

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度簡上字第190號

上訴人 綠東大廈管理委員會

0000000000000000

法定代理人 洪琇玲

訴訟代理人 陳浩華律師

複代理人 鄒侑真

被上訴人 郭銘洲

訴訟代理人 楊宇捷律師

複代理人 徐郁嵐

上列當事人間請求容許使用租賃物等事件，上訴人對於中華民國111年3月2日本院臺中簡易庭109年度中簡字第3439號第一審判決，提起上訴，被上訴人並就反訴為訴之變更追加，本院於112年3月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於命上訴人應將坐落臺中市○區○○段○○段○○○○號建物上如原判決附圖所示A部分、面積一點六一平方公尺之電錶拆除，並將該占用部分土地騰空返還被上訴人部分，及該部分假執行之宣告，暨反訴訴訟費用負擔之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之反訴駁回。

三、其餘上訴駁回（原判決主文第二項未經廢棄部分，更正為「反訴被告（即原告）應將坐落台中市○區○○段○○段00000000○號建物上，如附圖所示B部分、面積8.16平方公尺之地上物拆除，並將上開占用之建物部分騰空返還反訴原告（即被告）。」）。

四、第一審反訴訴訟費用由被上訴人負擔二十五分之四，餘由上訴人負擔。第二審訴訟費用由被上訴人負擔二十五分之二，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

被上訴人於原審以兩造間就其所有坐落臺中市○區○○段0
○段000○號即門牌號碼臺中市○區○○○街000號地下1樓
建物（下稱系爭建物。該建物所在公寓大廈下稱綠東大廈）
之租賃契約業於民國109年12月14日經被上訴人發函終止，
上訴人應返還系爭建物，並給付自同年3月起10個月未付租
金計新臺幣（下同）2萬元，暨自租賃契約終止後4個月之相
當於租金之不當得利計8,000元為由，依民法第455條、第76
7條第1項中段規定暨租賃與不當得利法律關係，反訴聲明求
為判決命上訴人應將系爭建物上如原判決附圖即臺中市中山
地政事務所（下稱中山地政所）110年5月20日山土測字第05
1700號複丈成果圖（複丈日期為同年7月27日）所示面積合
計9.77平方公尺之配電室（下稱系爭配電室）拆除騰空，並
返還占有予被上訴人，另應給付被上訴人2萬8,000元及加計
自反訴起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息（見原審卷
第327頁）。嗣於本院審理中，以上開租賃契約應於110年1
月31日或本件訴訟中始生終止效力為由，就自110年1月1日
起至同年4月30日止之期間，變更或追加依租賃法律關係請
求上訴人給付租金（見本院卷第153、190至191頁），核與
民事訴訟法第255條第1項第2款規定相符，應予准許。又被
上訴人於本院審理時，將原反訴聲明有關拆除騰空返還之範
圍更正為上訴人應將系爭建物上如原判決附圖所示A部分、
面積1.61平方公尺之電表（下稱A電表）及B部分、面積8.16
平方公尺之地上物（下稱B地上物。與A電表合即為系爭配電
室）拆除，並將上開占用之建物部分騰空返還被上訴人（見
本院卷第173頁），僅屬補充、更正事實上或法律上之陳
述，不涉及訴之變更或追加，亦予陳明。

貳、實體事項

一、上訴人主張：

- (一)系爭建物為被上訴人所有。緣綠東大廈之配電箱乃綠東大廈
起造時之原始設施，係經訴外人即系爭建物原始起造人暨被
上訴人之前手郭溪海同意，設置在系爭建物如原審卷第141

頁圖說所示藍色部分，故郭溪海與綠東大廈全體區分所有權人
已成立使用借貸契約；因該配電箱長期占用系爭建物而具
公示作用，被上訴人取得系爭建物後，亦未予反對，基於債
權物權化法理，應繼受該使用借貸契約。而綠東大廈101年6
月16日區分所有權人會議（下稱101年區權會）中，業以提
案二（下稱系爭提案）決議將綠東大廈原始配電箱變更遷移
至系爭配電室所在範圍，僅係變更配電箱位置，仍應為原使
用借貸契約及債權物權化效力所及；且被上訴人斯時亦同意
提供其專有之系爭建物供設置系爭配電室，故綠東大廈區分
所有權人於101年6月16日已就系爭配電室所在範圍約定共
用。又訴外人即綠東大廈前主任委員暨被上訴人之姐郭孟姬
於103年3月1日，代表伊與被上訴人簽立協議書（下稱103年
協議書），約定被上訴人無償提供系爭配電室所在範圍予伊
使用，且伊於108年8月21日復與被上訴人簽立協議書（下稱
108年協議書），接續103年協議書而約定被上訴人無償提供
系爭配電室所在範圍予伊使用。故伊自有使用系爭配電室所
在範圍之合法權源等情。爰擇一依上述郭溪海與綠東大廈全
體區分所有權人間原使用借貸契約約定及債權物權化之法
理、101年6月16日成立之約定共用關係及103、108年協議書
所示使用借貸關係，求為判決命被上訴人應容許上訴人使用
系爭配電室所在範圍。

(二)伊既有使用系爭配電室所在範圍之合法權源，被上訴人即
不得請求騰空返還系爭配電室所占用系爭建物之範圍。且配電
設施對被上訴人是否收回系爭建物自用之空間影響甚微，然
將電表移回原牆面將花費逾100萬元，對於住戶之損害過
大，故被上訴人請求拆除A電表、B地上物及返還占有，應屬
權利濫用。再郭孟姬於簽立103年協議書時，未經區分所有
權人會議或管理委員會決議，擅與被上訴人約定每月租金2,
000元，此部分約定應屬無效，兩造以103、108年協議書成
立之法律關係仍屬使用借貸，伊無給付租金義務。故被上訴
人之反訴無理由。

01 二、被上訴人則以：綠東大廈原始配電箱之設置地點非在系爭配
02 電室，無債權物權化之適用。且郭溪海與綠東大廈全體區分
03 所有權人間未曾成立使用借貸契約，系爭配電室所在範圍亦
04 未曾經約定共用，上訴人係因先後與伊簽立103、108年協議
05 書，約明伊將系爭配電室所在範圍出租予上訴人，每月租金
06 2,000元，基於租賃法律關係，始自103年3月1日起使用該範
07 圍。伊業依108年協議書第3點約定，於109年12月14日發函
08 於110年1月31日終止108年協議書；倘認伊未以上開函文合
09 法終止108年協議書，伊以110年4月21日民事答辯暨反訴狀
10 再為終止之意思表示，且因上訴人自109年3月1日起即未依
11 約支付每月租金，伊復以111年9月22日民事答辯（三）狀催
12 告上訴人於5日內給付，未給付即以該書狀為終止108年協議
13 書之意思表示，上訴人迄今仍未給付，108年協議書亦已終
14 止。上訴人於租賃關係終止後，已無占有系爭配電室所在範
15 圍之合法權源，其本訴請求無理由，且應將A電表、B地上物
16 拆除，將占用之系爭配電室所在範圍返還予伊。又上訴人迄
17 今尚欠自109年3月1日起至110年1月31日止之租金計2萬2,00
18 0元，且上訴人於租賃關係終止後仍繼續占用系爭配電室所
19 在範圍，亦應給付自110年2月1日起至同年4月30日止相當於
20 租金之不當得利計6,000元；倘認108年協議書係於本件訴訟
21 中始經終止，上訴人仍應給付自110年2月1日起至同年4月30
22 日止之租金計6,000元等情。爰於原審反訴依民法第455條、
23 第767條第1項中段規定暨租賃與不當得利法律關係，求為判
24 決命上訴人應將系爭建物上如原判決附圖所示A電表及B地上
25 物拆除，並將上開占用之建物騰空返還被上訴人，另應給付
26 被上訴人2萬8,000元，及加計自反訴起訴狀繕本送達翌日起
27 算之法定遲延利息。

28 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上
29 訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應容許上訴人使
30 用系爭建物如原判決附圖所示系爭配電室所在範圍；(三)被上
31 訴人於第一審之反訴駁回。被上訴人於本院答辯聲明：上訴

駁回。

四、兩造不爭執之事實（見本院卷第85至86、131至132、151、158頁）：

(一)系爭建物原為被上訴人之父郭溪海原始取得所有權。被上訴人於78年2月18日，以分割繼承為原因，登記為系爭建物之所有權人。

(二)系爭建物如原判決附圖所示A部分、面積1.61平方公尺，及B部分、面積8.16平方公尺之範圍，現經上訴人設置綠東大廈電表區域使用（即系爭配電室）。

(三)綠東大廈之配電箱原非設置在系爭配電室所在範圍，係於103年3月間，始經遷至系爭配電室現在位置。

(四)上訴人於103年3月1日，由斯時主任委員即被上訴人之姐郭孟姬代表，與被上訴人簽立103年協議書，約定被上訴人提供系爭建物之系爭配電室所在範圍予上訴人使用。

(五)上訴人於108年8月21日，經訴外人即斯時主任委員洪琇玲代表，與被上訴人簽立108年協議書，約定被上訴人提供系爭建物之系爭配電室所在範圍予上訴人使用。

(六)上訴人自103年3月間起至109年2月止，均有繳納每月租金2,000元予被上訴人；自109年3月1日起，則未再繳納租金。

(七)被上訴人於109年12月14日寄發公園路郵局第195號存證信函予上訴人，該存證信函於110年1月31日送達上訴人。

五、本院得心證之理由：

(一)上訴人並無占有系爭配電室所在範圍之合法權源：

1.按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。系爭建物為被上訴人所有，其中如原判決附圖所示A部分、面積1.61平方公尺及B部分、面積8.16平方公尺之範圍，各經上訴人設置A電表及B地上物（合即系爭配電

01 室），供綠東大廈全體區分所有權人共同使用，為兩造所不
02 爭執，且經原審至現場履勘並囑託中山地政所測量無誤，有
03 勘驗筆錄（見原審卷第297頁）、中山地政所110年8月2日中
04 山地所二字第1100007783號函所附複丈成果圖（見原審卷第
05 301頁）可佐。則揆之前揭說明，上訴人自應就占有系爭配
06 電室所在範圍有正當權源一事，負舉證之責。

07 2.上訴人雖主張：被上訴人前手郭溪海同意將綠東大廈配電箱
08 設置在系爭建物如原審卷第141頁圖說所示藍色部分，而與
09 綠東大廈全體區分所有權人成立使用借貸契約。被上訴人基
10 於債權物權化法理，應繼受上開使用借貸契約云云，惟為被
11 上訴人否認。查：

12 (1)綠東大廈於67年間經建築完成，有建物登記謄本可稽（見原
13 審卷第29頁），且經調取臺中市政府都市發展局65中工建建
14 字第1796號建造執照卷（下稱系爭建照卷）核閱無誤。而該
15 大廈興建完畢時，原始配電箱係設置在系爭建物如原審卷第
16 141頁圖說所示西北側牆面之藍色部分，並非設置在系爭配
17 電室所在範圍乙節，業為被上訴人自認（見本院卷第84、13
18 0頁）。被上訴人嗣翻改前詞抗辯：如原審卷第141頁圖說所
19 示藍色部分為一L型，然原始配電箱僅設在該L型之一部云云
20 （見本院卷第175頁）而撤銷自認，惟未經上訴人同意，復
21 未證明上開自認與事實不符，即難採信。據此，固可知系爭
22 建物自興建完畢時起，即有部分範圍經設置供綠東大廈全體
23 區分所有權人共同使用之配電箱。

24 (2)然姑不論被上訴人即為郭溪海之繼承人，應繼承郭溪海與他
25 人間之法律關係，並無適用債權物權化法理可言。縱令上訴
26 人主張郭溪海與綠東大廈全體區分所有權人間就該大廈原始
27 配電箱所在位置有使用借貸契約存在，且為被上訴人所繼受
28 等情為真，綠東大廈之配電箱既於103年3月間已遷離原處，
29 該使用借貸契約自因借用物之返還而歸於消滅。上訴人就此
30 雖又主張：101年區權會通過系爭提案，決議將綠東大廈原
31 始配電箱變更遷移至系爭配電室所在範圍，僅係變更配電箱

01 位置，仍應為原使用借貸契約效力所及云云。然系爭配電室
02 所在範圍既與原始配電箱位置迥異，使用客體要屬不同，不
03 能認屬原使用借貸契約效力所及。上訴人所陳前詞，亦無可
04 取。是上訴人主張：被上訴人應繼受郭溪海與綠東大廈全體
05 區分所有權人間之使用借貸契約，故伊有權無償占有使用系
06 爭配電室云云，即屬無據。

07 3.上訴人固又主張：101年區權會通過系爭提案，決議將綠東
08 大廈原始配電箱變更遷移至系爭配電室所在範圍，被上訴人
09 斯時亦同意提供其專有之系爭建物供設置系爭配電室，故綠
10 東大廈區分所有權人於101年6月16日已就系爭配電室所在範
11 圍約定共用等語，然為被上訴人否認。查：

12 (1)依綠東大廈於97年6月5日制訂之住戶規約（下稱系爭規約）
13 第2條第1款第4目規定：「約定共用部分：公寓大廈專有部分
14 經約定供共同使用者。」；第3條第3款第5目規定：「約
15 定專用或約定共用事項，應經區分所有權人會議決議。」；
16 同條第4款規定：「會議之目的如為專有部分之約定共用事
17 項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為
18 議案。」，有系爭規約可稽（見原審卷第245、247至248
19 頁）。足見綠東大廈雖得經區分所有權人會議決議將專有部
20 分約定共用，然如議案之目的即為約定共用，應先經該專有
21 部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

22 (2)綠東大廈於101年6月16日召開101年區權會，並決議通過系
23 爭提案，該提案內容為：「台電來函…需改善地下室總電線
24 老舊修繕經費案。」、「說明：自97年發生八八風災造成本
25 大樓地下室淹水，依據綠東大廈管理委員會會議記錄決議自
26 101年元月起，每月每戶收1,000元整，為期12個月，至今尚
27 有多數住戶未能如期繳交，以致無法如期施工。」、「決
28 議：1. 每戶繳交12,000元整，敬請於101年7月31日前一次繳
29 清。地下室電表施工圖需與B1郭銘洲先生商議後方可施
30 工。」，有101年區權會會議紀錄可憑（見原審卷第239
31 頁）。徵之系爭提案標題明載為「改善地下室總電線老舊修

繕經費案」，說明內容亦僅敘述因住戶未如期繳交修繕經費致無法如期施工，皆未提及欲將系爭建物之特定部分約定共用，則系爭提案之目的是否係為處理系爭建物約定共用事項，顯已有疑，遑論上訴人並未提出經被上訴人書面同意約定共用成為議案之事證。再由系爭提案之決議第2點記載地下室電表施工圖仍須與被上訴人商議始得施工，除不足認該施工圖所指施作位置為何、是否即為系爭配電室所在範圍，亦難遽謂被上訴人確已同意該所謂之電表施工圖內容；被上訴人復否認上訴人曾就此圖說與其商議（見本院卷第176頁）。上訴人雖又主張：101年區權會已決定將原始配電箱遷移至系爭配電室所在範圍，且被上訴人當下已同意，對於位置亦無意見，僅表示設計時要經其同意云云（見本院卷第126頁），惟為被上訴人否認（見本院卷第130、152頁），上訴人復未舉證證明，即無可憑取。況綠東大廈之配電箱係於103年3月間始經遷至系爭配電室所在範圍，距101年區權會已長達1年8、9月之久，而兩造業於103年3月1日另簽立103年協議書，則按此事件發展脈絡，尤見被上訴人抗辯：101年區權會並未約定共用，伊係因與上訴人簽立103年協議書並明確約定任意終止條件，始提供系爭配電室所在範圍予上訴人使用等語，應較可信。是上訴人主張：101年區權會已就系爭配電室所在範圍約定共用，伊有權占有系爭配電室云云，亦乏所憑。

4.上訴人另主張：伊依103、108年協議書，有權無償占有使用系爭配電室等語。被上訴人則抗辯103、108年協議書為租賃契約，且其已合法終止108年協議書等語。查：

(1)103、108年協議書之法律性質為租賃：

①按解釋契約，不能拘泥於契約之文字，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為判斷基礎（最高法院110年度

台上字第3204號判決意旨參照）。次按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第421條定有明文。而租賃契約與使用借貸契約均係以使用他人之物為要件，所不同者，在於契約中如有支付對價之約定，即屬租賃，而未按約定支付對價，則屬積欠租金之問題，與使用借貸契約應為無償，性質上迥不相同（最高法院87年度台上字第495號判決意旨參照）。

②觀諸103年協議書第1條以文書處理設備繕打記載：「郭銘洲君所有綠川東街110號地下一樓，住戶電錶處設置木造隔間牆寬約80公分長約4.5公尺，本人同意暫借管委會使用。」，第7條以手寫記載「經雙方達成協議同意每月租金貳仟元整。」，有103年協議書可參（見原審卷第31頁）。而108年協議書全文均以文書處理設備繕打製作，第1條記載「郭明（按：為「銘」之誤）洲君所有綠川東街110號地下一樓，住戶電錶處設置木造隔間牆寬約80公分長約4.5公尺，本人同意暫借管委會使用。經雙方達成協議同意每月租金貳千元整。」，其餘內容則皆與103年協議書相同，亦有108年協議書可考（見原審卷第33頁）。顯見103、108年協議書固使用「暫借」等詞，然確有約定上訴人應支付對價，揆之前揭規定及說明，自屬租賃無疑。上訴人主張103、108年協議書之法律性質為使用借貸云云，要無可採。

③上訴人就此雖主張：郭孟姬於簽立103年協議書時，未經區分所有權人會議或管理委員會決議，擅與被上訴人約定每月租金2,000元，此部分約定應屬無效，兩造以103、108年協議書成立之法律關係仍屬使用借貸云云。惟：

(甲)與專有部分所有權人訂定租賃契約，承租該專有部分供共同使用，非屬系爭規約所定應經區分所有權人會議決議之事項，此觀系爭規約第3條第3款規定即明（見原審卷第247頁）；法亦無明文規定此等事項應經區分所有權人會議決議。再103、108年協議書所定租金為每月2,000元，每年僅2萬4,000元（計算式： $2,000 \times 12 = 24,000$ ），依系爭規約第1

01 7條第3款規定：「新臺幣十萬元以下之採購及維修案，授權
02 管理委員會核支，並可由管理委員會訂定各管理委員核支權
03 限。」（見原審卷第259頁），益見103、108年協議書約定
04 之租金對價，非屬須經區分所有權人會議決議之事項。

05 (乙)上訴人自103年3月間起至109年2月止，均有繳納每月租金2,
06 000元予被上訴人，已如前述。而依系爭規約第9條第6款規
07 定，綠東大廈相關費用之支出係由財務委員負責為之（見原
08 審卷第255頁）。據此，果若103年協議書有關租金之約定未
09 經管理委員會決議，上訴人之財務委員既無相關憑據，豈有
10 長期以來無端對被上訴人給付租金之理。上訴人主張郭孟姬
11 未經管理委員會決議，擅與被上訴人約定每月租金2,000元
12 云云，已與常情不合。再者，依系爭規約第9條第1款規定：
13 「主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行
14 本條例第36條規定事項。」（見原審卷第253頁），可知綠
15 東大廈主任委員對外有代表管理委員會之權限。而同款雖亦
16 規定主任委員於執行公寓大廈管理條例第36條所定管理委員
17 會職務事項時，應依管理委員會決議行之，然管理委員會如
18 何授權主任委員執行職務，及主任委員對外所為之特定交易
19 行為有無經管理委員會決議、決議有無瑕疵等項，均非交易
20 相對人從外觀所得知悉，此與法人對於董事代表權所加之限
21 制類似，為保障交易安全，參照民法第27條第3項及公司法
22 第57條、第58條規定，暨民法第107條前段有關代理權之限
23 制，不得以之對抗善意第三人之法理，應認主任委員代表管
24 理委員會所為之交易行為，不得以未經管理委員會決議或決
25 議有瑕疵為由，對抗善意之交易相對人。職故，縱令郭孟姬
26 未經管理委員會決議，即與被上訴人約定每月支付租金2,00
27 0元乙節為真，上訴人並未舉證證明被上訴人知悉或可得而
28 知上情，揆之前揭說明，亦無從以此為由，遽行爭執103年
29 協議書有關租金約定之效力。

30 (丙)又，徵諸上訴人於108年8月21日，仍由斯時主任委員洪琇玲
31 代表簽立108年協議書，並將103年協議書中手寫記載之第7

條約定內容，全文照錄而以文書處理設備繕打納入108年協議書第1條之一部，且持續依約履行至109年2月止，則無論郭孟姬簽立103年協議書時，有無經管理委員會決議與被上訴人約定租金，皆無礙108年協議書係屬租賃契約，且上訴人應受拘束之認定。

(丁)綜上，上訴人執前詞主張兩造以103、108年協議書成立之法律關係仍屬使用借貸云云，洵非可採。

(2)被上訴人已合法終止108年協議書：

①兩造既於108年8月21日，就系爭配電室之使用另簽立108年協議書，自係以108年協議書之約定取代103年協議書。次108年協議書未約定租賃期間，而依該協議書第3條記載「管委會同意如所有權人將恢復地下室停車用途時，借用關係終止，並無條件恢復原狀歸還本人。」，堪認倘被上訴人有意恢復系爭建物之停車用途，即得隨時終止108年協議書。又被上訴人業於109年12月14日寄發公園路郵局第195號存證信函予上訴人，該存證信函記載「自民國110年1月31日起，本人將進行台中市○區○○○街000號地下室之修繕工程，依據本人在108年8月21日與綠東大廈管理委員會所簽訂之協議書內容第三點載明，借用及租用關係終止，並無條件恢復原狀歸還本人，其空間包括：1．一樓汽車升降梯升降空間、2．地下室電錶室空間…，並自上述日期起，終止一切租用及借用協議。」，有前揭存證信函可佐（見原審卷第89頁）。是108年協議書即因被上訴人合法行使約定終止權，而於110年1月31日終止。

②上訴人雖主張：因現場無車道可使用，被上訴人稱欲收回系爭建物作停車使用，現實上不可能云云。然108年協議書第3條係約定苟被上訴人「將」恢復地下室停車用途時，即得終止契約，並非約定被上訴人須待系爭建物已達得實際供停車使用之狀態方能終止。次系爭建物經核發使用執照時，其使用用途記載為避難室、車庫，並經規劃有2座雙層式停車位，出入方式係自綠東大廈1樓地面層裝設機械式停車升降

設備上下，有綠東大廈申請建造執照時向主管機關提出之綠東大廈1樓及地下室（即系爭建物）平面圖（見原審卷第201至203頁）、被上訴人自行繪製之現況使用與停車升降設備空間對照圖（見本院卷第155頁）可憑，且有系爭建照卷所附使用執照申請書、竣工照片、綠東大廈1樓及地下室平面圖（圖號A-2、A-3，地下室平面圖另見本院卷第121頁）可憑，足見系爭建物苟經在綠東大廈地面層加裝停車升降設備，即可供作停車使用。而依被上訴人寄發之前載存證信函內容（見原審卷第89頁），暨被上訴人於原審提起反訴時，曾以郭溪海與訴外人即興建綠東大廈之榮慶實業有限公司於65年8月間簽訂大樓委託代建房屋合約書，就綠東大廈1樓地面層之停車升降設備出入口位置約定專用為由，請求上訴人應將坐落臺中市○區○○路0○段000○號建物（即綠東大廈1樓地面層及騎樓）之管理室等地上物拆除騰空，返還此部分之占有予被上訴人，此觀被上訴人110年4月21日民事答辯暨反訴狀即明（見原審卷第195至198頁），尤可信被上訴人已試圖恢復系爭建物之停車用途，不因被上訴人嗣撤回此部分之反訴而異（見原審卷第273頁）。是上訴人以系爭建物現況尚無對外車道可用為由，主張被上訴人應不得終止108年協議書云云，容非可採。

(3)綜上，103年協議書業經108年協議書取代，而108年協議書復經被上訴人合法終止，則上訴人主張：伊依103、108年協議書法律關係，有權占有系爭配電室云云，同屬無據。

5.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第455條、第767條第1項中段各有明文。上訴人既未舉證證明其有何占有系爭配電室所在範圍之正當權源，則被上訴人抗辯上訴人於108年協議書終止後，已屬無權占有等語，堪信為真。從而，被上訴人依上開規定，即得反訴請求上訴人應將A電表及B地上物拆除，並騰空返還占用之系爭配電室所在範圍。上訴人本訴請求被上訴人應容許上訴人使用系爭配電室所在範圍，為無理

01 由，不應准許。

02 (二)被上訴人請求上訴人拆除A電表及騰空返還系爭配電室中A電
03 表所在範圍，應屬權利濫用：

04 1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
05 的，民法第148條第1項定有明文。而權利之行使，是否以損
06 害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利
07 益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量
08 以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家
09 社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目
10 的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院11
11 1年度台上字第2436號判決意旨參照）。

12 2.上訴人主張：配電設施無論為原始位置或變動後位置，對被
13 上訴人是否收回系爭建物自用之空間影響甚微，且將電表移
14 回原牆面將花費逾100萬元，對於住戶之損害過大。故被上
15 訴人請求拆除A電表、返還該部分之占有，應屬權利濫用云
16 云，為被上訴人否認。查：

17 (1)系爭建物面積為213.67平方公尺，有建物登記謄本可稽（見
18 原審卷第29頁）。而A電表占用系爭建物如原判決附圖所示A
19 部分、面積1.61平方公尺之範圍，係由多個電度表、電箱構
20 成，整體外觀呈扁長型，並緊貼系爭建物西側牆面裝設，業
21 如前述，且觀系爭配電室照片即明（見本院卷第161至165
22 頁）。足見A電表占用系爭建物之面積甚微，且因緊附牆面
23 上，寬度甚窄，縱令取回該部分，對於系爭建物整體空間之
24 使用經濟效益，衡情難認有何明顯影響或增益。

25 (2)被上訴人既係依108年協議書第3點約定終止該協議書，參以
26 被上訴人陳稱：伊基於所有權人身分使用停車空間及昇降設
27 備，應屬合法權利主張，且伊得將可合法使用之停車位出租
28 收益等語（見本院卷第83、191頁），堪認被上訴人請求上
29 訴人拆除系爭配電室、返還所占用之系爭建物，係為將系爭
30 建物供停車使用，以此方式使用收益。然細繹前述系爭建照
31 卷附綠東大廈1樓及地下室平面圖所示外牆、樑柱暨停車昇

降設備裝設位置（見原審卷第201至203頁，本院卷第121頁），並與A電表所在位置互核比對，可知綠東大廈1樓地面層之寬度較諸系爭建物為窄，竣工時之1樓停車升降設備係緊鄰1樓牆面設置，惟該停車升降設備降至地下室即系爭建物後，地下室停車升降設備之右側至地下室牆面間，尚有至少寬約1.8公尺之空間，A電表則係位在該右側空間之最右側即地下室牆面上。準此，即使被上訴人恢復竣工時綠東大廈1樓地面層與系爭建物間之停車升降設備，並將系爭建物恢復為停車空間使用，A電表之存在顯不影響停車升降設備之裝設，亦無礙停車位使用人之出入或對停車空間之使用，衡情復不足認淨空A電表所在空間，將能增加系爭建物作為停車空間之收益，實難謂取回A電表所占用之系爭建物範圍，對被上訴人有何特殊利用價值。

(3)按電度表係供用電計量之用，依電業法第51條規定及臺灣電力股份有限公司（下稱臺電公司）電業消費性用電服務契約範本第6條、第8條、第18條約定，係由輸配電業即臺電公司備置、維護，用戶應無償提供場所供臺電公司裝設，不得任意毀損、拆遷、移動或更換電度表及其封印，如有異動必要，需經申請並由台電公司認可及施工；未經申請並獲臺電公司同意即擅自拆遷、移動或更換電度表或封印者，臺電公司得停止供電。堪認電度表乃綠東大廈全體區分所有權人使用電力所必要之設備，非經臺電公司同意，不能任意拆遷、移動。而衡諸電度表之遷移涉及電力管線規劃等事宜，具相當專業性，並應經臺電公司認可及施工；參以綠東大廈全體區分所有權人之電度表均經裝設在A電表處，而綠東大廈共有區分所有建物計28戶，有綠東大廈110年第一次區分所有權人會議記錄、簽到名冊可參（見原審卷第143至146頁），可認若欲將A電表遷移他處，須同時遷移至少28個電度表；復考之上訴人主張：當初將原始配電箱移至系爭配電室時，即花費超過90萬元等語（見原審卷第137頁），未據被上訴人爭執，益徵倘將A電表遷移他處，勢當斥資高昂。

01 (4)綜核上情，經比較衡量被上訴人因請求上訴人拆除A電表、
02 返還系爭建物如原判決附圖所示A部分、面積1.61平方公尺
03 範圍之占有所受利益，及上訴人暨綠東大廈全體區分所有權
04 人因被上訴人權利行使所受之損失，應認被上訴人所能取得
05 之利益實屬甚微，而上訴人暨綠東大廈全體區分所有權人所
06 受損失顯然高於被上訴人所受利益甚鉅，難謂衡平，揆之前
07 揭說明，堪認上訴人主張被上訴人此部分權利之行使，係以
08 損害他人為主要目的，而為權利濫用等語，應值採取。是被
09 上訴人此部分之請求，即屬不能准許。

10 3.至上訴人另主張被上訴人請求拆除B地上物、返還該部分占
11 有，亦屬權利濫用云云。然查，B地上物並非配電設施，僅
12 係A電表以外由矽酸鈣板圍圍之空間，與A電表間尚有一定距
13 離，且除可供接近A電表查看外，並無其他用途，有上載系
14 爭配電室照片可憑（見本院卷第161至165頁）。而審視前述
15 系爭建照卷附綠東大廈1樓及地下室平面圖（見原審卷第201
16 至203頁，本院卷第121頁），並與B地上物所在位置互核比
17 對，可知B地上物之左側已與竣工時之地下室停車升降設備
18 所在位置相接，甚可能部分重疊，對於回復該處停車升降設
19 備之裝設及停車出入便利性，應有一定影響。再者，依通常
20 社會經驗，矽酸鈣板乃簡易輕型隔間材料，其興建或拆除，
21 當無礙建物結構牆面或承重樑柱之完整，且縱予拆遷，難認
22 所費甚鉅。是經比較衡量被上訴人此部分請求所受利益，及
23 上訴人暨綠東大廈全體區分所有權人因被上訴人權利行使所
24 受之損失，尚難認被上訴人自己所得利益極少而他人及國家
25 社會所受之損失甚大，即不足謂被上訴人此部分權利之行使
26 係屬權利濫用。上訴人前開主張，容非可採。

27 (三)被上訴人得請求上訴人給付自109年3月1日起至110年1月31
28 日止之租金2萬2,000元，及自同年2月1日起至同年4月30日
29 止相當於租金之不當得利6,000元：

30 1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
31 明文。查上訴人依108年協議書約定，應給付每月租金2,000

元，惟自109年3月1日起即未依約支付，已如前述。則被上訴人依租賃法律關係，請求上訴人給付自是日起至108年協議書終止日即110年1月31日止之租金2萬2,000元（計算式： $2,000 \times 11 = 22,000$ ），自屬有據。

2.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；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條分別定有明文。無權占有房屋者，顯係無法律上原因而受占有使用房屋之利益，並致房屋所有人無法管領使用房屋而受有損害，房屋所有人即得依不當得利之法律關係，請求無權占有人返還該利益，又因該利益依其性質不能返還，依前揭規定，無權占有人自應償還其價額即給付相當於租金之不當得利。查上訴人於108年協議書終止後，占有系爭配電室所在範圍即無正當權源，則上訴人無法律上之原因而受利益，致被上訴人受有損害，揆之前揭規定及說明，被上訴人自得請求上訴人給付相當於租金之不當得利，不因被上訴人就拆除A電表返還該部分占有之請求，是否屬權利濫用而異。又被上訴人自103年3月1日起，係將系爭配電室所在範圍以每月2,000元之租金數額出租予上訴人，且本件尚乏證據證明被上訴人乃因主觀議價能力優越，致能與上訴人協議較市價為高之租金數額，況上訴人就被上訴人主張計算相當於租金之不當得利數額復無爭執，則被上訴人請求以此金額計算上訴人所受相當於租金之不當得利，應為可採。是被上訴人請求上訴人給付自110年2月1日起至同年4月30日止相當於租金之不當得利計6,000元（計算式： $2,000 \times 3 = 6,000$ ），亦有理由。

六、從而，上訴人本訴依郭溪海與綠東大廈全體區分所有權人間原使用借貸契約約定及債權物權化之法理、101年6月16日成立之約定共用關係及103、108年協議書法律關係，請求被上訴人應容許上訴人使用系爭配電室所在範圍，為無理由，不

01 應准許。又被上訴人反訴依民法第455條、第767條第1項中
02 段規定暨租賃與不當得利法律關係，請求上訴人應將系爭建
03 物上如原判決附圖所示B地上物拆除，並將上開占用之建物
04 騰空返還被上訴人，另應給付被上訴人2萬8,000元（計算
05 式：22,000 + 6,000 = 28,000），及自反訴起訴狀繕本送達
06 翌日即110年5月6日（見原審卷第227頁）起至清償日止，按
07 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍
08 之請求，為無理由，應予駁回。原判決就超過上開反訴應准
09 許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未
10 洽。上訴意旨指摘原判決此部分為不當，求予廢棄改判，為
11 有理由，爰由本院將原判決此部分予以廢棄改判如主文第2
12 項所示。至於上開本訴不應准許及反訴應准許部分，原審判
13 命駁回上訴人之本訴，暨命上訴人給付並為假執行之宣告，
14 經核於法並無違誤，上訴意旨猶執前詞指摘原判決此部分不
15 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分上訴。又被上
16 訴人更正反訴請求之聲明，爰併予更正原判決主文第2項為
17 如主文第3項所示。

18 七、至上訴人聲請傳訊自97年至105年間擔任綠東大廈財務委員
19 之黃瑞謙，待證事實為上訴人未通過以每月租金2,000元承
20 租系爭配電室所在範圍之決議云云（見本院卷第102頁）。
21 然縱令郭孟姬未經管理委員會決議，即與被上訴人約定每月
22 支付租金2,000元乙節屬實，仍不足為有利上訴人之認定，
23 悉經詳敘如前，自無調查必要。又本件事證已臻明確，兩造
24 其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結
25 果均不生影響，爰不一一予以論駁贅述。

26 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
27 訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第79條，
28 判決如主文。

29 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日
30 民事第二庭 審判長法官 呂麗玉

01

法 官 鄭百易

02

法 官 李佳芳

03 正本係照原本作成。

04 不得上訴。

05 中 華 民 國 112 年 4 月 6 日

06

書記官 顏偉林