

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度重上字第110號

上訴人 吳佳珍

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 蔡爵陽律師

上訴人 黃北豪

蔡丞恩

上二人共同

訴訟代理人 蔡建賢律師

被上訴人 亞洲仁愛大廈管理委員會

法定代理人 王竣鴻

訴訟代理人 陳忠勝律師

上列當事人間請求拆除地上物等事件，上訴人對於中華民國112年7月21日臺灣高雄地方法院111年度重訴字第230號第一審判決提起上訴，本院於114年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於(一)命上訴人吳佳珍拆除占用坐落高雄市○○區○○段○○段0000地號土地逾如附圖編號C1、C3、C4部分之地上物、騰空返還逾如附圖編號C1、C2、C3、C4所示部分土地，及給付逾附表甲、乙、丙欄所示金額；(二)命上訴人黃北豪拆除占用上開土地逾如附圖編號B1、B3部分之地上物、騰空返還逾如附圖編號B1、B2、B3所示部分土地，及給付逾如附表甲、乙、丙欄所示金額；(三)命上訴人蔡丞恩拆除占用上開土地逾如附圖編號A1、A2、A3、A5部分之地上物、騰空返還逾如附圖編號A1、A2、A3、A4、A5所示部分土地，及給付逾如附表甲、乙、丙欄所示金額，及各該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

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。其餘上訴駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用由上訴人吳佳珍負擔百分

之三十五，上訴人黃北豪負擔百分之二十，上訴人蔡丞恩負擔百分之二十七，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人亞洲仁愛大廈管理委員會之法定代理人原為蔡雙瑜，嗣於審理中已變更為王竣鴻，有高雄市新興區公所民國113年10月25日高市○區○○○○00000000000號函可稽（見本院卷二第77頁），王竣鴻具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第75頁），核無不合，應予准許。

二、被上訴人主張：亞洲仁愛大廈（下稱系爭大樓）所坐落高雄市○○區○○段○○段0000地號土地（下稱系爭土地），為系爭大樓全體區分所有權人（下稱區權人）共有，上訴人均為系爭大樓區權人，各該區分所有建物建號及門牌號碼如原判決附表備註欄所示。惟系爭土地如原判決附圖〔即高雄市政府地政局新興地政事務所（下稱新興地政）112年1月13日土地複丈成果圖，下稱原判決附圖〕編號A、B、C所示部分為系爭大樓之法定空地（以下合稱系爭法定空地），分別遭上訴人無權占有（占用面積各如原判決附表甲欄所示），作為私人停車位使用，並在其上搭建遮雨棚（以下合稱系爭地上物），系爭大樓109、110年度區權人會議已決議收回上開土地，上訴人無權占用系爭法定空地，係無法律上原因受有相當於租金之利益，致被上訴人受有損害，應依系爭土地申報地價年息10%計付不當得利。爰依公寓大廈公寓條例（下稱公寓條例）第3條、第10條第2項、第36條及民法第767條第1項前、中段規定，請求上訴人拆除系爭地上物並將占用土地騰空返還予全體共有人；暨依民法第179條或第184條第1項前段規定，擇一請求上訴人返還不當得利或賠償損害等語。並聲明：(一)上訴人應各將系爭土地上如原判決附圖所示占用之地上物拆除，並將土地騰空返還全體共有人；(二)上訴人應各給付被上訴人如原判決附表乙、丙欄所示金額；(三)願供擔保，請准宣告假執行。（被上訴人其餘敗訴部分未據上訴，非本院審理範圍）

01 三、上訴人則以：系爭法定空地依使用執照核定之使用目的為停
02 車位，30餘年來皆僅供1樓住戶出入及停車獨立使用，為被
03 上訴人所承認且未曾反對，被上訴人亦未曾請求伊等遷讓或
04 給付不當得利，迄今已30餘年，應認系爭法定空地成立由1
05 樓住戶停車出入使用之默示分管協議。又94年第2次區權人
06 會議已決議不拆除六合一路96巷公共空間之遮雨棚，且1樓
07 住戶於下午10時至隔日上午8時可停汽車，故系爭大樓區權
08 人就系爭法定空地亦達成由1樓住戶約定專用之分管協議，
09 伊等有權使用系爭法定空地停車及架設遮雨棚。系爭大樓10
10 9年、110年區權人會議雖作成收回上開土地之決議，但依公
11 寓條例第33條第1項第3款規定，約定專用部分之變更，未經
12 約定專用部分區權人同意，不生終止分管契約效力，伊等有
13 權占有系爭法定空地等語置辯。上訴人吳佳珍另辯稱：系爭
14 大樓109年、110年區權人會議決議藉由多數決限制伊使用前
15 揭土地，有違平等原則及比例原則，屬民法第148條之權利
16 濫用行為，被上訴人不得請求拆除系爭地上物及返還土地，
17 且被上訴人為系爭大樓之管理委員會，非系爭土地所有權人
18 或共有人，無訴訟實施權，不得依民法第767條、第821條及
19 第179條規定請求拆除地上物及給付不當得利；倘認伊無使
20 用前揭土地之權利，伊於80年購買門牌號碼高雄市○○○路
21 00巷00號1樓房屋（下稱系爭12號房屋）時，原判決附圖編
22 號C部分空地已由該屋前所有權人停放車輛並裝設遮雨棚，
23 伊係按與前所有權人約定之使用範圍使用前揭土地，主觀上
24 認知有約定專用權，應認伊於本件起訴狀送達前為善意占有
25 人，被上訴人僅得請求自起訴狀繕本送達之日起算之不當得
26 利，且伊僅停放車輛，非供出租或營業使用，應以申報地價
27 年息1%計算租金始為公允等語。

28 四、原審判決上訴人應將占用系爭土地如原判決附圖編號A、B、
29 C所示部分之地上物拆除，將占用土地返還全體共有人，另
30 分別給付如原判決附表乙、丙欄所示之不當得利本息，駁回
31 被上訴人其餘請求。上訴人就其等敗訴部分不服，提起上

訴，均於本院聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

五、兩造不爭執事項：

(一)系爭大樓所坐落之系爭土地為系爭大樓全體區權人共有，被上訴人為系爭大樓之管理委員會。

(二)上訴人均為系爭大樓區權人，各該區分所有建物建號及門牌號碼如原判決附表備註欄所示。

(三)原判決附圖編號A、B、C所示部分為系爭大樓之法定空地，依使用執照所示應係法定停車位。

(四)上訴人蔡丞恩所有門牌號碼高雄市○○區○○○路00巷00號1樓房屋（106年3月13日取得區分所有權，下稱系爭16號房屋）之遮雨棚（含支撐遮雨棚之鐵柱），占有系爭土地如附圖即新興地政113年6月12日檢送之土地複丈成果圖（見本院卷一第353頁，下稱附圖）編號A1、A2、A3、A5所示部分（面積共22.82平方公尺），蔡丞恩另占用系爭土地如附圖編號A3、A4部分（面積共7.73平方公尺）作為其私人汽車停車位。

(五)上訴人黃北豪所有門牌號碼高雄市○○區○○○路00巷00號1樓房屋（100年6月20日取得區分所有權，下稱系爭14號房屋）之遮雨棚（含支撐遮雨棚之鐵柱），占有系爭土地如附圖編號B1、B3所示部分（面積共15.17平方公尺），黃北豪另占用系爭土地如附圖編號B1、B2部分（面積共14.41平方公尺）作為其私人汽車停車位。

(六)吳佳珍所有系爭12號房屋（於80年9月9日取得區分所有權）之遮雨棚（含支撐遮雨棚之鐵柱），占有系爭土地如附圖編號C1、C3、C4所示部分（面積共31.92平方公尺），吳佳珍另占用系爭土地如附圖編號C1、C2部分（面積共15.06平方公尺）作為其私人汽車停車位。

(七)被上訴人另在系爭土地上如附圖編號A1、B3、C4所示位置劃設公用機車停車格（面積依序為7.73平方公尺、5.81平方公

尺、15.11平方公尺)。

(八)系爭土地於106年8月5日至106年12月31日之申報地價為每平方公尺新臺幣(下同)33,029元;於107年1月1日起至110年12月31日之申報地價為每平方公尺32,213元;於111年1月1日起至同年8月4日之申報地價為每平方公尺32,852元。

(九)系爭大樓94年第2次區權人會議會議紀錄記載:「案由三:因公共走廊係供住戶出入通過,而一樓住戶擅自裝遮雨棚,停放汽車及放置物品,除影響住戶出入外,也造成環境之雜亂,故建議拆除公共走廊遮雨棚。決議:經出席人員表決通過:①公共走廊遮雨棚不拆除,但一律地面淨空,不可放置任何物品,以免影響住戶出入逃生安全及環境整潔。②96巷公共通道劃設機車位,並預留2米半走道,供店面營業出入使用,AM8:00~22:00禁止停放汽車,PM22:00~AM8:00一樓住戶可停汽車。」(下稱系爭94年決議)

(十)系爭大樓109年11月13日召開109年區權人會議之會議紀錄記載:「議案三:96巷公共空間空地住戶佔用停放汽車問題【說明】1.96巷7梯至10梯前空地是屬本大樓公共空間用地,其所有使用權,是我們全體共同所有,而非店面私人領域,不能長期佔用而停放汽車,實屬不該。2.凡住戶佔用公共空間而停放汽車者予以索回,保留店面人行通道,其餘空間規劃為機車格供全體住戶使用。【決議】贊成96巷公共空間空地索回,並移請下屆管委會執行。同意91票,不贊成2票,故本案通過,請下屆管委會執行時釐清是否有約定專用或分管協議等相關事宜。」(下稱系爭109年決議)

(十一)系爭大樓110年11月19日召開之110年區權人會議會議紀錄記載:「議案一:96巷公共空間空地住戶佔用停放汽車問題【說明】…。3.管委會於10月18日函請建管處處理1樓搭設遮雨棚及長期占用乙案:(1)請管委會依公寓大廈第8條條文規定,詳查貴大樓規約是否有無相關限制規定,如有則予以書面制止通知限期改善,如未改善得依貴大樓規約處理,將佐證資料報請建管處協處。(2)另公共空間遭佔用爭議,建

01 請召開區分所有權人會議決議之，如執行上仍有爭議，建請
02 循司法途徑解決之。【決議】贊成如需法律訴訟費給予管委
03 會追討96巷公共空間空地，循法律訴訟途徑解決之，同意有
04 95票，不贊成有1票，本案通過。」（下稱系爭110年決議）

05 六、得心證之理由：

06 (一)被上訴人有無訴訟實施權？

07 1. 按公寓大廈區分所有權人會議決議事項之執行，乃管理委員
08 會之職務。住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使
09 用方法為之，但另有約定者從其約定；住戶違反上開規定，
10 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
11 主管機關或訴請法院為必要之處置。共用部分、約定共用部
12 分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。
13 公寓條例第36條第1款、第9條第2、4項、第10條第2項分別
14 定有明文。次按管理委員會是為執行區分所有權人會議決議
15 事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若
16 干人為管理委員所設立之組織。管理委員會雖非法人，於實
17 體法上非權利義務主體，然為遂行管理條例賦與之職務（同
18 條例第36條等），同條例第38條第1項明定管理委員會有當
19 事人能力，則管理委員會自得本於其管理職務及權限，依據
20 訴訟擔當之法理，以自己名義，依民法第767條第1項規定
21 為請求（最高法院107年度台上字第2059號判決要旨參
22 照）。

23 2. 查，被上訴人為系爭大樓區權人成立之管理委員會，系爭土
24 地為系爭大樓全體區權人共有，上訴人占用之土地屬系爭大
25 樓之法定空地，依使用執照所示應係法定停車位一情，為兩
26 造所不爭執，依前揭規定，被上訴人對系爭大樓共用部分有
27 管理維護之責，且系爭大樓區權人針對六合一路96巷公共空
28 間空地即系爭法定空地遭占用一事，作成系爭110年決議，
29 授權管委會循法律訴訟，追討系爭法定空地及請求不當得
30 利，亦為兩造所不爭，是被上訴人雖非系爭土地共有人，但
31 其對系爭大樓之法定空地應有管理權，且基於系爭大樓區權

01 人會議之授權及前揭訴訟擔當法理，對於他人無權占用或妨
02 害全體共有人使用法定空地時，依上開說明，非不得以其名
03 義主張民法第767條第1項規定向該他人為請求，吳佳珍辯稱
04 被上訴人無訴訟實施權，不得為上開請求，為無理由。

05 (二)被上訴人請求上訴人拆除系爭地上物，及返還占用之土地予
06 全體共有人，有無理由？

07 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
08 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
09 段、中段分別定有明文。系爭土地為系爭大樓全體區權人共
10 有，為兩造所不爭執，被上訴人主張上訴人無權占有系爭土
11 地，提起返還所有物之訴，上訴人辯稱基於分管契約等有權
12 占有前揭土地，依民事訴訟法第277條本文規定，應由上訴
13 人就其等存在占有之正當權源負舉證責任。

14 2. 上訴人無系爭法定空地之約定專用權：

15 (1)按公寓條例係於84年6月28日公布，同年月30日施行，該條
16 例施行之前，大樓建商與各承購戶，就屬地下室作為防空避
17 難室兼停車場之管理範圍，訂有分管之約定，此應解該大樓
18 共有人已默示同意成立分管契約，為維持共有物管理秩序之
19 安定性，若受讓人知悉有該分管契約，或有可得知之情形，
20 仍應受分管契約之約束。該分管契約既未經全體共有人之同
21 意終止，自不因公寓條例施行後區分所有權人會議決議另訂
22 規約而失其效力（最高法院99年度台上字第1191號判決要旨
23 可參）。次按共有人間經全體訂立分管契約，約定各自占有
24 共有物之特定部分而為管理者，該分管契約之終止，僅得經
25 全體共有人同意為之，此即第820條第1項所稱「除契約另有
26 約定外」之情形，共有人尚不得逕以多數決終止分管契約，
27 變更共有物管理方法之決定（最高法院108年度台上字第127
28 8號判決意旨參照）。另按共有物分管之約定，亦不以訂立
29 書面為要件，倘共有人間實際上約定使用範圍，對各自占有
30 管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有
31 之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契

約之存在（最高法院99年度台上字第546號判決意旨可參）。

(2)經查，系爭大樓係於70年8月15日取得高雄市政府工務局核發使用執照之建物，有高雄市政府工務局（70）高市工建築使字第02771號使用執照可稽（見原審審重訴卷第41-43頁），故系爭大樓乃公寓條例於84年6月28日公布施行前取得使用執照之公寓大廈。上訴人占用系爭土地如前揭不爭執事項(四)、(五)、(六)所載部分屬法定空地，依使用執照規劃為法定停車位，為兩造所不爭，並有上開使用執照及所附一樓平面圖可參（見原審審重訴卷第45頁）。依系爭大樓使用執照之記載，系爭大樓之地下1層為避難室及停車場，設有65輛之室內法定停車位，地上1層為店鋪，設有18輛之室外法定停車位，未劃設獎勵停車位（見原審審重訴卷第42-43頁）；比對上開一樓平面圖，顯示該18輛室外法定停車位均劃設在地上一層編號A2至A8所示7間店鋪之店面正前方（編號1、2、3車位在A8店鋪前方；編號4、5車位在A7店鋪前方；編號6、7、8車位在A6店鋪前方；編號9、10車位在A5店鋪前方；編號11、12、13車位在A4店鋪即系爭12號房屋前方；編號14、15車位在A3店鋪即系爭14號房屋前方；編號16、17、18車位在A2店鋪即系爭16號房屋前方），另於地上二層以上住戶通行出入之梯間前方及各停車位與店鋪間留設通道供通行使用（見原審審重訴卷第42-45頁）。

(3)系爭大樓起造人既將地上一層上開7間店鋪前方之法定空地劃設18個法定停車位，並另留設通行通道，衡諸常情，其對外銷售系爭大樓區分所有建物時，應會將該法定停車空間作為店鋪住戶專用，蓋因上開法定停車位係劃設在各該店鋪正前方，如不專供各該店鋪區權人使用以利其等進出或營業使用，店鋪住戶需勞心費神維持自身店面前方空間之通暢使用，恐降低購買意願，且一般人對店鋪住戶使用其前方空間以營業使用乙節，亦多有認識並默認之。佐以被上訴人提出之歷年區權人會議紀錄（見原審重訴卷第341-376頁），系

01 爭大樓區權會於94年12月4日召開之區權人會議始有討論一
02 樓店鋪住戶占用公共走廊停放車輛一事，堪認上開法定停車
03 位空間於94年12月4日以前確實分別由1樓店鋪住戶各自占用
04 店鋪前方土地停放車輛，亦即系爭大樓1樓店鋪住戶自70年
05 迄94年止長達24年期間，均各自占有使用店鋪前方法定空地
06 停放車輛，且上開法定停車位係劃設在臨六合一路96巷旁之
07 法定空地上，各區權人每日行經六合一路96巷進出時均可見
08 上開占用狀態，但其他區權人或被上訴人在94年12月以前並
09 未加以干涉，依前揭規定及說明，上訴人主張系爭大樓起造
10 人與1樓店鋪區權人約定各店鋪前方劃設之法定停車位由1樓
11 各店鋪區權人專用（下稱系爭停車位分管契約），1樓店鋪
12 區權人買受各店鋪後均占有使用店鋪前方之停車位，其他區
13 權人已默示同意上開分管約定，各1樓店鋪區權人嗣後出售
14 店鋪致所有系爭土地應有部分移轉予第三人，系爭大樓各區
15 權人仍受系爭停車位分管契約拘束，尚非無據。

16 (4)被上訴人固辯稱依其提出之區權人會議會議紀錄以觀，區權
17 人屢次要求被上訴人處理非法占用事宜，無默示分管協議存
18 在，且系爭大樓住戶規約第2條第3項規定，非經區權人會議
19 決議，法定空地不得約定為約定專用部分，故兩造不可能成
20 立默示分管協議而約定由上訴人專用等語。然觀諸被上訴人
21 所提出94年、101年、105年至111年之區權人會議紀錄（見
22 原審重訴卷第341-376頁），雖可見94年、109年、110年之
23 區權人會議有討論1樓店鋪住戶占用法定空地停放車輛問
24 題，但除此之外未見其他積極證據可認於94年以前曾有對上
25 開使用現況加以干涉之情事，尚難憑上開94年以後之區權人
26 會議紀錄，推論系爭大樓70年興建完成後，起造人與全體區
27 權人間不可能存在前揭分管合意。再者，系爭大樓規約第2
28 條第3款雖約定「本公寓大廈法定空地…應供全體區分所有
29 權人及住戶共同使用，非經區權人會議之決議不得約定為約
30 定專用部分」等語（見原審重訴卷第67-68頁），然此規約
31 乃公寓條例實施後始制訂，但系爭大樓係於公寓條例實施前

01 及上開規約制訂前已取得使用執照之建築，系爭大樓之法定
02 空地，自不受上開事後制訂規約之限制，得約定由特定區權
03 人享有約定專用權。況公寓大廈之法定空地，如經區權人同
04 意由特定區權人專用，尚非無效，僅該特定區權人須依約定
05 方法使用而已（最高法院108年度台上字第2040號判決參
06 照），據此，系爭大樓起造人及全體區權人有成立系爭停車
07 位分管契約，應堪認定。

08 (5)惟系爭大樓94年第2次區權人會議經出席人員表決通過，作
09 成「96巷公共通道劃設機車位，並預留2米半走道，供店面
10 營業出入使用，AM8：00～22：00禁止停放汽車，PM22：00
11 ～AM8：00一樓住戶可停汽車」之決議，已如前述，核其決
12 議內容，乃將原屬1樓店鋪區權人約定專用之前揭法定停車
13 位變更為共用，並訂定使用辦法，含有終止系爭法定停車位
14 分管契約之意。其後，被上訴人即按系爭94年決議在原屬法
15 定停車位之附圖編號A1、B3、C4所示位置劃設公用機車停車
16 位，供系爭大樓住戶使用迄今，亦為兩造所不爭；另上訴人
17 亦稱其等均遵守系爭94年決議未於白天停放車輛（見本院卷
18 二第27頁），可見系爭94年決議作成後，無區權人為反對之
19 表示，1樓店鋪區權人亦同意按該決議行之，迄今亦近20
20 年，堪認系爭大樓全體區權人已同意終止系爭停車位分管契
21 約，變更上開法定停車位所在區域為共用，是以，系爭停車
22 位分管契約業已終止，上開區域已變更為共用部分，應堪認
23 定。

24 (6)上訴人固主張系爭94年決議將停車位重新規劃及約定，視同
25 另以區權人會議決議作成新約定專用部分等語。然所謂約定
26 專用部分，係指公寓大廈共用部分經約定供特定區權人使用
27 者（公寓條例第3條第5款規定參照），而系爭94年決議之內
28 容，僅係允許1樓店鋪區權人於晚上10時至翌日上午8時使用
29 一部分區域停放車輛，未約定將該區域完全歸由1樓店鋪區
30 權人不限時間專用，自非約定專用，上訴人此部分主張難認
31 可取。據此，依系爭94年決議，1樓店鋪前方之法定空地已

變更為共用部分，系爭大樓全體區權人即應依該決議所定使用辦法使用之，故1樓店鋪住戶自94年12月4日起就其店鋪前方之法定停車位已無約定專用權，堪以認定。

3. 上訴人無權占用系爭土地停放車輛：

(1)系爭94年決議作成後，固容許1樓店鋪住戶於晚上10時至翌日上午8時使用系爭法定空地之一部分區域停放車輛，然系爭大樓區權會嗣於109年11月13日再作成系爭109年決議，禁止住戶在系爭法定空地停放汽車，已如前述，亦即系爭大樓區權會復以系爭109年決議變更系爭法定空地之使用規則，故自109年11月13日起，上訴人即不得在系爭法定空地停放汽車。吳佳珍雖辯稱上開決議藉由多數決限制其使用前揭土地，有違平等原則及比例原則，屬違反民法第148條之權利濫用行為云云，然系爭法定空地業經系爭94年決議終止分管契約而變更為共用，並經全體區權人同意，已如前述，吳佳珍既同意按系爭94年決議內容執行，即已放棄對系爭法定空地之專用權，系爭大樓區權會就系爭大樓共用部分變更使用方法，係合法之權利行使，難謂有何權利濫用可言。

(2)系爭109年決議作成後，蔡丞恩仍占用系爭土地如附圖編號A3、A4部分（面積共7.73平方公尺）作為其私人汽車停車位；黃北豪仍占用系爭土地如附圖編號B1、B2部分（面積共14.41平方公尺）作為其私人汽車停車位；吳佳珍仍占用系爭土地如附圖編號C1、C2部分（面積共15.06平方公尺）作為其私人汽車停車位等情，為兩造所不爭執，其等自屬無權占有系爭土地，被上訴人依民法第767條第1項前段規定請求上訴人將前揭占用之土地返還全體區權人，應屬有據。

4. 上訴人無權占用系爭土地架設遮雨棚：

(1)蔡丞恩所有系爭16號房屋之遮雨棚（含支撐遮雨棚之鐵柱），占有系爭土地如附圖編號A1、A2、A3、A5所示部分（面積共22.82平方公尺）；黃北豪所有系爭14號房屋之遮雨棚（含支撐遮雨棚之鐵柱），占有系爭土地如附圖編號B1、B3所示部分（面積共15.17平方公尺）；吳佳珍所有系爭

01 12號房屋之遮雨棚（含支撐遮雨棚之鐵柱），占有系爭土地
02 如附圖編號C1、C3、C4所示部分（面積共31.92平方公尺）
03 等情，為兩造所不爭執，已如前述。上訴人主張系爭94年決
04 議同意不拆除遮雨棚，性質屬分管契約，其等有權架設遮雨
05 棚等語（見本院卷二第385-387頁），為被上訴人所否認。

06 (2)經查：

07 ①系爭94年決議之會議紀錄記載：「因公共走廊係供住戶出入
08 通過，而一樓住戶擅自裝遮雨棚，停放汽車及放置物品，除
09 影響住戶出入外，也造成環境之雜亂，故建議拆除公共走廊
10 遮雨棚。決議：經出席人員表決通過：①公共走廊遮雨棚不
11 拆除，但一律地面淨空，不可放置任何物品，以免影響住戶
12 出入逃生安全及環境整潔。」等語（見原審重訴卷第61-62
13 頁），依會議紀錄所載內容，僅表明區權人決議不要求1樓
14 住戶拆除公共走廊遮雨棚，依其文義僅表彰不積極要求1樓
15 住戶為拆除遮雨棚，尚難認區權人會議有同意一樓區權人在
16 系爭土地裝設遮雨棚或將上開遮雨棚占用之土地約定由1樓
17 住戶專用之意。況且，系爭94年決議另作成在96巷公共通道
18 劃設公用機車位之決議，被上訴人並依此決議在遮雨棚下方
19 如附圖編號A1、B3、C4所示部分劃設機車停車格，亦經證人
20 孫桂雲證述明確（見本院卷一第415頁），益徵上訴人就前
21 揭遮雨棚所占用之土地並無約定專用權。

22 ②至於證人孫桂雲雖證述：伊為系爭大樓區權人，不記得是否
23 有去參加94年第2次召開的區權人會議，但伊對系爭94年決
24 議作成不拆除遮雨棚之事有印象，是在會議結束後聽伊的師
25 姐及其他住戶說決議遮雨棚不拆，原因是樓上有時候會有東
26 西掉下來，曾經有人受傷，會議紀錄記載「公共走廊遮雨棚
27 不拆除」當時討論的結論應該是同意讓一樓住戶可以設遮雨
28 棚等語（見本院卷一第411-421頁），但證人孫桂雲已自承
29 其係聽聞其他住戶於會議後轉述不拆除遮雨棚的原因為避免
30 樓上有掉落物砸傷路人，並未實際見聞完整的開會討論過
31 程，是其稱上開決議之真意是同意讓1樓住戶可設置遮雨

棚，當係臆測之詞，難認可信。故上訴人主張上開決議內容之性質屬分管契約，難以憑採。

③此外，系爭大樓起造人與全體區權人成立之系爭停車位分管契約，乃針對前揭使用執照劃設之18個法定停車位專用權所約定，縱系爭停車位分管契約仍然有效，其使用仍應依其設置目的及通常使用方法與約定為之（最高法院109年度台字第3070號判決要旨參照），上訴人在系爭法定空地架設遮雨棚之舉，已逾越約定專用權人之使用範圍，無從憑系爭停車位分管契約對其他共有人主張為有權占有。從而，上訴人未能證明其等所有遮雨棚有占用系爭土地之正當權源，被上訴人依民法第767條第1項前段及中段規定，請求上訴人拆除遮雨棚，並返還占用之土地，即屬正當。

(三)被上訴人請求上訴人給付不當得利，有無理由？數額若干？

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，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條後段亦有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。次按於城市地方租用房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價額年息10%為限，而前開規定於租用基地建築房屋之情形準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。所謂年息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、所受利益及社會感情等情事，以為決定。另土地法第97條第1項所謂之土地價額，依同法施行細則第25條之規定，係指法定地價而言。而土地法第148條規定土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，故土地法第97條所謂之土地申報價額，即指該土地之申報地價。

01 2. 經查：

02 (1)系爭大樓區權會作成系爭94年決議後，容許1樓店鋪住戶於
03 晚上10時至翌日上午8時使用系爭法定空地之一部分區域停
04 放車輛，嗣於109年11月13日再作成系爭109年決議，禁止住
05 戶在系爭法定空地停放汽車，已如前述，堪認上訴人係自10
06 9年11月13日起始無權占用系爭土地停放汽車。被上訴人固
07 主張上訴人於系爭109年決議作成前，即已違反系爭94年決
08 議於白天在系爭法定空地停放車輛，並提出現場照片為其論
09 據（見本院卷二第103-107頁），然為上訴人所否認，觀諸
10 被上訴人提出之現場照片雖可見白天有車輛停放在上訴人房
11 屋之前方空地，但該照片未標示拍攝日期，無從認係109年1
12 1月13日以前拍攝之照片，故被上訴人此部分主張難認有
13 據。基此，被上訴人僅得請求上訴人給付自109年11月13日
14 起停放車輛，無權占用前揭土地之不當得利，逾此範圍之請
15 求，為無理由。又上訴人自始無占用系爭土地架設遮雨棚之
16 正當權利，業如前述，故被上訴人就此部分請求上訴人給付
17 自起訴日回溯5年即106年8月5日起算之不當得利，應屬有
18 理。

19 (2)吳佳珍雖辯稱其購入系爭12號房屋後，係按與前所有權人約
20 定之使用範圍使用系爭土地，主觀上認知對前揭土地有約定
21 專用權，應認伊於本件起訴狀送達前均為善意占有人，被上
22 訴人僅得請求自起訴狀繕本送達之日起算之不當得利云云。
23 然系爭大樓區權會作成系爭94年決議時，吳佳珍已為區權
24 人，自當知悉決議內容且容任該決議執行，自斯時起即當知
25 悉已無專用權，況且1樓店鋪區權人本無占用系爭土地架設
26 遮雨棚之權利，吳佳珍辯稱迄起訴前均為善意占有人，難認
27 有理。

28 (3)系爭土地西臨六合一路96巷，路寬約6.54公尺；吳佳珍所有
29 系爭12號房屋為住家使用，黃北豪及蔡丞恩所有系爭14號房
30 屋、系爭16號房屋則供作商業使用等情，業據原審勘驗屬
31 實，並有勘驗筆錄及照片可稽（見原審重訴卷第95-197

頁），另系爭土地鄰近六合一路、七賢二路、中山一路等高雄市區主要幹道，周圍各式商店、餐廳林立、附近並有捷運美麗島站出口及公車行經，有Google地圖可參（見原審審重訴卷第87頁）；惟上訴人所占用前揭土地屬系爭大樓之法定空地，依使用執照規劃為法定停車位，僅得作為法定停車位或法定空地使用，用途受有限制，且上訴人之遮雨棚雖分別占用系爭土地如附圖編號A1、A2、A3、A5、B1、B3、C1、C3、C4所示部分，但遮雨棚下方如附圖編號A1、B3、C4部分另有被上訴人劃設之公用機車停車位，亦即上訴人之遮雨棚僅占用前揭土地之部分上空空間，被上訴人仍得利用遮雨棚下方之地上一層平面土地，綜合審酌上開一切情狀，本院認依系爭土地申報地價之年息6%作為相當於租金不當得利之計算標準，較屬適當，吳佳珍主張應依年息1%計算，容有過低，被上訴人主張按年息10%計算，亦有過高，均不足採。

(4)系爭土地於106年8月5日至106年12月31日之申報地價為每平方公尺33,029元；於107年1月1日起至110年12月31日之申報地價為每平方公尺32,213元；於111年1月1日起至同年8月4日之申報地價為每平方公尺32,852元等情，為兩造所不爭執，已如前述。上訴人自106年8月5日至109年11月12日僅前揭遮雨棚無權占用系爭土地，自109年11月13日起迄今則為停車及遮雨棚均無權占用系爭土地，依此計算，上訴人各時期應給付之不當得利數額即如附表所示，被上訴人逾此數額之請求，為無理由。

(5)被上訴人另依民法第184條第1項前段規定請求損害賠償，因上訴人無權占用之範圍、期間及所生損害數額，不因被上訴人依民法第184條第1項前段規定請求而受更有利之判決，故被上訴人此部分請求無再予審究之必要，附此敘明。

七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前、中段規定，請求吳佳珍應將占用系爭土地如附圖編號C1、C3、C4部分之遮雨棚拆除，並將附圖編號C1、C2、C3、C4所示部分騰空返還

全體共有人；黃北豪應將占用系爭土地如附圖編號B1、B3部分之遮雨棚拆除，並將附圖編號B1、B2、B3所示部分騰空返還全體共有人；蔡承恩應將占用系爭土地如附圖編號A1、A2、A3、A5部分之遮雨棚拆除，並將附圖編號A1、A2、A3、A4、A5所示部分騰空返還全體共有人；另依民法第179條規定請求上訴人各給付如附表甲、乙欄合計金額，及均自起訴狀繕本送達翌日即111年9月3日（見原審審重訴卷第117-121頁之送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴日即111年8月5日起至騰空返還上開土地之日止，各按月給付如附表丙欄所示之金額，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。從而，原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示；至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，並無不合，上訴人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。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

民事第六庭

審判長法 官 郭宜芳

法 官 黃悅璇

法 官 徐彩芳

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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，並依附註條文規定辦理。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 114 年 1 月 22 日
書記官 王紀芸

附註：

民事訴訟法第466條之1：

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。

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院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

附表：				
上訴人	占用系爭土地面積	不當得利金額（元以下四捨五入）		
		(甲)106年8月5日至109年11月12日止，按系爭土地申報地價年息6%計算之總金額（遮雨棚占用）	(乙)109年11月13日至111年8月4日止，按系爭土地申報地價年息6%計算之總金額（遮雨棚+停車位）	(丙)111年8月5日起至騰空返還土地之日止，按系爭土地申報地價6%計算之每月金額
吳佳珍	遮雨棚：31.92m ² 停車位：15.06m ² 合計：35.8m ²	202,793元	190,594元	5,880元
黃北豪	遮雨棚：15.17m ² 停車位：14.41m ² 合計：20.22m ²	96,377元	107,648元	3,321元
蔡丞恩	遮雨棚：22.82m ² 停車位：12.13m ² 合計：27.7m ²	144,979元	147,471元	4,550元
註： 吳佳珍占用面積合計之計算式：遮雨棚31.92m ² +車位15.06m ² -C1重疊處11.18m ² （見本院卷二第123頁）=35.8m ² 。 黃北豪占用面積合計之計算式：遮雨棚15.17m ² +車位14.41m ² -B1重疊處9.36m ² =20.22m ² 。 蔡丞恩占用面積合計之計算式：遮雨棚22.82m ² +車位12.13m ² -A3重疊處7.25m ² =27.7m ² 。				