

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第3558號

原告 國際商業大樓管理委員會

法定代理人 莊景綠

原告 莊宜庭

共同

訴訟代理人 廖志堯律師

被告 漁園餐廳有限公司

兼法定代理

人 林敏惠

共同

訴訟代理人 蔡明宏律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國111年5月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告起訴時訴之聲明為：(一)被告林敏惠及漁園餐廳有限公司（以下逕稱林敏惠、漁園公司）應連帶將坐落門牌號碼臺中市梧棲區四維路104號8樓房屋，返還予原告(或原告所屬之國際商業大樓全體共有人)。(二)林敏惠及漁園公司應連帶給付原告新臺幣（下同）3萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)林敏惠及漁園公司應自民國110年1月1日起至遷

讓返還第一項所示房屋之日止，按月連帶給付原告12,000元。嗣於110年4月30日以民事準備（三）狀追加莊宜庭為原告，並於111年5月9日以言詞辯論意旨狀變更聲明為：（一）被告應連帶將坐落臺中市梧棲區梧棲段2785地號土地上門牌號碼臺中市梧棲區四維路104號8樓房屋，即如臺中市清水地政事務所110年10月25日清土測字第255500號複丈成果圖所示編號2785(1)部分、面積133平方公尺（下稱系爭房屋），遷讓返還予原告莊宜庭（以下逕稱莊宜庭）及其他共有人全體。（二）被告應連帶給付原告國際商業大樓管理委員會（下稱國際商業大樓管委會）或莊宜庭及其他共有人全體3萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（三）被告應自110年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付國際商業大樓管委會或莊宜庭及其他共有人全體12,000元（見本院卷第161至163頁）。經核原告所為前開追加原告及訴之變更，均係本於請求返還系爭房屋所生之同一基礎事實，揆諸前開規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：國際商業大樓（下稱系爭大樓）係於81年10月間興建完成，於82年1月間辦理第一次所有權登記。依使用執照層棟戶數欄之記載為「地上柒層、地下壹層、壹棟45戶」，及建築物概要欄所示有關係爭房屋部分，乃由承造人即建商將屬於頂層（樓頂平台）之相關公共設施（即共用部分）辦理增建，包含門牌號碼104號8樓、8樓之1、8樓之2及8樓之3，另有門牌號碼106號8樓之1、8樓之2、8樓之3及8樓之4等共計8間房屋，暨另有一會議室及社區活動中心等建物。系爭房屋係系爭大樓第8層增建部分之其中一間，而第8層增建部分之面積與第7層以下等樓層之面積，可說是大致相同，雖未辦理保存登記，但第8層增建部分之價值實屬不謬，非一般頂樓屋頂突出物等違章建築可比。又第8層增建部分亦與其他樓層相同，均可使用電梯及樓梯進出，在客觀上其對外通行有直接性及其使用上確具有相當之獨立性，非

01 為附屬物，應由當初出資興建之全體起造人原始取得所有
02 權，即應屬系爭大樓目前所屬全體區分所有權人所有。因系
03 爭房屋長期遭被告占有使用，多年來僅繳納相當於區分所有
04 權人地位之管理費每月2,500元，亦未分擔公共水電，被告
05 又非系爭大樓之所有權人，且兩造間無租賃關係存在，足認
06 被告占用系爭房屋並無法律上之合法權源，爰依民法第767
07 條第1項前段、第821條規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還
08 予莊宜庭及全體共有人。又被告於無權占有系爭房屋期間，
09 多年來依系爭大樓之區分所有建物收取管理費之標準，每年
10 繳納3萬元金額在案，因此項計算標準對被告尚非不利，爰
11 依第179條前段規定，就被告109年間無權占用系爭房屋部
12 分，請求被告連帶給付3萬元；另自110年1月1日起至返還系
13 爭房屋之日止，則參照當地及系爭大樓第8樓層之部分房屋
14 之租金標準，請求被告應按月給付12,000元之不當得利等
15 語。並聲明：(一)被告應連帶將系爭房屋遷讓返還予莊宜庭
16 及其他共有人全體。(二)被告應連帶給付國際商業大樓管委
17 會或莊宜庭及其他共有人全體3萬元，及自起訴狀繕本送達
18 翌起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告應
19 自110年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給
20 付國際商業大樓管委會或莊宜庭及其他共有人全體12,000
21 元。

22 二、被告則以：被告否認原告提出系爭大樓109年度區分所有權
23 人大會會議記錄（系爭會議紀錄）之形式真正，細繹系爭會
24 議記錄並未有系爭大樓區分所有權人出席之簽到簿及針對該
25 項議案決議統計人數之資料，被告否認該次會議有依公寓大
26 廈管理條例第31條規定通過決議。即便系爭會議紀錄有依法
27 決議，系爭大樓全體區分所有權人於該次會議僅表示請下屆
28 委員會儘速處置，並追蹤公告等語，難認系爭大樓全體區分
29 所有權人有委託國際商業大樓管委會進行本件訴訟。再依系
30 爭大樓使用執照資料所示，國際商業大樓管委會確實非系爭
31 房屋之所有權人，系爭大樓建造執照上之第8層欄位為空

01 白，是系爭大樓於80年2月8日取得建造執照時，當時並未蓋
02 建8樓。又系爭大樓完成蓋造時，起造人為陳秋龍等15人，
03 不見莊宜庭，是莊宜庭非系爭房屋之所有權人。另依被證2
04 之同意書（下稱系爭同意書）足知，國際商業大樓管委會早
05 於83年8月9日便與林敏惠約定，將系爭房屋使用權給予林敏
06 惠，且依系爭大樓使用執照可認，系爭大樓之建造執照係委
07 由訴外人王敏雄及陳義雄所領取，足徵該2人確實有代表全
08 體區分所有權人之權限，而系爭同意書亦係該2人代表全體
09 區分所有權人所出具；佐以林敏惠於簽訂系爭同意書後即辦
10 理入住，迄今無人異議，顯見系爭同意書確為真實等語，資
11 為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

12 三、兩造不爭執之事項：

- 13 （一）國際商業大樓管委會為址設臺中市○○區○○路000號國際
14 商業大樓之管理委員會；莊宜庭為系爭大樓區分所有權人之
15 一。
- 16 （二）系爭房屋為系爭大樓第8層增建部分，目前由林敏惠及其擔
17 任負責人之漁園公司占有使用中。
- 18 （三）系爭大樓合法建築部分係如臺中縣政府工務局81工建使字第
19 5512號使用執照所示之內容。
- 20 （四）被告於108年以前每月向原告繳納管理費2,500元（即每坪50
21 元，每年共計3萬元）。

22 四、兩造爭執之事項：

- 23 （一）莊宜庭依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求被告
24 應連帶將系爭房屋返還予莊宜庭及其他全體共有人，有無理
25 由？
- 26 （二）原告請求被告應連帶給付109年度管理費3萬元本息，及另自
27 110年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付1
28 2,000元予國際商業大樓管委會或莊宜庭及其他全體共有
29 人，有無理由？

30 五、得心證之理由：

- 31 （一）本件被告抗辯國際商業大樓管委會未經全體區分所有權人會

01 議同意提起本訴，不具當事人能力等語。惟管理委員會有當
02 事人能力，公寓大廈管理條例第38條第1項定有明文，是國
03 際商業大樓管委會依法有當事人能力，至國際商業大樓管委
04 會有無權利請求被告給付相當於租金之不當得利，乃國際商
05 業大樓管委會有無訴訟實施權之問題，要與本件其為原告之
06 當事人能力無涉。

07 (二)按建築物如已足避風雨，可達經濟上使用目的，且具構造上
08 及使用上之獨立性，即屬獨立之建築物，得為物權之客體。
09 所謂構造上之獨立性，係指建築物有屋頂、四周牆壁或其他
10 相鄰之構造物，以與土地所有權支配之空間區隔遮斷或劃清
11 界線，得以明確標識其外部範圍之獨立空間。而所謂使用上
12 之獨立性，乃指建築物得作為一建築物單獨使用，有獨立之
13 經濟效用者而言。判斷建築物有無使用上之獨立性，應斟酌
14 其對外通行之直接性、面積、價值、隔間、利用狀況、機
15 能、與其他建築物之依存程度、相關當事人之意思以及其他
16 各種情事，依社會一般觀念為綜合考量（最高法院106年度
17 台上字第941號判決意旨參照）。查系爭房屋坐落系爭大樓8
18 樓，有獨立出入口，對外連接大樓電梯間，該樓層每一戶均
19 為獨立，無與其他戶通連之通道，且各建物均係RC結構，有
20 勘驗筆錄、現場照片附卷可參（見本院卷第287至305頁），
21 堪認系爭房屋為構造上及使用上已具獨立性而依附於原建築
22 之增建建物，屬獨立建物。又系爭房屋為未辦保存登記之建
23 物，是其所有權人應為原始出資興建之人。則參諸系爭大樓
24 建造執照卷內所附建築物竣工照片，於系爭大樓初始興建完
25 成時，外觀僅為7層樓建物，系爭房屋位置當時為頂樓露臺
26 及屋突，照片顯示系爭大樓外觀亦與現況於第8層處已蓋滿
27 房屋不同，佐以林敏惠抗辯自83年間即已入住系爭房屋，為
28 原告所未爭執，是系爭房屋應係系爭大樓於82年間完工後不
29 久隨即加蓋，則系爭房屋既係建築於系爭大樓頂樓，衡諸常
30 情，應係得全體原始起造人同意後始得興建，復審酌系爭大
31 樓第1至8樓之建材、樣式均相同等情（見本院卷第303至305

頁），堪認系爭房屋應為系爭大樓之全體原始起造人所興建。

(三)次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。再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條本文定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院74年度台上字第913號判決意旨參照）。是民法第767條有關所有物返還請求權，其權利人為物之所有權人，莊宜庭既主張依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求被告連帶返還系爭房屋，即應就其為系爭房屋所有權人之事實盡舉證責任。經查，原告固主張莊宜庭為系爭大樓門牌號碼四維路104號4樓之3之區分所有權人，被告對此亦無爭執，惟莊宜庭並非系爭大樓起造人，有本院調取系爭大樓建造執照可憑，自非系爭房屋之所有權人，縱令被告就其抗辯有權占用系爭房屋之事實不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦難逕為有利於莊宜庭之認定。從而，莊宜庭請求被告連帶返還系爭房屋，應屬無據。

(四)有關原告依民法第179條規定，請求被告應連帶給付109年度管理費3萬元本息部分：

- 1.按區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾2期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第21條定有明文。次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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。再按不當得利返還請求權之成立，須當事人間財產之損益變動，即一方受財產上之利益致他方受財產上之損害，係無法律上之原因；主張不當得利請求權

01 存在之當事人，對於不當得利請求權之成立，應負舉證責
02 任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損
03 害（最高法院102年度台上字第530號、103年度台上字第219
04 8號判決意旨參照）。

05 2.查莊宜庭並非系爭大樓之管理負責人，僅為主任委員莊景綠
06 之女，應無權請求管理費之給付，莊宜庭復未證明因被告未
07 繳納管理費致其受有何等損害，是其依民法第179條規定請
08 求被告給付管理費，即屬無據。

09 3.又林敏惠為系爭房屋之使用人，再依與漁園公司間之內部關
10 系，由漁園公司直接占有系爭房屋，堪認被告均屬系爭大樓
11 之住戶，依法固有繳納公共基金即管理費之義務，惟此僅為
12 系爭大樓管理負責人或管委會是否依公寓大廈管理條例之規
13 定，請求被告給付管理費3萬元，被告縱未繳納，兩造間亦
14 無因此發生財產之損益變動，被告自不生無法律上之原因而
15 受有利益。且按侵害歸屬他人權益之行為，本身即為無法律
16 上之原因，主張依此類型之不當得利請求返還利益者（即受
17 損人），固無庸就不當得利成立要件中之無法律上之原因舉
18 證證明，惟仍須先舉證受益人取得利益，係基於受益人之
19 「侵害行為」而來，必待受損人舉證後，受益人始須就其有
20 受利益之法律上原因，負舉證責任，方符舉證責任分配之原
21 則（最高法院105年度台上字第1990號判決意旨參照），則
22 國際商業大樓管委會亦未證明被告以何「侵害行為」取得應
23 歸屬國際商業大樓管委會權益內容之利益，是其依民法第17
24 9條規定請求被告給付109年度之管理費，於法不合。

25 4.再按民事訴訟採不干涉主義，除法律別有規定外，應不得斟
26 酌當事人未提出之事實及證據，此亦為辯論主義之當然結果
27 ；民事訴訟採辯論主義，舉凡法院判決之範圍及為判決基礎
28 之訴訟資料均應以當事人所聲明及所主張者為限。審判長之
29 闡明義務或闡明權之行使，亦應限於辯論主義之範疇，不得
30 任加逾越，否則即屬違背法令，故審判長尚無闡明令當事人
31 提出新訴訟資料之義務，亦不許可曉諭當事人改用他種攻擊

01 方法（最高法院84年度台上字第2822號判決、85年度台上字
02 第556號裁定、73年度台上字第3774號判決、79年度台上字
03 第1554號判決意旨參照）。本件原告就請求被告給付管理費
04 部分，並未依前揭公寓大廈管理條例為主張，依上開說明，
05 本院自不得認作主張，以恪遵當事人進行主義及辯論主義之
06 精神，併此指明。

07 （五）有關原告依民法第179條規定，請求被告自110年1月1日起至
08 遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付12,000元部分：

09 1.按無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會
10 通常之觀念，是被告若無權占用系爭房屋，受有使用系爭房
11 屋之利益，致系爭房屋所有人受有損害，該項利益依其性質
12 無法返還，系爭房屋所有人得請求被告償還系爭房屋相當於
13 租金之價額，惟此相當於租金之不當得利請求權人，應為系
14 爭房屋之所有權人，莊宜庭非系爭房屋所有權人，業經本院
15 認定如上，自不得請求被告給付相當於租金之不當得利。

16 2.至於國際商業大樓管委會固有當事人能力，惟按公寓大廈管
17 委會之訴訟當事人能力與權利能力，為不同法律概念意義，
18 內容亦異，管委會依公寓大廈管理條例第38條第1項有當事
19 人能力。惟有當事人能力，並非即可因此取得原屬區分所有
20 權人之實體上權利。另民法第767條有關所有物返還請求
21 權，其權利人為物之所有權人。本件管委會苟非區分所有權
22 人，無所有權存在，則區分所有權人對無權占用人本於該條
23 或同法第821條之權利行使，當非管委會對無權占有人所得
24 據以主張之實體權利。又公寓大廈管理條例第6條第3項、第
25 9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第
26 1項、第2項、第33條第3款但書，固已賦予管委會就上開規
27 定事項，得訴請法院為必要之處置。惟管委會僅在其職務範
28 圍內，依規約約定或區權會決議，或基於權利義務主體即公
29 寓大廈區分所有權人之授權，本於任意訴訟擔當法理，對他
30 人提出訴訟，使判決效果直接歸屬於區分所有權人。基此，
31 管委會以自己名義為訴訟行為，應就其有訴訟實施權之原

01 因，提出證據資料證明（最高法院109年度台上字第2087號
02 判決意旨參照）。查系爭房屋為系爭大樓原始起造人共同興
03 建，業經本院認定如上，則系爭大樓現任區分所有權人，其
04 中李自然、黃長全、楊錫欣、王玉梅、汪雪碧、黃白親、王
05 美麗、白火陽、趙明美、陳吳蘇、蔡豐妃、張家昌、蔡水
06 美、張麗美、李阿貞、白明堅、吳漢淋為原始起造人，固可
07 藉由區分所有權人會議決議授權國際商業大樓管委會請求被
08 告返還不當得利，惟原告提出之系爭會議紀錄為影本，經被
09 告否認其形式真正，且原告亦未檢附該次開會出席之區分所
10 有權人名單，無從判斷出席人員是否包含上開原始起造人，
11 自難逕認國際商業大樓管委會已藉由區分所有權人會議獲上
12 開原始起造人授權提起本訴。又系爭房屋非由管理委員會管
13 理之共用部分，且相當於租金之不當得利亦非屬管理費，是
14 國際商業大樓管委會請求被告按月給付因無權占有系爭房
15 屋，受有相當於租金之不當得利，應非屬管理委員會管理職
16 務權限範圍，得逕由國際商業大樓管委會行使之。國際商業
17 大樓管委會復未證明另有獲系爭大樓原始起造人任何人授權
18 行使本件不當得利請求權，是國際商業大樓管委會請求被告
19 給付相當於租金之不當得利，應不具當事人適格。縱國際商
20 業大樓管委會係本於自身權利請求，因其亦非系爭房屋所有
21 權人，請求被告返還相當於租金之不當得利，仍屬無據。

22 （六）又原告曾於書狀主張依民法第179條規定，請求以管理費收
23 費標準計算被告無權占用系爭房屋109年度部分之不當得利3
24 萬元，經本院曉諭闡明，請原告補充說明該3萬元究為管理
25 費抑或屬相當於租金之不當得利，原告當庭表示為管理費性
26 質，並經本院整理並簡化爭點如上（見本院卷第254、255
27 頁），雙方依此進行攻防。然原告於民事言詞辯論意旨狀，
28 再次主張被告無權占用系爭房屋，依據系爭大樓管理費計收
29 標準對被告尚無不利，爰就被告無權占用系爭房屋之109年
30 度部分，請求被告連帶給付3萬元等語（見本院卷第344
31 頁），似又主張該3萬元為被告無權占有系爭房屋相當於租

01 金之不當得利。則依上開說明，莊宜庭非系爭房屋所有權
02 人，不得請求被告給付相當於租金之不當得利；而國際商業
03 大樓管委會非系爭房屋之所有權人，亦未獲系爭房屋原始出
04 資興建之人授權行使本件不當得利請求權，是原告就上開3
05 萬元之主張縱屬不當得利，亦屬無據，附此敘明。

06 六、綜上所述，莊宜庭依民法第767條第1項前段、第821條規
07 定，請求被告應連帶將系爭房屋返還予莊宜庭及其他全體共
08 有人，及原告均依第179條前段規定，請求被告連帶給付109
09 年度之管理費或不當得利3萬元，暨自110年1月1日起至返還
10 房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利12,000元，均
11 無理由，應予駁回。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審
13 酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 111 年 6 月 27 日
16 民事第六庭 法 官 楊雅婷

17 正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 111 年 6 月 28 日
21 書記官 謝其任