

臺灣士林地方法院民事判決

110年度重訴字第145號

原告 大興商業大樓管理委員會

法定代理人 陳昇華

訴訟代理人 楊灶律師

被告 利旗建設股份有限公司

法定代理人 黃雅真

訴訟代理人 陳文正律師

複代理人 鍾璨鴻律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年4月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上如附圖所示編號1、2、4、5部分之地上物拆除，將上開部分土地返還全體共有人。

被告應給付原告新臺幣貳佰貳拾肆萬捌仟壹佰陸拾參元，及自民國一百零九年七月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百零九年七月十六日起至返還第一項所示部分土地之日止，按月給付原告新臺幣肆萬壹仟貳佰陸拾參元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣陸佰肆拾貳萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣壹仟玖佰貳拾陸萬壹仟捌佰玖拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項，於原告以新臺幣柒拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣貳佰貳拾肆萬捌仟壹佰陸拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項所命各期已到期部分，於原告以每期新臺幣壹萬參仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告以每期新臺幣肆萬壹仟貳佰陸拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 一、原告之法定代理人原為李汝易（原名李如易），於民國110
05 年9月3日變更為陳昇華，有臺北市政府都市發展局函在卷可
06 稽（見本院卷一第328頁），其具狀聲明承受訴訟（見本院
07 卷一第326頁），核無不合，應予准許。

08 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮應
09 受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項
10 第3款定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上
11 或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，同法第256條亦
12 定有明文。原告起訴時訴之聲明原係：(一)被告應將如本院士
13 調字卷第8頁附圖所示橘線部分之地上物拆除，將該部分土
14 地返還大興商業大樓（下稱系爭大樓）全體區分所有權人。
15 (二)被告應給付原告新臺幣（下同）2,387,100元，及自起訴
16 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
17 利息。(三)被告應自109年7月16日起至返還上開部分土地之日
18 止，按月給付原告43,800元（見本院士調字卷第3至4頁），
19 嗣改為：(一)被告應將如附圖所示編號1、2、4、5部分之地上
20 物拆除，將該部分土地返還全體共有人。(二)被告應給付原
21 告2,341,880元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
22 按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告應自109年7月16日
23 起至返還上開部分土地之日止，按月給付原告42,983元（見
24 本院卷一第358頁），就請求拆除地上物及返還所占土地部
25 分所為之更正，係依據測量後結果，為特定請求標的而更正
26 其聲明，係更正事實上之陳述，並非訴之變更或追加；就將
27 所占土地返還系爭大樓全體區分所有權人改為返還全體土地
28 共有人，為更正事實上之陳述，並非訴之變更或追加；就請
29 求給付不當得利金額減少部分，係減縮應受判決事項之聲
30 明，依上開規定，應予准許。

31 貳、實體方面：

01 一、原告主張：坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地
02 （下稱系爭土地）為原告管理之系爭大樓區分所有權人共有
03 土地，同小段2490建號建物即房屋門牌號碼臺北市○○區○○
04 ○○○路0段00○○號1樓房屋（下稱系爭房屋）為被告於92年5
05 月14日以買賣為原因登記取得所有權，系爭房屋增建部分占
06 有系爭土地如附圖所示編號1、2、4、5部分面積合計32.34
07 平方公尺，並無合法權源，為無權占有，且系爭大樓已於10
08 8年5月24日召開區分所有權人會議決議要求被告拆除上開地
09 上物，被告竟置之不理，爰依民法第767條第1項前段、821
10 條規定，請求被告拆除上開地上物，將上開部分土地返還全
11 體共有人。又被告無權占有上開部分土地，無法律上之原因
12 而受有相當於租金之利益，致原告受有損害，爰依民法第17
13 9條前段規定，請求被告返還自105年1月1日起至109年7月15
14 日止，按每月每坪4,395元計算，相當於租金之不當得利合
15 計2,341,880元，及自109年7月16日起至返還上開部分土地
16 之日止，按月給付相當於租金之不當得利42,983元予原告等
17 語。並聲明：(一)被告應將如附圖所示編號1、2、4、5部分之
18 地上物拆除，將該部分土地返還全體共有人。(二)被告應給
19 付原告2,341,880元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
20 止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告應自109年7月1
21 6日起至返還上開部分土地之日止，按月給付原告42,983
22 元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告則以：原告為系爭大樓之管理委員會，並非系爭土地之
24 所有權人，就被告占有如附圖所示編號1、2、4、5部分土地
25 之不當得利，並非實體法上權利義務之歸屬主體，且系爭大
26 樓於108年5月24日召開區分所有權人會議僅決議授權原告訴
27 請被告返還土地，並未授權原告訴請被告返還不當得利，原
28 告訴請被告返還不當得利部分，不具當事人適格；又如附圖
29 所示編號4、5部分土地，原告曾同意訴外人黃明華使用，黃
30 明華已將上開使用權轉讓予被告，原告請求被告拆除如附圖
31 所示編號4、5部分之地上物，為無理由；如附圖所示編號

01 1、2部分之地上物，與系爭大樓外牆永久結合，若拆除極可
02 能造成建物主體之毀損，已依民法第811條規定附合成為系
03 爭大樓建物之一部，屬全體區分所有權人共有之共用部分，
04 非屬被告所有，被告並無拆除權能；縱原告得向被告請求不
05 當得利，原告提出臺北市建築師公會所作鑑定報告（下稱系
06 爭鑑定報告），參考自101年1月至109年3月附近26筆店鋪租
07 金，並未考量不同時點之經濟環境，逕加總相除，有理由不
08 備之嫌，又系爭鑑定報告就如附圖所示編號1、2、4、5部分
09 土地形狀狹長難以利用，地處巷弄之間，因華陰商圈沒落，
10 人潮稀疏等因素，均未斟酌，且系爭鑑定報告以此地點有商
11 圈優勢，以附近平均店鋪租金加成1.3倍計算，重複計算商
12 圈優勢，又如附圖所示編號4、5部分地上物，近2、3年來並
13 未出租，僅堆放雜物，非供營業使用，相當於租金之不當得
14 利應按土地申報地價百分之3計算等語，資為抗辯。並聲
15 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判
16 決，請准供擔保免為假執行。

17 三、本院得心證之理由：

18 (一)按所謂「當事人適格」，係指具體訴訟可為當事人之資格，
19 得受本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行
20 為權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人
21 與特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主
22 體通常為適格之當事人。雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟
23 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
24 人。又在給付之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，
25 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
26 1780號判決意旨參照）。原告雖非系爭土地之所有權人，然
27 系爭土地係系爭大樓之基地，為系爭大樓區分所有權人共
28 有，應由原告管理，有土地登記謄本（見本院卷一第110至1
29 28頁）、區分所有權人名冊（見本院卷一第152至158頁）在
30 卷可稽，且被告對於此並不爭執（見本院卷一第102頁、卷
31 二第37頁），且系爭大樓已於108年5月24日召開區分所有權

01 人會議決議要求被告拆除該地上物，有該區分所有權人會議
02 決議在卷可稽（見本院士調字卷第39頁），原告就系爭土地
03 既有管理權，則其本於管理系爭土地所生之私法上爭議，無
04 論為保管、使用或收益，均有訴訟實施權，其請求被告拆除
05 地上物返還所占土地，並請求被告返還不當得利，依上開說
06 明，為適格之當事人，被告抗辯原告就請求被告返還不當得
07 利部分當事人不適格云云，並不可採。

08 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
09 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
10 求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，
11 民法第767條第1項前段、第821條分別定有明文。又各共有
12 人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權，然
13 共有人對共有物之全部或任何一部並無自由使用收益之權
14 利，共有人對共有物之特定部分使用收益，須徵得他共有人
15 全體之同意，如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之
16 全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利（最高
17 法院109年度台上字第1777號判決意旨參照）。經查：

18 1.系爭土地係系爭大樓之基地，為系爭大樓區分所有權人共
19 有，應由原告管理，已如前述。又被告係於92年5月14日以
20 買賣為原因登記取得系爭土地所有權應有部分10000分之40
21 3，亦為系爭土地之共有人，有土地登記謄本在卷可稽（見
22 本院卷一第120頁）；且被告係於同日以買賣為原因登記取
23 得系爭房屋所有權，亦為系爭大樓之區分所有權人，有建物
24 登記謄本在卷可稽（見本院卷一第172頁），堪以認定。

25 2.經本院勘驗並囑託臺北市建成地政事務所測量結果，被告所
26 有系爭房屋增建部分占有原告管理系爭土地如附圖所示編號
27 1、2、4、5部分面積合計32.34平方公尺，有本院勘驗筆錄
28 （見本院一卷第208至209頁）、複丈成果圖（見本院一卷第
29 218頁）在卷可稽，亦堪以認定。雖被告亦為系爭土地之共
30 有人，依上開說明，其占有上開部分土地，未徵得他共有人
31 全體之同意，仍屬無權占有，原告請求被告拆除上開地上

01 物，將上開部分土地返還全體共有人，應屬有據。

02 3.被告抗辯如附圖所示編號4、5部分土地，原告曾同意黃明華
03 使用，黃明華已將上開使用權轉讓予被告云云，並提出原告
04 97年6月25日會議紀錄（見本院卷一第366至368頁）、使用
05 權移轉書（見本院卷一第370頁）為證。惟原告97年6月25日
06 會議紀錄記載「說明：(二)大樓後面二個法定停車位，只出租
07 一個，短收回饋金\$10,000元。(三月份會議，同意由黃明華
08 先生與其室內產權合併共同以店面出租，但若有人承租再回
09 饋\$10,000元，否則不繳回饋金)…決議：經熱烈討論後，一
10 樓花圃(肯德基設桌椅位置)及大樓後面二個法定停車位(目
11 前開飾品店位置)，才有回饋金問題，為避免以後紛爭不
12 斷，影響住戶感情，決議彙整以下三建議案，將在七月份管
13 理委員會會議中討論，並做成決議案，以後將不再提出討
14 論。A、先需釐清本大樓之公設比例到底佔多少坪數。B、釐
15 清本大樓之公設比例後，再來討論黃明華先生要回饋多少金
16 額。C、由大樓管理委員會行文給台北市政府建管處，並提
17 供本大樓管委會96年5月31日由建成地政事務所製作『大公
18 及小公產權登記謄本及測量成果圖』，咨詢一樓花圃及法定
19 停車位能否做營業使用。並依建管處回覆文做處理；若可做
20 營業使用，再來討論A、B項問題，若不可變更做營業使用，
21 則為避免違反建築法規而受處罰，則應將違章部份拆除，並
22 回復至本大樓原始設計形狀」等語，堪認此次管委會會議並
23 未就被告所辯系爭大樓後面2個法定停車位即如附圖所示編
24 號4、5部分土地同意由黃明華作為店面營業使用作成決議，
25 且係決議將再行討論作成決議，若經建管處回覆不可變更作
26 營業使用，為避免違反建築法規而受處罰，應將違章部份拆
27 除，並回復至本大樓原始設計形狀，被告執此抗辯其受讓黃
28 明華就如附圖所示編號4、5部分土地之使用權並非無權占有
29 上開部分土地云云，並不可採。

30 4.被告抗辯如附圖所示編號1、2部分之地上物，與系爭大樓外
31 牆永久結合，若拆除極可能造成建物主體之毀損，已依民法

第811條規定附合成為系爭大樓建物之一部，屬全體區分所有權人共有之共用部分，非屬被告所有，被告並無拆除權能云云。惟如附圖所示編號1、2部分地上物為系爭房屋增建部分，有現場照片在卷可稽（見本院士調字卷第31至36頁、本院卷一第352），且為被告占有使用中，此為被告自認之事實（見本院卷一第360頁），堪認如附圖所示編號1、2部分地上物即系爭房屋增建部分，應與系爭房屋同屬被告所有，被告抗辯係屬系爭大樓全體區分所有權人共有云云，亦不可採。

(三)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。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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號判決意旨參照）。次按民法第818條所定各共有人按其應有部分，對於共有物之全部有使用收益之權，係指各共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限度內，可按其應有部分行使用益權而言。故共有人如逾越其應有部分之範圍使用收益時，即係超越其權利範圍而為使用收益，其所受超過利益，要難謂非不當得利（最高法院109年度台上字第21號判決意旨參照）。再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；此一規定，依同法第105條，於租用基地建築房屋準用之。惟城市地方供營業用之土地，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般土地可比，所約定之租金，自不受土地法第97條規定之限制（最高法院100年度台上字第483號裁定意旨參照）。被告雖為系爭土地之共有人，然未經其他共有人全體之同意，以其所有系爭房屋增建部分占有原告管理系爭土地如附圖所示編號1、2、4、5部分面積合計32.34平方公尺，並無合法權源，為無權占

有，因此獲有相當於租金之利益，並致原告受有損害，原告請求被告給付相當於租金之不當得利，應屬有據。如附圖所示編號1、2、4、5部分之地上物係作為店鋪使用，有現場照片在卷可稽（見本院士調字卷第31至36頁、本院卷一第352），依上揭說明，相當於租金之不當得利，不受土地法第97條規定之限制。依臺北市建築師公會所作系爭鑑定報告，使用內政部不動產交易實價查詢系統，以臺北市大同區重慶北路1段及重慶北路1段26巷交叉路口為中心，搜尋半徑2公里，自101年1月至109年3月，獲得26筆店鋪租金平均單價為每坪3,381元，且上開地上物位於華陰商圈，有商圈優勢，應加成乘1.3倍計算為每坪4,395元，有系爭鑑定報告在卷可稽（附於本院卷後）。本院審酌被告占有上開部分土地之位置、工商繁榮程度、所獲經濟價值及所受利益等情狀，認被告所獲相當於租金之不當利益以每月每坪4,395元為適當，被告抗辯應按土地申報地價百分之3計算云云，並非可採。依此計算，原告請求被告給付自105年1月1日起至109年7月15日止相當於租金之不當得利應為2,248,163元【計算式：32.34平方公尺 $\times$ 0.3025 $\times$ 4,395元 $\times$ （54月+15/31） $\times$ （1—被告應有部分403/10000）=2,248,163元，元以下四捨五入，下同】，原告請求被告自109年7月16日起至返還上開部分土地之日止按月給付相當於租金之不當得利應為41,263元【計算式：32.34平方公尺 $\times$ 0.3025 $\times$ 4,395元 $\times$ （1—被告應有部分403/10000）=41,263元】，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、821條規定，請求被告將系爭土地上如附圖所示編號1、2、4、5部分之地上物拆除，將上開部分土地返還全體共有人；依民法第179條前段規定，請求被告給付2,248,163元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年7月30日（見本院士調字卷第48頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；依民法第179條前段規定，請求被告自109年7月16日起至返還上開部分土地之日

01 止，按月給付原告41,263元，均有理由，應予准許。逾上開
02 部分之請求，則無理由，應予駁回。又上開應予准許部分，
03 兩造分別陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告及免為假執行，
04 經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併予准許。至上
05 開不應准許部分，原告之假執行聲請即失所附依，應併予駁
06 回。

07 五、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認為均
08 不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘
09 明。

10 六、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
11 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

12 中 華 民 國 111 年 4 月 25 日
13 民事第三庭 法 官 陳世源

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
17 命補正逕行駁回上訴。

18 中 華 民 國 111 年 4 月 26 日
19 書記官 吳婉萱