

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第1273號

原告 柯富彬

訴訟代理人 邱雅文律師

彭義誠律師

李其陸律師

被告 黃氏投資股份有限公司

法定代理人 黃正元

訴訟代理人 黃永琛律師

複代理人 孫誠偉律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國110年10月8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

壹、程序方面：

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條定有明文。查本件原告原起訴聲明請求：一、被告應將臺北市○○區○○段○○段0地號土地（下稱3地號土地）如附圖標示部分騰空返還原告及其他共有人全體。二、被告應給付新臺幣（下同）4萬4,880元予原告，及自起訴狀送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。三、被告應自起訴狀繕本送達被告之翌日起至將3地號土地如附圖標示部分騰空返還原告及其他共有人全體之日止，按月給付748元予原告。四、第一項聲明部分，原告願供擔保，請准宣告假執行等語（見調字卷第7頁）。嗣經本院囑託臺北市松山地政事務所（下稱松山地政）現地測量後，另依照地政機關測量成果更正其請求判決事項之聲明為：一、被告應將坐落3地號

01 及同區段3-1地號土地（下合稱系爭土地）如松山地政110年
02 3月8日發文字號北市松地測字第1107004658號函檢附之土地
03 複丈成果圖（下稱複丈成果圖）所示編號A、B、C、D、E、F
04 部分（面積分別為12平方公尺、12平方公尺、6平方公尺、6
05 平方公尺、6平方公尺、5平方公尺），騰空返還原告及其他
06 共有人全體。二、被告應給付4萬4,880元予原告，及自起訴
07 狀送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
08 息。三、被告應自起訴狀繕本送達被告之翌日起至返還聲明
09 第一項所示土地予原告及其他共有人全體之日止，按月給付
10 748元予原告。四、第一項聲明部分，原告願供擔保，請准
11 宣告假執行等語（見本院卷第227至228頁）。核原告上開依
12 地政事務所測量結果更正並特定請求返還土地之範圍及面
13 積，屬補充及更正事實上之陳述，並非訴之變更及追加，經
14 核於法尚無不符，應予准許。

15 貳、實體方面：

16 一、原告主張：兩造均為坐落系爭土地之建物尚業大樓之區分所
17 有權人，原告是門牌號碼臺北市○○區○○○路000號3樓之
18 1之區分所有權人，被告則是門牌號碼臺北市○○區○○○
19 路000號1樓之區分所有權人，原告並為系爭土地之共有人之
20 一，權利範圍為10000分之340。被告明知系爭土地於尚業大
21 樓後側中庭空地部分，係屬尚業大樓之法定空地而為尚業大
22 樓全體區分所有權人所共有，未經全體區分所有權人同意，
23 占用系爭土地如附圖所示A、B、C、D、E、F部分土地（下合
24 稱系爭空地），面積合計47平方公尺，作為停車格使用，妨
25 礙其他共有人使用，被告雖稱其係依據系爭土地原地主即訴
26 外人黃材凝、施阿留與建商尚業營造工程股份有限公司（下
27 稱尚業營造）之合建大樓契約書（下稱系爭合建契約）第4
28 條約定取得系爭空地之使用權，惟該條約定應為建商與地主
29 間有關建物興建完成後就後續銷售利益分配之約定，非分管
30 契約，縱認為系爭合建契約為分管契約，系爭合建契約僅為
31 地主與建商間之債權契約，未經尚業大樓使用執照所載全體

起造人同意，非尚業大樓其餘承購戶或受讓第三人所得與聞，無從拘束全體共有人，是被告自屬無權占有系爭空地，原告得依民法第767條1項、第821條規定，請求被告將占用土地部分騰空返還予系爭土地全體共有人所有。又被告無權占有系爭空地，受有相當於租金之利益，致原告受有損害，構成不當得利，原告亦得依民法第179條規定，請求被告返還自起訴時回溯5年期間之相當於租金不當得利，被告占用系爭空地作停車位之用，以尚業大樓出租大樓公有停車位價格為每個月租金為5,500元為計算，被告應給付相當於5年租金不當得利共計4萬4,880元，及自被告將系爭空地騰空返還原告及其他共有人全體之日止，按月給付原告相當於4個車位租金之不當得利748元等語。並聲明：(一)被告應將系爭空地騰空返還原告及其他共有人全體。(二)被告應給付4萬4,880元予原告，及自起訴狀送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達被告之翌日起至將系爭空地騰空返還原告及其他共有人全體之日止，按月給付748元予原告。(四)第一項聲明部分，原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭空地非屬建築法第11條所定之法定空地，縱屬法定空地，亦非公寓大廈管理條例第7條所定不得做為約定專用之共用部分。訴外人黃材凝、施阿留於71年3月8日提供系爭土地與建商尚業營造簽訂系爭合建契約合建尚業大樓，系爭合建契約第4條約定，本契約興建大廈完成後，甲方（即黃材凝、施阿留）取得1至5樓所有權全部及地面空地全部之使用權，乙方（即尚業營造）無權過問，乙方取得6至14樓所有權全部及屋頂之使用權（公共設施除外）等語，是可知原始地主黃材凝、施阿留與建商尚業營造間已就尚業大樓1樓全部空地訂有分管契約，約定由1樓住戶取得尚業大樓1樓全部空地之專用權，此與公寓大廈管理條例未公布前，由1樓住戶專用1樓空地及頂樓住戶取得屋頂使用權之習慣相符。又尚業大樓興建時，於系爭空地即有停車空間之規

劃，並劃分為8個停車位，有尚業大樓建照執照、使用執照可稽，原地主黃材凝、施阿留並於尚業大樓興建完成後取得尚業大樓182號、186號1樓房屋所有權及系爭空地之使用權，使用系爭空地上之停車位，停放車輛，嗣被告於94年4月11日、94年5月12日分別因買賣取得182號、186號1樓房屋所有權，基於上開分管契約，繼續使用系爭空地及其上之停車位，被告另於96年9月19日將186號1樓房屋所有權讓與訴外人仁典投資股份有限公司（下稱仁典公司），仁典公司亦繼續使用系爭空地，是自原地主黃材凝、施阿留、被告乃至仁典公司占有使用系爭空地迄今，已36年有餘，具有公示作用，包含原告在內之尚業大樓全體區分所有權人對於系爭空地上劃設停車格供特定住戶專有使用（停車）之約定及事實，顯然明知或可得而知，依司法院大法官解釋第349號之意旨，應受上開分管契約之拘束，且尚業大樓全體區分所有權人對於系爭空地約定由1樓住戶專用一情，長久以來均未表示異議或干涉，亦可認尚業大樓全體區分所有權人就此有默示分管契約存在，原告應同受拘束，是被告使用系爭空地係有權使用，自無構成不當得利可言等語置辯。並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（本院卷第303至304頁，依判決格式修正文句，或依爭點論述順序、全辯論意旨整理內容）：

(一)訴外人即原地主黃材凝、施阿留於71年3月8日提供臺北市○○區○○段○○段0地號土地（嗣分割出同小段3-1地號土地，即系爭土地），與建商尚業營造（法定代理人：林鴻年）簽立合建大樓契約書（即系爭合建契約），由尚業營造於系爭土地上興建大樓即尚業大樓。

(二)系爭合建契約第4條約定：「本契約興建大廈完成後，甲方（即黃材凝、施阿留）取得1至5樓所有權全部及地面空地全部之使用權，乙方（即尚業營造）無權過問，乙方取得6至14樓所有權全部及屋頂之使用權（公共設施除外）。…」

01 (三)尚業大樓於73年2月17日取得73年使字277號使用執照，使用
02 執照及位置圖上，後側中庭空地(即系爭空地)上已有停車空
03 間之規劃，並劃分為8個車位。

04 (四)兩造均為尚業大樓之區分所有權人，原告先、後於89年4月1
05 9日、104年6月12日以買賣為原因，分別取得門牌號碼臺北
06 市○○○路○段000號13樓、186號3樓之1房屋所有權。被告
07 於94年4月11日、94年5月12日因買賣而取得門牌號碼臺北市
08 ○○○區○○○路○段000號及186號1樓房屋所有權；被告嗣
09 於96年9月19日將186號1樓房屋所有權讓與訴外人仁典公
10 司。

11 (五)系爭土地如複丈成果圖所示編號A至F部分土地（即系爭空
12 地），自被告取得上開182號1樓及186號1樓房屋所有權起至
13 今，由被告占有使用中。

14 四、得心證之理由：

15 原告主張被告無權占有使用系爭空地，被告應將系爭空地騰
16 空返還予原告及全體共有人，並給付相當於租金之不當得利
17 等情，則為被告否認，並以前揭情詞置辯。茲就兩造爭點分
18 述如下：

19 (一)被告占用系爭土地如複丈成果圖所示編號A至F部分土地（即
20 系爭空地）有無正當權源？兩造間就系爭空地有無分管契約
21 存在？

22 1.按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有
23 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所
24 有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人應就
25 其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院99年度台
26 上字第1169號判決意旨參照）。又按公寓大廈共用部分不得
27 獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專
28 用部分：一、公寓大廈本身所占之地面。二、連通數個專有
29 部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各
30 巷道、防火巷弄。三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆
31 壁、樓地板及屋頂之構造。四、約定專用有違法令使用限制

之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分，公寓大廈管理條例第7條固定有明文。惟同條例第55條第2項另規定，於本條例施行前（即84年6月28日前）已取得建造執照之公寓大廈，得不受第7條各款不得為約定專用部分之限制。另按契約固須當事人互相表示意思一致始能成立，但所謂互相表示意思一致，不限於當事人直接為之，其經第三人為媒介而將當事人互為之意思表示從中傳達而獲致意思表示一致者，仍不得謂契約未成立。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，應認共有人間經由建商之媒介已合意成立分管契約（最高法院103年度台上字第2061號判決參照）。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（司法院大法官釋字第349號解釋、最高法院104年度台上字第463號判決、102年度台上字第2154號判決、98年度台上字第1570號判決意旨參照）。又共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在（最高法院83年度台上字第1377號判決意旨參照）。

2. 被告抗辯系爭土地於原地主與建商尚業營造進行合建時，已約定系爭空地由1樓所有權人使用並成立分管契約，且尚業大樓全體區分所有權人對於上開約定專用一情，長久以來均無抗議或干涉，亦可認尚業大樓全體區分所有權人間已成立默示分管契約，被告有權使用系爭空地等語，並據其提出系爭合建契約影本為證（見本院卷第75至94頁）。查：

(1) 尚業大樓係依臺北市政府73年使字第277號使用執照（見本院卷第183頁）所興建之公寓大廈集合住宅，係在公寓大廈

01 管理條例84年6月28日制定公布前即已取得建造執照之公寓
02 大廈，依上開規定及說明，區分所有權人之共用部分，如已
03 為特別之約定者，自有效力，得不受同條例第7條不得為約
04 定專用部分之限制。

05 (2)尚業大樓起造前，即由合建地主黃材凝、施阿留與建商尚業
06 營造簽訂系爭合建契約，於第4條約定：「本契約興建大廈
07 完成後，甲方（即黃材凝、施阿留）取得1至5樓所有權全部
08 及地面空地全部之使用權，乙方（即尚業營造）無權過問，
09 乙方取得6至14樓所有權全部及屋頂之使用權（公共設施除
10 外）…」等語，參以原地主黃材凝、施阿留登記為尚業大樓
11 1到4樓之起造人，又尚建大樓興建時，於其後側中庭空地
12 （即系爭空地）上即有停車空間之規劃，並劃分為8個車位，
13 有尚業大樓73年使字第277號使用執照暨使用執照申請書、
14 尚業大樓1樓平面圖、位置及配置圖附卷可稽（見本院卷第1
15 83至193頁、第207頁），且原地主黃材凝、施阿留並於尚業
16 大樓興建完成後取得尚業大樓182號、186號1樓房屋所有權
17 及系爭空地之使用權，使用系爭空地上之停車位，停放車
18 輛，核與系爭合建契約第4條約定相符，嗣上開1樓房屋所有
19 權輾轉由被告、仁典公司取得，亦均由被告、仁典公司使用
20 系爭空地之停車位停放車輛或將其出租而收取租金（見本院
21 卷第137頁），迄自本件訴訟提起之日止已歷經36餘年間，
22 均未見有何土地共有人或尚業大樓區分所有權人爭執系爭空
23 地由1樓房屋所有權人使用係屬無權使用等情。被告提出之
24 系爭合建契約第4條約定，雖未有系爭空地歸由1樓房屋所有
25 權人專有挑他管理、使用之明文，然綜合上情，足認尚業大
26 樓1樓空地由1樓房屋所有權人分管之現狀，實乃尚業大樓合
27 建雙方本於系爭合建契約第4條約定自始規劃設計，且自73
28 年尚業大樓興建完成以來始終未曾改變，是被告辯稱地主與
29 建商尚業營造合建尚業大樓之初，即有約定系爭空地由1樓
30 房屋所有權人分管乙節，應可採信。

31 3.原告雖主張系爭合建契約第4條約定僅為地主與建商間之債

01 權契約，未經尚業大樓使用執照所載全體起造人同意，非尚
02 業大樓其餘承購戶或受讓第三人所得與聞，無從拘束尚業大
03 樓全體區分所有權人，又尚業大樓區分所有權人對系爭空地
04 由1樓房屋所有權人使用之方式未表示異議，僅係單純沉
05 默，無從遽予認定存在默示分管契約云云。惟：

06 (1)系爭合建契約第8條約定：「本契約擬興建之房屋甲方（即
07 黃材凝、施阿留）已領有北市70建字第1269號建築執照，現
08 甲方同意於本約成立後放棄原設計。由雙方同意之平面圖雙
09 方共同辦理變更設計，但本大樓工程監造人必須為洪聰明建
10 築師，而起造人名冊應增列乙方（即尚業營造）或乙方指定
11 人為起造人，…」等語，依上開約定，尚業營造於71年5月1
12 7日增加指定之林鴻年、顧振家、王克仁等3人為起造人，有
13 70建字第1269號建造執照存根可考（見本院卷第106頁），
14 尚業營造上開指定起造人之行為，無礙原地主黃材凝、施阿
15 留與建商尚業營造間，已就尚業大樓1樓地面使用權於系爭
16 合建契約第4條約定成立分管契約。至黃材凝、施阿留及尚
17 業營造指定之林鴻年、顧振家、王克仁「以外」之起造人，
18 則係分別向尚業營造購買房屋之「承購戶」，尚業營造於開
19 始興建尚業大樓，並辦理預售，以變更起造人方式，由承購
20 戶作為起造人，完工後辦理建物所有權第一次登記時始取得
21 房屋所有權，衡諸常情，尚業營造與承購戶間之買賣契約之
22 約定內容應無違反與地主間簽訂系爭合建契約第4條約定之
23 情形，復審以承購戶於辦理房屋第一次所有權登記後就系爭
24 空地由1樓房屋所有權人管理使用狀之情形即屬知悉但迄今
25 均未爭執使用權限，亦徵尚業大樓各承購戶已經由建商媒介
26 就尚業大樓1樓地面由1樓房屋所有權人專用乙情合意成立分
27 管契約無疑，嗣後輾轉自原始承購戶取得尚業大樓建物之區
28 分所有權人，應繼受該分管契約。

29 (2)又原告先後於89年4月9日、104年6月12日購買尚業大樓186
30 號13樓、3樓之1房屋所有權，依一般社會通念，於購屋前，
31 當有先行確認房屋所在位置、使用範圍，而系爭空地上自尚

業大樓興建完成後即劃有停車格線至今，此為兩造所不爭執，並經本院現場履勘並制有勘驗筆錄在案（見本院卷第147頁），並有兩造各自提出之現場照片存卷可參（見調字卷第33頁、本院卷第129至133頁），且歷年來尚業大樓區分所有權人均依循系爭空地由1樓房屋所有權人分管之約定行事，原告購屋時亦然，此客觀事實顯而易見，期間原告或其他區分所有權人均未異議，尚難認全體區分所有權人僅為單存沉默，且自原告104年第二次購買尚業大樓區分建物時，該分管形式已行之31年，原告亦難諉為不知，是原告於買受時顯然已知或可得而知共有人間有前述分管契約之存在，揆諸前揭實務見解，原告自應受共有人間前述分管契約之拘束。從而，原告主張系爭合建契約第4條約定未經全體區分所權人同意且區分所有權人無從可得而知分管契約存在云云，顯非可採。

4.基上所述，尚業大樓區分所有權人間就系爭空地有約定由1樓房屋所有權人分管之分管契約存在一情，堪予認定。被告辯稱伊為尚業大樓182號1樓房屋所有權人，本於尚業大樓全體區分所有權人合意成立之分管契約分管使用系爭空地，為有權使用，洵屬有據。

(二)原告請求被告騰空返還系爭空地及給付相當於租金之不當得利，有無理由？

查本件被告本於分管契約，有權使用系爭空地，業經本院認定如前，則原告依民法第767條1項、第821條規定，請求被告將占用土地部分騰空返還予系爭土地全體共有人，即非有據。又本件被告占有使用系爭空地既有正當權源，被告自非無法律上之原因獲有利益，自不符合無法律上原因而受利益之不當得利法律關係之要件，是原告依民法第179條規定，請求被告給付占有系爭空地部分之相當於租金之不當得利，亦乏所據，不應准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條、第179條等規定，請求被告將系爭土地如複丈成果圖所示編號A至F部分

01 土地騰空返還原告及其他全體共有人，與被告應給付原告4
02 萬4,880元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
03 年利率5%計算之利息，另被告應自起訴狀繕本送達翌日起
04 至騰空返還系爭土地予原告及其他共有人之日止，按月給付
05 原告748元，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其
06 假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
08 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
09 述，併此敘明。

10 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
11 判決如主文。

12 中 華 民 國 110 年 10 月 29 日
13 民事第一庭 法 官 熊志強

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 110 年 10 月 29 日
18 書記官 沈世儒