臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第1785號

原　　告　陳金榮
訴訟代理人　林建宏律師
被　　告　原村花園山莊管理委員會
000000000000000000
法定代理人　張佩
訴訟代理人　王銘助律師
複代理人　　蔡碩毅

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，本院於民國115年10月30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、程序事項

按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止。又聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第176條分別定有明文。本件被告之法定代理人已變更為張佩，被告於民國115年5月21日以張佩為法定代理人具狀聲明承受訴訟，該書狀已送達於原告，經原告於同日收受，有本院言詞辯論筆錄附卷可查（本院卷第271頁），即合於前開法律規定之程序。

貳、實體事項

一、原告主張

㈠原告於108年5月3日經分割取得大華段32地號土地（下稱系爭土地）所有權，並查悉被告無合法權源，未經原告同意逕於系爭土地上如附圖32⑴、32⑵所示位置（下稱系爭占用土地）設置柏油路、步道、排水溝（下合稱系爭地上物），面積合計82.15㎡，經向被告反映後仍拒不拆除系爭地上物及

返還系爭土地予原告。又被告無權占有系爭土地，自109年6月4日起至114年6月3日止受有相當於租金之不當得利新臺幣（下同）100,000元，且致原告使用系爭土地受限、無法動工，另受有損害300,000元，並應自本件判決確定日起至返還系爭占用土地止，按月給付原告1,667元相當於租金之不當得利。

㈡為此，爰依民法第767條第1項前段、中段及第179條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應將坐落系爭土地，如臺中市中正地政事務所收件日期文號114年7月11日正土測字第095700號土地複丈成果圖所示32⑴之水泥水溝及人行步道、32⑵柏油道路等地上物拆除，並將占用面積82.15平方公尺之土地返還原告。2.被告應給付原告400,000元，及自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。3.被告應自本件判決確定之日起至前開第一項之地上物拆除並交還占用土地止，按月給付原告1,667元。

二、被告則以

㈠

1.系爭地上物為原建設公司而非被告所設置，被告既非所有權人或處分權人，則原告對被告提起本訴，即不具當事人適格。

2.原告經法院拍賣後，分割取得系爭土地，經以現狀點交，迄今已逾20年，而依據社區住戶規約（下稱系爭規約），每戶前院或後院或側院需退縮1.2米供社區住戶共同通行使用，原告自應受系爭規約拘束，則系爭地上物設置於系爭土地上並非欠缺合法占用權源；況被告並未拒絕原告取回系爭占用土地，原告請求被告返還系爭占用土地，並非有理。

3.此外，原告尚未使用系爭土地，系爭土地並無不能使用或無法動工之情形，原告主張無法使用系爭土地受有損害並非屬實，且與被告無涉。

4.再者，縱原告請求有理，仍應以土地法相關規定計算相當於租金之不當得利，原告請求之租金顯有過高等語。

㈡並聲明：1.原告之訴駁回，2.願供擔保，請准宣告免予假執行。

三、爭執與不爭執事項

㈠不爭執之事項

1.原告於108年5月3日取得系爭土地所有權。

2.系爭土地上經設置系爭地上物占用範圍及面積如本院卷第185至187頁複丈成果圖所示。

3.系爭地上物供原村花園山莊住戶使用，為該社區主要幹道。

4.兩造對於系爭規約內容均不爭執。

㈡爭執之事項：

1.本件當事人是否適格？

2.被告就原告主張之系爭地上物是否有處分權？原告請求被告拆除系爭地上物並返還系爭占用土地予原告是否有理？

3.原告主張被告受有不當得利，並請求被告給付相當於租金之不當得利，是否有理？

4.原告請求受有無法使用系爭土地所受損害是否有理由？

四、本院之認定

㈠本件當事人是否適格？

1.按所謂「當事人適格」，係指具體訴訟可為當事人之資格，得受本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行為權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人與特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主體通常為適格之當事人。雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟標的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事人。又在給付之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，其為原告之當事人適格即無欠缺。至原告是否確為權利人、被告是否確為義務人，則屬訴訟標的法律關係之要件是否具備，即實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院110年度台上字第2954號、96年度台上字第1780號民事判決要旨參照）。

2.經查，原告起訴主張被告對系爭地上物具有管理權及事實上

處分權，而依民法第767條第1項前段、中段及第179條規定，請求其拆除系爭地上物及返還系爭占用土地以及給付相當於租金之不當得利，則揆諸上開說明，依原告所主張之訴訟標的法律關係觀之，被告之當事人適格尚無欠缺；被告抗辯：原告依據民法第767條規定請求被告拆除系爭地上物並返還系爭占用土地予原告當事人不適格，尚有誤解。

㈡被告就原告主張之系爭地上物是否有處分權？原告請求被告拆除系爭地上物並返還系爭土地予原告，是否有理由？

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」。公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。此外「約定共用部分：本社區內道路，水塔、水池、供電設備地及慈園、靜園、祥園、賞心亭等為約定共用部份，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約修訂，不得變更約定。」系爭規約第3條第1項第4款亦約有明文（本院卷第223頁）。準此，原告主張包含道路、水溝蓋在內之系爭地上物，均屬系爭社區約定共用部分，並由被告管理及維護等語，即非無據；然查，關於系爭地上物之「處分」，依據前開規定及系爭規約之約定，並非屬於被告職權事項範圍，有系爭規約附卷可考（本院卷第223至249頁），從而，既被告未經系爭社區區分所有權人會議授權取得系爭地上物之處分權，則原告請求被告拆除系爭地上物並返還系爭土地予原告，即難認有理。

2.原告固主張系爭社區因921地震後建商倒閉而未完成點交，但系爭地上物連同取得使照之建物均已現實交付予各住戶為現實之占有及使用，另系爭社區歷來均有編列預算維護系爭地上物，堪認被告對系爭地上物具有事實上管領力而有處分權，然被告對於系爭地上物所為維護尚屬公寓大廈管理條例第10條第2項所指維護、管理、修繕之範圍，尚難認被告已取得系爭地上物之處分權，原告此部分主張，尚非可取，附此敘明。

㈢原告主張被告受有不當得利，並請求被告給付相當於租金之

返還，是否有理？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。民法第179條前段定有明文。次按公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最高法院98年度台上字第633號民事判決要旨參照）。

2.經查，系爭地上物既屬約定共用部分，被告依據前開規定及系爭規約約定，自有管理之權限，而就原告主張之不當得利部分有訴訟實施權，先予敘明。次查，「每戶前院或後院或側院退縮一米二做為人行步道或檔土牆或五十公分花台供社區住戶共同通行及使用，區分所有權人不得主張單獨使用」系爭規約第3條第1項第4款後段約有明文。而原告既為系爭社區之區分所有權人，揆諸上開說明，自應受系爭規約之拘束。次查，系爭占用土地退縮距離均尚未達1.2米，有複丈成果圖在卷可考（本院卷第187頁），本屬原告依據系爭規約應提供系爭社區通行及使用之範圍；準此，被告抗辯：系爭地上物占用系爭土地並非欠缺法律上之原因，應為有據；從而，原告依據民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利10萬元及每月1,667元，並非可採。

㈣原告請求被告賠償因無法使用系爭土地所受之損害，有無理由？

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。原告固主張：因系爭地上物存在，致其無法使用系爭土地及動工，而受有300,000元損害等語，然為被告所否認，抗辯原告並非無法動工、且無法動工並非被告造成等語。經查，原告就所受損害係被告所造成，及損害之內容，以及計算依據為何，並未另舉證以

為其佐，準此，原告主張所受損害及該損害與被告行為間之因果關係即有未明，是依據前開規定，此部分請求，尚非有據，仍難認可採。

五、綜上，原告依據民法第767條第1項前段、中段及第179條等規定，請求被告拆除系爭地上物、返還系爭土地、給付相當於租金之不當得利予原告、及給付300,000元損害賠償，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　6　　日

民事第八庭　法　官　　陳航代

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　9　　日

書記官　　陳俐蓁