

臺灣士林地方法院民事判決

112年度簡上字第105號

上訴人 天母芝園社區管理委員會

法定代理人 劉圓滿

訴訟代理人 林威伯律師

被上訴人 吳美即沈成添之承受訴訟人

沈宛儀即沈成添之承受訴訟人

共 同

訴訟代理人 沈志成律師

吳意淳律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國113年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決除確定部分外廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

按訴之客觀預備合併，原告先位之訴勝訴，後位之訴未受裁判，經被告合法上訴時，後位之訴即生移審之效力。又按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。民事訴訟法第262條第1、2項定有明文。又上開規定，於簡易訴訟程序之第二審準用之，亦為同法第436條之1第3項所明定。經查，於原審訴訟進行中，被上訴人（即原告）追加備位聲明：1. 被告

01 應將系爭地下室建物返還予原告及其他共有人；2. 被告應給
02 付原告2,148元，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日
03 止，按年息5%計算之利息；3. 被告應自本件起訴狀繕本送
04 達日起至遷讓房屋日止，按月給付原告36元」，而於原審提
05 起預備合併之訴，經原審認被上訴人先位之訴一部為有理
06 由，一部無理由，而判決被上訴人部分勝訴，原審被告即上
07 訴人就其敗訴部分不服而提起上訴，依前揭說明，被上訴人
08 於原審備位之訴亦生移審之效力。嗣後，被上訴人於本院審
09 理時，已當庭撤回備位之訴，並經上訴人同意（見本院113
10 年12月3日言詞辯論筆錄第2頁），本院自毋庸審理，合先敘
11 明。

12 貳、實體事項

13 一、被上訴人起訴主張：被上訴人之被繼承人沈成添（下稱沈成
14 添）於民國80年間購買門牌號碼臺北市○○區○○○路000
15 巷00弄0號4樓房屋（下稱系爭房屋），買賣標的包含坐落臺
16 北市○○區○○段○○段000地號土地上同段20174建號建物
17 （即門牌號碼臺北市○○區○○○路000巷00弄00號地下
18 層，下稱12號地下層），如原判決附圖所示土地複丈成果圖
19 （下稱複丈成果圖）編號A所示面積為20.96平方公尺建物
20 （下稱系爭地下室建物，不含該圖上註記「叉」部分）之使
21 用權，此係透過建商規劃而於住戶間構成分管契約，約定供
22 伊專用。詎上訴人長期無權占用系爭地下室建物作為倉庫使
23 用，經伊多次請求返還或簽訂租賃契約，均未獲置理，致上
24 訴人受有相當於租金之不當得利，爰按每月新臺幣（下同）
25 2,000元計算，請求上訴人給付自起訴時起回溯5年之不當得
26 利共12萬元，及按月給付2,000元。為此依民法第767條第1
27 項前段、第179條及分管契約之法律關係，聲明：(一)上訴人
28 應將系爭地下室建物騰空返還予被上訴人。(二)上訴人應給付
29 被上訴人12萬元，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日
30 止，按年息5%計算之利息。(三)上訴人應自本件起訴狀繕本
31 送達日起至遷讓房屋日止，按月給付被上訴人2,000元。

01 【原審判命上訴人應將系爭地下室建物騰空返還予被上訴
02 人；上訴人應給付被上訴人76,080元，及自111年1月12日起
03 至清償日止，按年息百分之5計算之利息；上訴人應自111年
04 1月12日起至遷讓返還系爭地下室建物之日止，按月給付被
05 上訴人1,268元；另駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其敗
06 訴部分，提起上訴。至被上訴人就其敗訴部分，未據其聲明
07 不服，已經確定，非本院審理範圍】。另於本院補充：雖上
08 訴人已騰空系爭地下室建物，然此屬事後債務履行問題，本
09 件仍應以起訴時無權占用狀態為準，惟相當於租金之不當得
10 利同意計算至上訴人騰空日即111年8月30日止並按月以1,26
11 8元計算等語，並答辯聲明：上訴駁回。

12 二、上訴人則以：

- 13 (一)上訴人已於111年8月30日騰空返還系爭地下室建物，並於原
14 審111年9月6日具狀陳報此事，則上訴人於原審言詞辯論終
15 結前已無占用事實，被上訴人此部分請求即欠缺權利保護必
16 要。
- 17 (二)系爭地下室建物為防空避難室及變電室，登記為住戶共有，
18 被上訴人並無專用權。上訴人前曾因系爭地下室建物使用爭
19 議乙事向臺北市議會陳情，經111年8月15日會勘結論認定，
20 系爭地下室建物配電室為防空避難公共空間，故產權為公共
21 使用，無私權之虞等情。
- 22 (三)系爭房屋所在之天母芝園社區（下稱系爭社區）為上下戶設
23 計，即一棟兩戶（門牌號碼為某號1樓及4樓），地下室停車
24 空間由該棟兩戶分享。然系爭地下室建物因有台電受電室，
25 故無封閉外牆，屬開放空間，難認有專用可能，且該處無樓
26 梯可供上下，須走出23巷大門再由車道進入，可見設計上無
27 為專用之考量。又勾稽系爭社區之358巷23弄及29弄（即系
28 爭地下室建物間隔地下室車道對面）1至4號1樓、4樓區分所
29 有權人所持有之地下層應有部分權利範圍如附表所示，可知
30 有儲藏室之權利範圍約為有車位之權利範圍之2倍，被上訴
31 人之權利範圍為10000分之179（即如附表編號4）與其他無

車位或儲藏室之權利範圍相當，足認被上訴人就12號地下層無特別使用空間。

(四)綜上，被上訴人就系爭地下室建物並無專用權，且上訴人使用系爭地下室建物已取得共有人諒解，至今無共有人提出異議，並用於存放公共財產等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、本院之判斷

(一)按聲請法院為裁判，須具有解決紛爭之實益，倘依事實審言詞辯論終結時之狀態，當事人原請求法院裁判之目的已經實現，其訴即係欠缺權利保護必要，而無再請求法院裁判之必要，且此權利保護必要之要件是否具備，為法院職權調查事項（最高法院106年度台抗字第1361號裁定意旨參照）。又原告起訴時，雖已備權利保護要件，如於事實審言詞辯論終結時欠缺者，則應認原告之訴為無理由，而為其敗訴之判決；縱因情事變更導致權利保護要件之欠缺者，亦然（最高法院71年台上字3366號判決參照）。經查：本件被上訴人起訴主張：系爭地下室建物之使用權，係透過建商規劃而於住戶間構成分管契約，約定供被上訴人專用。詎上訴人長期無權占用系爭地下室建物作為倉庫使用，妨害其所有權行使，而依民法第767條第1項前段及分管契約之法律關係，請求上訴人應將系爭地下室建物騰空返還予被上訴人。惟於本院言詞辯論終結前，上訴人已於111年8月30日將系爭地下室騰空返還被上訴人，為兩造所不爭執（見本院卷第164頁），並有上訴人於原審所提出之系爭地下室建物照片可按（見原審卷第262至266頁），則被上訴人所主張系爭地下室建物遭上訴人其無權占有之情已不復存在，依上開說明，被上訴人起訴時雖具備權利保護要件，惟於事實審言詞辯論終結時欠缺，自仍應認此部分之訴訟請求（即原判決主文第一項部分），為無理由。被上訴人所辯：上訴人已騰空系爭地下室建物，屬事後債務履行問題，本件仍應以起訴時無權占用狀

態為準云云，並非可採。

(二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。本件被上訴人主張：系爭地下室建物之使用權，係透過建商規劃而於住戶間構成分管契約，約定供被上訴人專用，詎上訴人長期無權占用系爭地下室建物作為倉庫使用，而取得相當租金之不當得利等情，為上訴人所否認，則系爭地下室建物之使用權，係透過建商規劃而於住戶間構成分管契約，約定供被上訴人專用之有利於被上訴人之事實，自應由被上訴人負舉證責任。經查：

1.被上訴人主張遭占用之系爭地下室建物，係位於系爭房屋之地下層，該地下層登記為全體區分所有權人共有，此為兩造所不爭，並有建物登記資料在卷可查（見原審卷第162至186頁），堪以認定。惟依被上訴人所提出之沈成添所有系爭地下室建物所有權狀（見原審卷第20頁），其上記載臺北市○○區○○段○○段00000○號建物，層次：地下室，總面積：595.39平方公尺，其應有部分：10000分之179，其上並無具體記載由沈成添分管系爭地下室建物部分情形。是尚難僅以被上訴人就系爭地下室建物所在之系爭社區地下室具有應有部分即行認定被上訴人所主張建商將系爭地下室建物約定供系爭房屋所有權人專用等情為真實。

2.依系爭地下室建物77年間使用執照中竣工圖中地下壹層平面圖（見本院卷第106頁），系爭地下室建物範圍內設置有蓄水池及變電箱，且位在台電受電室外側，而台電受電室設有1.8公尺寬鐵板門（內拉）面對系爭地下室建物，且系爭地下室建物鄰接地下室車道部分係設置牆壁並無設置門，而面對台電受電室另一側之牆壁並未全部封起，而留有缺口，參以該竣工圖上記載：通往配電室之樓梯通道，應保持1.2公尺以上之淨空等情，足見系爭地下室建物現況與上揭使用執照之竣工圖上記載不同。是無法認定系爭地下室建物現況，係臺北市○○區○○段○○段00000○號建物於建商於77年

間建築完成之際即行存在，當無法由系爭地下室建物隔間現況，而認為被上訴人主張為真實。再者，如以被上訴人主張系爭地下室建物約定專用為真實，將影響系爭社區共用之蓄水池、變電箱及台電受電室維修通道之通暢，導致進出困難，益徵被上訴人就此所為約定專用之主張，明顯與一般社區共用設施使用狀況有別，已難遽以採信。

3. 證人即原告配偶吳美於原審雖證稱略以：系爭房屋是伊先生（即沈成添）於80年向紀榮泰買的，買賣過程伊在旁邊看，也有參與討論，系爭房屋並無車位，系爭房屋坐落之房屋中，除2號1樓、4樓下方因為是車道沒車位，以及系爭房屋沒車位外，其他都有車位，但系爭房屋有儲藏室（應指系爭地下室建物），賣方交屋時，就說系爭房屋下方的儲藏室是自用的，還交給鑰匙，伊從80年至97年10月間，都住在系爭房屋，期間伊雖未曾聽說儲藏室為何人所有或約定何人使用，但管委會如果要去公共蓄水池，會來借用鑰匙，後來伊與原告（即指沈成添）於97年要搬離時，伊聽到服務中心主任說要借鑰匙，方便以後去儲藏室內的蓄水池等情（見本院卷第311-314頁）。惟證人吳美為系爭房屋所有權人沈成添之配偶，且於沈成添過世後為系爭房屋之繼承人之一，其為系爭地下室建物是否有約定專用之利害關係人，並參以原建商亦因時間經過逾30年，已無留存系爭社區相關資料等情，亦有宏國建設股份有限公司回函在卷可按（見原審卷第298頁），當無法僅憑上揭證述，即行認定其所證述情節為真實。何況證人吳美所證述關於系爭地下室建物專用約定，僅係聽聞沈成添於80年向紀榮泰購買過程而來，並非自建商建成後之第一時間狀態之見聞，則究竟於建商建成之時，有無關於系爭地下室建物專用約定，顯然無法單憑其證述，為被上訴人所主張情節有利認定。

4. 又經原審法院前往勘驗系爭地下室建物現場勘驗結果略以：系爭房屋所在房屋（即系爭社區）均為上、下疊設計，其中1樓戶為下疊屋；4樓戶為上疊屋，系爭地下室建物則位於系

01 爭房屋之正下方，內有公共使用之儲水池及抽水馬達，經原
02 審法院委請地政事務所人員測量系爭地下室建物範圍（不包
03 含被上訴人未請求之儲水池及抽水馬達部分），結果詳見複
04 丈成果圖所示A部分（畫叉部分為儲水池及抽水馬達）所
05 示，其面積為20.96平方公尺等情，有原審111年3月9日勘驗
06 筆錄及複丈成果圖在卷可查（見原審卷第78至82、90至94
07 頁），且為上訴人所不爭執，堪信為真實。又上訴人主張系
08 爭社區之358巷23弄、29弄（即系爭地下室建物間隔地下室
09 車道對面）1至4號1樓、4樓區分所有權人所有之地下層應有
10 部分權利範圍如附表所示，有如附表所示建物登記資料在卷
11 可按，則其中23弄4號1樓區分所有權人所取得系爭社區地下
12 室應有部分為552/10000、而23弄2號1樓、4樓、4號4樓
13 （即系爭房屋）區分所有權人所取得系爭社區地下室應有部
14 分各自為157/10000、181/10000、179/10000，參以該竣
15 工圖及原審現場勘驗結論：...上下疊住戶之車位均位在各
16 住戶房屋正下方，至於4號上疊層即原告所有房屋無車位，
17 因為供做車道使用，2號上下疊亦無車位，4號下疊（即該4
18 號1樓）有車位等情（見原審卷第80頁），足見獲得分配地
19 下室車位之該4號1樓區分所有權人所獲分配之系爭社區地下
20 室應有部分較未獲分配車位之住戶包含系爭房屋在內之區分
21 所有權人比例為高（將近3倍），而未獲分配車位者則大致
22 相同。另以其中29弄1號1樓、3號1樓區分所有權人所持有系
23 爭社區地下室應有部分各自為1084/10000、1048/10000，
24 而參酌上揭地下室竣工圖（見本院卷第106頁），該2戶下方
25 地下室均記載為自用儲藏室，且均設有室內樓梯相連；而29
26 弄1號4樓、3號4樓區分所有權人所有之地下層應有部分，分
27 別為182/10000、181/10000（其中29弄3號4樓部分，依建
28 物登記資料記載，於110年10月20日辦理繼承分割登記應有
29 部分各自為362/30000，181/30000，合計為181/1000
30 0），是29弄1號、4號部分，未獲分配系爭社區地下室使用
31 之區分所有權人所有之地下層應有部分亦與系爭房屋區分所

有權人所獲分配應有部分比例部分大致相近。則並無法以沈成添向前手購買系爭房屋而取得系爭社區地下室應有部分179/10000而未獲分配車位，即可推得被上訴人主張就系爭地下室建物專用約定為真實。且上揭未獲分配車位或是取得地下室實際使用範圍之23弄2號1樓、4樓或29弄1號、4號之區分所有權人並無如被上訴人主張有取得其他系爭社區地下室部分之專用情形，益徵無法僅憑上揭證人吳美所證述：系爭房屋並無車位，系爭房屋坐落之房屋中，除2號1樓、4樓下方因為是車道沒車位，以及系爭房屋沒車位外，其他都有車位，但系爭房屋有儲藏室（應指系爭地下室建物），賣方交屋時，就說系爭房屋下方的儲藏室是自用等內容，即行推認被上訴人所主張系爭地下室建物為約定被上訴人專用等情為真實。

5. 綜上調查，尚無法由被上訴人所舉證據中認定被上訴人主張系爭地下室建物之使用權，係透過建商規劃而於住戶間構成分管契約，約定供被上訴人專用等情為真實可採，則其據以主張上訴人無權占用系爭地下室建物導致其約定專用部分無法使用而取得相當於租金之不當得利，致被上訴人受有相當於租金之損害情形存在，亦難認可採，被上訴人就此請求上訴人返還相當於租金之不當得利，尚難認有理由。

(三) 綜上所述，被上訴人所主張系爭地下室建物遭上訴人無權占有之情於本院言詞辯論終結時已不復存在，即使被上訴人起訴時雖具備權利保護要件，惟於事實審言詞辯論終結時欠缺，自仍應認被上訴人如原判決主文第一項部分之請求無理由。且被上訴人並無法證明其對於系爭地下室建物部分有約定專用權即分管協議存在，是其主張因上訴人無權占有系爭地下室建物而請求上訴人返還不當得利，亦屬無據。原審就上開部分為被上訴人勝訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決該部分為不當，求予廢棄，為有理由，應由本院予以廢棄改判，如主文第二項所示。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌

與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

五、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

民事第一庭 審判長法官 許碧惠

法官 邱光吾

法官 方鴻愷

以上正本係照原本作成。

本件判決不得上訴。

中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

書記官 周彥儒

附表：（編號1至4為23弄；編號5至8為29弄）

編號	門牌號碼	車位	權利範圍	證據出處
1	2號1樓	無	10000分之157	原審卷第164頁
2	2號4樓	無	10000分之181	原審卷第168頁
3	4號1樓	有	10000分之552	原審卷第166頁
4	4號4樓	無	10000分之179	原審卷第164頁
5	1號1樓	儲藏室	10000分之1084	原審卷第168頁
6	1號4樓	無	10000分之182	原審卷第165頁
7	3號1樓	儲藏室	10000分之1048	原審卷第164 頁、本院卷第11 6頁
8	3號4樓	無	10000分之181	原審卷第168頁