

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第172號

原告 郭政禎

訴訟代理人 薛進坤律師

複代理人 方景平

被告 圓山大廈管理委員會

法定代理人 吳順同

訴訟代理人 趙建和律師

趙連泰律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國113年12月11日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 1 被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地上同
地段01120建號建物（門牌號碼臺北市○○區○○街00號）1
樓平台上如附圖編號C-1a、C-1b所示部分面積1.44平方公尺
之停車位標線塗銷，並將該部分1樓平台騰空返還原告。
- 2 被告應給付原告新臺幣壹萬零叁拾肆元，及自民國一一〇年
十二月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
息。
- 3 被告應自民國一一一年一月一日起至塗銷本判決第一項所示
停車位標線之日止，按年於每年一月三十一日前給付原告新
臺幣伍仟貳佰壹拾元。
- 4 原告其餘之訴駁回。
- 5 訴訟費用由被告負擔百分之三，餘由原告負擔。
- 6 本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣叁拾萬叁仟貳佰柒
拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 7 本判決第二項得假執行。但被告以新臺幣壹萬零叁拾肆元為
原告預供擔保，得免為假執行。
- 8 本判決第三項到期部分得假執行。但被告以每期新臺幣伍仟

01 貳佰壹拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 9 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序方面

05 一、當事人能力

06 (一)按依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員會係由區
07 分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在
08 執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，
09 於完成法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體法上完全之
10 權利能力。然現今社會生活中，以管委會之名義為交易者比
11 比皆是。於民事訴訟法已有第40條第3項規定，非法人之團
12 體，設有代表人或管理人者，有當事人能力之外，公寓大廈
13 管理條例更於第38條第1項明文規定，管理委員會有當事人
14 能力，明文承認管委會具有成為訴訟上當事人之資格，得以
15 其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴
16 訟實施權；並於同條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第
17 1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條
18 第3款但書，規定其於實體法上亦具享受特定權利、負擔特
19 定義務之資格，賦與管委會就此類紛爭有其固有之訴訟實施
20 權。故管委會基於規約約定或區分所有權人會議決議所為職
21 務之執行致他人於損害，而應由區分所有權人負賠償責任
22 時，其本身雖非行為責任之權利義務歸屬主體，仍應認被害
23 人得基於程序選擇權，而依同條例第38條第1項之規定及訴
24 訟擔當法理，選擇以管委會而非以區分所有權人為被告起訴
25 請求，俾迅速而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞
26 力、時間、費用及有限司法資源之不必要耗費（最高法院98
27 年度台上字第790號判決意旨參照）。又公寓大廈管委會之
28 性質，乃於多數人集合體之情形下，為順利執行公寓大廈之
29 管理維護事務而設置，此觀前揭公寓大廈管理條例第3條第9
30 款對於管委會之定義甚明。公寓大廈管理條例之制定，係賦
31 與管理委員會之地位法律明文化之保障，並非否定公寓大廈

01 管理條例制定前已依區分所有權人會議決議成立之管理委員
02 會之地位，亦不因未依公寓大廈管理條例向主管機關報備而
03 喪失其合法性。

04 (二)次按公寓大廈管理條例第28條第1項、第29條第1項固分別規
05 定起造人、公寓大廈應成立管委會或推選管理負責人，並向
06 主管機關報備；第55條第1項亦規定，同條例施行前已取得
07 建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應召開第1次區分所
08 有權人會議，成立管委會或推選管理負責人，並向主管機關
09 報備。然公寓大廈管委會之成立，係屬於私權行為，其依公
10 寓大廈管理條例及公寓大廈管理條例施行細則規定程序申請
11 報備（報請備查），係為使主管機關知悉，俾便於必要時得
12 採行其他監督方法之行政管理措施，核與管委會是否合法成
13 立無涉（最高行政法院103年9月份第1次庭長法官聯席會議
14 決議意旨參照）。亦即，上開向主管機關所為報備，為備查
15 之性質，不以之為管委會合法成立之要件，並未對管委會成
16 立之效力產生影響，更非據此認定管委會是否具當事人能
17 力。申言之，公寓大廈管理條例制定施行前，公寓大廈所成
18 立之管委會既非不得依民事訴訟法第40條第3項規定之要
19 件，而認定其有無當事人能力，則公寓大廈管理條例施行
20 後，管委會如係依公寓大廈管理條例所定程序成立，即無須
21 判斷其是否屬民事訴訟法第40條第3項所定非法人團體，逕
22 依前揭公寓大廈管理條例第38條第1項取得當事人能力，惟
23 倘管委會非依同條例之規定成立或未向主管機關報備，不得
24 遽認其無當事人能力，仍應調查審認其是否具備民事訴訟法
25 第40條第3項所定非法人團體之要件，而有當事人能力。又
26 按民事訴訟法第40條第3項所謂非法人之團體設有代表人或
27 管理人者，必須有一定之名稱及事務所或營業所，並有一定
28 之目的及獨立之財產者，始足以當之（最高法院64年台上字
29 第2461號判決先例意旨參照）。

30 (三)經查，被告並未依公寓大廈管理條例之規定，向主管機關申
31 請管理組織報備，為兩造所不爭執（本院卷二第167頁），

01 並有臺北市建築管理工程處111年3月30日北市都建寓字第11
02 16124318號函存卷可考（本院卷一第34頁），足見被告非屬
03 依公寓大廈管理條例所定程序成立並經報備之管委會，依上
04 說明，尚無從逕依同條例第38條第1項之規定而認有當事人
05 能力。惟被告所屬公寓大廈即圓山大廈，於民國65年2月12
06 日取得建造執照，其建築完成日期為67年10月28日，並於同
07 日領得使用執照等節，有建物登記第一類謄本在卷可查（士
08 司調卷第56、60頁），且經本院調取67使字第1843號建築物
09 使用執照卷宗核閱無誤，堪認圓山大廈係於公寓大廈管理條
10 例制定施行前即已取得建造執照，且完工領得使用執照之公
11 寓大廈。又被告至遲於90年間起即已成立，以圓山大廈住戶
12 為構成員，組成「圓山大廈管理委員會」之組織，並以此名
13 義從事對內管理維護工作及對外交易等活動，且由住戶每年
14 輪流擔任主任委員，向住戶收取管理費、停車費、清潔維護
15 費等費用，此據被告自陳在卷（本院卷一第61至62、241至2
16 42、305頁、卷二第79、126、166頁），復有兩造提出之郵
17 局存證信函、管理費收據影本、陳報狀、車位抽籤公告、圓
18 山大廈經費收支明細表、公告、圓山大廈111/112年管理基
19 金交接明細、公告（111年度第1次住戶會議）、圓山大廈11
20 0年度收支表、管理基金交接明細、圓山大廈112/113年管理
21 基金及其他項目交接明細、會議紀錄等件可資佐證（士司調
22 卷第38頁，本院卷一第24、36、72至86、90、98至100、23
23 0、252、336至337、342至343頁、卷二第20、96至100
24 頁）；被告尚於107年8月21日，與訴外人吳東南就停車位紛
25 爭成立調解在案，亦有臺北市○○區○○○○○○000○○○
26 ○○○000號調解書存卷可參（本院卷一第132至133頁）。是
27 以，被告係由圓山大廈住戶組成，其意思決定由構成員決議
28 定之，並有一定之名稱，已成立獨立之組織，且其存續不因
29 構成員變更而受影響，即具有內部組織性及對內的獨立性；
30 又被告設有代表人即主任委員，並向住戶收取管理費等費用
31 而有獨立管理之財產，更透過代表人以被告之名義從事上述

01 各項活動，包括與訴外人吳東南成立調解，顯亦具財產的獨
02 立性及對外的獨立性。是被告確已具備民事訴訟法第40條第
03 3項所定非法人團體之要件，揆諸前揭說明，應認被告為民
04 事訴訟上之非法人團體而有當事人能力，不因其未依公寓大
05 廈管理條例所定程序成立，或未向主管機關報備而生影響。
06 故被告主張其未依公寓大廈管理條例合法成立，本無當事人
07 能力，又不符民事訴訟法第40條第3項所定要件，原告以其
08 為被告提起本件訴訟自不合法等語，洵非可採。

09 (四)至被告雖迭以其非依公寓大廈管理條例所規定之法定程序成
10 立，並無當事人能力，原告提起本件訴訟顯不合法，且不得
11 補正，應逕以裁定駁回其訴；被告並未以其名義開設獨立金
12 融帳戶，而係將住戶繳交之公共基金存放於每屆主任委員個
13 人金融帳戶內，自無獨立之財產等語為辯。惟查，被告雖非
14 屬依公寓大廈管理條例所定程序成立並報備之管委會，無從
15 逕依同條例第38條第1項取得當事人能力，然不得憑此遽認
16 被告未合法成立或無當事人能力，仍應調查審認其是否符合
17 民事訴訟法關於非法人團體之要件，業如前述，是被告上開
18 辯稱其本無當事人能力云云，不無誤會。又觀諸前述收據影
19 本、公告、經費收支明細表、交接明細、會議紀錄等件可
20 知，被告確係由圓山大廈住戶所組成，定期召開會議以決定
21 圓山大廈共同事務，並每年選出主任委員（由部分住戶輪流
22 擔任），對外代表被告，且向包含原告在內之區分所有權人
23 收取管理費、停車費等費用，復有獨立印章而以被告之名義
24 發布公告，乃至對外支付廠商工程款項或與第三人成立調解
25 等，顯已具備一定之組織、名稱及目的，且繼續存在，並非
26 單純委請被告或主任委員為住戶代收代付之性質，縱其管委
27 會構成員未包含全體住戶，或其主任委員係由住戶每年輪流
28 擔任，亦難以此遽認被告非合法成立或不具非法人團體之要
29 件。另稽諸被告收支明細表、歷屆主任委員交接明細及其內
30 容，可徵被告向住戶收取之公共基金係由被告自行管理、運
31 用，且歷屆主任委員均須就公共基金收支情形製作明細，於

01 交接時尚須將公共基金進行結算，始將該公共基金款項移交
02 存入次屆主任委員金融帳戶內，則綜合上情，足認該公共基
03 金在性質上已非一時由主任委員為住戶代收保管，而屬於被
04 告固有之財產，縱令其在管理層面上未以被告之名義開設專
05 用之金融帳戶儲存，亦難謂被告並無獨立之財產，而不符民
06 事訴訟法第40條第3項之要件。綜上，被告仍屬民事訴訟法
07 第40條第3項所定之非法人之團體，而具有當事人能力，應
08 堪認定。被告此部分之主張，尚有未合，並非可採。

09 二、本件被告法定代理人原為吳順同，已於訴訟繫屬後迭經變更
10 為林文雄、馬趾麟、吳金葉，嗣變更為吳順同，並經吳順同
11 具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、圓山大廈113/
12 114年管理基金及其他項目交接明細在卷可稽（本院卷二第
13 74至176頁），於法並無不合，應予准許。

14 三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同
15 意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案
16 之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條
17 第1項第1款、第2項分別定有明文。次按不變更訴訟標的，
18 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
19 加，民事訴訟法第256條亦定有明文。本件原告起訴時原請
20 求：(一)被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段000○○000○
21 000地號土地（下合稱本件土地，分別則各稱其地號）上同
22 地段01120、01121建號建物（門牌號碼臺北市○○區○○街
23 00號1樓及地下，下稱本件建物）前如起訴狀附圖一所示停
24 車位標線全部塗銷，淨空返還予全體共有人及原告。(二)被告
25 應給付原告新臺幣（下同）47,981元，及自110年12月14日
26 起至返還土地之日止，按週年利率5%計算之利息。並自111
27 年1月1日起至塗銷停車標線時止，每年1月31日前給付原告2
28 3,991元。嗣於本院審理中變更其聲明為：(一)被告應將本件
29 土地上如附圖編號A-3a、A-3b、A-4a、A-4b、A-4c、B-1a、
30 B-1b、A-5a、A-5b、C-1a、C-1b、C-2a、C-2b、B-2a、B-2
31 b、B-2c、B-3a、B-3b、A-6、A-7a、A-7b、A-7所示部分之

01 停車位（下合稱系爭停車位，分別則各稱其編號）標線（下
02 合稱系爭標線，分別則各稱其編號）全部塗銷，並將占有部
03 分之本件土地騰空返還原告及其他全體共有人，及將占有部
04 分之本件建物1樓平台騰空返還原告。(二)被告應給付原告13,
05 086元，及自110年12月14日起至塗銷C-1a、C-1b標線之日
06 止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自111年1月1日起
07 至塗銷C-1a、C-1b標線之日止，每年1月31日前給付原告6,5
08 43元。核被告就原告上開訴之變更，陳明於程序上無意見等
09 語，而為本案之言詞辯論（本院卷二第63、165頁），視為
10 同意訴之變更，尚無不合，應予准許。至原告嗣依地政機關
11 測繪之土地複丈成果圖，及經本院闡明後更正其聲明內容，
12 核係補充或更正其事實上之陳述，非屬訴之變更或追加，併
13 此敘明。

14 貳、實體方面

15 一、原告主張：原告於108年12月30日取得本件建物之所有權及
16 本件土地應有部分，為本件建物之所有權人（權利範圍全
17 部）及本件土地之共有人（權利範圍7548分之668）。本件
18 土地有應留設之法定空地，依竣工圖所示，本件土地法定空
19 地僅繪製4個停車位，詎被告未經區分所有權人會議及申請
20 變更使用執照，擅自將上開竣工圖所示之停車位標線塗銷，
21 改劃設6個汽車停車位及12個機車停車位，嗣於109年4月12
22 日起變更為系爭停車位，如臺北市建成地政事務所113年1月
23 24日北市建地測字第1137001191號函附土地複丈成果圖（即
24 附圖）所示，並作為特定汽機車停放使用，系爭停車位占用
25 法定空地及走道空間，阻礙通行並嚴重影響公共安全。被告
26 擅自劃設系爭標線，未經區分所有權人會議決議通過，亦未
27 申請變更使用執照，違反公寓大廈管理條例第7條第1項第4
28 款、第9條及建築法第73條第2項等規定，顯與法有違，其約
29 定專用部分應屬無效。系爭標線已妨害原告及本件土地其他
30 共有人之所有權，原告自得依民法第767條第1項前段、中
31 段、第821條之規定，請求被告塗銷系爭標線（不含C-1a、C

01 -1b標線)，並將占有部分之本件土地騰空返還原告及其他
02 全體共有人；又被告劃設之C-1a、C-1b標線，未經原告同
03 意，無權占用本件建物1樓平台空間，顯已侵害原告之所有
04 權，原告得依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被
05 告塗銷C-1a、C-1b標線，並將占有部分之本件建物1樓平台
06 騰空返還原告，被告以C-1a、C-1b標線無權占用本件建物1
07 樓平台空間，獲有相當於租金之利益，原告亦得依民法第17
08 9條之規定，請求被告返還自108年12月30日起至110年12月1
09 日止以284地號土地申報地價總額年息10%計算之相當於租金
10 之不當得利暨法定遲延利息1,3086元本息，並得請求被告自
11 111年1月1日起至塗銷C-1a、C-1b標線之日止，按年於每年1
12 月31日前給付原告6,543元，爰提起本件訴訟（至已塗銷之
13 機車停車位標線〔本院卷一第485頁、卷二第105頁〕，未據
14 原告請求，非本件審理之範圍）等語。並聲明：(一)被告應將
15 本件土地上系爭標線全部塗銷，並將占有部分之本件土地騰
16 空返還原告及其他全體共有人，及將占有部分之本件建物1
17 樓平台騰空返還原告。(二)被告應給付原告13,086元，及自11
18 0年12月14日起至塗銷C-1a、C-1b標線之日止，按週年利率
19 5%計算之利息。(三)被告應自111年1月1日起至塗銷C-1a、C-1
20 b標線之日止，每年1月31日前給付原告6,543元。

21 二、被告則以：圓山大廈係公寓大廈管理條例制定施行前已取得
22 建造執照之公寓大廈，原無管理組織或管理負責人，竣工圖
23 固繪製4個停車位，惟因無管理組織及規約規範停車位使用
24 方式，法定空地為住戶或外來車輛任意停放使用。為此，
25 圓山大廈全體區分所有權人乃於90年1月1日共同訂定「圓山
26 大廈管理委員會章程」（下稱管委會章程），將1樓空地規
27 劃為汽機車停車位，汽車停車位由需用住戶付費專有使用，
28 機車停車位由住戶免費使用，並公告周知，故上開法定空地
29 之使用方式，已經全體區分所有權人約定，其性質核屬共有
30 人間就共有部分之分管契約，對於全體區分所有權人均有效
31 力。原告於108年12月30日始取得本件建物之所有權及本件

01 土地之應有部分，並自109年3月1日起至110年4月止，依前
02 揭約定之使用方式，使用法定空地上其中1個停車位，並依
03 規定繳納停車費。原告既已知悉有分管契約之存在，亦遵守
04 其所定之管理方式，自應受分管契約之拘束，亦不得否定其
05 效力。又圓山大廈於公寓大廈管理條例施行前即已取得建造
06 執照，則依同條例第55條第2項規定，區分所有權人就共有
07 部分，依分管協議劃設停車位，並約定由住戶專有使用，自
08 不受同條例第7條各款不得為約定專用部分之限制。被告劃
09 設系爭停車位及系爭標線，並無阻礙逃生通道，亦未變更法
10 定空地之使用類組，縱或未符合原設置目的及核准用途，或
11 有違反公寓大廈管理條例、建築法等相關規定，亦屬取締規
12 定，而非效力規定，尚不生違反法令而使分管契約無效之問
13 題，原告請求將系爭標線塗銷並騰空返還原告及其他全體共
14 有人，難認有據。另被告已於109年5月1日公告禁止住戶在
15 本件建物1樓前停放機車，故被告並無違法占用本件建物1樓
16 平台空間，亦從未向停放機車之人收取任何費用，原告請求
17 被告給付相當於租金之不當得利，亦無理由等語，資為抗
18 辯。並聲明：原告之訴駁回。

19 三、兩造不爭執之事實

- 20 (一)原告於108年12月30日登記為本件建物之所有權人（權利範
21 圍全部）及本件土地之共有人（權利範圍7548分之668）。
- 22 (二)圓山大廈為地上7層、地下1層，1棟21戶之集合住宅，於65
23 年2月12日取得臺北市政府工務局65建中山圓字第002號建築
24 執照（建造執照），並於67年10月28日領得臺北市政府工務
25 局67使字第1843號使用執照。
- 26 (三)原告為圓山大廈之區分所有權人（1樓住戶）；被告為圓山
27 大廈管理委員會。
- 28 (四)系爭標線均為被告所劃設。系爭停車位（含汽車、機車停車
29 位）及系爭標線位置及面積如臺北市建成地政事務所113年1
30 月24日北市建地測字第1137001191號函附土地複丈成果圖
31 （即附圖）所示；其中C-1a、C-1b標線劃設於本件建物1樓

01 平台範圍內，其餘標線均劃設於坐落本件土地之圓山大廈法
02 定空地上。

03 (五)原告於109年3月1日起至110年4月止，承租本件土地上所劃
04 設之汽車停車位，並繳納停車費合計9,000元（本院卷一第7
05 6至88、306頁）。

06 (六)臺北市建築管理工程處111年9月13日北市都建使字第111616
07 3548號函說明二、(三)記載：「有關來函檢附照片，涉及於法
08 定空地變更、增設停車位，依建築物使用類組及變更使用辦
09 法第8條第5項規定，建築物或法定空地停車空間之汽車或機
10 車車位之變更應申請變更使用執照，並應委託建築師檢討辦
11 理。」

12 四、本院之判斷

13 本件爭點即為：(一)被告劃設系爭標線是否為無權占有；圓山
14 大廈區分所有權人間是否成立分管契約，約定由被告就法定
15 空地劃設系爭標線，供住戶作為系爭停車位使用；(二)原告得
16 否依民法第767條第1項前段、中段、第821條之規定，請求
17 被告塗銷系爭標線（不含C-1a、C-1b標線），並將占有部分
18 之本件土地騰空返還原告及其他全體共有人；(三)原告得否依
19 民法767條第1項前段、中段之規定，請求被告塗銷C-1a、C-
20 1b標線，並將占有部分之本件建物1樓平台騰空返還原告；
21 (四)原告就C-1a、C-1b標線部分，得否依民法第179條之規
22 定，請求被告給付相當於租金之不當得利；其金額應如何計
23 算。茲分述如下：

24 (一)圓山大廈區分所有權人間已成立分管契約，約定由被告就法
25 定空地劃設系爭標線，供住戶作為系爭停車位使用；被告劃
26 設系爭標線（不含C-1a、C-1b標線）並非無權占有：

27 1.按數人區分一建築物而各有其一部者，該建築物及其附屬物
28 之共同部分，推定為各所有人之共有；各共有人按其應有部
29 分，對於共有物之全部，有使用、收益之權；共有物，除契
30 約另有訂定外，由共有人共同管理之，修正前民法第799條
31 前段、第818條、第820條第1項分別定有明文。次按各區分

01 所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及
02 其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定；共用部
03 分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管
04 理委員會為之，公寓大廈管理條例第9條第1項、第10條第2
05 項前段亦定有明文。又所謂分管契約，係指共有人間約定各
06 自分別占用共有物之特定部分而為管理之契約（最高法院79
07 年度台上字第2336號、100年度台上字第1776號判決意旨參
08 照）。不動產共有人間關於共有物使用、管理之約定，對於
09 應有部分之受讓人或取得物權之人，以受讓或取得時知悉其
10 情事或可得而知者為限，始具有效力（司法院大法官釋字第
11 349號解釋意旨參照）。故在民法第826條之1增訂施行前成
12 立之分管契約，對共有物應有部分之受讓人有無效力，應依
13 上開解釋意旨，以受讓人是否知悉有分管契約，或有無可得
14 而知之情形為斷（最高法院105年度台上字第1733號、107年
15 度台上字第70號判決意旨參照）。

16 2.復按契約固須當事人互相表示意思一致始能成立，但所謂互
17 相表示意思一致，並不限於當事人間直接為之，其由第三人
18 為媒介而將各方互為之意思表示從中傳達因而獲致意思表示
19 之一致者，仍不得謂契約並未成立（最高法院68年台上字第
20 1504號判決先例意旨參照）。共有物分管之約定，不以訂立
21 書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有
22 管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有
23 有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管
24 契約之存在。而所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或
25 其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純
26 之沈默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社
27 會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示
28 之意思表示（最高法院83年度台上字第1377號、87年度台上
29 字第1359號、99年度台上字第1150號、100年度台上字第210
30 3號判決意旨參照）。是公寓大廈等集合住宅之買賣，建商
31 與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特

01 定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立
02 分管契約。而各共有人間有明示或默示分管契約存在，於此
03 情形，倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共
04 有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受
05 讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應
06 受分管契約之拘束（最高法院91年度台上字第2477號、97年
07 度台上字第909號、98年度台上字第1087號、99年度台上字
08 第790號判決意旨參照）。

09 3.經查，被告主張其於圓山大廈法定空地上劃設系爭標線，係
10 依圓山大廈全體區分所有權人於90年1月1日共同訂定之管委
11 會章程，將1樓停車空間重新劃設為8個汽車停車位、9個機
12 車停車位，並公告周知（嗣於109年4月12日經區分所有權人
13 會議決議變更，取消2個汽車停車位，並新增至11個機車停
14 車位，本院卷二第94至95頁），足見共有人間就法定空地之
15 共用部分已成立分管契約，尚非無權占有，並提出管委會章
16 程為證（本院卷一第70頁）。原告則質以上開管委會章程並
17 不存在，亦未經全體區分所有權人同意或決議，且其內容於
18 法有違，應屬無效等語。觀諸被告所提管委會章程內容，僅
19 載有「圓山大廈管理委員會章程」、「圓山大廈管理委員會
20 敬啟」等字樣，未蓋用被告或其法定代理人之印章，亦無其
21 他住戶之簽名或捺印，被告復未提出文書原本或原始電子檔
22 案，或訂定上開管委會章程之會議紀錄等相關資料以供核對
23 或佐證，又稱：被告並無90年1月1日之會議記錄等語（本院
24 卷一第119頁），則單憑上開管委會章程，固難逕認被告前
25 揭所述為實。然查，上開管委會章程之內容及其訂定經過，
26 已有被告提出圓山大廈住戶陳志建等10人簽名出具之證明書
27 資為憑佐（本院卷一第272至290頁），另徵諸被告提出之93
28 年3月23日、94年2月24日車位抽籤公告（本院卷一第72、74
29 頁）可知，被告在其所稱管委會章程訂定後，確係依章程規
30 定劃設停車位，並辦理汽車停車位抽籤，且前揭109至110年
31 間經費收支明細表所載停車費金額及戶數（本院卷一第76至

86、342頁），亦與被告所稱向使用汽車停車位之住戶收取停車費等情形相符；而原告於108年12月30日取得本件建物之所有權及本件土地之應有部分後，於109年3月1日起至110年4月止，亦依被告所劃設之系爭標線，使用汽車停車位，並繳納停車費，此情復為原告所不爭執（兩造不爭執之事實(五)）。則綜合上開事證所示，堪認被告所稱其自90年1月1日起，依管委會章程所定方式，由被告於圓山大廈法定空地上劃設系爭標線，供住戶作為系爭停車位使用等節，洵非無稽。從而，圓山大廈區分所有權人間就法定空地劃設系爭標線及停車位已成立分管契約，應堪認實，被告主張其係依分管契約及公寓大廈管理條例第10條第2項前段之規定，為公寓大廈共用部分之使用、管理，而於法定空地上劃設系爭標線，有正當權源，並非無權占有，即屬有據。原告稱管委會章程並不存在云云，依上說明，尚非可採。

4.原告雖稱管委會章程未經全體區分所有權人同意或決議，又訴外人吳東南未曾出席或參與決議訂定管委會章程，且被告與吳東南另案調解時並未主張劃設系爭停車位係經區分所有權人會議決議通過等語，並提出吳東南出具之聲明書為佐。惟查，前揭臺北市○○區○○○○○○000○○○○○○000號調解書已載明雙方成立之調解內容為：被告同意吳東南自調解成立之日起就臺北市○○區○○街00號1樓門口第2號停車位有「依圓山大廈管理委員會章程訂定之條件之優先承租權」（本院卷一第132頁），足見被告於另案調解時已認法定空地上之停車位應依管委會章程規定處理，並以此與吳東南成立調解，此情顯與原告或吳東南所稱被告從未主張劃設系爭停車位經區分所有權人會議決議云云不符，而上開調解內容既已提及管委會章程及所定條件，被告與1樓住戶吳東南復此作為調解內容，則原告主張管委會章程未經全體區分所有權人同意或決議，是否可採，亦非無疑。又參諸管委會章程內容，固記載管委會成員為圓山大廈區分所有權人，但不含承租人或未實際居住之區分所有權人，亦不含1樓住戶，然

01 此項記載乃指管委會之構成員而言，用意係在排除非屬成員
02 之住戶輪流擔任主任委員，既非意指管委會章程未經全體區
03 分所有權人決議通過，亦不得執此逕認管委會章程不適用於
04 1樓住戶；復衡諸前揭證據資料所示，管委會章程尚規範1樓
05 店面之清潔維護費等事項，且1樓住戶仍有繳納管理費、停
06 車費之義務，並有參加汽車停車位之抽籤及實際使用停車位
07 之權利等情，足認圓山大廈包含1樓住戶在內之全體區分所
08 有權人均已知悉並遵守管委會章程，揆諸前揭說明，自應認
09 管委會章程在全體區分所有權人間已達意思表示一致，其效
10 力及於圓山大廈全體住戶，圓山大廈全體區分所有權人間就
11 法定空地劃設停車位標線，並作為汽機車停車位使用，確已
12 成立分管契約無訛。原告主張管委會章程未經全體區分所有
13 權人同意或決議，要難遽採。且查，原告於108年12月30日
14 取得本件土地之應有部分時，各區分所有權人間已有分管契
15 約存在，並依管委會章程所定之方式等分配、使用停車位，
16 則原告對於分管契約之存在，通常應已知悉或有可得而知之
17 情形，尚難諉為不知，況原告成為圓山大廈區分所有權人
18 後，尚於109年3月至110年4月間，實際使用法定空地上之汽
19 車停車位，並依規定繳納停車費，業如前述，毋寧應認原告
20 於取得時已知悉分管契約之存在，較合乎常情，是揆諸前揭
21 說明，原告自應受分管契約之拘束。

22 5.原告另主張被告擅自劃設系爭標線，未申請變更使用執照，
23 已違反公寓大廈管理條例第7條第1項第4款、第9條及建築法
24 第73條第2項等規定，顯已違法，區分所有權人間所為約定
25 專用部分應屬無效等語。然查：

26 (1)圓山大廈係於公寓大廈管理條例制定施行前即已取得建造執
27 照，且完工領得使用執照之公寓大廈，業經本院說明如前，
28 是依公寓大廈管理條例第55條第2項但書之規定，圓山大廈
29 就公寓大廈之共用部分約定專用，得不受同條例第7條各款
30 不得為約定專用部分之限制，是姑不論其約定專用有無違反
31 法令使用限制之規定，原告稱被告劃設系爭標線，違反公寓

大廈管理條例第7條第1項第4款之規定云云，已有誤會，並不可採，合先敘明。又依公寓大廈管理條例第9條第2項至第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；而所約定事項，不得違反該條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定；如住戶違反該項規定，僅生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之問題，非屬效力規定。是公寓大廈之法定空地，如經區分所有權人同意由特定區分所有權人專用，尚非無效；另一方面，該特定區分所有權人須依約定方法使用，若有違反，其他區分所有權人得請求其除去違反約定使用之結果，及請求返還逾越約定範圍之法定空地（最高法院108年度台上字第2040號判決意旨參照）。據上說明，圓山大廈區分所有權人間就法定空地成立分管契約，所約定事項縱有違反前揭法令之規定之情形，亦非當然無效，是原告援引公寓大廈管理條例第9條之規定，主張區分所有權人間約定專用違法而無效，得由法院為必要之處置云云，並無理由。

(2)次按國家為維持社會秩序、增進公共利益、確保人民福祉及貫徹政府政策，在不違反憲法第23條之比例原則下所制定之行政法規，其規範內容倘在禁止當事人（包括政府機關及人民）為一定行為，然經權衡該法律規定之立法精神、規範目的及法規之實效性，並斟酌其規範倫理性質之強弱、法益衝突之情形、締約相對人之期待、信賴保護之利益與交易之安全，暨當事人間之誠信及公平，足認該規定僅在於禁遏當事人為一定行為，而非否認該行為之私法上效力時，性質上應僅屬取締規定而非效力規定，當事人間本於自由意思所成立之法律行為，縱違反該項禁止規定，仍應賦予私法上之法律效果，以合理兼顧行政管制之目的及契約自由之保護（最高法院103年度台上字第1620號、112年度台上字第2574號判決意旨參照）。原告固主張被告劃設系爭標線及系爭停車位，

01 與竣工圖不符，且未經申請變更使用執照，違反建築法第73
02 條第2項，亦與建築技術規則建築設計施工編第60條第1款等
03 規定不合，惟上開建築技術規則之法規命令，僅為規範辦理
04 該行政事項之當事人及受理之行政機關，而系爭停車位之劃
05 設縱令有與圓山大廈竣工圖不符，或停車空間未依原核定之
06 使用類組使用，或有與原核定使用不合之變更等情形，對照
07 建築法第91條之規定，違反者僅生主管機關得對建築物所有
08 權人、使用人等處以罰鍰、限期改善或補辦手續等行政處分
09 效果，而屬行政法上為維護建物合於法令規定使用目的所制
10 訂之法規，此觀被告提出之臺北市政府都市發展局113年3月
11 25日北市都建字第1136103606號函文，亦以：「因案址停車
12 空間未依原核准用途使用，請貴管委會於113年6月30日前改
13 善或補辦手續」等語益明；復衡酌建築物倘有違反上開行政
14 法規之狀態，難為建築物所有人、使用人等自外觀上察覺，
15 另鑑於當事人基於私法自治，得本於自由意思締結契約，以
16 作為當事人間相關行為規範之信賴利益，尚難認定上開行政
17 法規之規定為效力規定，自不得謂圓山大廈區分所有權人就
18 法定空地所為之分管契約違反上開規定，即屬民法第71條所
19 定違反強行或禁止之規定而無效之情形。故原告此部分之主
20 張，亦乏所據，尚難憑採。

21 6. 綜上，本件圓山大廈區分所有權人間就法定空地已成立分管
22 契約，約定由被告就法定空地劃設系爭標線，供住戶作為系
23 爭停車位使用，則被告劃設系爭標線（不含C-1a、C-1b標
24 線），係本於分管契約而為，有正當權源，並非無權占有；
25 且原告應受分管契約之拘束。是原告依民法第767條第1項前
26 段、中段、第821條之規定，請求被告塗銷系爭標線（不含C-
27 1a、C-1b標線），並將占有部分之本件土地騰空返還原告
28 及其他全體共有人，並無理由。

29 (二)原告依民法767條第1項前段、中段之規定，請求被告塗銷C-
30 1a、C-1b標線，並將占有部分之本件建物1樓平台騰空返還
31 原告，並就C-1a、C-1b標線部分，依民法第179條之規定，

01 請求被告給付相當於租金之不當得利，均為有理由：

- 02 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。
03 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
04 段、中段定有明文。查原告為本件建物之所有權人，C-1a、
05 C-1b標線劃設於本件建物1樓平台範圍內，均為兩造所不爭
06 執（兩造不爭執之事實(一)、(四)），則本件建物1樓平台空間
07 係屬原告之專有部分，被告於此範圍內劃設C-1a、C-1b標
08 線，未經原告同意，此據原告陳稱：後來原告於110年左右
09 調閱建築圖才知悉使用執照僅4個停車位，調閱建築圖之原
10 因是因為原告發覺本件建物被侵占，但不知是否確實等語即
11 明（本院卷一第120頁），復難認圓山大廈區分所有權人間
12 就法定空地所成立之分管契約亦曾就此專有部分約定共用，
13 足認被告劃設C-1a、C-1b標線，並無占有本件建物1樓平台
14 之正當權源，則原告本於本件建物之所有權，請求被告塗銷
15 C-1a、C-1b標線，並將占有部分之本件建物1樓平台騰空返
16 還原告，洵屬有據。至被告雖以其已公告禁止住戶在本件建
17 物1樓前停放機車，並無實際占用本件建物1樓平台空間，亦
18 未向停放機車之人收費等語置辯。然被告將C-1a、C-1b標線
19 劃設於本件建物1樓平台範圍內之行為，本身即已構成對於
20 原告就本件建物1樓平台之使用收益等所有權行使之妨害，
21 而屬無權占有，與被告是否另行占用本件建物1樓平台空間
22 無關，亦不因其嗣後公告禁止住戶在此停放機車而有異，是
23 被告前揭所辯，難認有法律上理由，實無足採。
- 24 2.次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
25 利益，民法第179條前段定有明文。是依不當得利之法則請
26 求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有
27 損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利
28 益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土
29 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高
30 法院61年台上字第1695號判決先例意旨參照）。又按城市地
31 方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%

01 為限，土地法第97條第1項定有明文。土地法第97條所謂土
02 地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，土地法施行法
03 第25條前段亦有明定。而土地法第148條規定，土地所有權
04 人依本法所申報之地價，為法定地價，是土地法第97條所謂
05 土地之申報總價額，係指土地法上之申報地價而言。另按土
06 地法第105條準用同法第97條所定，建築基地之租金，按申
07 報價額年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言。基地
08 租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之
09 位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所
10 受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申
11 報總地價年息10%最高額（最高法院46年台上字第855號、68
12 年台上字第3071號判決先例意旨參照）。

13 3. 經查，被告劃設C-1a、C-1b標線無權占有本件建物1樓平台
14 空間，業經本院認定如前，致原告受有損害，揆諸前揭說
15 明，原告自得依不當得利之法則，請求被告給付相當於租金
16 之不當得利。本院審酌本件建物位於臺北市大同區，臨臺北
17 市大同區酒泉街，附近地段為公寓大廈住宅及商店使用，商
18 業經濟活動繁榮，生活機能良好，交通便利，距臺北捷運圓
19 山站徒步約3分等情（本院卷一第357至358、362至364、368
20 至370頁）。是依本件建物1樓平台之基地位置、使用狀況及
21 經濟價值、生活機能及交通便利性、工商業繁榮程度，暨本
22 件建物坐落土地申報地價金額等項，堪認原告請求相當於租
23 金之利益，應以本件建物坐落之284號土地申報地價總價年
24 息8%計算為相當。逾此範圍之金額則屬過高，不應准許。次
25 查，284號土地109年申報地價為每平方公尺45,227元（士司
26 調卷第48頁，元以下無條件捨去），又C-1a、C-1b標線占用
27 本件建物1樓平台之面積合計為1.44平方公尺（本院卷一第4
28 91頁），則被告占用本件建物1樓平台所受相當於租金之利
29 益，以申報地價8%計算，原告得對被告請求自108年12月30
30 日起至110年12月1日止相當於租金之不當得利為10,034元
31 （計算式： $45,227 \times 1.44 \times 8\% \div 365 \times 703 = 10,034$ ，元以下無條

01 件捨去)，及自111年11月1日起至塗銷C-1a、C-1b標線之日
02 止，按年於每年1月31日前給付5,210元（計算式： $45,227 \times$
03 $1.44 \times 8\% = 5,210$ ，元以下無條件捨去）。從而，原告請求被
04 告給付自108年12月30日起至110年12月1日止之不當得利10,
05 034元，及自111年11月1日起至塗銷C-1a、C-1b標線之日
06 止，按年於每年1月31日前給付5,210元，為有理由，應予准
07 許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

08 4. 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
09 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
10 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
11 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
12 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
13 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
14 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
15 第203條分別定有明文。本件原告對於被告自108年12月30日
16 起至110年12月1日止相當於租金之不當得利返還請求權，屬
17 未定給付期限之金錢債權，則被告應自起訴狀繕本送達被告
18 時起（士司調卷第68頁），負遲延責任。是原告就上開得請
19 求之金額，併請求被告自起訴狀繕本送達翌日即110年12月1
20 4日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦屬有
21 據。

22 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請
23 求被告將本件建物1樓平台上如附圖編號C-1a、C-1b所示部
24 分停車位標線塗銷，並將占有部分之1樓平台騰空返還原
25 告；另依民法第179條之規定，請求被告給付自108年12月30
26 日起至110年12月1日止之不當得利10,034元，及自111年11
27 月1日起至塗銷C-1a、C-1b標線之日止，按年於每年1月31日
28 前給付5,210元，均有理由，應予准許；逾此部分之請求，
29 為無理由，應予駁回。

30 六、本判決原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，依民事
31 訴訟法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行，

01 原告就此部分固陳明願供擔保聲請宣告假執行，惟僅係促使
02 法院為職權發動，爰不另為假執行准駁之諭知，並依民事訴
03 訟法第392條第2項之規定，職權酌定相當之擔保金額，宣告
04 被告預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行
05 之聲請失所依據，應併予駁回。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
07 經本院斟酌後，認均於判決結果不生影響，爰不逐一論列，
08 併此敘明。

09 據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴
10 訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主
11 文。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 5 日
13 民事第二庭 法官 高御庭

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。如
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 114 年 2 月 5 日
19 書記官 楊宗霈