

臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第582號

上訴人 吉越股份有限公司

法定代理人 李振興

上訴人 李輝煌

李輝龍

共同

訴訟代理人 劉宏邈律師

複代理人 謝憲德律師

被上訴人 錢龍廣場管理委員會

法定代理人 葉禧綿

訴訟代理人 張立宇律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國107年6月22日臺灣新北地方法院106年度重訴字第1046號第一審判決提起上訴，本院於108年7月17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吉越股份有限公司負擔百分之七十九，餘由上訴人李輝煌、李輝龍負擔。

事實及理由

一、被上訴人法定代理人已變更為葉禧綿，並據其聲明承受訴訟（見本院卷第485、487頁），核無不合。

二、被上訴人起訴主張：上訴人均為錢龍廣場公寓大廈（下稱錢龍廣場）之區分所有權人。錢龍廣場規約並未記載該大廈共同使用部分，即新北市○○區○○段○○○○○號B1面積1072平方公尺（下稱系爭共用部分），可由上訴人吉越股份有限公司（下稱吉越公司）約定專用。詎吉越公司自民國102年7月12日起，擅將該共用部分連同其專有部分10281、10282建號，全部出租予訴外人全聯實業股份有限公司（下稱全聯公司）占有使用，並收取租金，因而獲取不當得利。伊得依民法第179條規定，請求吉越公司返還自102年8月1日

起至106年12月31日止之不當得利。另上訴人李輝煌、李輝龍（下稱李輝煌2人）欠繳86年11月至105年4月管理費，業於105年4月11日簽立協議書，承諾以欠繳金額之7成，於同年月30日繳清（下稱系爭協議書），惟屆期並未給付等情。爰依上開民法規定及系爭協議書約定，求為命吉越公司、李輝煌2人各給付新臺幣（下同）811萬5931元、215萬8972元，及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決。並陳明願供擔保，聲請宣告假執行（原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人提起上訴。其餘未繫屬本院部分，不予贅述）。

三、上訴人吉越公司以：被上訴人並非不當得利返還請求權之權利主體，對伊提起本訴，當事人不適格。且被上訴人於87年12月4日決議（下稱系爭管委會決議），將系爭共用部分之使用管理權移轉予伊，伊則回饋錢龍廣場管理基金30萬元，故伊有權使用該共用部分。於該決議未經撤銷前，被上訴人提起本訴，有違禁反言之誠信原則。又全聯公司並未排他性占用系爭共用部分中，如附圖所示英文字母標示之區域，被上訴人計算不當得利之金額有誤，另應扣除伊就系爭共用部分之應有部分比例；上訴人李輝煌2人則以：系爭協議書所載伊應繳納之管理費，係以105年4月以前全部應繳總額之7成扣除已繳之金額計算，被上訴人按欠繳金額之7成計算，顯然錯誤。且系爭協議書簽立後，被上訴人未盡其管理責任，伊得主張同時履行抗辯，拒絕給付各等語，資為抗辯，並為上訴聲明：（一）原判決關於命上訴人為給付部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判，均廢棄；（二）上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

四、被上訴人主張吉越公司將系爭共用部分出租全聯公司，及李輝煌2人簽立系爭協議書等事實，各為吉越公司、李輝煌2人所不爭執（見原審卷第199、243、244頁），堪信為真正。被上訴人請求返還不當得利、給付管理費，為上訴人以前詞所拒。茲就爭點分別論述如下：

01 (一) 被上訴人提起本訴請求吉越公司返還不當得利，當事人適
02 格並未欠缺。

03 1. 所謂當事人適格，係指具體訴訟可為當事人之資格，得受
04 本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行為
05 權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人
06 與特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之
07 主體通常為適格之當事人。雖非訴訟標的之主體，但就該
08 訴訟標的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格
09 之當事人。

10 2. 觀諸錢龍廣場規約第2條、第6條約定（見原審卷第57頁
11 ），公共建物之管理維護事項，屬於被上訴人之職務範圍
12 ，可見被上訴人對系爭共用部分有管理權。參以公寓大廈
13 管理條例第9條第4項所揭示：管委會就住戶違法使用共同
14 使用部分，得訴請法院為必要處置，並得請求損害賠償之
15 法定訴訟擔當趣旨，足認被上訴人以吉越公司擅自出租系
16 爭共用部分為由，提起本訴請求返還不當得利，乃本其對
17 於共用部分之管理權，代錢龍廣場區分所有權人起訴而為
18 必要之請求。是其提起本訴，毋待區分所有權人之決議授
19 權，當事人適格即無欠缺。吉越公司謂：伊已訴請撤銷錢
20 龍廣場區分所有權人會議所為提起本件訴訟之決議，被上
21 訴人非屬不當得利請求權之權利主體，提起本訴欠缺當事
22 人適格云云，並不可採。

23 (二) 吉越公司抗辯有權專用系爭共用部分、被上訴人提起本訴
24 違反誠信原則云云，亦非可取。

25 1. 依94年11月16日內政部修正發布之公寓大廈管理條例施行
26 細則第2條規定，公寓大廈約定專用部分之範圍及其使用
27 主體、各區分所有權人對共用部分之使用收益權等項，非
28 經載明於規約，不生效力。此規定為公寓大廈管理條例89
29 年4月26日修正公布前第51條授權主管機關所訂定，於87
30 年12月4日做成之系爭管委會決議，自有適用。

31 2. 遍閱錢龍廣場之規約內容，並無吉越公司就系爭共用部分

得為專用或使用收益之記載。基此，縱認被上訴人於87年12月4日做成系爭管委會決議，同意吉越公司永久使用管理系爭共用部分（見本院卷第211至213頁），亦屬違反上開規定而無效。況被上訴人否認做成該決議，吉越公司復未證明該決議存在，其所聲明之人證即錢龍廣場住戶侯芳典更證稱：伊擔任錢龍廣場10樓主任委員10餘年，對該決議無印象等語（見本院卷第199、201、202頁），足徵吉越公司不能依系爭管委會決議，取得系爭共用部分之專用或使用收益權，可以確定。

3. 準此，吉越公司將系爭共用部分出租他人，收取租金，顯已違反共同使用部分之通常使用方法，被上訴人訴請返還不當得利，乃依法令且為全體區分所有權人之權益所為正當權利之行使，自無違反誠信原則可言。吉越公司謂：系爭管委會決議未經撤銷，被上訴人提起本訴違反禁反言之誠信原則云云，要非可取。

（三）吉越公司出租系爭共用部分收取租金，係屬不當得利，應返還被上訴人共計811萬5931元。

1. 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，此觀民法第179條前段、第181條但書規定即明。又無權占有他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。吉越公司將系爭共用部分出租全聯公司，對該部分仍屬間接占有。其占有所本之系爭管委會決議，既不存在，即屬無權占有，自應依上開規定，返還所獲得之利益。又該利益係基於占有不動產所生，性質上無法返還，然與租金之收益相當。據此，被上訴人主張按吉越公司出租該部分所得之租金，計算其應返還之不當得利價額，應屬可採。

2. 考諸吉越公司與全聯公司簽訂之租賃契約所載，租賃標的共計1093坪（見原審卷第209頁）。該租賃標的內含系爭共用部分1072平方公尺（折合324.28坪）乙節，為吉越公

司所不爭執（見原審卷第243、244頁）。雖吉越公司辯稱：如附圖所示英文字母標示區域，全聯公司未為排他性使用云云。然該區域中F1、F2部分設有鐵捲門，於全聯公司非營業時間關閉後，住戶無法進出，業經證人即全聯公司店經理李織羽證述在卷（本院卷第115、392、393頁）；其餘部分，須經由全聯公司內門及地下室電梯、逃生梯之單向常時關閉防火門才能進入，該防火門只能從全聯公司內部單向開啟等情，並經本院勘驗及囑託新北市三重地政事務所測量明確，有勘驗筆錄、照片、複丈成果圖可稽（見本院卷第106、129、471至473、191頁），顯見上開區域仍由全聯公司掌控使用。吉越公司謂該區域非屬全聯公司排他性占有云云，不可採信。

3. 上開租賃契約約定之租金為：102年8月1日至103年1月31日，每月50萬2180元；103年2月1日至106年1月31日，每月51萬2916元；106年2月1日至109年1月31日止，每月53萬4277元（見原審卷第209頁）。按此租金標準，依系爭共用部分面積所占全部租賃標的面積之比例，計算102年8月1日起至106年12月31日止之租金數額，合計應為811萬5931元（計算式詳如附表）。
4. 系爭共用部分依法應由被上訴人管理、收益，業如上述，故其收益所得應屬錢龍廣場之公共基金。而公共基金應設專戶儲存，並由管委會負責管理，其運用應依區分所有權人會議之決議；區分所有權人對公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉，不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔，此觀公寓大廈管理條例第18條第1項第4款、第3項、第19條規定甚明。基此，吉越公司不得按其就系爭共用部分之應有部分比例，收取、管理、使用、處分該部分之收益所得，甚為明確。吉越公司稱：上開租金應扣除按伊之應有部分比例計算之數額云云，自非可取。
5. 職是，吉越公司無權占用系爭共用部分，出租予全聯公司收取租金，於102年8月1日起至106年12月31日獲取不

當得利價額共計811萬5931元，堪予認定。被上訴人依不當得利法律關係請求吉越公司如數返還，應屬有據。

(四) 李輝煌2人應依系爭協議書約定，給付被上訴人之管理費共計215萬8972元，其為同時履行抗辯，並非可取。

1. 依系爭協議書所載文義可知，李輝煌2人原應繳納之管理費，係按每坪65元計算（見原審卷第95頁）。而其繳納之基準，係按422坪計算；自86年11月至105年4月，其每月實際繳納之金額，均為1萬3537元等節，亦據被上訴人與李輝煌2人陳明在卷（見原審卷第244、228頁）。據此計算，李輝煌2人於86年11月至105年4月共計222個月期間，應繳納、已繳納之管理費總額，各為608萬9460元（ $65 \times 422 \times 222 = 6,089,460$ ）、300萬5214元（ $13,537 \times 222 = 3,005,214$ ），差額為308萬4246元。

2. 雖系爭協議書所載「李輝煌及李輝龍同意民國105年4月止前，大樓管理費總額（每坪65元）之以7折計算差額繳清」等詞，文義尚非明確。然依繕打該協議書之證人駱韋蓉所證：當天開區分所有權人會議，大家投票表決，同意李輝煌2人欠繳之金額，以差額之7折計算，李輝煌2人同意，所以在系爭協議書簽名（見本院卷第288至289頁）；及當日李輝煌對現場管委會主席所稱「李輝煌、李輝龍要在105年4月30日前繳納以前18年欠的管理費7折」，答稱：「好」，此經本院勘驗當日錄音無訛（見本院卷第318頁）等節以觀，顯見李輝煌2人係與被上訴人協議按上開差額之7折，計算其所欠繳之管理費。被上訴人本於相同意旨之主張，應可採信。李輝煌2人辯稱：伊欠繳之管理費係按上開應繳納總額之7成，扣除已繳納之金額計算云云，則不足取。

3. 依此核算，李輝煌2人按系爭協議書約定，應給付被上訴人之管理費，應為215萬8972元（ $3,084,246 \times 0.7 = 2,158,972$ ，元以下四捨五入）。而此項管理費繳納義務，係源自錢龍廣場規約第8條之約定（見原審卷第57頁），

與被上訴人依法所負管理共用部分之義務，並非基於同一之雙務契約而發生，二者並無互為對待給付之關係，不發生同時履行之抗辯。李輝煌2人以被上訴人未盡管理之責為由，主張同時履行抗辯，拒絕繳納上開管理費，並非有據。

五、不當得利之受領人於受領時，知無法律上之原因，應將受領時所得之利益，附加利息，一併償還；給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，此觀民法第182條第2項、第229條第1項、第233條第1項本文、第203條規定甚明。吉越公司擅自出租系爭共用部分獲取不當得利，應自受領時起附加利息一併返還；李輝煌、李輝龍未依系爭協議書所定日期，繳納欠繳之管理費，亦應加附法定遲延利息。是以，被上訴人依上開規定，請求上訴人加付法定遲延利息，均無不合。

六、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定、系爭協議書之約定，請求吉越公司、李輝煌2人各給付811萬5931元、215萬8972元，及各自起訴狀繕本送達（見原審卷第105、107、109頁）之翌日即吉越公司自107年1月6日；李輝煌2人均自同年月5日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應予准許。原審判命上訴人如數給付，並為准、免假執行之宣告，核無違誤。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後認於判決結果無影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項但書，判決如主文。

中華民國 108 年 7 月 31 日

民事第十六庭

審判長法官 鍾任賜

法官 邱育佩
法官 黃明發

附表：吉越公司出租系爭共用部分102年8月1日至106年12月31日之租金計算式

編號	期 間	月數	每月租金	租賃比例	期 間 租 金 額 (元以下四捨五入)
1	102 年8 月1 日起 至103 年1 月31日止	6	502,180 元	324.28坪÷ 1093坪＝ 29.6688%	502,180 元× 6個月 × 29.6688%＝ 893,945 元
2	103 年2 月1 日起 至106 年1 月31日止	36	512,916 元		512,916 元× 36個月 × 29.6688%＝ 5,478,337元
3	106 年2 月1 日起 至106 年12月31日止	11	534,277元		534,277 元× 11個月 × 29.6688%＝ 1,743,649元
租金總額：893,945元＋5,478,337元＋1,743,649元＝8,115,931元					

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 108 年 8 月 1 日
書記官 康翠真

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

01 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
02 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
03 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。