

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第505號

109年度重訴字第949號

原告即

主參加被告 敦煌大廈管理委員會

法定代理人 簡萬華

訴訟代理人 王昱文律師

被告即

主參加被告 林仲安

訴訟代理人 黃宗哲律師

被告 曾惠蓉

訴訟代理人 鄒志鴻律師

主參加原告 元容貿易有限公司

法定代理人 李芬雪

訴訟代理人 鍾周亮律師

上列原告敦煌大廈管理委員會與被告林仲安及曾惠蓉間請求返還車位等事件（108年度重訴字第505號），元容貿易有限公司提起主參加訴訟以敦煌大廈管理委員會及林仲安為主參加訴訟被告請求返還車位等事件（109年度重訴字第949號），本院合併審理且於民國112年10月23日合併言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告曾惠蓉應將坐落臺北市松山區寶清段一小段第○三四一地號土地上，如附圖即臺北市松山地政事務所民國一一一年八月三十日土地複丈成果圖編號13(面積十平方公尺)及編號14(面積十平方公尺)所示之土地返還與全體共有人。

原告敦煌大廈管理委員會其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告曾惠蓉負擔十分之一，其餘由原告敦煌大廈管理委員會負擔。

01 本判決第一項如原告敦煌大廈管理委員會以新臺幣肆拾柒萬元為
02 被告曾惠蓉預供擔保得假執行。但被告曾惠蓉如以新臺幣壹佰肆
03 拾壹萬伍仟肆佰捌拾元為原告敦煌大廈管理委員會預供擔保後，
04 得免為假執行。

05 主參加原告之訴均駁回。

06 主參加訴訟費用由主參加原告負擔。

07 事實及理由

08 壹、程序事項：

09 一、按就他人間之訴訟標的全部或一部，為自己有所請求者，得
10 於本訴訟繫屬中，以其當事人兩造為共同被告，向本訴訟繫
11 屬之法院起訴，民事訴訟法第54條第1項第1款定有明文。復
12 按民事訴訟法第54條所定之訴訟，應與本訴訟合併辯論及裁
13 判之，民事訴訟法第205條第3項前段定有明文。經查，原告
14 敦煌大廈管理委員會(下稱敦煌大廈管委會)提起本訴請求被
15 告林仲安(下稱林仲安)應將坐落臺北市○○區○○段○○
16 段000地號土地(下稱系爭土地)上如附圖所示編號1至12號
17 之土地(下稱系爭1至12車位土地)返還原告及全體共有人，
18 並依民法第179條請求林仲安返還不當得利；及請求被告曾
19 惠蓉(下稱曾惠蓉)應將坐落系爭土地上如附圖所示編號13
20 至14號之土地(下稱系爭13至14車位土地，與系爭1至12車
21 位土地合稱系爭車位土地)返還原告及全體共有人，並依民
22 法第179條請求曾惠蓉返還不當得利(108年度北司調字第434
23 號卷，下稱調字卷，第5至6頁；附圖見調字卷第17頁)。嗣
24 於審理中，元容貿易有限公司(下稱元容公司)主張其為敦
25 煌大廈之區分所有權人，並繼受取得系爭土地如上開附圖所
26 示編號1至6號停車位土地(下稱系爭1至6車位土地)之分管
27 契約占有使用權限等為由，提起主參加訴訟請求林仲安應返
28 還系爭1至6車位土地，及敦煌大廈管委會應容忍主參加原告
29 占有使用系爭1至6車位土地等(109年度重訴字第949號卷第9
30 至11頁；附圖見調字卷第17頁)，係元容公司就敦煌大廈管
31 委會與林仲安間訴訟標的之一部，為自己有所請求，揆諸首

揭規定，核與主參加訴訟之要件相符，應予准許，並依前開規定予以合併辯論及裁判。

二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明文。原告敦煌大廈管委會起訴聲明為：(一)林仲安應將系爭1至12車位土地返還原告及全體共有人；(二)曾惠蓉應將系爭13至14車位土地返還原告及全體共有人；(三)林仲安應給付原告新臺幣（下同）144萬元，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；(四)曾惠蓉應給付原告24萬元，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；(五)願供擔保，請准宣告假執行(調字卷第5至6頁)。主參加原告元容公司聲明：(一)敦煌大廈管委會應容忍主參加原告占有管理使用系爭1至6車位土地，且不得就該車位土地主張排除侵害及請求不當得利；(二)林仲安應將系爭1至6車位土地返還主參加原告，且不得向主參加原告請求含管理費等在內之任何名目款項（109年度重訴字第949號卷，下稱第949號卷，第9至11頁、第83至85頁）。嗣經本院現場勘驗，由地政事務所測量作成土地複丈成果圖(即本判決後附之附圖，下稱附圖)，各將聲明變更如後述（108年度重訴字第505號卷二，下稱第505號卷二，第569頁；第949號卷第549至551頁），經核敦煌大廈管委會、元容公司依土地複丈成果圖(即附圖)之測量結果確定請求之範圍，乃係補充、更正事實上之陳述，非為訴之變更或追加，此部分自屬合法。

三、敦煌大廈管委會法定代理人由江國雄變更為簡依玲、簡萬華，有臺北市都市發展局函文可查，並據其聲明承受訴訟（第505號卷二第599至605頁；第949號卷第373至378頁、第673至679頁），於法核無不合，亦應准許。

貳、本訴訟部分：

一、原告敦煌大廈管委會主張：伊為系爭土地上敦煌大廈(下稱敦煌大廈)之管理委員會。依建築執照圖，圖面上載有「建」字，係由建商提出並經主管機關核准之圖說，比對該

建照圖與使用執照後，可知系爭停車位共14個。依臺北市建築管理工程處建築檔案，敦煌大廈設有14個停車位(下合稱系爭停車位)，屬法定停車位，並非為任何區分所有權人專有，為敦煌大廈全體區分所有權人共有，自應由全體區分所有權人依規約或法定為使用收益，依公寓大廈管理條例(下稱公寓條例)第3條第4款、敦煌大廈住戶管理規約(下稱系爭規約)第2條第一(二)點、公寓條例第9條第1項、第2項，屬於公寓大廈之共用部分，除有約定者外，各區分所有權人均得依其應有部分之比例就共用部分為使用收益，且須依其設置之目的及通常使用方法進行使用，以保障全體區分所有權人之權益。縱系爭停車位並非法定停車位，仍屬敦煌大廈共有部分。又，敦煌大廈分為ABC三棟，系爭停車位位於C棟前方空地，為建築技術規則第14節第59條、第59-1條、第59-2條之法定停車位，須以所屬共有部分之持分方式辦理登記，並無獨立之權狀，因系爭停車位並無任何分管協議，且屬公寓條例第3條第4款之共用部分，僅得由全體區分所有權人約定管理。且長年以來系爭停車位均由區分所有權人自由使用。然自101年起，林仲安占用系爭停車位之編號1至12號停車位(下稱系爭1至12停車位)，並以當時不存在之敦煌大廈C棟管理委員會自居，自行於系爭1至12停車位設置車輛擋板鎖，依此方式妨害其他共有人使用，甚而將車位出租收取費用，經原告屢次請求返還，林仲安仍拒絕返還，係無權占用，已侵害全體區分所有權人之權益。另，曾惠蓉所有之房屋已占用系爭停車位之編號13至14號停車位(下稱系爭13至14停車位)，亦屬無權占用。為此，爰依公寓條例第3條、第4條、第9條第4項、民法第767條第1項、第821條規定請求被告林仲安及曾惠蓉返還系爭停車位。且因被告林仲安及曾惠蓉無權占用系爭停車位，屬無法律上原因受有利益，並使其他區分所有權人因此受有損害，自應返還不當得利，系爭停車位依市價而言，對外租金每月至少3000元以上，原告以每一停車位每個月2000元計算，依民法第179條請求相當於五

01 年租金之不當得利，林仲安應返還不當得利144萬元；曾惠
02 蓉應返還不當得利24萬元等語。並聲明：(一)被告林仲安應將
03 坐落臺北市○○區○○段○○段000000000地號土地上，如
04 附圖即臺北市松山地政事務所111年8月30日(複丈日期)土地
05 複丈成果圖所示編號1至12號之土地返還原告及全體共有
06 人。(二)被告曾惠蓉應將坐落臺北市○○區○○段○○段0000
07 00000地號土地上，如附圖即臺北市松山地政事務所民國一
08 一一年八月三十日土地複丈成果圖所示編號13至14號之土地
09 返還原告及全體共有人。(三)被告林仲安應給付原告144萬
10 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
11 之利息。(四)被告曾惠蓉應給付原告24萬元，及自起訴狀繕本
12 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(五)願供擔保
13 請准宣告假執行。

14 二、被告林仲安則以：伊為敦煌大廈C棟管委會之監察委員，並
15 未占用系爭車位土地，伊僅收取清潔維護之費用，每車位每
16 月1000元，並非收取停車費，因系爭車位土地在該棟大樓門
17 口，長年無人管理，由住戶自行管理；設置車輛擋板鎖係因
18 管理需求，要求所有使用之住戶須共同承擔清潔費用，因當
19 時敦煌大廈並未正式成立管理委員會，住戶方以敦煌C棟管
20 委會名義公告，因有住戶拒絕繳納清潔費用，為維護清潔管
21 理而公告通知住戶遵守，目前正式管委會(即敦煌大廈管委
22 會)並未定出公共空間使用辦法，不知如何執行。且敦煌大
23 廈管委會係於106年12月成立，雖有規約，但無管理辦法約
24 定系爭車位土地之使用，敦煌大廈管委會並無請求權，系爭
25 1至12車位土地目前係由其他住戶使用。又，敦煌大廈分為
26 A、B、C三棟，係由訴外人即原地主張麗椿及萬立琴等2人提
27 供基地，及訴外人信州建設股份有限公司(下稱信州公司)
28 出資建築而成，並由信州公司、張麗椿、萬立琴及原基地住
29 戶即訴外人莊火生等24戶於69年3月15日簽訂合建契約書(下
30 稱系爭合作改建契約)，建商分得敦煌大廈之A棟及B棟，張
31 麗椿因提供基地而分得敦煌大廈C棟1樓共計4戶即門牌號碼

01 臺北市○○區○○街000巷00號、16號、18號、20號建物；
02 原基地住戶莊火生等24戶則分得敦煌大廈C棟(即14號、16
03 號、18號、20號建物)2樓至7樓。敦煌大廈於71年4月15日建
04 築完成，並於71年6月22日辦理建物保存登記即第一次所有
05 權登記，訴外人林堯民為伊之祖父，亦為上開原基地住戶莊
06 火生等24戶之原始住戶之一，嗣由伊因繼承取得。系爭合作
07 改建契約約定「壹樓除樓梯間的前後空地為本大廈共同使
08 用，其餘前後空地歸壹樓管理使用」，是除敦煌大廈C棟1樓
09 樓梯間前後空地因供2至7樓區分所有權人出入，為共同使用
10 外，其餘空地則歸1樓區分所有權人各自分管，然因敦煌大
11 廈C棟一樓共計四戶即14號、16號、18號、20號一樓區分所
12 有權人張麗椿已同意將其門口之停車位開放由住戶使用，並
13 由敦煌大廈C棟管委會管理，本件敦煌大廈管委會自不得請
14 求伊返還。系爭合作改建契約經見證人予以見證，且契約內
15 容與實際情形相符，且臺北市○○區○○街000巷00號、16
16 號、18號及20號全體住戶(即原糧食局宿舍住戶、敦煌大廈C
17 棟住戶)於系爭建物71年6月22日辦理保全登記後，於71年8
18 月29日成立管理委員會(下稱敦煌大廈C棟管委會)，第一次
19 管委會即討論系爭停車位遭人侵占之問題，於71年11月28日
20 第二次管委會討論停車場違建及訂立「台北市政府敦煌大廈
21 A座管理委員會組織章程」，其中第3條約定以寶清街105巷1
22 4號至20號即敦煌大廈C棟為自治管理範圍，第5條約定管委
23 會之共有財產及設施包括停車場，第19條約定管委會之管理
24 與維護工作包括停車場及訂定台北市政府敦煌大廈A座(即敦
25 煌大廈C棟)公約，其中第11條約定停車場不得隨便搭建物。
26 退步言之，縱無明示分管契約，亦有默示分管契約存在，因
27 敦煌大廈於71年4月15日建築完成，並於同年6月22日辦理建
28 物保存登記後，系爭車位土地即按照系爭合作改建契約之約
29 定分管，除原告提出本件訴訟外，尚無人異議，且敦煌大廈
30 法定空地皆已被一樓區分所有權人占用停放汽機車或搭蓋違
31 建。另，林仲安名下並無任何汽車，敦煌大廈管委會所提出

01 敦煌大廈C棟之公告及告示牌等，製作人為敦煌大廈C棟管委會，並非林仲安所為，原告以林仲安占有系爭1至12車位土地而請求返還，實無所據。另，關於不當得利部分，林仲安否認占有使用，且系爭1至12車位土地既經分管，敦煌大廈管委會亦不得請求相當於租金之不當得利，況敦煌大廈管委會係於106年12月26日始成立，不得請求其成立前之相當於租金不當得利。另依土地法第97條、第105條規定，原告計算相當於租金之不當得利方式與上開法律規定相悖，並無理由等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、被告曾惠蓉則以：系爭13至14車位土地上雖有建物，然否認原告主張系爭13至14車位土地為法定停車位，原告起訴援引之附圖，為當時建造人申請建造執照所提出建築圖說，並非核發使用執照所附之竣工圖。且依松山地政事務所函覆0341地號登記建物之建物成果圖無繪製法定停車位，敦煌大廈管委會主張系爭車位土地為法定停車位，並無理由。又，於敦煌大廈管委會成立時，約000年00月間，伊到現場始知悉係對系爭車位土地討論，開會時並未讓伊等發言，第二次開會通知選委員，因係指定選舉，伊拒絕投票而認為敦煌大廈管委會並未成立，係於不知情下成為被告。伊於97年12月26日向訴外人陳林素盆買受臺北市○○區○○街000巷00號建物(權利範圍：全部)暨坐落之系爭土地(權利範圍297/10000)，於98年1月5日完成所有權移轉登記，系爭13至14車位土地上建物於買受時即已存在，伊於買受後從未有任何增建、擴建等情，且依買受時之交屋照、林務局農林航空測量所於73年7月15日空照圖可見該建物當時即已存在。且敦煌大廈尚有共用部分係編列0793建號，而建物共用部分之權利範圍為316/10000，故敦煌大廈所屬共同使用部分，雖另編列0793建號，但未依土地登記規則第81條第1項(修正前第75條)規定，單獨登記為區分所有權人共有。伊自買受後僅按現況裝修使用，未曾有區分所有權人或住戶質疑被告如何違法無權

01 占用共有部分，亦無屢次規勸並未改善之情，而其餘區分所
02 有權人之共用部分權利範圍究竟為何，為起造人信聯建設股
03 份有限公司(下稱信聯公司)於出售敦煌大廈之區分所有權
04 時，是否有按共用部分權利範圍之比例，分別與各買受人間
05 達成以約定專用方式取得共有部分專用權之分管契約，並非
06 無疑。依敦煌大廈之730至792建號等63筆建物登記謄本、03
07 41地號土地登記謄本，敦煌大廈區分所有權人間就一樓前方
08 臨寶清街105巷道土地之使用，有分管契約，敦煌大廈全體6
09 3戶之建物、土地，除一樓各戶之共有權利範圍為236/10000
10 至306/10000不等外，其餘2樓至7樓各戶之共有權利範圍均
11 為129/10000至143/10000不等，故敦煌大廈一樓區分所有建
12 物共有土地部分之權利範圍，均比2樓至7樓範圍較大，參以
13 103之2號、103之3號、105巷8號、105巷10號之使用現狀，
14 均已逾建照執照核准平面圖說所示之建築線而瀕臨寶清街10
15 5巷道，建商信聯公司於出售建物時，乃按共有部分權利範
16 圍之比例，與各承購人間達成以約定專用方式，由一樓承購
17 人取得其前方臨寶清街105巷道之專用權之分管契約等語置
18 辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔
19 保請准宣告免為假執行。

20 參、主參加訴訟部分：

21 一、主參加原告元容公司主張：伊向訴外人板信商業銀行股份有
22 限公司（下稱板信銀行）購買臺北市○○區○○街000巷00
23 號1樓、16號1樓及其坐落之系爭土地應有部分(各301/1000
24 0、256/10000，下合稱系爭不動產)，板信銀行係依法院強
25 制執行程序拍賣取得系爭不動產，板信銀行轉售系爭不動產
26 與元容公司，依系爭合作改建契約及附件之「壹樓除樓梯間
27 的前後空地為本大廈共同使用，其餘前後空地歸壹樓管理使
28 用」可認改建房屋之共有人已成立分管契約，該分管契約對
29 於受讓人即元容公司繼續存在，因公寓大廈區分所有權人共
30 有之共用部分設置停車場，如有分管特約，區分所有權人將
31 其分管停車位相對應共用部分之應有部分移轉所有權與他區

分所有權人，分管契約對於受讓人繼續存在，受讓人嗣將其專有部分所有權移轉於他人，依公寓條例第4條第2項規定其所屬共用部分之應有部分應隨同移轉，縱就其分管停車位相對應共用部分之應有部分未辦理所有權移轉登記，亦應認其已歸他人取得所有權，繼受分管契約。再者，共有人就共有物分管之部分有單獨之管理權，對於無權占有或侵奪共有物者，得為己之利益為回復共有物之請求，無民法第821條但書規定之適用，元容公司自得向無權占有人林仲安請求返還系爭1至6車位土地，且敦煌大廈管委會應容忍元容公司占有管理使用系爭1至6車位土地。又，敦煌大廈管委會住戶之臺北市○○區○○街000巷00000號1樓、8號1樓、10號1樓之一樓前後空地均為一樓約定專用，6號、8號、10號、12號7樓之頂部均為七樓約定專用，本件約定專用契約為有效。另依建築物使用執照一樓平面圖所示，系爭車位土地非法定停車位，而係法定空地，而於法定空地上做停車位使用，元容公司於買受系爭不動產前，板信銀行及其前手訴外人簡氏企業有限公司、簡禎寬有停車在該地上，元容公司於買受前有至現場查看，知悉管理使用情形且可得而知分管契約存在，元容公司並願受分管契約之拘束。又系爭合作改建契約第12條約定「至全部工程完工，交屋清楚時，自動失效」意旨為契約係因敦煌大廈改建而設，故交屋後改建即完成，契約目的即已履行完成，而自動失效，然此於本件改建完成前已成立之分管契約不生影響。為此，爰依民法第184條第1項前段、第767條、第179條等規定，向無權占有人林仲安請求返還系爭1至6車位土地，並請求敦煌大廈管委會應容忍元容公司占有管理之。起訴請求林仲安返還附表所示編號1至6之車位等語。並聲明：(一)敦煌大廈管委會應容忍主參加原告占有管理使用系爭土地上，如附圖即臺北市松山地政事務所111年8月30日土地複丈成果圖所示編號1至6號之使用土地(即系爭1至6車位土地)地號及面積之停車位，且不得就上開停車位主張排除侵害及請求不當得利；(二)林仲安應將系爭土地上如附圖

01 即臺北市松山地政事務所111年8月30日土地複丈成果圖所示
02 編號1至6號之使用土地(即系爭1至6車位土地)地號及面積之
03 停車位返還主參加原告，且不得向主參加原告請求任何名目
04 款項(第949號卷第549至551、555頁)。

05 二、主參加被告敦煌大廈管委會辯稱：元容公司係自板信銀行購
06 入取得系爭不動產所有權，板信銀行則係以強制執行程序拍
07 定取得，元容公司並非原始住戶，元容公司雖以系爭合作改
08 建契約及附件「壹樓樓梯間前後空地為本大廈共同使用，其
09 餘前後空地歸壹樓管理使用」為本件之分管契約，惟敦煌大
10 廈之一樓現況使用範圍相較於其權狀已有外推，前開所謂一
11 樓樓梯間的前後空地，應指其外推占用之空間，並不包含系
12 爭車位土地在內，且林仲安亦於另案103年度北小更一字第4
13 號案件表示系爭合建契約約定內容並不包含系爭車位土地，
14 元容公司主張系爭合建契約書為分管契約，而因此取得系爭
15 1至6車位土地之使用權，自不可採。又，縱認系爭合作改建
16 契約為分管契約，依敦煌大廈A、B棟住戶即證人林賢一、梁
17 山田、楊仁賢證述，均表示不知系爭合建契約書存在亦不知
18 其內容，另證人蘇群惠為敦煌大廈C棟住戶，亦到庭表示敦
19 煌大廈A、B棟住戶是由建商出售，為獨立購買戶，僅有C棟
20 為原住戶分配取得，故系爭合建契約書與A、B棟住戶應無涉
21 等語，足徵系爭合建契約書僅有C棟原始住戶與建商簽約，
22 縱其達成協議，亦與其餘區分所有權人無涉，即系爭合作改
23 建契約僅為敦煌大廈C棟住戶之契約，並不拘束非契約當事
24 人即敦煌大廈A棟、B棟區分所有權人。依系爭合建契約書第
25 12條約定「本契約書壹式貳拾捌份，甲方、乙方（廿四
26 戶）、丙方及見證人各執壹份，至全部工程完工，交屋清楚
27 時，自動失效」，而敦煌大廈於71年4月15日建築完成，則
28 依上開約定，系爭合建契約書內容已然失效，從而系爭車位
29 土地並無分管契約存在等語置辯。並聲明：主參加原告之訴
30 駁回。

31 三、主參加被告林仲安辯以：元容公司係於本件108年度重訴字

第505號起訴後即於109年3月16日始取得系爭不動產所有權，元容公司對於系爭車位土地之沿革並不知悉。系爭不動產原由訴外人簡氏企業有限公司、簡禎寬所有，因渠等積欠債務遭強制執行予以拍賣，由板信銀行拍定取得系爭不動產，元容公司向板信銀行買受取得系爭不動產所有權，元容公司與簡氏企業有限公司、簡禎寬並未交接。系爭合作改建契約及附件「壹樓樓梯間前後空地為本大廈共同使用，其餘前後空地歸壹樓管理使用」係指系爭車位土地於敦煌大廈改建前即已約定分管，改建後敦煌大廈C棟一樓即14號、16號、18號、20號一樓區分所有權人張麗樁同意將其分管之系爭車位土地開放由敦煌大廈C棟其他住戶使用，目前由敦煌大廈C棟管委會予以收費管理。於強制執行程序，敦煌大廈C棟管委會已向民事執行處陳報系爭車位土地尚有爭議，故未就系爭車位土地予以指封、亦未查封，故拍賣公告並未包含系爭車位土地，亦未點交系爭車位土地與板信銀行，且板信銀行及元容公司取得系爭不動產後，亦各自繳納停車管理費。敦煌大廈C棟住戶係由原住戶與地主組成，而敦煌大廈A、B棟住戶則由建商出售，為獨立購買戶，係敦煌大廈A、B棟與C棟區分所有權人與建商間之法律關係及權利義務關係並不相同，張麗樁除與建商簽定系爭合作改建契約外，就敦煌大廈A、B棟應另存有相關之合建契約，係敦煌大廈A、B棟與C棟區分所有權人除有適用系爭合作改建契約為分管之約定外，其餘應與係敦煌大廈C棟無涉。拍賣程序之標的既不包含系爭車位土地，系爭車位土地現由敦煌大廈C棟管委會收費管理，主參加原告並非分管契約權利人，對系爭車位土地並無何權利，且林仲安亦無占有使用系爭車位土地，主參加原告之請求並無理由等語。並聲明：(一)主參加原告之訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

肆、經查，敦煌大廈坐落臺北市○○區○○段○○段○○0000地號土地(即系爭土地)上，有建物謄本附卷可查(108年度重訴字第505號卷一，下稱第505號卷一，第330至497頁)；且敦煌

大廈於71年6月22日第一次登記，並分為A、B、C三棟，敦煌大廈之A棟門牌號碼為：臺北市○○區○○街000號之2、103號之3；105巷6號2樓至7樓、105巷6號2樓之1至7樓之1、105巷8號、105巷8號2樓至7樓；敦煌大廈之B棟門牌號碼為：臺北市○○區○○街000巷00號、105巷10號2樓至7樓、105巷12號、105巷12號2樓至7樓；敦煌大廈之C棟門牌號碼為：臺北市○○區○○街000巷00號、105巷14號2樓至7樓、105巷16號、105巷16號2樓至7樓、105巷18號、105巷18號2樓至7樓、105巷20號、105巷20號2樓至7樓等情，為兩造所不爭執，是上情堪信為真。

伍、本院之判斷：

一、原告敦煌大廈管委會請求被告林仲安返還系爭1至12停車位及返還相當於租金之不當得利144萬元，有無理由？

(一)按共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者，公寓條例第3條第4款定有明文。復按各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。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之。但另有約定者從其約定。住戶違反第二項規定，管理負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關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償，公寓條例第9條第1項、第2項、第4項定有明文。

(二)經查，敦煌大廈管委會於106年12月26日依公寓條例向臺北市府都市發展局申請報備就敦煌大廈之A棟、B棟、C棟成立管理委員會，並經同意備查一節，有公寓大廈管理組織報備證明及附表所示敦煌大廈之A棟、B棟、C棟之詳細地址及使用執照等在卷可查(調字卷第19至31頁)。承上，敦煌大廈區分所有權人並訂定敦煌大廈住戶管理規約，其中第2條第2項：本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專有部分、約定共用部分之區劃界限：詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。第2條第3項：本公寓大廈法

01 定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住
02 戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約
03 定專用部分，亦有規約可參(調字卷第35至68頁)。

04 (三)復查，敦煌大廈坐落在系爭土地上，且本件系爭車位土地均
05 位在系爭土地之範圍內一節，有臺北市松山地政事務110年1
06 0月7日檢附複丈成果圖(即附圖)可證(第505號卷二第513至
07 515頁)；且上開土地並無繪製法定停車位之情，經臺北市
08 松山地政事務所108年11月5日函覆(第505號卷一第210頁)。
09 又依卷內證據資料所示，系爭車位土地並未經敦煌大廈之全
10 體區分所有權人會議決議而約定為專用部分，是以，系爭車
11 位土地既為法定空地，依前開規定即應由敦煌大廈全體區分
12 所有權人共同使用，如未經全體區分所有權人會議決議而約
13 定專用等情，自不得逕自占有使用。

14 (四)關此，林仲安辯稱：敦煌大廈於改建時因系爭合作改建契約
15 而有分管契約云云，然此為敦煌大廈管委會所否認，查，觀
16 之林仲安提出之系爭合作改建契約，係由張麗樁、萬立琴、
17 房屋現住人(即莊火生等24戶)、建築商信州公司，有該契約
18 可查(第505號卷一第79至91頁)，然依敦煌大廈之建築物使
19 用執照可知，該大廈實係由信聯公司為起造人予以興建完
20 成。則系爭合作改建契約並非由實際起造興建之信聯公司所
21 簽立，是否得據以主張為敦煌大廈之分管契約，並非無疑。
22 再者，該約係由改建前房屋現住人(即莊火生等24戶)即敦煌
23 大廈C棟之住戶所簽訂，亦非敦煌大廈之全體共有人所為，
24 對此，證人蘇群惠到庭結證略以：於103年起居住在敦煌大
25 廈，母親為謝雪玉，蘇群惠有看過系爭合作改建契約及附件
26 之切結書，敦煌大廈之A、B棟是獨立購買戶，由建商出
27 售，僅有C棟是原住戶分配取得，所以改建完成後這份合約
28 就與A、B棟無涉等語(第505號卷二第34頁)，依此可證，
29 系爭合作改建契約應未與敦煌大廈A、B棟區分所有權人成
30 立分管契約。自無從據以認定為敦煌大廈全體區分所有權人
31 之分管契約。

01 (五)林仲安又辯：敦煌大廈C棟管委會占用系爭1至12車位土地，
02 係因張麗椿嗣後同意將其分管之系爭車位土地開放由敦煌大廈
03 大廈C棟其他住戶使用，故現由敦煌大廈C棟管委會收費管理云
04 云，並提出臺北市○○區○○街000巷00號、16號、18號、2
05 0號之住戶管理委員會71年8月29日會議記錄、敦煌大廈A座
06 (即C棟)管理委員會71年11月28日會員大會會議記錄為證(第
07 505號卷一第129頁、第131至133頁)，然查，由上開會議紀
08 錄內容可知，前開會議均係由敦煌大廈C棟之區分所有權人
09 所為，並未包含敦煌大廈A棟及B棟之區分所有權人，是依前
10 開規定及說明可知，仍不得拘束敦煌大廈之全體區分所有權
11 人，亦難依此認定敦煌大廈區分所有權人間就系爭車位土地
12 有分管之情，是此部分所辯，亦不可採。

13 (六)林仲安另辯以：依敦煌大廈興建後之使用情形，即一樓住戶
14 使用一樓旁空地等亦可認就系爭1至12車位土地業已成立默
15 示分管云云，然查，證人莊美英對此證稱：自敦煌大廈改建
16 前即居住該處，房屋所有權人為其父親莊火生，莊火生亦有
17 簽立合作改建契約，就系爭停車位之管理，其曾聽聞莊火生
18 說過有開會處理系爭停車位上之違建，其有使用過系爭1至1
19 2車位土地，但不清楚依系爭合作改建契約應由敦煌大廈C棟
20 區分所有權人使用該停車位，其於100年間有擔任過敦煌大廈
21 大廈C棟管委會之主委，當時沒有收費，A、B棟住戶會過來使
22 用系爭1至12停車位，後來停車位開始收費，每一車位每月1
23 000元，開始收費後即由敦煌大廈C棟住戶使用等語可徵(第5
24 05號卷二第37至39頁)，核與證人許幼初到庭結證：其為敦
25 煌大廈之區分所有權人，自敦煌大廈改建後即居住該處，曾
26 看過系爭合作改建契約及切結書，其有使用過系爭1至12車
27 位土地，敦煌大廈A棟、B棟住戶亦可使用系爭1至12車位土
28 地，係於林仲安開始擔任敦煌大廈C棟管委會主委訂定收費
29 後，敦煌大廈A棟、B棟住戶始未使用系爭1至12車位土地等
30 語相符(第505號卷二第41至43頁)，依此可證，於莊美英擔
31 任敦煌大廈C棟管委會主委期間，系爭1至12車位土地並未如

01 林仲安所辯僅限於敦煌大廈C棟住戶方得使用之情，亦無證
02 據可資認定敦煌大廈之全體區分所有權人間已有默示分管事
03 實，至林仲安辯稱敦煌大廈其他A棟或頂樓空間使用亦屬默
04 示分管云云，然上開使用狀態縱使為真，亦僅能證明該空間
05 使用之現況，仍不能證明敦煌大廈全體區分所有權人確實為
06 默示分管之情事，然系爭1至12車位土地仍有A棟、B棟等區
07 分所有權人予以使用之事實，既為證人前開證述明確，則就
08 系爭1至12車位土地之部分，實無從據以認定有何默示分管
09 之情。

10 (七)惟查，系爭1至12車位土地實係敦煌大廈C棟住戶間以成立敦
11 煌大廈C棟管委會方式予以管理，亦經證人前開證述明確，
12 且有前開敦煌大廈C棟會議記錄可證，足徵系爭1至12車位土
13 地並非林仲安個人所占用，至原告敦煌大廈管委會所提敦煌
14 大廈C棟管委會之公告等情(調字卷第69至71頁)，其內容既
15 非以林仲安個人名義為之，且林仲安否認其有占用系爭1至1
16 2車位土地，則敦煌大廈管委會復未舉證證明林仲安確實為
17 占用系爭1至12車位土地之人，是敦煌大廈管委會請求林仲
18 安應返還系爭1至12車位土地，尚屬無據，應予駁回。

19 (八)承上，原告敦煌大廈管委會請求林仲安應返還相當於租金不
20 當得利部分，亦無理由，併予駁回。

21 二、原告敦煌大廈管委會請求被告曾惠蓉返還系爭13至14車位土
22 地及返還相當於租金之不當得利24萬元，有無理由？

23 (一)原告敦煌大廈管委會請求被告曾惠蓉返還系爭13至14車位土
24 地，有無理由？

25 1.經查，敦煌大廈坐落在系爭土地上，且系爭13至14車位土地
26 均位在系爭土地之範圍內一節，有臺北市松山地政事務110
27 年10月7日檢附複丈成果圖(即附圖)可證(第505號卷二第51
28 3至515頁)；且上開土地並無繪製法定停車位之情，經臺北
29 市松山地政事務所108年11月5日函覆(第505號卷一第210
30 頁)。又依卷內證據資料所示，系爭13至14車位土地並未經
31 敦煌大廈之全體區分所有權人會議決議而約定為專用部分，

01 是以，系爭13至14車位土地既為法定空地，依前開公寓條例
02 等規定即應由敦煌大廈全體區分所有權人共同使用，如未經
03 全體區分所有權人會議決議而約定專用等情，自不得逕自占
04 有使用。

05 2.被告曾惠蓉雖辯稱其向前手購買該屋後，即維持原狀，其購
06 入之建物之所以占有系爭13至14車位土地，乃係基於分管契
07 約所致，且該建物之占有情形亦有交屋照及73年7月15日空
08 照圖可證，其他住戶並未爭執曾惠蓉以該方式使用系爭13及
09 14號停車位之土地云云，並提出曾惠蓉買受時之交屋照及林
10 務局農林航空測量所73年7月15日空照圖為證(第505號卷一
11 第51至53頁、第55頁)，然查，曾惠蓉買受取得建物為臺北
12 市○○區○○街000巷00號，乃敦煌大廈之B棟建物，核與前
13 開敦煌大廈C棟之情並不相同，自應由曾惠蓉舉證證明敦煌
14 大廈對於系爭13至14車位土地已有分管契約存在，然則，曾
15 惠蓉向陳林素盆買受之契約書，並無如合作改建契約、或建
16 商信聯公司於出售時與各買受人約定分管等附件，尚難認有
17 何分管契約存在，且依曾惠蓉提出之買賣契約書所附之不動
18 產標的現況說明書可知，臺北市○○區○○街000巷00號建
19 物之前院確實為未登記之增建(第505號卷一第40頁)，然並
20 未檢附相關分管、默示分管等證據，至曾惠蓉所提交屋照及
21 空照圖等至多僅能證明該違建存在時點，仍不足以證明敦煌
22 大廈之全體區分所有權人已就該建物占用系爭13至14車位土
23 地達成分管契約或默示分管之情，是以，本件曾惠蓉並未舉
24 證證明敦煌大廈全體區分所有權人已同意其以該方式占用系
25 爭13至14車位土地，是其所辯依分管契約占用等情，並不可
26 採。

27 3.被告曾惠蓉另稱：依敦煌大廈全體區分所有權人共有系爭土
28 地之比例，乃係一樓較二樓以上之住戶為大，依共有部分權
29 利範圍之比例，可知建商即信聯公司於出售時已就敦煌大廈
30 達成約定專用云云，然敦煌大廈係於公寓條例施行前所興建
31 完成，且依區分所有權人取得系爭土地應有部分之比例，實

01 無從核算敦煌大廈各一樓或頂樓住戶所應得主張分管之範
02 圍，曾惠蓉此部分所辯，尚難憑採。況依敦煌大廈C棟管委
03 會之公告，敦煌大廈C棟區分所有權人對於12號1樓即曾惠蓉
04 所購入建物，係主張違規增建年代久遠，但土地所有權之範
05 圍，係法定空地為建築基地之一部分，屬公寓大廈之共用部
06 分，不得獨立使用供做專有部分，對於現狀應予處理等情
07 (調字卷第69頁)，可知敦煌大廈區分所有權人對於曾惠蓉購
08 入取得建物占用系爭13至14車位土地，並無默示同意之情。
09 且證人莊美英證稱：其對於敦煌大廈A、B、C棟之一樓空
10 地、頂樓使用情形，證人莊美英僅知悉C棟增建是後來加
11 的，對於頂樓並不清楚等語(第505號卷二第40至41頁)；證
12 人許佑初亦證：其不知悉12號1樓之第一手住戶是否於取得
13 該屋後，即管理使用其前方空地等語(第505號卷二第46
14 頁)；至證人即敦煌大廈A棟1樓住戶林賢一證稱：其為敦煌
15 大廈區分所有權人，12號1樓有向外推並使用空地，然證人
16 對於1樓使用空地之權源並不清楚等語(第505號卷二第48
17 頁)，由上開證述可知，敦煌大廈之1樓空地或頂樓部分雖經
18 其他區分所有權人予以占用，然區分所有權人並不知悉實際
19 占用之事實情節，亦不知悉敦煌大廈共用部分實際內容，實
20 難認已有默示之意思表示同意由特定之人予以占有使用共有
21 部分，並且互相容忍而未予干涉等情，從而，就系爭13至14
22 車位土地部分，亦難認定有何默示分管存在之情，曾惠蓉此
23 部分所辯，並不可採。

24 4.從而，敦煌大廈管委會依公寓條例第3條、第4條、第9條第4
25 項、民法第767條第1項、第821條規定請求曾惠蓉返還系爭1
26 3至14車位土地與全體共有人，為有理由，應予准許。至敦
27 煌大廈管委會並非共有人，自無從請求曾惠蓉將該土地返還
28 與敦煌大廈管委會，是此部分請求並無理由，應予駁回。

29 (二)原告敦煌大廈管委會請求被告曾惠蓉返還相當於租金之不當
30 得利24萬元，有無理由？

31 原告固主張曾惠蓉無權占有系爭13至14車位土地，受有相當

01 於租金之不當利益，自得依民法第179條請求曾惠蓉返還該
02 期間無權占有系爭13至14車位土地所受相當租金之不當得利
03 24萬元與原告敦煌大廈管委會云云。惟查，依公寓條例第6
04 條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21
05 條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書等相關規定，
06 管委會僅在其職務範圍內，依住戶規約約定或區分所有權人
07 會議決議，或基於權利義務主體即公寓大廈區權人之授權，
08 本於任意訴訟擔當法理，而對曾惠蓉訴請返還無權占有系爭
09 13至14車位土地受有相當於租金之不當利益，惟原告敦煌大
10 廈管委會並未提出任何證據證明有其係依住戶規約約定或區
11 分所有權人會議決議，或全體區分所有權人之授權而訴請被
12 告曾惠蓉返還不當利益與原告敦煌大廈管委會，而非敦煌大
13 廈之區分所有權人，是原告敦煌大廈管委會所為該部分訴
14 訟，並無理由，不能准許。

15 三、元容公司提起主參加訴訟主張敦煌大廈管委會應容忍其使用
16 系爭1至6車位土地、林仲安應將系爭1至6車位土地返還元容
17 公司等，有無理由？

18 1.經查，系爭不動產原各為簡氏企業有限公司、簡禎寬所有，
19 經強制執行程序由板信銀行取得所有權，元容公司嗣於109
20 年2月24日因向板信銀行買賣取得，且於109年3月16日移轉
21 登記取得系爭不動產所有權等情，有謄本、異動索引查詢資
22 料在卷可證(第949號卷第21至27頁、第125至137頁、第139
23 至151頁)，並經調閱107年度司執字第1688號等卷核閱無
24 訛，且為兩造所不爭執，亦堪信為真。

25 2.元容公司固提出系爭合作改建契約主張其已繼受取得對於系
26 爭1至6車位土地之分管契約，然查，該約為張麗樁及萬立
27 琴、房屋現住人(即莊火生等24戶)、建築商信州公司所簽訂
28 (第949號卷第31、41至45頁)，且觀之敦煌大廈建築物使用
29 執照，該大廈實係由信聯公司為起造人而予以興建完成，依
30 此可知，系爭合作改建契約並非由實際起造興建之信聯公司
31 所簽立，是否得據以主張為敦煌大廈之分管契約，並非無

01 疑。且該約係由改建前房屋現住人(即莊火生等24戶)即敦煌
02 大廈C棟住戶簽訂，亦非敦煌大廈之全體共有人所為，亦經
03 證人蘇群惠等證述明確，亦如前述。從而，系爭合作改建契
04 約實無從據以認定為敦煌大廈之分管契約一節，已如前述，
05 則元容公司主張其因買受系爭不動產而得以繼受系爭合作改
06 建契約，依該約第12條及附件之「壹樓樓梯間前後空地為本
07 大廈共同使用，其餘前後空地歸壹樓管理使用。」主張其得
08 已繼受系爭1至6車位土地之分管契約，亦不可採。

09 3.復查，系爭1至12車位土地之使用情形，於林仲安擔任敦煌
10 大廈C棟管委會之前，乃敦煌大廈之A棟、B棟、C棟住戶均得
11 使用一節，業經證人即敦煌大廈之區分所有權人到庭證述在
12 卷，亦如前述，且由卷內證據所示，亦無從憑認元容公司得
13 以分管契約或默示分管方式排除其他區分所有權人之使用，
14 是亦難認系爭1至6車位土地有何默示分管之情，從而，元容
15 公司主張敦煌大廈管委會應容忍主參加原告占有管理使用系
16 爭1至6車位土地，且不得主張排除侵害及請求不當得利云
17 云，並無理由，應予駁回。

18 4.又，系爭1至12車位土地乃係敦煌大廈C棟之住戶以成立敦煌
19 大廈C棟管委會所實際占用管理，並非由林仲安以個人名義
20 所為，則元容公司另請求林仲安應將系爭1至6車位土地返還
21 主參加原告，且不得請求任何名目款項等情，亦無理由，亦
22 應駁回。

23 陸、綜上所述，原告敦煌大廈管委會依民法第767條第1項、第82
24 1條規定，請求如主文第1項所示之部分，為有理由，應予准
25 許。至原告敦煌大廈管委會其餘請求，則無理由，應予駁
26 回。又原告敦煌大廈管委會及被告曾惠蓉均陳明願供擔保，
27 聲請宣告假執行或免為假執行，核與法律規定相符，爰分別
28 酌定相當之擔保金額，予以准許。另，主參加原告元容公司
29 對敦煌大廈管委會、林仲安依民法第184條第1項前段、第76
30 7條、第179條等規定所為之請求，均無理由，應予駁回。

31 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於

01 判決結果不生影響，爰不一一論列。至兩造其餘聲請調查證
02 據，均核無必要，併予駁回，附此敘明。

03 捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

04 中 華 民 國 112 年 11 月 24 日
05 民事第六庭 法 官 陳智暉

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日
10 書記官 簡硯姝

11 附圖：臺北市松山地政事務所民國一一一年八月三十日(複丈日
12 期)土地複丈成果圖