

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第219號

原告 吉利名廈管理負責人

法定代理人 周麗芸

訴訟代理人 劉嘉裕律師

劉興峯律師

被告 臺灣空調機電股份有限公司

法定代理人 呂有財

訴訟代理人 黃小舫律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年2月9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

壹、程序部分：

一、按管理委員會有當事人能力，公寓大廈管理條例（下稱管理
條例）第38條第1項定有明文。次按共用部分之修繕、管
理、維護，由管理負責人或管理委員會為之；住戶對共用部
分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定
者從其約定；住戶違反第9條第2項規定，管理負責人或管理
委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法
院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償，管理條例第
10條第2項前段、第9條第2項及第4項亦分別有明文規定。又
依管理條例設置之管委會雖非區權人，然其本於管理權就公
寓大廈共用部分遭無權占用所生之私法上爭議，無論排除侵
害、請求返還或不當得利請求，依公寓大廈管理條例第38條

規定，均有訴訟實施權，在其職務範圍內，依規約約定或區權人會議決議，或基於權利義務主體即公寓大廈區權人之授權，本於任意訴訟擔當法理，對他人提出訴訟，使判決效果直接歸屬於區權人（最高法院96年度台上字第1780號判決、最高法院109年度台上字第903號判決、最高法院109年度台上字第2087號判決意旨可資參照）。查吉利名廈公寓大廈（下稱系爭大廈）於民國112年12月16日區分所有權權人（下稱區權人）會議中，決議委請律師協助系爭大廈區權人向被告請求返還系爭大廈共用部分即如附圖所示A部分（面積80.52平方公尺）、B部分（面積30.9平方公尺）、C部分（面積55.19平方公尺）土地（下合稱系爭占用土地）等情，有該次會議簽到簿及會議紀錄在卷可憑（見本院卷第291-294頁），且原告屬系爭大廈管理負責人，此情亦有系爭大廈之公寓大廈管理組織報備證明及扣繳單位設定申請書附卷可佐（見審訴卷第25-27頁、本院卷第291-294頁），則原告依上開區權人會議決議、前揭管理條例第9條第4項、第10條第2項前段規定，對系爭大廈共用部分具管理權限及訴訟實施權，是原告本件請求被告拆除坐落系爭占用土地之地上物並返還該部分土地、給付占用土地之相當於租金不當得利，自有當事人適格，先予敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。原告起訴後，依本院囑託地政機關測量之結果，變更聲明如下原告主張欄所示（見本院卷第189-190頁），經核原告原訴與變更之訴所請求之基礎事實相同，依上開規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為系爭大廈全體區權人所共有之建築基地，原告為系爭大廈管理負責人，被告則為系爭大廈內高雄市○○區○○段0000○○0000○號建物（下稱系爭被告區分所有建築物）

01 及其基地之區權人。被告自其78年間取得上開系爭大廈區分
02 所有建築物時，即未經系爭大廈全體區權人同意或約定分管
03 契約，而以如附圖所示A部分、B部分、C部分增建建物（下
04 合稱系爭增建建物），分別占用系爭占用土地，爰依民法第
05 767條第1項、管理條例第9條第4項，擇一請求被告拆除系爭
06 增建建物，並返還系爭占用土地予全體共有人；復依民法第
07 179條規定，請求被告給付系爭土地全體共有人自108年7月1
08 日至113年7月1日止、以系爭土地申報地價年息百分之10計
09 算之相當於租金不當得利共計新臺幣（下同）218萬2,232
10 元，暨自113年7月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付
11 系爭土地全體共有人3萬7,912元等語。並聲明：(一)被告應將
12 系爭增建建物拆除，並將系爭占用土地返還全體共有人。(二)
13 被告應給付系爭土地全體共有人218萬2,232元，及自起訴狀
14 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
15 息。(三)被告應自113年7月1日起至返還第一項土地之日止，
16 按月給付第一項土地全體共有人3萬7,912元。

17 二、被告則以：系爭增建建物係訴外人即系爭大廈建商發展建設
18 事業有限公司（下稱發展建設公司）於77年間所建，建築完
19 成時即如現況所示，而發展建設公司有將系爭增建建物及其
20 坐落系爭占用土地使用權利一併出賣予被告，並由發展建設
21 公司與系爭大廈各承購戶約定系爭增建建物及系爭占用土地
22 供被告專用，且系爭土地共有人自系爭大廈建築完成至本件
23 訴訟前近40年期間，均未就被告以系爭增建建物使用系爭占
24 用土地提出異議或加以干涉，是系爭土地共有人間亦已成立
25 默示分管契約，約定由被告專用系爭占用土地，系爭土地共
26 有人及其受讓人均應受拘束，故被告並非無權占有系爭占用
27 土地，原告請求並無理由。末縱認被告應給付相當於租金不
28 當得利，其數額亦應以系爭土地申報地價年息百分之5計算
29 等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)願供擔保，
30 請准宣告免為假執行。

31 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第265-266頁）：

01 (一)系爭土地為系爭大廈之建築基地，被告為系爭土地之共有人
02 之一。

03 (二)發展建設公司於78年2月19日與被告法定代理人呂有財簽立
04 不動產買賣契約書，約定由發展建設公司以3,500萬元出售
05 系爭土地應有部分10分之4、高雄市○○區○○段0000○○000
06 0○○號建物、系爭被告區分所有建築物（下合稱系爭房地）
07 予呂有財。

08 (三)高雄市○○區○○段0000○○0000○○號建物及其基地（下稱系
09 爭被告區分所有建築物）為發展建設公司於77年間起造並辦
10 理第一次所有權保存登記之系爭大廈區分所有建築物，嗣被
11 告於78年3月8日連同基地持分以買賣為原因自發展建設公司
12 處登記移轉受讓所有權。

13 (四)上開1197、1206建號建物為發展建設公司於77年間起造並辦
14 理第一次所有權保存登記之系爭大廈區分所有建築物，嗣呂
15 有財配偶即訴外人呂陳秀花於78年3月8日連同基地持分以買
16 賣為原因自發展建設公司處登記移轉受讓上開建物所有權。

17 (五)系爭增建建物係系爭大廈起造人發展建設公司於77年間建築
18 完成即如現況所示。

19 (六)系爭增建建物及系爭占用土地均為系爭大廈共用部分，其中
20 如附圖所示A部分增建建物が在系爭大廈住戶共有之高雄市○
21 ○區○○段0000○○號建物範圍內。

22 四、本院之判斷：

23 (一)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對
24 於妨害其所有權者，得請求除去之；住戶違反管理條例第9
25 條第2項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按
26 其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置；無法律
27 上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法
28 第767條第1項前段、中段、管理條例第9條第4項、民法第17
29 9條分別定有明文。查系爭土地為系爭大廈全體區權人所共
30 有之建築基地，被告現為系爭大廈區權人，且系爭增建建物
31 及系爭占用土地均為系爭大廈共用部分等情，為兩造所不爭

01 執（見兩造不爭執之事項(一)、(三)、(五)），又系爭增建物現分
02 別占用系爭占用土地，此情亦經本院會同地政人員履勘現場
03 屬實，有勘驗筆錄、現場履勘照片及高雄市政府地政局新興
04 地政事務所土地複丈成果圖等件在卷可佐（見本院卷第87-8
05 9、91-105、137頁），而原告主張被告以系爭增建物無權占
06 用系爭占用土地等語，經被告以前詞否認，是本件茲應審究
07 者為：被告是否有以分管契約取得系爭占用土地之約定專用
08 權限？進始論及原告得否請求被告拆除系爭增建物、返還系
09 爭占用土地及給付相當於租金之不當得利。

10 (二)按所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足
11 以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交
12 易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可
13 認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。
14 是以公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公
15 寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，各
16 共有人間對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人
17 所占有土地之使用、管理，未予干涉，歷有年所，即非不得
18 認有默示分管契約之存在。於此情形，倘共有人已按分管契
19 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
20 第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，
21 通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最高法
22 院98年度台上字第1087號判決、最高法院99年度台上字第79
23 0號判決意旨可資參照）。

24 (三)被告陳稱其經系爭土地共有人約定分管契約取得系爭占用土
25 地約定專用權限之情，為原告所否認，經查：

26 1.系爭大廈建商發展建設公司於78年間將系爭房地出售予呂有
27 財，系爭房地並經發展建設公司分別移轉所有權登記予被
28 告、呂陳秀花等情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執之事項
29 (二)、(三)、(四)）；又系爭房地預約單上載發展建設公司出售予
30 呂有財之系爭房地為「虛坪190坪（包括增建）」，亦有該
31 預約單在卷可憑（見本院卷第45頁），而依系爭房地建物部

分登記謄本顯示之面積（見本院卷第223-227頁），加計系爭大廈平面設計圖顯示之系爭增建物面積（見審訴卷第155頁），共計為190.07坪（計算如本院卷第35頁），與上開預約單所載190坪幾近相同；再參以發展建設公司法定代理人即證人林宗賢於本院審理中到庭證述：發展建設公司於78年間出售予呂有財之標的，包含系爭房地所有權、系爭增建物及其系爭占用土地使用權利，才會在預約單上計載「虛坪190坪（包括增建）」等語（見本院卷第182-183頁），衡以林宗賢與兩造並無利害關係，並已具結擔保證詞之真實性，於作證過程中亦僅是針對其過去所知事項而陳述，未故意為不利原告之證詞，是其上開證詞，應屬可信，據上，考諸上開預約單上計載之面積、林宗賢上開證述內容，堪認系爭大廈建商發展建設公司於78年間已將系爭增建物及其坐落系爭占用土地使用權利，附隨於系爭房地併同出售予呂有財，嗣系爭房地中與系爭增建物及系爭占用土地相鄰之系爭被告區分所有建築物（即系爭大廈一樓及地下層），並經發展建設公司移轉所有權登記予被告，則發展建設公司有將系爭大廈共用部分即系爭增建物及系爭占用土地交由被告使用，此情堪以認定。

- 2.再查，系爭增建物及其坐落系爭土地經本院會同地政人員履勘現場所見，並對照系爭被告區分所有建築物之建物測量成果圖（見本院卷第129-136頁），顯示如附圖所示A部分為系爭被告區分所有建築物地下層旁其他地下層空間，並有砌牆與系爭大廈其他地下層空間相區隔；如附圖所示B部分為系爭被告區分所有建築物1樓中間之內部空間，現為被告1樓店面及辦公室，並有以被告1樓店面及辦公室大門、砌牆與系爭大廈其他1樓空間相區隔；如附圖所示C部分為系爭被告區分所有建築物後方之儲物空間，並有以鐵捲門、鐵門及四周牆面與系爭大廈其他1樓空間相區隔等情，有勘驗筆錄、現場履勘照片及高雄市政府地政局新興地政事務所土地複丈成果圖等件在卷可佐（見本院卷第87-89、91-105、137

頁)；又參以系爭增建建物係發展建設公司於77年間建築完成即如現況所示，此情為兩造所不爭執（見兩造不爭執之事項(五)）。則自系爭增建物及系爭占用土地與系爭被告區分所有建築物緊密相鄰、與系爭大廈其他空間均有相區隔而可排除其他住戶使用之情形，益見建商發展建設公司興建系爭大廈時，即已將系爭增建物及系爭占用土地劃分由系爭被告區分所有建築物之區權人使用。

3. 又林宗賢於本院審理中亦證稱：發展建設公司出售系爭大廈區分所有建築物予各承購戶時，均有拿圖說給各承購戶看，並向各承購戶說明其買得之位置、大小及隔間等資訊；系爭增建物及系爭占用土地出入使用的鑰匙、鐵捲門遙控器，發展建設公司只有交給系爭房地承買人即被告，並無交給其他承購戶，因系爭增建物及系爭占用土地已經砌牆圍起來，其他承購戶無法進入，其他承購戶也應該知道其等沒有權利使用系爭增建物及系爭占用土地，且自發展建設公司77年間將系爭大廈建築完成迄至本件訴訟發生前，亦均無承購戶或區權人向伊或發展建設公司詢問系爭增建物及系爭占用土地是何人有權利使用等語（見本院卷第184-187頁），顯見系爭大廈建商發展建設公司出售系爭大廈區分所有建築物時，各承購戶對其等並無購得系爭增建物及系爭占用土地使用權利有所知悉，且因系爭增建物及系爭占用土地已與系爭大廈其他空間相區隔、其他承購戶無進入使用系爭增建物及系爭占用土地之方式，各承購戶亦可知悉系爭增建物及系爭占用土地係劃由系爭被告區分所有建築物區權人即被告專用，又迄至本件訴訟前，承購戶或繼受之區權人亦無對被告使用系爭增建物及系爭占用土地加以干涉或提出異議，則參諸首揭說明，已足堪認系爭大廈各承購戶間已有默示分管契約，約定由被告專用系爭增建物及系爭占用土地，系爭大廈區權人受讓區分所有建築物通常即有可得而知之情形，並應同受上開分管契約之拘束。至原告雖主張系爭大廈各承購戶間無上開分管契約約定，並舉系爭大廈承買戶即訴外人李建蘭與發展

建設公司間買賣所有權移轉契約書為證（見本院卷第69頁），然林宗賢已明確證述上開買賣所有權移轉契約書為辦理地政登記所用之契約版本，其上本不會記載增建部分等語（見本院卷第182、184頁），就此難為有利原告之認定。

4. 基上，被告並非無權占有系爭占用土地，則原告依首揭條文規定，請求被告拆除系爭增建建物、返還系爭占用土地及給付相當於租金之不當得利，自非有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、管理條例第9條第4項，擇一請求被告拆除系爭增建建物，並返還占用之系爭土地予全體共有人；暨依民法第179條規定，請求被告給付系爭土地全體共有人218萬2,232元，及自113年7月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付系爭土地全體共有人3萬7,912元，均為無理由，應予駁回。

六、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 3 月 4 日
民事第四庭 法 官 呂致和

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 115 年 3 月 5 日
書記官 陳建志