

臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第1671號

原告 興富發莊園中研A+社區管理委員會

法定代理人 張良佑

訴訟代理人 陳建勳律師

林靜怡律師

陳靖欣律師

被告 研究苑別墅社區管理委員會

法定代理人 李貴英

訴訟代理人 呂朝章律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年1月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上如附圖所示暫編地號479(1)部分（面積88.37平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還予全體共有人。

被告應給付原告新臺幣玖萬參仟參佰肆拾參元，及自民國一百一十四年九月十七日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣壹仟柒佰陸拾柒元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十七，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣玖拾貳萬壹仟玖佰玖拾參元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰柒拾陸萬伍仟玖佰捌拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項前段於原告以新臺幣參萬壹仟壹佰壹拾肆元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣玖萬參仟參佰肆拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項後段於每月履行期屆至後，於原告就各期給付各以新臺幣伍佰捌拾玖元為被告擔保後，得假執行。但被告如就各期

給付各以新臺幣壹仟柒佰陸拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

#### 事實及理由

#### 壹、程序方面：

一、本件起訴時，原告興富發莊園中研A+社區（下稱興富發社區）管理委員會（下稱管委會）之法定代理人原為林恒毅，嗣於本院審理中之民國115年1月5日變更為張良佑，有原告興富發社區管委會115年1月5日第五屆管委會職務推選會議記錄為證（本院卷第160至165頁），經原告聲明由其承受訴訟（本院卷第147頁），於法核無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。不變更訴訟標的而補充或更正事實上之陳述者，非為訴之變更或追加民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。查原告起訴時，訴之聲明為：（一）被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上，如起訴狀附圖所示位置之地上物拆除，並將該部分土地返還予全體共有人及原告管理；（二）被告應給付原告新臺幣（下同）8萬4,480元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項土地之日止，按月給付原告1,600元；嗣於最後言詞辯論期日變更其聲明為：（一）被告應將坐落系爭土地上如附圖所示暫編地號479(1)部分（面積88.37平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還予全體共有人；（二）被告應給付原告18萬6,637元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項土地之日止，按月給付原告3,535元（見本院卷第218頁）。經核原告請求相當於租金之不當得利部分，係擴張應受判決事項之聲明，於法並無不合，應予准許。至原告依地政機關測繪之土地複丈成果圖更正其聲明內容，核係補充或更正其事實上之陳述，非屬訴之變更或追加，併予敘明。

#### 貳、實體方面：

01 一、原告主張：系爭土地為興富發社區之基地，其所有權為全體  
02 區分所有權人共有。而被告竟未經興富發社區全體區分所有  
03 權人同意，擅自在系爭土地上建有警衛亭及研究苑牌坊（下  
04 稱系爭地上物）管制人員、車輛進出，占有系爭土地如附圖  
05 所示暫編地號479(1)部分（面積88.37平方公尺），自屬無正  
06 當權源占有系爭土地，爰依民法第767條第1項、第821條規  
07 定，請求被告將系爭地上物拆除，並返還上開占有之系爭土  
08 地予全體共有人。另被告以系爭地上物無權占有系爭土地，  
09 可獲相當於租金之不當得利，並構成侵權行為，爰依民法第  
10 179條、第184條第1項前段規定，擇一請求被告給付自109年  
11 8月15日起至114年8月15日止，及自起訴狀繕本送達翌日起  
12 至返還上開占有土地期間之不當得利等語。並聲明：(一)被告  
13 應將坐落系爭土地上如附圖所示暫編地號479(1)部分（面積8  
14 8.37平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地返還予全體  
15 共有人；(二)被告應給付原告18萬6,637元，及自起訴狀繕本  
16 送達翌日起至返還前項土地之日止，按月給付原告3,535  
17 元；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、被告則以：系爭土地原為訴外人保嘉建設股份有限公司（下  
19 稱保嘉公司）負責分期開發之「綠野山坡開發建築計畫」  
20 （下稱系爭開發案）之社區公共用地，保嘉公司於84年間建  
21 設開發被告社區時，即設置系爭地上物作為出入口管制，保  
22 障全體住戶安全，依當時之土地使用同意書、銷售合約，保  
23 嘉公司顯與原始地主達成合意，將系爭土地無償提供予被告  
24 作為道路及公共設施使用，雖保嘉公司於被告社區銷售後即  
25 倒閉，剩餘土地由不同建設公司取得後，陸續建設興富發社  
26 區、新天地、皇家翡翠、天墅、綠野山坡等社區，系爭地上  
27 物既設置在上開社區共用之巷道上，且供共同維護社區治安  
28 之用，原告自應繼受上開使用借貸契約，被告屬有權占有。  
29 又系爭土地現已成為供公眾通行之既成道路及公共設施用  
30 地，原告縱拆除系爭地上物，該土地僅能作為道路使用，對  
31 原告並無重大利益可言，反而造成上開社區治安危害、經濟

01 損失及破壞社區和諧，原告之主張顯有違反權利濫用之禁  
02 止。再者，興富發建設股份有限公司（下稱興富發公司）於  
03 106年6月20日、同年7月28日、107年3月1日參與被告「東勢  
04 街201巷各社區聯合管理委員會會議」，決議分攤警衛亭之  
05 相關費用，興富發公司更曾於104年5月13日，向新北市土木  
06 技師公會申請系爭地上物之安全鑑定與耐震評估，可見原告  
07 主觀上承認系爭地上物之必要與合法性，並同意被告繼續管  
08 理使用該設施，現原告請求將之拆除，違反誠信原則等語，  
09 資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願  
10 供擔保請准宣告免為假執行。

### 11 三、本院之判斷：

12 (一)原告主張系爭土地使用分區為山坡地保育區、使用地類別為  
13 丙種建築用地，原告為系爭土地之管理者等情，有系爭土地  
14 建物查詢資料（見本院外放卷）在卷可參。關於被告以系爭  
15 地上物占有系爭土地範圍與面積，經本院囑託新北市汐止地  
16 政事務所測量後，依該所檢送之土地複丈成果圖（見本院卷  
17 第124頁，即附圖），系爭地上物占用系爭土地之位置、面  
18 積如附圖所示，為被告所不爭執，原告此部分主張應堪信為  
19 真實。惟就原告主張被告無權占有系爭土地一節，則為被告  
20 所否認，並以前詞置辯。

#### 21 (二)關於原告之訴訟實施權部分：

22 1.按管理委員會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員  
23 所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及  
24 「公寓大廈管理維護工作」，於完成社團法人登記前，僅屬  
25 非法人團體，固無實體法上完全之權利能力。然管理委員會  
26 有當事人能力，已如前述，具有成為訴訟上當事人之資格，  
27 得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享  
28 有訴訟實施權；並於公寓大廈管理條例第6條第3項、第9條  
29 第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1  
30 項、第2項、第33條第3款但書，規定其於實體法上亦具享受  
31 特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管理委員會就此類紛

01 爭有其固有之訴訟實施權（最高法院98年度台上字第790號  
02 判決參照）。故管理委員會倘基於職務之執行，而對他人主  
03 張權利時，其本身縱非權利義務歸屬之主體，亦應認得基於  
04 程序選擇權，並依上開同條例第38條第1項規定及訴訟擔當  
05 法理（即無須以全體區分所有權人為請求主體），選擇非以  
06 區分所有權人而以管理委員會為原告起訴請求，俾迅速而簡  
07 易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有  
08 限司法資源之不必要耗費。次按共用部分、約定共用部分之  
09 修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，公寓  
10 條例第10條第2前段定有明文。而所謂管理，通常包含保  
11 管、使用及收益。是管理委員會雖非區分所有權人，然其本  
12 於管理權就公寓大廈共用部分遭無權占用所生之私法上爭  
13 議，無論為保管、使用、收益，或排除侵害、請求返還共用  
14 部分，均有訴訟實施權，依前揭說明，即為適格之當事人  
15 （最高法院98年度台上字第790號、96年度台上字第1780  
16 號、109年度台上字第903號判決參照）。

17 2.查興富發社區之區分所有權人於113年10月19日召開113年第  
18 四屆區分所有權人會議，決議向被告收回系爭地上物占用之  
19 系爭土地使用權，並交由原告訴請被告拆除系爭地上物、給  
20 付不當得利等情，業經原告提出區分所有權人會議紀錄為證  
21 （見本院卷第38至39頁）。則原告雖非系爭地上物所在之系  
22 爭土地所有權人，惟已經區分所有權人會議決議授權提起本  
23 件訴訟，向被告行使相關權利，依前開法條規定及說明，即  
24 有訴訟實施權。

25 (三)被告抗辯保嘉公司與原始地主達成合意，將系爭土地無償提  
26 供予被告作為道路及公共設施使用，原告自應繼受上開使用  
27 借貸，被告有權占有系爭土地云云。經查：

28 1.按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有  
29 權存在之事實無爭執，而抗辯非無權占有者，應就其取得占  
30 有係有正當權源之事實負舉證責任（最高法院108年度台上  
31 字第1890號判決意旨參照）。次按單純之沈默，與默示同意

之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使用（最高法院92年度台上字第1999號裁定意旨參照）。再按使用借貸係債之關係，除法律另有規定外，僅於當事人間有其效力（最高法院111年度台上字第2191號判決意旨參照）。

2. 被告所提出保嘉公司、地利實業股份有限公司於86年5月5日之函文，其上記載受文者為被告，內容略以：「二、社區內各項設施之約定：(一)本社區內非屬都市計劃道路之私設道路用地（見附圖），嗣經乙方闢建為永久道路後，該私設道路用地仍歸乙方及原所有權人所有，惟日後乙方得將之捐贈予地方政府，但甲方保有永久無償通行權，甲方並不得持任何理由阻礙他人、車輛通行。(二)本案之預定開發區，仍為本社區之一部分，日後該預定開發區之承購戶，仍得享有本社區內各項公共設施之使用權，甲方不得以任何理由妨礙乙方指定人使用…」（見本院卷第66至68頁），然被告並未提出上開函文之附圖，且該函文所指之「本社區」、「各項公共設施」，其對象、範圍均不明確，無法證明上開二公司對系爭土地有管理、處分之權限，自無從證明函文內容與系爭地上物設置有關；另被告提出之土地使用同意書，立同意書人為訴外人鄭經訓、陳由賢，內容略以：本人所有坐落臺北縣汐止鎮綠野山坡社區內道路屬於橫科段橫科小段及同段東勢坑小段等如附圖著色部分土地，同意提供綠野山坡社區作為道路土地並擁有使用及管理權…等語（見本院卷第224至226頁），然僅憑上紙同意書，並不足以證明鄭經訓、陳由賢前為系爭土地所有權人，且同意書所約定使用土地之對象為綠野山坡社區，亦非被告，無從證明有被告主張之占用系爭土地正當權源之使用借貸法律關係存在。遑論被告所抗辯之使用借貸契約為債權契約，依前揭最高法院111年度台上字第2191號判決意旨，基於債之相對性，其效力亦不及於原告，故被告抗辯依土地使用同意書、銷售合約，系爭地上物有權

占有系爭土地云云，自非可採。

3.又被告雖以系爭地上物占用系爭土地之期間已長達30年，抗辯原告應受使用借貸契約拘束云云。而原告並不爭執系爭地上物自84年起占用系爭土地迄今之事實。惟系爭土地前歷任所有權人未加異議或反對之原因諸多，依前揭最高法院92年度台上字第1999號裁定意旨，縱系爭土地前歷任所有權人、原告於提起本件訴訟前，對被告無權占有未曾異議或表示反對，然此僅係單純沈默，不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使用。因此，被告據此抗辯原告應受使用借貸契約之拘束云云，亦非可採。至於興富發公司於106年6月20日、同年7月28日、107年3月1日參與被告「東勢街201巷各社區聯合管理委員會會議」，決議分攤聘請門哨保全人員之相關費用，及曾於104年5月13日，向新北市土木技師公會申請系爭地上物之安全鑑定與耐震評估，然觀諸上開決議及函文內容（見本院卷第70至80頁、第232頁），均未曾提及原告同意被告以系爭地上物占有使用系爭土地，亦難憑此反推原告即有同意被告以系爭地上物無償占有使用系爭土地之意。

(四)按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。惟民法第148條權利濫用之禁止，係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。故權利濫用者，須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取得利益與他人所受損害不相當，缺一不可。是以行使權利者，主觀上若非專以損害他人為主要目的，縱因權利之行使致影響相對人之利益，亦難認係權利濫用。惟查，原告自始未同意被告以系爭地上物占有使用系爭土地，而授予合法占有權源。原告本於管理者之地位，訴請拆除系爭地上物及返還系爭土地占用部分，回復其應有之支配狀態，既無違公共利益，而非專以損害被告為目的，屬權利之正當行使，並無權利濫用之情形，被告

01 所辯，尚非可採。

02 (五)末按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
03 之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1  
04 項前、中段定有明文。次按各共有人對於第三人，得就共有  
05 物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得  
06 為共有人全體之利益為之，民法第821條亦有明定。被告就  
07 其占有系爭土地如附圖所示暫編地號479(1)部分（面積88.37  
08 平方公尺）有法律上權源一節，無法提出證明，則原告依上  
09 開規定，請求被告將系爭地上物拆除，並將占有土地返還予  
10 全體共有人，自屬有據，應予准許。

11 (六)原告得請求被告占有系爭土地相當於租金之不當得利數額為  
12 何？

13 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
14 益，民法第179條定有明文。又無權占有他人不動產，可能  
15 獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。被告既無使  
16 用系爭土地之正當依據，因占有系爭土地致原告無法使用、  
17 收益，而受有相當於租金之損害，原告請求被告給付相當於  
18 租金數額之不當得利，自屬有據。另就基地租金之數額，除  
19 以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁  
20 榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並  
21 與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年度台上字第30  
22 71號判決意旨參照）。再建築房屋之基地租金，依土地法第  
23 105條準用同法第97條第1項規定，以不超過該土地申報總價  
24 年息10%為限；所稱土地總價，依土地法施行法第25條規  
25 定，係指法定地價，即土地法第148條所定土地所有權人依  
26 土地法所申報之地價，土地所有權人未於公告期間申報地價  
27 者，以公告地價80%為其申報地價，公有土地以各該宗土地  
28 之公告地價為申報地價，免予申報，平均地權條例第16條前  
29 段及其施行細則第21條前段分別定有明文。上開規定以年息  
30 10%為限，乃指租金之最高限額而言，非謂所有租金必須照  
31 申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮

01 程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事以為決  
02 定（最高法院46年度台上字第855號、68年度台上字第3071  
03 號判決意旨參照）。

04 2.經查，系爭土地遭占用部分，位於新北市汐止區東勢街201  
05 巷道路上，現作為道路使用，附近有數棟社區，社區內有聯  
06 外接駁巴士，距離南港捷運站約4.2公里、好市多汐止店約  
07 4.7公里，均在開車15分鐘範圍等情，有本院勘驗筆錄、原  
08 告陳報之地圖等件在卷可佐（本院卷第119頁、第206至212  
09 頁）。而系爭土地109年至114年之申報地價依序為每平方公  
10 尺3,520元、4,240元、4,800元，此有地價查詢資料附卷可  
11 按（見本院外放卷），本院斟酌系爭土地坐落位置、使用狀  
12 況及經濟價值、生活機能及交通便利性、工商業繁榮程度，  
13 暨本件土地申報地價金額等一切情狀，堪認原告請求系爭土  
14 地相當於租金之不當得利，應以本件土地申報地價之年息  
15 5%計算為適當。逾此範圍之金額則屬過高，不應准許。原  
16 告主張被告應給付系爭土地：(1)自109年8月15日起至114年8  
17 月15日此段期間相當於租金之不當得利數額共9萬3,343元  
18 （計算式詳如附表）；(2)自起訴狀繕本送達之翌日起，按月  
19 給付相當於租金之不當得利數額1,767元（計算式： $4,800 \times 8$   
20  $8.37 \times 5\% \times 1/12 = 1,767$ 元，元以下四捨五入），為有理由，  
21 應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

22 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前、第821條規定、第1  
23 79條，請求被告將系爭土地上如附圖所示之系爭地上物拆  
24 除，並將占用之系爭土地返還予原告，及被告應給付原告9  
25 萬3,343元，及自起訴狀繕本送達之翌日即114年9月17日起  
26 （見本院卷第54頁）至騰空返還占用系爭土地之日止，按月  
27 給付原告1,767元，為有理由，應予准許；逾此部分之請  
28 求，為無理由，應予駁回。而原告係請求法院就其所陳民法  
29 第179條、第184條第1項前段請求權基礎，擇一為其勝訴之  
30 判決，本院認依民法第179條規定，已足為原告勝訴之判  
31 決，則其所主張其餘請求權基礎部分有無理由，已無再為審

酌之必要，附此敘明。

五、本判決原告勝訴部分，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，核無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項之規定，酌定相當之擔保金額，予以准許；並依民事訴訟法第392條第2項規定，依被告之聲請，宣告被告得預供擔保而免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

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

中 華 民 國 115 年 2 月 26 日  
民事第四庭 法 官 鄭欣怡

以上正本係照原本作成。

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，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 115 年 2 月 26 日  
書記官 陳玥彤

附圖：新北市汐止地政事務所土地複丈成果圖（見本院卷第124頁）

附表：時間：民國；金額：新臺幣（元以下四捨五入）

| 編號 | 期間                   | 申報地價  | 不當得利計算式                                        | 金額      |
|----|----------------------|-------|------------------------------------------------|---------|
| 1  | 109年8月15日至109年12月31日 | 3,520 | $3,520 \times 88.37 \times 5\% \times 139/365$ | 5,923元  |
| 2  | 110年1月1日至110年12月31日  | 3,520 | $3,520 \times 88.37 \times 5\%$                | 15,553元 |
| 3  | 111年1月1日至111年12月31日  | 4,240 | $4,240 \times 88.37 \times 5\%$                | 18,734元 |
| 4  | 112年1月1日至112年12月31日  | 4,240 | $4,240 \times 88.37 \times 5\%$                | 18,734元 |
| 5  | 113年1月1日至113年12月31日  | 4,800 | $4,800 \times 88.37 \times 5\%$                | 21,209元 |
| 6  | 114年1月1日至114年8月15日   | 4,800 | $4,800 \times 88.37 \times 5\% \times 227/365$ | 13,190元 |
|    | 合計                   |       |                                                | 93,343元 |