臺灣高雄地方法院民事判決

112年度重訴字第179號

原告 中正南憲大廈管理委員會

法定代理人 邱柄儒

訴訟代理人 單文程律師

黃子浩律師

被告 洪谷源

訴訟代理人 蘇鈺鑫

被告 陳雅莉

被告 賞固股份有限公司

法定代理人 葉子溶

訴訟代理人 葉富崇

郭清寶律師

鍾靚凌律師

被告 杜錦賜

訴訟代理人 黃如流律師

黃宥維律師

被告 王勝弘

訴訟代理人 張義群律師

程光儀律師

上一人複代

理人 林泓均律師

上列當事人間拆除地上物等事件，本院於民國113年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告洪谷源應將如附表一編號1「請求拆除部分」欄所示之地上物均拆除，並將前開部分土地騰空返還全體共有人。

01 被告陳雅莉應將如附表一編號2「請求拆除部分」欄所示之地上
02 物均拆除，並將前開土地騰空返還全體共有人。
03 被告賞固公司應將如附表一編號3「請求拆除部分」欄所示之地
04 上物均拆除，並將前開部分土地騰空返還全體共有人。
05 被告杜錦賜應將如附表一編號4「請求拆除部分」欄所示之地上
06 物均拆除，並將前開部分土地騰空返還全體共有人。
07 被告王勝弘應將如附表一編號5-1、5-2「請求拆除部分」欄所示
08 之地上物及系爭監視器均拆除，並將前開部分土地騰空返還全體
09 共有人。
10 被告洪谷源、陳雅莉、賞固公司、杜錦賜應自民國112年4月1日
11 起、被告王勝弘應自民國113年10月1日起，均至其等占用土地騰
12 空返還全體共有人之日止，分別按月給付原告如附表二「按月給
13 付不當得利總額」欄所示之金額。
14 訴訟費用由被告負擔。

15 事實及理由

16 壹、程序方面

17 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之一部或全部，民事訴訟法
18 第262條第1項定有明文。查原告於民國113年9月18日具狀、
19 於113年9月26日言詞辯論期日當庭撤回對被告王莉婷部分之
20 起訴(見本院卷二第357至359頁、第373頁)，揆諸上開規
21 定，已生撤回之效力。
22 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
23 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
24 限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。查本
25 件原告聲明第六項原請求：被告應自112年4月1日起至返還
26 其等占用如附表一所示之土地之日止，按月給付原告如附表
27 二「按月給付不當得利總額」欄所示之金額(見本院卷一第1
28 3頁)，嗣於本院審理中迭經變更及減縮該項聲明如下所述
29 (見本院卷二第151至152、261至264頁，卷三第61、69、70
30 頁)，核其所為變更之請求基礎事實俱屬同一，且為減縮本
31 件應受判決事項之聲明，核與上開規定相符，應予准許。

01 三、本件被告陳雅莉經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無
02 民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其
03 一造辯論而為判決。

04 貳、實體方面

05 一、原告起訴主張：

06 (一)中正南憲大廈(下稱系爭大廈)共分2棟建物，即門牌號碼高
07 雄市○○區○○○路000號建物(下稱A棟，建物基地坐落高
08 雄市○○區○○○段000000○○○○地號土地，下分別
09 稱系爭0000-0、-0、-0、-0土地)、中正二路000號建物(下
10 稱B棟，建物基地坐落高雄市○○區○○○段000000地號土
11 地，下稱系爭0000-0土地)，均於71年10月22日建築完成，
12 並於72年1月4日辦畢建物所有權第一次登記，每戶為一區分
13 所有權人，現有區分所有權人共64人(戶)。被告現均為系
14 爭大廈之區分所有權人，分別於不詳時間無權占用系爭大廈
15 之公共空間(法定空地)搭蓋如附表一編號1至5-1所示之違章
16 地上物《關於地上物坐落位置及面積，參照高雄市政府地政
17 局新興地政事務所112年11月16日收件、112年12月20日複丈
18 之就編號C、G、J、M部分及排氣管、水泥箱涵測繪之土地複
19 丈成果圖(下稱甲附圖)，及同地政事務所於A棟、B棟竣工後
20 之就編號A、B、E、F、H、I、K、L部分實施現場勘測所製作
21 之建物複丈(勘測)結果(共有6紙，下合稱乙附圖)，全部地
22 上物合稱系爭地上物，若單獨指稱則以各該附圖後綴英文代
23 號為之》，被告王勝弘另自行裝設監視器共10支(下稱系爭
24 監視器，裝設處所如附表一編號5-2、附件照片所示)，被告
25 上開所為嚴重侵害系爭大廈全體共有人就公共空間之使用收
26 益、消防安全、隱私等權利，原告前請求被告自行將無權占
27 用之公共空間回復原狀未果，自得依公寓大廈管理條例(下
28 稱公寓條例)第9條第2項、第4項、民法第767條規定、系爭
29 大廈111年12月9日區分所有權人會議決議(下稱系爭12月9日
30 區權會決議)，請求被告應將其等各自占用如附表一「請求
31 拆除部分」欄所示之地上物、監視器拆除，並將該等土地騰

01 空返還全體共有人。

02 (二)又被告無權占用如附表一編號1至5-1所示之土地，受有不當
03 得利，而系爭大廈111年3月25日區分所有權人會議決議(下
04 稱系爭3月25日區權會決議)自112年4月開始向被告收取其無
05 權占用之損失補償費(管理費)，計算補償費用之方式如下：
06 (1)有關法定空地遭占用部分，因法定空地原規劃作平面停車
07 位使用，依系爭大廈地下室汽車停車格之收費標準即按每
08 格、每月新臺幣(下同)2,500元計收管理費。(2)有關天井
09 遭占用部分，依所占用坪數以及按①A棟每坪每月45元，②B
10 棟每坪每月40元，③營業用則加計50%之標準計算管理費。
11 被告王勝弘並有依前開決議繳納補償費至113年9月，從而，
12 原告自得請求被告洪谷源、陳雅莉、賞固股份有限公司(下
13 稱賞固公司)、杜錦賜均自112年4月1日起、被告王勝弘自11
14 3年10月1日起，至將所占用之土地騰空返還全體共有人之日
15 止，分別給付依附表二「按月給付不當得利總額」欄所示之
16 管理費。

17 (三)綜上，爰依公寓條例第9條第2項、第4項、民法第767條、系
18 爭12月9日區權會決議、民法第179條提起本件訴訟等語。並
19 聲明：(一)被告洪谷源應將如附表一編號1「請求拆除部分」
20 欄所示之地上物均拆除，並將前開部分土地騰空返還全體共
21 有人。(二)被告陳雅莉應將如附表一編號2「請求拆除部分」
22 欄所示之地上物均拆除，並將前開土地騰空返還全體共有
23 人。(三)被告賞固公司應將如附表一編號3「請求拆除部分」
24 欄所示之地上物均拆除，並將前開部分土地騰空返還全體共
25 有人。(四)被告杜錦賜應將如附表一編號4「請求拆除部分」
26 欄所示之地上物均拆除，並將前開部分土地騰空返還全體共
27 有人。(五)被告王勝弘應將如附表一編號5-1、5-2「請求拆除
28 部分」欄所示之地上物及系爭監視器均拆除，並將前開部分
29 土地騰空返還全體共有人。(六)被告洪谷源、陳雅莉、賞固公
30 司、杜錦賜應自112年4月1日起、被告王勝弘應自113年10月
31 1日起，均至其等占用土地騰空返還全體共有人之日止，分

01 別按月給付原告如附表二「按月給付不當得利總額」欄所示
02 之金額。(七)願供擔保，請准宣告假執行。

03 三、被告則以：

04 (一)賞固公司：

05 1.伊不爭執現占有使用乙附圖F部分(即A棟1樓左側獨立天
06 井)、甲附圖G部分(即A棟屋後空地上興建之RC建物1樓)。惟
07 伊於108年6月25日向被告杜錦賜購買系爭大廈中門牌號碼高
08 雄市○○○路000號0樓及000號、000號之地下室，外觀及使
09 用情形均依被告杜錦賜告知之現狀使用迄今。而系爭大廈係
10 於70年間取得建築執照，並於71年8月31日竣工、71年10月2
11 2日取得使用執照，原告所指伊、被告杜錦賜、王勝弘等分
12 別無權占用甲附圖G、J、M部分(分別對應A棟屋後空地之RC
13 建物1、2、3樓)，其外觀磁磚與主體建物外觀磁磚相同，足
14 見係與系爭大廈一併興建完成，屬原建商二次施工增建處，
15 且於竣工後即約定分管予當時之業主使用迄今，另參照74年
16 4月12日之空照圖(下稱74年空照圖)，當時已存在伊購買之
17 建築物及原告請求拆除之乙附圖F部分、甲附圖G部分之地上
18 物。伊因從事美容美髮及化妝品等營業需求，且系爭大廈屋
19 齡已逾40年，先前耗費約2000萬元進行建物內部地磚強固及
20 裝修時，當時就乙附圖F部分之結構僅以塗料塗裝，而該構
21 造伊於購屋時即已存在，關於前手或前前手對於此構造之施
22 作經過、範圍及面積均無所知。

23 2.原告係84年後始成立之管理組織，故系爭大廈於84年以前之
24 管理與使用，應適用71年民法有關共有物分管使用關係之相
25 關規定，而附表一編號3至5-1所示地上物與B棟1至3樓、A棟
26 1至3樓間密切附合而不可分，加以當時已約定由B棟1至3
27 樓、A棟號1至3樓之區分所有權人使用，管理委員會成立
28 前、後俱無不同，系爭大廈區分所有權人歷年交易繼受，均
29 應承受既有之約定分管使用關係，應解為系爭大廈之共有人
30 已默示同意成立分管契約，原告及系爭大廈住戶均應承受該
31 約定，是伊就所占用部分自非無權使用。

01 3.另原告主張依公寓條例第9條第4項規定請求拆屋還地，然伊
02 占有使用部分依上開空拍圖等事證，應屬符合同條第2項規
03 定，故原告請求權基礎及要件事實並不符法律規定。另觀之
04 系爭12月9日區權會決議內容並未記載拆除乙附圖F部分、甲
05 附圖G部分之內容，亦未見原告舉證證明該等地上物係違
06 建，縱認屬違建，然原告本件請求拆除之地上物既與B棟1至
07 3樓、A棟號1至3樓間密切附合而不可分，果若拆除，是否有
08 危害整棟建築物公共安全之虞，不免無疑。

09 4.原告依系爭3月25日區權會決議請求伊應就所占用部分繳交
10 管理費，惟此部分請求顯然與上開拆除地上物之請求兩相矛
11 盾。綜上所陳，伊乃合法占用乙附圖F部分、甲附圖G部分，
12 未使原告受有損害，亦無不當得利等情事。至如認原告得請
13 求不當得利，然乙附圖F部分未經地政機關實際測量，面積
14 不明，至甲附圖G部分既經測量，伊同意比照以營業用管理
15 費即每坪65元作為計算標準等語置辯。並聲明：(一)原告之訴
16 駁回。(二)若受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 (二)洪谷源：

18 1.伊不爭執現占有使用乙附圖A部分(即B棟建物1樓中央天
19 井)、B部分(即B棟建物2樓中央天井)、甲附圖C部分(即B棟
20 建物1樓屋後空地)，及在B棟屋後汽車出入通道上方設置如
21 甲附圖所示之排氣管2道、水泥箱涵及排污水管線。惟伊為
22 系爭大廈原始起造人洪勝福(已歿)之孫，洪勝福當初與建商
23 合建，興建完成取得B棟1至3樓所有權，當時即已就系爭大
24 廈之共有部分約定分管。伊自72年6月10日以贈與為登記原
25 因取得系爭大廈B棟1、2樓區分所有建物及坐落基地所有
26 權，上開地上物外觀及使用情形截至今日均為現況使用，伊
27 亦為系爭大廈迄今未曾交易變動之區分所有權人，是伊基於
28 上情就乙附圖A部分、B部分、甲附圖C部分及所設置排氣管2
29 道、水泥箱涵及排污水管線，均為有權使用。

30 2.另系爭12月9日區權會決議、系爭3月25日區權會決議均未於
31 開會前15日送達開會通知予全體區分所有權人，且原告復於

01 111年3月16日委員會議由委員自行決議區分所有權會議之出
02 席人數由4分之3改為2分之1，並未依法公告、張貼、送達，
03 系爭3月25日區權會決議應屬無效。其次，系爭12月9日區權
04 會決議同意人數不符公寓條例第31條規定，亦未記載不同意
05 之區分所有權比例，出席人數亦與會議紀錄不符，經高雄市政府
06 發文糾正仍未獲置理，故該會議之決議均未通過。

07 3.系爭大廈自71年10月22日完工迄今均為現況，原告於91年8
08 月10日制定之相關規約亦未經全體區分所有權人決議通過，
09 且於91年12月6日召開第一次正式委員會，並訂立管理費收
10 取標準，原告非法超收管理費1.5倍至今已40餘年，且多次
11 違反規約逕行代理投票。

12 4.再者，原告之主任委員亦有有違建之事，本件訴訟又僅針對
13 營業住戶，所為實有違公平原則，況系爭3月25日區權會決
14 議通過之補償費用計算方式，並不合理，是原告本件請求並
15 無理由等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)若受不利判
16 決，願供擔保請准宣告免為假執行。。

17 (三)王勝弘：

18 1.伊不爭執現占有使用乙附圖K部分（即A棟3樓左側獨立天
19 井）、L部分（即A棟3樓中央天井）、甲附圖M部分（即A棟
20 屋後空地上興建之RC建物3樓）。但系爭3月25日區權會決議
21 通過占有系爭大廈天井及A棟後方平面車位之住戶須繳納使
22 用補償金，伊自111年5月1日起即按月繳納，可推知系爭大
23 廈全體區分所有權人已將該部分出租予伊使用，雙方間成立
24 默示租賃契約，伊有權使用該部分。至如認雙方未成立默示
25 租賃契約，然觀之74年空照圖，原告本件起訴請求伊拆除之
26 上開地上物，當時即已存在，並由當時住戶專用迄今，截至
27 原告提起本件訴訟已歷經38年，而原告於91年9月10日成立
28 並向高雄市政府工務局建築管理處備查，亦可徵原告當時即
29 已知系爭地上物存在，並由A棟3樓之1、之2、之3、之4之歷
30 任住戶使用該部分，原告長達21年無積極作為，外觀上已使
31 被告主觀信任原告已不欲行使權利，是原告本件起訴顯然有

01 違民法第148條第2項誠信原則，而有權利失效之情事。

02 2.又伊占用甲附圖K、L部分、甲附圖M部分之面積合計約僅10
03 坪，且用以經營軒博讀書會館，屬閱讀空間、研討室及家教
04 空間，提供有讀書、開會及上課之民眾使用，倘准依原告請
05 求拆除後回復為空地，不僅無任何用途，更無經濟價值，是
06 原告請求拆除所獲得利益與伊所受損害間兩相衡量下，亦徵
07 原告所為屬權利濫用。

08 3.原告對伊裝設系爭監視器提出刑事告訴，業經臺灣高雄地方
09 檢察署（下稱高雄地檢署）偵查後以109年度偵字第9300號
10 案件為不起訴處分（下稱系爭偵查案件）在案，原告亦於109
11 年3月間決議撤回對伊之毀損罪刑事告訴，顯見原告對伊裝
12 設監視器已無異議，並足以使伊產生得繼續使用監視器之信
13 賴，現又要求伊拆除，所為有違誠信原則。其次，伊所有之
14 A棟3樓平時僅有軒博讀書會館員工及客入出入，伊係為維護
15 員工、客人安全、預防意外及犯罪及證據保全，始裝設監視
16 器，此舉對全體區分所有權人未造成任何妨害，況且設置處
17 所位處公共區域，要無侵害隱私之事。是以，原告請求拆除
18 系爭監視器所獲得利益與伊所受損害間兩相衡量下，原告所
19 為亦屬民法第148條第1項權利濫用。

20 4.再如認原告得請求不當得利，就原告主張乙附圖K、L部分以
21 每坪45元計算不當得利，伊並無意見，甲附圖M部分，伊僅
22 是作為軒博讀書會館營業之用，應比照上開乙附圖K、L部分
23 之計算費用方式計算不當得利金額等語置辯。並聲明：（一）原
24 告之訴駁回。（二）若受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
25 行。。

26 (四)杜錦賜：

27 1.伊不爭執現占有使用乙附圖H部分（即A棟2樓左側獨立天
28 井）、I部分（即A棟2樓中央天井）、甲附圖J部分（即A棟
29 屋後空地上興建之RC建物2樓）。伊是於100年間向前手新加
30 坡商星展銀行股份有限公司購入系爭大廈A棟2樓區分所有建
31 物，而原告所指前開伊占用部分均係購入之初即存在，此見

01 前開空照圖即明，截至今日均未變更，且上開地上物係起造
02 人於72年間辦理所有權第一次登記後所興建，並出售交由第
03 一手承購戶管理、使用，迭經多次所有權移轉，現伊取得後
04 使用、管理迄今，均無其他共有人干涉，是伊就所占用部分
05 已與系爭大廈其他區分所有權人間成立默示分管契約，自非
06 無權占有，原告請求拆除，自屬無據。

07 2.公寓條例第9條第2項、第4項並未賦予管理委員會行使民法
08 第767條第1項之物上請求權，原告據以此為請求權基礎，並
09 訴請伊應拆除上開地上物並遷讓返還予全體共有人，亦屬無
10 據。再者，原告非系爭0000-0、0000-0等土地之所有權人，
11 系爭12月9日區權會決議亦僅有決議拆除攝影機、監視器或
12 任何電子監控系統，並未授權原告對無權占用人提起本件拆
13 除地上物之訴訟，原告自無由執上開規定、決議作為請求拆
14 除地上物之依據。

15 3.此外，由系爭3月25日區權會決議可知伊所占用部分自39年
16 前即由原始屋主興建使用迄今，原告長年未曾向屋主要求拆
17 除，尤甚者，原告更在系爭大廈一樓進出口天井附近違反增
18 設管理室、廁所、信箱室、回收室等空間使用，其所為已足
19 使各屋主信賴無欲再就系爭地上物行使權利，竟在歷經40年
20 後提起本件訴訟，實有違民法第148條第2項之誠信原則。

21 4.系爭地上物均係公寓條例84年公布實施前即已存在，共有人
22 間並已成立默示分管約定，自不受公寓條例第7條第4款規定
23 之限制，故伊依前開分管契約，得為有權使用，非屬無法律
24 上原因而受有利益，原告自無由請求伊給付相當於不當得利
25 之管理費，況地政機關並未測量乙附圖H、I部分，故原告無
26 法特定該部分所在位置及面積，自無從請求拆除返還。又就
27 甲附圖J部分之測量結果，則無意見。至如認原告得請求不
28 當得利，伊就原告主張乙附圖H部分以每坪45元計算費用、I
29 部分以每坪65元計算費用，並無意見，惟甲附圖J部分伊是
30 作辦公室之用，此部分應以每坪65元計算為宜等語置辯。並
31 聲明：(一)原告之訴駁回；(二)若受不利判決，願供擔保請准宣

01 告免為假執行。。

02 (五)陳雅莉經合法通知，均未提出書狀作何聲明或陳述。

03 四、兩造經本院整理下列不爭執事項並協議簡化爭點，不爭執事
04 項如下(文字用語依判決上下文略作更易調整)：

05 (一)系爭大廈共分有2棟大樓，即A棟(門牌○○○路000號)、B棟
06 (門牌○○○路000號)，均於71年10月22日建築完成，於72
07 年1月4日辦畢建物所有權第一次登記，現有區分所有權人61
08 人(戶)。

09 (二)被告現均為系爭大廈之區分所有權人，並分別為下列樓層所
10 有權人：洪谷源(B棟1、2樓)、陳雅莉(B棟3樓之2)、賞固公
11 司(A棟1樓)、杜錦賜(A棟2樓)、王勝弘(A棟3樓之1、之2、
12 之3、之4)。

13 (三)各被告目前占有使用：

14 1.被告洪谷源：

15 (1)乙附圖A部分(B棟1樓中央天井)、B部分(B棟2樓中央天
16 井)、甲附圖C部分(B棟1樓屋後空地，有測量)位置。

17 (2)另在B棟屋後汽車出入通道上方設置排氣管2道、水泥箱
18 涵及排污水管線(有測量)。

19 2.被告陳雅莉：乙附圖E部分(B棟3樓中央天井)位置。

20 3.被告賞固公司：乙附圖F部分(A棟1樓左側獨立天井)、甲附
21 圖G部分(A棟屋後空地，RC建物1樓，有測量)位置。

22 4.被告杜錦賜：乙附圖H部分(A棟2樓左側獨立天井)、I部分
23 (A棟2樓中央天井)、甲附圖J部分(A棟屋後空地，RC建物2
24 樓，有測量)位置。

25 5.被告王勝弘：

26 (1)乙附圖K部分(A棟3樓左側獨立天井)、L部分(A棟3樓中央
27 天井)、甲附圖M部分(A棟屋後空地，RC建物3樓，有測
28 量)。

29 (2)另在系爭大廈3樓電梯出口通道與樓梯間設有監視器共5
30 支，在1樓大廳電梯出口天花板設有監視器共2支，在1樓
31 正門口天花板設有監視器1支、在大廈正門外騎樓天花板

01 設有監視器共2支。

02 (四)上開遭占用之天井、屋後空地等，依使用執照地盤圖、竣工
03 圖所示，均規畫設計為法定空地。

04 (五)系爭大廈於111年3月25日晚上7時召開之區分所有權人會
05 議，曾決議通過下列議案：

06 1.甲附圖G、J、M所在位置，屬原本設計供停車使用之平面空
07 間，應比照地下室停車格收費標準，按占用人被告賞固公司
08 占用2格、被告杜錦賜占用2格、被告王勝弘占用1格，每格2
09 500元方式計算繳交補償金。

10 2.天井部分占用面積計入占用人該戶管理費計算至回復原狀為
11 止。

12 (六)系爭大廈於111年12月9日晚上7時召開之區分所有權人會
13 議，曾決議通過：除管理委員會外，任何區分所有權人、住
14 戶、承租人不得私自設置監視器或任何電子監控系統之議
15 案。

16 (七)被告王勝弘自111年5月至113年9月期間，有依照第(四)項決議
17 內容繳納補償金。

18 五、本件爭點在於：

19 (一)原告就本件訴訟有無訴訟實施權？

20 (二)原告請求被告應將所占用部分之地上物及排氣管、監視器等
21 物拆除後，將土地返還全體共有人，被告則抗辯天井部分未
22 經實際測量，不能逕以建築圖說之尺寸計算占用面積，且各
23 被告使用均有合法權源等語，何者有據？

24 (三)若原告(二)之請求為有理由，則得請求被告給付之不當得利金
25 額多少始為適當？

26 六、本院之判斷：

27 (一)按所謂當事人適格，係指具體訴訟可為當事人之資格，得受
28 本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行為
29 權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人與
30 特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主體
31 通常為適格之當事人。雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟標

01 的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事
02 人。又在給付之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，
03 其為原告之當事人適格即無欠缺。次按共用部分、約定共用
04 部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為
05 之，公寓條例第10條第2前段定有明文。而所謂管理，通常
06 包含保管、使用及收益。則其本於管理共同使用部分所生之
07 私法上爭議，無論為保管、使用或收益，均有訴訟實施權，
08 依前揭說明，即為適格之當事人（最高法院96年度台上字第
09 1780號判決意旨參看）。是以，本件原告為系爭大廈組織成
10 立之管理委員會，固非A棟、B棟基地所坐落系爭0000-0、-
11 0、-0、-0土地之所有權人，所指被告各自占用興建地
12 上物部分，原均為規畫設計為左側天井、中央天井、屋後法
13 定空地，此為兩造所不爭執，並有起造人建築完成申請使用
14 執照時，向高雄市政府工務局檢附之地盤圖、1-3樓竣工圖
15 及高雄市新興地政事務所實施現場勘測後製作之建物複丈
16 (勘測)結果(即乙附圖)在卷可稽(見本院卷一第371、373至3
17 75頁，本院卷二第81至93頁)，是前開天井、屋後空地應屬
18 系爭大廈共用部分，則原告依法既為系爭大廈共用部分之管
19 理權人，就上開土地屬於共用部分所生之私法上爭議，無論
20 為保管、使用或收益，均有訴訟實施權，是原告本件依公寓
21 條例第9條第2項、第4項、民法第767條、第179條規定請求
22 被告拆除系爭地上物，返還土地，並請求返還不當得利部
23 分，依上說明，其當事人均為適格。故有被告辯稱原告就本
24 件訴訟無訴訟實施權，非屬適格之當事人云云，應有誤會。

25 (二)又系爭0000-0、-0、-0、-0、-0土地位在高雄市○○區都市
26 計畫區內，屬都市計畫第五種商業區用地，土地地勢平坦，
27 無高低坡度起伏，並為A棟、B棟之建築基地，若自高雄市○
28 ○○路向系爭大廈出入正門觀察，則A棟在左、B棟在右。又
29 起訴狀各附圖之相關位置為：①A、B棟之間有中央天井，其
30 中乙附圖A、B、E部分均屬於B棟範圍；乙附圖I、L部分則屬
31 於A棟範圍；②又A棟左側另有獨立天井(法定空地)，即乙附

01 圖F、H、K部分；③A棟屋後另有獨立天井(法定空地)，即甲
02 附圖G、J、M部分所在投影位置；④B棟屋後有設置汽車出入
03 通道，其旁亦有獨立天井(法定空地)，即甲附圖C部分所在
04 位置。至被告各自占用位置如下：①被告洪谷源為B棟1、2
05 樓區分所有權人，占用上開乙附圖A、B部分之中央天井；又
06 占用甲附圖C部分，在其上增建水泥磚造平房；另在B棟屋後
07 汽車出入通道上方設置排氣管、水泥箱涵及排污水管線。②
08 被告陳雅莉為B棟3樓之2區分所有權人，占用乙附圖E部分，
09 係在天井上方加蓋浪板屋頂，地面則作為住家一部使用。③
10 被告賞固公司為A棟1樓區分所有權人，占用乙附圖F部分，
11 係增加鋼構建材將天井作成與內部空間相連之辦公處所使
12 用；又占用甲附圖G部分，屬RC構造三層地上物中之1樓，作
13 為辦公室、車庫使用。④被告杜錦賜為A棟2樓區分所有權
14 人，占用乙附圖H、I部分之天井位置；又占用甲附圖J部
15 分，為上開RC構造物之2樓，作為辦公室附屬之室外園藝空
16 間使用。⑤被告王勝弘為A棟3樓之1、之2、之3、之4區分所
17 有權人，占用乙附圖K部分之左側獨立天井；又占用乙附圖L
18 部分，係在天井上方加蓋浪板屋頂，地面作為辦公室之一部
19 使用；又占用甲附圖M部分，為上開RC構造物之3樓，屬露台
20 空間，有擺放桌椅、遮陽傘，可供客人使用；又於3樓電梯
21 出口左右通道設監視器各2支、樓梯間設監視器1支；於1樓
22 大廳電梯出口天花板左右設監視器各1支；於1樓正門口天花
23 板設監視器1支；於大樓正門外騎樓天花板左右設監視器各1
24 支，合計設有如附件照片所示之10支監視器。另系爭大廈位
25 處高雄市中心，附近店面商家、辦公大樓眾多，面前道路即
26 ○○○路車流量大、繁忙，附近有捷運車站，交通便利等
27 情，有本院會同高雄市新興地政事務所測量員到場勘測屬
28 實，並製有勘驗筆錄、現場取證照片、土地複丈成果圖(即
29 甲附圖)在卷可參(見本院卷一第173至179、181至265、359
30 頁)，應堪信屬。

31 (三)本件被告均未爭執有占用原告上開所指位置之土地，惟對於

01 地政事務所測量員表示只能測量甲附圖C、G、J、M部分及排
02 氣管、水泥箱涵所在位置與面積，其餘乙附圖A、B、E、F、
03 H、I、K、L部分，因均位於室內，無法測量乙節(見本院卷
04 一第178頁)，辯稱：原告未能舉證前開不能測量部分所占用
05 位置及面積，聲明不明確，所為主張無理由等語。原告則主
06 張：被告均不否認占用前開中央天井、左側獨立天井之土
07 地，而乙附圖均是由地政人員現場測量後所繪製，屬公文
08 書，有推定真正效力等語，並酌請高雄市新興地政事務所人
09 員按乙附圖所記載面積尺寸計算上開無法測量部分之面積如
10 該事務所113年6月12日高市地新測字第11370442500號函附
11 件所示(見本院卷二第97至99頁)，原告並援用為認定被告占
12 用土地面積對方法。經查，乙附圖F、H、K部分均是以A棟左
13 側獨立天井土地作為建築基地而增建之地上物，增建地上物
14 之外牆與主體建物外牆切齊，並無內縮或外凸情形，故所增
15 建範圍已包括全部天井土地等之事實，可將地盤圖、1-3樓
16 竣工圖及乙附圖等圖說(見本院卷一第371、373至375頁，本
17 院卷二第81至93頁)，配合本院履勘時就系爭地上物外觀、
18 內部之取證照片(見本院卷一第203至210、215至218頁)互為
19 比對即可明瞭，再對照74年空照圖，足見拍攝當時系爭地上
20 物業已增建完成，並延續至今日，則乙附圖F、H、K部分確
21 實已占有使用A棟左側獨立天井之全部土地，自得認定，故
22 以乙附圖上之記載，作為憑算乙附圖F、H、K部分占用面積
23 之依據，非不可採。又乙附圖A、B、E、I、L部分係占用系
24 爭大廈中央天井，且各樓層全部天井均遭鋪設浪板、放置物
25 品等，有本院取證照片在卷可稽(見本院卷一第221至230
26 頁)，則本諸相同事理，乙附圖上長寬尺寸之記載，自得作
27 為計算占用面積之依據。從而，本院認為原告此部分主張，
28 應屬可取，被告抗辯，無可認採。

29 (四)被告是否無權占用系爭0000-0、-0、-0、-0、-0土地？

30 1. 按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益
31 之權。惟未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之

01 特定部分占用收益，仍須徵得他共有人全體之同意。其未經
02 他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，即屬
03 侵害他共有人之權利，他共有人得本於所有權請求除去其妨
04 害或請求向全體共有人返還占用部分（最高法院78年度台抗
05 字第297號裁定、81年度台上字第1818號判決參照）。再按
06 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
07 事訴訟法第277條前段亦有明文，以無權占有為原因，請求
08 返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無
09 爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之
10 事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之
11 事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由。本
12 件被告均不爭執有占用系爭0000-0、-0、-0、-0土地之事
13 實，僅抗辯係有合法占用之法律權源，依上說明，自應由其
14 就此有利於己事實負證明責任。

15 2. 被告均抗辯：各共有人間應有成立明示或默示分管契約等
16 語。然查：

17 (1)按修正前民法第820條第1項規定：共有物，除契約另有訂定
18 外，由共有人共同管理之。共有物分管契約乃共有人就共有
19 物管理方法所成立之協議，依此項規定，僅得由共有人全體
20 共同協議訂定之(最高法院111年度台上字第898號民事判決
21 意旨參照)。次按共有物，除契約另有訂定外，由共有人共
22 同管理之，98年1月23日修正前民法第820條第1項定有明
23 文。公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分別約定，該公寓大
24 廈之共有部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有
25 規定外，應認共有人間已合意成立分管契約(最高法院112年
26 度台上字第1321號民事判決意旨參照)。再按公寓條例係於8
27 4年6月28日公布，同年月30日施行，該條例施行之前，公寓
28 大廈之建商與各承購戶，就屬地下室作為防空避難室兼停車
29 場之管理範圍，訂有分管之約定，應解為該公寓大廈之共有
30 人已默示同意成立分管契約，為維持共有物管理秩序之安定
31 性，若受讓人知悉有該分管契約，或有可得知之情形，仍應

01 受分管契約之約束(最高法院105年度台上字第1443號民事判
02 決參照)。

03 (2)本件A棟、B棟均係於71年10月22日取得使用執照，於72年1
04 月4日辦理建物所有權第一次登記，此有建物登記第一類謄
05 本、土地建物查詢資料、建築執照存根查詢系統在卷可稽
06 (見審重訴卷第371至373頁，本院卷一第297至298頁，本院
07 卷二第437至440、441至444頁)，衡情建商亦是在此後分售
08 各樓層區分所有建物，則依上開最高法院判決意旨，系爭大
09 廈共用部分之分管使用，應經由全體共有人同意，或由建商
10 與各承購戶分別約定，始可認為有明示或默示成立分管契
11 約。然查，依被告所提出前開建物於74年空照圖(見審重訴
12 卷第277、279頁，本院卷一第61至62頁)，固可認定於航空
13 照相當時系爭地上物業已存在，可推定其增建時點應落在主
14 體建物竣工、取得使用執照後，航空照相之前，但系爭地上
15 物僅為A棟、B棟1至3樓住戶即被告等人可為使用，系爭大廈
16 或其他共有人未因此受益，也未見高樓層共有人有類此專用
17 其他共用部分情形，被告占用行為顯然僅對其等有利，對於
18 其他共有人而言則是共有權益之犧牲，雖未有干涉之舉，但
19 其原因可能僅是出於不知詳情、欠缺權利意識或睦鄰情誼而
20 來之單純沈默，非必出於默示同意之意思，因此，尚不能以
21 有增建地上物、歷經先後任區分所有權人長久使用而無共有
22 人出面干涉之事實，即遽認全體共有人曾為明示或默示同
23 意，或承造建商已與各承購戶有所約定。此外，被告別無其
24 他舉證共有人曾於何時、就被告得為何種內容及其範圍與限
25 制之分管使用協議，故其抗辯有分管協議存在云云，不足為
26 採。

27 3. 被告王勝弘抗辯：伊有按系爭3月25日區權會決議繳納管理
28 費，是兩造應已成立默示租賃契約，伊有合法使用權源等
29 語。經查，被告王勝弘確有依前開決議繳納管理費至113年9
30 月，此為兩造所不爭執之事實，並有占用面積補償金明細、
31 繳費收據附卷可稽(見審重訴卷第471、473至477頁，本院卷

01 二第385至392頁)。惟核系爭3月25日區權會決議會議紀錄之
02 議題五，其內容係關於「A、B棟天井及後方平面車位使用補
03 償案」之提案，並說明就過去已為使用事實，不再追究請求
04 損失補償費；至未來使用狀況，則於決議通過之隔月開始按
05 所列算式收取損失補償費，此參該次區權會會議紀錄自明
06 (見審重訴卷第53至54頁)，是該次會議決議僅是在就被告無
07 權占有系爭地上物之行為，決定請求給付損失補償(即不當
08 得利)之起算時點及數額算式，並無被告一經繳納，即成立
09 租賃契約之明示或默示意思，是被告王勝弘上開所辯，要無
10 可採。

- 11 4. 被告復均抗辯：原告自成立後近21年期間無任何積極作為，
12 被告即有原告長時間不行使其權利，足使被告主觀上正當信
13 任原告應已不欲行使其權利，原告再行主張，有違誠信原則
14 而有權利失效情形。再原告自己違反建築管理法規，增設管
15 理室及廁所空間、信箱室、儲藏回收室予以使用，卻以相同
16 理由反而請求被告拆除系爭地上物，標準前後不一，亦違公
17 平誠信原則且為權利濫用。並且原告行使權利，自己所得利
18 益甚少而他人及國家社會所受損失甚大，屬以損害他人為主
19 要目的等語。惟按權利之行使，不得違反公共利益，或以損
20 害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用
21 方法，民法第148條固定有明文，被告無權占用系爭大廈共
22 用部分土地興建系爭地上物供自己使用，排除他人使用，自
23 屬有害於全體共有人之權益，原告為系爭大廈管理委員會，
24 住戶違反前揭使用，本依法即得予以制止，並訴請法院為必
25 要之處置，而拆除系爭地上物將土地回復為法定空地，係出
26 於全體共有人居住環境優良舒適及安全衛生之有益目的，衡
27 較被告僅得個人私利，所為自非可謂損害他人為主要目的。
28 又原告訴請拆除返還占用之土地，係本於適法之權利，並不
29 因無權占用土地之人占用之期間長久或短暫而有區別，自無
30 因行使所有物返還請求權及所有權妨礙排除請求權，即可謂
31 有違誠信及公平原則。至原告增設管理室、廁所空間、信箱

01 室、儲藏回收室，考其目的應是為促進系爭大廈管理維護事
02 務之便利及效能，與被告所為性質迥然不同，且若有違反建
03 築法令違法增設情事，亦屬行政管理是否拆除回復原狀而
04 已，與原告本件請求，尚屬二事，無可援引為辯。從而，被
05 告此部分所辯，亦不足取。

- 06 5. 綜上所述，本件被告洪谷源占用乙附圖A、B部分、甲附圖C
07 部分及設置排氣管、水泥箱涵，被告陳雅莉占用乙附圖E部
08 分、被告賞固公司占用乙附圖F部分、甲附圖G部分部分，被
09 告杜錦賜占用乙附圖H、I部分、甲附圖J部分，被告王勝弘
10 占用乙附圖K、L部分、甲附圖M部分，均無合法之占有權
11 源，則原告依公寓條例第9條第4項、民法第767條規定，請
12 求被告應將占用部分之地上物拆除並將所占用土地返還全體
13 共有人，為有理由，應予准許。

14 (四)被告王勝弘應將所裝設系爭監視器予以拆除：

- 15 1. 查被告王勝弘在系爭大廈3樓電梯出口通道與樓梯間設有監
16 視器共5支，在1樓大廳電梯出口天花板設有監視器共2支，
17 在1樓正門口天花板設有監視器1支、在大廈正門外騎樓天花
18 板設有監視器共2支，合計設有如附件照片所示監視器共10
19 支等情，為兩造所不爭執，並有採證照片在卷可稽《見審重
20 訴卷第39至40頁，本院卷一第231至265頁，卷二第57至60頁
21 (即附件照片)》，可認屬實。系爭監視器裝設位置為樓梯
22 間、大廳、騎樓等，非屬被告王勝弘或其他住戶之專有部
23 分，應認屬公寓條例第3條第4款所定之公寓大廈專有部分以
24 外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用之共
25 用部分(下稱系爭共用部分)，而為全體區分所有權人所共
26 有，又前開裝設監視器行為屬管理共有物之行為，則有關該
27 共用部分之管理，應依民法第820條第1項規定，除契約另有
28 約定外，應得共有人過半數及其應有部分過半數之同意始得
29 為之，然被告王勝弘設置系爭監視器，未經他共有人同意，
30 核與上開規定有違，其所為即屬妨害各住戶管理共有物之行
31 為，是原告請求其拆除，自屬有據。

01 2. 又按公寓條例第9條第1項、第2項規定，各區分所有權人按
02 其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使
03 用收益之權，但對共用部分之使用並應依其設置目的及通常
04 使用方法為之。又系爭共用部分考其設置目的及通常使用方
05 法，當係供住戶出入通行，及裝設住戶日常出入通行與生活
06 安全所需之設備，如照明、煙霧感測器、逃生方向指示等，
07 非供住戶擺設個人物品或裝置個人設備之用。準此，住戶於
08 系爭共用部分，設置供其個人用以蒐證、監看其他住戶與訪
09 客往來出入之監視攝影設備，尚難認與系爭共用部分之設置
10 目的及通常使用方法無違。況系爭12月9日區權會決議，業
11 已作成「除管理委員會為維護公共安全為目的，決議後得以
12 在公共空間設置攝影機/監視器或任何電子監控系統，餘所
13 有權人、住戶、承租人不得私自設置，避免侵犯個人隱私，
14 違規者管委會可訴之法律以侵犯個人隱私權並強制拆除」之
15 決議(見審重訴卷第41至42頁)，已明示住戶不得私自裝設監
16 視攝影設備之旨，被告王勝弘既未遵行前開決議，則原告依
17 公寓條例第9條第4項規定，請求其拆除系爭監視器，亦非無
18 據。

19 3. 被告王勝弘辯稱：伊曾因裝設系爭監視器，經原告提起刑事
20 毀損告訴，案經高雄地檢署系爭偵查案件為不起訴處分，原
21 告於109年3月20日管理委員會會議，並決議撤回前開告訴，
22 足使伊產生得繼續使用系爭監視器之信賴，又系爭監視器之
23 裝設，對系爭大廈所有區分所有權人均未造成任何妨害，且
24 能拍攝許多公共區域，可嚇阻犯罪、發生糾紛時提供證據使
25 用、協助釐清有無可疑人士出沒、防止意外及犯罪發生等，
26 乃對於全體共有人有實質上助益，是原告請求拆除，有違誠
27 信原則，又原告因拆除所受利益極大，對伊損害甚大，顯是
28 以損害他人為主要目的，而屬權利濫用云云。惟細觀系爭偵
29 查案件之不起訴處分書所載，原告是以被告王勝弘私自在公
30 共空間裝設系爭監視器，認為因此毀損牆面致令不堪用，應
31 構成毀損建築物罪，據以提出刑事告發，檢察官偵查後則認

01 為被告王勝弘為裝設監視器在牆面鑽鑿孔洞，尚未使建築物
02 喪失全部或一部效用，與構成要件不符故不成立犯罪，有不起
03 訴處分書在卷可稽(見審重訴卷第479至481頁)，並非肯定
04 被告王勝弘所為適法。至109年3月20日管理委員會會議，係
05 決議「本屆委員會決議將撤回上屆委員會提出之告訴，並與
06 該住戶協商將位於公共區域之監視器由大樓管委員徵用。並
07 於今年區分所有權人會議討論增列公共區域安裝設施之管理
08 條款」等內容(見審重訴卷第483至484頁)，原告完全未同意
09 或容許被告王勝弘私自架設系爭監視器之行為，更因此決議
10 徵用系爭監視器，以助益原告管理業務之用，及因此規約漏
11 洞欲行訂立相關對應條款，何來使被告王勝弘產生其所言之
12 信賴？又個人外觀特徵、社會活動等，均是個人資料保護法
13 第2條第1款所定之個人資料，以監視錄影設備攝錄個人相貌
14 特徵、活動舉止而存留之影像資料，亦屬於同條款所定得以
15 直接或間接方式識別特定人之資料。再個人在公共場域之私
16 人生活及社會活動，亦應享有依社會通念得不受他人持續注
17 視、監看、監聽、接近等侵擾之私人活動領域及個人資料自
18 主，若合於合理之隱私期待併受法律所保護，此參司法院大
19 法官會議第689號解釋理由書之說明自明。被告王勝弘裝設
20 系爭監視器，可常時監看、錄製行經或出入系爭大廈騎樓、
21 大廳、3樓樓梯間之住戶或訪客個人活動，而被告王勝弘亦
22 自陳：攝錄所得影像畫面則會傳送到安裝在其辦公室之機器
23 設備等語(見本院卷一第179頁)，是否有礙於他人隱私，尚
24 非無疑。被告王勝弘上開辯稱裝設系爭監視器後可防止意外
25 及犯罪發生、提供必要證據使用等，然而系爭大廈安全管理
26 維護工作本即為原告之法定職責，此參公寓條例第36條規定
27 自明，原告為此聘有保全人員負責1樓住戶、訪客進出查詢
28 管制，並在騎樓、大廳均設有監視器，有採證照片在卷可參
29 (見本院卷一第241至265頁，卷二第57至60頁)，是原告所為
30 已足達成上述安全保護目的，自無另外由私人裝設必要，而
31 被告王勝弘若認確有在特定地點安裝監視器必要，亦得向原

01 告提出建議，或提案於區分所有權人會議討論決議，而非以
02 保障安全為由，未顧及其他住戶之意願及想法，即逕自在大
03 樓共用部分裝設系爭監視器。從而，原告基於管理權人之地位
04 請求被告拆除系爭監視器，為權利之正當行使，並無被告
05 王勝弘所指違反誠實信用原則及權利濫用之情事，堪可認
06 定。

07 4. 綜上所述，本件原告請求被告王勝弘應將所裝設之系爭監視
08 器予以拆除，合法有據，可得准許。

09 (五)原告得向被告請求不當得利：

10 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
11 益，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求
12 返還不當得利，以無法律上原因而受利益，致他人受有損害
13 為其條件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
14 準，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可
15 能獲得相當租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年
16 台上字第1695號判決意旨參照）。查本件被告洪谷源、陳雅
17 莉、賞固公司、杜錦賜、王勝弘各自占用如附表一所示土
18 地，可獲得相當租金之利益，原告因此受損害，已得認定，
19 則原告請求被告返還其所受利益，依上說明，要屬有據。又
20 原告主張依系爭3月25日區權會決議所定之標準向被告等人
21 收取不當得利，就占用天井部分之計收算式，被告多表同
22 意，雖被告洪谷源辯以：前開區權會決議為不成立、無效，
23 及所採行標準不合理云云，惟前開區權會決議既未經任何區
24 分所有權人向法院起訴請求確認其效力或予以撤銷，自仍具
25 合法效力，而該決議所決定不當得利之計算方法，就天井部
26 分是就各被告所占用部分之面積坪數，依所在為A棟、B棟、
27 有無營業使用等因素，按當時管理費之每坪基本金額予以核
28 算計收；而A棟、B棟屋後法定空地部分，本即設計規畫為法
29 定停車位，此參卷附竣工圖、建築執照存根記載自明（見本
30 院卷一第373頁，卷二第437至444頁），被告賞固公司、杜錦
31 賜、王勝弘之占用行為，系爭大廈住戶因此喪失使用停車位

01 之利益，則以現在高雄市區租用平面車位租金每月2,500元
02 作為計算不當得利之基準，應尚符合行情，且亦屬合理，因
03 此，本院因認原告此部分主張，應屬可採，並援以計算各被
04 告應給付之不當得利數額如附表二「按月給付不當得利總
05 額」欄所示。

06 七、據上所述，本件原告依公寓條例第9條第4項、第767條、第1
07 79條規定，請求被告應各為如判決主文所示之拆除地上物、
08 返還所占用土地，及

09 八、本件事證已臻明確，其餘之攻擊防禦方法，經審酌後，認與
10 判決基礎之事實及結果並無影響，爰不一一贅述，併此敘
11 明。

12 九、爰判決如主文。

13 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日
14 民事第五庭 法官 楊境碩

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日
19 書記官 陳鈺甯

20 附表一：
21

編號	被告	請 求 拆 除 部 分	備註
1	洪谷源	(1)乙附圖A部分(面積11.61m ²)、B部分(面積11.61m ²)之地上物。 (2)甲附圖C部分(面積24.24m ²)之地上物。 (3)在B棟後方車道上方所設置如甲附圖所示水泥箱涵(面積0.91m ²)、排氣管(面積3.48m ²)。	1. 甲附圖為經過地政事務所測量之複丈成果圖。 2. 乙附圖為地政事務所於建築物竣工時勘測之成果圖。 3. 乙附圖各部分面積委由地政事務所計算結果，如本院卷二第99頁之附表所示。
2	陳雅莉	乙附圖E部分(面積2.76m ²)之地上物。	4. 關於C部分，甲附圖所測量計算實際占用
3	賞固公司	(1)乙附圖F部分(面積22.75m ²)之地上物。 (2)甲附圖G部分(面積93.08m ²)之地上物。	

(續上頁)

01

4	杜錦賜	(1)乙附圖H部分(面積12.38m ²)、I部分(面積13.41m ²)之地上物。 (2)甲附圖J部分(面積93.08m ²)之地上物。	面積，與上開附表計算結果有出入，原告以甲附圖計算為準。
5-1	王勝弘	(1)乙附圖K部分(面積12.38m ²)、L部分(面積13.41m ²)之地上物。 (2)甲附圖M部分(面積93.08m ²)之地上物。	
5-2		如附件照片所示在A棟、B棟大廳、騎樓、大門及A棟3樓梯廳所設置監視器共10支。	

02

附表二：

03

編號	姓名	不當得利金額計算式 (元以下四捨五入)	按月給付不當得利總額
1	洪谷源	(1)乙附圖A部分：占用B棟所坐落系爭1186-4土地作為營業用途，按每月每坪40元加計50%即每坪60元計收管理費。 (2)計算式：60元×(11.61×0.3025)坪=211元。	2,851元
		(1)甲附圖C部分：占用B棟所坐落系爭1186-4土地規畫停車位用地1格，每格每月管理費2,500元。 (2)計算式：2,500元。	
		(1)乙附圖B部分：占用B棟所坐落系爭1186-4土地，按每月每坪40元計收管理費。 (2)計算式：40元×(11.61×0.3025)坪=140元。	
2	陳雅莉	(1)乙附圖E部分：占用B棟所坐落系爭1186-4土地，按每月每坪40元計收管理費。 (2)計算式：40元×(2.76×0.3025)坪=33元	33元

		3元。	
3	賞固公司	<p>(1)乙附圖F部分：占用A棟所坐落系爭1186-1土地作為營業用途，按每月每坪45元加計50%即每坪67.5元計收管理費。</p> <p>(2)計算式：67.5元×(22.75×0.3025)坪=464元。</p>	4,631元
		<p>(1)甲附圖G部分：占用A棟所坐落系爭1186-1、1186-2、1186-3土地規畫停車位用地5分之3格。</p> <p>(2)計算式：4,167元。</p>	
4	杜錦賜	<p>(1)乙附圖H部分：占用A棟所坐落系爭1186-1土地作為營業用途，按每月每坪45元加計50%即每坪67.5元計收管理費。</p> <p>(2)計算式：67.5元×(12.38×0.3025)坪=252元。</p>	4,693元
		<p>(1)乙附圖I部分：占用A棟所坐落系爭1186-3土地作為營業用途，按每月每坪45元加計50%即每坪67.5元計收管理費。</p> <p>(2)計算式：67.5元×(13.41×0.3025)坪=274元。</p>	
		<p>(1)甲附圖J部分：占用A棟所坐落系爭1186-1、1186-2、1186-3土地規畫停車位用地5分之3格，每格每月管理費2,500元。</p> <p>(2)計算式：4,167元。</p>	
5		<p>(1)乙附圖K部分：占用A棟所坐落系爭1186-1土地作為營業用途，按每月每坪45元加計50%即每月67.5元計收管理費。</p>	

王勝弘	(2)計算式：67.5元×(12.38×0.3025) 坪=252元。	4,693元
	(1)乙附圖L部分：占用A棟所坐落系爭 1186-3土地作為營業用途，按每月 每坪45元加計50%即每坪67.5元計 收管理費。	
	(2)計算式：67.5元×(13.41×0.3025) 坪=274元。	
	(1)甲附圖M部分：占用A棟所坐落系爭 1186-1、1186-2、1186-3土地規畫 停車位用地5分之3格，每格每月管 理費2,500元。	
	(2)計算式：4,167元。	