人不可能知悉後買者購買之停車位為何，契約書上根本不可能依原告主張之內容記載，且原告上開主張亦與內政部訂頒之契約書範本內容有異，其此項主張亦欠依據。

3、倘原告仍認分管或約定專用，需在每個預售屋買賣契約均有約定，則請原告提出其他住戶之原始買賣契約，證明是

否已就系爭大樓其餘48個停車位均在每一契約載明。

(十一)被告對於文心稅務分局109年3月2日函及109年9月28日函等內容均無意見。

(十二)依總誼公司109年3月23日函文內容，可知系爭大樓室外確有1個停車位，該停車位不可能是總誼公司留用，應已出售予店1所有人，此從原告提出收繳停車位管理費明細可證。

(十三)被告對於鴻鑫公司109年5月19日函及鴻成公司109年5月19日函內容均無意見，可知相關帳冊資料均在原告保管中，倘原告仍拒絕提出，法院應認被告此部分主張為真正。

(十四)並聲明：1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。2、如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)原告為系爭大樓全體區分所有權人組織之管理委員會，並經台中市南屯區公所同意報備在案。

(二)被告於101年12月13日買受系爭房地，並於辦妥所有權移轉登記後，隨即將系爭房屋旁之系爭法定空地及其上已搭建之違章鐵皮地上物一併出租予第3人作為營業使用。

(三)臺中地檢署檢察官曾於107年7月27日囑託台中市中興地政事務所派員測量系爭法定空地其上棚架使用面積，經測量成果面積為54平方公尺，此有土地複丈成果圖附於該署107年度交查字第218號偵查卷宗可按。

(四)被告於106年8月10日與許肇君訂立如原證7之租賃契約。

(五)被告於107年12月間將系爭法定空地返還予系爭大樓其他區分所有權人。

(六)兩造對於文心稅務分局109年3月2日及109年9月28日等函文內容均無意見。

四、兩造爭執事項：

(一)系爭大樓各區分所有權人間就系爭法定空地之使用是否有明示之分管契約或默示分管協議存在？

(二)原告依民法不當得利規定請求被告返還所受利益108萬元

，是否可採？

五、法院之判斷：

(一)被告與系爭大樓各區分所有權人間就系爭法定空地之使用，並不存在明示之分管契約或默示分管協議存在：

1、查民事訴訟法第277條前段規定：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。」，而主張法律關係存在之當事人，僅須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任，至於他造主張有利於己之事實，應由他造舉證證明(參見最高法院48年台上字第887號民事判例意旨)。又民法上之債權契約，除法律有特別規定外，僅於特定人間發生法律上之效力。又共有人於與其他共有人訂立分割或分管契約後，將其應有部分讓與第3人者，倘該第3人不知悉有分割或分管契約，亦無可得而知之情形，其仍受讓與人所訂分割或分管契約之拘束，將使善意之第3人受不測之損害，與憲法保障人民財產權之意旨有違(參見最高法院86年度台上字第2098號民事裁判意旨)。另所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示(參看本院21年上字第1598號及29年上字第762號判例意旨)。又公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第3人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束(參見最高法院97年度台上字第909號民事裁判意旨)。且共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協議，依民法第820條第1項規定，應由共有人全體共同協議訂定之(參見最高法院99年度台上字

第1553號民事裁判意旨)。據此，原告主張被告無權占有系爭法定空地，擅自出租予第3人作為營業使用，而受有相當於租金之不當得利乙節，雖為被告所否認，並以其係基於系爭大樓各區分所有權人間之分管契約而占有使用系爭法定空地為抗辯，惟依前揭民事訴訟法第277條前段規定舉證責任分配原則，及最高法院48年台上字第887號民事判例、99年度台上字第1553號民事裁判等意旨，自應由被告就其主張法律關係成立之有利於己事實(即系爭大樓各區分所有權人間就系爭法定空地之使用成立分管契約或默示分管協議)負舉證責任，倘被告無法舉證以實其說，法院即無從有利於被告之認定。

- 2、被告抗辯稱系爭大樓各區分所有權人間就系爭法定空地之使用成立分管契約或默示分管協議等情，無非係以：(1)依被證3即系爭大樓98年度區分所有權人管理費明細、被證4即系爭大樓107年度管理費繳交一覽表、被證5即系爭大樓管理費繳費通知單、被證6即系爭大樓101年3、5月收款紀錄明細表及被證7即101年9、11月存入帳戶金額明細所示楊儒榮部分，(2)被告就系爭土地應有部分為10000分之1060，對比原告主張原證1「林00」應有部分為10000分之170，或被證3所示序號7鄧00、序號11號陳00等2人就系爭土地應有部分均為10000分之146，即被告於系爭土地應有部分明顯高於其他區分所有權人甚多各節為其依據，然為原告所否認，並為上開主張。本院認為被告既抗辯稱其占有使用系爭法定空地，係基於系爭大樓各區分所有權人間就系爭法定空地使用而成立之分管契約，惟依前揭最高法院99年度台上字第1553號民事裁判意旨，共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協議，依民法第820條第1項規定，應由「共有人全體共同協議」訂定之，且依原證3即被告不爭執之系爭規約第6條第2項約定：「本公寓大廈法定空地、樓頂平台為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約、區分所有權人

會議之決議，不得約定為約定專用部分。」，則被告或其前手究竟於「何時」與系爭大樓其他區分所有權人間就系爭法定空地使用成立分管契約或默示分管協議，被告迄至本件言詞辯論終結前均未提出積極且直接之證據資料，足以證明系爭大樓各區分所有權人間確有就系爭法定空地使用之分管契約存在，被告此部分抗辯即嫌無憑。至被告提出被證3～7等管理費及車位清潔費繳納相關資料，僅能證明上揭期間系爭法定空地之停車位實際係由店1住戶即被告及其前手使用，故該車位清潔費(每月400元)係由店1住戶即被告及其前手向原告繳納之事實而已，且系爭法定空地之停車位既由被告及前手實際使用，基於使用者付費原則，而由被告及其前手繳納車位清潔費，亦與常情無違，尚無法僅憑被告及其前手按月繳納車位清潔費400元，遽認被告及其前手使用系爭法定空地之停車位之法律關係確為分管契約；又系爭大樓1住戶即被告及其前手就系爭土地應有部分為10000分之1060，與系爭大樓其他住戶購買機械或平面停車位者之應有部分為10000分之170，或10000分之146者比較為高，此應屬系爭大樓當初興建時建商及規劃建築師之考量，實際原因為何不明(證人廖魏正之證詞不可採，詳後述)，被告曾聲請向建商即總誼公司函查上情及調取系爭房地原始買賣契約書等相關資料，該公司僅提供系爭大樓竣工圖之1樓平面圖及使用執照謄本各1件，對於店1住戶之原始買賣契約書則以「事隔近20年，早已逾保存期限」而無法提供等情，此有總誼公司109年3月23日函可證(參見本院卷第1宗第273～284頁)，是依總誼公司109年3月23日函文內容亦僅能說明系爭法定空地之停車位確係建商規劃之合法停車位，但無從證明店1住戶得以使用該停車位之法律關係，係基於系爭大樓各區分所有權人間共同協議成立之分管契約，故被告此部分抗辯洵無可採。

3、本院曾依職權於109年8月19日言詞辯論期日訊問證人即總

01 誼公司副總經理廖魏正，經其到庭具結後證稱：「(法官
02 問：根據文心豐華大樓使用執照，有記載法定停車數量在
03 戶外有1位，當初室外法定停車位是否有隨同建物出售？)
04 有。」、「法官(問：當初是賣給承購戶，或是第3人？)
05 賣給店1的承購戶，約定由他使用。」、「(法官問：店1
06 承購戶使用這個室外的法定停車位，在當時你們出售大樓
07 各區分所有權之買賣契約書有無這樣的約定或記載？)只
08 跟店1的買賣契約有記載，其他住戶的沒有。」、「(法官
09 問：為何與其他承購戶沒有該約定？)……這個停車位法
10 定空地與大樓中庭法定空地不相連，獨立在外，僅口頭告
11 知其他承購戶，在其他承購戶之買賣契約上就沒有約定。
12 」、「(法官問：當時出售大樓各區分所有建物的買賣契
13 約是否還在？)因為系爭大樓是94年興建、96年交屋，已
14 經超過10年，買賣契約已經沒有保留。」、「(法官問：
15 使用執照上編號49號停車位是否就是法定空地的位置？)
16 對，是規劃無頂蓋型的停車位。」、「(法官問：你剛才
17 說室外停車位有約定給江希舟先生使用，當時有約定是做
18 何種使用嗎？)是作停車位的使用。」、「(原告訴代問：
19 為何只跟江希舟的買賣契約有該停車位記載，而跟其他承
20 購戶沒有該項約定？)因為這個案子的規劃，店1部分之法
21 定空地大部分都集中在後面車位上，所以建築師規劃持分
22 較其他承購戶多出好幾倍，且該停車位法定空地與大樓中
23 庭法定空地不相連，而獨立在外，所以僅口頭告知其他承
24 購戶，……。」、「(被告訴代問：你告知其他承購戶後
25 ，該室外停車位由店1承購戶使用，其他承購戶有無意見
26 ？)從銷售到交屋後，沒有其他承購戶表示有意見。」、「
27 「(被告訴代問：繳費明細(指被證3區分所有權人98年度
28 管理費明細)是誰定的？)是區分所有權人定的。」、「(被
29 告訴代問：區分所有權人都知道店1承購戶有室外停車
30 位使用權？)是。」等語(參見本院卷第2宗第181～183頁)
31 。是依證人廖魏正之證述內容，固證稱系爭大樓出售時，

01 系爭法定空地之停車位已約定由店1住戶取得使用權，係
02 供停車使用，與店1的買賣契約有相關記載，但其他承購
03 戶之買賣契約書則未記載，僅口頭告知其他承購戶乙節，
04 惟依原告提出原證13即系爭大樓其他承購戶莊○○於94年
05 4月23日與總誼公司簽訂房屋預定買賣合約書，其中第10
06 條關於「法定空地之使用方式」約定：「本預售屋法定空
07 地之產權為全體區分所有權人共有，其使用由區分所有權
08 人會議決定之。賣方不得設定專用使用權予區分所有權人
09 以外之特定人。」等語（參見本院卷第2宗第368頁），則總
10 誼公司將系爭法定空地之停車位專用使用權「約定」由店
11 1住戶即區分所有權人取得，固不違反上揭原證13即房屋
12 預定買賣合約書第10條之約定，惟此項系爭法定空地之停
13 車位專用使用權之「約定」究竟於何時、何地以「口頭告
14 知」除店1住戶以外之其他區分所有權人？是否除店1住戶
15 以外之其他全體區分所有權人（含其繼受人）均已「全部知
16 悉」此項「約定」之情事，而無任何異議？證人廖魏正復
17 未提出任何積極證據證明總誼公司人員銷售系爭大樓時確
18 有向除店1以外之全部承購戶「口頭」說明上情，並取得
19 各承購戶之「同意」，否則如何認定已取得系爭大樓「全
20 體區分所有權人協議」而成立分管契約？再依證人廖魏正
21 之證述，總誼公司與店1承購戶之買賣契約與店1以外承購
22 戶之買賣契約關於「法定空地使用」內容係作不同之約定
23 ，但總誼公司與店1承購戶間買賣契約關於「法定空地使
24 用」部分究竟如何為特別約定，因總誼公司及證人廖魏正
25 均未提出，本院無從得知，在客觀上自無從認定證人廖魏
26 正此部分證述內容確與事實相符，且與一般建設公司及各
27 承購戶間簽訂土地及房屋買賣契約書多屬「定型化契約」
28 型態呈現之不動產銷售實務有違，故證人廖魏正僅憑其於
29 94～96年間即14、15年前銷售系爭大樓及交屋時之「記憶
30 」而為證述，其證詞之可信度當然降低。是本院認為在欠
31 缺書面證據即土地及房屋買賣契約書相關內容之明確記載

之情況，尚無從認定系爭大樓各承購戶於購買房屋時已達成系爭法定空地之停車位專用使用權歸於店1承購戶之分管合意，故證人廖魏正上揭證述內容要為本院所不採，自無法據為有利於被告之認定。

- 4、退步言之，原告主張被告已於107年12月間將系爭法定空地停車位其上棚架拆除，並將系爭法定空地返還予原告及系爭大樓其他區分所有權人乙事，已為被告不爭執，即使被告抗辯稱當時係配合臺中地檢署檢察官之要求，並非出於自願返還云云，惟本院認為被告既已將系爭法定空地停車位返還予原告及系爭大樓其他區分所有權人，並由原告自108年間起出租予系爭大樓其他3位住戶停車使用，被告實際上不再占有使用系爭法定空地停車位，則縱令被告抗辯其占有使用系爭法定空地停車位係基於分管契約乙事為實在（此為原告所否認），亦因被告於107年12月間拋棄系爭法定空地停車位之使用權，而認為該分管契約或默示分管協議亦已不存在，被告猶抗辯稱系爭法定空地停車位之分管契約仍繼續存在，自無可取。

（二）原告依民法不當得利規定請求被告返還所受利益，於720000元範圍內，為有理由：

- 1、又民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」，而民法第818條所定各共有人按其應有部分，對於共有物之全部有使用收益之權。係指各共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限度內，可按其應有部分行使用益權而言。故共有人如逾越其應有部分之範圍使用收益時，即係超越其權利範圍而為使用收益，其所受超過利益，要難謂非不當得利（參見最高法院55年台上字第1949號民事判例意旨）。另依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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（參見最高法院61年台上字第1695號民事判例意旨）。再不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第3人之行為）或法律規定或事件所成立之不當得利。在「給付型之不當得利」固應由主張不當得利返還請求權人（受損人），就不當得利成立要件中之「無法律上之原因」負舉證責任；惟在「非給付型之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，由於受益人之受益非由於受損人之給付行為而來，而係因受益人之侵害事實而受有利益，因此祇要受益人有侵害事實存在，該侵害行為即為「無法律上之原因」，受損人自不必再就不當得利之「無法律上之原因」負舉證責任，如受益人主張其有受益之「法律上之原因」，即應由其就此有利之事實負舉證責任。又「非給付型之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，凡因侵害取得本應歸屬於他人權益內容而受利益，致他人受損害，欠缺正當性，亦即以侵害行為取得應歸屬他人權益內容之利益，而從法秩權益歸屬之價值判斷上不具保有利益之正當性者，即應構成「無法律上之原因」而成立不當得利（參見最高法院100年度台上字第899號民事裁判意旨）。據此，原告主張被告違反系爭大樓共用部分之使用，無權占用系爭法定空地之停車位，擅自出租予第3人供營業使用，而受有相當於租金利益之不當得利，致系爭大樓全體區分所有權人受有損害，乃依民法第179條規定請求被告返還不當得利等情，可知原告主張被告所受利益並非基於原告之給付行為而取得，係因被告之侵害事實而受有利益，致原告受有損害，依前揭最高法院100年度台上字第899號民事裁判意旨，即屬「非給付型之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，故原告毋庸就不當得利之「無法律上之原因」負舉證責任，如被告主張其有受益之「法律上之原

因」，即應由其就此有利於己之事實負舉證責任。又被告就其抗辯稱占有使用系爭法定空地停車位，係基於與系爭大樓其他區分所有權人間共同協議成立之分管契約或默示分管協議云云，其提出之證據資料尚無從認定系爭大樓各區分所有權人就系爭法定空地停車位確有分管契約或默示分管協議存在，已如前述，應認被告就其占有使用系爭法定空地停車位具有「法律上原因」之事實無法舉證，則原告主張被告就占有使用系爭法定空地停車位部分受有相當於租金利益之不當得利，而依民法第179條不當得利規定請求被告返還，洵屬正當，應予准許。

2、又被告就占有使用系爭法定空地停車位部分受有相當於租金利益之不當得利應如何計算，原告雖主張被告係將自有系爭房地及系爭法定空地出租予第3人供營業使用，每月收取40000元之租金，應依被告自有系爭房地及系爭法定空地之價值比例，計算被告出租系爭法定空地所得租金之利益等情，被告則抗辯稱縱令其因無權占用系爭法定空地而受有相當於租金利益之不當得利，依土地法第97條規定及最高法院68年台上字第3071號民事判例意旨，關於不當得利數額之計算，亦應按占用土地面積及依系爭土地申報地價年息10%計算，方為合理等語。本院認為：

(1)被告自承於101年11月14日買受系爭房屋後，連同系爭法定空地停車位出租予第3人營業使用，每月收取租金40000元，迄至107年12月將系爭法定空地停車位返還予原告為止之事實，可知被告於上揭期間即因占有使用系爭法定空地停車位而受有相當於租金利益之不當得利，故原告請求被告返還自102年1月起至107年12月止，共72個月之不當得利，尚無不合。

(2)又依被告提出被附件2、3即甲、乙租約記載，其中甲租約之租期自106年7月11日起至111年7月10日止，租賃範圍係將被告所有系爭房地及系爭法定空地停車位一併出租，租金為每月40000元；而乙租約之租期自108年3月10日起至

110年3月9日止，當時因系爭法定空地停車位已返還予原告占有使用，故租賃範圍係僅為被告所有系爭房地，不包括系爭法定空地停車位，租金為每月30000元各情（參見本院卷第2宗第285～310頁），足認被告將所有系爭房地出租之每月租金收益，租賃範圍有無包括系爭法定空地停車位之差額為每月10000元（計算式： $00000 - 00000 = 10000$ ），該10000元即屬被告無權占有系爭法定空地停車位而出租獲得之每月租金收益，參照前揭最高法院61年台上字第1695號民事判例意旨，此即為被告應返還之所受利益，故原告請求被告返還占有系爭法定空地停車位相當於租金收益之不當得利，每月應以10000元計算，期間為72個月，合計720000元（計算式： $10000 \times 72 = 720000$ ），原告逾此數額之請求，不應准許。至原告主張應依被告自有系爭房地及系爭法定空地之價值比例，計算被告出租系爭法定空地所得租金之利益乙節，因系爭土地公告現值及系爭房屋評定現值因年度不同而有調整，計算過於繁複，在客觀上不如本院之計算方法簡單明瞭；而被告抗辯應依土地法第97條規定計算不當得利數額，即應按占用土地面積及依系爭土地申報地價年息10%計算乙節，該計算結果與被告實際因出租而收取之租金收益尚有差額，無異使被告仍繼續享有系爭法定空地停車位之租金收益，此應為法所不許。準此，原告及被告主張之不當得利數額計算方法均為本院所不採。

六、綜上所述，被告就系爭法定空地停車位之占有使用，既乏積極證據證明系爭大樓全體區分所有權人曾達成由店1住戶專用之分管合意，被告於上揭期間占有使用系爭法定空地停車位即屬無權占用，逾越其就系爭土地應有部分之使用收益，自應對原告及系爭大樓其他區分所有權人成立不當得利，故原告依民法不當得利規定請求被告返還相當於租金收益之所受利益，於720000元範圍內，即有理由，應予准許，逾此數額之請求，為無理由，應予駁回。又原告就上開准許部分，

並請求自起訴狀繕本送達翌日即108年12月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，亦無不合，併准許之。

七、又兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，核與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。至原告其餘假執行之聲請，因訴經駁回而失所依附，併駁回之。

八、再本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料，核與本判決得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述，併此敘明。

參、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 109 年 12 月 16 日
民事第四庭 法官 林金灶

附表

年度	公告現值(原證14)	房屋評定現值(原證15)
102	55702元	109萬6100元
103	64765元	106萬4200元
104	75957元	103萬2300元
105	85020元	106萬2600元
106	85020元	102萬9900元
107	82957元	997100元

正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 109 年 12 月 16 日

04 書記官 張隆成