

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第1061號

原告 李郡梓

顏瑋玲

共同

訴訟代理人 陳宏義律師

被告 王修豐

訴訟代理人 謝凱傑律師

楊聖文律師

許哲嘉律師

孟士珉律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國110年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：開將建設開發股份有限公司（下稱開將公司）投資興建「傳佳寶社區」後，將坐落臺南市○○區○○○段000000地號土地（下稱26號地）及同段1049-27地號土地（下稱27號地）上守衛室（下稱系爭守衛室），點交「傳佳寶社區管理委員會」（下稱傳佳寶管委會）占有管理，惟系爭守衛室興建於26號地及27號地如附圖編號A及編號B所示部分土地上，開將公司興建系爭守衛室時未經原告同意，故為無權占有；傳佳寶管委會也沒有訂立規約或開過區分所有權人會議或依法報備，所以傳佳寶管委會沒有當事人能力，況傳佳寶管委會於民國109年4月30日亦已解散，依公寓大廈管理條例第29條規定，應以被告為傳佳寶社區的管理負責人，被告同時也應該是系爭守衛室的事實上處分權人；原告李郡梓及顏瑋玲分別是26號地及27號地的所有權人，自得依民法第767條請求被告拆屋還地，並得依民法第179條規定，請求被告

01 返還所受相當於租金之不當得利等語。並聲明：(一)被告應將
02 系爭守衛室坐落26號地如附圖編號A所示部分土地上結構拆
03 除，並將該部分土地返還原告李郡梓；被告應給付原告李郡
04 梓新臺幣（下同）26,880元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
05 清償日止，按年息5%計算之利息，自109年6月1日起至該部
06 分結構拆除完畢為止，並應於每月1日給付原告李郡梓1,680
07 元；(二)被告應將系爭守衛室坐落27號地如附圖編號B所示部
08 分土地上結構拆除，並將該部分土地返還原告顏瑋玲；被告
09 應給付原告顏瑋玲302,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起
10 至清償日止，按年息5%計算之利息，自109年6月1日起至該
11 部分結構拆除完畢為止，並應於每月1日給付原告顏瑋玲1,6
12 80元；(三)原告顏瑋玲就其請求被告給付302,400元暨遲延利
13 息部分，願供擔保請准宣告假執行。

14 二、被告則以：傳佳寶社區實係由開將公司關係企業將舜建設開
15 發股份有限公司（下稱將舜公司）投資興建，系爭守衛室本
16 係規劃設置於臺南市○○區○○○段000000地號土地上，考
17 慮建築美觀及住戶使用便利性，才變更設置於26號地及27號
18 地上；系爭守衛室係未辦保存登記之建物，應為原始起造人
19 將舜公司所有，但將舜公司沒有將系爭守衛室讓與社區全體
20 住戶，故社區住戶就系爭守衛室無事實上處分權存在，被告
21 自始非傳佳寶社區的管理負責人，更不可能取得系爭守衛室
22 事實上處分權；何況，原告自始即知系爭守衛室建築於其土
23 地上，對原告來說只是小部分經濟利用價值甚低的空地，如
24 果拆除卻會使社區全體住戶的居住安全大受影響，故原告請
25 求拆屋還地有權利濫用之虞等語，資為抗辯。並聲明：原告
26 之訴駁回。

27 三、兩造不爭執事實：原告李郡梓及顏瑋玲分別是26號地及27號
28 地之所有權人。

29 四、兩造間爭執事項

30 (一)原告得否依民法第767條規定請求被告拆屋還地？

31 (二)原告得否依民法第179條規定請求被告返還所受利益？

01 五、法院的判斷

02 (一)原告沒有辦法證明被告有權利拆除系爭守衛室，所以這部分
03 的請求（拆屋還地）敗訴。

04 (1)所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之；對於妨
05 害其所有權者，得請求除去之；民法第767條第1項前段及
06 中段定有明文。未辦理建物第1次所有權登記以前，房屋
07 所有權屬於出資興建的原始建築人；因為房屋拆除是1種
08 事實上處分行為，所以未經辦理所有權第1次登記的建
09 物，要有所有權或事實上處分權的人，才能夠拆除（參照
10 96年度台上字第2772號民事判決）。

11 (2)原告雖主張：系爭守衛室是由開將公司興建後點交給傳佳
12 寶管委會占有管理，但傳佳寶管委會沒有訂立規約或開過
13 區分所有權人會議或依法報備，所以傳佳寶管委會沒有當
14 事人能力，傳佳寶管委會於109年4月30日亦已解散，故依
15 公寓大廈管理條例第29條規定，應以被告為傳佳寶社區的
16 管理負責人，被告同時也應該是系爭守衛室的事實上處分
17 權人云云。惟查：

18 1.兩造就系爭守衛室係由開將公司或將舜公司興建有所爭
19 執。被告除稱系爭守衛室實係由將舜公司（開將公司關
20 係企業）興建外，並已就此提出傳佳寶建案廣告手冊及
21 切結書影本各1份為證（見本院卷第91頁至第110頁、第
22 115頁），反觀原告卻未就其此部分主張（即系爭守衛
23 室係由開將公司興建）提出任何證據為佐，本院自難率
24 信原告此部分主張為真。本院無法認定開將公司為系爭
25 守衛室原始興建（所有權）人，當亦無從認定他人（被
26 告或傳佳寶管委會等）自開將公司取得系爭守衛室之事
27 實上處分權。

28 2.傳佳寶社區住戶未曾依公寓大廈管理條例設立管理委員
29 會，故傳佳寶管委會應該是傳佳寶社區住戶自發成立的
30 組織，為兩造所不爭執的事實（見補字卷第17頁、本院
31 卷第23頁至第25頁、第49頁至第51頁、第85頁至第86

頁)。據此可知傳佳寶管委會非法人而無權利能力，縱使傳佳寶管委會受領占有管理系爭守衛室，傳佳寶管委會也無法取得系爭守衛室事實上處分權。至於傳佳寶管委會是否為非法人團體（按：卷內無足夠證據認定是否為非法人團體）與實體法上關係為何，則又屬其他法律問題，附此敘明。

3. 公寓大廈管理條例第3條第1款規定：「公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地」，傳佳寶社區卻是多戶透天厝集合而成的社區，是否"應"依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人，尚非無疑。依公寓大廈管理條例第29條第6項規定：「公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第二十五條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。區分所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，區分所有權人得申請直轄市、縣(市)主管機關指定住戶一人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止」，可知該管理負責人應係經由區分所有權人互推或主管機關指定而產生。如被告係依公寓大廈管理條例第25條由區分所有權人互推之召集人，被告即應依規定召開區分所有權人會議，此與原告所述傳佳寶社區沒有開過區分所有權人會議的情形不符，原告又沒有就此部分主張事實提出足夠證明的證據，本院當難率信被告為傳佳寶社區之管理負責人。況依公寓大廈管理條例第3條第10款規定，「管理負責人」是指未成立管理委員會時，負責管理公寓大廈事務的人。即使被告是傳佳寶社區的管理負責人，頂多也只是有負責管理社區事務權責而已，不會因此取得屬於傳佳寶社區住戶的所有權或事實上處分權。原告據以主張被告為系爭守衛室的事實上處分權人，容有誤會，自非可採。

01 (3)未辦保存登記的建物，就私法關係而言，只有所有權人或
02 事實上處分權人才有權利拆除。依民事訴訟法第277條前
03 段規定，原告應就其主張有利於己的事實負舉證責任。原
04 告主張被告是系爭守衛室的事實上處分權人，卻沒有提出
05 足夠的證據，所以原告請求被告將系爭守衛室拆除，並返
06 還如附圖編號A及編號B所示部分土地，為無理由，應予駁
07 回。

08 (二)系爭守衛室雖然蓋在原告的土地上，但系爭守衛室不是被告
09 的，所以原告不應該向被告要求返還所受利益，這部分的請
10 求（給付相當金額）也敗訴。

11 1.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
12 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；民法
13 第179條定有明文。

14 2.原告雖主張：其未同意開將公司將系爭守衛室興建於26號
15 地及27號地上，被告為系爭守衛室的事實上處分權人，無
16 權占有26號地及27號地如附圖編號A及編號B所示部分土
17 地，可獲得相當於租金的利益，故其得依不當得利之法律
18 關係，請求被告返還相當於租金之利益等語。惟查：

19 (1)不論原始興建人為開將公司或將舜公司，當時（即興建
20 系爭守衛室時）均應是26號地及27號地的所有權人，除
21 應遵守相關行政規範外，在自己的土地上蓋守衛室本無
22 需獲得原告的同意。至於此情形（即系爭守衛室興建於
23 26號地及27號地上）是否可能衍生其他法律爭議，則屬
24 不同問題，附此敘明。

25 (2)縱使系爭守衛室坐落於26號地及27號地上屬於無權占有
26 的情形，原告也應向系爭守衛室的所有權人或事實上處
27 分權人，請求返還所受相當於租金之不當得利才對。原
28 告於本件訴訟卻向非事實上處分權人（即被告），請求
29 返還所受相當於租金之不當得利，自非法之所許。

30 3.本件沒有證據可認定被告是系爭守衛室的事實上處分權
31 人，也就無法認定被告因占用26號地及27號地而受有相當

01 於租金之利益。即使原告因為系爭守衛室坐落於26號地及
02 27號地上而受有損害，也不應該向被告請求返還相當於租
03 金之不當得利。從而，原告依不當得利之法律關係，請求
04 被告返還所受相當於租金之利益，亦屬無據，應予駁回。

05 六、綜上，原告依民法第767條及第179條規定請求：(一)被告應將
06 系爭守衛室坐落26號地如附圖編號A所示部分土地上結構拆
07 除，並將該部分土地返還原告李郡梓；被告應給付原告李郡
08 梓26,880元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
09 息5%計算之利息，自109年6月1日起至該部分結構拆除完畢
10 為止，並應於每月1日給付原告李郡梓1,680元；(二)被告應將
11 系爭守衛室坐落27號地如附圖編號B所示部分土地上結構拆
12 除，並將該部分土地返還原告顏瑋玲；被告應給付原告顏瑋
13 玲302,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
14 年息5%計算之利息，自109年6月1日起至該部分結構拆除完
15 畢為止，並應於每月1日給付原告顏瑋玲1,680元，均為無理
16 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所
17 依據，應併予駁回。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 110 年 2 月 5 日
20 民事第五庭 法 官 陳谷鴻

21 以上正本證明與原本無異。

22 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
23 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
24 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費（參照民事訴
26 訟法施行法第9條：上訴人有律師為訴訟代理人，或依書狀上之
27 記載可認其明知上訴要件有欠缺者，法院得不行民事訴訟法第44
28 2條第2項及第444條第1項但書之程序）。

29 中 華 民 國 110 年 2 月 5 日
30 書記官 曾盈靜