

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1128號

原告 水鑽石社區大廈管理委員會

法定代理人 呂咏鐸

訴訟代理人 李璇辰律師

被告 家欣建設事業股份有限公司（下稱家欣公司）

法定代理人 江春美

訴訟代理人 劉錦隆律師

被告 香港商世界健身事業有限公司台灣分公司
（下稱世界健身公司）

法定代理人 柯約翰

訴訟代理人 謝明智律師

曾偉哲律師

陳昱澤律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，經本院於民國114年2月6日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告家欣公司應將位於新北市○○區○○段000地號地面一層，如附件新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖所示：同段0000號建物上通風管設施使用000地號土地約略範圍、地號（暫編）000（0）、面積14.4平方公尺；同段0000建號建物上鐵架滴水通風管設施使用000地號土地約略範圍、地號（暫編）000（0）、面積18.77平方公尺，即如附表三編號1至編號4部分之設備拆除。
- 二、被告家欣公司應將位於新北市○○區○○段000地號地下一層，如附件新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖所示：同段0000建號建物地下一層走道（周遭無牆壁）使用000地號土地約略範圍、地號（暫編）000（0）、面積45.77平方公

尺，即如附表三編號18部分，恢復為走道使用。

三、被告家欣公司應給付原告新台幣（下同）1,686,468元及自民國111年9月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息。暨自111年9月9日起至原告履行主文第一、二項完畢之日止，按日給付原告937元，暨自各期到期次日起至清償日止按年息5%計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告家欣公司負擔二分之一，餘由原告負擔。

六、本判決原告勝訴部分於原告以820,000元供擔保後，得為假執行。但被告家欣公司如於假執行程序實施前，以2,460,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告於言詞辯論終結後，改選主任委員為呂咏錚，法定代理人有所變更，因而聲明承受訴訟，此據其提出113年12月14日水鑽石社區大廈區分所有權人會議紀錄一份在卷可按，經核無誤，爰予准許，合先敘明。

二、原告起訴聲明：

1.確認新北市○○區○○段(下稱○○段)0000建號、○○段0000建號、○○段0000建號、○○段0000建號等之管理權為原告。

2.被告家欣公司、世界健身公司應分別依附表三應負責拆除人欄所示將設置於○○段000地號（重測前：○○段○○段000地號）、同段0000建號（重測前：○○段○○段0000建號）上之屋凸【原證19第1頁，對應原證18左上圖暫編000（0）地號】、及屋凸上方、立面之不鏽鋼架組成之支架【原證19第2頁】、排風管【原證19第3頁，對應原證18左上圖暫編000（0）地號】、自來水設備【原證19第4頁，對應原證18左上圖暫編000（0）地號】、固定壁面之監視器設備(含電線)【原證19第5頁】、水塔水箱設備【原證19第6頁上方紅圈處，對應原證18右上圖暫編000（0）地號】、冷卻空調設備【原證19第6頁下方紅框

處】、熱排風機設備【原證19第7~9頁紅圈處，對應原證18右上圖暫編000（0）地號】、配電盤配電箱【原證19第10頁上方紅圈處】、排風扇【原證19第10頁下方紅圈處，對應原證18右上圖暫編000（0）地號】及相對應之管線設施皆予以拆除。

3.被告家欣公司、世界健身公司應分別依附表三應負責拆除人欄所示將設置於○○段000地號（重測前：○○段○○段000地號）、同段0000建號（重測前：○○段○○段0000建號）上兩座前、後排列之橘色柵欄機底座【原證19第11頁上方紅圈處，對應原證18右下圖暫編000（0）、（0）地號】、橘色電子顯示設備、黃色電箱設備【原證19第11頁下方紅圈處，對應原證18右下圖暫編000（0）地號】、交通錐【原證19第12頁，對應原證18右下圖暫編000（0）、（0）地號】、對應橘色柵欄機所設置電、管線【原證19第13頁】皆予以拆除。

4.被告家欣公司、世界健身公司應分別依附表三應負責拆除人欄所示將設置於○○段000地號（重測前：○○段○○段000地號）、同段0000建號（重測前：○○段○○段0000建號）一層電梯外牆面【原證19第14頁上方】、牆面【原證19第14頁下方】、大門【原證19第15、16頁】、電梯內側【原證19第17頁】、樓梯牆面【原證19第18~21頁】、天花板【原證19第22頁】及地下一層電梯門【原證19第23頁】、牆面【原證19第23~25頁】上之物，以及一層天花板延伸至樓梯上之彩色燈條與附屬之電線設備【原證19第14、18、20、21、22頁】，皆予以拆除。

5.被告家欣公司、世界健身公司應分別依附表三應負責拆除人欄所示將○○段000地號（重測前：○○段○○段000地號）、同段0000建號（重測前：○○段○○段0000建號）之L型通道【對應原證18左下圖暫編000（0）地號】恢復如該處建物測量成果圖。

6.被告家欣公司應給付原告1,857,241元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並應自起訴狀

送達翌日起至「履行完畢第二項至第五項聲明」之日止，按日給付原告1,032元，及自次日起至清償止，按年息5%計算之利息。

7.被告世界健身公司應給付原告3,953,279元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年息5%計算之利息；並應自起訴狀送達翌日起至「履行完畢第二項至第五項聲明」之日止，按日給付原告2,196元，及自次日起至清償止，按年息5%計算之利息。

8.願供擔保請准宣告假執行。

並主張略以：

(一)水鑽石社區係於92年2月間，由被告家欣公司所起造。家欣公司於107年10月19日將其專有部分(即○○段0000、0000、0000建號)出租予被告世界健身公司之際，先、後將該等專有部分之共有(用)部分為不法使用，已違反公寓大廈管理條例第7條、第8條第1、3項、第9條第1~4項之規定。

(二)被告世界健身公司無視公寓大廈管理條例第7條、第8條、第9條等規定，執意以與被告家欣公司間租賃契約內容，應由家欣公司履行之負擔行為，作為干預原告依法對共有部分管理權限的依據(參公寓大廈管理條例第58條第2項)；並以共有部分之持分人，亦即均為被告家欣公司，在統計承租標的之共有部分持分權利後，為完整權利，聲稱依公寓大廈管理條例第4條第1項、第9條第1項等規定，應屬專有部分而得自由使用、或合計共用部分為完整權利為理由，與原告就共有部分之管理使用權限發生爭議。被告家欣公司、世界健身公司對附表2共有建號內，所為前開排除原告管理等行為，俱已侵害公寓大廈管理條例第10條第2項賦予原告對共用部分之管理權限，爰依下列規定請求排除侵害：

1.共用部分之物上請求權(請求權基礎：公寓大廈管理條例第8條第3項、第9條第4項、民法第767條第1、2項、第821條但書)：

(1)公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵

01 鋁窗或其他類似之行為，違反者，管理負責人或管理委
02 員會應予制止，經制止而不遵從而屆期未回復原狀者，
03 得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住
04 戶負擔。各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對
05 建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約
06 定者從其約定。住戶對共用部分之使用應依其設置目的
07 及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。前二項
08 但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市
09 計畫法及建築法令之規定。住戶違反第二項規定，管理
10 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。如有損害並得請求
12 損害賠償。公寓大廈管理條例第8、9條分別定有明文。
13 實務上亦不排除可適用民法第767條第1、2項、第821條
14 等規定。而原告係社區區分所有權人推舉管理委員組成
15 管理委員會，受託執行社區公共事務推行、共有部分之
16 管理，需以社區多數人共同利益為共有部分之管理導
17 向，並非在配合特定區分所有權人(即被告家欣公司)、
18 承租人(即被告世界健身公司)營運管理方便所設置。故
19 原告性質上為全體區分所有權人推舉出管理權人，並經
20 108年度區分所有權人會議之議題三決議通過在案，自
21 得代替全體區分所有權人對被告家欣公司、世界健身公
22 司主張排除侵害規定。

23 (2)因○○段000地號(被告家欣建設公司權利範圍：

24 829/10,000)、○○段0000、0000建號性質上為共有建
25 號，不符合公寓大廈管理條例第3條第3款「專有部分」
26 定義性(均不具備空間上、使用上獨立性要件)規定，且
27 關於共有地號、建號之管理，公寓大廈管理條例第10條
28 第2項已將管理權限賦予管理委員會所獨占，屬於公寓
29 大廈管理條例已有明文之情形，並無適用民法物權編共
30 有物規定。若被告家欣公司以形式上登記共有建物權利
31 完整可拒絕適用公寓大廈管理條例相關規定，無疑將創
32 造出一國內另有一國，管理權限分歧奇特現象，而當

「共有建物之權利比例合計為一情形」不存在時，管理權限將處於不明的詭譎狀態。遑論，被告家欣公司實際上並未就系爭共用建號之權利，享有完整所有權。故原告自得請求被告依附表三所示之內容，就侵害原告所有權之部分加以拆除，如聲明所示。

(3)被告家欣公司對原告聲明第5項雖辯稱：就「新北市○○區○○段000地號、同段0000建號之L型通道」非其所拆除、打除，可能為其他承租人所為云云，惟被告家欣公司既為區分所有權人及出租人，自仍有回復該L型通道之防災區劃狀態之義務，蓋該L型通道所分隔兩側臨接之專有部分區域，亦屬被告家欣公司專有部分範圍，家欣公司以專有部分所有權人身分，有回復該L型通道之防災區劃兩側壁體之義務。否則無異持續放任被告家欣公司得以此方式持續占用該共用部分L型通道，破壞防災區劃、維護公共利益之功能。

2.不當得利部分(請求權基礎民法第179條)：排除侵害原因事實之行為，屬無權占有其他共有人之情形，屬於無權使用之非給付類型不當得利(民法第179條)。故原告自得請求被告給付不當得利。

(1)就「非給付型」之不當得利計算金額，應以每坪每月租金1,181元為計算標準：按主張不當得利之原告，如因自己行為致原由其掌控之財產發生主體變動，本於無法律上原因而生財產變動消極事實舉證困難之危險，固應歸諸原告，由該原告就不當得利請求權之成立特別要件即所清償債務不存在之事實，負其舉證責任。但財產主體之變動倘係被告之行為所致，自應由被告舉證證明其受領給付係有法律上之原因，有最高法院99年度台上字第503號民事判決可稽。經查，本件屬於「非給付型」之不當得利(權益歸屬說)，亦即被告家欣公司侵奪原告基於公寓大廈管理條例賦予原告對「共有建物為管理權」之利益。被告家欣公司以「給付型」不當得利之標準，要求原告說明對該共有建物並無計畫對共有建物為

管理使用，並無損失為由，實已將不同類型不當得利之舉證方式混為一談。

(2)申言之，被告家欣公司應說明為何其具有法律上原因，亦即何以單以區分所有權人身分即可保有對共有建物之管理權，突破公寓大廈管理條例第10條第2項前段賦予原告管理權？事實上，公寓大廈管理條例既無「大公」、「小公」之明文，亦無於第10條第2項管理權限上區分是否由管理委員會權限上之差異。被告家欣公司此處之辯稱，明顯逾越公寓大廈管理條例第10條第2項之法條文義射程範圍，導致該條規範形同具文虛設。

(3)檢具泰山區明志路三段牆面廣告出租標準為範例，以22.97呎換算約700.1256公分，6.56呎約為199.9488公分(每呎為30.48公分)。兩者乘積為139,989.275369平方公分(相當於13.99平方公尺、4.23198坪)，以每月5,000元租金計算，亦即每坪租金約1,181元(原先係以使用土地每月每坪1,500元為計算標準)，據此謹將相關請求數額計算如下：

①依鈞院囑託測量之土地複丈成果圖及附表三之被告家欣公司應負責拆除範圍，其佔用000地號及000地號土地面積計86.66平方公尺(計算式： $14.14 + 18.77 + 7.38 + 0.22 + 0.38 + 45.77 = 86.66$)，亦即26.21坪(計算式： $86.66 \div 3.3058 = 26.21$ ，四捨五入至小數點後二位)，以每坪每月租金平均1,181元，並以占用五年計算，原告所得請求被告家欣公司返還佔用000地號及000地號土地相當於租金之不當得利即為1,857,241元(計算式： $26.21 \times 1181 \times 60 = 1,857,241$ ，四捨五入至整數位)。每日應給付原告相當於租金之不當得利金額應為1,032元(計算式： $26.21 \times 1181 \div 30 = 1,032$ ，四捨五入至整數位)。

②依上開土地複丈成果圖及附表三之世界健身公司應負責拆除範圍，其佔用000地號及000地號土地面積計40.2平方公尺(計算式： $1.73 + 30.84 + 0.6 + 1.6 +$

2.4+0.44+0.49+2.1=40.2)；次依【原證19】所示A1至L1所測量出如附表四之占用面積，被告世界健身公司所佔用000地號土地用作裝潢、廣告等之面積計144.23平方公尺，共計184.43平方公尺，亦即55.79坪（計算式：184.43÷3.3058=55.79，四捨五入至小數點後二位），以每坪每月以當地出租金額1,181元，並以占用5年(共60月)計算，原告所得請求被告世界健身公司返還佔用000地號及000地號土地相當於租金之不當得利即為3,953,279元（計算式：55.79×1,181×60=3,953,279，四捨五入至整數位）。每日應給付原告相當於租金之不當得利金額應為2,196元（計算式：55.79×1,181÷30=2,196，四捨五入至整數位）。

三、被告世界健身公司聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免於假執行。並略以下列情詞置辯：

(一)原告主張訴之聲明一、確認新北市○○區○○段0000○號、○○段0000建號、○○段0000建號、○○段0000建號等之管理權為原告云云，原告主張伊有管理權又主張以民法第767條物上請求權做為請求權基礎請求被告拆除系爭設備，而民法第767條物上請求權應屬於所有權人之權利權能，本件原告主張之方式難認有解決紛爭之功效，應無確認利益。

(二)針對原告請求被告世界健身公司拆除返還部分，茲以表列說明如下：

編號	標的名稱	原證出處	被告意見
1	不銹鋼排列而成之屋凸及支撐屋凸之支架	原證19第1至2頁	非被告施作，本來就存在
2	排風管	原證19第3頁	非被告施作，本來就存在
3	自來水設備	原證19第4頁	原告撤回請求
4	監視器設備	原證19第5頁	非被告施作，

			本來就存在
5	水塔水箱設備	原證19第6頁	被告施作
6	冷卻空調設備	原證19第6頁	被告施作
7	熱排風機設備	原證19第7至9頁	被告施作
8	配電盤配電箱	原證19第10頁	被告施作
9	排風扇	原證19第10頁	被告施作
10	設備相關之管線設施	原證18之左下圖000(1)	原告撤回請求
11	橘色柵欄機	原證19第11頁	被告施作
12	柵欄機橘色收費設備、柵欄機橘色燈號設備、黃色電箱設備	原證19第11頁	被告施作
13	橘色交通錐	原證19第12頁	非被告施作，本來就存在
14	對應橘色柵欄機所設管線	原證19第13頁	非被告施作，本來就存在
15	一層電梯外側門、牆面、大門、電梯內側門、樓梯牆面	原證19第14至21頁	被告施作
16	地下一層電梯門、牆面、天花板	原證19第22至25頁	被告施作
17	一層天花板延伸至樓梯上之彩色條燈與附屬之電線設備	原證19第14、18、20、21、22頁	被告施作
18	L型通道	原證18左下圖暫編000(1)	非被告施作，且原本沒有牆

01 (三)上開表格編號18，非被告施作，且被告僅就現狀承租，就被
02 告承租時起即無牆面存在，原告請求被告恢復如建物測量成
03 果圖，顯無理由。另部分標的並非被告所有或被告所施作，
04 被告並無拆除之權利，故原告對於被告之請求自無理由。

05 (四)再者，原告請求權基礎為民法第767條、第821條但書等，均
06 係區分所有權人方得行使之權利，原告是管理委員會，不得
07 行使前開權利。

08 (五)又系爭標的中有屬共同被告家欣公司擁有全部所有權者(如
09 0000建號)，其餘部分係屬區分所有建物之小公區域，屬於
10 專供商場使用，身為住宅管理委員會之原告並無權干涉(退
11 步言之，縱有部分管理權限亦應考量商場利益、商場所有權
12 人之意見…等，故受有相當之限制且不得恣意為之)。被告
13 係向共同被告家欣公司合法承租，是被告具有專用使用權利
14 應屬無疑。故原告請求被告拆除系爭標的均無理由。

15 (六)原告主張被告侵害其基於公寓大廈管理條例賦予之共有建物
16 為管理權之利益云云，惟原告之請求權基礎為民法第179條
17 不當得利，應屬於區分所有權人方得行使之權利，原告請求
18 已非適法。再者，被告否認有占用原告所主張之占用面積；
19 又原告以明志路三段廣告租金為計算標準，僅為其自行尋找
20 之單一廣告內容，並不足以作為本件計算之基礎等語。

21 四、被告家欣公司聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，願供擔
22 保請准免為假執行。並略以下列情詞置辯：

23 (一)依土地登記規則第81條第1項規定：「區分所有建物所屬共
24 有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的
25 及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為
26 各相關區分所有權人共有。」，可知區分所有建築物之共有
27 部分，有屬全體區分所有權人共同持有者，有僅部分區分所
28 有權人共同持有者，前者為「全體共有部分」（俗稱大
29 公），後者為「一部共有部分」（俗稱小公）。查泰山區
30 ○○段0000建號為0000、0000、0000、0000、0000、0000、
31 0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000建號之共同使
32 用部分；0000、0000建號為0000、0000、0000建號之共同使

01 用部分；0000建號為0000、0000建號之共同使用部分，均屬
02 一部共有之公共設施。依公寓大廈管理條例第36條規定，
03 「一、區分所有權人會議決議事項之執行。二、共有及共用
04 部分之清潔、維護、修繕及一般改良。三、公寓大廈及其周
05 圍之安全及環境維護事項。四、住戶共同事務應興革事項之
06 建議。五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。六、住
07 戶違反第六條第一項規定之協調。七、收益、公共基金及其
08 他經費之收支、保管及運用。八、規約、會議紀錄、使用執
09 照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會
10 計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設
11 備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。九、管理服務
12 人之委任、僱傭及監督。十、會計報告、結算報告及其他管
13 理事項之提出及公告。十一、共用部分、約定共用部分及其
14 附屬設施設備之點收及保管。十二、依規定應由管理委員會
15 申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執
16 行。十三、其他依本條例或規約所定事項。」固為管理委員
17 會之職務，惟系爭0000、0000、0000、0000建號既為「一部
18 共有部分」，未持有系爭0000、0000、0000、0000建號持分
19 之區分所有權人，對於系爭0000、0000、0000、0000建號如
20 何使用，應無權干涉，而原告為管理委員會，對於系爭
21 0000、0000、0000、0000建號如何清潔、維護、修繕及改
22 良，在不違反設置目的及使用性質之情況下，應依持有系爭
23 0000、0000、0000、0000建號持分之區分所有權人之指示，
24 系爭0000、0000、0000、0000建號之管理權豈會是原告所
25 有？更何況原告請求確認系爭0000、0000、0000、0000建號
26 之管理權為其所有之目的，係為侵害持有系爭0000、0000、
27 0000、0000建號持分之區分有權人之利益。

28 (二)公寓大廈管理條例第8條第3項規定：「住戶違反第一項規
29 定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從
30 者，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處理，該住戶
31 並應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負
32 責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。」第二

01 項規定為「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專
02 有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、
03 鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓
04 大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄
05 市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分
06 所有權人會議決議之限制。」故原告應舉證證明被告有在系
07 爭公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之
08 防空避難設備，變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其
09 他類似之行為。

10 (三)公寓大廈管理條例第9條第4項規定「住戶違反第二項規定，
11 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
12 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
13 賠償。」第二項規定為「住戶對共用部分之使用應依其設置
14 目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」故原
15 告應舉證證明其請求被告拆除部分，違反設置目的或通常使
16 用方法？

17 (四)系爭0000建號之共有人為0000、0000、0000、0000、0000、
18 0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000建號之
19 區分所有權人，0000、0000建號之共有人為0000、0000、
20 0000建號之之區分所有權人，0000建號之共有人為0000、
21 0000建號之之區分所有權人，原告並非系爭0000、0000、
22 0000、0000建號之共有人，故無民法第767條第1、2項、第
23 821條但書之請求權，及民法第179條之請求權。

24 (五)被告就系爭公寓大廈有二種身份，一為起造人，一為餘屋之
25 區分所有權人，就為起造人身分所設置之設施，不論是大公
26 還是小公，均早已點交給原告多年，故該設施如果是設置在
27 大公，其所有權為全體區分所有權人所有，如果是設置在小
28 公，其所有權為持有該小公之區分所有權人所有，被告已無
29 處分權。原告113年10月18日民事變更訴之聲明狀附表三編
30 號1、2、3、4即是設置在小公所有權為持有該小公之區分所
31 有權人所有之設施。

32 (六)又查附表三編號1、2、4之設施位在0000建號及0000建號地

01 下室之上方，該部分不論是否違章建築均屬於0000建號及
02 0000建號建物之一部分，就屬於0000建號部分，在原告不認
03 為該項設施屬於起造人點交給伊之公共設施之前提下，被告
04 基於0000建號所有權人之身分，固有拆除0000建號地下室上
05 方之設施之權利，但就0000建號地下室上方之設施部分，被
06 告僅為該設施之共有人，被告基於共有人之身分雖有處分
07 權，惟依民法第819條第2項規定，在未得共有人全體之同意
08 前，被告不得拆除該部分設施。再者，附表三編號1、2、4
09 之設施若為被告所有，原告或其他區分所有權人並無所有
10 權，原告有何權利請求拆除？

11 (七)尤有甚者，原告既不承認附表三編號1、2、4之設施屬於公
12 共設施，顯無公寓大廈管理條例第8條、第10條之適用。況
13 附表三編號1之屋頂突出物用途在於遮蔽地下一樓頂版之開
14 口，使雨水不會流入地下室，以維護機電設備尤其是台電受
15 電室之安全，及讓地上室能正常使用，編號2之排風管屬於
16 民生設施，編號4之監視器用途在於維護用戶安全。故退一
17 步言，縱認原告有權請求被告拆除，亦為權利濫用。

18 (八)附表三編號19之L型通道所在位置雖在0000建號公共設施範
19 圍內，所有權為被告所有，原告請求被告回復原狀，並無法
20 律依據。

21 (九)附表三編號1、2、4之設施位在0000建號及0000建號地下室
22 之上方，而0000建號及0000建號地下室固坐落在000、000地
23 號上，但0000建號及0000建號地下室之下尚有三層其他建號
24 之地下室，亦即附表三編號1、2、4之設施下方尚有四層地
25 下室與附表三編號1、2、4之設施共同使用000、000地號土
26 地，原告主張每坪每月相當於租金之不當得利為1,181元，
27 顯無依據。況原告並非000、000地號土地之所有權人，有何
28 法律依據請求被告給付不當得利等語。

29 五、兩造不爭執之事項：

30 (一)水鑽石社區係於92年2月間，由被告家欣公司起造。

31 (二)家欣公司為○○段0000、0000、0000建號建物之所有人，並
32 於107年10月19日將上開建物出租予被告世界健身公司。

01 (三)○○段0000建號之建物，依地籍登記所示，建物門牌：明志
02 路三段83號地下一層之一等，主要用途為共有部分，層次為
03 一層、二層、騎樓、地下一層、地下二層，而其主建物資料
04 分別為：0000（所有權人為泰山氣體有限公司）、0000、
05 0000、0000、0000（所有權人為宋**）、0000（所有權人為
06 陳**）、0000（所有權人為葉**）、0000（所有權人為曾
07 **）、0000（所有權人為李**）、0000（所有權人為被告家
08 欣公司）、0000（所有權人為台灣基督長老教會台北中
09 會）、0000（所有權人為中華郵政公司）、0000（所有權人
10 為楊**）建號。（見本院卷235-247、353頁）。

11 (四)○○段0000建號之建物，依地籍登記所示，建物門牌：明志
12 路三段83號地下一層之二等，主要用途為共有部分，層次為
13 地下一層，而其主建物資料分別為：0000、0000、0000建
14 號。（見本院卷第357頁）

15 (五)○○段0000建號之建物，依地籍登記所示，建物門牌：明志
16 路三段83號地下一層之一等，主要用途為共有部分，層次為
17 地下一層，而其主建物資料分別為：0000、0000、0000建
18 號。（見本院卷第361頁）

19 (六)○○段0000建號之建物，依地籍登記所示，建物門牌：明志
20 路三段83號地下一層之三等，主要用途為共有部分，層次為
21 地下一層，而其主建物資料分別為：0000、0000建號。（見
22 本院卷第365頁）

23 (七)本院於113年5月17日履勘現場，並囑託新北市新莊地政事務
24 所進行測量，據其於113年6月12日函覆測繪結果如卷附之土
25 地複丈成果圖（見本院卷第415頁，下簡稱本案複丈成果
26 圖）。兩造就履勘結果及複丈成果圖之客觀真實性俱不爭
27 執。

28 六、本件爭點及本院之判斷：

29 (一)就原告訴之聲明第一項部分，為確認為○○段0000、0000、
30 0000、0000建號等之管理權為原告；被告爭執原告此部分之
31 訴並無確認利益等語。本院判斷如下：

32 1.依民事訴訟法第247條第1項規定，確認法律關係之訴，非

01 原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之；而所
02 謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明
03 確，而原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存
04 在，且此種不妥狀態，能以確認判決將之除去者而言。如
05 係經法院判決確認，亦不能除去其不妥之狀態者，即難認
06 有受確認判決之法律上利益。

07 2.本件原告訴之聲明第一項，請求確認○○段0000、0000、
08 0000、0000等建號等之管理權為原告。經查，○○段
09 0000、0000、0000、0000等建號為水鑽石社區部分共有
10 人之共有部分，原告既為水鑽石社區之管理委員會，依公寓
11 大廈管理條例第10條第2項前段規定：「共用部分、約定
12 共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員
13 會為之。」本屬依法應由原告為管理之事項。被告家欣公
14 司為水鑽石社區之區分所有權人之一，被告世界健身公司
15 則為區分所有部分之承租人，彼等對於原告基於社區管理
16 委員會之地位，有權管理社區大樓之共用部分一節，並無
17 爭執。是以，本件兩造所爭執者，係就原告對○○段
18 0000、0000、0000、0000等建號之共有部分管理方式適當
19 與否有所爭議，並非對原告有無管理權限而生爭執。本件
20 縱判決確認原告對上述共有部分有管理權限，亦無解於兩
21 造目前訟爭之狀態。是以，本件原告雖於主觀上認其在法
22 律上之地位有不妥之狀態存在，然本院認為，縱依原告訴
23 之聲明第一項為其勝訴之判決，亦不能除去此不妥之狀
24 態，故本件難認原告有受該確認判決之法律上利益，揆諸
25 首揭說明，原告此部分確認之訴因無即受確認判決之法律
26 上利益，於法不合，應予駁回。

27 (二)就○○段0000、0000、0000、0000等建號之法律地位，本院
28 認定如下：

29 1.按我國集合式住宅之所有權登記方式，習慣上有稱作「大
30 公」、「小公」之部分。所謂「大公」者：係指供全體住
31 戶共同使用，而由全體住戶共同分擔的公共設施部分。如
32 管理室、一樓大廳、配電室、台電受電室、發電機械房、

01 空調室、屋頂突出物、蓄水池、水箱水塔、電梯間（若社
02 區只有單一棟大樓）、交誼廳、會議室、運動三溫暖室
03 等。至稱「小公」者：則指供部分特定住戶群共同使用，
04 而由該特定住戶群共同分擔的公共設施部分。如社區某一
05 棟大樓的電梯間、大樓某一樓層的樓梯間、通道、走廊、
06 門廊、共用儲物空間、停車位及停車場車道等。又關於公
07 共設施（包含大公、小公）之登記方式，一般來說，在建
08 物謄本係登記於「建物標示部」裡，以「共有部分」呈
09 現，不與主建物混合登記。申言之，區分所有建物，依土
10 地登記規則第81條第1款規定，地下層停車空間為建物之
11 共用部分，若係由全體區分所有權人共有該部分之所有
12 權，並擁有該部分之使用權，即為俗稱之大公，若係由部
13 分區分所有權人所共有該部分之所有權，並擁有該部分之
14 使用權，即為俗稱之小公。如區分所有建物，係以購買停
15 車位之社區住戶為共有人，並享有使用該部分建物之權
16 利，則非該部分建物之共有人，即無使用之權利。是以，
17 如於出售部分建物停車位時，與各承購停車位之社區住戶
18 就停車位之位置及範圍已有明定，自可解釋為部分建物共
19 有人間之共有物分管契約，具有拘束各該分管契約當事人
20 之效力，此為我國法院向來所持之見解。

21 2.經查，本件依○○段0000、0000、0000、0000等建號之登
22 記內容，均係登記為共有部分，並分別記載有主建物之建
23 號，又該主建物之建號顯然並非水鑽石社區大廈全體區分
24 所有權人均包含在內。由是可知，○○段0000、0000、
25 0000、0000等建號之性質均屬俗稱之小公，係由部分區分
26 所有權人共有該部分之所有權，並擁有該部分之使用權。
27 是以，依登記資料可知：

28 (1)○○段0000建號之建物，為部分區分所有權人包含主建
29 物之建號分別為0000（所有權人為泰山氣體有限公
30 司）、0000、0000、0000（上三筆所有權人均為被告家
31 欣公司）、0000（所有權人為宋**）、0000（所有權人
32 為陳**）、0000（所有權人為葉**）、0000（所有權人

為曾**）、0000（所有權人為李**）、0000（所有權人為被告家欣公司）、0000（所有權人為台灣基督長老教會台北中會）、0000（所有權人為中華郵政公司）、0000（所有權人為楊**）等人所共有，並由該等區分所有權人擁用使用權。

(2)○○段0000建號之建物，為區分所有權人被告家欣公司所有0000、0000、0000建號建物之共有部分，並由被告家欣公司擁有使用權。

(3)○○段0000建號之建物，為區分所有權人被告家欣公司所有0000、0000、0000建號建物之共有部分，並由被告家欣公司擁有使用權。

(4)○○段0000建號之建物，為區分所有權人被告家欣公司所有0000、0000建號建物之共有部分，並由被告家欣公司擁有使用權。

(三)原告請求被告拆除上述「小公」即○○段0000、0000、0000、0000等建號內之物品，被告則否認原告有此請求拆除之權利，本院就此爭點之判斷標準如下：

1.按所謂「小公」，固屬集合式住宅即公寓大廈社區中，部分區分所有權人所共有，並擁有使用權之部分。惟其性質既為「共同使用」之共有部分，而非專有部分，則共有該部分「小公」之區分所有權人，並不能將此共用部分為完全排他之使用，或將之劃歸於其專有部分內，成為私人之使用空間。舉例而言，某層樓之樓梯間，固常登記為該層樓區分所有人所共有之「小公」，然此一樓梯間仍需供全體住戶或訪客於需要時通行使用，共有該小公之區分所有權人，並不得將之圍阻而排除他人之使用。而社區亦得制定相關管理規約，比如限制住戶於該樓梯間擺放雜物、鞋櫃等等。凡此，均應為我國現代公民社會中，眾所週知之事實。

2.再者，公寓大廈管理條例雖未就「小公」、「大公」部分之使用或管理權限為特別區分之規定，惟參照該條例第8條第1項規定：「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺

01 及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設
02 置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦
03 理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有
04 決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，
05 應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」及第9條
06 第2至4項規定：「住戶對共用部分之使用應依其設置目的
07 及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。前二項但
08 書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫
09 法及建築法令之規定。住戶違反第二項規定，管理負責人
10 或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關
11 或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠
12 償。」等規定意旨，應可推知：小公部分固屬部分區分所
13 有權人所共有，並對之有使用權，但仍應依設置之目的及
14 通常使用方法為使用，並不得違反政府法令及社區規約。
15 若針對小公部分變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或
16 其他類似之行為，要加以法令以外之限制，則應以社區規
17 約為依據，或經區分所有權人會議為決議，始得為之。

18 (四)就原告訴之聲明第二項，請求被告家欣公司、世界健身公司
19 應分別依附表三應負責拆除人欄所示將設置於○○段0000建
20 號上之屋凸等設施拆除部分，是否有理由，本院判斷如下：

21 1.○○段0000建號為同段0000、0000、0000建號建物之共有
22 部分，即家欣公司有所有權之小公部分，業見前述。然依
23 建物登記謄本所示，此建號係位於「地下一層」，換言
24 之，非為地下一層部分，並不是該0000建號之建物，也不
25 是本件被告家欣公司擁有所有權的小公部分。準此以觀，
26 被告家欣公司既非地面一層之區分所有權專用部分之所有
27 人或小公部分的所有人，即無權於該全體區分所有權人之
28 共有部分（即大公）加以建築占用，此乃當然之理。是
29 以，如附表三編號1、2、3、4部分，並非設置於地下一
30 層，而係設置於地面一層之物品，非屬被告家欣公司所有
31 之小公部分（即○○段0000建號），故家欣公司未得全體
32 共有人同意，即擅自設置上開物品，應屬無權占用甚明。

01 家欣公司並不否認上開物品均係其所裝設，則原告基於社
02 區管理權限，並經區分所有權人會議於108年12月15日決
03 議：議題三：有關本社區旁安全梯出入口（全聯旁空
04 地），私設安全梯之屋凸建築物及排風管一案，請先向家
05 欣公司協商請求應將共有物之土地返還共有人全體及除去
06 該等違建物，若協商不成再向法院提出除無權占有及損害
07 賠償訴訟（見本院重司調卷第129-131頁），而代表社區
08 全體請求家欣公司拆除如附表三編號1、2、3、4部分占用
09 社區大公之違建物，自屬有理由。

10 2.至家欣公司辯稱如附表二編號1至4所示設施，係用以遮風
11 擋雨，避免下方社區公用設備損害，原告請求拆附係屬權
12 利濫用云云。惟依本院現場勘驗結果，可認該處下方社區
13 公用設備如有遮風擋雨之需求，就開口處加以平面封閉即
14 可達到目的，並非必以興建屋凸等設備為必要。是被告家
15 欣公司此部之抗辯，尚難遽予採信。

16 3.至原告請求被告世界健身公司拆除如附表三編號5、6、
17 7、8、9、10部分。本院查，上開物品係設置於地下一層
18 之○○段0000號建物內，此部分為家欣公司擁有所有權之
19 小公部分。家欣公司基所有人之身分，將其建物出租於世
20 界健身公司，並同意承租人世界健身公司於其所屬小公部
21 分設置水塔水箱設備、冷卻空調設備、熱排風機設備、配
22 電盤配電箱設備、排風扇、管線設施等，作為此小公部分
23 之主建物即0000、0000、0000建號建物之生活功能使用，
24 核其情狀，尚難認有違反設置之目的或非屬通常使用方
25 法，或有何違反政府法令之情形存在。而原告亦未能提出
26 社區規約或區分所有權人會議之決議，以證明其有權要求
27 被告拆除上開物品（原告提出前開108年12月15日區分所
28 有權人會議決議，其議題三之決議內容，除提及前述屋凸
29 違建應訴請拆除外，並無提及原告於本案請求之其他部
30 分）。是以，原告此部分之請求自不足採。

31 (五)就原告訴之聲明第三項，請求被告家欣公司、世界健身公司
32 應分別依附表三應負責拆除人欄所示將設置於○○段0000建

號上之柵欄機等設施拆除部分，是否有理由，本院判斷如下：

1.○○段0000建號為同段0000、0000建號建物之共有部分，亦即家欣公司擁有所有權之小公部分，業見前述。依建物登記謄本所示，此建號係位於「地下一層」，並經本院於113年5月17日履勘現場，發見該建號係屬停車場使用，合先敘明。而按開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。公寓大廈管理條例第16條第2項但書定有明文。而社區停車場即便屬於大公，亦得分配予住戶各自約定專用，業已敘明如前。

2.本院查，水鑽石社區大廈為多棟建物之社區，地下層設有停車場，其中0000建號既登記為主建物（即同段0000、0000建號）之共有部分，非屬全體區分所有權人所共有之大公，則堪認此小公部分，應屬於該主建物所有人（即家欣公司）所得專用之停車場。而被告世界健身公司於此建號內設置如附表三編號11、12之橘色柵欄機、橘色柵欄機收費設備、橘色電子顯示設備、黃色電箱設備；被告家欣公司於此建號內設置如附表三編號13、14之橘色交通錐、對應橘色柵欄機所設管線等物品，應屬對其所有或承租之停車空間所為之管理措施，核其情狀，尚難認有違反設置之目的或非屬通常使用方法，或有何違反政府法令之情形存在。而原告亦未能提出社區規約或區分所有權人會議之決議，以證明其有權要求被告拆除上開物品。是以，原告此部分之請求自不足採。

(六)就原告訴之聲明第四項，請求被告家欣公司、世界健身公司應分別依附表三應負責拆除人欄所示將設置於○○段0000建號上之牆面廣告等設施拆除部分，是否有理由，本院判斷如下：

1.○○段0000建號為同段0000（所有權人為泰山氣體有限公

司）、0000、0000、0000（上三筆所有權人均為被告家欣公司）、0000（所有權人為宋**）、0000（所有權人為陳**）、0000（所有權人為葉**）、0000（所有權人為曾**）、0000（所有權人為李**）、0000（所有權人為被告家欣公司）、0000（所有權人為台灣基督長老教會台北中會）、0000（所有權人為中華郵政公司）、0000（所有權人為楊**）等主建物之共有部分，為上開區分所有權人所共有之小公。登記之層次為一層、二層、騎樓、地下一層、地下二層，經本院履勘現場之結果，發見此一建號乃屬二樓以下至地下二層停車場之樓梯間及樓梯，係供商場使用。原告亦不爭執此處之電梯雖可供住戶由地下二樓停車場搭乘至二樓商場，但無法到達住家（見本院卷第397頁）。由是可知，水鑽石社區大廈為一住商混合之集合住宅，而此○○段0000建號建物，既登記為商用部分區分所有權人所共有，設置之電梯亦無法到達住宅，堪認乃屬供商場使用之小公，應無疑義。

2.原告請求被告拆除如附表三編號15至17部分，本院履勘現場之結果均為設置於牆面之廣告物，並未妨礙其他住戶或公眾通行於此建號建物內，而此部分小公既係供作商場使用部分，則於牆面上設置平面廣告，應屬合理之使用範圍，尚難認有違反設置之目的或非屬通常使用方法，或有何違反政府法令之情形存在。而原告亦未能提出社區規約或區分所有權人會議之決議，或就共有此小公之其他區分所有權人有何對使用小公之不同意見並請求原告處理等事證，以證明其有權要求被告拆除上開物品。是以，原告此部分之請求自不足採。

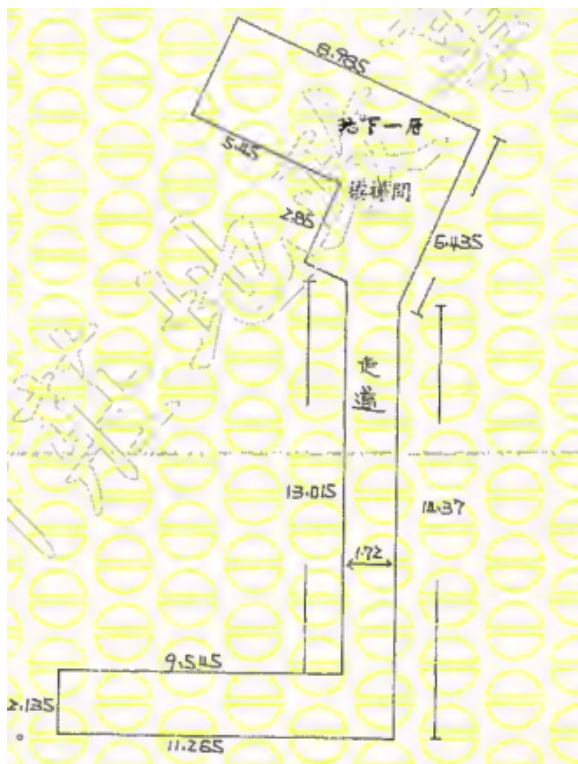
(七)就原告訴之聲明第五項，請求被告家欣公司、世界健身公司應分別依附表三應負責拆除人欄所示將設置於○○段0000建號上之L型通道恢復等部分，是否有理由，本院判斷如下：

1.○○段0000建號為同段0000、0000、0000建號建物之共有部分，亦即家欣公司擁有所有權之小公部分，業見前述。依建物登記謄本所示，此建號係位於「地下一層」。經本

院於113年5月17日履勘現場，無法進入系爭建號，僅能諭知地政人員就此建號之測量成果圖L型通道測繪於地籍圖上，並註記兩側是否有牆面（見本院卷第399-400頁）。而據新北市新莊地政事務所製成本案複丈成果圖記載0000建號地下一層走道（周遭無牆壁）。合先敘明。

2.按公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈本身所占之地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。公寓大廈管理條例第7條定有明文。

3.本件○○段0000建號部分為小公，依原告社區大廈之建物測量成果圖（即建物謄本所附圖面），為一略成L型之樓梯間及走道（見本院卷第359頁）。如下圖：



而經本院囑託新莊地政事務所測繪原告所指遭占用部分，則約略為該建號L型走道部分（見本院卷第415頁）。如下圖所示000（1）部分：



以本院履勘當日無法進入的情況來看，此一小公部分，顯然已遭被告家欣公司占用而與其專有部分合併為一個空間。然此一○○段0000建號於上開建物謄本所附建物測量成果圖中已明確記載為「走道」，而連通數個專有部分之走廊不得作為約定專用部分，為公寓大廈管理條例第7條所明定。是以，被告家欣公司將此部分走道納為私人空間使用，自非法之所許。

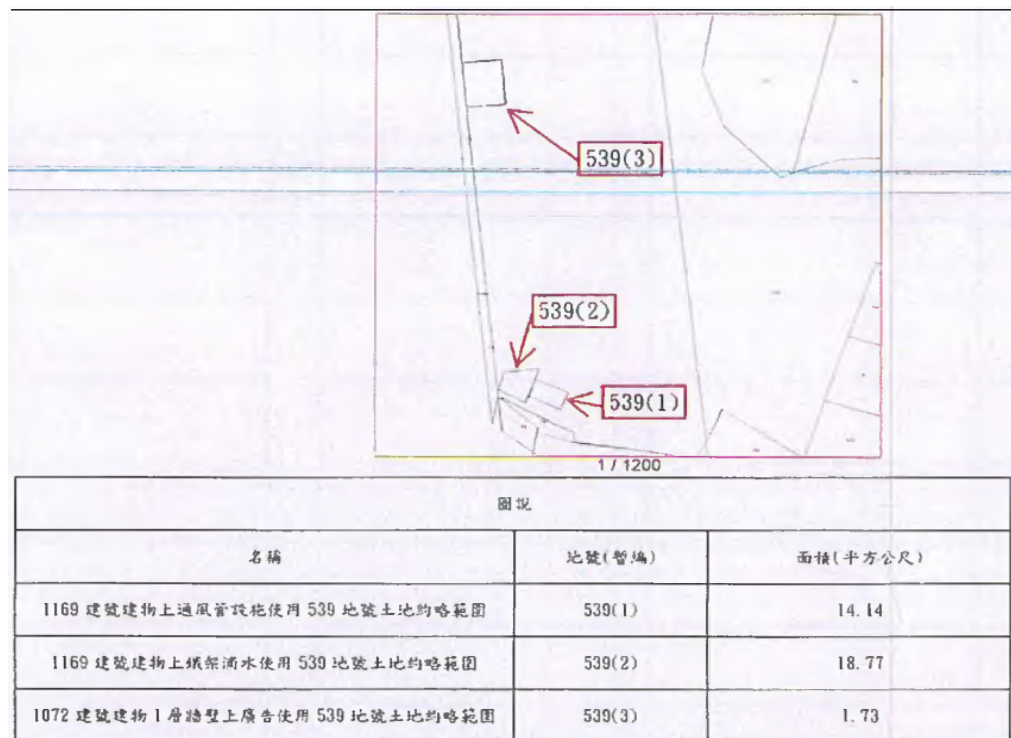
4.從而，本件原告基於社區管理委員會之地位，請求被告家欣公司應將上開部分恢復為走道使用，自屬於法有據。惟查，走道之使用，係供通行，並不以兩面有牆壁為必要，若走道兩側專用部分之區分所有權人，願自行拆除牆壁使無間隔，而不妨礙走道之通行者，於法似無不可。是原告請求被告家欣公司應將L型通道恢復為兩側有牆壁云云，於法無據，不應准許。至被告世界健身公司為本件承租人，並無於物理上變動租賃物現狀之權利，是原告請求被告世界公司亦應負上開回復走道之義務云云，即乏所據。

(八)本件原告訴之聲明第六項請求被告家欣公司給付相當於租金之不當得利部分，本院認定如下：

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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。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、第181條分別定有明文。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決要旨參照）。又按土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下。民法第773條前段定有明文。是以，本件被告若有無權占用原告所管理之系爭土地共有部分，依前揭說明，原告自得請求被告給付相當於使用土地租金之不當得利。本院審酌系爭土地位於新北市泰山區之市中心，居住人口眾多，市況繁華，即水鑽石社區本身即有商場，包含被告世界健身公司所開設之知名健身品牌在內，土地之經濟價值實屬不斐，故原告主張本件被告無權占用系爭土地之相當於租金之不當得利，應以每月每坪1,181元計算，衡情已遠低於市價，本院認屬可採，合先敘明。

2. 本件被告家欣公司無權占用○○段000地號地面層部分，即如土地複丈成果圖暫編地號000（0）、000（0）部分，面積合計為32.91平方公尺（計算式：14.14+18.77）。詳下圖：



3.本件被告家欣公司無權占用○○段000地號地面層部分，即如土地複丈成果圖暫編地號000（0）部分，面積為45.77平方公尺。詳下圖：



4.合計前兩項所示之占用面積為78.68平方公尺（計算式： $32.91+45.77=78.68$ ），即23.80坪（小數點後二位以下四捨五入）。

5.從而，本件原告請求被告家欣公司應就其無權占用部分，給付相當於五年之土地使用租金即1,686,468元（計算式： $1,181\text{元}\times 23.80\text{坪}\times 12\text{月}\times 5\text{年}=1,686,468$ ，元以下四捨五入），暨自起訴狀繕本送達翌日起至拆除前述占用部分止，按日給付原告937元（ $1,181\text{元}\times 23.80\text{坪}/30\text{日}=937$ 元，元以下四捨五入）部分，為有理由。

(九)本件原告訴之聲明第七項請求被告世界健身公司給付相當於租金之不當得利部分，本院認定如下：本件原告訴請被告世界健身公司無權占有拆屋還地部分，均經本院駁回，已如前述。是原告請求被告世界健身公司應給付相當於租金之不當得利部分，自亦無由成立。

七、綜上所述，本件原告請求被告家欣公司應拆除如主文第一項

所示之物，及恢復如主文第二項所示之走道，暨給付原告1,686,468元及自起訴狀送達翌日（即111年9月9日）起至清償日止按年息5%計算之法定遲延利息，暨自111年9月9日起至履行主文第一、二項完畢之日止，按日給付原告937元，暨自各期到期次日起至清償日止按年息5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許。原告其餘請求則為無理由，應予駁回。兩造陳明願供擔保請准宣告假執行及免予假執行，於原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失其依附，應併予駁回。

八、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核於本院認定之事實不生影響，爰不予一一論駁，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 3 月 27 日
民事第六庭 法 官 許映鈞

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 114 年 3 月 27 日
書記官 陳逸軒

附表三：待拆除物及應負責拆除人之對應表

編號	待拆除物名稱	原證出處	應負責拆除人
1	不鏽鋼架排列而成之屋凸及支撐屋凸之支架	原證19第1~2頁	家欣公司
2	排風管	原證19第3頁	家欣公司
3	自來水設備	原證19第4頁	家欣公司
4	監視器設備	原證19第5頁	家欣公司
5	水塔水箱設備	原證19第6頁	世界健身公司
6	冷卻空調設備	原證19第6頁	世界健身公司
7	熱排風機設備	原證19第7~9頁	世界健身公司

01

8	配電盤配電箱	原證19第10頁	世界健身公司
9	排風扇	原證19第10頁	世界健身公司
10	上揭編號2至9設備之相關管線設施	原證18左下圖 暫編000(1) 地號	被告二公司
11	橘色柵欄機	原證19第11頁	世界健身公司
12	橘色柵欄機收費設備、橘色電子顯示設備、黃色電箱設備	原證19第11頁	世界健身公司
13	橘色交通錐	原證19第12頁	家欣公司
14	對應橘色柵欄機所設管線	原證19第13頁	家欣公司
15	一層電梯外側門、牆面、大門、電梯內側門、樓梯牆面	原證19第14至21頁	世界健身公司
16	地下一層電梯門、牆面、天花板	原證19第22至25頁	世界健身公司
17	一層天花板延伸至樓梯上之彩色燈條與附屬之電線設備	原證第19第14、18、20、21、22頁	世界健身公司
18	新北市○○區○○段000地號、同段0000建號之L型通道	對應原證18左下圖暫編000(0)地號	被告二公司

02

附表四：原證19各區域尺寸及面積計算表

03

編號	區域	長/高	寬	上底	下底	扣除範圍	扣除範圍之面積說明	面積(平方公分)
1	A1	165	64					10,560
2	A2	38	44.5					1,691

3	A3	203	38					7, 714
4	A4	209	80					16, 720
5	A5	277	38			460	電梯按鈕面板 *2 (23x10)x2=460	10, 066
6	B1	229	626					143, 354
7	B2	180	80					14, 400
8	B3	30	69					2, 070
9	B4	30	52					1, 560
10	B5	30	52					1, 560
11	B6	30	69					2, 070
12	B7	15	92. 7					1, 390. 5
13	B8	99	69. 5					6, 880. 5
14	B9	15	92. 7					1, 390. 5
15	B10	99	69. 5					6, 880. 5
16	C1	180	80					14, 400
17	D1	209	80					16, 720
18	E1	281 . 4	178. 5					50, 229. 9
19	E2	95	137					13, 015
20	E3(三 角形)	95	140					6, 650. 0
21	E4(梯 形)	117		270	102			21, 762
22	F1	400	405					162, 000
23	G1	390	126					49, 140
24	G2(梯 形)	48		373	390			18, 312
25	G3(梯 形)	266	373					99, 218

(續上頁)

01

26	G4(梯形)	55		253	321			15,785
27	G5	321	14					4,494
28	H1	321	24					7,704
29	H2	321	159					51,039
30	H3	321	212			603	電梯按鈕面板 67*9=603	67,449
31	I1	321	630					202,230
32	J1	321	742			532 95	門:255*209=532 95	184,887
33	K1	321	440			429 00	門:220*195=429 00	98,340
34	L1	274	477					130,698
合計(平方公分)								1,442,379 .9
合計(平方公尺)								144.2380

02 附件：

新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖

土地坐落	新北市泰山區 貴和段 533、539 地號
囑託機關及文號	臺灣新北地方法院 113 年 4 月 23 日新北院 板民字 112 年度訴字第 1128 號函
囑託事項	使用面積測量
收件日期及文號	113 年 5 月 9 日 莊土測字第 106500 號
複丈日期	113 年 5 月 17 日
附記	本複丈成果圖僅供臺灣新北地方法院參考，不得發給土地所有權人。
說明	一、詳如圖說。 二、依臺灣新北地方法院指定人員現場指示辦理。

北

名稱	地號(筆編)	面積(平方公尺)
1169 建築建築物上層專用使用權使用 539 地號土地所有權範圍	539(2)	14.14
1169 建築建築物上層專用使用權使用 539 地號土地所有權範圍	539(3)	14.77
1171 建築建築物上層專用使用權使用 539 地號土地所有權範圍	539(1)	1.73

名稱	地號(筆編)	面積(平方公尺)
1169 建築建築物上層專用使用權使用 539 地號土地所有權範圍	539(1)	0.6
1170 建築建築物上層專用使用權使用 539 地號土地所有權範圍	539(2)	0.44
1170 建築建築物上層專用使用權使用 539 地號土地所有權範圍	539(3)	0.44
1170 建築建築物上層專用使用權使用 539 地號土地所有權範圍	539(4)	2.1

名稱	地號(筆編)	面積(平方公尺)
1170 建築建築物上層專用使用權使用 539 地號土地所有權範圍	539(1)	0.22
1170 建築建築物上層專用使用權使用 539 地號土地所有權範圍	539(2)	0.38
1170 建築建築物上層專用使用權使用 539 地號土地所有權範圍	539(3)	0.44
1170 建築建築物上層專用使用權使用 539 地號土地所有權範圍	539(4)	2.1

主任林建宏

中華民國 年 月 日

113.6.12