臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第3295號

原　　告　楊顯晉

訴訟代理人　呂文正律師

被　　告　陳堅茂

000000000000000000

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國113年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將新北市○○區○○段000○號即門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號建物之地下一樓防空避難空間，如附圖暫編地號151⑴號所示、面積42.32平方公尺之增建物拆除，並將上開防空避難空間騰空返還原告及其他全體共有人。

二、被告應給付原告新臺幣4,001元，及自民國112年10月13日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、被告應自民國112年10月13日起至騰空返還第一項防空避難空間之日止，按月於每月1日給付原告新臺幣67元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔百分之九十四，餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣63萬2,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣94萬8,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣1,400元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣4,001元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠緣門牌號碼新北市○○區○○路000號、572巷2號、4號、6號、8號、10號、12號及14號集合式住宅，合稱東家園公寓大廈，並成立有東家園公寓大廈管理委員會。原告係坐落新

北市○○區○○段000地號土地及其上同段第395建號建物（門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號房屋）之區分所有權人（建物所有權應有部分2分之1；土地所有權應有部分10分之1），被告係坐落新北市○○區○○段000地號土地及其上同段431、432、433、434及435建號建物（門牌號碼新北市○○區○○路000號1至5樓房屋）之區分所有權人，兩造均為東家園公寓大廈區分所有權人，且同受東家園公寓大廈規約之拘束。門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號建物（下稱系爭建物）之地下一樓防空避難空間（下稱系爭避難空間），屬東家園公寓大廈共用部分，建號為新北市○○區○○段○000○號(下稱系爭共有400建號)，系爭避難空間為290.34平方公尺，原告應有部分40分之1。詎被告自起訴狀繕本送達翌日往前回溯5年前之某日起，未經他共有人之同意，自行圈圍系爭避難空間如附圖所示暫編地號151(1)號所示、面積42.32平方公尺特定區域，建造磚牆、門窗及上鎖（下稱系爭增建部分），而無權占用系爭增建部分。嗣經東家園公寓大廈區分所有權人決議通過要求被告應返還其占用範圍，並發函催還，被告均置之不理。原告自得依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求被告拆除系爭避難空間之系爭增建部分，並騰空返還予原告及全體共有人。又被告無權占用系爭避難空間之行為，係無法律上原因受有利益外，亦屬不法侵害原告權利，致原告受有損害，被告自應給付原告相當於租金之不當得利或負損害賠償責任，系爭避難空間位於新北市○○區○○路000巷0號房屋下方，系爭建物所坐落新北市○○區○○段○000地號土地（下稱系爭土地），被告占用面積為42.32平方公尺，是應以前開房屋坐落基地之公告地價為計算基準，按土地申報總價年息10%計算相當於租金之不當得利共5萬6,217元。爰依民法第179條、第184條第1項前段規定，請求擇一判命被告應給付原告5萬6,217元，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭避難空間予原告及全體共有人之日止，按月於每月1日給付原告970

元。

㈤聲明：

1.被告應將系爭建物地下一樓之系爭避難空間如附圖暫編地號151⑴號所示、面積42.32平方公尺之增建物拆除，並騰空返還予原告與其他全體共有人。

2.被告應給付原告7萬4,783元，及其中5萬6,217元自起訴狀繕本送達翌日起、其餘1萬8,566元自民事訴之聲明更正暨追加聲請狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

3.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭避難空間之系爭增建部分之日止，按月於每月1日給付原告1,290元。

4.第1、2項聲明，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：原告就請求返還相當於租金之不當得利部分，並非適格當事人，其起訴並不合法。另伊並無系爭地下室鑰匙，任何人皆可自由進出系爭增建部分，伊未曾占用系爭增建部分，其內擺放物品亦非伊所有，系爭增建部分周圍之磚牆、門窗亦非伊所增建，伊曾將其所有門牌號碼新北市○○區○○路000號1、2樓出租，然其歷來承租人均未占用系爭地下室作為儲物空間，原告之請求並無理由。又東家園公寓大廈於107年所召開之區分所有權人107年第一次會議，召開前並未通知被告，且會議地點係於原告住處，原告住處客廳不到10坪，不可能容納該次會議表決人數30人，故原告所提東家園公寓大廈區分所有權人107年第一次會議紀錄之形式及實質真正均有可疑。答辯聲明：原告之訴駁回。

三、下列事項為兩造不爭執，並據兩造提出相關證據以為證明，自堪信為真正：

㈠門牌號碼新北市○○區○○路000號、572巷2號、4號、6號、8號、10號、12號及14號集合式住宅，合稱東家園公寓大廈，並成立有東家園公寓大廈管理委員會。原告係坐落新北市○○區○○段000地號土地及其上同段第395建號建物

（門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號房屋）之區分所有權人（建物所有權應有部分2分之1；土地所有權應有部分10分之1），被告係坐落新北市○○區○○段000地號土地及其上同段431、432、433、434及435建號建物（門牌號碼新北市○○區○○路000號1至5樓房屋）之區分所有權人，兩造均為東家園公寓大廈區分所有權人。並有上開土地及建物登記第一、二類謄本可證（見本院卷第25-51頁、第159-161頁）。

㈡系爭建物地下室之系爭避難空間係東家園公寓大廈共用部分，建號為新北市○○區○○段000○號(即系爭共有400建號)，兩造均為共有人，原告就系爭共有400建號之所有權應有部分為40分之1。並有東家園公寓大廈規約影本、系爭共有400建號之建物謄本第二類謄本等件為證（見本院卷第53-55頁）。

㈢系爭增建部分占用系爭避難空間之面積為42.32平方公尺。此經本院現場勘驗及囑託新北市中和地政事務所測量屬實，並製有勘驗筆錄，及新北市中和地政事務所複丈日期113年4月11日土地複丈成果圖(即附圖)可證。

四、兩造爭執事項要點：

㈠原告請求返還相當於租金之不當得利部分，是否具備當事人適格？

㈡原告請求被告拆除系爭增建部分，並騰空返還系爭避難空間予原告及全體共有人，有無理由？

㈢原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？如有理由，原告得請求金額為若干？

五、本院得心證之理由：

㈠原告請求返還相當於租金之不當得利部分，是否具備當事人適格？

1.按所謂「當事人適格」，係指具體訴訟可為當事人之資格，得受本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行為權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，

依當事人與特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主體通常為適格之當事人。雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟標的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事人。又在給付之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，其為原告之當事人適格即無欠缺(最高法院96年度台上字第1780號裁判要旨參照)。

2.本件原告主張其為系爭共有400建號共有人之一，其對被告提起本件給付之訴，則依前揭說明，只須原告主張對被告有給付請求權者，其為原告之當事人適格即無欠缺。故被告抗辯原告就請求返還相當於租金之不當得利部分，非適格當事人云云，委無可採。

㈡原告請求被告拆除系爭避難空間之系爭增建部分，並騰空返還系爭避難空間予原告及全體共有人，有無理由？

1.按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。前項共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。民法第799條第1、2、3、4項定有明文。又公寓大廈管理條例第8條第1項規定，公寓大廈不屬專有部分之防空避難設備，非依法令規定並經區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、設置鐵鋁窗或其他類似之行為。再按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(民法第821條前段)。未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意。如未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他共有人得本於所有權請求除去其妨害(最高法院76年度台上字第821號裁判意旨、85年度台上字第1

950號裁判意旨參照)。又按各共有人，按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用、收益之權(民法第818條參照)，惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利(最高法院62年台上字第1803號裁判意旨參照)。查，本件公寓大廈之共有部分，其建號為中和區新民段第400號建號，主要用途為「共有部分」，包括防空避難室及屋頂突出物，此有該建號建物登記第二類謄本可稽(見本院卷第53頁)，屬該公寓大廈建築物之共同部分，依民法第799條規定，為該大樓各層所有人之共有，則依前開說明，如未經他共有人同意，逕行佔用系爭避難空間之一部，他共有人自得本於所有權請求除去其妨害。

2.原告主張被告占用系爭避難空間之系爭增建部分，雖為被告否認，然查，系爭增建部分占用系爭避難空間之面積為42.32平方公尺乙節，業經本院現場勘驗及囑託新北市中和地政事務所測量屬實，並製有勘驗筆錄，及新北市中和地政事務所複丈日期113年4月11日土地複丈成果圖(即附圖)可稽。原告主張系爭增建部分係由被告所占用乙節，業據原告提出錄影日期為108年5月13日之原證12錄影光碟(見本院卷第249頁)，錄影內容中，拍攝者(即原告)向被告詢問關於被告於系爭建物地下室所占用的地方時，被告以台語表示：「你若搬走我就搬走，你搬我就搬」，拍攝者(即原告)聞言向被告確認並以台語說：「你說的齁」，被告復以台語稱：「是啊」、「你搬我就搬」，嗣拍攝者(即原告)詢問被告，被告搬走後是否會將系爭增建部分還給管委會，被告以台語表示：「會，全部丟掉」，以及「我會搬走，我會搬走，啊整個丟掉，啊那個不能隔間嘛」等語，此有原證12錄影光碟、本院113年5月30日勘驗筆錄可稽(見本院卷第337-355頁)；復據證人蔡淑蘭於本

院結證證稱：伊住該社區已25年，大約106年間某日下午3點多伊要去上班時，伊看見一些工人搬桌椅進去白鐵大門往地下室走，伊並看見被告持鑰匙轉動開啟地下室的褐色鋁門，讓該等工人進去系爭增建部分等語於卷，此有本院113年6月4日言詞辯論筆錄可證（見本院卷第423-427頁）。依上各情，足認系爭避難空間之系爭增建部分確係由被告所占用，被告否認占用云云，為不足取。且被告無當權源占用系爭增建部分之情形，業經東家園公寓大廈區分所有權人決議通過，要求被告應返還其占用範圍，並經東家園公寓大廈管理委員會發函催還，此有東家園公寓大廈區分所有權人107年第一次會議紀錄、存證信函等影本各1件可憑(見本院卷第81-95頁)。而被告未能舉證其占有使用系爭避難空間之系爭增建部分有何占有之正當權源。則依上開說明，原告請求被告將系爭增建部分拆除，並將系爭避難空間騰空返還予原告及其他全體共有人，洵為正當。

3.至於被告雖辯稱東家園公寓大廈區分所有權人107年第一次會議，召開前並未通知伊，且會議地點係於原告住處，原告住處客廳不到10坪，不可能容納該次會議表決人數30人，故原告所提東家園公寓大廈區分所有權人107年第一次會議紀錄之形式及實質真正均有可疑云云，然被告既未就上開東家園公寓大廈區分所有權人107年第一次會議提起任何確認決議無效或撤銷決議之訴，上開會議即屬有效，被告上開所辯，自無足取。

㈢原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？如有理由，原告得請求之金額為若干？

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，民法第179條前段定有明文；又無權占有他人之房地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。本件被告無權占有系爭避難空間之系爭增建部分，業如前述，受有相當於

租金之利益，並致原告受有損害，則原告依上開規定，請求被告應給付原告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，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1 項定有明文。舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價(參平均地權條例第16條)。查，被告占用系爭避難空間之系爭增建部分面積42.32平方公尺，而系爭土地自107年度至112年度之每平方公尺公告地價與申報地價如附表1所示（見本院卷第97頁），本院審酌系爭避難空間位於中和區三民路、新北市特一號道路、民生路、中正路及員山路之交叉路口附近之巷弄內之地下室，步行至捷運板新站約13分鐘、步行至捷運中原站約9分鐘，交通尚稱便利，周邊商業及生活機能尚稱良好，惟系爭避難空間位於東家園公寓大廈其中之門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號建物之地下1樓，屋齡約14年，屬於東家園公寓大廈之公共設施，用途為防空避難室使用，且因系爭避難空間之入口為一般5層樓公寓之樓梯間入口(見本院卷第75頁)，系爭避難空間無法供作停放自用小客車使用，經濟利用價值有限等一切情狀（見本院卷第359-401頁系爭避難空間照片、第451-457頁Google地圖，本院第331-332頁之新北市政府地政局113年4月30日新北地價字第1130810889號函），故認為應以其占用系爭土地部分之價額年息4%為適當，是以，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即112年10月13日往前回溯5年內相當於租金之不當得利金額計4,001元（計算式詳如附表2），及自112年10月13日起至拆除系爭增建部分騰空返還系爭避難空間予原告及其他全體共有人之日止，按月於每月1日給付原告67元（計算式：112年度每平方公尺申報地價1萬9,510元×占用面積42.32平方公尺×原告就系爭共有400建號所有權應有部分40分之1×4%÷12月＝67元，元以下四捨五入)範圍部分，洵為正當，應予

准許。逾此範圍之請求，則非有據，不應准許。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第821條、第179條規定，請求被告應將系爭避難空間如附圖「暫編地號151⑴號」所示、面積42.32平方公尺之系爭增建物拆除，並將上開防空避難空間返還原告及其他全體共有人；及被告應給付原告4,001元及自起訴狀繕本送達翌日即112年10月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨被告應自112年10月13日起至拆除系爭增建物騰空返還系爭防空避難空間之日止，按月於每月1日給付原告67元範圍部分，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核其勝訴部份，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之，本院併依職權酌定相當金額諭知被告得預供擔保免為假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，併駁回之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

九、據上結論，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392條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　7　　月　　2　　日

民事第二庭　　法　官　陳翠琪

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　　113　　年　　7　　月　　2　　日

書記官　劉冠志

附表1：

新北市○○區○○段○000地號土地			
編號	年度	每平方公尺公告地價（新臺幣）	每平方公尺申報地價（新臺幣）
1.	107	2萬3,018元	1萬8,414元

2.	108	2萬3,018元	1萬8,414元
3.	109	2萬3,292元	1萬8,634元
4.	110	2萬3,292元	1萬8,634元
5.	111	2萬4,387元	1萬9,510元
6.	112	2萬4,387元	1萬9,510元
備註：依平均地權條例第16條第1項前段規定：舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價。			

附表2：

原告所得請求被告自112年10月13日回溯5年內之相當於租金之不當得利金額			
編號	年度	占用期間	金額（新臺幣）
1.	107	2/12年	130元
2.	108	1年	779元
3.	109	1年	789元
4.	110	1年	789元
5.	111	1年	826元
6.	112	10/12年	688元
		總計	4,001元
計算式：被告所占用系爭避難空間面積42.32平方公尺×系爭土地各年度申報地價×占用期間×原告就系爭共有400建號所有權應有部分40分之1×4%（元以下四捨五入）			