

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第1164號

原告 進益國際實業有限公司

法定代理人 賴東輝

原告 賴劉和音

吳咏欣

共同

訴訟代理人 謝秉錡律師

被告 新竹小城公寓大廈管理委員會

法定代理人 陳義文

訴訟代理人 龍其祥律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年12月8日辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；第168條、第169條第1項及第170條至前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，而聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，民事訴訟法第170條、第173條、第175條第1項、第176條分別定有明文。查本件被告之法定代理人原為A 0 4，嗣於訴訟程序進行中先變更為溫明白，後再變更為A 0 4，並經A 0 4具狀聲明承受訴訟（詳本院卷2第33頁），核與上開規定相符，應予准許。

01 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求
02 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明及不甚礙
03 被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；不變更訴訟標的，
04 而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追
05 加，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款及第7款、
06 第256條分別定有明文。又按原告於判決確定前，得撤回訴
07 之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同
08 意；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，
09 自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆
10 錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意
11 撤回；訴經撤回者，視同未起訴，亦為民事訴訟法第262條
12 第1項、第4項、第263條第1項前段分別明定。經查，本件原
13 告起訴時原併列林瓊芬、高嘉宏、鄭珮玲、林嫦玲、鄭雅
14 齡、A 0 4、楊素霞、姚俊煌、袁怡萍、林永誠、蔡書宜、
15 陳建偉、黃姿菁、孫麗華、洪國成、楊文志、陳國立、廖淑
16 卿、許明宗、謝敏玲、莊昀軒、白乃元、林慧津、黃彥銘、
17 王俊盛、劉晏綾等26人為被告，聲明請求如附表「原告起訴
18 之聲明」欄所示（詳本院卷1第11頁）。嗣原告於本件審理
19 期間，數次變更其訴之聲明，並於民國114年5月5日具狀撤
20 回對於上開被告之起訴（詳本院卷1第163頁至第164頁、第2
21 69頁至第270頁、第311頁至第312頁、本院卷2第27頁至第28
22 頁），最終聲明如附表「原告最終訴之聲明」欄所示（詳本
23 院卷2第117頁）。核原告所為訴之撤回，係以書狀為之，蔡
24 書宜、洪國成、許明宗、謝敏玲及莊昀軒等5人未於撤回書
25 狀送達之日起10日內提出異議；其餘人等則具狀表示同意撤
26 回（詳本院卷2第33頁），是依前揭法條規定，應認原告所
27 為訴之撤回已生效力，視同未起訴，本院自毋庸就該部分之
28 訴再為審酌。至原告所為聲明之變更，係變更原聲明關於遲
29 延利息之起算日而減縮應受判決事項之聲明，請求所據基礎
30 事實同一亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，並為事實上或
31 法律上陳述之更正，於法要無不合，自應准許。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張：

03 (一)、緣原告為坐落新竹市○○段0000○號建物（門牌號碼：新竹
04 市○○○街00巷00000號地下1樓之4，下稱：系爭建物）之
05 所有權人，於110年9月16日由原告A 0 0 2、進益國際實業
06 有限公司（下稱：進益公司）因拍賣取得系爭建物之所有
07 權，嗣原告A 0 3於112年2月2日因買賣取得系爭建物之應
08 有部分1/23，原告進益公司、A 0 0 2之應有部分則分別為
09 21/23、1/23。

10 (二)、而被告為系爭建物所屬社區（下稱：系爭社區）之管理委員
11 會，其於系爭建物內部設置系爭社區之公共設施，長期占用
12 系爭建物，並將系爭建物與系爭社區之共有部分即新竹市○
13 ○段0000○號建物（以下均為同地段建物，下逕稱建號建
14 物）間之共用牆面全部拆除。原告取得系爭建物後，即於11
15 1年3月8日寄送存證信函通知被告，要求被告拆除占用系爭
16 建物之公共設施，否則將收取每月新台幣(下同)15萬元相當
17 於租金之補償金，然未獲被告置理。其後原告進益公司於11
18 1年10月1日代全體共有人與訴外人蕭柏翔簽訂系爭建物租賃
19 協議書，原訂租期111年11月1日到113年10月31日止，每月
20 租金15萬元，並議定原告進益公司須於簽訂協議書後先使系
21 爭建物能獨立使用，條件成就後雙方於111年10月31日另行
22 簽訂租約，承租人於簽約同時一次支付2年租金等情，原告
23 遂要求被告封閉系爭建物對外門板及回復系爭建物與3169號
24 建物間共用牆面，以使系爭建物能獨立有不受干擾之使用空
25 間，然被告均不予理會，除不願移除其裝設於系爭建物內之
26 監視器，亦不允許原告鎖門，更帶頭侵入原告專有部分，要
27 求系爭建物須提供住戶通行，甚於系爭建物內強加裝設供公
28 眾通行使用之照明燈具，引導住戶占用及使用系爭建物，造
29 成系爭建物無法獨立使用，直到113年1月19日原告協調將第
30 三人所有之3113建號建物與系爭建物一起強制上鎖等方式，
31 讓兩個專有建號一起暫時形成一個封閉區塊形，暫時阻擋被

告及社區住戶進入系爭建物，惟被告設置之公共設施仍占用系爭建物迄今。則原告進益公司因被告上開企圖使系爭建物無法獨立使用之故意侵權行為，造成前開原告進益公司與承租人間之協議因無法達成要求而自動失效，原告進益公司為此受有無法出租系爭建物予第三人之損害，爰依民法第184條第1項規定，請求被告賠償原告進益公司所失利益，即自111年11月1日起至113年10月31日止以每月15萬元計算之租金損失360萬元。

(三)、又因被告任意以系爭社區公共設施占用原告專有部分，另以拆除系爭建物與3169號建物間共用牆面、於系爭建物內設置巡邏點、裝設監視器及探照燈、不允許原告鎖門等方式故意將系爭建物提供系爭社區住戶通行，復拒絕將系爭社區公共設施遷出系爭建物，而無法律上之原因受有利益並致原告受有損害，爰依民法第179條規定請求被告給付不當得利。審酌原告與訴外人簽訂之租賃協議書約定每月租金及寄送予被告之存證信函所載補償條件均係每月15萬元，而系爭建物直到113年1月19日才暫時封閉，則自110年9月16日起至113年1月18日止，以被告每月所受不當得利15萬元，依各原告應有部分比例計算，原告進益公司、A 0 0 2及A 0 3各可請求之不當得利金額分別為395萬3,669元、18萬3,135元及7萬5,293元。又原告雖於113年1月19日已封閉系爭建物，但裝設於系爭建物之公共設施，被告迄未撤除，則自113年1月19日起至114年1月31日止期間，以被告每月所受不當得利15萬元，依各原告應有部分比例計算，原告進益公司、A 0 0 2及A 0 3各可請求之不當得利金額分別為170萬912元、8萬996元及8萬996元（上開不當得利金額計算式詳如附件），此參最高法院109年度台上字第1821號民事判決意旨，可知即使原告繼受公共設施占用系爭建物之事實，原告仍可對被告主張不當得利之請求。

(四)、並聲明如附表「原告最終訴之聲明」欄所示。

二、被告則以：

01 (一)、本件原告濫行起訴之目的：

02 系爭社區地下一層、二層之3169號建物，係附屬登記在區分
03 所有主建物之法定停車位、消防空間、電氣室等公共設施。
04 而系爭社區地下一層除3169號建物外，尚有登記在訴外人即
05 建商大頂美建設股份有限公司（下稱：大頂美公司）名下使
06 用執照記載為「辦公室使用」之3111、3113至3115號區分所
07 有建物，大頂美公司於取得使照後，旋即將建物外牆拆除，
08 使上開建物與系爭社區地下一層之公共設施融合為一體，將
09 之規劃成一百多個停車位出租住戶。嗣上開建物遭法院拍
10 賣，其中3115號建物由訴外人大祈有限公司拍定，並向主管
11 機關申請變更使用目的為「停車使用」，而後增設42個自用
12 停車位售予其他34個住戶獲利甚豐，原告進益公司之法定代
13 理人A O 1遂設立原告進益公司拍定「辦公使用」之系爭31
14 14建號建物，以牟取利益。因原告疏未考慮到車輛進入系爭
15 建物，必須通過3115號建物（事實上已無形式上之建物），
16 故申請將系爭建物變更使用目的為「停車使用」，需提出31
17 15號建物共有人之車輛通行同意書，因被告未協助其召開協
18 調會，且3115號建物共有人意見不一，因而原告拒繳管理費
19 並對被告管委會、委員、總幹事及住戶等濫行提起10多起民
20 事、刑事訴訟及行政申訴事件。

21 (二)、原告主張侵權行為請求權部分之答辯：

22 1、原告主張之侵權行為請求權已罹於消滅時效：

23 經查，原告進益公司、A O 0 2於110年11月19日取得系爭
24 建物所有權，當時系爭建物之隔間牆即為目前已拆除之狀
25 況，期間因被告管委會未代為協調，其等除拒繳管理費外，
26 並在歷次訴訟中屢屢指稱是被告管委會拆除系爭建物之外
27 牆，要求回復原狀，原告進益公司亦自承曾於111年3月8日
28 寄存證信函予被告管委會要求將外牆恢復原狀，顯見原告最
29 遲在111年3月8日前，即已認定系爭建物外牆是被告拆除，
30 故縱不問上開事實係何人所為，原告於113年9月20日始提起
31 本件侵權行為損害賠償之訴，早已罹於民法第197條第1項之

01 2年請求權消滅時效。

02 2、原告並未就侵權行為成立之要件盡舉證之責：

03 再者，系爭建物本為建商大頂美公司所有，83年4月間大頂
04 美公司取得使用執照後，旋即在84年初將系爭建物外牆拆
05 除，使系爭建物與系爭社區地下一層法定停車位相互連通，
06 將系爭建物規劃為增設停車位出租予社區住戶供停車使用，
07 並裝置監視器以利停車之管理，迄原告110年10月拍定系爭
08 建物時均為目前狀態，則原告所主張之侵權行為，因公寓大
09 廈管理條例係84年7月1日公告實施，被告是87年4月18日報
10 備成立，故不可能係被告所為。此外，大頂美公司將社區共
11 用管線及電氣設施等，置於地下室其專有之系爭建物內，乃
12 基於其商業利益，自不得於嗣後向他人主張拆除或賠償。又
13 原告向法院拍賣取得系爭建物所有權時，明知或可得而知系
14 爭建物之上開狀況自應概括承受，不能轉而向被告請求拆除
15 或損害賠償，應認原告並未就侵權行為成立之要件盡舉證之
16 責。

17 (三)、原告主張不當得利請求權部分之答辯：

18 1、系爭建物外牆遭拆除部分：

19 (1)原告既未就被告拆除系爭建物外牆的事實舉證，自應為原告
20 敗訴之判決。且原告於取得系爭建物所有權，向被告表示系
21 爭建物非地下室共用部分，實係其專有部分，被告即以移動
22 式鐵欄杆、紐澤西護欄將共用部分與系爭建物加以區隔，並
23 一再張貼告示要求住戶不得通行。此外，住戶為便利上下樓
24 (電)梯而穿過系爭建物，原告並不會因此受有損害，被告
25 更未受有任何利益，自不構成不當得利。

26 (2)縱使系爭建物地面上方之住戶，穿越系爭建物上下樓(電)
27 梯，亦屬該住戶與原告間之私權爭議，與被告無涉。再者，
28 住戶為通行便利而通過系爭建物，亦非受有財產上利益，且
29 於通行後利益即不復存在，依民法第182條規定，亦不負返
30 還義務。更遑論，住戶穿越系爭建物上下電梯，造成原告何
31 等之損害，其間之因果關係等之構成要件，如何該當於不當

01 得利之各構成要件，原告均未詳為闡明。

02 2、共用管線使用系爭建物部分：

03 (1)管線群、污水管等共用部分

04 原告主張系爭建物內的管線是被告所設，應先由原告負舉證
05 之責。而地下室管線群係建築藍圖之原始設計，除新竹市第
06 1期下水道工程竣工後，被告依新竹市下水道管理自治條例
07 第4條規定，施作污水管與下水道之接管外，並無其他任何
08 變更施作管線之舉。又系爭建物登記謄本僅標示建物的面
09 積，並無建物高度之記載，而建築技術規則建築設計施工編
10 第164-1條第4項規定：住宅、集合住宅等類似用途建築物，
11 其地面一層高度不得超過4.2公尺，其餘之高度均不得超過
12 3.6公尺，並未就建物高度有所規範，故建物所有權範圍，
13 僅為建物謄本所登記之平面面積內，建物高度則不與焉，此
14 與土地所有權涵蓋其上空與地下迥異。因社區管線以整個地
15 下室的上方為設計，與共用部分或專有部分無關，蓋所謂共
16 用部分，係指專有部分以外之其他部分而供共同使用者，因
17 3111號建物未規劃作停車使用，故均裝潢輕鋼架天花板，而
18 3113至3115號建物規劃作停車位使用，因而未安裝天花板，
19 系爭管線群、污水管均在系爭建物上方，該部分即屬專有部
20 分以外之共用部分，不因未裝設天花板而異。

21 (2)電箱、消防箱等共用部分

22 社區共用之電箱、消防箱等設備，雖占用系爭建物，但均為
23 原始設計，此由電箱、消防箱等管線設備，都是埋設在牆內
24 的暗管，牆面也無線路加工的痕跡，即可證明。遑論系爭建
25 物原是大頂美公司所有，被告要如何在系爭建物安裝電箱、
26 消防箱設備。

27 3、公共設施設置於系爭建物內並無不當得利：

28 (1)系爭社區建案之原始設計即將電箱等設施設於系爭建物內，
29 彼時公寓大廈管理條例尚未公布實施，系爭社區建物之買受
30 人根據買賣契約關係，有使用系爭建物電箱等公設之權利，
31 非無法律上原因受有利益。俟公寓大廈條例之公布實施，系

01 爭建物社區之電箱等設施因設在專有部分內，係屬公寓大廈
02 管理條例第3條第4款定義之「約定共用部分」。

03 (2)現行公寓大廈管理條例第23條第2項第1款規定之專有部分約
04 定共用應以規約為之，此係92年12月31日修法時所新增設，
05 依法律不溯既往原則，修正施行前所為之約定尚非無效，實
06 務上之見解，認為在本條例公布實施前，或92年修正施行
07 前，以規約以外之其他方式所形成之共用關係，對於區分所
08 有權之繼受人具有拘束力，僅就拘束受讓人之理由見解不
09 同。

10 (四)、系爭建物拍賣時肉眼即可見電箱、管線群等設施之狀況，因
11 原告擬循3115號建物模式，將系爭建物變更為停車位出售牟
12 利，自不得因變更為停車位出售牟利未能得逞，遂主張非明
13 知或可得而知不受拘束。系爭建物雖登記為辦公使用，然建
14 商於取得使用執照後，即將外牆拆除，已稱不上是建物，由
15 建物殘餘之牆面、地板、天花板等均為粗胚狀態，連基本的
16 粉光都沒有益證。是原告主張建商將系爭建物規劃使用用途
17 為辦公室並出售，自然不會將公共設施安置於建物內，否則
18 將來如何出售點交給買方不值一駁等語，資為抗辯，並聲
19 明：

20 1、原告之訴駁回。

21 2、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、本件經整理及協議簡化爭點之結果如下（詳本院卷2第260頁
23 至第261頁，部分文字依本判決之用語調整）：

24 (一)、兩造不爭執事項：

25 1、原告為系爭坐落新竹市○○段0000○號建物所有權人，於11
26 0年9月16日由原告A 0 0 2、進益公司因拍賣登記取得系爭
27 建物之所有權，嗣原告A 0 3於112年2月2日因買賣取得系
28 爭建物之所有權1/23。

29 2、系爭建物有系爭社區共用排煙管、管線群、污水管、電盤、
30 燈、進風控制器、監視器、消防箱、逃生梯等設施存在，具
31 體位置如新竹市地政事務所114年9月30日測繪土地複丈成果

圖即附圖所示。

3、原告自113年9月1日將系爭建物出租第三人使用，每月租金6萬6,000元。

4、被告對於原證8、9、15形式真實性不爭執。

(二)、本件爭點：

1、被告有無企圖使系爭建物無法獨立使用之故意侵權行為情形？被告抗辯原告此部分侵權行為損害賠償請求權已罹於時效，有無理由？

2、原告依據民法第184條第1項規定，請求被告給付原告進益公司自111年11月1日起至113年10月31日止損害賠償金額360萬元，有無理由？

3、原告依據民法第179條規定，請求被告給付原告進益公司、A002及A03自110年9月16日起至113年1月18日不當得利金額各為395萬3,669元、18萬3,135元及7萬5,293元，有無理由？

4、原告依據民法第179條規定，請求被告給付原告進益公司、A002及A03自113年1月19日起至114年1月31日不當得利金額各為170萬912元、8萬996元及8萬996元，有無理由？

四、本院之判斷：

(一)、原告依民法第184條第1項規定，請求被告給付原告進益公司自111年11月1日起至113年10月31日止之損害賠償360萬元，為無理由：

1、按「因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅，自有侵權行為時起，逾十年者亦同」、「時效完成後，債務人得拒絕給付」，民法第197條第1項、第144條第1項分別定有明文。

2、經查，原告就其此節侵權行為損害賠償之請求，起訴主張之事實略謂：被告於系爭建物內部設置系爭社區之公共設施，長期占用系爭建物，並將系爭建物與3169號建物間之共用牆面全部拆除，使系爭建物無法獨立使用，致原告進益公司受有無法出租系爭建物予第三人之租金損失360萬元，請求被

告如數賠償等情。然原告進益公司、A 0 0 2 前係於110年9月16日經本院強制執行拍賣程序取得系爭建物之所有權乙節，為兩造所不爭執，觀之系爭建物於本院拍賣公告就系爭建物使用情形已載明：「本院民國93年7月8日假扣押現場查封時，債務人不在場，據債權人表示3114建號建物為新竹小城社區大樓之地下室一樓（與3111建號建物相通），現為住戶停車場，地面有編號，且債務人將車位出租予住戶等語…3114建號為建物測量成果圖之D區，約位於社區K棟和I棟間，部分空置、部分停放為數不少之腳踏車，實際位置以實測為準…以上等情，本院不為實體認定，請投標人先行注意查證…另本件房屋有無欠繳或應補納水電、瓦斯或管理費等不明，另現占用人使用房屋之法律關係不明使用建物之法律關係不明，拍定人應自行與相關單位洽商解決」等語，有本院110年8月6日新院嶽109司執文字第43628號減價拍賣公告在卷可查（詳本院卷1第161頁），則由上開公告，可知系爭建物位在社區大樓之地下室，於拍賣程序進行之時，尚所有人不明之腳踏車占用於內，要非全然無法律糾紛發生可能之拍賣標的，衡諸一般社會常情，原告於應買前，自無對系爭建物使用現狀不為探查瞭解，即決定投標買受系爭建物。佐以原告進益公司於111年3月8日即寄送存證信函予被告，信函記載略以：「台端以線路及電箱等占用及毀損本區權人所有之新竹市○○段0000○號之建物，煩請文到2日內拆除並恢復原狀，並以電話簡訊告知已有復原，並待本區權人確認。否則本區權人將自取得上述建物所有權日起到拆除並復原返還日止，向台端收取相當於租金之補償金按月15萬元整」等語，有新竹民生路郵局存證號碼000068號存證信函暨其收件回執在卷可查（詳本院卷1第39頁至第41頁），亦可知原告進益公司彼時寄送存證信函予被告時，即就系爭建物裝設有線路及電箱等系爭社區公共設施，恐有影響其出租利益之情形有所知悉，應認原告進益公司至遲於111年3月8日已知有損害及賠償義務人。據此，原告進益公司迄至113年1

01 0月15日始對被告提起本件訴訟，有本院收文戳章在卷可稽
02 （詳本院卷1第11頁），應認其侵權行為損害賠償請求權已
03 逾前開民法第197條第1項前段規定之2年時效期間。況查，
04 坐落於系爭建物內系爭社區共用之污水管，係於101年4月24
05 日由被告與訴外人廣春工程有限公司簽訂工程合約所施作，
06 有雙方簽訂之既有汙廢水更改接入衛生下水道工程合約書在
07 卷可稽（詳本院卷2第313頁至第317頁），則原告前開主張
08 被告以系爭社區之公共設施長期占用系爭建物之侵權行為，
09 距其提起本件訴訟已歷10年餘，其侵權行為損害賠償請求權
10 亦應已罹於民法第197條第1項後段所定之10年時效期間。

11 3、從而，被告既已就本件原告主張之侵權行為損害賠償請求權
12 為時效完成之抗辯（詳本院卷1第126頁），縱或該請求權存
13 在，依前開規定，該請求權亦已因罹於時效而消滅，被告自
14 得拒絕給付，是原告依民法第184條第1項規定，請求被告賠
15 償原告進益公司360萬元之損害，即無理由。

16 (二)、原告依民法第179條規定，請求被告給付各原告如其聲明所
17 示之不當得利，亦無理由：

18 1、按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於
19 特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），而
20 非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態
21 下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意
22 第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之
23 物權絕對性）。惟特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之
24 債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當
25 事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登
26 記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，
27 自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債
28 權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權
29 化」法理所衍生之結果（最高法院97年度台上字第1729號判
30 決意旨參照）。

31 2、經查，原告進益公司、A 0 0 2 依法院強制執行拍賣程序受

讓系爭建物之前，系爭建物所有人為陳守德、楊綢鳳（下稱：陳守德等人），有本院110年8月6日新院嶽109司執文字第43628號減價拍賣公告在卷可查（詳本院卷1第161頁）。而本院於114年9月30日會同兩造及新竹市地政事務所人員至系爭建物所在處進行勘驗，可見系爭3114號建物位在被告管理系爭社區地下1樓，與3115號建物間設有鐵捲門，經原告帶領本院人員從與鐵捲門垂直處的一扇門開啟進入，該處門上方有緊急出口燈號顯示，在該扇門左側有電盤、電箱、排煙進風控制盤、電信箱，在系爭3114號建物樓板下方有橘色污水管及灰色PVC、排煙管分佈，原告指出在牆壁處設置有被告管理系爭社區之監視鏡頭，有顯示黃色、橘色燈號亮起；系爭3114號建物現場停放很多台車輛，在與鐵捲門相對，與3113號建物相鄰之處有藍色帆布設置，將系爭3114號建物阻隔成密閉的空間，系爭3114號建物內並有避難逃生梯通往1樓，系爭3114號建物樓頂板下方的管路連通3113、3111號建物所在的管路，嗣經本院囑請新竹市地政事務所人員進行測繪，就系爭建物內存有系爭社區共用之排煙管、管線群、污水管、電盤、燈、進風控制器、監視器、消防箱、逃生梯等設施（下稱：系爭設施）之具體位置測繪如附圖所示等情，有本院勘驗筆錄及地政人員測繪土地複丈成果圖在卷可查（詳本院卷2第223頁至第231頁）。衡酌系爭設施多為公用管線及公共設備，均屬一般公寓大廈所得見有設置之重要設施，如陳守德等人未同意供系爭社區共同使用，系爭社區將因無設置上開設施而無法正常運作，應認陳守德等人已知悉並同意將系爭設施設置於系爭建物內供住戶使用，而與系爭社區區分所有權人間就系爭設施占用建物部分成立使用借貸契約。

3、又原告於應買前，自無對系爭建物使用現狀不為探查瞭解情形，已如前述，而系爭社區地下一層之系爭建物為一開放空間，原告目視即可輕易知悉系爭建物設置有系爭設施之情形，復衡以系爭設施長期設置於系爭社區地下樓層之系爭建

01 物內，未經陳守德等人反對，自系爭設施之設置目的、位
02 置、外觀、時間等情以觀，嗣後取得系爭建物之原告應已知
03 悉或可得而知系爭設施占用系爭建物之狀態，則依債權物權
04 化法理，陳守德等人前與系爭社區區分所有權人間所成立之
05 使用借貸契約，自應為原告所繼受，是系爭設施有占用系爭
06 建物之正當權源，並非無權占用，即非無法律上之原因。再
07 者，本院前於另案112年度訴字第691號被告請求原告給付管
08 理費事件，業審酌系爭建物其內存在上開設施，原告需承擔
09 相關人員不時進入系爭建物修繕、維護管線設施之不利益，
10 肇致原告使用該專有部分時受有限制之情事，基於公平法理
11 予以減少原告應繳納之管理費數額，系爭建物現並由原告自
12 113年9月1日起出租第三人使用，收取每月租金6萬6,000元
13 等情，有本院112年度訴字第691號判決及原告提出系爭建物
14 現場照片、租賃合約書等件在卷可查（詳本院卷2第175頁至
15 第187頁、第123頁至第135頁、第197頁至第198頁），並據
16 本院前往系爭建物現場勘驗明確，則系爭設施縱占用系爭建
17 物迄今，亦難認有肇致原告無法使用收益系爭建物而受有損
18 害之情事，是原告請求被告應就占用部分給付不當得利，應
19 屬無據。

20 4、至原告另主張被告故意拆除系爭建物之外牆，將系爭建物提
21 供系爭社區住戶通行，致使系爭建物無法獨立使用，受有不
22 當得利云云，然就被告究受有何利益乙節，未見其為何舉證
23 與說明，其主張自與不當得利請求權成立要件未合而無由憑
24 採。

25 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項、第179條規定，請求
26 被告給付如附表「原告最終訴之聲明」欄所示之金額暨自民
27 事訴之變更聲請暨補充理由狀送達翌日起至清償日止，按週
28 年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之
29 訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
31 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此

敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中 華 民 國 114 年 12 月 26 日

民事第一庭 法 官 王佳惠

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 12 月 26 日

書記官 黃伊婕

附件：原告請求金額計算表。

附圖：新竹市地政事務所114年9月30日測繪土地複丈成果圖。

附表：

原告起訴之聲明	最終訴之聲明
(一)、侵權行為損害賠償部分，被告應連帶給付原告3,600,000元，分別給付原告進益公司3,306,755元、給付原告A 0 0 2 156,521元及給付原告A 0 3 136,724元，自111年1月1日起至清償日止，按年息百分之5計算利息。	(一)、被告應給付原告進益公司3,600,000元，及自民事訴之變更聲請暨補充理由狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
(二)、不當得利部分，每位被告皆應給付原告4,212,097元，如其中一被告已為給付，其他被告於其給付之範圍內免給付義務。且分別給付原告進益公司3,953,669元、給付原告A 0 0 2 183,135元及給付原告A 0 3 75,293元，及自民事訴之變更聲請暨補充理由狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。	(二)、被告應分別給付原告進益公司3,953,669元、給付原告A 0 0 2 183,135元及給付原告A 0 3 75,293元，及自民事訴之變更聲請暨補充理由狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
(三)、被告應分別給付原告進益公司1,700,912元、給付	(三)、被告應分別給付原告進益公司1,700,912元、給付

0 2 183,135 元及給付原告 A 0 3 75,293 元，自110 年9 月16 日起至清償日止，按年息百分之5%計算利息。 (三)、原告願供擔保請准宣告假執行。	原告 A 0 0 2 80,996 元及給付原告 A 0 3 80,996 元，及自民事訴之變更聲請暨補充理由狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。 (四)、第一項及第二項聲明重疊部分，從高請求。 (五)、第一項及第三項聲明重疊部分，從高請求。 (六)、願供擔保請准宣告假執行。
--	--