

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第369號

原告 雅典新貴公寓大廈管理委員會

法定代理人 簡永順

訴訟代理人 簡秀岑

被告 郭秋芬

上列當事人間請求回復原狀等事件，經本院於民國114年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上，如新北市新莊地政事務所複丈日期民國114年2月6日土地複丈成果圖（如附圖）勘測範圍A、B，面積各4.66、37.83平方公尺之植栽移除，並將上開土地騰空返還予雅典新貴全體區分所有權人。

二、被告應給付原告新臺幣11萬6,367元，及自民國113年10月25日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息；暨自民國113年10月25日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣4,374元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之99，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣273萬4,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣820萬570元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、本判決第二項前段於原告以新臺幣3萬9,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣11萬6,367元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第二項後段所命各期已到期部分，於原告以新臺幣1,

500元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣4,374元各為原告預供擔保，得免為假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查本件原告起訴時原請求：(一)請求被告將公共空間返還全體住戶。(二)回復原狀並清空地上所有物。(三)求償自民國111年4月14日起占用公共空間之租金新臺幣（下同）15萬4,836元及至清償日止，按年息百分之5計算之利息（本院重簡卷第13頁）；嗣原告於114年10月28日本院言詞辯論期日以言詞變更聲明為：(一)被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上，如新北市新莊地政事務所複丈日期114年2月6日土地複丈成果圖（如附圖）勘測範圍A、B，面積各4.66、37.83平方公尺之植栽移除，並將上開土地騰空返還予全體區分所有權人。(二)被告應給付原告14萬9,060元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息，暨起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告4,692元。(三)願供擔保，請准宣告假執行（本院訴字卷二第103頁）。經核原告前揭變更，屬基礎事實同一、減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開說明，應予准許。

二、被告固辯稱原告早於113年10月1日即提起本件訴訟，但遲於114年3月15日始召開區分所有權人會議授權訴訟，是原告起訴時欠缺合法授權，縱能事後追認，因該次區分所有權人會議出席之區分所有權人或區分所有權比例均未達3分之2，則該次決議欠缺成立要件，原告基於不成立之決議提起本訴，不具當事人適格云云。然按所謂「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。復參諸公寓大廈管理條例第9條第2、4項規定，「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」；「住戶違反上開規定，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」；同條例第36條第1、2、11款規定：「管理委員會之職務如下：(一)區分所有權人會議決議事項之執行。(二)共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。...(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。」是本件原告就雅典新貴社區（下稱系爭社區）住戶之共用部分土地自有管理權。而所謂「管理」，通常包含保管、使用及收益。查新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為雅典新貴社區之建築基地，而屬系爭社區全體區分所有權人共有等節，為兩造均不爭執，並有土地登記第二類謄本、建物登記第三類謄本在卷可查（本院重簡卷第79、83頁），則原告本於對共用部分之管理權，提起本件訴訟並為實施訴訟之行為，主張所有人之物上請求權，請求被告移除系爭土地上植栽並將土地騰空返還予全體區分所有權人，同時主張依不當得利之法律關係，訴請被告給付該不當利得，原告固非該訴訟標的法律關係之主體，但原告對於系爭共有土地既有管理權，則其本於管理該共有土地所生之私法上爭議，即有訴訟實施權能，依前揭說明，即為適格之當事人。被告前開主張，即屬無據。

貳、實體方面

一、原告主張：原告係坐落於新北市○○區○○街000巷00○○號等之系爭社區所依法設立之管理委員會，依法管理系爭社

01 區之共有部分。被告未經全體區分所有權人同意，自111年4
02 月14日起擅自占用系爭土地、如新北市新莊地政事務所複丈
03 日期114年2月6日土地複丈成果圖（如附圖）勘測範圍A、
04 B，面積各4.66、37.83平方公尺之花圃範圍（下稱系爭A、B
05 花圃），迭經原告張貼告示、寄送存證信函請求被告回復原
06 狀未果。為此，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821
07 條、第179條、第182條第2項、公寓大廈管理條例第9條第4
08 項規定，請求被告應將坐落系爭土地上，如新北市新莊地政
09 事務所複丈日期114年2月6日土地複丈成果圖（如附圖）所
10 示系爭A、B花圃之植栽移除，並將系爭土地騰空返還予全體
11 區分所有權人；被告應給付相當租金之不當得利，即自111
12 年4月14日至113年9月13日止，以每坪400元計算，共計14萬
13 9,060元予原告，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
14 按年利率百分之5計算之利息，暨起訴狀繕本送達翌日起至
15 返還系爭土地之日止，按月給付原告4,692元。聲明：(一)被
16 告應將坐落系爭土地上，如新北市新莊地政事務所複丈日期
17 114年2月6日土地複丈成果圖（如附圖）所示系爭A、B花圃
18 之植栽移除，並將上開土地騰空返還予全體區分所有權人；
19 (二)被告應給付原告14萬9,060元，及自起訴狀繕本送達翌日
20 起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息，暨起訴狀繕
21 本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告4,692
22 元；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告則以：伊為臺北縣新莊市（現改制為新北市○○區○○
24 ○段○○○段00000○000000○00地號內所建G棟第1樓區分
25 所有權房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，伊於83年4月20
26 日與訴外人加陸建設股份有限公司（下稱加陸公司）簽訂雅
27 典新貴房屋預定買賣契約（下稱系爭買賣契約）時，伊與加
28 陸公司於系爭買賣契約第26條約定：「一樓空地所圍庭院歸
29 一樓管理使用，其餘共有之庭院、空地、道路……等歸共同
30 使用。本約關於共有產權之使用管理約定視為本大樓共有人
31 間之特別約定，共有人或其繼受人不得異議。」上開分管約

01 定為加陸公司出售雅典新貴房屋各戶時一體適用之定型化契
02 約條款，全體區分所有權人於購買雅典新貴房屋時均有簽署
03 包含上開條款之定型化契約，是被告依前開分管契約之約
04 定，就系爭A、B花圃自有管理使用之權限，此觀諸建商就系
05 爭A、B花圃係設置52公分高低差的花台，而非採成本較低之
06 平行劃線，依社會通念及建築實務，通過高低差物理區隔設
07 施，以達空間界定效果，藉此劃定專屬範圍用意明顯，又系
08 爭買賣契約第1條明文總價包括「花台及各項公共設施之分
09 擔」且明定「倘若屬於上項面積因地政法令未能登記在內
10 者，該面積亦應一併計算在買賣面積之內」，輔以第26條將
11 庭院管理使用權專屬分配予一樓住戶，是一樓住戶已支付相
12 應對價取得庭院管理使用權，該權利範圍即為花台所圍區
13 域，此外，依使用執照圖可知，該庭園區域非公眾通行至外
14 必經路線，非一樓住戶須特意轉彎始能進入庭園區域，是依
15 空間配置，亦可佐證被告有管理使用權限；況被告自85年1
16 月8日入住系爭房屋起即依約使用系爭A、B花圃，迄今已逾3
17 0年，原告明知被告就系爭A、B花圃有分管契約存在，且期
18 間原告均未主張被告為無權占有，則原告今否認前開分管契
19 約效力之行為應屬違反誠信原則，符合權力失效之構成要
20 件，從而原告仍應受該分管契約之拘束，不得請求被告返還
21 系爭A、B花圃並回復原狀或不當得利返還。答辯聲明：原告
22 之訴及其假執行之聲請均駁回，如受不利判決，願供擔保請
23 准宣告免為假執行。

24 三、原告主張其為系爭社區依法設立之管理委員會，而被告自11
25 1年4月14日起，即使用為該社區全體區分所有權人共有之系
26 爭A、B花圃，迭經原告張貼告示、寄送存證信函，請求被告
27 回復原狀未果等情，業據其提出公寓大廈管理組織報備證明
28 （本院重簡卷第15頁）、被告占用系爭A、B花圃及告示牌照
29 片（本院重簡卷第19至21、29至31、117至119頁）及存證信
30 函暨回執（本院重簡卷第23至25頁）為證，並有本院依職權
31 函請新北市新莊地政事務所測量系爭土地使用面積，經新北

01 市新莊地政事務所函覆本院之114年2月6日土地複丈成果圖
02 （本院重簡卷第121至123頁）為證，且為被告所不爭執，堪
03 信為真實。

04 四、原告復主張被告未經全體區分所有權人同意占用系爭A、B花
05 圃係侵害全體區分所有權人之所有權，被告並因此受有不當
06 得利，請求被告應返還系爭A、B花圃與全體區分所有權人並
07 回復原狀，並應給付原告14萬9,060元及利息，暨自起訴狀
08 繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告4,69
09 2元等情，為被告所否認，並以前開情詞置辯。是本件爭點
10 厥為：(一)依被告所提系爭買賣契約，與出賣人即建商加陸公
11 司所簽訂之系爭買賣契約第26條約定：「一樓空地所圍庭院
12 歸一樓管理使用，其餘共有之庭院、空地、道路……等歸共
13 同使用。本約關於共有產權之使用管理約定視為本大樓共有
14 人間之特別約定，共有人或其繼受人不得異議。」，被告占
15 有使用系爭A、B花圃部分，是否有歸被告占有使用之分管契
16 約存在？(二)原告請求被告應將坐落系爭土地之系爭A、B花
17 圃，面積各4.66、37.83平方公尺之植栽移除，並將上開土
18 地騰空返還予全體區分所有權人，有無理由？(三)原告請求被
19 告應給付原告相當於租金之不當得利本金14萬9,060元及利
20 息，並按月給付原告4,692元，有無理由？

21 五、得心證之理由：

22 (一)被告所占用系爭A、B花圃部分有無分管契約存在？

23 1.按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所
24 有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土
25 地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有
26 人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院
27 98年度台上字第863號判決要旨參照）。又當事人主張有
28 利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，亦為民事訴訟
29 法第277條前段定有明文。是以無權占有為原因，請求返
30 還所有物之訴，原告已證明其物之所有權存在之事實，被
31 告以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，

01 無舉證責任，被告應就其取得占有係有正當權源之事實證
02 明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法
03 院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。所謂占有之正
04 當權源，其情形無非基於物權或基於債權而占有，前者如
05 基於地上權、質權而占有他人之不動產、動產；後者如基
06 於買賣、租賃、使用借貸而受交付者，得對出租人、貸與
07 人主張有權占有等類是。再按，「所謂默示之意思表示，
08 係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意
09 思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念
10 可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示」、
11 「意思表示有明示及默示之分。前者係以言詞、文字或其
12 他習用方法直接表示其意思之謂，後者乃以其他方法間接
13 的使人推知其意思。而默示之意思表示與單純之沉默有
14 別。單純之沉默除經法律明定視為已有某種意思表示外，
15 不得即認係表示行為。」（最高法院29年上字第762號、8
16 0年度台上字第1470號判決要旨參照）。

- 17 2. 查被告固抗辯系爭社區興建預售屋銷售時，建商加陸公司
18 曾與其約定，系爭社區1樓空地所圍庭院由1樓承購戶管理
19 使用，此情並為各共有人所知悉並同意，全體住戶應受此
20 分管契約之約束，被告就系爭A、B花圃部分使用至今已逾
21 30年，期間系爭社區管理委員會亦未要求被告改善或回復
22 原狀，詎原告否認前開分管契約效力應屬違反誠信原則，
23 符合權力失效之情形，並提出與加陸公司所簽系爭買賣契
24 約影本為證（本院訴卷一第113至142頁），但經原告否認
25 在卷。本院審酌觀諸系爭買賣契約影本，其上固有記載：
26 「一樓空地所圍庭院歸一樓管理使用」等字句，有系爭買
27 賣契約第26條約定（下稱系爭第26條約定）可佐（本院訴
28 卷一第120頁）。惟系爭第26條約定亦紀載：「其餘之共有
29 庭院、空地、道路……等歸共同使用」等字句，足證歸1
30 樓管理使用之部分僅限於「所圍庭院」，其餘仍歸全體區
31 分所有權人共同使用，被告雖稱所謂「所圍庭院」即是系

01 爭A、B花圃部分，但綜觀被告所提系爭買賣契約全文甚或
02 其後之附件，皆無提及系爭第26條約定所稱所圍庭院範圍
03 究竟為何，難以特定其範圍。又系爭買賣契約第1條係約
04 定「銷售坪約25.84坪，總價新台幣壹佰壹拾陸萬元整
05 （包括室內、平台、露台、陽台、花台、樓梯間、電梯
06 間、屋頂突出物、地下室水箱、台電受電室、機械房及各
07 項公共設施之分擔）。登記面積依地政機關複丈面積為
08 準，倘若屬於上項面積因地政法令未能登記在內者，該面
09 積亦應一併計算在買賣面積之內，若買賣面積誤差超過百
10 分之一時，就超過之部分，雙方同意以本約每坪平均單價
11 為計算依據多退少補。」係有關房屋買賣之價金包含專有
12 部分及共有部分之加總，非謂被告對系爭A、B花圃有約定
13 專用之意。至於系爭A、B花圃周邊固設有矮水泥隔起花
14 圃，此有現場照片為憑（本院重簡字卷第117至119頁），
15 但非將系爭A、B花圃包圍、劃設專供被告使用，仍屬全體
16 社區住戶得自由通行至系爭A、B花圃旁，自難以系爭A、B
17 花圃設有矮水泥隔起花圃、系爭買賣契約第1條約定有購
18 買平台、露台、陽台、花台共有部分，甚或系爭買賣契約
19 第26條記載內容，即謂被告基於分管契約而對系爭A、B花
20 圃具有占用使用之合法權源。被告此部分抗辯，洵屬無
21 據，不足採信。

22 (二)原告依民法第767條第1項前段及中段、第821條規定，訴請
23 被告將坐落於系爭土地上系爭A、B花圃上之植栽移除，並將
24 土地返還予全體區分所有權人有無理由？

25 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
26 對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之
27 虞者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物
28 之全部為本於所有權之請求，但回復共有物之請求，僅得
29 為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條
30 分別定有明文。

31 2.查，系爭土地為雅典新貴社區之建築基地，乃系爭社區全

體區分所有權人共有，而系爭A、B花圃遭被告占用等各節，均有如前述。被告雖主張其與建商即加陸公司簽署系爭買賣契約時已與其約定專用1樓空地，有分管契約存在云云，惟該分管契約協議難認確係存在，且被告亦未能舉證證明其所佔用系爭A、B花圃範圍即係系爭第26條約定中所指稱「所圍庭院」，是被告既無正當權源占有使用系爭A、B花圃部分之土地，係屬無權占有，原告就共有部分本於管理權所衍生之訴訟實施權能之地位，依民法第767條第1項前段及中段、第821條規定，請求被告將系爭A、B花圃部分上之植栽移除，並將土地返還予全體共有人，為有理由，應予准許。

(三)原告請求被告應給付原告相當於租金之不當得利本金14萬9,060元及利息，並按月給付原告4,692元，有無理由？

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條後段定有明文，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。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建物申報總價年息百分之10為限，土地法第97條第1項明文；上開規定，於租用基地建築房屋準用之，同法第105條亦有明文。所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依法定地價；建築物價額則依該管市縣地政機關估定之價額而定。所謂法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有權人依該法規定所申報之地價；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80為其申報地價，平均地權條例第16條前段亦有明文。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額。

2. 經查，被告未經全體區分所有權人之同意，即無權占用系

爭A、B花圃等情，業如前述。被告因此無法律上之原因，而受有相當於使用土地之代價即租金之利益，並造成原告受有損害，自堪認定。次查，系爭土地遭占用範圍為社區花圃，周邊為住宅區，鄰近中原路、思源路並有捷運幸福站，附近有餐廳、公園、國小，生活機能便利等情，有現場照片及GOOGLE MAP列印資料在卷可參（本院重訴字卷一第111、95至97頁）。本院審酌系爭土地之坐落位置、繁榮程度、交通便利性、生活機能及被告以系爭土地種植經濟作物或花草等情，認原告請求相當於租金之不當得利，應以系爭土地申報價額年息4%為適當。再者，系爭土地於111年度至113年度之公告地價分別為每平方公尺3萬4,000元、3萬4,000元、3萬8,600元一情，有系爭土地公告現值及公告地價查詢附卷可稽（本院訴字卷一第73至74頁），則申報地價依序為每平方公尺2萬7,200元、2萬7,200元、3萬0,880元（即公告地價乘以80%）。而被告占用系爭土地面積為42.49平方公尺，以此計算被告占有系爭土地，自111年4月14日起至113年9月13日止應給付原告之不當得利數額為11萬6,367元（計算式如附表所示），以及原告請求被告自起訴狀繕本送達（本院重簡卷第45頁）翌日即113年10月25日起至返還前開占用土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利4,374元【計算式：42.49平方公尺（占用面積）×30,880元（113年度申報地價）×4%÷12月=4,374元，元以下4捨5入】，為有理由。逾此部分，則屬無據，應予駁回。

六、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告請求被告返還不當得利，

01 係以支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利率，揆諸前
02 開規定，應以被告受催告之時起負遲延責任，而本件起訴狀
03 繕本於113年10月24日送達被告一情，有本院送達證書在卷
04 可參(本院重簡卷第45頁)，則原告請求被告給付11萬6,367
05 元及自起訴狀繕本送達被告翌日（即113年10月25日）起至
06 清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，於法有據，應
07 予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

08 七、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821
09 條、第179條等規定，請求被告將附圖所示系爭A、B花圃之
10 植栽移除，並將上開土地騰空返還予系爭社區全體區分所有
11 權人，並給付11萬6,367元，及自113年10月25日起至清償日
12 止，按年利率百分之5計算之利息；暨自113年10月25日起至
13 返還系爭A、B花圃之日止，按月給付原告4,374元，為有理
14 由，應予准許。逾此範圍所為請求，則屬無據。

15 八、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核原
16 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額，
17 予以准許，爰判決如主文第5項至7項所示。至原告敗訴部
18 分，其假執行之聲請已失所依附，應駁回之。

19 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審
20 酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列。

21 至於被告聲請調閱本院108年度訴字第2635號卷宗內相關買
22 賣契約書以及調閱原告與建商簽定之買賣契約書正本或影
23 本，以證明建商與各該承購戶均簽訂有相同之系爭第26條約
24 定，原告應受該分管契約之約束等節（本院卷一第68頁），
25 然而，本院既已認定無從由該條約定認定被告就占用系爭
26 A、B花圃存有分管契約如前，縱然被告主張系爭社區之建商
27 與各該承購戶均簽訂有相同之系爭第26條約定等事實存在，
28 仍不影響本院心證，經核並無調閱之必要，爰不予調查，附
29 此敘明。

30 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

31 中 華 民 國 114 年 11 月 14 日

民事第七庭 法官 林翠珊

上列正本係照原本作成。

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 11 月 14 日

書記官 林俊宏

附表：

編號	111年4月14日起至111年12月31日止，按系爭土地申報地價年息4%計算相當於租金之不當得利	112年1月1日起至112年12月31日止，按系爭土地申報地價年息4%計算相當於租金之不當得利	113年1月1日起至113年9月13止，按系爭土地申報地價年息4%計算相當於租金之不當得利
1	$42.49 \times 27,200 \text{ 元} \times 4\% \times 262 \div 365 = 33,184 \text{ 元}$	$42.49 \times 27,200 \text{ 元} \times 4\% \times 1 = 46,229 \text{ 元}$	$42.49 \times 30,880 \text{ 元} \times 4\% \times 257 \div 365 = 36,954 \text{ 元}$
總計	116,367元		
計算式：占用面積×申報地價×4%×年數，元以下4捨5入			

（以下空白）