

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第3307號

原告 黃秀明
訴訟代理人 葉子瑋律師
被告 僑安公寓管理委員會
法定代理人 陳宜娟
訴訟代理人 蔡志揚律師
王玲櫻律師

本院民國一〇八年度訴字第三三〇七號請求返還土地等事件，關於被告僑安公寓管理委員會部分，本院於民國一〇九年九月二十一日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面

一、因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第十條第一項定有明文。本件原告依民法第七百六十七條第一項、第八百二十一條規定請求被告（即僑安公寓管理委員會、雋大實業股份有限公司、高素芬、車牌號碼〇〇〇〇—000號車輛所有權人、車牌號碼〇〇〇〇—00號車輛所有權人、李苑如、陳鑫龍即綠建築工程行、車牌號碼〇〇〇〇—0〇號車輛所有權人、愛玩國際股份有限公司、黃蕙敏、粘為勇、江長遠、陳美親、伍宗卿、林孫文、黃俊凱、洪綜霖、劉佩銀共十八人，見卷第九、十九頁書狀）將坐落臺北市〇〇區〇〇段〇〇段〇〇〇地號土地（下稱本件土地）遭占用部分騰空返還予原告及全體共有

01 人，不得進入該部分土地為管理、使用、占用行為，及依民
02 法第一百七十九條規定請求被告返還金錢，為因不動產物權
03 涉訟，而本件土地坐落本院管轄區域內，依首揭法條，專屬
04 本院管轄。

05 二、被告僑安公寓管理委員會（下稱被告管委會）法定代理人魏
06 富坤於本院審理中之民國一〇九年六月三十日代理權消滅，
07 業經新任法定代理人陳宜娟具狀聲明承受訴訟（見卷第一八
08 七頁書狀），核無不合，應予准許。

09 三、本判決僅就原告與被告管委會間之訴為判決，原告與雋大實
10 業股份有限公司、高素芬、李苑如、陳鑫龍即綠建築工程
11 行、愛玩國際股份有限公司、黃蕙敏、粘為勇、江長遠、陳
12 美親、伍宗卿、林孫文、黃俊凱、洪綜霖、劉佩銀共十四人
13 間之訴由本院另以判決駁回，原告與車牌號碼〇〇〇〇—00
14 0、1 8 1 8—Q Z、7 8 7 7—L 2 號車輛所有權人間之
15 訴部分，則由本院另以裁定終結。

16 四、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各
17 款情形之一者，不在此限：(一)被告同意者；(二)請求之基礎事
18 實同一者；(三)擴張或減縮應受判決事項之聲明者；(七)不甚礙
19 被告之防禦及訴訟之終結者，民事訴訟法第二百五十五條第
20 一項第一至三、七款亦有明定。原告原起訴先位請求全體被
21 告將所占用之本件土地騰空返還予原告及全體共有人，及連
22 帶給付原告及全體共有人新臺幣（下同）二百七十萬元本
23 息，備位請求全體被告不得進入本件土地為管理、使用、占
24 用行為，及連帶給付原告及全體共有人二百七十萬元本息
25 （見卷第九、十頁書狀），因先、備位之訴第二項聲明相
26 同，為顯然錯誤，於一〇九年十一月十八日第一次言詞辯論
27 期日經本院闡明後更正為：聲明第一項部分先位請求全體被
28 告騰空返還本件土地、備位請求全體被告不得管理、使用、
29 占用本件土地，聲明第二項請求全體被告連帶給付金錢（見
30 卷第七七、七八頁筆錄），嗣於一〇九年五月十四日再依複
31 丈結果變更為：(一)被告應將本件土地如附圖即臺北市大安地

政事務所一〇九年三月二十三日土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A所示、面積四平方公尺部分騰空返還予原告及全體共有人；(二)被告不得進入本件土地如附圖編號A所示、面積四平方公尺部分為管理、使用、占用之行為；(三)被告應給付原告一百五十六萬零二百七十八元，及自起訴狀繕本送達翌日起按週年利率百分之五計算之利息；(四)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月給付原告三萬四千一百六十七元（見卷第一四九、一五〇頁書狀）。原告前開變更，訴訟標的相同、基礎事實同一，僅係特定請求之位置、範圍及減縮應受判決事項之聲明，無礙被告之防禦及訴訟之終結，並經被告管委會當庭表示同意（見卷第一五五頁筆錄），於法自無不合，本院爰就變更後之訴為裁判。

五、本判決既僅就原告與被告管委會間之訴為判決，而原告聲明第三項及第四項部分係請求全體十八名被告給付金錢，依民法第二百七十一條規定，應認原告係請求十八名被告「共同」給付原告一百五十六萬零二百七十八元本息，及按月「共同」給付原告三萬四千一百六十七元，以全體十八名被告平均計算，原告聲明第三項請求被告管委會給付之金錢為八萬六千六百八十二元【小數點以下四捨五入】（計算式：「原告本件訴訟聲明第三項金錢請求數額」一百五十六萬零二百七十八元，除以「全體被告人數」十八人），聲明第四項請求被告管委會自起訴狀繕本送達翌日起按月給付之金錢為一千八百九十八元【小數點以下四捨五入】（計算式：「原告本件訴訟聲明第四項金錢請求數額」三萬四千一百六十七元，除以「全體被告人數」十八人），合先敘明。

乙、實體方面

一、原告方面：

（一）訴之聲明：

1 被告管委會應將本件土地（即坐落臺北市○○區○○段○○段○○地號土地）如附圖（臺北市大安地政事務所一〇九年三月二十三日土地複丈成果圖）編號A所示、面積

四平方公尺部分騰空返還予原告及全體共有人。

2 被告管委會不得進入本件土地如前項聲明所示部分為管理、使用、占用行為。

3 被告管委會應給付原告八萬六千六百八十二元，及自起訴狀繕本送達翌日起（漏載至清償日止），按週年利率百分之五計算之利息。

4 被告管委會應自起訴狀繕本送達翌日起至返還聲明第一項所示土地之日止，按月給付原告一千八百九十八元。

5 願供擔保請准宣告假執行。

（二）原告起訴主張：

原告自一〇四年九月十日起為本件土地（即坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地）之共有人，權利範圍五分之四一；坐落本件土地隔鄰之臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上，有門牌號碼臺北市大安區光復南路二四〇巷二六、二八、三十、三二、三四、三六號一至六樓共三十六戶六層樓集合住宅建物，名為「僑安公寓」。「僑安公寓」地下樓為停車場，設有一出口、一入口，其中出口朝向本件土地，故停放「僑安公寓」地下樓停車場之車輛，均需通過本件土地如附圖編號A所示、面積四平方公尺部分始能連接至公有道路，被告管委會在本件土地如附圖編號A所示、面積四平方公尺部分上鋪設柏油供停車場車輛通行使用，並妨礙原告在本件土地如附圖編號A所示、面積四平方公尺部分放置招牌等利用，侵害原告等本件土地共有人之權利，爰依民法第七百六十七條第一項前段、第八百二十一條規定，請求被告管委會將本件土地如附圖編號A所示、面積四平方公尺部分騰空返還予原告及全體共有人，且不得管理、使用、占用該部分土地；又該部分土地面積為四平方公尺、得設置三攤位，以每攤位每月租金一萬五千元計算，自一〇四年九月十日起至一〇八年七月二日止被告管委會無法律上原因受有八萬六千六百八十二元相當於租金之利益，自起訴狀繕本送達

01 翌日起每月並受有一千八百九十八元相當於租金之利益，
02 均致原告受有損害，爰併依民法第一百七十九條規定，請
03 求被告管委會如數返還，並支付自起訴狀繕本送達翌日起
04 算之法定利息。

05 二、被告僑安公寓管理委員會部分：

06 （一）答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請
07 准免為假執行。

08 （二）被告僑安公寓管理委員會以並未直接或間接占用本件土地
09 如附圖編號A所示、面積四平方公尺部分，亦未在該部分
10 土地鋪設柏油或管理、利用該部分土地，又該部分土地係
11 提供公眾通行之道路，由臺北市政府工務局養工處鋪設柏
12 油養護、供公眾通行使用，而為「僑安公寓」地下停車場
13 出口必經道路，原告負有容忍並持續作為公眾使用之義務
14 等語，資為抗辯。

15 三、原告主張其自一〇四年九月十日起為本件土地之共有人，權
16 利範圍五分之四一，本件土地隔鄰之臺北市〇〇區〇〇段
17 〇〇段〇〇〇地號土地上，有門牌號碼臺北市大安區光復南
18 路二四〇巷二六、二八、三十、三二、三四、三六號一至六
19 樓共三十六戶六層樓集合住宅建物，名為「僑安公寓」，
20 「僑安公寓」地下樓為停車場，設有一出口、一入口，其中
21 出口朝向本件土地，故停放「僑安公寓」地下樓停車場之車
22 輛，均需通過本件土地如附圖編號A所示、面積四平方公尺
23 部分始能連接至公有道路之事實，業據提出土地登記謄本、
24 相片為證（見卷第二五、二九頁），核屬相符；關於「僑安
25 公寓」建物地下樓為停車場，設有一出口、一入口，其中出
26 口朝向本件土地，停放「僑安公寓」地下停車場之車輛，均
27 會通行本件土地如附圖編號A所示、面積四平方公尺部分連
28 接至公有道路一節，並經被告管委會坦認屬實；關於本件土
29 地如附圖編號A所示、面積四平方公尺部分經鋪設柏油、呈
30 空置狀態，為「僑安公寓」地下停車場車輛駛離停車場、前
31 往臺北市〇〇區〇〇〇路〇段〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇號

01 出口西側、北向南方向無名單行道必經土地一節，亦經本院
02 會同兩造勘驗現場並囑託臺北市大安地政事務所測量明確，
03 有勘驗筆錄、相片、臺北市大安地政事務所覆函暨土地複丈
04 成果圖立卷足憑（見卷第一〇一至一二三頁）；前開情節復
05 均為被告管委會所不爭執，應堪信為真實。

06 但原告主張被告管委會在本件土地如附圖編號A所示、面積
07 四平方公尺部分上鋪設柏油供停車場車輛通行使用，並妨礙
08 原告在本件土地如附圖編號A所示、面積四平方公尺部分放
09 置招牌等利用，侵害原告等本件土地共有人之權利、致原告
10 受有損失部分，則為被告否認，辯稱：被告管委會並未在該
11 部分土地鋪設柏油，或占用、管理、利用該部分土地，且本
12 件土地為提供公眾通行之道路，原告負有容忍並持續作為公
13 眾使用之義務等語。

14 四、茲分述如下：

15 （一）所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
16 對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之
17 虞者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物
18 之全部為本於所有權之請求，但回復共有物之請求，僅得
19 為共有人全體之利益為之，民法第七百六十七條第一項、
20 第八百二十一條固有明文，惟所有權人（共有人）行使民
21 法第七百六十七條第一項、第八百二十一條之所有物返還
22 請求權或除去侵害請求權、侵害防止請求權，要以所有權
23 人（共有人）所有物之占有受妨礙侵奪、所有權受妨害或
24 有受妨害之虞為前提（參見最高法院二十九年渝上字第一
25 〇六一號判例意旨）。又無法律上之原因而受利益，致他
26 人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後
27 已不存在者，亦同，民法第一百七十九條亦有明定，然不
28 當得利須以無法律上之原因而受利益，致他人受損害為其
29 成立要件，不唯須確受有利益並致他人損害，且得請求返
30 還之範圍，應以所受之利益為度，非以請求人所受損害若
31 干為準（最高法院四十七年台上字第三〇三號、六十一年

台上字第一六九五號判例闡釋甚明)。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第二百七十七條前段規定甚明。而民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求；當事人於其利己事實之主張，除事實於法院已顯著，或為其職權上已認知者外，應負立證之責，最高法院十七年上字第九一七號、十八年上字第一六八五號著有判例可資參照。

(二) 本件原告依民法第七百六十七條第一項、第八百二十一條規定請求被告管委會騰空返還及不得管理、利用、占用本件土地如附圖編號A所示、面積四平方公尺部分，以及依民法第一百七十九條規定請求被告管委會給付金錢，無非以被告管委會在本件土地如附圖編號A所示、面積四平方公尺部分上鋪設柏油供停車場車輛通行使用，並妨礙原告在本件土地如附圖編號A所示、面積四平方公尺部分放置招牌等利用，侵害原告等本件土地共有人之權利、致原告受有損害為論據，原告此部分主張則均為被告管委會否認，依前揭法條、說明，應由原告就本件土地如附圖編號A所示、面積四平方公尺部分之占有受妨礙侵奪、其之所有權受妨害或有受妨害之虞，以及被告管委會就本件土地如附圖編號A所示、面積四平方公尺部分受有利益、致原告受有損害等節，負舉證之責。

(三) 經查：

1 原告起訴狀即已陳稱本件土地如附圖編號A所示、面積四平方公尺部分係呈空置狀態，且四周並無設置任何阻隔設施，任何人、車均得隨時任意暫停、通過（見卷第二九頁相片），原告並當庭自承被告管委會並未占有本件土地如附圖編號A所示、面積四平方公尺部分，僅有地下停車場「車輛通行」使用，本件土地如附圖編號A所示、面積四

平方公尺部分之占有並未遭妨礙侵奪，殆無疑義。

2 原告雖稱本件土地如附圖編號A所示、面積四平方公尺部分之柏油係被告管委會所鋪設，但並未提出任何證據以實其說，已難遽採，參諸「僑安公寓」地下停車場出口斜坡部分之地面，與建物外、紅磚人行道間之土地（含本件土地、同段第一〇九地號土地），其上鋪面顯不相同，其中地下停車場出口斜坡部分地面色澤較淺，有明顯耗損斑駁情形，而建物外本件土地與同段第一〇九地號土地之鋪面色澤較深、平整一致，且不唯停車場出口車輛行經部分即本件土地如附圖編號A所示、面積四平方公尺部分鋪設柏油，其他部分（例如本件土地經原告出租他人設置攤位部分）及相鄰之同段第一〇九地號土地，亦均大範圍鋪設相同、平整之柏油鋪面，此經本院到場勘驗明確，且有相片足稽（見卷第一〇九至一一五、一二一、一二三頁），衡諸常情，被告管委會如為所管理之地下停車場車輛進出順暢而在地面鋪設柏油（僅係假設），應不致耗費鉅資大規模鋪設非屬車輛行經部分之地面，甚或為原告出租攤位之地面鋪設柏油，尤無任令停車場出口斜坡地面老舊斑駁、不予重行或一併鋪設，反針對非屬社區區分所有權人共有之土地進行管理、維護之理；參諸位在「僑安公寓」東側之本件土地及同段第一〇九地號土地，均緊鄰臺北捷運國父紀念館站二號出口西側、北向南方向之無名單行道，近無名單行道側設有紅磚人行道，人行道與單行道間則設有諸多黃色反光交通桿，而單行道、紅磚人行道、本件土地及同段第一〇九地號土地，地面之高度完全相同，有相片可考（見卷第一一一、一一七、一二一、一二三頁），本院認被告管委會辯稱「僑安公寓」東側本件土地等地上柏油鋪面係臺北市政府工務局養護、設置，應非子虛，並無證據足認被告管委會有管理、利用、占用本件土地如附圖編號A所示、面積四平方公尺部分情事。

3 原告復稱被告管委會有妨礙原告在本件土地如附圖編號A

01 所示、面積四平方公尺部分放置招牌等利用情事，侵害原
02 告等本件土地共有人之權利、致原告受有損失，仍未提出
03 任何證據以資佐憑，而難採憑；況人、車單純通行空置且
04 無阻隔設施之土地，時間極為短暫，亦未排除所有權人之
05 占有、使用、收益，性質與占有、使用、收益土地有別，
06 難謂妨害土地所有人之權能，豈有他人偶然站立、行經
07 （含駕駛交通工具）甚或拋擲物品飛越空置且無阻隔設施
08 之土地，土地所有權人對該土地之占有、使用、收益權即
09 受侵害之理？亦無證據足認原告就本件土地如附圖編號A
10 所示、面積四平方公尺部分之所有權，受被告管委會之妨
11 害或有受被告管委會妨害之虞。

12 4再者，人車通行空置且無阻隔設施之土地，既非屬占有、
13 使用、收益土地，難謂受有利益，遭通行土地之所有權
14 人，亦無因而受有損害之可言，前業提及，被告管委會顯
15 未因地下停車場內車輛駛離停車場之際，行經本件土地如
16 附圖編號A所示、面積四平方公尺部分而受有利益，亦未
17 致原告受有損害。

18 五、綜上所述，本件土地如附圖編號A所示、面積四平方公尺部
19 分之占有並未遭妨礙侵奪，並無證據足認被告管委會有管
20 理、利用、占用本件土地如附圖編號A所示、面積四平方公
21 尺部分，或原告就本件土地如附圖編號A所示、面積四平方
22 公尺部分之所有權，受被告管委會之妨害或有受被告管委會
23 妨害之虞，被告管委會未因地下停車場內車輛駛離停車場之
24 際，行經本件土地如附圖編號A所示、面積四平方公尺部分
25 而受有利益，亦未致原告受有損害，從而，原告依民法第七
26 百六十七條第一項、第八百二十一條規定，請求被告管委會
27 騰空返還本件土地如附圖編號A所示、面積四平方公尺部
28 分，及不得進入管理、利用、占用本件土地如附圖編號A所
29 示、面積四平方公尺部分，依民法第一百七十九條規定，請
30 求被告管委會返還一〇四年九月十日起至一〇八年七月二日
31 止之利益八萬六千六百八十二元，及自起訴狀繕本送達翌日

起算之法定利息，以及自起訴狀繕本送達翌日每月一千八百九十八元之利益，洵屬無據，不應准許，爰予駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，爰併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

據上論結，本件原告之訴（關於被告管委會部分）為無理由，依民事訴訟法第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 10 月 22 日
民事第四庭 法 官 洪文慧

以上正本係照原本作成。

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 109 年 10 月 22 日
書記官 顏子薇

附圖：臺北市大安地政事務所109.03.23土地複丈成果圖