

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第196號

原告 ○○○○大廈管理委員會

法定代理人 張季庭

訴訟代理人 林哲弘律師

被告 鼎立投資有限公司

法定代理人 張國隆

訴訟代理人 陳煜昇律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國112年10月20日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼高雄市○○區○○○路000號建物樓頂平台如附圖所示編號L部分面積0.92平方公尺之水塔拆除，並將上開部分返還全體區分所有權人。

二、被告應給付原告新臺幣16萬9,345元，及自民國111年1月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並應自民國111年1月11日起至返還第一項部分之日止，按月給付原告新臺幣220元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔千分之3，餘由原告負擔。

五、本判決原告勝訴部分，得假執行；但被告如以新臺幣1萬2,040元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件原告之法定代理人原為劉昱宏，於訴訟繫屬中變更為張季庭，有高雄市○○區○○○路000○0○00○○市○○區○○○000000000000號函足憑（見本院卷二第501至503頁），張季庭具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、原告主張：坐落高雄市○○區○○段0○段000地號土地（下

稱系爭土地)上門牌號碼高雄市○○區○○○路000號「○○○○大廈」(地上12層、地下1層,下稱系爭大樓),為訴外人總匯建設發展股份有限公司(下稱總匯公司)所興建,被告為系爭大樓2樓之區分所有權人。又系爭大樓地下1樓(下稱系爭地下室)、樓頂平台及12樓屋頂上如附圖所示編號J部分面積94.42平方公尺之屋頂突出物(包含原始建物及增建部分,下稱系爭屋頂突出物),均為系爭大樓之共用部分,詎被告未經全體區分所有權人同意,自000年0月間起擅自占用系爭地下室如附圖所示編號A、B、C、D、E、F、G、H、I部分面積共199.12平方公尺,劃設汽車停車位出租他人使用;並占用樓頂平台如附圖所示編號L部分面積0.92平方公尺,於其上設置水塔;復占用系爭屋頂突出物,將其內隔成數間套房後出租他人使用。被告無合法權源,占有使用上開部分,侵害全體區分所有權人之所有權,依民法第184條第1項前段、第767條第1項、第821條(二項請求權基礎請擇一為有利於伊之判決)及第179條規定,伊得請求被告將上開部分騰空返還全體區分所有權人,並償還占用上開部分及樓頂平台如附圖所示編號K部分面積18.72平方公尺,所獲相當於租金之不當得利等情,並聲明:(一)被告應將系爭大樓地下1樓如附圖所示編號A、B、C、D、E、F、G、H、I部分面積共199.12平方公尺,及編號J部分面積94.42平方公尺之屋頂突出物騰空返還全體區分所有權人。(二)被告應將系爭大樓樓頂平台如附圖所示編號L部分面積0.92平方公尺之水塔拆除,並將上開部分返還全體區分所有權人。(三)被告應給付原告新臺幣(下同)267萬207元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之5計算之利息,並應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第一、二項部分之日止,按月給付原告6萬8,568元。(四)原告願供擔保,請准宣告假執行。

三、被告則以:伊公司固於107年7月以後占用系爭地下室如附圖所示編號A、B、C、D、E、F、G、H、I部分面積共199.12平方公尺、樓頂平台如附圖所示編號L部分0.92平方公尺及系

01 爭屋頂突出物，且就編號L部分無合法占有使用權源。惟系
02 爭地下室及系爭屋頂突出物自始未經總匯公司出售，應認仍
03 屬總匯公司所有，而非系爭大樓之共用部分，原告主張上開
04 部分為全體區分所有權人共有，與事實不符。又總匯公司於
05 86年12月10日將系爭地下室之事實上處分權及系爭屋頂突出
06 物之使用權讓與訴外人陳清福，陳清福於103年3月24日將之
07 讓與訴外人黃成泉，黃成泉再於107年4月16日將之售讓予伊
08 公司，則伊公司本於上開買賣契約占有使用系爭地下室及系
09 爭屋頂突出物，即非無權占有。其次，伊公司雖有在系爭大
10 樓樓頂平台如附圖所示編號K部分面積18.72平方公尺之石棉
11 瓦建物內設置電燈、投幣式洗衣機及水龍頭，惟上開設備占
12 用樓頂平台之面積至多僅有0.75平方公尺，原告此部分主張
13 占用面積為18.72平方公尺，並以此計算相當於租金之不當
14 得利，亦有未合。原告請求伊公司騰空返還系爭地下室如附
15 圖所示編號A、B、C、D、E、F、G、H、I部分面積共199.12
16 平方公尺及系爭屋頂突出物，並償還占用上開部分及樓頂平
17 台如附圖所示編號K部分面積18.72平方公尺，所獲相當於租
18 金之不當得利，洵屬無據等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告
19 之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，被告願供
20 擔保請准宣告免為假執行。

21 四、兩造不爭執事項：

- 22 (一)、系爭大樓為總匯公司所興建，被告為系爭大樓2樓（門牌號
23 碼高雄市○○區○○○路000號2樓）之區分所有權人。
- 24 (二)、系爭地下室如附圖所示編號A、B、C、D、E、F、G、H、I部
25 分面積共199.12平方公尺，為被告所占用，並經被告劃設共
26 18個汽車停車位出租他人使用。
- 27 (三)、系爭屋頂突出物之原始建物經辦理建物所有權第一次登記
28 （高雄市○○區○○段0○段0000○號建物，門牌號碼高雄
29 市○○區○○○路000號12樓屋頂之1），登記所有人為總匯
30 公司。系爭屋頂突出物之原始建物經過增建，惟增建部分並
31 無構造上及使用上之獨立性，已因附合而成為原始建物之一

部。

(四)、系爭大樓樓頂平台為共用部分，如附圖所示編號K部分面積18.72平方公尺上之石棉瓦建物，經被告於其內設置電燈、投幣式洗衣機及水龍頭；編號L部分面積0.92平方公尺上則有被告設置之水塔。

(五)、系爭大樓除系爭地下室及系爭屋頂突出物外，均由總匯公司辦理建物所有權第一次登記（含樓梯間等共用部分）後，再分別移轉登記予各區分所有權人。

五、本件之爭點為：(一)系爭地下室及系爭屋頂突出物，是否為系爭大樓之共用部分？(二)原告請求被告騰空返還系爭地下室如附圖所示編號A、B、C、D、E、F、G、H、I部分面積共199.12平方公尺、系爭屋頂突出物，有無理由？(三)原告請求被告拆除系爭大樓頂平台如附圖所示編號L部分上之水塔並返還該部分，有無理由？(四)原告請求被告償還不當得利，有無理由？倘然，其數額應以若干為適當？茲分述如下：

(一)、系爭地下室及系爭屋頂突出物，是否為系爭大樓之共用部分？

1.系爭地下室部分：

(1)本件原告雖以98年1月23日修正前民法第799條前段規定：

「數人區分一建築物，而各專有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有」，84年7月12日前修正土地登記規則第73條規定：「區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，如依使用執照記載非屬共同使用性質，並已編列門牌者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記」，及內政部於81年5月30日以（81）台內地字第8181119號函頒布之建物所有權第一次登記補充規定第11點規定：「區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共用部分，如其屬80年9月18日台內營字第8071337號函釋前請領建造執照建築完成，依使用執照記載或當事人合意非屬共用性質並領有門牌號地下室證明者，得依土地登記規則第82條規定辦理建物所

有權第一次登記」，而謂：系爭地下室依使用執照之記載，係供防空避難室兼停車之用，屬系爭大樓之公共設施，且未據使用執照記載非屬共同使用，亦無獨立門牌號，迄未經單獨編列建號辦理所有權第一次登記，應為全體區分所有權人共有云云。惟查，98年1月23日修正前民法第799條前段規定及84年7月12日前修正土地登記規則第73條規定，僅在揭示區分所有建物之共同部分，推定為各所有人共有，及區分所有建物之地下層得申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記之要件，尚非判斷區分所有建物某部分是否為共用部分之標準，且系爭大樓係於67年間興建完成並取得使用執照（見本院卷一第23頁），依法律不溯及既往原則，亦無適用上開規定之餘地，則原告猶以上開規定，主張系爭地下室為共用部分云云，即無足取。又系爭大樓取得使用執照時所應適用35年10月2日訂定發布之土地登記規則，對於地下室產權應如何登記，並無明文，是系爭地下室所有權之歸屬，仍應依不動產之定義及物權法則認定之。

(2)系爭地下室依系爭大樓使用執照之記載，雖供防空避難室兼停車空間使用，然使用執照記載之防空避難室及停車空間，僅係供住戶戰時避難及停車使用，尚難以此遽認系爭地下室屬系爭大樓全體區分所有權人共有。又系爭地下室四周有牆壁，上有樓板，與其他地上各層建物得以區別，並得經由樓梯及2台電梯通往系爭大樓1樓共用部分，再通往外界等情，業經本院會同高雄市政府地政局新興地政事務所測量員到場勘測屬實，製有勘驗測量筆錄及複丈成果圖在卷可憑（見本院卷二第417至446頁、第467至469頁），可見系爭地下室具有構造上之獨立性，且無須借道其他區分所有權人之專有部分通往外界，亦具有使用上之獨立性。而系爭地下室雖設置有消防設備、電錶、水錶、機房（內有公用發電機）、公用民生污水處理設備、公用化糞池、民生用水儲水池，供系爭大樓全體區分所有權人共同使用（見前揭勘驗測量筆錄），惟區分所有建物之特定部分如已具備獨立建物使用之外形

時，縱使其中部分位置設有可供其他區分所有權人共同使用之設備，如其共同使用部分僅占該建物特定部分之小部分，且其他部分在實質上可供為排他之使用，其他區分所有權人就該共同使用設備之利用、管理，對於該建物特定部分之排他使用又未產生特別之限制或妨害，該建物特定部分之使用，亦無影響共同使用設備之保存及其他區分所有權人利用之情形，則該建物之特定部分仍屬區分所有建物之專有部分，得為區分所有權之客體。查上開公用化糞池及民生用水儲水池均位在系爭地下室地板下方，消防設備、電錶、水錶、公用民生污水處理設備僅占用系爭地下室之小部分，有現場照片足稽（見本院卷二第429至432頁），且依原告所提系爭地下室平面圖（見本院卷二內證物袋），機房（配電室）亦僅占用靠牆處之一小部分，顯見共同使用設備平時並不影響系爭地下室地面空間之使用。且被告占用系爭地下室如附圖所示編號A、B、C、D、E、F、G、H、I部分面積共199.12平方公尺，劃設停車位出租他人為停車使用，已有4、5年之久，其間並未排除系爭大樓其他區分所有權人對於共同使用設備之利用或管理，而其他區分所有權人就共同使用設備之利用或管理，對於被告占用前開部分之使用亦未產生特別之限制或妨害，足認系爭地下室共同使用設備以外之空間，與系爭大樓並無使用上密不可分之關係，系爭地下室在使用上足以達成獨立之經濟上機能，而具備實質上之獨立性。是被告辯稱系爭地下室得單獨為交易之標的，並非系爭大樓之共用部分等語，應屬可採。

(3)其次，系爭大樓為總匯公司所興建，除系爭地下室及系爭屋頂突出物外，均由總匯公司辦理建物所有權第一次登記（含樓梯間等共用部分）後，再分別移轉登記予各區分所有權人之事實，為兩造所不爭執，並有原告提出之建物所有權狀可參（見本院卷二第491頁），足見系爭大樓辦理建物所有權第一次登記時，不論已登記、未登記部分，均為總匯公司所有，總匯公司其後僅按已登記面積出售並移轉系爭大樓部分

建物，自應認總匯公司將系爭大樓部分建物出售並移轉予各區分所有權人時，已將未登記部分之建物明示排除在外。且高雄市稅捐稽徵處新興分處檢送本院之房屋稅籍證明書及課稅明細表，其上記載系爭地下室之納稅義務人為「總匯建設發展股份有限公司（統一編號00000000，按即總匯公司）清算人：荊皋」（見本院卷一第63、79頁），益徵各區分所有權人買受系爭大樓建物之範圍，並不包含未登記部分之系爭地下室。原告就各區分所有權人買受之範圍包含未登記部分之系爭地下室乙節，迄未能提出原始買賣契約或其他證據加以證明，則其徒以前詞，並以系爭大樓管理委員會組織章程規定已彰顯其對於系爭地下室有管領之事實，及系爭大樓管理委員會組織章程暨住戶規約規定其對於系爭地下室有管理權限，暨區分所有權人曾經繳納管理費等情，即遽謂總匯公司已與全體區分所有權人達成合意，將系爭地下室作為公共設施，進而主張系爭地下室為系爭大樓之共用部分云云，難謂與事實相符。況原告就系爭地下室有無管理權限或為管理行為，與總匯公司有無移轉系爭地下室之所有權予各區分所有權人，實屬二事，要難以此即據以推論各區分所有權人就系爭地下室有所有權存在。且原告以其經區分所有權人授權管理系爭地下室，而謂系爭地下室為全體區分所有權人共有，亦不無倒果為因之嫌，自無足取。

(4)從而，系爭地下室仍屬總匯公司所有，並非系爭大樓之共用部分，堪予認定。

2.系爭屋頂突出物部分：

(1)按依本法所為之登記，有絕對效力。不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。土地法第43條、民法第758條第1項分別定有明文。查系爭屋頂突出物之原始建物經辦理建物所有權第一次登記（高雄市○○區○○段0○段0000○號建物，門牌號碼高雄市○○區○○路000號12樓屋頂之1），登記所有人為總匯公司，原始建物經過增建，惟增建部分並無構造上及使用上之獨立性，

已因附合而成為原始建物之一部之事實，為兩造所不爭執，並有建物登記謄本在卷可稽（見本院卷二第313頁），足見系爭屋頂突出物迄今仍屬總匯公司所有，總匯公司不曾將其所有權移轉予他人，堪認各區分所有權人買受系爭大樓建物之範圍，亦不包含系爭屋頂突出物，至為灼然。又系爭屋頂突出物既單獨編列建號辦理建物所有權第一次登記，自屬一獨立建物，且系爭屋頂突出物可經由電梯或公共樓梯通往1樓，無須經由其他專有部分進出，亦據本院到場勘測屬實，有前揭勘驗測量筆錄足憑，益見該建物具有使用上之獨立性。原告徒以系爭屋頂突出物上方設置公共水塔及機械室，其原始建築設計為水箱及機械室，即遽謂系爭屋頂突出物係供全體區分所有權人共同使用，欠缺使用上之獨立性，應屬共用部分云云，顯與事實不符，要難採信；被告辯稱：系爭屋頂突出物可單獨為交易之標的，並非共用部分等語，堪予採信。

(2)從而，系爭屋頂突出物為總匯公司所有，並非系爭大樓之共用部分，亦堪認定。

(二)、原告請求被告騰空返還系爭地下室如附圖所示編號A、B、C、D、E、F、G、H、I部分面積共199.12平方公尺、系爭屋頂突出物，有無理由？

按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第184條第1項前段、第767條第1項、第821條分別定有明文。查系爭地下室及系爭屋頂突出物均非系爭大樓之共用部分，已如前述，自難認各區分所有權人有何因被告占用上開部分，而致所有權受有損害之可言，則原告依前開規定，請求被告騰空返還系爭地下室如附圖所示編號A、B、C、D、E、F、G、H、I部分面積共199.12

01 平方公尺、系爭屋頂突出物，自屬無據。

02 (三)、原告請求被告拆除系爭大樓頂平台如附圖所示編號L部分上
03 之水塔並返還該部分，有無理由？

04 查系爭大樓樓頂平台為共用部分，如附圖所示編號L部分面
05 積0.92平方公尺為被告所占用，於其上設置水塔，為兩造所
06 不爭執，而被告就其占用此部分並無合法權源乙節，亦不爭
07 執（見本院卷二第286頁），則原告主張被告乃無權占有上
08 開部分，而依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告
09 拆除水塔，並返還上開占用部分予全體區分所有權人，即屬
10 有據。至原告另依民法第184條第1項前段規定為請求部分，
11 核屬選擇的訴之合併，無再加審究之必要，併予敘明。

12 (四)、原告請求被告償還不當得利，有無理由？倘然，其數額應以
13 若干為適當？

14 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
15 益。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該
16 利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情
17 形不能返還者，應償還其價額。民法第179條、第181條分別
18 定有明文。又民法第818條所定各共有人按其應有部分，對
19 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
20 全部，於無害他共有人之權利限度內，可按其應有部分行使
21 用益權而言，故共有人如逾越其應有部分之範圍使用收益
22 時，即係超越其權利範圍而為使用收益，其所受超過利益，
23 要難謂非不當得利（最高法院55年台上字第1949號裁判意旨
24 參照）。再無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利
25 益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號裁判
26 意旨參照）。

27 2.關於如附圖所示編號A、B、C、D、E、F、G、H、I、J部分
28 （即系爭地下室及系爭屋頂突出物部分）：

29 查此部分均非共用部分，各區分所有權人並未因被告占有使
30 用此部分而致所有權受有損害，業據前述，則原告就此部分
31 請求被告償還相當於租金之不當得利，於法不合，應不予准

許。

3.關於如附圖所示編號K部分：

(1)被告在此部分石棉瓦建物內設置電燈、投幣式洗衣機及水龍頭乙情，為兩造所不爭執，並據本院到場勘測屬實。被告雖以其設置之上開設備僅占用0.75平方公尺，辯稱：伊公司並未占用編號K部分全部云云，惟占有僅占有人對於物有事實上管領力為已足，不以其物放置於一定處所，或標示為何人占有為生效條件（最高法院53年台上字第861號裁判意旨參照）。查被告在此部分建物內設置上開設備，係為供向其承租系爭屋頂突出物之人洗衣使用，洗衣前須投幣，相關電力裝置係從被告所有2樓房屋牽電，建物係由被告負責清潔打掃，且建物內除被告設置之上開設備外，並無其他人設置其他設備等情，為被告所自陳（見本院卷二第386、418、419頁），足見此部分建物整體已經被告作為洗衣空間使用，而「全部」由被告事實上管領，至為明確。被告上開所辯，顯係忽略上開設備以外之空間亦一體供承租人進入洗衣時行走或被告派人進入清潔打掃時利用之事實，要無足取。是被告確占用編號K部分全部，自堪認定。被告就其有何占有使用此部分之合法權源存在，迄未舉證以實其說，則原告主張被告占用此部分為無權占有，即堪信為實在。又被告於107年7月至110年7月均占用上開部分，亦為兩造所不爭執，則原告就此部分請求被告償還自107年7月起算至110年7月共36個月相當於租金之不當得利，自屬有據。

(2)按城市地方房屋之租金，以不超過土地申報總價額年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文，此依同法第105條規定，於租用基地建築房屋準用之。而所謂土地總價額，係以法定地價為準，即土地所有權人依土地法所申報之地價，土地法施行法第25條、土地法第148條亦分別定有明文。而所謂以土地申報總價年息百分之10為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地

之經濟價值、所受利益等事項，以為決定（最高法院68年台上字第3071號裁判意旨參照）。查編號K部分所坐落系爭土地107至109年之申報地價均為每平方公尺4萬3,664元，有地價查詢資料在卷足稽（見本院卷三第17至31頁）。而系爭大樓北邊臨高雄市新興區○○○路，周圍有住宅及辦公大樓，附近有便利商店、飯店、餐廳、公車站牌，交通便利，生活機能甚佳等情，亦有前揭勘驗測量筆錄可憑。本院審酌上開情狀，因認被告無權占用系爭土地所受相當於租金之不當得利，以按申報地價年息百分之8計算為適當。又被告就土地之應有部分為17720/100000（見本院卷二第59頁），據此計算，原告得請求被告償還之不當得利數額即為16萬1,412元【 $18.72 \times 43664 \times 8\% \times 3 \times (1 - 17720/100000) = 161412$ ，不滿1元部分四捨五入，下同】。至原告逾此範圍之請求，應不予准許。

4.關於如附圖所示編號L部分：

查被告占用此部分為無權占有，業如前述，且被告於107年7月至110年7月均占用此部分，亦為其所自陳（見本院卷二第510頁），則原告依民法第179條規定，請求被告償還自107年7月起算至110年7月共36個月相當於租金之不當得利，亦屬有據。據此計算，原告關此部分得請求被告償還之不當得利數額即為7,933元【 $0.92 \times 43664 \times 8\% \times 3 \times (1 - 17720/100000) = 7933$ 】。又被告現仍占用此部分，則原告請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開部分之日止，按月給付其220元【 $0.92 \times 43664 \times 8\% \div 12 \times (1 - 17720/100000) = 220$ 】，亦應准許。逾此範圍之請求，則不應准許。

5.從而，原告得請求被告償還相當於租金之不當得利數額為16萬9,345元（ $161412 + 7933 = 169345$ ），其所得請求被告按月償還之不當得利數額則為220元（編號K部分未據原告請求被告按月償還不當得利，見本院卷三第40頁）。

六、綜上所述，本件原告依民法第184條第1項前段、第767條第1項、第821條及第179條規定，請求判決：(一)被告應將系爭大

樓地下1樓如附圖所示編號A、B、C、D、E、F、G、H、I部分面積共199.12平方公尺，及編號J部分面積94.42平方公尺之屋頂突出物騰空返還全體區分所有權人；(二)被告應將系爭大樓樓頂平台如附圖所示編號L部分面積0.92平方公尺之水塔拆除，並將上開部分返還全體區分所有權人；(三)被告應給付原告267萬207元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第一、二項部分之日止，按月給付原告6萬8,568元，於如主文第1、2項所示範圍內，為有理由，應予准許。超過部分，為無理由，應予駁回。本判決原告勝訴部分，命被告返還之面積為0.92平方公尺，以土地起訴時之公告現值即每平方公尺15萬7,040元計算，所命被告給付之價額為1萬萬2,040元（ $0.92 \times 157040 \div 12 = 12040$ ），未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核於法並無不合，爰酌定相當之擔保金額，併准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌後均於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、據上論結，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389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 10 月 31 日
民事第四庭 法 官 林婕妤

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 112 年 10 月 31 日
書記官 黃雅慧