

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第630號

原告 富國大廈管理委員會

法定代理人 陳彥昇

訴訟代理人 康春田律師

被告 陸園餐廳企業有限公司

法定代理人 俞嘉恩

訴訟代理人 林湘清律師

許哲嘉律師

被告 沈如遠

張敏鈺

上列當事人間請求拆除地上物事件，本院於民國114年9月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告陸園餐廳企業有限公司應將坐落臺中市○區○○○段000000地號土地上如附圖所示標註C部分、面積1.64平方公尺之地上物拆除，並將該部分占用土地返還富國大廈全體區分所有權人。

被告沈如遠應給付原告新臺幣6萬8,704元，及自民國113年9月17日起至清償日止，按每日百分之0.3計算之滯納金及按年息百分之10計算之利息。

被告張敏鈺應給付原告新臺幣5萬9,040元，及自民國113年9月30日起至清償日止，按每日百分之0.3計算之滯納金及按年息百分之10計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除撤回、減縮部分外）由被告陸園餐廳企業有限公司

負擔百分之2、被告沈如遠負擔百分之1、被告張敏鈺負擔百分之1，餘由原告負擔。

本判決第一項至第三項得假執行；但被告陸園餐廳企業有限公司、沈如遠、張敏鈺如分別以新臺幣13萬5,503元、6萬8,704元、5萬9,040元為原告預供擔保後，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、本件被告沈如遠經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

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或法律上之陳述，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。本件原告起訴時原訴之聲明第1、3項分別為：(一)被告陸園餐廳企業有限公司（下稱陸園公司）應將坐落臺中市○區○○○段000000地號土地（下稱系爭土地）如起訴狀附圖螢光筆所繪避難空地之地上物拆除騰空，並將該土地返還予全體區分所有權人。(三)被告沈如遠應給付原告新臺幣（下同）7萬7,292元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按每日0.3%計算之滯納金及按年息10%計算之利息（見本院卷第11至13頁）。嗣本院囑託臺中市中山地政事務所就系爭土地上之占用情形及面積測量並繪製民國114年4月8日土地複丈成果圖（收件日期文號為114年3月10日山土測字第019300號，即本判決書之附圖，下稱附圖）後，原告迭經變更聲明，最終變更聲明第1、3項為：(一)陸園公司應將坐落系爭土地如附圖所示A、B、C、D、E之鐵皮屋（含煙囪）、冷卻水塔、天然氣瓦斯表、電箱等地上物拆除，並將所占用之A、B及C土地返還予全體區分所有權人（見本院卷第413頁）。(三)被告沈如遠應給付原告6萬8,704元，及自本起訴狀繕本送達

翌日起至清償日止，按每日0.3%計算之滯納金及按年息10%計算之利息（見本院卷第402頁）。經核原告變更訴之聲明第1項請求拆除及返還土地之範圍，及變更第3項請求之金額，核屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，與前開規定相符，應予准許。至原告依測量結果就被告應拆除地上物之具體位置及面積之特定，則僅係補充其聲明使之完足、明確，屬補充或更正事實上之陳述，非屬訴之變更或追加，合先敘明。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)被告陸園公司部分：富國大廈（臺中市○區○○路000號、248號之大樓）所坐落之系爭土地為富國大廈全體區分所有權人共有，於大樓東北側設有法定避難空地（下稱系爭空地），為富國大廈之共用部分，原告就系爭空地有管理權。陸園公司未經全體區分所有權人同意，擅自於系爭空地上搭蓋違建之鐵皮屋（下稱系爭鐵皮屋）使用，系爭空地長期遭陸園公司以如附圖標註A、B、C、D、E所示之地上物無權占用，其中標註A、B之鐵皮範圍依偵查卷可知乃陸園公司現負責人俞嘉恩自前負責人陸星雲頂讓。系爭鐵皮屋曾經臺中市政府都市發展局於98年12月18日通知拆除，富國大廈99年第2次臨時區分所有權人會議並決議通過要求陸園公司拆除一樓後緣公共空間地之設置物，惟遭陸園公司拒絕，原告基於使用者付費原則，只得自98年8月1日開始向陸園公司收取每月3,000元之使用償金，該使用償金並非租金，兩造亦未訂立書面租賃契約，並無不定期租賃關係。嗣原告參酌當地土地市場行情，於111年12月24日111年度第2次區分所有權人會議決議通過自112年度起使用償金改為每月2萬元，因兩造並無租賃關係，原告調整償金數額毋庸經陸園公司同意。詎陸園公司自112年1月起迄今拒絕繳納每月2萬元之使用償金，至113年6月止，陸園公司積欠18個月之使用償金36萬元未給付，原告乃於112年12月4日催告陸園公司自費拆除富國

大廈一樓後緣公共空間地之設置物，並恢復原狀，及補繳公共區域清潔費，又於113年7月8日寄發存證信函通知自113年8月10日起終止陸園公司使用系爭空地之權利，則陸園公司自斯時已無合法使用系爭空地之權源，自應拆除地上物並將土地回復原狀。至陸園公司自113年12月25日至114年7月29日止單方面強迫匯予原告9萬6,000元，原告已於114年8月21日退還。退萬步言，縱兩造有不定期租賃關係，陸園公司從112年1月迄今已達兩年未給付租金，依土地法第103條規定，原告以此為終止租約之意思表示。爰依公寓大廈管理條例第9條第2項、第4項、民法第767條第1項、第821條規定，請求陸園公司拆除如附圖標註A、B、C、D、E所示之地上物，並將所占用之土地返還富國大廈全體區分所有權人，及依不當得利之法律關係，請求陸園公司給付自112年1月起至113年6月止共18個月使用系爭空地之相當於租金之不當得利36萬元。

(二)被告沈如遠部分：被告沈如遠為臺中市○區○○路○○○○○○路○000號、248號建物之所有人，為富國大廈之區分所有權人，有繳納管理費予原告之義務，民權路246號、248號建物之面積分別為60.78738坪、53.7119坪，依富國大廈規約規定每月每坪管理費為37.5元，故每月管理費為2,280元、2,014元。詎被告沈如遠自112年1月起至113年4月止積欠原告16個月管理費共6萬8,704元【計算式： $(2280+2014) \times 16 = 68704$ 】，經催繳迄未給付。爰依富國大廈規約第2章第2條第1項、第3項、第4項、第3條規定及公寓大廈管理條例第21條規定，請求沈如遠給付積欠之管理費6萬8,704元，及以每日0.3%計算之滯納金、年息10%計算之利息。

(三)被告張敏鈺部分：被告張敏鈺為民權路246號11樓建物之所有人，為富國大廈之區分所有權人，有繳納管理費予原告之義務。民權路246號11樓之面積為98.4坪，位在商辦區，依富國大廈規約規定每月每坪管理費為75元，加計每期每2個月電錶費1,000元，每期（2個月）管理費為1萬5,760元（計

算式： $98.4 \times 75 \times 2 + 1000 = 15760$)。因富國大廈第10至12樓係套房格局，使用電梯人數眾多，相對公共電費較高，故額外加收公共電錶，分攤電梯消耗的費用，每二個月應加收1,000元電錶費用，此係經富國大廈區權會決議者，已行之有年且住戶從未提出異議，被告張敏鈺之前夫羅文政往昔均有繳納至112年7月17日止，有默示應予繳納電錶費用之意思表示。詎被告張敏鈺自112年9月起至113年4月止積欠原告4期即8個月管理費共6萬3,040元，經催繳仍迄未給付。又規約所定每日0.3%計算之滯納金為全體住戶同意，並無過高。爰依富國大廈規約第2章第2條第1項、第3項、第4項、第3條規定及公寓大廈管理條例第21條規定，請求被告張敏鈺給付積欠之管理費6萬3,040元，及以每日0.3%計算之滯納金、年息10%計算之利息等語。

(四)並聲明：

- 1.陸園公司應將如附圖標註A、B、C、D、E所示之地上物拆除，並將所占用之A、B及C所示土地返還予全體區分所有權人。
- 2.陸園公司應給付原告36萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 3.被告沈如遠應給付原告6萬8,706元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按每日0.3%計算之滯納金及按年息10%計算之利息。
- 4.被告張敏鈺應給付原告6萬3,040元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按每日0.3%計算之滯納金及按年息10%計算之利息。
- 5.原告願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告則以：

- (一)陸園公司以：陸園公司之負責人原為陸星雲（原名路星璋），嗣於108年8月10日變更為俞嘉恩，變更負責人前，系爭空地上即存在如附圖所示地上物。陸園公司每月給付原告3,000元之租金，惟雙方並無簽立任何字據，依民法第421條

第1項、第422條規定，兩造成立不定期租賃關係。不論原告對被告所給付價金所用之名稱為何，客觀上原告係提供系爭土地予陸園公司使用、收益，並由陸園公司支付價金，足認雙方之真意係成立民法上租賃契約關係。況原告於111年12月24日第二次區分所有權人會議紀錄明確記載「議題四、有關陸園餐廳後方『原租金』每期6000元…」，原告於欠繳明細通知單亦記載「公共區域租賃費」，足徵原告明知雙方間為租賃關係。至系爭空地上雖有未依建築法領得執照而興建之鐵皮屋，惟並非以基地或基地上房屋供違反法令使用，原告不得以系爭土地上有系爭鐵皮屋為由終止兩造租賃契約，原告片面終止兩造租賃關係不合法。又原告未經陸園公司同意單方調漲租金，並非適法，陸園公司自112年1月起仍有繳納每月3,000元租金。陸園公司非富國大廈之區分所有權人，原告依區分所有權人會議調整償金不得拘束陸園公司，況111年度第2次區分所有權人會議之出席所有權人數及合計所有權比例均未達定額，該次決議難認適法，是原告請求陸園公司給付合計18個月之租金36萬元無理由。又附圖標註A所示之鐵皮範圍非陸園公司興建，但陸園公司有使用，標註C的水塔是陸園公司設置及使用，標註D、E之瓦斯表、電箱應係房屋所有人設置，並非陸園公司設置。又天然氣瓦斯表及電箱係附著於大樓外牆，非直接坐落於系爭土地上，且係經專業人員依法設置，依富國大廈111年度第2次區分所有權人會議紀錄之議題二決議，揭示各樓層地板至天花板的（外牆）範圍為該樓層的使用空間，自非無權占用。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

(二)被告張敏鈺以：伊所有的房屋是交給伊前夫處理，伊前夫向伊表示他有繳管理費，伊未收到管理委員會的通知。伊不知電錶費為何，且原告請求按每日0.3%計算之滯納金過高，伊是所有權人，但不知悉這部分的規約等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(三)被告沈如遠未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明

01 或陳述。

02 三、兩造不爭執事項（見本院卷第403至406頁）：

03 (一)富國大廈（臺中市○區○○路000號、248號之大樓）所坐落
04 之臺中市○區○○○段000000地號土地為富國大廈全體區分
05 所有權人共有，於大樓東北側設有法定避難空地（即系爭空
06 地），為富國大廈之共用部分，原告就系爭空地有管理權
07 （見本院卷第27頁建築平面圖、第99、169頁土地登記謄
08 本）。

09 (二)臺中市中山地政事務所收件日期文號114年3月10日山土測字
10 第019300號土地複丈成果圖（即附圖）所示標註A部分之鐵
11 皮範圍（含煙囪，面積45.66m²）為陸園公司占有使用、標
12 註C部分之冷卻水塔（面積1.64m²）為陸園公司所有，標註D
13 、E之天然氣表、電箱（面積0.04、0.05m²）為陸園公司所
14 使用（見本院卷第327頁土地複丈成果圖）。

15 (三)富國大廈99年度第二次臨時區分所有權人會議會議紀錄記
16 載：「八、議案討論及決議：案一、陸園餐廳營業影響居住
17 品質檢討案…3. 98年7月28日及98年9月8日區權會決議『同
18 意陸園餐廳使用一樓後緣公共空間地每月給付使用償金3000
19 元』。擬議一：以陸園餐廳長期未能改善排油煙機聲過響、
20 排放油煙過濃、樓頂平台集油設備污染地板、及一樓後緣空
21 間地之垃圾子車惡臭等缺失，影響本大廈居住品質，自99年
22 12月1日起終止該餐廳使用樓頂平台及一樓後緣公共空間
23 地，並請陸園餐廳拆除樓頂平台及一樓後緣公共空間地設置
24 物」，經決議通過擬議一（見本院卷第41至45頁會議紀
25 錄）。

26 (四)富國大廈111年度第二次區分所有權人會議紀錄記載：「議
27 題二，有關大樓外牆約定使用空間乙案，提請討論。決議：
28 同意12票，表決通過，各樓層地板至天花板的（外牆）範
29 圍，為該樓層的使用空間」、「議題四、有關陸園餐廳後方
30 原租金每期6000元（等同為3000元/月），已多年沒調整，
31 擬調漲費用乙案，提請討論。說明：該後方為法定空間尚未

01 簽立合約書，且因承租造成社區環境嚴重影響，故提請區分
02 所有權人討論。決議：同意11票，表決通過，明年度起採酌
03 收20000元/月，每期40000元。」（見本院卷第47至53頁會
04 議紀錄）。

05 (五)原告於112年12月4日通知陸園公司於112年12月15日17時30
06 分前拆除系爭空地上之建物，恢復原狀（見本院卷第55
07 頁）。再於113年7月8日以臺中臺中路郵局存證號碼164號存
08 證信函通知陸園公司，自113年8月10日起終止陸園公司使用
09 系爭空地之一切權利，陸園公司於同年7月9日收受該信函
10 （見本院卷第57至63頁存證信函及送達執據）。

11 (六)富國大廈規約第二章第2條規定，住戶管理費，店面區（B1
12 F、F、2F）每戶每月每坪繳交37.5元，商辦區（3F~12F）每
13 戶每月每坪繳交75元。管理費應繳義務人為區分所有權人。
14 第3條約定，對管理費欠繳者，管理委員會除停止該戶之公
15 共管理服務外，並應自繳費限期之翌日起，至清償日止，收
16 取其欠繳金額每日0.3%之滯納金，及10%之遲延利息（見本
17 院卷第249至250頁富國大廈規約）。

18 (七)被告張敏鈺為富國大廈之區分所有權人，其所有之臺中市○
19 區○○路000號11樓建物計98.4坪，屬商辦區，每坪管理費7
20 5元（見本院卷第169至171、175至177頁登記謄本）。

21 四、法院之判斷：

22 (一)陸園公司部分：

23 1.陸園公司與原告就系爭空地有不定期租賃關係：

24 (1)查陸園公司抗辯伊與原告就系爭空地成立不定期租賃關係，
25 為原告所否認。惟依富國大廈99年度第二次臨時區分所有權
26 人會議之會議紀錄記載：「八、議案討論及決議：案一、陸
27 園餐廳營業影響居住品質檢討案…3.98年7月28日及98年9月
28 8日區權會決議『同意陸園餐廳使用一樓後緣公共空間地每
29 月給付使用償金3000元』」等語（見本院卷第41頁），可見
30 陸園公司係經富國大廈區分所有權人會議決議之同意使用系
31 爭空地，並給付使用償金。至該次會議雖決議通過「以陸園

01 餐廳長期未能改善排油煙機聲過響、排放油煙過濃、樓頂平
02 台集油設備污染地板、及一樓後緣空間地之垃圾子車惡臭等
03 缺失，影響本大廈居住品質，自99年12月1日起終止該餐廳
04 使用樓頂平台及一樓後緣公共空間地，並請陸園餐廳拆除樓
05 頂平台及一樓後緣公共空間地設置物」，惟觀諸原告於另案
06 告訴陸園公司之負責人竊佔案所提富國大廈101年區分所有
07 權人會議決議節錄（見臺灣臺中地方檢察署113年度他字第1
08 478號卷《下稱他字卷》第29頁），其第14項管制事項記載
09 「陸園餐廳於改善其排煙設施後，同意其自100年4月1日起
10 算為期3年繼續使用一樓後緣公共空間地；3年期滿當視陸園
11 餐廳戮力維護本大廈之環境衛生是否符合全體住戶之需求，
12 以之考量是否繼續同意陸園餐廳使用一樓後緣公共空間地」
13 等語，可見上開99年度第二次臨時區分所有權人會議之決議
14 並未實際執行，陸園公司仍得繼續使用系爭空地，且原告亦
15 自陳陸園公司自98年8月1日起至111年12月止，就使用系爭
16 空地均有按月支付使用償金予原告等語（見本院卷第379
17 頁），足認陸園公司自98年8月1日起即經富國大廈區分所有
18 權人會議決議同意使用系爭空地，原告並持續向陸園公司收
19 受使用償金。

20 (2)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
21 他方支付租金之契約。不動產之租賃契約，其期限逾1年
22 者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租
23 賃，民法第421條第1項、第422條定有明文。原告雖以伊係
24 向陸園公司收受「使用償金」，並非租金，而否認兩造成立
25 租賃關係。惟因使用收益租賃物而支付之對價，即為租金，
26 至其約定及所用之名稱如何，在非所問（最高法院98年度台
27 上字第602號判決意旨參照）。參以原告自陳使用償金3,000
28 元為陸園公司使用系爭空地之「對價」，伊寄發存證信函通
29 知陸園公司自113年8月10日起終止陸園公司使用系爭空地之
30 權利，陸園公司自斯時已無合法使用系爭空地之權源等語
31 （見本院卷第193至195頁），可見原告確係以上開使用償金

01 作為陸園公司使用系爭空地之「對價」，不因原告使用之名
02 稱為「償金」即否認其為租金之性質，且在113年8月10日
03 前，陸園公司確有占有使用系爭空地之正當權源。況富國大
04 廈111年度第二次區分所有權人會議紀錄之議題四記載：

05 「議題四、有關陸園餐廳後方原租金每期6000元（等同為30
06 00元/月），已多年沒調整，擬調漲費用乙案，提請討
07 論」，亦使用「租金」之用語，由此益徵陸園公司與原告就
08 系爭空地確有租賃關係。而原告與陸園公司並未以書面訂立
09 租賃契約，則依民法第422條規定，視為不定期限之租賃，
10 是陸園公司抗辯伊與原告就系爭空地有不定期租賃關係，自
11 屬有據。

12 2.陸園公司與原告就系爭空地之不定期租賃關係，業經原告終
13 止：

14 (1)按租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契約，民法第450
15 條第2項前段定有明文。查原告與陸園公司間就系爭空地有
16 未定期限之租賃關係，業如前述。惟原告業於113年7月8日
17 以臺中路郵局存證號碼000164號存證信函通知陸園公司自11
18 3年8月10日起終止使用系爭空地之權，陸園公司於同年7月9
19 日收受該存證信函之情，有上開存證信函及送達執據為憑
20 （見本院卷第57至63頁），是原告與陸園公司間就系爭空地
21 之租賃關係，應自113年8月10日起終止。

22 (2)至陸園公司雖抗辯伊係租用建築房屋之基地，依土地法第10
23 3條規定，原告不得收回系爭空地云云。惟所謂基地承租
24 人，係指在他人土地上有房屋為目的而租用基地者，而系爭
25 鐵皮屋僅係陸園公司在民權路246號、248號房屋後方加蓋延
26 伸之附屬建物，並非獨立之房屋（詳後述），陸園公司於搭
27 蓋系爭鐵皮屋後，雖自98年間起向原告租用系爭空地，仍與
28 土地法第103條所謂租用建築房屋之基地有別；況系爭空地
29 係屬公寓大廈之法定避難空地，富國大廈區分所有權人會議
30 決議亦僅稱同意陸園公司使用一樓後緣公共空間地等語（見
31 本院卷第41至42頁、他字卷第29頁），顯然並無出租系爭空

01 地供陸園公司建造房屋之意，該租賃關係之終止與否，應依
02 民法第450條第2、3項之規定辦理，並無土地法第103條規定
03 之適用，陸園公司此部分所辯，尚無足採。

04 3.原告得請求陸園公司拆除地上物，返還土地之範圍：

05 (1)按物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處
06 分權之人，方有拆除之權限。又返還土地係指移轉土地之占
07 有之謂，故返還土地必須排除地上房屋，始克達成交還土地
08 之目的，而使原告得以占有使用（最高法院102年度台上字
09 第2053號、88年度台上字第2006號判決意旨參照）。次按建
10 物如係指依附於原建築物以助其效用而未具獨立性之次要建
11 築者，諸如依附於原建築物而增建之建物，缺乏構造上及使用
12 用上之獨立性，或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立
13 性，並常助原建築物之效用者，即所謂附屬建物，此類建物
14 依民法第811條之規定，應由原建築物所有人取得增建建物
15 之所有權，原建築物所有權範圍因而擴張。但於構造上及使用
16 用上已具獨立性而依附於原建築物之增建建物，或未依附於
17 原建築物而興建之獨立建物，則均非附屬建物，原建築物所
18 有權範圍並不擴張及於該等建物。是以判斷增建之建物是否
19 為獨立建物或附屬建物，除斟酌上開構造上及使用上是否具
20 獨立性外，端在該建物與原建築物間是否具有物理上之依附
21 關係以為斷（最高法院109年度台上字第3071號民事判
22 決）。查系爭鐵皮屋之興建緣由，據陸園公司之前負責人陸
23 星雲於另案偵訊時陳稱：陸園公司係於約81年間承接重慶川
24 菜，開始經營陸園餐廳，系爭鐵皮屋是重慶川菜就已經有一
25 部分，陸園餐廳再加蓋延伸一部分，鐵皮屋那區做陸園餐廳
26 廚餘處理、洗碗洗菜及放置一些餐廳物品使用等語（見113
27 年度他字第1478號卷第60至61頁）；且觀諸系爭鐵皮屋之現
28 場照片所示（見本院卷第31、307至317頁），可見系爭鐵皮
29 屋中如附圖標注A之鐵皮範圍，其中一面乃依附在民權路246
30 號、248號建物（含1、2樓）之外牆，與陸園公司向沈如遠
31 承租之民權路246號、248號房屋相連接，如附圖標注B之鐵

01 皮範圍其中一面再依附於標注A之鐵皮範圍，均屬民權路246
02 號、248號房屋之加蓋延伸，係依附於原建築物而增建，並
03 經由民權路246號、248號房屋出入，且系爭鐵皮屋內部均係
04 放置陸園公司之廚房用品、備品，其功能顯然僅在提供協助
05 廚房烹飪、洗滌或儲藏之用，並無獨立之經濟效能，不具完
06 整之使用獨立性，可認系爭鐵皮屋缺乏構造上及使用上之獨
07 立性，係依附於沈如遠所有之民權路246號、248號房屋而為
08 附屬建物，則不論是否由陸園公司所出資建造，均應由沈如
09 遠取得所有權，陸園公司對系爭鐵皮屋並無所有權或事實上
10 處分權，自無拆除之權限，亦無從於拆除該地上物後返還土
11 地予原告。從而，原告請求陸園公司拆除如附圖標註A、B部
12 分之鐵皮屋地上物，並將所占用之土地返還原告，要屬無
13 據。

14 (2)按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
15 之。但另有約定者從其約定。住戶違反第二項規定，管理負
16 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
17 關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償，
18 公寓大廈管理條例第9條第2、4項定有明文。次按所有人對
19 於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其
20 所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求
21 防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所
22 有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利
23 益為之，民法第767條第1項、第821條亦分別定有明文。查
24 如附圖標註C之冷卻水塔（面積1.64平方公尺）為陸園公司
25 所有之情，為兩造所不爭執（見本院卷第402、403頁），而
26 原告已終止伊與陸園公司就系爭空地之不定期租賃關係，業
27 如前述，陸園公司已無占有使用系爭空地之正當權源，原告
28 為富國大廈之管理委員會，就屬於富國大廈共用部分之系爭
29 空地有管理之權責，是原告依公寓大廈管理條例第9條第2
30 項、第4項、民法第767條第1項、第821條規定，請求陸園公
31 司拆除如附圖標註C之冷卻水塔，並將該部分占用之土地返

還富國大廈之全體區分所有權人，自屬有據，應予准許。

(3)查如附圖標註D、E之天然氣表、電箱為陸園公司所使用，固為兩造所不爭執，惟陸園公司否認該天然氣表、電箱為其所有，且該天然氣表、電箱係裝設在民權路246號、248號建物之外牆，而富國大廈111年度第二次區分所有權人會議之議題二已決議「有關大樓外牆約定使用空間乙案，提請討論。決議：同意12票，表決通過，各樓層地板至天花板的（外牆）範圍，為該樓層的使用空間」，此有該次會議紀錄可稽（見本院卷第47頁），足認民權路246號、248號建物之所有人或使用人在其所使用之樓層外牆設置天然氣表或電箱，自屬有權使用。從而，原告請求陸園公司拆除如附圖標註D、E之天然氣表、電箱，核屬無據。

4.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，民法第179條固有明文。惟原告與陸園公司間就系爭空地之租賃關係，係自113年8月10日起終止，業如前述，則在兩造就系爭空地之租賃關係終止前，陸園公司自有占有使用系爭空地之正當權源，並非無法律上之原因而獲得占有使用系爭空地之利益，是原告依不當得利之法律關係，請求陸園公司給付自112年1月起至113年6月止，占有使用系爭空地所得相當於租金之不當得利36萬元，要屬無據，不應准許。

(二)原告請求被告沈如遠、張敏鈺給付管理費部分：

1.按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。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二期或達相當金額，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10條第2項、第21條分別定有明文。又富國大廈規約第二章

第2條規定，住戶管理費，店面區（B1F、F、2F）每戶每月每坪繳交37.5元，商辦區（3F~12F）每戶每月每坪繳交75元。管理費應繳義務人為區分所有權人。第3條規定，對管理費欠繳者，管理委員會除停止該戶之公共管理服務外，並應自繳費限期之翌日起，至清償日止，收取其欠繳金額每日0.3%之滯納金，及10%之遲延利息，有富國大廈規約為憑（見本院卷第249至250頁）。次按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴，或依督促程式送達支付命令，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。

- 2.原告主張被告沈如遠為民權路246號、248號建物之所有人，為富國大廈之區分所有權人，積欠112年1月起至113年4月止16個月之管理費共6萬8,704元之事實，業據提出富國大廈規約、郵局存證信函、土地、建物登記第一類謄本為憑（見本院卷第249至250、77至79、169至171、173頁），且被告沈如遠已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項之規定，視同自認。故原告前揭主張之事實，自堪信為真正。又本件起訴狀繕本係於113年9月16日送達於被告沈如遠，有本院送達證書可憑（見本院卷第127頁），被告沈如遠經催告後迄未給付，自應負遲延責任。是原告依富國大廈規約第2章第2條第1項、第4項、第3條及公寓大廈管理條例第21條規定，請求被告沈如遠給付積欠之管理費6萬8,704元，及自113年9月17日起至清償日止，按每日0.3%計算之滯納金及按年息10%計算之利息，核屬有據。

01 3.原告主張被告張敏鈺為富國大廈之區分所有權人，其所有之
02 臺中市○區○○路000號11樓建物計98.4坪，屬商辦區，每
03 坪管理費75元之情，為被告張敏鈺所不爭執，並有富國大廈
04 規約、土地、建物登記第一類謄本為憑（見本院卷第249至2
05 50、169至171、175至177頁），則據以核算被告張敏鈺每月
06 應繳之管理費應為7,380元（計算式：75×98.4坪=7380）。
07 原告雖主張被告張敏鈺之房屋位於富國大廈第10至12樓，每
08 二個月應加收1,000元電錶費用云云，惟富國大廈規約並無
09 關於此部分費用之規定，原告亦未提出決議收取此部分費用
10 之區分所有權人會議紀錄以實其說，至被告張敏鈺之前夫是
11 否曾繳納該電錶費，與被告張敏鈺有無繳納之義務無涉，是
12 原告主張被告敏鈺尚應繳納每2個月1,000元之電錶費云云，
13 要難憑採。按如原告已證明其債權存在，而被告主張該債權
14 已因清償而消滅，則對於清償之事實，應由被告負舉證之責
15 任。被告張敏鈺雖辯稱伊前夫稱有繳納管理費云云，惟並未
16 提出已繳納管理費之證明，原告主張被告張敏鈺積欠112年9
17 月起至113年4月止共計8個月之管理費未給付，應屬有據。
18 又本件起訴狀繕本係於113年9月29日送達於被告張敏鈺，有
19 本院送達證書可憑（見本院卷第131頁），被告張敏鈺經催
20 告後迄未給付，自應負遲延責任。且富國大廈規約第2章第3
21 條第2項規定，欠繳管理費者，應自繳費限期之翌日起，至
22 清償日止，收取其欠繳金額每日0.3%之滯納金，及10%之遲
23 延利息，因公寓大廈之管理費係用以支應共用部分、約定共
24 用部分之修繕、管理、維護，區分所有權人若積欠管理費，
25 將嚴重影響共用部分、約定共用部分之管理維護，且各區分
26 所有權人每戶每月應繳之管理費非鉅，為督促區分所有權人
27 依規約繳納管理費，按欠繳金額收取每日0.3%之滯納金及1
28 0%之遲延利息，尚無明顯過高之情，被告張敏鈺亦未舉證上
29 開規約所定之滯納金有過高而顯失公平之情形，是被告張敏
30 鈺主張上開規約所定之滯納金過高云云，尚無足採。綜上，
31 原告依富國大廈規約第2章第2條第1項、第4項、第3條及公

01 寓大廈管理條例第21條規定，請求被告張敏鈺給付積欠之管
02 理費5萬9,04元（計算式：7380×8=59040），及自113年9月3
03 0日起至清償日止，按每日0.3%計算之滯納金及按年息10%計
04 算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無
05 據。

06 五、綜上所述，(一)原告依公寓大廈管理條例第9條第2項、第4
07 項、民法第767條第1項、第821條規定，請求陸園公司應將
08 坐落系爭土地上如附圖所示標註C部分、面積1.64平方公尺
09 之地上物拆除，並將該部分占用土地返還富國大廈全體區分
10 所有權人，為有理由，應予准許。其逾此部分之請求，為無
11 理由，應予駁回。(二)原告依富國大廈規約第2章第2條第1
12 項、第4項、第3條及公寓大廈管理條例第21條規定，請求被
13 告沈如遠給付原告6萬8,704元，及自113年9月17日起至清償
14 日止，按每日0.3%計算之滯納金及按年息10%計算之利息，
15 為有理由，應予准許。(三)3.原告依富國大廈規約第2章第2條
16 第1項、第4項、第3條及公寓大廈管理條例第21條規定，請
17 求被告張敏鈺給付原告5萬9,040元，及自113年9月30日起至
18 清償日止，按每日0.3%計算之滯納金及按年息10%計算之利
19 息，為有理由，應予准許。其逾此部分之請求，為無理由，
20 應予駁回。

21 六、原告與陸園公司均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假
22 執行，經核原告勝訴部分，所命給付金額或價額未逾50萬
23 元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款職權宣告假執行，
24 陸園公司聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第392
25 條第2項規定，酌定相當之擔保金額准許之，併依同條項規
26 定，職權酌定相當擔保金額准被告沈如遠、張敏鈺得預供擔
27 保後，免為假執行。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執
28 行之聲請失所依據，併予駁回。

29 七、本件事證已臻明確，兩造間其餘主張及舉證，經本院審酌後
30 認與判決之結果不生影響，不再逐一論列，附此敘明。

31 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項後

01 段。

02 中 華 民 國 114 年 10 月 27 日

03 民事第二庭 法 官 李宜娟

04 正本係照原本作成。

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 10 月 29 日

08 書記官 李嘯靜