

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中訴字第10號

原告 黃曉誼
蔡美惠
莊雅婷
張佳芳
李少妍
陳彥文
高鳳蓮
王盈瑜
黃素珍
陳素婷
林金昌
段鳳琳
張詠竣

蕭弼元
馮玉菁

共同

訴訟代理人 劉亭均律師

被告 于明

訴訟代理人 洪茂松律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年7月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於臺中市○○區○○段000000地號土地上之排水溝及斜坡道(如附圖之編號A、B、C部分，共計3.66平方公尺)拆除。

原告其餘之訴駁回。

01 訴訟費用由被告負擔20分之1，餘由原告負擔。

02 本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣49,776元為原
03 告預供擔保，得免為假執行。

04 事實及理由

05 壹、程序事項：

06 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之
07 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚礙
08 被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255
09 條第1項但書第2、3、7款定有明文。次按不變更訴訟標的，
10 而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追
11 加，民事訴訟法第256條定有明文。原告起訴之聲明原為：
12 (一)被告應拆除私人排水溝並返還無權占有之臺中市○○區○
13 ○段000000地號部分共用土地予全體共有人。(二)被告應給付
14 相當於租金之不當得利共新臺幣（下同）452,892元，及自
15 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之
16 利息予原告。(三)被告應給付損害賠償最少500,000元，及自
17 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之
18 利息予原告（見本院卷(一)第14-15頁）。嗣依土地複丈成果
19 圖，迭經變更聲明後，於民國113年5月14日以書狀變更訴之
20 聲明如下述原告訴之聲明所示（見本院卷(二)第37-39頁），
21 原告上開訴之聲明變更前後，均為請求返還共有土地等之同
22 一基礎事實，其主要爭點有共通性及關聯性，而就原訴所主
23 張之事實及證據資料，於追加之訴之審理得加以利用，無害
24 於被告程序權之保障，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，
25 並屬減縮應受判決事項之聲明，且因係於訴訟中經地政機關
26 測量後為補充，應屬更正事實上之陳述，合於前開規定，先
27 予敘明。

28 二、次按「因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一
29 部，不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼
30 續適用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由
31 原法官繼續審理」，民事訴訟法第435條第1項定有明文。查

原告訴之變更追加後，訴標的價額為937,890元，逾民事訴訟法第427條第1項規定500,000元之範圍，且被告請求依通常程序辦理（見本院卷(二)第86頁），爰依前揭規定裁定本件改用通常訴訟程序。

貳、實體部分：

一、原告主張略以：

(一)Villa-M社區(下稱系爭社區)為20戶連棟獨立建物之集合式住宅，兩造均為系爭社區區分所有權人，除共有法定空地外，各有獨立建號及獨立地號基地，被告為其中A1戶房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，系爭房屋原先西側立面為建物外牆（下稱系爭外牆），南側面中台路，原設計為停車空間之出入口，然被告未經社區管理委員會同意、區分所有權人會議決議或共有人同意，將系爭外牆打掉改做為系爭房屋停車空間出入口，並擅自於111年6月9、10日間將坐落於臺中市○○區○○段000○○0地號系爭社區全體區分所有權人共有土地（下稱系爭土地，兩造持分如附表所示）上，拆除位於系爭土地上綠色造景及其周圍部分平面道路與地磚，並將其改建為私人排水溝及私人停車空間出入口斜坡道，無權占用系爭土地共計3.66平方公尺之綠化用地及周圍土地【詳如中興地政事務所113年1月30日土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A、B、C部分所示】。依民法第767條第1項前段、中段以及第821條之規定，被告應拆除私人排水溝及私人停車空間出入口，並將其無權占有系爭土地附圖編號A、B、C部分共計3.66平方公尺部分返還予全體共有人。

(二)又系爭房屋2樓以上凸出部分(即附圖編號D部分)，亦無權占有系爭土地上方空間共計7.29平方公尺，按民法第773條本文規定：「土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下」，是被告系爭房屋2樓以上凸出部分係侵害原告等共有人對於系爭共有土地之所有權，被告應將之拆除並返還土地予全體共有人。倘鈞院認為原告前開請求係屬無理由(假設語氣，原告否認之)，則被告仍應

01 按月給付償金予原告，是原告分列先位及備位訴之聲明（詳
02 如(四)所示）。

03 (三)被告無權占有系爭土地(即附圖編號A、B、C、D部分)，應給
04 付原告相當於租金不當得利或償金：

05 1. 關於先位訴之聲明第③點前段及備位訴之聲明第②點前
06 段，係屬原告起訴或訴之追加前已發生之相當於租金之不
07 當得利，被告應給付2,034元予各原告【計算式：占用期
08 間(5年)*公告土地現值(每平方公尺13,600元)*占用面積
09 (7.29平方公尺)*年息(8%)*持有比例(5.13%)，小數點後
10 四捨五入】，又其中255元【計算式：占用期間(111年6月
11 10日至112年9月8日，共456日)*公告土地現值(每平方公
12 尺13,600元)*占用面積(3.66平方公尺)*年息(8%)*持有比
13 例(5.13%)，小數點後四捨五入】涉及被告無權占有私人
14 排水溝及私人停車空間斜坡出入口之部分，應自起訴狀繕
15 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息予
16 各原告，另外1,779元【計算式：2,034-255】則係屬系爭
17 房屋2樓以上凸出部分無權占有系爭共用土地所應給付之
18 相當於租金之不當得利，扣除重複請求部分，應自民事陳
19 述意見暨訴之追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
20 百分之五計算之利息予各原告。

21 2. 就先位訴之聲明第③點後段，係屬原告起訴或訴之追加後
22 始發生之相當於租金之不當得利，因原告先起訴請求「被
23 告應拆除逕自之改建私人排水溝及私人停車空間出入口斜
24 坡道並返還系爭共有土地及給付相當於租金之不當得
25 利」，後以本書狀追加請求「被告應拆除系爭房屋2樓以
26 上凸出部分並返還系爭共有土地及給付相當於租金之不當
27 得利」，是被告應自起訴狀繕本送達翌日起至民事陳述意
28 見暨訴之追加狀繕本送達之日止，按月給付17元【計算
29 式：公告土地現值(每平方公尺13,600元)*占用面積(3.66
30 平方公尺)*年息(8%)*持有比例(5.13%)÷12(占用期間以每
31 月計)，小數點後四捨五入】予各原告(就改建私人排水溝

及私人停車空間出入口斜坡道部分)，並自民事陳述意見暨訴之追加狀繕本送達翌日起至返還前開無權占有土地(即中興地政事務所113年1月30日土地複丈成果圖編號A、B、C、D)之日止，按月給付34元【公告土地現值(每平方公尺13,600元)*占用面積(7.29平方公尺)*年息(8%)*持有比例(5.13%)÷12(占用期間以每月計)，小數點後四捨五入】予各原告。

3. 倘 鈞院認為原告請求被告拆除附圖D部分屬無理由(假設語氣，原告否認之)，則被告亦應給付償金予各原告，是如備位訴之聲明第②點後段所列，針對起訴後被告無權占有系爭共有土地即私人排水溝及私人停車空間出入口斜坡道之相當於租金之不當得利部分，被告應自起訴狀繕本送達翌日起至民事陳述意見暨訴之追加狀繕本送達之日止，按月給付17元予各原告，然就系爭房屋2樓以上凸出部分，被告應自民事陳述意見暨訴之追加狀繕本送達翌日起按月給付償金34元予各原告。

(四)被告為了將系爭共用土地改建為私人排水溝及私人停車空間出入口斜坡道，未經共有人同意或區分所有權人會議決議，恣意破壞、拆除社區綠色造景及其周圍平面道路與地磚部分，係違反Villa-M社區規約第1條、第4條約定及民法第184條第1項前段、第213條第1項、第3項規定，被告當應負回復原狀之責任，原告請求被告給付788,970元以代回復原狀。

(五)並聲明：

1. 先位訴之聲明：

①被告應拆除坐落於臺中市○○區○○段000000地號共有土地之私人排水溝及私人停車空間出入口斜坡道(詳如中興地政事務所113年1月30日土地複丈成果圖，下稱附圖之編號A、B、C，共計3.66平方公尺)，並將其無權占有之土地返還予全體共有人。

②被告應拆除位於臺中市○○區○○段000000地號共有土地上方之被告所有A1戶別建築物2樓以上凸出部分(詳如

01 附圖編號D，共計7.29平方公尺)，並將無權占有之土地
02 返還予全體共有人。

03 ③被告應給付2,034元，及其中255元自起訴狀繕本送達翌
04 日起至清償日止、1,779元自民事陳述意見暨訴之追加
05 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之
06 利息予各原告。被告另應自起訴狀繕本送達翌日起至民
07 事陳述意見暨訴之追加狀繕本送達之日止按月給付17元
08 予各原告，並自民事陳述意見暨訴之追加狀繕本送達翌
09 日起至被告返還前開無權占有土地(即附圖編號A、B、
10 C、D)之日止按月給付34元予各原告。

11 ④被告應給付共788,970元予全體共有人，並由原告黃曉
12 誼代為受領，以代回復原狀。

13 2. 備位訴之聲明：

14 ①被告應拆除坐落於臺中市○○區○○段000000地號共有
15 土地之私人排水溝及私人停車空間出入口斜坡道(詳附
16 圖之編號A、B、C，共計3.66平方公尺)，並將其無權占
17 有之土地返還予全體共有人。

18 ②被告應給付2,034元，及其中255元自起訴狀繕本送達翌
19 日起至清償日止、1,779元自民事陳述意見暨訴之追加
20 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之
21 利息予各原告。被告另應自起訴狀繕本送達翌日起至民
22 事陳述意見暨訴之追加狀繕本送達之日止按月給付17
23 元，及自民事陳述意見暨訴之追加狀繕本送達翌日起按
24 月給付34元予各原告。

25 ③被告應給付共788,970元予全體共有人，並由原告黃曉
26 誼代為受領，以代回復原狀。

27 二、被告答辯略以：

28 (一)被告所購買系爭房屋之車庫出入口朝南，實際上並無法開車
29 出入停車。因為中台路斜坡高度與進入車庫高度落差達120
30 公分，被告顯然無法從南側出入，依竣工圖所示系爭社區A
31 區、C區住戶車庫都是朝西方向6米寬之社區車道，被告房屋

01 是A區，則竣工圖車庫口之標示也是朝西。系爭房屋目前車
02 庫及出入口之方向，經由系爭土地之社區私設道路通往中台
03 路係經過主管機關核准而設置。易言之，被告經臺中市政府
04 都市發展局核准，得經由被告所共有系爭土地開車進出中台
05 路。

06 (二)被告為施作車庫而將系爭牆壁外之社區羅漢松樹木10棵移到
07 社區內空地，並以塑膠盆種植，系爭土地係屬法定空地，僅
08 能鋪設植草磚而作為車道使用，建設公司所種植羅漢松及設
09 置探照燈，均違反建造執照核准設計圖說及核准之用途，且
10 依公寓大廈管理條例第7條第2款、第16條第2項、建築法第2
11 5條等規定系爭社區所設置位於系爭土地上之管理室（含垃
12 圾間）及鐵門、雨遮，經臺中市政府都市發展局110年4月19
13 日中市都違字第1100064148號函，認定屬新違章建築。

14 (三)民法第767條第1項前段所規定「占有」，應係指占有人完全
15 排除他人使用之情形。附圖編號A部分之排水溝，並非被告
16 私人排水溝；附圖編號B部分之抵石子地板範圍、編號C部分
17 之方形地磚範圍，均非被告作為私人停車空間出入口斜坡道
18 之用，被告並未排除其他住戶使用。附圖所示編號A、B、C
19 部分，被告並無原告所指無權占用之情事。被告雖於系爭土
20 地附圖所示編號A部分設置系爭排水溝，被告係考量社區坡
21 地地形，大雨時水洩不及、排水需要而設置。全部係供社區
22 雨水排放使用，被告個人之家庭用水則完全未排入該條水
23 溝。被告並未將編號A部分土地占為專用而排除社區其他住
24 戶使用系爭排水溝。基於社區排水之需要，如同其他19戶住
25 戶車庫前均設置有排水溝，足以證明被告於系爭262-49地號
26 內如編號A部分，設置排水溝是確有必要，且有益於整個社
27 區之排水。被告雖於系爭土地如附圖所示編號B部分之範
28 圍，施作抵石子地板，但編號B部分之位置原本即為抵石子
29 地板，被告為施作車庫而將羅漢松樹木移走並於施作排水
30 溝，同時已將編號B部分重新施作抵石子地板，係將該處回
31 復原狀。被告並未將編號B部分抵石子地板範圍之土地占為

專用，並未排除社區其他住戶使用。被告雖於系爭土地內如附圖所示編號C部分之範圍，施作方形地磚，但編號C部分之位置原本即為方形地磚，被告將羅漢松樹木移走並施作系爭排水溝，完工後並已同時將編號C部分之範圍，回復施作方形地磚，係將該處回復原狀。本件原告主張被告無權占用上開編號A、B、C之部分，請求被告應「拆除」編號A部分(鋼製水溝蓋)、編號B部分(抵石子地板)編號C部分(方形地磚)云云，惟被告就以上編號A、B、C部分，均未占用，並未排除其他住戶使用，且編號B、C部分之原狀即為抵石子地板、方形地磚，被告已回復原狀，而原告竟請求被告將其拆除而交還土地。本件原告於先位訴之聲明第1項，及備位訴之聲明第1項，主張被告應拆除如附圖所示編號A、B、C部分並交還土地，應無理由。

(四)關於如附圖所示編號A、B、C部分，原告固主張依土地法第34之1條第1項，及民法第820條第1項之規定，得以多數人決定系爭土地之使用方法云云。惟土地法第34之1條第1項所規定：「處分、變更及設定」，均係指使不動產物權直接發生改變而言。共有土地之管理及使用，並不屬於土地法第34條之1第1項所規定：「處分、變更及設定」之規範。又按「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」，民法第820條第1項定有明文。惟多數共有人就共有物管理之同意，仍應以合法為前提。假若多數共有人所決定之共有物管理行為係屬違法，則自難因係經過多數共有人之同意，就將違法行為，視同合法。經查，系爭房屋西側牆壁處，種植羅漢松及設置探照燈，並建造管理室，顯然已經違反主管機關所核准設計圖說就系爭土地供作法定空地(車道)之用途。原告所稱經多數共有人所決定之共有物管理行為，既屬違法，則被告將原先種植羅漢松及設置探照燈之土地位置，建造系爭排水溝，以供社區雨水排放，可避免下大雨時系爭土地(車道)因雨水漫流濕滑而造

成危險，就現實上而言，確有建造系爭排水溝之需要且與法定空地(車道)之用途，並不違背。

(五)就原告請求被告拆除系爭房屋2樓以上凸出部分(即附圖編號D部分)，此係建造執照核准建造及使用執照核准使用之範圍，係由建設公司所建造系爭社區A區各戶之2樓以上均有設計並建造突出之「外觀造型」，為建造執照及使用執照所核准之房屋合法結構體之一部分，本件原告15人及社區其他住戶，於購買本社區各戶房屋時，均已同意建設公司所設計、建造之各戶房屋2樓以上鋼筋混凝土造之「外觀造型」突出物存在之事實，當然包含被告所有A1戶房屋西側如附圖編號D部分所示之外觀造型，使用系爭262-49地號土地之「上空」之事實。準此，原告及社區其他住戶於購買本社區房屋時，均已同意建設公司所建造如附圖編號D部分所示之外觀造型突出物，使用系爭262-49地號土地之「上空」之設計，而該「外觀造型」突出物係經臺中市政府都市發展局核准之A1戶房屋合法建物結構體之一部份。準此，應可認定系爭262-49地號土地之全體共有人於購買房屋時，對於建設公司設計A1戶房屋西側如附圖編號D部分所示之2樓以上外觀造型突出物，使用系爭262-49地號土地之「上空」之事實，並無異議。準此，原告於購買房屋時既已同意建設公司就系爭262-49地號土地「上空」之使用設計，應可認定全體共有人就該處「上空」之使用，業已達成合意，則事後原告不得請求被告拆除如附圖編號D部分所示之2樓以上之合法外觀造型之突出物。本件原告請求拆除，顯已違反全體住戶於購屋之初同意建設公司該項設計之合意，殊有違反誠實信賴原則。且系爭社區房屋自107年1、2月間陸續交屋完成起，迄今已超過6年以上，原告並未曾因如附圖編號D部分所示之2樓以上外觀造型突出物，使用系爭土地之「上空」之事實，而受有任何不利影響。因此，假設原告就系爭土地行使共有人之權利，而要求拆除如附圖編號D部分所示該處「上空」之2樓以上外觀造型突出物，則原告權利行使之結果，所得利益極少，甚

01 至沒有任何利益，但被告所受之損失顯然巨大，則原告請求
02 拆除如附圖編號D部分所示被告所有房屋西側2樓以上之「上
03 空」之外觀造型突出物，顯係為以損害被告為主要目的，而
04 有權利濫用之情事。原告請求拆除經使用執照核准使用之建
05 物結構體之一部分，實無理由。

06 (六)被告將編號B部分之抵石子地板、編號C部分方形地面磚，於
07 施作車庫後回復原狀，並未占用，並未排除其他住戶使用。
08 編號A部分之系爭排水溝，並非私人排水溝，而係供社區雨
09 水排放使用，被告並未將排水溝所在土地占為專用。均已如
10 前述。被告既未無權占用，應無獲取不當得利之情形。退而
11 言之，假若認定被告也可能使用編號A、B、C部分之土地，
12 惟被告設置系爭排水溝之後，但自111年7月23日起至112年7
13 月25日之期間，社區管委會係分別陸續以鐵架圍牆、樹木盆
14 栽、鐵鍊、垃圾桶等物，阻擋被告車庫之情形，則自111年7
15 月23日起至112年7月25日之期間，被告根本無法自由進出車
16 庫，則豈能發生原告所稱被告於該段期間占用附圖所示編號
17 A、B、C部分所在位置之土地？退而言之，編號A部分之系爭
18 排水溝，面積為1.03平方公尺，占系爭土地面積82.31m²之
19 比例，僅為1.2513%。則被告就系爭土地之應有部分比例仍
20 大於系爭水溝占用土地面積之比例，準此，退萬步言之，縱
21 認被告設置系爭排水溝供社區排水使用，也構成占用系爭排
22 水溝位置所在土地，則被告就系爭262-49地號土地應有部分
23 比例既大於系爭水溝占用土地面積之比例，揆諸最高法院55
24 年台上字第1949號民事判例旨，被告並未逾越其應有部分之
25 範圍使用收益，並不發生「所受超過利益」之不當得利可
26 言。

27 (七)姑不論原告請求拆除如附圖所示編號A、B、C、D部分，均無
28 理由，已如前述。純就原告主張請求返還無權占有之相當於
29 租金之不當得利，其計算依據及方式亦屬錯誤。經查：

30 1. 按土地法第97條第1項所謂土地價額，依同法施行法第25
31 條規定，係指法定地價。又所謂法定地價，依土地法第14

01 8條規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價，而
02 在平均地權條例施行區域，係指土地所有人於地政機關舉
03 辦規定地價或重新規定地價時之公告期間內申報之地價，
04 未於該期間內申報者，以公告地價之百分之80為其申報地
05 價，該條例第16條規定甚明。至於土地公告現值則為同條
06 例第46條所規定之地價。最高法院81年度台上字第1766號
07 民事裁判意旨參照。再按土地法第105條、第97條所定基
08 地租金之最高限額，係按申報地價年息百分之10計算，並
09 非按公告現值年息百分之10計算。最高法院75年度台上字
10 第489號民事裁判意旨參照。

11 2. 原告於本案計算相當於租金之不當得利金額，均以系爭土
12 地「公告土地現值」每平方公尺13,600元為計算基礎，顯
13 與土地法第105條、第97條之規定不合，其當其申報地價：
14 110年1月為1,200元/m²，且系爭土地依建造執照所核准之
15 用途係作為通道(法定空地)，原告以年息8%計算，亦不合
16 理。況查，如附圖所示編號A、B、C，與編號D「上空突出
17 物」之範圍，顯有上下互相重疊之情性，且社區管理室之
18 遮雨棚則位於如附圖所示編號A、B、C部分之「上空」，
19 而如附圖所示編號D部分又位於遮雨棚之「上空」，準
20 此，社區管理室亦使用262-49地號內如附圖編號A、B、C
21 部分之上空。退而言之，假若認定被告也使用如附圖編號
22 A、B、C部分，則社區管理室亦使用該部分之「上空」，
23 再退萬步言之，縱使計算相當租金之不當得利，亦應考慮
24 上開空間位置重疊、使用範圍重疊之情形，原告於先位訴
25 之聲明第③項，及備位訴之聲明第②項，主張被告無權占
26 有應返還相當於租金之不當得利，應無理由。

27 (八)關於原告主張被告故意毀損系爭土地尚作為綠化造景使用之
28 羅漢松、燈具等，侵害原告對於綠色造景之所有權，被告否
29 認之：

30 1. 本件原告主張：被告侵害原告對於綠色造景之所有權云
31 云。惟民法第三編物權第二章所規定所有權，包含不動產

所有權及動產所有權，但並無原告所稱「綠色造景之所有權」。因此，原告所稱「綠色造景之所有權」，並不屬於民法第184條第1項前段所規定之「權利」。準此，原告主張：被告侵害原告對於綠色造景之所有權，並依據民法第184條第1項前段之規定，對被告請求侵權行為損害賠償云云，並無理由。

2. 本件原告並未踐行民法第214條所規定之「定相當期限催告」之程序，且假若原告僅以「羅漢松」及「探照燈」為其請求回復財產之範圍(被告否認有侵權行為)，則依原告所主張之事實，亦不存在民法第215條「不能回復原狀或回復顯有重大困難者」之情形，準此，原告援引民法第213條第3項之規定，逕行請求賠償金錢云云，於法不合。

3. 原告所主張該項金額，無非以「名宇室內裝修有限公司工程估價單」(見本院卷(一)第357頁，以下稱系爭估價單)，為其依據，然查：

①依系爭估價單所載之各編號項目，除編號10(覆沃土及羅漢松、165,000元)外，其餘各項分別記載「RC樓板切割10M、15,000元」、「RC樓板切除及覆土層開挖、10,000元」、「垃圾清運、6,000元」、「模板工程20,000元」、「樓版植#4鋼筋、42,000元」、「樓版鋪#4鋼筋@20雙層雙向、50,000元」、「4000PSI混凝土澆置灌漿材料及工資、60,000元」、「牆面及樓板1:3水泥砂漿防水打底粉刷、60,000元」、「牆面及樓板表面材黏貼材料及工資、100,000元」、「水電配管工程、20,000元」、「完工後清潔及保護工程30,000元」等內容，顯然均係將被告房屋西側車庫出入口，回復到牆壁狀態之工程費用。且該項金額僅係估算，並非原告已實際支付該項金額，殊難僅憑1紙估價單，即予以採取。

②系爭房屋之西側牆壁，屬於被告所有，並非社區住戶所共有。本件原告並無權要求被告將車庫出入口，回復到原有西側牆壁之狀態。

01 ③況系爭估價單，其中項目1、2、5，固然記載有「數
02 量」，但未記載該數量如何評估，不無疑義。例如項目
03 1「RC樓板切割10M」，該長度10M，究竟如何計算？長
04 度、寬度若干？未見明確記載。其次，項目4、6、7、
05 8、9、11、12均記載數量「1式」，所稱1式之具體數量
06 究竟為何？則其「1式」之單價，無法審酌是否合理、正
07 確？

08 ④依系爭估價單編號10關於羅漢松植栽之部分，估價單記
09 載數量11棵，顯有錯誤。且估價單記載每棵單價15,000
10 元，顯然偏高而不正確。，被告於111年6月10日將10棵
11 羅漢松移走並放置到社區圍牆旁邊之後，被告隨即連絡
12 證人葉俊雄(從事園藝，景觀設計綠美化工程)安排時間
13 前來將羅漢松移植到塑膠盆。之後，被告於111年9月13
14 日，請人前往澆水時，發覺現場10棵羅漢松之其中有1
15 棵呈現枯萎現象，推測可能是當初工人移走時因不小心
16 而損傷，因此被告立刻請證人葉俊雄前去補種1棵羅漢
17 松(大小約略相等)。此有證人葉俊雄於111年9月14日補
18 種1棵後之樹木照片即line對話截圖可查(見被證40，鈞
19 院卷第311頁)。當時，證人葉俊雄曾向被告表示：1棵約
20 略相等之羅漢松市價約新台幣1000元。就此部分，證
21 人葉俊雄於鈞院112年度中簡字第2064號毀棄損壞案
22 件，於113年6月28日到庭作證：111年9月14日補種約略
23 相等之1棵羅漢松樹木，其市價約新台幣1000元等情。

24 (九)原告請求回復到被告將西側牆壁開設車庫出入口前之狀態，
25 然被告係申請臺中市政府都市發展局核准，才能將362號房
26 屋之西側牆壁部分拆除，作為車庫及出入口。而系爭房屋西
27 側外牆係被告單獨所有，並非社區全體住戶之共有部分，並
28 不屬於公寓大廈管理條例8條第1項規定之範圍。則被告將自
29 己所有系爭房屋西側牆壁拆除及施作車庫鐵門，並不屬於公
30 寓大廈管理條例8條第1項所規定：變更全體區分所有權人所
31 共有之公寓大廈周圍上下、外牆面之情形。此部分牽涉到公

01 寓大廈管理條例第8條規定之適用之爭議：

02 1. 按「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施
03 之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及
04 組織準用本條例之規定。」，公寓大廈管理條例第53條定
05 有明文。系爭本社區共有20棟各自獨立使用之四層樓透天
06 建築物(經二次施工增建第五層)，屬於公寓大廈管理條例
07 第53條所規定之集居地區，應適用公寓大廈管理條例之規
08 定。

09 2. 按「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部
10 分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵
11 鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓
12 大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直
13 轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或
14 區分所有權人會議決議之限制。」，公寓大廈管理條例第
15 8條第1項定有明文。

16 3. 經查，依內政部營建署91年2月4日內授營建管制第000000
17 0000號函，略謂「有關屋頂設置大哥大基地台疑義乙節，
18 前經本部90年5月1日台90內營字第9083455號函覆在案。
19 按共同領有使用執照之連棟式建築物，拆除部分建物重新
20 申請建造，是否涉及條例第8條外牆面變更應經區分所有
21 權會議之決議等節，本部85年12月5日台85內營字第00000
22 00號檢送研商『公寓大廈管理條例執行疑義』會議紀錄已
23 有明定，其案由一決議：『同棟建物如各棟土地已辦理分
24 割，且各自獨立互不影響，相關法規(如防空避難設備、
25 停車空間、構造安全等)』檢討均符規定，得依條例第3條
26 第1款精神，認定各棟建物分別為獨立『公寓大廈』，其
27 立面變更或拆除改建等，免經他棟所有權人同意。」，至
28 所詢有關共同領有使用執照之連棟式建築物，如各棟土地
29 已辦理分割，於屋頂平台設置基地台，得比照上開外牆面
30 變更之規定辦理。」等語。準此，公寓大廈管理條例8條
31 第1項所規定之「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺

及不屬專有部分之防空避難設備」，應指屬建物全體區分所有權人所「共有」之部分，而不及於個別區分所有權人「專有」部分而言。由此足見，被告所有中台路362號房屋一樓之西側牆壁，係被告單獨所有，並非社區全體住戶之共有部分，並不屬於公寓大廈管理條例8條第1項規定之範圍。則被告將自己所有中台路362號房屋一樓之西側牆壁拆除及施作車庫鐵門，並不屬於公寓大廈管理條例8條第1項所規定：變更全體區分所有權人所共有之公寓大廈周圍上下、外牆面之情形。

4. 其次，公寓大廈管理條例8條第1項所規定「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為…」之適用範圍，除必須符合「全體區分所有權人所共有之公寓大廈周圍上下、外牆面」之條件外，且必須具備「該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者」之條件，始發生全體區分所有權人應受該規約或區分所有權人會議決議之限制之效力。準此，規約所規定有關公寓大廈管理條例第8條第1項之事項，必須具有「經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者」之前提要件，始發生全體區分所有權人應受限制之效力。系爭社區於107年2月3日建設公司交屋後之第一次區分所有權人會議所訂定之住戶規約，其中第6項第11款固規定：「A1戶全棟正面、側面、背面與A區B區各戶2F以上之正面、背面、與C區各戶2F以上之正面與A10、C1、B1全棟側面之外觀因涉及公寓大廈的整體意象，不得在外觀上做任何形式之變更或增設窗戶或外推」等語。則住戶規約關於公寓大廈管理條例第8條第1項所規定事項之規定，是否對全體區分所有權人發生拘束力，尚須視有無具備「該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者」之條件而定其效力。

01 5. 系爭社區管理委員會於107年2月3日交屋後之第一次區分
02 所有權人會議決議訂定住戶公約，雖規定有類似公寓大廈
03 管理條例8條第1項所規定不得變更外觀之條款，但Villa-
04 M社區管理委員會並未依規定完成「規約經向直轄市、縣
05 （市）主管機關完成報備有案者」之程序，則Villa-M 社
06 區住戶規約所規定關於不得變更外觀之條款之部分。此部
07 分，經臺中市政府住宅發展工程處113年2月17日中市都住
08 寓字第113000659號函覆鈞院（見本院卷（一）第595頁），亦載
09 明Villa-M社區迄今並未申請公寓大廈管理條例第8條第1
10 項之報備事項，則縱使Villa-M 社區規約設有該條例第8
11 條第1項之事由，但既未經完成報備，對被告尚不發生應
12 受該規約或區分所有權人會議決議之限制之效力。

13 6. 按「住戶違反第一項規定，管理負責人或管理委員會應予
14 制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第49條第1
15 項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回
16 復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費
17 用由該住戶負擔。」公寓大廈管理條例第8條第3項定有明
18 文。姑不論Villa-M 社區住戶規約所規定關於不得變更外
19 觀之條款之部分，並未依法向主管機關完成報備，已如前
20 述。本件原告主張被告「未經本社區管理委員會（下稱管
21 委會）同意擅自變更西側立面外牆為停車空間出入口」、
22 「擅自破壞綠色造景、燈具、部分土地之地面磚」，主張
23 被告涉有侵權行為等情，被告否認之。退而言之，原告既
24 主張被告係違反公寓大廈管理條例第8條第1項所規定不得
25 變更外觀之情事，則依法亦應由管理委員會依公寓大廈管
26 理條例第8條第3項之規定，應報請主管機關依第四十九條
27 第一項規定處理。則本件原告未踐行公寓大廈管理條例第
28 8條第3項之規定，即提起本件訴訟，顯與公寓大廈管理條
29 例第8條第3項之規定相違背。

30 (十)關於原告先位訴之聲明第④項及備位訴之聲明第③項，均請
31 求：「被告應給付共788,970 元予全體共有人，並由原告黃

01 曉誼代為受領，以代回復原狀。」，被告就該項金額否認之
02 (已如前述)。且本件係由部分住戶以個人名義為原告提起本
03 件訴訟，則原告上開訴之聲明，「…並由原告黃曉誼代為受
04 領」之法律依據為何？殊不明確，綜上所述，本件原告之訴
05 及假執行之聲請，應無理由。並聲明：

- 06 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。
07 2. 如受不利判決，被告願供擔保請准免為假執行。

08 四、本院之判斷：

09 (一)兩造為系爭土地共有人，應有部分如附表所示，被告為其所
10 有系爭房屋1樓作為車庫使用，將系爭外牆打通，並於111年
11 6月間將原本於系爭土地上之羅漢松植栽、探照燈等移除，
12 並於系爭土地平面改建斜坡車道、設立排水溝（即附圖A、
13 B、C部分，面積共3.66平方公尺），以銜接系爭房屋1樓車
14 庫地板供車輛能進出；又系爭房屋興建時2樓以上外牆以水
15 泥框格塗以白色油漆凸出之結構部分亦在系爭土地上方（即
16 附圖編號D部分，面積為7.29平方公尺）等情，業據原告提出系
17 爭土地Google街景照片、施工過程照片、完工照片、臺中地
18 方檢察署檢察官111年度偵字第36751號簡易判決處刑書、系
19 爭土地第一類登記謄本為證（見本院卷(一)第55頁、第61至75
20 頁、第79至84頁、第351至356頁），並經本院前往現場勘
21 驗，製有勘驗筆錄附卷，及囑託臺中市中山地政事務所測
22 量，有附圖在卷可按（見本院卷(一)第369至391頁），且為被
23 告所不爭執，首堪認定屬實。

24 (二)法律規定及法理說明：

- 25 1. 關於所有權之保護，民法第767條第1項規定：「所有人對
26 於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害
27 其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得
28 請求防止之。」。另各共有人對於第三人，得就共有物之
29 全部為本於所有權之請求；但回復共有物之請求，僅得為
30 共有人全體之利益為之。民法第821條亦定有明文。依上
31 開規定，所有權物上請求權的內容有三，分別是：所有物

01 返還請求權（前段）、所有權妨害排除請求權（中段）、
02 所有權妨害防止請求權（後段）。

- 03 2. 就所有物返還請求權，以行為人「無權占有或侵奪」之方
04 式為要件，所謂占有，依民法第940條規定係指對於物有
05 事實上管領之力者而言（最高法院105年度台上字第332號
06 判決意旨參照）；就所有權妨害排除請求權，係指以「無
07 權占有或侵奪以外」之方法，客觀上不法侵害所有權或阻
08 礙所有人之圓滿行使其所有權之行為或事實而言。而所謂
09 「不法」，僅須所有人對於行為人之妨害，於法令上並無
10 容忍之義務為已足（最高法院88年度台上字第2420號判決
11 意旨參照）。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事
12 實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。
13 基此，原告自應就其主張被告就系爭土地無權占有及不法
14 侵害所有權或阻礙所有人之圓滿行使其所有權之事實等
15 節，負舉證責任。

16 (三)原告請求拆除並返還附圖A、B、C部分：

- 17 1. 系爭土地使用分區及使用地類別均為空白，其用途為銜接
18 聯外中台路之基地內通路（計入法定空地）道路之退縮地
19 （計入法定空地）為做為系爭社區出入口，上方搭設鋼製
20 遮雨陽棚、管理室，有卷附系爭房屋竣工圖中地籍套繪
21 圖、照片、並經本院現場勘驗拍攝照片可稽（見本院卷(一)
22 第57頁、第55頁、第375頁、第384至385頁），是系爭土
23 地為系爭社區建物建造完成後，供將來住戶對外出入聯絡
24 之社區道路，當然均能通行使用，被告為系爭土地共有人，
25 其未得系爭土地共有人過半數之同意將系爭土地平面
26 改建斜坡車道、設立排水溝，以銜接系爭房屋1樓車庫地
27 板供車輛能進出，固有可議，然其未變更供系爭土地性
28 質，排除他人使用，究非基於占用或侵奪系爭土地的方式
29 為之，自與民法第767條第1項前段要件未合，原告請求返
30 還系爭土地予全體共有人，即無理由。
31 2. 就被告將系爭房屋西側外牆打通變更停車出入口，申請免

01 辦理變更使用執照乙案，固經臺中市政府都市發展局准予
02 備查給證在案，此有卷附臺中市政府都市發展局111年9月
03 21日中都管字第1110196329號函可查(見本院卷(一)第139
04 頁)，惟按規約乃公寓大廈區權人為增進共同利益，確保
05 良好生活環境，經區權人會議決議之共同遵守事項(管理
06 條例第3條第12款參照)。本於公寓大廈管理事務自治原
07 則，除規約內容違反法令規定外，應為全體區權人及繼受
08 人所遵守(最高法院112年度台上字第2299號判決意旨參
09 照)。依卷附「社區管理公約」第6條「共同秩序」第11
10 項約定：「A1戶全棟正面、側面、背面與A區、B區各戶2F
11 以上之正面、背面與C區各戶2F以上之正面與A10、C1、B1
12 戶全棟側面之外觀因涉及社區的整體意象，立約(書)人
13 不得在外觀上做任何形式之變更或增設窗戶或外推」、第
14 15項約定：「A1戶牌樓供人員進出之小門與車庫門乃搭配
15 整體建築風格設計施作，立約人不得變更其形式、顏色、
16 與材質」等語(見本院卷(一)第86至87頁)，而公寓大廈管
17 理條例第26條第1項規定，於成立時向主管機關報備，僅
18 具通知性質，並非規約生效要件，申請主管機關備查程
19 序，係為使主管機關知悉，俾便於必要時得採行其他監督
20 方法之行政管理措施，系爭社區住戶規約備查與否，尚不
21 影響其效力，揆諸前揭說明，被告自應受其拘束，其辯稱
22 上開約定僅係個別住戶間之約定、未經備查不生效力云
23 云，委無可採。系爭土地為兩造所共有法定空地，依上開
24 社區管理公約，被告將系爭土地平面改建斜坡車道、設立
25 排水溝，以銜接系爭房屋1樓車庫地板供車輛能進出，將
26 原本平整土地於一側改有高低落差之坡道及增設鋼製水溝
27 蓋，顯已影響原告就系爭土地圓滿狀態(即系爭土地使用
28 應符合系爭社區之整體意象)之期待，而阻礙所有權，原
29 告依民法第767條第1項中段妨害排除請求權，請求被告拆
30 除系爭土地排水溝及斜坡道(即附圖之編號A、B、C，共計
31 3.66平方公尺)部分，即屬有據，應予准許。

01 (三)原告請求拆除附圖D部分：

02 1. 系爭房屋興建時2樓以上外牆以水泥框格塗以白色油漆凸
03 出之結構部分亦在系爭土地上方(即附圖編號D部分，面積
04 為7.29平方尺)，已如前認定，惟依卷附系爭社區使用執
05 照所核准之竣工圖，其中「A區正立面圖」，已顯示A區各
06 戶之2樓以上均有設計並建造突出水泥構造白色塗漆結構
07 之「外觀造型」(見本院卷(二)第65至67頁)；復有本院現
08 場勘驗拍攝照片可稽(見本院卷(一)第384至385頁)。系爭
09 「外觀造型」突出物，係建設公司依建造執照所建造，並
10 經使用執照核准使用之房屋合法結構體，則本件原告請求
11 拆除經使用執照核准使用之建物結構體之一部分，是否合
12 於建築管理法規，尚非無疑。

13 2. 再查，依上開「社區管理公約」第6條「共同秩序」第11
14 項約定：「A1戶全棟正面、側面、背面與A區、B區各戶2F
15 以上之正面、背面與C區各戶2F以上之正面與A10、C1、B1
16 戶全棟側面之外觀因涉及社區的整體意象，立約(書)人
17 不得在外觀上做任何形式之變更或增設窗戶或外推」，此
18 公約應為兩造所拘束，已如前述，附圖D部分為系爭社區
19 整體外牆意象，是原告請求被告拆除，亦違反系爭社區管
20 理公約規定，顯無理由，不應准許。

21 (四)原告請求被告無權占有(附圖A、B、C、D)給付相當於租金
22 之不當得利或損害賠償部分：

23 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
24 利益；不當得利之受領人，如其所受利益依其性質或其他
25 情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條及第181條
26 但書分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當
27 於租金之利益，為社會通常之觀念；其依不當得利之法則
28 請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人
29 受有損害為其要件，故得請求返還之範圍，應以對方所受
30 之利益為度，非以請求人所受損害若干為準(最高法院61
31 年度台上字第1695號判決意旨參照)。

01 2. 被告於系爭土地上改建斜坡車道、設立排水溝（附圖A、
02 B、C部分）之行為並不構成無權占有系爭土地；而系爭房
03 屋凸出之結構部分（附圖D）部分為系爭社區建築核准竣
04 工結構，依社區規約為兩造所拘束，並無不法且非無權占
05 有，已如前認定，自不合不當得利或請求補償或賠償之要
06 件，原告請求被告給付如原告先位聲明③、備位聲明②部
07 分，均無理由。

08 (五)原告請求被告賠償788,970元予全體共有人，並由原告黃曉
09 誼代為受領部分：

10 1. 按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償
11 責任。」「各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本
12 於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全
13 體之利益為之。」「本節規定，於所有權以外之財產權，
14 由數人共有或共同共有者準用之。」民法第184條第1項前
15 段、第821條、第831條固分別定有明文。惟參照最高法院
16 28年上字第2361號裁判意旨：「依民法第821條之規定，
17 各共有人對於第三人，得就共有物之全部，為本於所有權
18 之請求，此項請求權既非必須由共有人全體共同行使，則
19 以此為標的之訴訟，自無由共有人全體共同提起之必要。
20 所謂本於所有權之請求權，係指民法第767條所規定之物
21 權的請求權而言，故對於無權占有或侵奪共有物者，請求
22 返還共有物之訴，得由共有人中之一人單獨提起，惟依民
23 法第821條但書之規定，應求為命被告向共有人全體返還
24 共有物之判決而已。」但如係債權之請求權，依司法院院
25 字第1950號解釋意旨：「....至債權的請求權，例如共有
26 物侵權行為而滅失毀損之損害賠償請求權，固不在民法第
27 821條規定之列。惟應以金錢賠償損害時，（參照民法第1
28 96條、第215條）其請求權為可分債權，各共有人僅得按
29 其應有部分，請求賠償。.....」足見關於債權之請求
30 權，如其請求權為不可分債權，各共有人並不得依據民法
31 第821條之規定請求向自己及其他共有人為給付。

01 2. 原告主張被告未經共有人同意或區分所有權人會議決議，
02 恣意破壞、拆除社區綠色造景及其周圍平面道路與地磚部
03 分，係違反Villa-M社區規約及民法相關規定，被告當應
04 負回復原狀之責任，原告請求被告給付788,970元以代回
05 復原狀，固據提出名字室內裝修有限公司工程景觀工程估
06 價單為憑（見本院卷(一)第357頁），然查：

07 ①原告上開請求屬債權的請求，且以金錢賠償損害，屬可
08 分之債，依上開說明，各共有人僅得按其應有部分，請
09 求賠償，是原告辯稱：「原告之請求權係屬債權請求
10 權，固非能以民法第821條規定向被告請求給付予全體
11 共有人，惟因原告請求被告給付之788,970元係用以代
12 替回復原狀，非民法第196條、第215條規定所稱之金錢
13 損害賠償，是原告『請求被告給付788,970元』係與
14 『請求被告回復原狀』同屬不可分債權」云云，自不因
15 其金錢請求代替回復原狀，即認屬不可分債權，原告容
16 有誤解，自無足取。

17 ②按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管
18 理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或
19 由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修
20 繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，
21 由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人
22 會議或規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例
23 第10條第2項定有明文。系爭土地為共用通道，本件因
24 可歸責被告事由所致損害，被告應負擔損害賠償責任，
25 則依上開規定，就本件侵權行為損害賠償請求權而言，
26 管理委員會為該權利的主體，有權限向被告請求給付修
27 繕費用之損害賠償，本件原告訴之聲明為：「被告應給
28 付共788,970元予全體共有人，並由原告黃曉誼代為受
29 領，以代回復原狀。」然依附表所示，本件原告並非除
30 被告外之所有共有人，原告黃曉誼其代為受領全部給付
31 權限為何，原告亦未釋明，是原告依民法第184條第1項

前段、第213條第1、3項規定，請求被告賠償所受之損害，而為前開訴之聲明，顯於法未合，難予准許。

四、綜上所述，原告以共有人地位依民法第767條第1項中段、第821條之規定，請求被告拆除系爭土地排水溝及斜坡道(即附圖之編號A、B、C，共計3.66平方公尺)部分，即屬有據，應予准許，其餘部分請求(含先位及備位)，均無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，係所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，並依被告聲請宣告被告得供擔保免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

中 華 民 國 113 年 9 月 13 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 陳嘉宏

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書(須附繕本)。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 113 年 9 月 13 日
書記官 林佩萱

附表：

系爭土地之共有人	持分比例
黃曉誼(原告)	10,000分之513
蔡美惠(原告)	10,000分之513
莊雅婷(原告)	10,000分之513
張佳芳(原告)	10,000分之513
李少妍(原告)	10,000分之513

(續上頁)

01

陳彥文(原告)	10,000分之513
高鳳蓮(原告)	10,000分之513
王盈瑜(原告)	10,000分之513
黃素珍(原告)	10,000分之513
陳素婷(原告)	10,000分之513
林金昌(原告)	10,000分之513
段鳳琳(原告)	10,000分之513
張詠竣(原告)	10,000分之513
蕭弼元(原告)	10,000分之513
馮玉菁(原告)	10,000分之513
吳健芬	10,000分之513
何凱文	10,000分之513
林廷叡	10,000分之513
張賢財	10,000分之513
于明(被告)	10,000分之253