臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第71號

原　　告　東森電視事業股份有限公司
法定代理人　林文淵
訴訟代理人　侯傑中律師
　　張漢榮律師
被　　告　帝景大廈管理委員會
法定代理人　蔡莊寶珠
訴訟代理人　陳瑞南
　　程玲玲
　　林明賢律師
　　蔡文彬律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國108年8月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為坐落臺北市○○路○段○○巷○○○號建物（下稱系爭房屋）之所有權人，系爭房屋現為被告所占用，並作為社區管理委員會之辦公室，拒不返還，惟被告並無使用系爭房屋之正當權源，核屬無權占有。又原告為坐落臺北市○○路○段○○巷○○號等房屋地下室一、二層建物（下稱系爭地下室）之共有人，系爭地下室在銷售時規劃為停車位，買受停車位之人，除其原應分配到之應有部分外，並因此按每個車位多取得104/10000之應有部分，而原告取得之停車位有9個，因此應有部分為964/10000（計算式：依比例分配之28/10000+104/10000*9=936/10000）。原告分管取得之停車位長期以來為被告所占有，並交付其他住戶使用，被告並無使用原告所分管停車位之正當權源，屬無權占有。是被告無權占有原告所有之系爭房屋及系爭地下室9個停車位，侵害原告權益，致原告受有無法使用收益系爭房屋及9個停車位之

損害，依據當地租金行情，系爭房屋租金每月約新臺幣（下同）2萬5,000元，每個停車位租金每月約3,000元，被告占用系爭房屋及9個停車位5年之不當得利為312萬元（計算式：2萬5,000元x 12個月x 5年+3,000元x 9個x 12個月x 5年＝312萬元），並應按月給付5萬2,000元（計算式：2萬5,000元＋3,000元x 9個＝5萬2,000元），爰依不當得利之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：㈠、被告應給付原告312萬元，並自107年9月1日起，按月給付5萬2,000元。㈡、原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)力霸公司於90年2月26日與原告之前身「東森華榮傳播事業股份有限公司」合併而解散，原告為合併後存續之公司，自應繼受力霸公司對帝景大廈社區承購戶所負擔之義務，及力霸公司與帝景大廈社區各承購戶間之房地買賣合約書及分管契約之拘束。力霸公司於81年間，開發興建坐落臺北市○○區○○段○○段0000000地號土地之建物，即本件帝景大廈社區。力霸公司於預售規劃時，於系爭地下室地下一層配置46個、地下二層配置51個，共97個停車位，嗣84年竣工後則僅有87個車位，較原規劃短少10個停車位，致實際交付停車位之位置與原規劃承購位置有所差異，原告主張其應有部分為964/10000，每一停車位多取得104 /1000應有部分等語，並無任何依據，自應舉證以實其說。又本件系爭地下室停車位，既早經約定分管而分配予各車位承購人及被告，原告繼受力霸公司之一切權利義務，自應持有出售、分配交付停車位等相關文書資料，則原告主張其有9個停車位，當應提出前述資料，證明原告享有9個停車位之權利、具體位置為何，且被告所管領者確僅有32個公共車位，並未悖於力霸帝景房屋使用說明書之約定，則原告遽向被告主張不當得利，顯過於速斷。

(二)又力霸公司曾提供力霸帝景房屋使用說明書予各承購戶，內容應視為房地買賣合約書內容之一部。力霸公司承諾提供系

爭房屋作為商務中心之公共設施，供全體住戶使用，與帝景大廈社區各住戶間，存有無償使用借貸法律關係。且力霸公司嗣後曾以每月2萬5,000元之租金承租商務中心，足見力霸公司雖仍保有商務中心所有權，但負有將商務中心交付全體住戶使用之義務，否則，何須再向被告暫租商務中心並給付租金？綜上所述，被告對系爭房屋並非無權占有。

(三)從而，力霸建設開發公司已就系爭房屋，及系爭地下室一、二層停車場建物之使用、管理權限，分別與買受人及各住戶，定有買賣契約、約定使用借貸、約定分管，原告為力霸公司合併後之存續公司，自應概括承受其義務，原告本件不當得利之請求，洵無理由等語，資為抗辯。並聲明：㈠、原告之訴及其假執行聲請均駁回；㈡、如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、經本院於108年8月23日協同兩造整理本件之不爭執事項如下（見本院卷第190頁）：

(一)原告之前身力霸公司於民國88年10月間更名為「力霸東森實業股份有限公司」，嗣於90年2月間與「東森華榮傳播事業股份有限公司」合併而解散，而東森華榮傳播事業股份有限公司又於94年6月8日更名為「東森電視事業股份有限公司」即原告。

(二)力霸公司於81年間，開發興建坐落臺北市○○區○○段○○段0000000地號土地之建物，原稱力霸敦南第一景，後改稱力霸帝景，即帝景大廈社區，被告即為帝景大廈社區之管理委員會。

(三)力霸公司於出售帝景大廈社區時，所提供之房屋、土地、車位訂購買賣合約書、力霸帝景房屋使用說明書、力霸帝景平面圖集之內容範本格式，如本院卷第37頁至第77頁、第111頁至第128頁。

四、經與兩造協議簡化爭點如下(見本院卷第190頁):

(一)本件原告就系爭地下室，是否有9個停車位之所有權?若有，所在位置為何？

(二)本件被告是否有無權占用系爭房屋之情形？

(三)原告依不當得利之法律關係，請求被告給付9個停車位5年之租金，合計162萬元，及系爭房屋5年租金，合計150萬元，總共312萬元，並自107年9月1日起，按月給付原告5萬2,000元之租金，是否有理由？

五、得心證之理由：

(一)本件並無證據證明原告就系爭地下室，有主張之9個停車位所有權存在：

1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，最高法院17年上字第917號判例參照。

2、本件原告主張就系爭地下室擁有9個停車位之所有權，係以買賣契約書規劃之車位佐○○○區○○段○○段第922建號之應有部分比例而為推算，認原本規劃97個停車位，扣除88個停車位，剩下9個停車位即應為原告所有，因找不到原本的資料，故只能以勾稽方式推測有9個停車位遭占用等語(見本院卷第90頁、第92頁)，然原告並未舉證證明原告於帝景大廈社區完工交屋時，系爭地下室確有97個停車位存在，亦未舉證證明就應有比例推算出扣除的部分，即為原告所有之停車位，尚難以原告推測之詞，即認系爭地下室有原告所主張之9個停車位存在。且依力霸公司原本規劃系爭地下室一樓配置46個停車位、地下室二樓配置51個停車位，總共97個停車位，雖有帝景社區大廈售時所附地下一樓停車場平面圖1份在卷可參(見本院卷第79頁至第81頁)，然實際完工時之系爭地下室停車位僅有87個，有使用執照存根影本及922建號建物竣工圖附卷可參(見本院卷第83頁、第129頁至第131頁)，再參證人丁玲證稱:當初伊是購買預售屋，預售屋一蓋好伊就搬進去住，伊是跟力霸公司購買，當初購買時，停車位有分公共停車位

大約32個，私人的好像是55個，私人車位就是賣給住戶。…伊是第一屆管委會的委員，當初交接時就發現數量與竣工圖不一樣，竣工圖是正確的，但實際現場畫的數量是多的，詳細數量伊忘了。因為竣工圖是政府核發，而且伊等也怕建商多畫車位拿去偷賣，所以有要求將實際現場狀況恢復成跟竣工圖上一樣，大約在交屋後半年到一年之內，力霸公司有把現場車位的狀況恢復成跟竣工圖一樣，就是公共車位32個，私人車位55個，總共87個。就多出來的部分，伊忘記是建商回來重畫，還是管委會，但記得有把多出來的車位用柏油的東西塗掉，當時到底多了幾個車位伊忘了。伊不知道是否有住戶買到多出來的車位，如果有的話會是住戶跟力霸公司之間的問題，伊擔任第一屆、第二屆管委會委員期間並沒有住戶跟伊反應有買到被塗掉的車位等語(見本院卷第147頁至第149頁)，足認力霸公司雖於初始在系爭地下室規劃97個停車位，然嗣後完工時依竣工圖僅有87個停車位，原告未舉證證明確有另外9個停車位存在，原告主張，難認有據。

(二)本件被告並無無權占用系爭房屋之情形：

1、因合併而消滅之公司，其權利義務，應由合併後存續或另立之公司承受。第73條至第75條之規定，於股份有限公司之合併或分割準用之，公司法第75條、第319條定有明文。又企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容，消費者保護法第22條亦有明文。此係為保護消費者而課企業經營者以特別之義務，不因廣告內容是否列入契約而異，否則即無從確保廣告內容之真實。預售屋之購買人與建商訂定買賣契約時，既無何成品可供檢視，祇能信賴建商之廣告，建商以廣告內容誘發客戶預購房屋之動機，且以廣告內容與購屋人洽談該屋之性質，廣告之說明及樣品屋示範應成為契約內容之一部，最高法院93年度台上字第2103號判決意旨可資參照。

2、本件力霸公司與原告之前身東森華榮傳播事業股份有限公司合併而解散，東森華榮傳播事業股份有限公司又於94年6月8

日更名為「東森電視事業股份有限公司」即原告，此為兩造所不爭執，從而原告應承受力霸公司就帝景大廈社區間之相關權利義務，自堪認定。依力霸公司所提供「力霸帝景房屋使用說明書」內記載「去年十月，本公司一致決議，特別提撥專款，增加帝景庭園造景、門廳裝潢、登山步道及提供一樓商務中心之規劃等公共設施，供力霸帝景所有住戶使用。…兩年前的承諾，力霸建設不負所託，終於兢兢業業、如期完成」，並於公共設施平面配置圖上將系爭房屋規劃為「多功能社區商務中心」(見本院卷第75頁至第76頁)，此份說明書應為兩造契約內容之一，從而，力霸公司既已將爭房屋提供作為公共設施，供全體住戶使用，就此部分自與帝景大廈社區各區分所有權人間，成立無償使用借貸關係，而原告繼受力霸公司之權利義務，亦應受此約定之拘束。

3、復參證人丁玲證述:當時伊購買預售屋時，力霸公司有提供廣告，簽約時也有附件，上面都有寫1樓商務中心是供公共使用，沒有提到要付費，後來伊搬進去之後，1樓商務中心是管委會開會，或是有朋友來，可以跟管委會申請借用。所以1樓商務中心在房屋興建完成後，是屬於住戶所有，但由管委會在管理。後來因為力霸公司房子沒有賣掉，所以有向管委會租用1樓商務中心作為力霸公司的銷售中心，那時力霸公司有支付租金給管委會，租金多少伊忘了，租期1年左右。力霸公司沒有租用後，若遇到開會或是住戶私人要使用，可以去申請並付電費，每次借用如果時間不長，幾小時的話，就付1、200元的費用給管委會等語(見本院卷第147頁)，亦足認系爭房屋確係力霸公司無償提供予帝景大廈社區之全體住戶使用，否則嗣後力霸公司要使用，何以須另付租金予被告?故本件被告並無無權占用系爭房屋之情形，應可認定。

4、原告另主張縱認兩造就系爭房屋成立使用借貸關係，既未約定期限，原告得依民法第470條第2項隨時請求返還，並以108年8月23日之民事辯論意旨狀做為終止使用借貸契約之意思表示等語。按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；

未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之，民法第470條第1項前段定有明文。所謂「依借貸之目的使用完畢時」，係指借用人因達成某目的而向出借人借用其物，嗣後其目的已因而達成，無須再繼續使用者而言（最高法院85年度台上字第1952號判決意旨參照）。本件依力霸公司所提供「力霸帝景房屋使用說明書」內記載，係將系爭房屋規劃為公共設施，供力霸帝景所有住戶使用，已於前述，其雖未定期限，然借用的目的在於供帝景大廈社區全體住戶使用，亦即，除非帝景大廈社區不存在，或全體住戶認已無使用系爭房屋之必要，否則帝景大廈社區存在一日，系爭房屋即應供全體住戶使用，方符前開力霸帝景房屋使用說明書內所載使用目的。若認原告可隨時請求返還借用物，等同房屋賣方於房屋預售階段，可以無償提供房屋某部分供公共使用做為廣告、招攬買主，待買方買受房屋後，再以未定使用期限可隨時請求返還為由將原本供公共使用之部分要回，此舉除違反兩造約定之內容，亦有違誠信原則，原告主張，難認有理，不足採信。

(三)原告依不當得利之法律關係，請求被告給付9個停車位及系爭房屋5年之租金，合計312萬元，及自107年9月1日起，按月給付原告5萬2,000元之租金，為無理由：

1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；民法第179條前段定有明文。又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、第三人之行為）或法律規定或事件所成立之不當得利（最高法院100年度台上字第899號判決意旨參照）。主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。如受利益人係因其給付而得利時，所謂無法律上之原因，即指其給付欠缺給付之目的，故主張該項不當得利請求權存在之當事人，自應舉證

證明其欠缺給付之目的，始符舉證責任分配之原則，最高法院99年度台上字第2019號、99年度台上字第1009號判決意旨參照。

2、本件原告主張被告應就系爭地下室停車位9個及系爭房屋，給付相當租金之不當得利等語，然依前開所述，原告並未舉證其在系爭地下室有9個停車位之所有權存在，亦未舉證系爭房屋有遭被告無權占用等情，從而原告請求被告給付占用系爭地下室停車位及系爭房屋之不當得利，洵無所據，難認有理。

六、綜合上述，原告未舉證證明就系爭地下室有9個停車位存在且遭被告無權占用，亦未舉證證明被告就系爭房屋有何無權占用之情，從而原告依民法不當得利之法律關係，提起本件訴訟，主張被告為無權占有人，受有利益無法律上原因，要求被告給付312萬元，及自107年9月1日起，按月給付原告5萬2,000元之不當得利，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及訴訟資料，經本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不予逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　30　　日

民事第一庭　　法　　官　　賴淑萍

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　　108　　年　　8　　月　　30　　日

書記官　　黃怜瑄