

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第934號

原告 竣躍武陵公寓大廈管理委員會

法定代理人 羅錦倫

訴訟代理人 李文傑律師

李家豪律師

複代理人 江明軒律師

被告 奕品有限公司

兼

法定代理人 吳欣庭

被告 威冠菖開發工程有限公司

兼

法定代理人 吳譽文

上列四被告

共同

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 彭郁雯律師

吳昀臻律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國115年3月12日辯論終結，判決如下：

主文

一、被告奕品有限公司應將坐落於新竹市○○段0000地號土地上，如新竹市地政事務所民國112年5月31日竹圖土字第48700號土地複丈成果圖編號A、B1、B2部分拆除，並騰空遷讓返還予竣躍武陵公寓大廈全體區分所有權人。

二、被告奕品有限公司應給付原告新臺幣32,556元，及自民國11

- 01 1年10月29日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，
02 暨自民國111年9月1日起至返還前項所示編號A、B1、B2所占
03 用部分予竣躍武陵公寓大廈全體區分所有權人之日止，按月
04 給付原告新臺幣543元。
- 05 三、被告威冠菖開發工程有限公司應將占用坐落於新竹市○○段
06 0000地號土地上之門牌號碼：新竹市○○路000號等建物
07 (即地下一、二層)，如新竹市地政事務所民國112年11月7
08 日竹圖土字第111000號土地複丈成果圖編號A部分，返還予
09 竣躍武陵公寓大廈全體區分所有權人。
- 10 四、被告威冠菖開發工程有限公司應給付原告新臺幣18萬元，及
11 自民國111年10月29日起至清償日止按週年利率百分之5計算
12 之利息，暨自民國111年9月1日起至返還第三項所示編號A部
13 分予竣躍武陵公寓大廈全體區分所有權人之日止，按月給付
14 原告新臺幣3,000元。
- 15 五、被告威冠菖開發工程有限公司應給付原告新臺幣132,000
16 元，及自民國111年10月29日起至清償日止按週年利率百分
17 之5計算之利息。
- 18 六、原告其餘之訴駁回。
- 19 七、訴訟費用由被告奕品有限公司負擔16%，被告威冠菖開發工
20 程有限公司負擔5%，餘由原告負擔。
- 21 八、本判決第一項於原告以新臺幣1,205,466元為被告奕品有限
22 公司供擔保後，得假執行；但被告奕品有限公司如以新臺幣
23 3,616,398元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 24 九、本判決第二項前段之給付部分，於原告以新臺幣10,852元為
25 被告奕品有限公司供擔保後，得假執行；但被告奕品有限公
26 司如以新臺幣32,556元為原告預供擔保，得免為假執行。本
27 判決第二項後段已到期之給付部分，於原告按月以新臺幣18
28 1元為被告奕品有限公司供擔保後，得假執行；但被告奕品
29 有限公司如按月以新臺幣543元為原告預供擔保，得免為假
30 執行。
- 31 十、本判決第三項於原告以新臺幣272,202元為被告威冠菖開發

01 工程有限公司供擔保後，得假執行；但被告威冠菖開發工程
02 有限公司如以新臺幣816,606元為原告預供擔保，得免為假
03 執行。

04 十一、本判決第四項前段之給付部分，於原告以新臺幣6萬元為
05 被告威冠菖開發工程有限公司供擔保後，得假執行；但被
06 告威冠菖開發工程有限公司如以新臺幣18萬元為原告預供
07 擔保，得免為假執行。本判決第四項後段已到期之給付部
08 分，於原告按月以新臺幣1,000元為被告威冠菖開發工程
09 有限公司供擔保後，得假執行；但被告威冠菖開發工程有
10 限公司如按月以新臺幣3,000元為原告預供擔保，得免為
11 假執行。

12 十二、本判決第五項於原告以新臺幣44,000元為被告威冠菖開發
13 工程有限公司供擔保後，得假執行；但被告威冠菖開發工
14 程有限公司如以新臺幣132,000元為原告預供擔保，得免
15 為假執行。

16 十三、原告其餘假執行之聲請駁回。

17 事實及理由

18 甲、程序方面

19 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者
20 ，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。原
21 告起訴係聲明：(一)被告奕品有限公司（下稱奕品公司）應將
22 坐落於新竹市○○段0000地號土地上，如起訴狀原證3所示
23 部分之地上物拆除（包含被告自行搭建之地上物及樓梯），
24 並騰空遷讓返還全體區分所有權人（實際位置及面積於測量
25 後補正）；(二)被告2人應連帶給付原告新臺幣（下同）1,57
26 5,300元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
27 利率5%計算之利息；暨自民國111年9月1日起至拆除、遷出
28 第1項所示之地上物，並返還第1項所示之共用部分予竣躍武
29 陵公寓大廈全體區分所有權人之日止，按月給付原告新臺幣
30 26,255元；(三)被告威冠菖開發工程有限公司（下稱威冠菖公
31 司）應將建號新竹市○○段0000地號（門牌號碼：新竹市○

01 ○路000號等建物地下室) 占用如附圖所示區域返還予全體
02 區分所有權人；(四)被告威冠菖公司及被告吳譽文2人應連帶
03 給付原告18萬元，及自111年9月1日起至返還前項聲明第三
04 項部分日止，按月給付3,000元；(五)被告威冠菖公司及被告
05 吳譽文2人應連帶給付原告912,000元，及自起訴狀繕本送達
06 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣經本院
07 囑託地政機關測量後，原告更正拆除範圍、面積及不當得利
08 請求金額如後開聲明所示（見本院卷一第385至387頁、第48
09 7至489頁），合於上開規定，應予准許。

10 二、本件原告起訴時，其法定代理人原為孫誠新，嗣於本院審理
11 中變更為羅錦倫，有竣躍武陵社區114年度區分所有權人會
12 議紀錄在卷可稽（見本院卷三第299至303頁），並據羅錦倫
13 於本件訴訟進行中具狀明承受訴訟（見本院卷三第295至296
14 頁），合於民事訴訟法第170條、第175條規定，應予准
15 許。

16 乙、實體方面

17 壹、原告主張：

18 一、被告奕品公司為門牌號碼新竹市○○路000號8樓之1（建號
19 新竹市○○段0000號）、122號8樓之2（建號新竹市○○段0
20 000號）、126號8樓之1（建號新竹市○○段0000號）、138
21 號8樓之1（建號新竹市○○段0000號）之所有權人，上開建
22 物坐落之地號為新竹市○○段0000地號土地（下稱系爭土
23 地），被告奕品公司與竣躍武陵社區（下稱系爭社區）其他
24 區分所有權人均為該社區所坐落之系爭土地共有人。惟被告
25 奕品公司未經系爭社區其他區分所有權人同意，擅自於共用
26 部分即系爭社區頂樓自行鋪設花園、搭建房屋如新竹市地政
27 事務所112年5月31日竹圖土字第48700號土地複丈成果圖所
28 示編號A、B1、B2、C、D部分所示，將社區共有共用部分占
29 為己用，爰依民法第767條、第821條及公寓大廈管理條例第
30 9條第4項規定，擇一求為命被告奕品公司拆除占用部分，並
31 返還予全體共有人。

01 二、被告奕品公司占有系爭土地並無正當權源，不法侵害系爭社
02 區全體共有人之所有權，致全體共有人受有不能使用系爭土
03 地之損害。而被告吳欣庭為被告奕品公司之負責人，以不法
04 方式占有系爭土地，核屬執行被告奕品公司業務，違反法令
05 致系爭社區全體共有人受有損害，故原告依民法第184條第1
06 項前段、第185條第1項前段、公司法第23條第2項之規定，
07 請求被告奕品公司及吳欣庭連帶賠償自106年4月30日至111
08 年5月1日止相當於租金之損害，及自111年9月1日起至返還
09 占用土地之日止，按月連帶給付相當於租金之損害。又被告
10 奕品公司所占用公寓大廈頂樓之面積為345平方公尺，而系
11 爭1008地號土地每平方公尺之申報地價為10,502元（按：即
12 公告地價80%），且系爭社區位於新竹市金竹路上，生活機
13 能良好，交通便捷，被告奕品公司及吳欣庭使用系爭土地共
14 用部分之經濟價值，每年租金應以系爭土地申報價額年息1
15 0%為適當。從而，原告請求被告奕品公司及吳欣庭應連帶給
16 付相當於租金之不當得利為181萬1,595元【計算式：10,502
17 \times 345 \times 10% \times 5=1,811,595】；另請求被告奕品公司及吳欣庭
18 二人於111年9月1日起至拆除並返還占用部分予竣躍武陵公
19 寓大廈全體區分所有權人止，按月應連帶給付相當於租金之
20 不當得利為3萬0,193元【計算式：10,502 \times 345 \times 10% \div 12=3
21 0,193，小數點後四捨五入】。

22 三、被告威冠菖公司所有車牌號碼000-0000號車輛目前停放於系
23 爭社區地下室一樓如新竹市地政事務所112年11月7日竹圖土
24 字第111000號土地複丈成果圖所示編號A部分，惟該車輛停
25 放位置屬系爭社區之共有空間，被告威冠菖公司未經同意擅
26 自於該處停放車輛，屬無權占有，原告自得依民法第767條
27 第1項前段、第821條及公寓大廈管理條例第9條第4項規定，
28 請求被告威冠菖公司返還編號A部分。而系爭社區平面車位
29 的租賃行情為每月3,000元，是原告爰以每月3,000元為計算
30 相當於租金之不當得利，並依民法第184條第1項前段、第18
31 5條第1項前段、公司法第23條第2項、民法第179條請求被告

01 威冠菘公司及其法定代理人吳譽文連帶給付自111年9月1日
02 起回推5年之相當租金之不當得利18萬元。

03 四、又系爭社區大樓竣工時僅有停車位119格，且地下車位編號
04 僅編至119，然被告威冠菘公司及其法定代理人吳譽文卻為
05 謀取不法利益，擅自於如新竹市地政事務所112年11月7日竹
06 圖土字第111000號土地複丈成果圖所示編號B部分劃設120號
07 車位，並於110年4月16日以78萬元將該車位出售予第三人廖
08 若岑，顯已侵害原告全體區分所有權人之利益，且被告威冠
09 菘公司及其法定代理人對原告全體區分所有權人，應無法律
10 上原因，保有該78萬元，是被告威冠菘公司及其法定代理人
11 自應返還該78萬元。另被告威冠菘公司於出售編號B部分前
12 係自行占有，自受有相當於租金之不當得利，原告自得請求
13 自106年8月起至110年3月止，按每月3,000元之相當於租金
14 之不當得利，13萬2,000元。為此爰依民法第184條第1項前
15 段、第185條第1項前段、公司法第23條第2項、民法第179條
16 規定請求被告威冠菘公司及吳譽文連帶返還91萬2,000元。

17 五、並聲明：

18 (一) 被告奕品公司應將坐落於新竹市○○段0000地號土地上，
19 如新竹市地政事務所112年5月31日竹圖土字第48700號土
20 地複丈成果圖所示編號A、B1、B2部分拆除、將編號C、D
21 部分移除，並騰空遷讓返還予竣躍武陵公寓大廈全體區分
22 所有權人。

23 (二) 被告奕品公司及被告吳欣庭2人應連帶給付原告181萬1,59
24 5元，及其中157萬5,300元自起訴狀繕本送達翌日起、其
25 餘自民事更正及擴張聲明暨聲請調查證據狀送達翌日起，
26 均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自111年9月
27 1日起至返還編號A、B1、B2、C、D所占用部分予竣躍武陵
28 公寓大廈全體區分所有權人之日止，按月給付原告3萬0,1
29 93元。

30 (三) 被告威冠菘公司應將占用坐落於新竹市○○段0000地號土
31 地上之門牌號碼：新竹市○○路000號等建物（即地下

01 一、二層），如新竹市地政事務所112年11月7日竹圖土字
02 第111000號土地複丈成果圖所示編號A部分，返還予竣躍
03 武陵公寓大廈全體區分所有權人。

04 （四）被告威冠菖公司及被告吳譽文2人應連帶給付原告18萬
05 元，及自111年9月1日起至返還第三項聲明部分之日止，
06 按月給付3,000元。

07 （五）被告威冠菖公司及被告吳譽文2人應連帶給付原告91萬2,0
08 00元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
09 率5%計算之利息。

10 （六）原告願供擔保，請准宣告假執行。

11 貳、被告答辯：

12 一、被告奕品公司並非編號A、B1及B2之事實上處分權人：

13 新竹市地政事務所112年5月31日竹圖土字第48700號土地複
14 丈成果圖所示編號A部分之半圓形建物早在87年10月15日大
15 樓竣工日前即已興建完成，故半圓形建物之所有權人係大樓
16 起造人竣躍建設股份有限公司，而被告奕品公司係103年11
17 月19日方買賣取得新竹市○○路000號8樓之1、122號8樓之
18 2、126號8樓之1、138號8樓之1，並未取得編號A部分半圓形
19 建物之事實上處分權，自無拆除權限，原告請求被告奕品公
20 司拆除編號A部分半圓形建物，自無理由。至於編號B1、B2
21 之鐵皮棚架，亦早於103年之前就已搭設，而被告奕品公司
22 並未取得B1、B2之事實上處分權，而無拆除之權限，原告請
23 求被告奕品公司拆除編號B1、B2，亦無理由。

24 二、被告奕品公司與全體區分所有權人就編號A、B1及B2部分已
25 成立默示分管契約：

26 系爭社區全體住戶自大樓竣工以來25年對於半圓形建物及鐵
27 皮棚架之存在及使用方法不曾異議或爭執，故區分所有權人
28 就該半圓形建物及鐵皮棚架所占頂樓平台部分，已成立默示
29 分管契約。原告起訴請求拆除，屬違約行為，應無理由。

30 三、原告請求被告奕品公司拆除編號A、B1及B2部分應已違反民
31 法第148條：

01 倘若拆除編號A之半圓形建物，工程浩大、曠日廢時，依鑑
02 定報告粗估需花費將近100萬元，若再加上拆除編號B1、B2
03 之鐵皮棚架，費用將更為可觀；而社區住戶因拆除半圓形建
04 物及鐵皮棚架所得之利益也僅有多出一部分之頂樓平台可使
05 用，且頂樓平台本非住戶日常必要使用之空間範圍，則原告
06 因行使權利可得之利益，與兩造因行使權利所受之損失相
07 比，其利益明顯小於損失。原告請求奕品公司拆除半圓形建
08 物及鐵皮棚架，顯已違反公共利益，且係以損害他人為主要
09 目的，依法應禁止原告行使權利，其請求自屬無據。

10 四、編號C、D部分於系爭社區主建物竣工時，即為草皮、水池，
11 且被告奕品公司並非編號C、D部分之事實上處分權人：
12 原告並不爭執草坪、水池早在87年即已完成，而被告奕品有
13 限公司係於103年11月19日方買受8樓建物，可見草皮、水池
14 並非被告奕品有限公司所設，而無處分之權利。此外，原告
15 係主張該部分之屋頂平台應回復原狀，然未能舉證證明其
16 「原狀」為何，倘若大樓交屋時即有草皮及水池存在，則現
17 況即為原狀，當無回復之可能，其請求被告奕品公司拆除自
18 屬無據。又編號C之草皮及編號D之水池係位於大樓頂樓之開
19 放空間，所有住戶均可從大樓樓梯間到達該處，被告奕品公
20 司並無排他專屬占有使用，區分所有權人之所有權並未受侵
21 害，原告請求被告奕品公司返還，顯無理由。

22 五、原告並未舉證證明被告奕品公司占用頂樓平台之爭議，係負
23 責人即被告吳欣庭執行公司業務之範圍，以及倘若原告因此
24 受有損害，其損害與被告吳欣庭之因果關係。則原告依公司
25 法第23條第2項規定請求被告吳欣庭與奕品公司負連帶賠償
26 責任，顯無理由。

27 六、被告奕品公司並非編號A、B1、B2、C、D部分之事實上處分
28 權人，自無侵權或不當得利之問題；退步言之，被告奕品公
29 司就編號A、B1、B2部分亦與系爭社區全體區分所有權人成
30 立默示分管契約，並非無權占有頂樓平台，編號C、D部分非
31 被告奕品公司所設，亦未排除全體區分所有權人使用，區分

01 所有權人之權利並未因奕品公司而受侵害，故原告依民法第
02 184條第1項前段請求被告奕品公司負損害賠償責任及依民法
03 第179條請求被告奕品公司返還相當於租金之不當得利，顯
04 無理由。

05 七、縱認被告奕品公司無權占有編號A、B1、B2、C、D部分而應
06 返還不當得利，然編號A半圓形建物、編號B1、B2鐵皮棚
07 架、編號C水池、編號D草皮等均位於系爭社區之頂樓平台，
08 據新竹市地政事務所測量結果，所占面積為345平方公尺，
09 然系爭社區占用基地面積為1629.33平方公尺，總樓地板面
10 積則為12125.77平方公尺，故半圓形建物、鐵皮棚架、水
11 池、草皮僅占大樓總面積之2.8%，原告卻逕以占用面積X土
12 地申報地價之10%計算不當得利，原告計算租金額之方式顯
13 有違誤。此外，頂樓平台一般用途僅有火災逃生之用，應審
14 酌該頂樓平台之使用價值作為租金數額之參考。原告並未舉
15 證證明被告占用頂樓平台所受之客觀利益，以及區分所有權
16 人因頂樓平台遭占用所受之客觀損害若干，逕以占用面積X
17 土地申報地價之10%計算，顯無理由。被告主張應以占用部
18 分占大樓總面積之比例，及申報地價之1%計算，較為允當。

19 八、系爭社區並非全體區分所有權人均有4389建號之持分，亦即
20 地下一、二樓停車位並非系爭社區全體區分所有權人共有，
21 而僅由部分人共有，則原告訴之聲明第三項請求被告將車位
22 返還予全體區分所有權人，顯無理由。再者，被告奕品公司
23 與威冠菖公司皆為4389建號之所有權人，被告奕品公司之權
24 利範圍為萬分之400，被告威冠菖公司目前之權利範圍萬分
25 之1450，加總為萬分之1850，足見被告等人應有權使用系
26 爭社區地下一、二樓將近20%之空間，是以，新竹市地政事
27 務所112年11月7日竹圖土字第111000號土地複丈成果圖所示
28 編號A、B部分係被告奕品公司及被告威冠菖公司依其所有之
29 4389建號權利範圍，本得停放汽車之空間，並無無權占有之
30 問題。且系爭社區地下室停車位現況與起造人申請使用執照
31 時之停車格線不同，原告僅以竣工平面圖主張被告無權占有

01 云云，顯屬無據。

02 九、如前所述，被告奕品公司及被告威冠菖公司皆為4389建號所
03 有權人，權利範圍參照其他車位共有人之使用情形，以及原
04 告向來收取清潔費之情形觀之，被告本有權使用編號A、B車
05 位，自無成立侵權行為或不當得利之可能。嗣後被告將B部
06 分車位賣給第三人廖若岑，亦確實有移轉4389建號及其基地
07 之部分持分予廖若岑；廖若岑買受停車位後，原告也曾向廖
08 若岑收取停車位之管理費，可見該車位係在分管契約下而存
09 在，並無無權占用問題，自無權請求被告威冠菖公司負損害
10 賠償或不當得利返還責任。

11 十、又原告既主張編號A、B部分並非使用執照上所載之合法停車
12 位，故不得停放汽車，同時卻又主張應依社區出租車位之行
13 情計算相當於租金之損害或不當得利，已有矛盾。縱認被告
14 威冠菖公司應賠償相當於租金之損害或返還相當於租金之不
15 當得利予全體區分所有權人，則被告主張租金額應以編號
16 A、B部分占大樓總面積之比例及申報地價之1%計算，而非車
17 位行情計算。另被告威冠菖公司與奕品公司為家族企業，家
18 人共同居住於系爭社區，亦共同使用停車位，故汽車停放編
19 號A、B部分之起始時間難以確認。

20 十一、再者，編號A、B車位之爭議，並非被告威冠菖公司負責人
21 吳譽文執行業務之範圍，亦與被告吳譽文無關；倘若原告
22 因此受有損害，其損害亦與被告吳譽文無因果關係，原告
23 請求被告吳譽文負連帶賠償責任，顯無理由。

24 十二、又被告出賣4389建號之持分予第三人，係私人買賣契約，
25 與原告無關，原告及其他區分所有權人均未因此受損害，
26 原告主張被告威冠菖公司應將其出售編號B部分停車位予
27 第三人所收取之價金78萬元返還予原告，於法無據。

28 十三、答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，被告願供擔保
29 請准宣告免為假執行。

30 參、兩造不爭執事項

31 一、原告為竣躍武陵社區（下稱系爭社區）之管理委員會。

01 二、被告奕品有限公司（下稱被告奕品公司）為系爭社區內門牌
02 號碼新竹市○○路000號8樓之1、122號8樓之2、126號8樓之
03 1、138號8樓之1建物之所有權人（參原證2）。

04 三、系爭社區之地下一樓、地下二樓之建號為新竹市○○段0000
05 ○0000○號（主要用途：共有部分；主建物：同段4389建
06 號），欲分管使用地下一樓、地下二樓之停車位，應先取得
07 新竹市○○段0000○號建物之所有權（參被證6、7，原證2
08 0）。

09 四、被告奕品公司及被告威冠菖開發工程有限公司（下稱被告威
10 冠菖公司）均為4389建號建物之所有權人，「目前」權利範
11 圍各為10000分之400及「10000分之1450」（卷三119頁）。

12 五、威冠菖公司於110年4月間將4389建號建物之所有權權利範圍
13 10000分之26及其基地以新台幣（下同）78萬元出賣予訴外
14 人廖若岑，並辦理所有權移轉登記完畢（參被證9、被證1
15 8）。威冠菖公司與廖若岑雙方並約定110年4月起，廖若岑
16 可使用地下二樓如竹圖土字第111000號複丈成果圖所示編號
17 B部分。

18 六、系爭社區之大樓頂樓，有新竹市地政事務所112年5月31日竹
19 圖土字第48700號土地複丈成果圖（複丈日期112年7月19
20 日）所示編號A之半圓形建物、編號B1及B2之鐵皮棚架、編
21 號C之草皮、編號D之水池：

22 （一）系爭社區之住戶可經由大樓樓梯通往編號C之草皮及編號D
23 之水池。

24 （二）A部分與奕品公司所有122號8樓之1房屋內之樓梯相連通
25 （被證14），A部分有通往頂樓平台鐵門。

26 （三）A、B1、B2部分，由被告奕品公司自106年9月1日起占有使
27 用迄今。

28 （四）A、B1、B2部分經新竹市政府認定為違章建築。

29 （五）A部分於系爭社區主建物竣工時已存在。

30 七、竹圖土字第111000號複丈成果圖所示編號A（地下一樓）、
31 B部分（地下二樓，現編號120）並非竣工時法定停車位

01 之 位置。

02 肆、本院之判斷：

03 一、原告依民法第767、821條、公寓大廈管理條例第9條第4項請
04 求被告奕品公司將新竹市地政事務所112年5月31日竹圖土字
05 第48700號土地複丈成果圖所示編號A、B1及B2部分拆除，編
06 號C、D部分移除，並騰空返還予系爭社區全體區分所有權
07 人，有無理由？

08 (一) 被告奕品公司是否為編號A、B1及B2之事實上處分權人？

09 1.按，動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人
10 取得動產所有權，民法第811條定有明文。又按所謂附屬
11 建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要
12 建築而言，諸如依附於原建築而增建之建物，缺乏構造上
13 及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），或僅
14 具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築
15 之效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附屬建物依民
16 法第811條之規定，應由原建築所有人取得增建建物之所
17 有權，原建築所有權範圍因而擴張。但於構造上及使用上
18 已具獨立性而依附於原建築之增建建物（如可獨立出入之
19 頂樓加蓋房屋），或未依附於原建築而興建之獨立建物，
20 則均非附屬建物，原建築所有權範圍並不擴張及於該等建
21 物。是以判斷其是否為獨立建物或附屬建物，除斟酌上開
22 構造上及使用上是否具獨立性外，端在該建物與原建築間
23 是否具有物理上之依附關係以為斷。

24 2.經查，編號A、B1及B2之增建物雖非被告奕品公司所興
25 建，惟被告奕品公司自承其於103年間向前手買受122號8
26 樓之1房屋時，編號A、B1及B2之增建物已搭蓋完成添附其
27 上，又編號A部分與被告奕品公司所有122號8樓之1房屋內
28 之樓梯相連通，編號A部分並設有通往頂樓平台鐵門等
29 情，復為兩造所不爭執，已如前述，足認編號A、B1及B2
30 之增建物係依附在122號8樓之1房屋之上方結構所建築，
31 主要由122號8樓之1房屋進出，且顯然是增加122號8樓之1

01 房屋之使用空間，並不具構造上及使用上之獨立性，依前
02 開說明屬於附屬建物，應由122號8樓之1房屋所有人取得
03 編號A、B1及B2之增建物之所有權，122號8樓之1房屋所有
04 權範圍即因而擴張。則縱使被告奕品公司買受122號8樓之
05 1房屋前，編號A、B1及B2之增建物即已存在，而非被告奕
06 品公司所興建，惟被告奕品公司受讓取得之122號8樓之1
07 房屋所有權範圍自包含編號A、B1及B2之增建物，被告奕
08 品公司對編號A、B1及B2之增建物自有事實上處分權，而
09 有拆除上開增建物之處分權能，被告奕品公司抗辯其非編
10 號A、B1及B2部分增建物之事實上處分權人，並無可採。

11 (二) 被告奕品公司與全體區分所有權人就編號A、B1及B2部分
12 是否成立默示分管契約？

13 1. 按共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協
14 議，依修正前民法第820條第1項規定，應由共有人全體共
15 同協議訂定之。分管協議雖不以訂立書面為要件，明示或
16 默示均無不可，然默示之意思表示，係指土地共有人之舉
17 動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純
18 之沈默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表
19 示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院109年度台
20 上字第2118號判決參照）。又公寓大廈等集合住宅之買
21 賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分由特定共
22 有人使用，除別有規定外，固可認為共有人間已合意成立
23 分管契約，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有
24 特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可
25 得而知之情形，而應受分管契約之拘束。反之，如建商與
26 各承購戶未有共用部分由特定共有人使用之約定，而逕將
27 共用部分違規加建，交由特定共有人使用時，自不得僅因
28 承購戶買受房地未有異議，即推論默示成立分管契約（最
29 高法院104年度台上字第2388號民事判決意旨、105年度台
30 上字第445號民事判決意旨參照）。

31 2. 被告奕品公司辯稱系爭社區全體住戶自大樓竣工25年來對

01 於編號A、B1及B2部分增建物之存在及使用方法不曾異議
02 或爭執，應認系爭社區區分所有權人就編號A、B1及B2部
03 分已成立默示分管契約云云。惟查，編號A、B1及B2部分
04 增建物雖存在已久，然系爭社區住戶曾就上開增建物向新
05 竹市政府提出檢舉，並經新竹市政府認定為違章建築等
06 情，為兩造所不爭執，已如前述，是原告主張系爭社區其
07 餘區分所有權人並無默示容忍被告奕品公司以編號A、B1
08 及B2部分增建物使用系爭社區頂樓平台之意思乙情，堪可
09 採信。又被告奕品公司就其上開抗辯復未能提出任何具體
10 證據以實其說，自難採信。

11 3. 基上，被告奕品公司不能舉證證明系爭社區全體區分所有
12 權人有任何積極之舉動或其他情事默示同意該大樓起造人
13 竣躍建設股份有限公司或其前手增建編號A、B1及B2部分
14 地上物而得單獨占有使用系爭社區頂樓平台，則被告奕品
15 公司辯稱其與全體區分所有權人就編號A、B1及B2部分增
16 建物已成立默示分管契約云云，難謂可取，原告主張被告
17 奕品公司以編號A、B1及B2部分增建物無權占有系爭社區
18 頂樓平台之共用部分乙節，即堪認定。

19 (三) 原告請求被告奕品公司拆除編號A、B1及B2部分是否違反
20 民法第148條？

21 1. 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
22 目的，民法第148條第1項固定有明文，然權利濫用者，須
23 兼備主觀上專以損害他人為主要目的及客觀上因權利行使
24 取得利益與他人所受損害不相當，缺一不可。是以，行使
25 權利者，主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權
26 利之行使致影響相對人之利益時，亦難認係權利濫用。又
27 依公寓大廈管理條例第8條第1項規定：「公寓大廈周圍
28 上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設
29 備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似
30 之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規
31 定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）

01 主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會
02 議決議之限制」；同條例第9條第2項、第3項規定：

03 「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法
04 為之。但另有約定者從其約定。前二項但書所約定事項，
05 不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之
06 規定」。

07 2. 依系爭社區大樓之竣工圖所示，系爭社區大樓之屋頂平面
08 為平臺，可供防火避難及消防通行使用，並無編號A、B1
09 及B2部分之增建物存在，已如前述；而一般樓頂平台均供
10 作景觀休閒、逃生避難及管線設置等使用，且為避免影響
11 整棟大樓之載重設計而危及結構安全，不得任意加蓋違建
12 物，可見系爭平臺之構造設計有其原有功能，不容任意加
13 蓋建築物，影響全棟建築物之景觀及全體住戶居住之安
14 全，堪認編號A、B1及B2部分增建物影響系爭公寓結構安
15 全，已逾越一般社會通念所能接受之屋頂平臺使用方式，
16 而變更屋頂平臺之通常用途，已違反公寓大廈管理條例第
17 8條、第9條之規定，應予禁止。是原告提起本件訴訟之
18 目的，除保護其所有權能及全體住戶使用權之完整外，亦
19 係為系爭社區大樓整體之安全性，且依本院囑託鑑定人鑑
20 定結果，拆除編號A部分之增建物亦不致影響系爭社區大
21 樓建物之整體結構安全，並有鑑定報告書附卷可參。雖依
22 鑑定人前開鑑定報告所示，被告奕品公司需耗費將近100
23 萬元始能拆除編號A部分之增建物，但比較衡量原告因權
24 利行使所能取得及防護之利益，與被告奕品公司所受之損
25 失，後者並無優於前者而需受特別保護之必要，自難認原
26 告行使權利係以損害被告奕品公司為主要目的，而有權利
27 濫用之情形，亦難謂有何違反誠信原則之可言。

28 (四) 被告奕品公司是否為編號C、D部分之事實上處分權人？

29 查依臺灣新竹地方檢察署112年度偵字第1108號不起訴處
30 分書所示，系爭社區頂樓之花園（包含編號C之草皮及編
31 號D之水池），均係在87年以後陸續搭建完成等情，業據

01 原告前主委孫誠新於上開刑事案件偵查中陳述甚明（見本
02 院卷一第429至431頁），而被告奕品公司係於103年11月1
03 9日始買受系爭社區之8樓建物（即122號8樓之1、122號8
04 樓之2、126號8樓之1、138號8樓之1），堪認編號C、D之
05 草皮及水池並非被告奕品公司所鋪設或設置，被告奕品公
06 司顯非編號C、D部分之事實上處分權人，且並不因被告奕
07 品公司於本案訴訟前曾維護該草皮及水池而有不同。況經
08 本院於112年6月27日會同兩造及地政人員前往系爭社區頂
09 樓平台勘驗結果，編號C、D部分之草皮、水池為開放空
10 間，屋頂平台可從圓形突出物（即編號A部分之增建物）
11 左側的方形突出物（樓梯間）進入，法官至現場勘驗時，
12 可自方形突出物前往屋頂平台而未自內部或外部上鎖（見
13 本院卷一第362頁），益足徵被告奕品公司就編號C、D部
14 分並無排他專屬之占有使用事實，編號C、D部分既為系爭
15 社區住戶均可自由出入之空間，自難以被告奕品公司曾就
16 該部分草皮及水池進行維護之行為，而認其對該部分地上
17 物有事實上之處分權。是原告主張被告奕品公司為編號
18 C、D部分之事實上處分權人，尚難採取。

19 （五）編號C、D部分於系爭社區主建物竣工時，是否即為草皮
20 、水池？

21 承前述，編號C、D部分均係於系爭社區主建物於87年竣
22 工後，始陸續於系爭社區主建物頂樓平台鋪設、設置為草
23 皮及水池，並非係於竣工時即已存在之地上物，業經認定
24 如前，於此茲不再贅述。

25 （六）按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人
26 對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，民
27 法第767條第1項、第821條定有明文。又住戶對共用部分
28 之使用應依其設置目的及通常使用方法為之，但另有約定
29 者從其約定；住戶違反上開規定，管理負責人或管理委員
30 會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院
31 為必要之處置，此觀公寓大廈管理條例第9條第2項、第4

01 項亦有明定。基上所述，被告奕品公司既為編號A、B1及B
02 2部分增建物之事實上處分權人，且被告奕品公司並無以
03 編號A、B1及B2部分增建物占用系爭社區頂樓平台共用部
04 分之正當權源，則原告依公寓大廈管理條例第9條第4項、
05 民法第767條第1項前段、第821條等規定，請求被告奕品
06 公司拆除如新竹市地政事務所112年5月31日竹圖土字第48
07 700號土地複丈成果圖所示編號A、B1及B2部分，並騰空返
08 還予全體區分所有權人，即屬有據，逾此範圍之請求，則
09 屬無據，不應准許。

10 二、原告主張被告奕品公司無權占有新竹市地政事務所112年5月
11 31日竹圖土字第48700號土地複丈成果圖所示編號A、B1、B
12 2、C、D部分，而請求被告奕品公司、兼法定代理人吳欣庭
13 連帶給付原告181萬1595元，及其中157萬5300元自起訴狀繕
14 本送達翌日起、其餘自民事更正及擴張聲明暨聲請調查證據
15 狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利
16 息；暨自民國111年9月1日起至返還予系爭社區全體區分所
17 有權人之日止，按月給付原告3萬0193元，有無理由？（請
18 求權基礎民法第184條前段、185、公司法第23條第2項；民
19 法第179條）

20 （一）被告吳欣庭是否有公司法第23條第2項之情形而應與被告
21 奕品公司負連帶賠償之責？

22 按公司法第23條第2項係規定，公司負責人對於公司業務
23 之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與公
24 司負連帶賠償之責。故主張公司負責人應負侵權行為或公
25 司法第23條第2項所定責任時，就公司負責人之故意或過
26 失，或違反法令執行公司業務，應負舉證責任（最高法院
27 105年度台上字第34號判決意旨參照）。查，原告雖主張
28 被告吳欣庭應依公司法第23條第2項規定與被告奕品公司
29 無權占有系爭社區頂樓平台共用部分致原告所受之損害負
30 連帶賠償責任，被告吳欣庭固為被告奕品公司之法定代理
31 人，而前述122號8樓之1房屋係登記於被告奕品公司名

01 下，原告並未具體說明並舉證被告奕品公司無權占有系爭
02 社區頂樓平台共用部分之行為屬於被告吳欣庭執行被告奕
03 品公司業務之範疇，故原告此部分主張，難認有據。

04 (二) 被告奕品公司是否應依民法第184條前段負損害賠償責
05 任？若否，則是否應依民法第179條返還相當於租金之不
06 當得利？

07 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
08 利益。又因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害
09 賠償責任。民法第179條前段、第184條第1項前段分別
10 定有明文。又無正當權源而使用他人所有之土地，即可獲
11 得相當於租金之利益，並致所有人受有不能使用收益所有
12 物之損害，並係以故意或過失之方式，侵害所有人對所有
13 物之使用、收益、處分權利，自同時符合不當得利及侵權
14 行為之構成要件。故所有人得選擇依不當得利之法則請求
15 無權占有人返還相當於租金之不當得利，或依侵權行為之
16 法則請求無權占有人給付損害金。

17 2. 查，被告奕品公司以122號8樓之1房屋無權占用系爭社區
18 頂樓平台如新竹市地政事務所112年5月31日竹圖土字第48
19 700號土地複丈成果圖所示編號A、B1、B2部分，占用面積
20 合計為62平方公尺，被告奕品公司為前開增建物之事實上
21 處分權人，負有拆除及返還該占用平台之義務，業經本院
22 認定如前，則原告據以主張被告奕品公司係無法律上之原
23 因而受有占用系爭社區頂樓平台即附圖所示編號A、B1及B
24 2部分之利益，而致系爭社區區分所有權人受有損害，堪
25 可認定。從而，原告主張被告奕品公司就編號A、B1、B2
26 部分增建物無權占有部分，受有相當於租金之利益致其受
27 有損害，而依不當得利之規定，請求被告奕品公司給付10
28 6年4月30日至111年5月1日止之不當得利損害金，及自111
29 年9月1日起至拆除編號A、B1、B2部分增建物為止，按月
30 給付相當於租金之利益，自屬有據。

31 (三) 占有、使用編號A、B1、B2、C、D部分相當於租金之損害

01 或相當於租金之不當得利之數額為何？

02 1.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
03 價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。所謂土
04 地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，土地
05 價額依法定地價；建築物價額則依該管市縣地政機關估定
06 之價額而定。又所謂法定地價，依土地法第148條規定，
07 係土地所有權人依該法規定所申報之地價。土地所有權人
08 未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地
09 價。平均地權條例第16條前段亦有明文。此外，基地租金
10 之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位
11 置，工商業繁榮之程度，占有人利用基地之經濟價值及所
12 受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院
13 68年台上字第3071號裁判意旨參照）。本院審酌占用頂樓
14 平台所影響者，係區分所有權人對該頂樓空間之使用收益
15 權能，因區分所有權人尚能使用其他各樓層，與占用全部
16 平面土地而完全排除其他人使用而獨占全部土地使用收益
17 之情形不同，又系爭社區坐落於新竹市○○段0000地號土
18 地，屬城市地方土地，位於新竹市之市區中心，且系爭社
19 區附近多透天、高樓住宅，商業活動興盛，屬住商混合
20 區，交通及生活機能便利等情（見本院卷一第362頁），
21 並參酌系爭社區為地上8層、地下2層之建物，認被告奕品
22 公司占用系爭頂樓平台所受利益，以1008地號土地當年度
23 每平方公尺申報地價年息之1%計算為公允。

24 2.次查，系爭土地於106年至111年公告地價均為13,128元，
25 而申報地價為公告地價80%即10,502元，又前開增建物占
26 用系爭土地如附圖所示A、B1、B2部分，其面積合計為62
27 平方公尺，並按系爭土地當年度每平方公尺申報地價年息
28 之1%計算，故原告所請求被告奕品公司給付106年4月30日
29 至111年5月1日期間相當於租金之不當得利，合計為32,55
30 6元（計算式：10,502元×62平方公尺×1%×5年=32,556
31 元，元以下四捨五入，以下同），及自111年9月1日起至

01 拆除前開增建物返還占用土地之日止，按月給付原告543
02 元（計算式：10,502元×62平方公尺×1%÷12月=543元），
03 即屬正當，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

04 3.又原告雖係併依不當得利及侵權行為之法律關係，對被告
05 奕品公司為同一金錢給付之聲明請求，惟按關於侵權行為
06 賠償損害之請求權，以受有實際損害為成立要件，故被害
07 人得請求賠償之金額，應視其所受之損害而定；而依不當
08 得利之法則請求返還不當得利，則以無法律上之原因而受
09 利益，致他人受有損害為其要件，其得請求返還之範圍，
10 應以不當得利受領人所受之利益為度，而非以被害人所受
11 損害若干為準，故前者以被害人所受之損害定其賠償之金
12 額，後者則以受益人所得利益為其返還之範圍，有最高法
13 院82年度台上字第1764號裁判要旨可參。本件原告既並未
14 舉證證明其因上開被告奕品公司之侵權行為所受之實際損
15 害，大於本院上開所認定被告奕品公司因不當得利所受之
16 利益。故原告本件對被告奕品公司併依侵權行為損害賠償
17 請求權所為金錢給付之請求，於逾本件本院已依不當得利
18 規定認定被告奕品公司所受利益部分，仍不應准許。

19 三、原告依民法第767、821條、公寓大廈管理條例第9條第4項請
20 求被告威冠菴公司將新竹市地政事務所112年11月7日竹圖土
21 字第111000號土地複丈成果圖所示編號A 部分（地下一樓）
22 返還予系爭社區之全體區分所有權人，有無理由？

23 （一）被告威冠菴公司就該部分是否因分管契約而有使用權？

24 1.當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
25 民事訴訟法第277條本文明定。區分所有建物之買賣，若
26 已由建商或起造人與各承購戶定明停車位之使用權者及其
27 範圍，當可解釋為係一種共有物之分管契約，具有拘束各
28 該分管契約當事人之效力。而公寓條例施行之前，倘大樓
29 之原地主、建商與各承購戶，就屬地下室作為停車場之管
30 理使用範圍，訂有分管之約定，應解為該大樓共有人已默
31 示同意成立分管契約（最高法院110年度台上字第2380號

01 判決意旨參照)。是主張基於分管契約，而對共有物特定
02 範圍有使用權者，應就該有利於己之事實盡舉證之責。

03 2.原告主張被告威冠菘公司無權占有其管理之系爭社區地下
04 一、二樓如新竹市地政事務所112年11月7日竹圖土字第11
05 1000號土地複丈成果圖編號A、B部分位置，被告威冠菘公
06 司抗辯其就編號A、B部分具有使用權，則應舉證證明其前
07 手即系爭社區大樓起造人竣躍建設股份有限公司與系爭社
08 區區分所有權人間就系爭社區地下一、二樓特定停車位之
09 使用存有分管契約，乃約定被告威冠菘公司對於編號A、B
10 部分位置有使用權。而被告威冠菘公司就其前開抗辯雖提
11 出之4389建號建物所有權狀為證；惟查，依前開兩造不爭
12 執事項三所示，可知系爭社區區分所有權人欲分管使用地
13 下一樓、地下二樓之停車位，固應先取得4389建號建物所
14 有權，然此與取得4389建號建物所有權之區分所有權人間
15 依分管契約之約定所得使用停車位之特定位置，究屬二
16 事，亦即上開建物所有權狀充其量僅能證明被告威冠菘公
17 司或有使用地下一樓、地下二樓停車位之權利，尚無從證
18 明被告威冠菘公司係依區分所有權人間分管契約之約定使
19 用編號A、B部分，被告威冠菘公司單純以其就4389建號建
20 物之權利範圍按比例推算其所得使用之停車位位數，進而
21 遽謂其就編號A、B部分係因分管契約而有使用權云云，已
22 屬無稽。況查，編號A、B部分並非系爭社區大樓地下室
23 一、二樓竣工時法定停車位之位置，既為兩造所不爭執，
24 則系爭社區區分所有權人間自不可能就編號A、B部分成立
25 分管契約，並約定分管使用之事實，應可認定，被告威冠
26 菘公司復未能提出任何具體證據以證明系爭社區地下一、
27 二樓建物使用執照於87年間竣工後已變更使用並將編號
28 A、B部分變更為法定停車位，則被告威冠菘公司擅自於該
29 處停放車輛，並稱該位置為其依分管契約所得使用之停車
30 位云云，亦與事實不符，洵難採信。另被告威冠菘公司既
31 有使用地下室停車位之情事，則其繳納停車位清潔費縱由

01 原告收取，至多僅係基於使用者付費原則所繳納之費用，
02 原告雖為系爭社區管理委員會，然究非全體區分所有權
03 人，尚無從因原告收取曾收取清潔費而認系爭社區全體區
04 分所有權人與被告威冠菘公司成立分管契約或默示分管契
05 約，是被告威冠菘公司所提該公司法定代理人與社區總幹
06 事陳文男間LINE對話紀錄及陳文男之證述等證據，並不足
07 以證明被告威冠菘公司就編號A、B部分位置，與系爭社區
08 全體區分所有權人間有分管契約存在，自無從依此為被告
09 威冠菘公司有利之認定。

10 3.綜合上開事證，被告威冠菘公司抗辯其與系爭社區全體區
11 分所有權人有分管契約存在，並同意由被告威冠菘公司占
12 有使用編號A、B部分，尚無可採。從而，原告主張被告威
13 冠菘公司占用系爭社區地下室一、二樓如新竹市地政事務
14 所112年11月7日竹圖土字第111000號土地複丈成果圖所示
15 編號A、B部分位置，為無權占有，應屬可採。

16 (二)按系爭社區地下一樓如新竹市地政事務所112年11月7日竹
17 圖土字第111000號土地複丈成果圖所示編號A部分建物為
18 共用部分，依法由原告代全體區分所有權人占有管理，被
19 告威冠菘公司所抗辯就系爭社區地下一樓編號A部分有約
20 定專有使用權，並無可採，業如前述，則被告威冠菘公司
21 將編號A部分占有作為平面停車位使用，為無權占有，原
22 告為系爭社區全體區分所有權人之利益，依民法第767條
23 第1項前段、第821條及公寓大廈管理條例第9條第4項規
24 定，請求被告將系爭社區地下一樓如新竹市地政事務所11
25 2年11月7日竹圖土字第111000號土地複丈成果圖所示編號
26 A部分返還予系爭社區全體區分所有權人，即屬有據。

27 四、原告主張被告威冠菘公司無權占有新竹市地政事務所112年1
28 1月7日竹圖土字第111000號土地複丈成果圖所示編號A部
29 分，而請求被告威冠菘公司、兼法定代理人吳譽文連帶給付
30 18萬元，及自111年9月1日起至返還之日止，按月給付原告3
31 000元，有無理由？（請求權基礎民法第184條前段、185、

01 公司法第23條第2項；民法第179條)

02 (一) 被告吳譽文是否有公司法第23條第2項之情形而應與被告
03 威冠菖公司負連帶賠償之責？

04 按公司法第23條第2項係規定，公司負責人對於公司業務
05 之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與公
06 司負連帶賠償之責。故主張公司負責人應負侵權行為或公
07 司法第23條第2項所定責任時，就公司負責人之故意或過
08 失，或違反法令執行公司業務，應負舉證責任（最高法院
09 105年度台上字第34號判決意旨參照）。查，原告雖主張
10 被告吳譽文應依公司法第23條第2項規定與被告威冠菖公
11 司無權占有竹圖土字第111000號土地複丈成果圖所示編號
12 A部分致原告所受之損害負連帶賠償責任，被告吳譽文固
13 為被告威冠菖公司之法定代理人，然原告並未能具體說明
14 並舉證證明被告威冠菖公司無權占有竹圖土字第111000號
15 土地複丈成果圖所示編號A部分作為停車位使用之行為屬
16 於被告吳譽文執行被告威冠菖公司業務之範疇，故原告此
17 部分主張，難認有據。

18 (二) 被告威冠菖公司是否應依民法第184條前段負損害賠償責
19 任？若否，則是否應依民法第179條返還相當於租金之不
20 當得利？

21 查，被告威冠菖公司無權占有新竹市地政事務所112年11
22 月7日竹圖土字第111000號土地複丈成果圖所示編號A部分
23 作為停車位使用，被告威冠菖公司負有返還該占用部分之
24 義務，業經本院認定如前，則原告據以主張被告威冠菖公
25 司係無法律上之原因而受有占用編號A部分之利益，而致
26 系爭社區區分所有權人受有損害，堪可認定。從而，原告
27 主張被告威冠菖公司就編號A部分無權占有部分，受有相
28 當於租金之利益致其受有損害，而依不當得利之規定，請
29 求被告威冠菖公司給付自111年9月1日起回推5年之不當得
30 利損害金，及自111年9月1日起至返還編號A部分之日為
31 止，按月給付相當於租金之利益，自屬有據。

01 (三) 被告威冠菘公司占有、使用新竹市地政事務所112年11月7
02 日竹圖土字第111000號土地複丈成果圖所示編號A部分，
03 每月相當於租金之損害或相當於租金之不當得利之數額為
04 何？期間為何？

05 查，新竹市地政事務所112年11月7日竹圖土字第111000號
06 土地複丈成果圖所示編號A部分位於系爭社區地下一樓，
07 參酌系爭社區住戶將該社區平面車位出租予他人，每車位
08 每月租金為3,000元，此據證人陳文男證述在卷（見本院
09 卷三第268頁），而本件被告威冠菘公司係在無分管契約
10 之情況下，無權占用編號A部分，是原告主張此部分相當
11 於租金之利益，應以前述系爭社區住戶出租停車位之行情
12 即每月3,000元計算，尚屬適當。從而，原告請求被告威
13 冠菘公司給付自111年9月1日起回溯5年計算之不當得利，
14 金額合計18萬元（計算式：3,000元×12月×5年＝180,000
15 元），及自111年9月1日起至返還編號A部分之日止，按月
16 給付3,000元予原告，為有理由，應予准許。

17 五、原告主張被告威冠菘公司無權占有新竹市地政事務所112年1
18 1月7日竹圖土字第111000號土地複丈成果圖所示編號B部
19 分，而請求被告威冠菘公司及被告吳譽文連帶給付13萬2000
20 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
21 計算之利息，有無理由？（請求權基礎民法第184條前段、1
22 85、公司法第23條第2項；民法第179條）

23 (一) 被告吳譽文是否有公司法第23條第2項之情形而應與被告
24 威冠菘公司負連帶賠償之責？

25 查，原告主張被告吳譽文應依公司法第23條第2項規定與
26 被告威冠菘公司無權占有新竹市地政事務所112年11月7日
27 竹圖土字第111000號土地複丈成果圖所示編號B部分致原
28 告所受之損害負連帶賠償責任部分，本院之判斷與前述
29 四、（一）相同，於此茲不贅述。

30 (二) 被告威冠菘公司是否應依民法第184條前段負損害賠償責
31 任？若否，則是否應依民法第179條返還相當於租金之不

01 當得利？

02 查，被告威冠菘公司無權占有新竹市地政事務所112年11
03 月7日竹圖土字第111000號土地複丈成果圖所示編號B部分
04 作為停車位使用，被告威冠菘公司負有返還該占用部分之
05 義務，業經本院認定如前【見前述三、（一）】，則原告
06 主張被告威冠菘公司係無法律上之原因而受有占用編號B
07 部分之利益，而致系爭社區區分所有權人受有損害，堪可
08 認定，則原告請求被告威冠菘公司返還本件占有使用期間
09 內相當於租金之不當得利，固屬有據。惟因被告威冠菘公
10 司已於110年4月16日將編號B部分以78萬元之價金出售予
11 訴外人廖若岑，亦即被告威冠菘公司自110年4月16日起已
12 無繼續占用編號B部分之事實存在。從而，原告主張被告
13 威冠菘公司無權占有編號B部分受有相當於租金之利益，
14 致其受有損害，而依不當得利之規定，請求被告威冠菘公
15 司給付106年8月起至110年3月止之不當得利，自屬有據。

16 （三）被告威冠菘公司占有、使用新竹市地政事務所112年11月7
17 日竹圖土字第111000號土地複丈成果圖所示編號B部分，
18 每月相當於租金之損害或相當於租金之不當得利之數額為
19 何？期間為何？

20 按關於原告主張被告威冠菘公司占有使用編號B部分相當
21 於租金之利益，應以每月3,000元計算乙節，本院之判斷
22 與前述四、（三）相同，爰不再贅述。從而，原告就被告
23 威冠菘公司無權占有編號B部分，請求被告威冠菘公司給
24 付自106年8月起至110年3月止（此部分期間核計為44個
25 月）計算之不當得利，金額合計132,000元（計算式：3,0
26 00元×44月=132,000元），為有理由，應予准許。

27 六、原告得否因「不爭執事項五、」而請求被告威冠菘公司及被
28 告吳譽文連帶給付78萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
29 償日止，按週年利率5%計算之利息，有無理由？（請求權基
30 礎民法第184條前段、185、公司法第23條第2項；民法第179
31 條）

01 經查，被告威冠菖公司取得78萬元，是基於該公司與訴外人
02 廖若岑間就4389建號建物及該建物所坐落基地所有權之買賣
03 契約關係，並非無法律上原因，亦未不法侵害原告權利，至
04 於訴外人廖若岑得否基於其因買賣所取得之4389建號建物及
05 該建物所坐落基地之所有權占有使用系爭社區地下二樓如新
06 竹市地政事務所112年11月7日竹圖土字第111000號土地複丈
07 成果圖所示編號B部分作為停車位使用？或原告得否請求訴
08 外人廖若岑將編號B部分返還予系爭社區全體區分所有權
09 人？或訴外人廖若岑得否因此向被告威冠菖公司主張瑕疵擔
10 保，均屬另一問題。是原告主張被告威冠菖公司因出售編號
11 B部分而取得買賣價金78萬元，為無法律上原因，致原告全
12 體區分所有權人權益受損，被告威冠菖公司、吳譽文應連帶
13 給付原告78萬元及遲延利息，於法無據，無由准許。

14 七、綜上所述，原告依民法第767、821條、公寓大廈管理條例第
15 9條第4項及民法第179條規定，請求如本判決主文欄第一至
16 五項所示部分，均有理由，應予准許；逾此部分之請求，則
17 無理由，應予駁回。

18 八、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
19 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額准許
20 之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應予
21 駁回。

22 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
23 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

24 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 115 年 5 月 20 日
26 民事第一庭 法官 潘韋廷

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 115 年 5 月 20 日
31 書記官 陳佩瑩

