

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第2214號

原告 鐘鼎山林管理委員會

法定代理人 李婕瑜

訴訟代理人 詹連財律師

被告 陳堂彭

訴訟代理人 陳成志律師

被告 小南國國際股份有限公司

法定代理人 林長立

訴訟代理人 王勝賢

被告 英誠文具有限公司

法定代理人 李聞強

訴訟代理人 周玉泰

被告 全聯實業股份有限公司

法定代理人 林敏雄

訴訟代理人 蘇守安

蔡佳叡

鄭立偉

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年10月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告全聯實業股份有限公司應將如複丈成果圖（下稱附圖）
編號C4-1之占有部分如附表一「應拆除或移除之物」欄所示
之物拆除，一併與如附圖A3、A3-1、A3-2之占有部分騰空返

- 01 還如附表一所示遭占用建號建物之全體共有人。
- 02 二、被告英誠文具有限公司應將如附圖編號D1-2之占有部分如附
03 表一「應拆除或移除之物」欄所示之物拆除或移除，並騰空
04 返還如附表一所示遭占用建號建物之全體共有人。
- 05 三、被告陳堂彭應將如附圖編號A3-1、A3-2之占有部分騰空返還
06 如附表一所示遭占用建號建物之全體共有人，及將附圖編號
07 C3及B1部分之牆壁，依附表甲及附表乙所示方法回復原狀。
- 08 四、被告陳堂彭應將附圖編號A2之占有部分如附表一「應拆除或
09 移除之物」欄所示之物拆除騰空返還於如附表一所示遭占用
10 地號土地之全體共有人。
- 11 五、被告小南國國際股份有限公司應給付原告新臺幣肆拾柒萬貳
12 仟零捌拾元及自民國一百一十四年十月十七日起至清償日
13 止，按年息百分之五計算之利息。
- 14 六、被告陳堂彭應給付原告新臺幣參拾參萬柒仟貳佰元，及自民
15 國一百一十三年九月二十七日起至清償日止，按年息百分之
16 五計算之利息。並應自一百一十一年三月二十九日起至民國
17 一百一十三年三月三十一日止，按日給付原告新臺幣壹佰捌
18 拾伍元。
- 19 七、被告小南國國際股份有限公司就第五項之給付，與被告陳堂
20 彭第六項給付間，任一被告為給付時，另一被告則於給付範
21 圍內，免除給付之責任。
- 22 八、被告全聯實業股份有限公司應給付原告新臺幣壹佰陸拾玖萬
23 柒仟參佰壹拾陸元，及自民國一百一十三年九月二十七日起
24 至清償日止，按年息百分之五計算之利息。及自民國一百一
25 十一年四月九日起至完成第一項之日止，按日給付原告新臺
26 幣貳佰肆拾貳元。
- 27 九、被告陳堂彭應給付原告新臺幣壹佰參拾捌萬伍仟壹佰元，及
28 自民國一百一十三年九月二十七日起至清償日止，按年息百
29 分之五計算之利息。
- 30 十、被告全聯實業股份有限公司就第八項之給付，與被告陳堂彭
31 第九項給付間，任一被告為給付時，另一被告則於給付範圍

01 內，免除給付之責任。
02 十一、原告其餘之訴駁回。
03 十二、訴訟費用由被告陳堂彭負擔十分之五、小南國國際股份有
04 限公司負擔十分之一、英誠文具有限公司負擔十分之一、
05 全聯實業股份有限公司負擔十分之二，餘由原告負擔。
06 十三、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣壹佰肆拾玖萬元為
07 被告全聯實業股份有限公司供擔保後，得對被告全聯實業
08 股份有限公司為假執行；但被告全聯實業股份有限公司如
09 以新臺幣肆佰肆拾玖萬捌仟參佰玖拾元為原告預供擔保，
10 得免為假執行；於原告以新臺幣柒仟元為被告英誠文具有
11 限公司供擔保後，得對被告英誠文具有限公司假執行；但
12 被告英誠文具有限公司如以新臺幣貳萬貳仟玖佰玖拾元為
13 原告預供擔保，得免為假執行；於原告以新臺幣壹佰萬元
14 為被告陳堂彭供擔保後，得對被告陳堂彭假執行；但被告
15 陳堂彭如以新臺幣參佰萬陸仟柒佰壹拾伍元為原告預供擔
16 保，得免為假執行；於原告以新臺幣壹拾伍萬元為被告小
17 南國國際股份有限公司供擔保後，得對被告小南國國際股
18 份有限公司假執行；但被告小南國國際股份有限公司如以
19 新臺幣肆拾柒萬貳仟零捌拾元為原告預供擔保，得免為假
20 執行。

21 十四、原告其餘假執行之聲請駁回。

22 事實及理由

23 壹、程序部分：

24 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
25 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受
26 其訴訟以前當然停止；前條所定之承受訴訟人，於得為承受
27 時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴
28 法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第
29 1項及第176條分別定有明文。經查：

30 (一)本件原告之法定代理人即主任委員於民國111年3月15日起訴
31 時為「李婕瑜」（任期自110年9月15日起至111年12月31日

01 止），於本院訴訟程序進行中變更為「楊熾書」（任期自11
02 2年1月1日起至113年12月31日止）、復變更為「李婕瑜」
03 （任期自114年1月1日起至115年12月31日止），有臺北市政
04 府都市發展局110年10月25日北市都建字第1106056526號、1
05 12年2月24日北市都建字第1126009381號、114年1月22日北
06 市都建字第1146006495號函等件影本為證（見本院111年度
07 北司補字第829號卷《下稱補字卷》第21至24頁、本院卷一
08 第353至355頁、卷五第115至118頁），楊熾書、李婕瑜並先
09 後具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第209頁、卷五第109
10 頁），核與上開規定相符，應予准許。

11 (二)被告陳堂彭固對「楊熾書」擔任原告法定代理人之資格有爭
12 執，抗辯：鐘鼎山林社區（下稱系爭社區）管理規約第7條
13 明定主任委員應由管理委員互選任之，亦即主任委員須由具
14 有管理委員資格者擔任，然楊熾書並非系爭社區第31屆管理
15 委員，因此第30屆管理委員會12月份例會決議選任「楊熾
16 書」為第31屆主任委員之行為，明顯違反上開規約及公寓大
17 廈管理條例第37條規定，應屬無效，原告若不補正應裁定駁
18 回其訴等語。然查，系爭社區於111年12月10日召開111年度
19 區分所有權人會議，決議將系爭社區管理規約第5條修訂
20 為：「…管理委員會組成如下：一、主任委員一名。…六、
21 委員十三名。（顧問委員零至四名）」，並選舉出第31屆管
22 理委員；嗣第31屆管理委員會於112年2月20日召開2月例
23 會，同意由上屆監委楊熾書擔任第31屆顧問委員，並經楊熾
24 書本人同意，同時決議選任楊熾書為第31屆主任委員，前開
25 選任結果復經臺北市政府都市發展局同意備查等情，有上開
26 區分所有權人會議紀錄、管理委員會例會會議紀錄可稽（見
27 本院卷一第381至391頁、第419至424頁）。上開管委會112
28 年2月20日會議決議並未經訴訟確認自始無效或經判決撤
29 銷，復為兩造所不爭執（見本院卷二第11至12頁），是楊熾
30 書嗣後有取得管理委員（顧問委員）身分可以被選為主任委
31 員，得基於其第31屆主任委員之身分，於任期內代理原告為

01 本件訴訟行為。被告陳堂彭上開所辯，並無可採。況111年
02 起訴時以及嗣後於114年間言詞辯論終結時，均由資格無爭
03 議的主任委員李婕瑜代表原告為訴訟行為，原告並未欠缺合
04 法法定代理人此訴訟要件。

05 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求
06 之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不
07 在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之
08 陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第
09 2款、第3款及第256條分別定有明文。查原告起訴時，所提
10 起訴狀當事人欄誤載被告英誠文具有限公司（下稱英誠公
11 司）之組織型態為股份有限公司，並依民法第179條、第184
12 條第1項前段、第767條第1項前段及公寓大廈管理條例第9條
13 第4項等規定，聲明請求如附件「起訴聲明」欄所示（見補
14 字卷第7至8頁、本院卷一第148頁）。嗣原告於112年8月1日
15 具狀更正被告英誠公司之正確組織類型（見本院卷一第467
16 頁）；且經本院履勘確認現場狀況及原告所要求拆除、返還
17 之範圍，並請臺北市松山地政事務所（下稱松山地政所）測
18 量繪製完成土地複丈成果圖（即如本判決附圖，以下均稱附
19 圖）後，原告追加依民法第767條第1項前段、第821條規定
20 請求將附圖C3及B1所示部分之牆壁回復原狀（見本院卷四第
21 337頁），復變更聲明為如附件「變更後訴之聲明」欄所示
22 （見本院卷六第120至121頁、第154至156頁）。經核原告所
23 為變更以及追加請求將附圖C3及B1部分回復原狀，均係基於
24 其管理系爭社區大樓共用部分遭被告等人無權占有之同一事
25 實；且變更請求金額及按月給付起算日部分，係屬擴張或減
26 縮應受判決事項之聲明，均與前揭規定相符，應予准許。至
27 原告更正被告英誠公司之組織型態，以及依松山地政所繪製
28 之附圖及測量所得面積，更正請求被告拆除、返還之範圍及
29 回復原狀方法，則屬補充、更正事實上之陳述，非屬訴之變
30 更或追加，於法並無不合。

31 三、被告英誠公司、小南國國際股份有限公司（下稱小南國公

01 司)未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條
02 所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

03 貳、實體部分：

04 一、原告主張：伊為系爭社區（建物門牌為臺北市○○區○○○
05 路0段00巷0弄0○○000○○00號及光復北路11巷81、83、85、
06 87、89、91、93、95、97、99號）之管理委員會，坐落臺北
07 市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其
08 上同區段3516建號、3519建號及3521建號等建物（下各以建
09 號稱之，合稱系爭建物）如附圖各處有編號所示等區域，均
10 為系爭社區全體區分所有權人共有，屬公寓大廈管理條例第
11 3條第4款所定之共用部分，並由伊負責管理維護。詎被告陳
12 堂彭於102年、104年間分別購得門牌號碼「臺北市○○區○
13 ○○路0段00巷0弄00號1樓」房地（下稱系爭1樓房屋）、
14 「臺北市○○區○○○路00巷00號地下」房地（下稱系爭地
15 下層房屋）後，未經全體區分所有權人同意，除在系爭1樓
16 房屋旁之法定空地即附圖編號A1、A2搭設停車棚、鐵門包圍
17 該區域，供其停放車輛使用外，並長期占用附圖編號A3、A3
18 -1、A3-2、A4-1至A4-5、A5、A5-1、A6、A7-2、A7-3、B1、
19 B2、C1至C3、C4-1、C4-3、D1-2至D1-4等共用區域（以下逕
20 以編號稱之，與A1、A2合稱系爭區域），復將其中A3、A3-
21 1、A3-2、C1至C3、C4-1、C4-3等區域出租予被告全聯實業
22 股份有限公司（下稱全聯公司）使用、將B1、B2等區域出租
23 予被告小南國國際股份有限公司（下稱小南國公司）使用、
24 將D1-2至D1-4等區域出租予被告英誠公司使用，致系爭社區
25 其餘區分所有權人之權益受損，自屬無權占有。伊提起本訴
26 後，被告陳堂彭、全聯公司雖於112年11月20日、同年12月1
27 3日陸續將A5、A5-1、C1至C3、C4-3等區域騰空返還，然其
28 餘區域至今仍遭被告無權占有中（其中B1、B2部分，被告小
29 南國公司雖於113年3月31日因租期屆滿退租，但現仍由被告
30 陳堂彭直接占有中），且渠等擅自於占用區域增設設施、堆
31 放雜物，並將B1、C3區域原有之牆壁改變設置，爰依民法第

01 767條第1項前段、第821條及公寓大廈管理條例第9條第4項
02 等規定，請求被告將各占用區域上如附表一「應拆除或移除
03 之物」欄所示之物拆除或移除並騰空返還，或予以回復原
04 狀。又被告無權占有系爭區域至少已逾5年期間，於占有期
05 間均受有占用面積相當於租金之利益，致系爭社區其餘區分
06 所有權人受有無法使用系爭區域之損害。參酌A1區域面積共
07 可停放3台車輛，依當地行情，每輛車位每月租金約新臺幣
08 （下同）6,000元；其餘共用區域部分，則參考該地區商場
09 租賃每月租金行情每坪至少要1,000元，伊以每坪500元作為
10 計算不當利益之計算基準，應屬合理，爰擇一依民法第179
11 條或第184條第1項前段規定，請求各被告給付如附表二所示
12 相當於租金之不當利益或損害賠償，且被告小南國公司、全
13 聯公司就其所為給付，應各自與被告陳堂彭間成立不真正連
14 帶債務關係等語。並聲明：如附件「變更後訴之聲明」欄所
15 示。

16 二、被告答辯：

17 (一)陳堂彭以：

18 1.A1、A2、A4-1至A4-5、A7-2、A7-3等區域均非原告之管理範
19 圍；另松山地政所進行本件測量時，已明確表示A5-1區域為
20 伊所有，故原告就該等區域應無權為任何請求。又依兩造間
21 110年1月14日協議書第3條第1項之約定，原告應不得再針對
22 本院109年度訴字第804號訴訟所提及之爭議範圍即系爭建物
23 共用部分，對地下層之使用人及所有權人提起訴訟，故原告
24 提起本件訴訟亦無權利保護必要。

25 2.伊並未無權占有系爭區域：

26 (1)原告主張伊直接占用系爭區域或將部分區域出租予他人使用
27 云云，伊均否認之，是原告自應先就其主張之占有事實負舉
28 證責任。又附表一「應拆除或移除之物」欄所示之物，並非
29 伊設置、搭建或所有，伊並無權拆除或移除，且依松山地政
30 所繪製之附圖所示，A4-1至A4-5、A5、A5-1、A7-2、A7-3等
31 區域上之物並未占用到3519、3521建號建物，另外A3區域為

01 商場出入口，係供大眾通行使用，A3-1之「手扶梯鐵桿」、
02 A3-2之「手扶梯」則是早在系爭社區75年竣工時就已經設置
03 完成，原告請求伊將上開地上物拆除或移除並騰空返還占用
04 區域，均屬無據。此外，自伊買受系爭1樓房屋及系爭地下
05 層房屋後，伊未曾將B1及C3區域之牆壁進行拆除或變更，自
06 無修繕或回復原狀之義務；且伊亦不清楚原告所謂應將牆壁
07 回復「原狀」之狀態為何，原告主張伊應將該等區域之牆壁
08 回復原狀至與「核發使用執照78使0550當時之原狀」相同，
09 其請求內容顯非具體、明確，自應予駁回。

10 (2)再者，系爭社區建商即訴外人總滙建設發展股份有限公司
11 (下稱總滙公司)銷售該建案房地時，已於預定買賣合約書
12 第2條與各承購住戶約定地下一層除共同使用部分(即台電
13 受電室、機房、管理員室上部、車道)外，其餘均屬地下一
14 層建物所有權人即總滙公司所有；一樓空地則予以劃定界
15 限，歸屬一樓使用。亦即系爭社區全體區分所有權人當時已
16 就前開共用區域之使用方式成立分管契約，而伊經輾轉取得
17 系爭1樓房屋及系爭地下層房屋所有權後，依上開分管協議
18 內容，伊應有權使用系爭區域。況系爭區域目前之使用狀態
19 已持續逾30年，一樓商戶亦有懸掛招牌，數十年來均無人反
20 對，對於系爭區域之使用方式，亦應認系爭社區全體區分所
21 有權人間存有默示合意而成立分管契約，故基於前開明示或
22 默示成立之分管契約，縱認伊有占用系爭區域之情事，伊亦
23 非無權占有。何況原告請求拆除地下層增設之設施等，勢必
24 對地下層之消防安全、防水安全、人身安全等產生重大影
25 響，而使地下層建物處於毀損不堪使用之狀況，顯屬權利濫
26 用，亦不應准許。

27 3.至原告請求相當於租金之不當得利或損害賠償部分，原告並
28 未提出證據證明A1、A2區域共可停放3台車輛、每輛車位每
29 月租金為6,000元以及其餘共用區域每坪每月租金為500元等
30 事項，其主張之計算基準均屬個人臆測，不能採信。且侵權
31 行為損害賠償請求權之消滅時效為2年，伊亦主張時效抗辯

01 等語，資為抗辯。並聲明：(1)原告之訴及假執行聲請均駁
02 回。(2)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 (二)小南國公司雖未於最後言詞辯論期日到場，惟據其先前到庭
04 陳述：伊已於113年3月31日退租並清空現場，承租期間伊未
05 曾使用過地下室機房即B1、B2等區域，自無不當得利等語，
06 資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行聲請均駁回。2.如
07 受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 (三)英誠公司雖未於最後言詞辯論期日到場，惟據其先前到庭陳
09 述：伊承租時已經當時之房東同意，伊可在D1-2至D1-4區域
10 懸掛招牌，且招牌僅是掛在那邊，不算是占用等語，資為抗
11 辯。並聲明：1.原告之訴及假執行聲請均駁回。2.如受不利
12 之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 (四)全聯公司以：伊自103年3月1日起向訴外人悅萊國際實業有
14 限公司（下稱悅萊公司）承租系爭地下層房屋（含公共通道
15 使用及公設），用以經營民生日用品百貨賣場，悅萊公司並
16 同意伊得於承租地點依實際需求裝設空調、使用輸送帶設施
17 及於戶外牆面掛設招牌。嗣因被告陳堂彭於104年間買受取
18 得系爭地下層房屋所有權，悅萊公司於105年1月20日與伊及
19 被告陳堂彭共同簽訂變更協議書，約定自同年2月1日起，悅
20 萊公司於前開租賃契約之權利義務全部由被告陳堂彭概括承
21 受。故依前述協議書及民法第425條第1項規定，伊占有使用
22 系爭地下層房屋既係基於前開租賃契約之約定，自無原告所
23 指無權占有之情事存在。再者，A3區域為系爭社區地下層通
24 往地面道路之出入口，屬公眾得自由出入之場所，並非由伊
25 單獨使用，在構造上及使用上亦均不具有獨立性；且伊承租
26 時該出入口即已存在，伊並無權拆除之，故原告請求伊拆除
27 並無理由。A3-1、A3-2區域上之「手扶梯鐵桿」、「手扶
28 梯」以及C3區域之牆面部分，亦均係在伊承租前即已存在，
29 並非伊所設置或變更，伊並無權拆除，何況原告並未指明C3
30 區域取得使用執照當時之情狀具體為何，亦未證明該狀態直
31 至伊承租前均未遭人拆除或變更，即率爾指稱係伊變更該區

01 域原有設置云云，其主張自非可採。又縱認伊對C1、C2、C3
02 區域並無合法占有權源，伊僅曾於活動檔期期間暫時將貨物
03 囤放於該區域，並未持續占用，原告請求之不當得利期間，
04 顯不合理等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行聲
05 請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執
06 行。

07 三、原告與被告陳堂彭、小南國公司、全聯公司不爭執之事實
08 （見本院卷(六)第160至161頁）：

09 (一)原告為門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷0弄0○○00
10 ○00號及光復北路11巷81、83、85、87、89、91、93、95、
11 97、99號等區分所有建物（即鐘鼎山林社區，下稱系爭社
12 區）之管理委員會，對系爭社區大樓之共同使用部分有管
13 理、維護權限。

14 (二)被告陳堂彭於102年1月29日以買賣為原因，登記為門牌號碼
15 「臺北市○○區○○路0段00巷0弄00號1樓」房地（下稱
16 系爭1樓房屋）之所有權人（見本院卷二第139、141頁）；
17 復於104年11月27日以買賣為原因，登記為門牌號碼「臺北
18 市○○區○○路00巷00號地下」房地（下稱系爭地下層房
19 屋）之所有權人（見本院卷二第137、141頁）。

20 (三)被告全聯公司於102年12月25日與訴外人悅萊國際實業有限
21 公司（下稱悅萊公司）簽訂丁被證1之房地租賃契約書（見
22 本院卷一第131至139頁）；復於105年1月20日與悅萊公司、
23 被告陳堂彭共同簽訂丁被證2之變更協議書（見本院卷一第1
24 41頁）。

25 (四)原告與被告陳堂彭於110年1月14日簽訂甲被證2之協議書
26 （見本院卷一第103至105頁）。但迄今系爭社區區分所有權
27 人會議並未依照協議書內容將B1產權之共有部分（西松段二
28 小段3521建號）部分納入規約之約定使用者名冊內。

29 (五)被告小南國公司於113年3月31日已經因為租約到期清空自己
30 占用部分並且拆除自己的招牌。

31 四、兩造爭點及本院之判斷：

01 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
02 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
03 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
04 部為本於所有權之請求；但回復共有物之請求，僅得為共有
05 人全體之利益為之；住戶對共用部分之使用應依其設置目的
06 及通常使用方法為之；但另有約定者從其約定；住戶違反第
07 2項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性
08 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
09 得請求損害賠償；無法律上之原因而受利益，致他人受損害
10 者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在
11 者，亦同；因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害
12 賠償責任，民法第767條第1項、民法第821條、公寓大廈管
13 理條例第9條第2項、第4項、民法第179條以及民法第184條
14 第1項前段分別定有明文。原告主張被告分別無權占有附表
15 一暨附圖所示區域等節，則為被告所否認，並以前詞置辯。
16 是本院應審究者厥為：(一)各區域客觀上是否有遭被告占有、
17 占有的情形、各該遭占有處是否屬於系爭社區全體區分所有
18 權人共用部分而為原告管理？(二)被告陳堂彭部分：1.被告以
19 甲被證2協議書第3條第1項之約定，抗辯原告提起本件訴訟
20 無權利保護之必要，是否可採？2.被告是否有直接或間接占
21 用系爭區域？如有，其占用是否具有合法權源？如為無權占
22 有，其占有期間為何？3.附表一編號A1、A2、A3-1、A3-2、
23 A4-1至A4-5、A6、A7-2、A7-3「應拆除或移除之物」欄所示
24 之物，目前是否仍存在？如是，被告是否有拆除權限？原告
25 依民法第767條第1項前段、第821條及公寓大廈管理條例第9
26 條第4項等規定，請求被告應將前開物品拆除或移除，並將A
27 1、A2、A3-1、A3-2、A4-1至A4-5、A6、A7-2、A7-3、B1、B
28 2等區域騰空返還占有，是否有據？4.被告是否有將C3及B1
29 區域之牆壁變更設置？如有，其變更前之狀態，是否與取得
30 78年使字第0550號使用執照當時之狀態相同？原告依民法第
31 767條第1項前段、第821條及公寓大廈管理條例第9條第4項

01 等規定，請求被告應依附表甲及附表乙所示方法，將前開區
02 域之牆壁回復至核發使用執照當時之原狀，是否有據？5.原
03 告上開3、4之請求是否構成權利濫用？6.原告擇一依民法
04 第179條或第184條第1項前段規定，請求被告給付如附表二
05 所示相當於租金之利益，是否有據？(三)被告小南國公司部
06 分：1.被告自本件起訴前5年（即106年3月29日）起至113年
07 3月31日止，是否有占用B1、B2區域？如有，其占用是否具
08 有合法權源？2.原告擇一依民法第179條或第184條第1項前
09 段規定，請求被告給付如附表二所示相當於租金之利益，是
10 否有據？(四)被告英誠公司部分：被告懸掛招牌於D1-2、D1-
11 3、D1-4等區域，是否為無權占有？原告依民法第767條第1
12 項前段、第821條及公寓大廈管理條例第9條第4項等規定，
13 請求被告應將前開物品拆除或移除，並騰空返還占有，是否
14 有據？(五)被告全聯公司部分：1.被告是否有占用A3、A3-1、
15 A3-2、C1至C3、C4-1、C4-3等區域？如有，其占用是否具有
16 合法權源？如為無權占有，其占有期間為何？2.被告就A3、
17 A3-1、A3-2、C4-1等區域上現存如附表一「應拆除或移除之
18 物」欄所示之物，是否有拆除權限？原告依民法第767條第1
19 項前段、第821條及公寓大廈管理條例第9條第4項等規定，
20 請求被告應將前開物品拆除或移除，並騰空返還占有，是否
21 有據？3.被告是否有將C3區域之牆壁變更設置？如有，其變
22 更前之狀態，是否與取得78年使字第0550號使用執照當時之
23 狀態相同？原告依民法第767條第1項前段、第821條及公寓
24 大廈管理條例第9條第4項等規定，請求被告應依附表甲及附
25 表乙所示方法，將前開區域之牆壁回復至核發使用執照當時
26 之原狀，是否有據？4.原告擇一依民法第179條或第184條第
27 1項前段規定，請求被告給付如附表二所示相當於租金之利
28 益，是否有據？茲分別論述如下：

29 (一)客觀的占有情形與是否屬於共用部分：

30 1.占有的定義：按對於物有事實上管領之力者，為占有人，民
31 法第940條定有明文。所謂對於物有事實上管領之力，如對

01 於物已有確定及繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干
02 涉之狀態者，均可謂對於物已有事實上之管領力。是對於土
03 地、區分所有建物等不動產，除以物品、工作物堆放、張貼
04 或設置其上占用外，利用地形設置圍欄、籬笆、門禁等設施
05 圈定特定空間排除他人進入僅供自己使用，亦屬占有之方
06 式。又承租人依其自己之使用目的而占有，係直接占有人；
07 出租人經由承租人維持其對租賃物之事實上管領力，依民法
08 第941條規定為間接占有人，亦不失為現在占有人。

09 2. 查3521建號、3519建號以及3516建號均為系爭社區共有部
10 分，有前開建物之建物登記公務用謄本在卷可稽（見本院卷
11 (二)第144至158頁）。又按共用部分：指公寓大廈專有部分以
12 外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；
13 公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各
14 款者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈本身所占之地
15 面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之
16 通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。三、公寓大廈基
17 礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四、約
18 定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方
19 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
20 大廈管理條例第3條第4款、第7條分別定有明文。準此，除
21 已登記為3521建號、3519建號以及3516建號範圍之部分，社
22 區內各巷道、防火巷弄以及公寓大廈之承重牆壁，亦為共用
23 部分且不得約定為專用部分，合先敘明。

24 3. 各處客觀的占有情形與是否屬於共用部分：

25 (1) 附圖編號A1所示部分：

26 附圖編號A1所示範圍（附圖第1、2頁）是在系爭1樓房屋門
27 口前的法定空地，係坐落在社區外圍，由系爭1樓房屋向外
28 延伸的圍牆以及棚架圍起來有向外開口的地方，該處停有車
29 輛，並且曾有「私人車位禁止停車」的標示，面積為32.71
30 平方公尺等情，經本院到現場勘驗以及松山地政所測量查明
31 （見本院卷(二)第239、247頁），並有原告提出的照片在卷可

01 參（見本院卷(二)第325至327頁）。圍住該區域的圍牆以及棚
02 架係貼合陳堂彭所有的系爭1樓房屋向外延伸，要屬系爭1樓
03 房屋的一部份，原告主張該處是遭陳堂彭占有使用，可堪採
04 信。

05 (2)附圖編號A2所示部分：

06 附圖編號A2所示位置（附圖第1、2頁）坐落在系爭社區內部
07 1樓平面，是在系爭1樓房屋及臺北市○○區○○路0段00
08 巷0弄0號門牌大樓兩棟房屋之間巷道入口的鐵門與欄杆，阻
09 隔該處出入，占地0.1平方公尺等情，經本院到現場勘驗以
10 及松山地政所測量查明（見本院卷(二)第239、249頁），並有
11 該處照片在卷可參（見本院卷(二)第279至280頁、第329
12 頁）。該鐵門亦是從系爭1樓房屋延伸，屬於系爭1樓房屋之
13 一部，原告主張該處是遭陳堂彭占有使用，可堪採信。

14 (3)附圖編號A3、A3-1所示部分：

15 附圖編號A3、A3-1所示商場出入口與手扶梯鐵桿（附圖第
16 1、2、4頁）是臨吉祥路的全聯福利中心門口（門牌為光復
17 北路11巷99號地下、地下之1），正坐落在3521建號範圍，A
18 3占有面積24.06平方公尺、A3-1占有面積為4.25平方公尺，
19 扣除重疊面積0.39平方公尺後A3與A3-1共占有3521建號27.9
20 2平方公尺【計算式：24.06+4.25-0.39=27.92】，該出
21 入口牆面三面分別有小南國公司、英誠公司以及全聯公司的
22 廣告，出入口鐵捲門是記載全聯公司的營業時間等情，經本
23 院到現場勘驗以及松山地政所測量查明（見本院卷(二)第23
24 9、251、253頁），並有該處照片在卷可參（見本院卷(二)第3
25 29至331頁、第361、363頁）。該出入口鐵捲門既然是由全
26 聯公司控制，原告主張該處是由全聯公司直接占有使用乙節
27 與事實相符。又該處係由陳堂彭出租予全聯公司使用，業如
28 前不爭執事實第(三)點所述，二者租賃契約關係自105年2月1
29 日起迄今，出租範圍依渠等租賃契約書以及變更協議書約定
30 為：「第一條：租賃標的：甲方所有座落臺北市○○區○○
31 段○○段000地號應有部分土地及其上房屋門牌號碼台北市

01 ○○區○○○路 00巷00號地下一層部份建物460坪（依實際
02 使用面積為準，並含公共通道使用及公設，如附圖），出租
03 予乙方經營民生日用品百貨賣場（並含乙方之辦公室及倉庫
04 等）及停車之用。」（見本院卷(一)第131至141頁），確實包
05 含附圖編號A3、A3-1所示範圍，準此，陳堂彭基於出租人之
06 地位亦為該處之間接占有人。

07 (4)附圖編號A3-2所示部分：

08 附圖編號A3-2所示電動手扶梯設備是連接上開A3商場出入口
09 到系爭地下層房屋，並非全部占用到共用部分，僅有如附圖
10 所示藍色斜線、面積16.38平方公尺的部分占用3521建號建
11 物（見附圖第1、2、4頁）等情，經本院到現場勘驗以及松
12 山地政所測量查明（見本院卷(二)第239、251、253頁），並
13 有該處照片在卷可參（見本院卷(二)第361、363頁）。該處為
14 全聯公司直接占有，陳堂彭間接占有，理由同上。又其占有
15 3521建號建物面積與附圖編號A3、A3-1所示範圍合併計算，
16 經扣除重疊面積1.59平方公尺後，應為42.71平方公尺【計
17 算式： $27.92+16.38-1.59=42.71$ 】。

18 (5)附圖編號A4-1、A4-2、A4-3、A4-4、A4-5所示部分：

19 附圖編號A4-1、A4-2、A4-3、A4-4、A4-5所示冷氣架、棚
20 架、輸送帶與隔板所在位置以及占地面積如附圖所示（見附
21 圖第1、2、4、5、6頁），原告主張上開工作物與物品占用3
22 521建號建物範圍，然經松山地政所測量後，上開工作物並
23 未占用3521建號建物，原告此部分主張與事實不符，並不可
24 採。

25 (6)附圖編號A5、A5-1所示部分：

26 附圖編號A5、A5-1所示地下一層樓梯、安全梯間以及店鋪所
27 在位置以及占地面積如附圖所示（見附圖第1、3頁），原告
28 主張上開工作物與店鋪等占用3521建號建物範圍，然經松山
29 地政所測量後，A5以及A5-1所示範圍並未占用3521建號建
30 物，原告此部分主張與事實不符，並不可採。

31 (7)附圖編號A6所示部分：

01 附圖編號A6所示範圍為公共梯間，其位置以及面積如附圖所
02 示，該處屬與3519建號，面積為17.64平方公尺，該處現場
03 有堆放梯子、壓克力板、餅乾外包裝紙盒與廢棄雜誌和雜物
04 等情，經本院到現場勘驗以及松山地政所測量查明（見本院
05 卷(二)第267頁），並有該處照片在卷可參（見本院卷(二)第285
06 至286頁、第341頁）。由前開A6處照片以及78使0550使用執
07 照竣工圖（見本院卷(一)第307頁）可知可以出入該公共梯間
08 之出入口不只一扇門，難認被告等人有排他地占有該處。且
09 經詢問兩造，兩造均否認為上開現場物品其所有（見本院卷
10 (二)第267頁），該等物品外觀亦看不出屬於何人所有，難認
11 有被告占有該處。原告主張該處係陳堂彭堆放雜物占用云
12 云，未舉證以實其說，並不可採。

13 (8)附圖編號A7-2、A7-3所示部分：

14 附圖編號A7-2所示國泰世華ATM招牌1個及美甲圓形招牌1
15 個、A7-3所示美髮招牌1個，係設置在臨吉祥路的全聯福利
16 中心商場一樓門口（門牌為光復北路11巷99號地下、地下之
17 1）外牆旁的招牌，確切位置與面積如附圖所示（見附圖第
18 1、5頁），經本院到現場勘驗以及松山地政所測量查明（見
19 本院卷(二)第239、255頁），並有該處照片在卷可參（見本院
20 卷(二)第343、345頁）。原告主張前開招牌為陳堂彭占用3519
21 建號建物範圍云云，經測量確認其並未占用3519建號建物範
22 圍。且陳堂彭已經否認各該招牌為其設置，原告並未舉證各
23 該招牌所屬公司與陳堂彭有何契約關係或關聯性，難認各該
24 招牌為陳堂彭直接或間接占有，原告此部分主張並不可採。

25 (9)附圖編號B1、B2所示部分：

26 附圖編號B1、B2所示機房位置都是在小南國商店內，附圖編
27 號B1所示部分於本院112年11月20日現場履勘時，該區域是
28 遭幼兒用椅以及其它商品圍起來，沒有在使用；至於附圖編
29 號B2所示區域則在小南國商店內的倉庫內，該處空間被雜物
30 塞滿，檢視雜物內容為母嬰用品的招牌、紙盒，小南國人員
31 現場確認裡面的雜物為小南國的招牌與紙盒；其確切方位如

01 附圖（見附圖第1、3頁）所示，均占有3521建號建物範圍，
02 占有面積分別為33.35平方公尺與3.83平方公尺等情，經本
03 院到現場勘驗以及松山地政所測量查明（見本院卷(二)第26
04 7、268頁），並有該處照片、78使0550使用執照竣工圖在卷
05 可參（見本院卷(一)第307頁，卷(二)第287至291頁、第347至35
06 1頁）。原告主張小南國公司自106年3月29日起至113年3月3
07 1日租約到期不再續租為指期間占用前開區域屬於系爭社區
08 共用部分等語，與上開證據相符，小南國公司到庭亦未否
09 認，其主張堪信屬實。又小南國公司係向陳堂彭承租店面，
10 準此，於小南國公司租賃商店期間，陳堂彭基於出租人之地
11 位亦為該處之間接占有人。但自113年3月31日租約到期後，
12 小南國公司已經主動清空所有物品，有其陳報照片附卷可稽
13 （見本院卷(三)第203頁），此後未見陳堂彭有以其他方式占
14 有該處，是原告主張現在陳堂彭仍占有附圖編號B1、B2所示
15 機房範圍，未舉證以實其說，並不可採。

16 (10)附圖編號C1所示部分：

17 附圖編號C1所示區域本為變電室，要到達附圖編號C1所示區
18 域需要進入全聯倉庫內的白色拉門內的區域，於112年11月2
19 0日現場勘驗時該區域並無物品占用，為淨空的狀態。其確
20 切位置如附圖所示，占用3521建號建物面積為84.97平方公
21 尺（見附圖第1、3頁）等情，經本院到現場勘驗以及松山地
22 政所測量查明（見本院卷(二)第268、273頁），並有該處照
23 片、78使0550使用執照竣工圖在卷可參（見本院卷(一)第307
24 頁，卷(二)第295、296頁、第315、355頁）。依前情況，到達
25 該處必須經過全聯公司倉庫門禁，由全聯公司排他占用，是
26 112年11月20日之前該處要屬全聯公司占有使用。又該處係
27 由陳堂彭出租予全聯公司使用（陳堂彭出租範圍依雙方契約
28 約定包含公共通道使用及公設，如前第(3)點所述），依民法
29 第941條之規定，陳堂彭於112年11月20日之前基於出租人之
30 地位亦為該處之間接占有人。

31 (11)附圖編號C2所示部分：

01 附圖編號C2所示區域本為公共梯間，要到達附圖編號C2所示
02 區域需要從全聯B1層右側有門禁的門口進入，到後方冷凍備
03 品區，再進到逃生門後的電樓梯間區域，於112年11月20日
04 現場勘驗時該區除了一塊小心地滑的警示牌還在現場外，並
05 無其他雜物堆積。其確切位置如附圖所示，占用3516建號建
06 物面積為17.64平方公尺（見附圖第1、3頁）等情，經本院
07 到現場勘驗以及松山地政所測量查明（見本院卷(二)第268
08 頁），並有該處照片、78使0550使用執照竣工圖在卷可參
09 （見本院卷(一)第307頁，卷(二)第292至294頁、第317、355、3
10 57頁）。該處雖有另依門扇可以開啟通往系爭社區樓梯，單
11 但該門為安全門，只能從C2區域往樓梯方向開啟，無法從系
12 爭社區樓梯往C2方向開啟，是到達C2區域，必須經過全聯公
13 司門禁，該處由全聯公司排他占用，是112年11月20日之前
14 該處要屬全聯公司占有使用。又該處係由陳堂彭出租予全聯
15 公司使用（陳堂彭出租範圍依雙方契約約定包含公共通道使
16 用及公設，如前第(3)點所述），依民法第941條之規定，陳
17 堂彭於112年11月20日之前基於出租人之地位亦為該處之間
18 接占有人。

19 (12)附圖編號C3所示部分：

20 附圖編號C3所示區域為C1外面空地，要到達該處需要進入
21 全聯倉庫內，於112年11月20日現場勘驗時該區域並無物品
22 占用，為淨空的狀態。其確切位置如附圖所示，占用3521建
23 號建物面積僅為0.55平方公尺（見附圖第1、3頁）等情，經
24 本院到現場勘驗以及松山地政所測量查明（見本院卷(二)第26
25 8、273頁），並有該處照片、78使0550使用執照竣工圖在卷
26 可參（見本院卷(一)第307頁，卷(二)第297頁、第319、359
27 頁）。依前情況，到達該處必須經過全聯公司倉庫門禁，該
28 處由全聯公司排他使用，是112年11月20日之前該處要屬全
29 聯公司占有使用。又該處係由陳堂彭出租予全聯公司使用
30 （陳堂彭出租範圍依雙方契約約定包含公共通道使用及公
31 設，如前第(3)點所述），依民法第941條之規定，陳堂彭於1

01 12年11月20日之前基於出租人之地位亦為該處之間接占有
02 人。

03 (13)附圖編號C4-1、C4-3所示部分：

04 附圖編號C4-1、C4-3所示全聯公司招牌，位置與面積如附圖
05 所示（見附圖第1、2、4、5頁），前開招牌固未占用3521
06 建、號3519建號或3516建號建物，然其係附著於系爭社區建
07 物外牆結構上等情，經本院到現場勘驗以及松山地政所測量
08 查明（見本院卷(二)第239、255頁），並有該處照片在卷可參
09 （見本院卷(二)第297頁、第315、361、363頁）。又附圖編號
10 C4-3所示全聯公司招牌已經於112年12月13日拆除乙節，有
11 全聯公司陳報照片在卷可參（見本院卷(四)第209至215頁），
12 原告亦不爭執，堪信屬實。又前開外牆牆面亦屬公寓大廈共
13 用部分，業如前述，是全聯公司現確實有設置前開招牌占用
14 系爭社區共用部分牆面，陳堂彭基於出租人之地位亦為該處
15 之間接占有人。

16 (14)附圖編號D1-2所示部分：

17 附圖編號D1-2所示英誠公司招牌，位置與面積如附圖所示
18 （見附圖第1、5頁），前開招牌固未占用3521建、號3519建
19 號或3516建號建物，然其係附著於系爭社區建物外牆結構上
20 等情，經本院到現場勘驗以及松山地政所測量查明（見本院
21 卷(二)第239、257頁），並有該處照片在卷可參（見本院卷(二)
22 第365頁）。又前開外牆牆面亦屬公寓大廈共用部分，業如
23 前述，確實有設置前開招牌占用系爭社區共用部分牆面。陳
24 堂彭自承為英誠公司租用店面之房東（見本院卷(二)第9
25 頁），其基於出租人之地位亦為該處之間接占有人。

26 (15)附圖編號D1-3、D1-4所示部分：

27 附圖編號D1-3、D1-4所示英誠公司招牌，位置與面積如附圖
28 所示（見附圖第1、2、4頁），並未占用3521建、號3519建
29 號或3516建號建物，亦未附著於系爭社區外牆牆面上等情，
30 經本院到現場勘驗以及松山地政所測量查明（見本院卷(二)第
31 239、257頁），並有該處照片在卷可參（見本院卷(二)第36

01 5、367頁)。尚難認前開招牌有占用系爭社區共用部分。

02 (三)被告陳堂彭部分：

03 1.以甲被證2協議書第3條第1項之約定，抗辯原告提起本件訴
04 訟無權利保護之必要，是否可採：

05 (1)陳堂彭以其與原告曾於110年1月14日簽訂「協議書」第三條
06 第(1)點約定：「甲方(即原告)不得再針對804號訴訟所
07 提及之爭議範圍，即B1產權之共有部分(西松段二小段3521
08 建號)對B1之使用人及專有所有權人提起訴訟。」，且伊溢
09 繳管理費等同已經繳納每年6萬元之睦鄰基金，故原告提起
10 本件訴訟無權利保護之必要等語；原告則反駁稱前開協議書
11 文件為協商過程過渡階段文件，最後雙方並無達成共識，協
12 議書未成立，或伊雖先簽署，但嗣後因區分所有權人會議並
13 未能通過約定專用的議案，且陳堂彭並未依約給付每年6萬
14 元之睦鄰基金，該協議書之約定自未生效等語。

15 (2)查，兩造已經於110年1月14日簽訂「協議書」，並有完成用
16 印，有前開協議書在卷可參(見本院卷(-)第103至107頁)，
17 前開協議書約定：「三、協議項目：(1)針對804號案撤
18 告：甲(即原告)乙(即陳堂彭)雙方同意於簽訂協議書後
19 會同B1被告商家同時撤告。撤告時，雙方同步向法院提出撤
20 告書狀及同意對方撤告書狀，於完成撤告程序後交付撤告憑
21 證予對方。如乙方按時繳交六萬元基金，則甲方不得再針
22 對804號訴訟所提及之爭議範圍，即B1產權之共有部分(西松
23 段二小段3521建號)對B1之使用人及專有所有權人提起訴
24 訟。」是以，原告是否不得再針對3521建號的爭議起訴，應
25 視陳堂彭有無按時繳交每年6萬元之睦鄰基金而定。就每年6
26 萬元之睦鄰基金有無繳納乙節，陳堂彭於111年6月7日到院
27 之民事答辯狀已自承並未繳納並說明未繳納之理由(見本院
28 卷(-)第76頁)，其嗣後於114年9月15日到院之民事答辯(十
29 八)狀以有溢繳管理費共計2,452,995元之事實，僅為單純
30 溢繳，難認有依前開協議書約定給付睦鄰基金之意思。綜
31 上，陳堂彭並未繳納睦鄰基金，自無從依前開約定要求原告

01 不得就3521建號爭議為本件起訴。陳堂彭以甲被證2協議書
02 第3條第1項之約定，抗辯原告提起本件訴訟無權利保護之必
03 要云云，於法無據。

04 2.陳堂彭直接或間接占有情形，且屬於系爭社區共用部分區域
05 業如前述，其占有、使用是否有權源分述如下：

06 (1)附圖編號A1所示部分：

07 陳堂彭抗辯系爭1樓房屋前空地依照總滙公司銷售該建案房
08 地時，已於預定買賣合約書第2條與各承購住戶約定：「一
09 樓空地則予以劃定界限，歸屬一樓使用」，亦即系爭社區全
10 體區分所有權人當時已就前開空地之使用方式成立分管契
11 約，而伊經輾轉取得系爭1樓房屋所有權後，依上開分管協
12 議內容，伊應有權使用附圖編號A1所示區域之權利等語，業
13 據提出原告不爭執真正的被證1預定買賣合約書為據（見本
14 院卷(-)第89至102頁），有此分管約定堪信屬實。陳堂彭係
15 有權占用附圖編號A1所示範圍之空地。

16 (2)附圖編號A2、A3、A3-1、A3-2、B1、B2、C1、C2、C3、C4-
17 1、C4-3以及D1-2所示部分：

18 陳堂彭固以前開預定買賣合約書第2條約定：「地下一層除
19 共同使用部分（即台電受電室、機房、管理員室上部、車
20 道）外，其餘均屬地下一層建物所有權人即總滙公司所有」
21 等語，抗辯附圖編號A2、A3、A3-1、A3-2、B1、B2、C1、C
22 2、C3、C4-1、C4-3以及D1-2所示部分有約定分管云云，然
23 查，附圖編號A2、A3、A3-1、A3-2、B1、B2、C1、C2、C3、
24 C4-1、C4-3以及D1-2所示部分或為公寓大廈管理條例第7條
25 所定共用部分，或屬登記為3521建號、3519建號、3516建號
26 等共用部分之建物範圍，均業如前述，並非前揭預定買賣合
27 約書第2條約定的總滙公司所有範圍，自無明示之分管協議
28 約定。陳堂彭又抗辯前開區域的使用狀態已持續逾30年，一
29 樓商戶亦有懸掛招牌，數十年來均無人反對，對於系爭區域
30 之使用方式，亦應認系爭社區全體區分所有權人間存有默示
31 合意而成立分管契約云云。然按區分所有建物所有人中之一

01 人或數人，逕就應屬共有部分之共有物全部或一部為排他性
02 之占有使用收益，縱其他共有人前未曾提出異議或訴請排
03 除，或因其法律知識不足，或因鄰居情誼關係而隱忍未發等
04 等，原因不一而足，如占有之共有人未能舉證證明確為有權
05 占有，自難僅因其他共有人單純之沈默，即認已為默示同意
06 而成立協議。自不能以系爭社區先前單純無人提出反對意見
07 而認為有默示分管契約。陳堂彭就附圖編號A2、A3、A3-1、
08 A3-2、B1、B2、C1、C2、C3、C4-1、C4-3以及D1-2所示部
09 分，未能證明其直接或間接占用有何權源，自屬無權占用。

10 3.承上，附表一編號A1、A2、A3-1、A3-2、A4-1至A4-5、A6、
11 A7-2、A7-3「應拆除或移除之物」欄所示之物，目前是否仍
12 存在？如是，被告是否有拆除權限？原告依民法第767條第
13 1項前段、第821條及公寓大廈管理條例第9條第4項等規
14 定，請求被告應將前開物品拆除或移除，並將A1、A2、A3-
15 1、A3-2、A4-1至A4-5、A6、A7-2、A7-3、B2等區域騰空返
16 還占有，是否有據：

17 (1)附表一編號A1部分陳堂彭為有權占有，A4-1至A4-5、A6、A7
18 -2、A7-3部分均難認陳堂彭有占用該處或該處並非共用部
19 分，業如前述，此部分原告自無從依民法第767條第1項前
20 段、第821條及公寓大廈管理條例第9條第4項等規定為請
21 求，先予敘明。

22 (2)附表一與附圖編號A2所示部分：其鐵門是從系爭1樓房屋延
23 伸，屬於系爭1樓房屋之一部，業如前述。系爭1樓房屋所有
24 人陳堂彭對之自有處分權，原告依民法第767條第1項前段、
25 第821條及公寓大廈管理條例第9條第4項等規定請求陳堂彭
26 將該鐵門拆除騰空返還，核屬有據。

27 (3)附表一與附圖編號A3-1、A3-2所示部分：查，依78使0550使
28 用執照竣工圖（見本院卷(一)第307、309頁），附圖編號A3-
29 1、A3-2所示部分為連接一樓與系爭地下層房屋之樓梯，而
30 陳堂彭與全聯公司均否認該處手扶梯鐵桿以及電動手扶梯設
31 備係渠等改設，原告亦未舉證證實該處手扶梯鐵桿以及電動

01 手扶梯設備為何人設置。又該二設備設置於3521建號建物範
02 圍內，並非與陳堂彭所有系爭地下層房屋附合，難認陳堂彭
03 有取得此二設備所有權以及處分權。是以原告依民法第767
04 條第1項前段、第821條及公寓大廈管理條例第9條第4項
05 等規定請求陳堂彭將無權占用部分返還，固屬有據，惟其尚
06 無從請求陳堂彭拆除該處手扶梯鐵桿以及電動手扶梯設備。

07 (4)附表一與附圖編號B2所示部分：查，此區域自113年3月31日
08 租約到期後，小南國公司已經主動清空所有物品，有其陳報
09 照片附卷可稽（見本院卷(三)第203頁），此後未見陳堂彭有
10 以其他方式占有該處，是原告主張現在陳堂彭仍占有附圖編
11 號B2所示機房範圍，未舉證以實其說，並不可採，自無從再
12 另請求其騰空返還。

13 4.被告是否有將C3及B1區域之牆壁變更設置？如有，其變更前
14 之狀態，是否與取得78年使字第0550號使用執照當時之狀態
15 相同？原告依民法第767條第1項前段、第821條及公寓大廈
16 管理條例第9條第4項等規定，請求被告應依附表甲及附表乙
17 所示方法，將前開區域之牆壁回復至核發使用執照當時之原
18 狀，是否有據？

19 查，依78使0550使用執照竣工圖（見本院卷(一)第307頁）附
20 圖C3及B1所示區域均有牆面圍繞如附表甲及附表乙所示，惟
21 112年11月20日現場履勘時，均已見牆壁遭拆除且由陳堂彭
22 分別出租予小南國公司、全聯公司使用等情，業如前述。陳
23 堂彭固否認牆壁為其拆除，然依公寓大廈管理條例第9條第2
24 項規定，住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用
25 方法為之，陳堂彭購得系爭地下層房屋後，就前開共用部分
26 牆面遭拆除的違規情況仍違反其設置目的而使用之，原告自
27 得依公寓大廈管理條例第9條第4項規定，按其性質請求為必
28 要之處置。原告依前開規定請求陳堂彭依附表甲及附表乙所
29 示方法，將前開區域之牆壁回復至78使0550使用執照核發當
30 時之原狀，核屬有據。

31 5.原告上開3、4之請求是否構成權利濫用？

01 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
02 的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
03 8條第1項、第2項固定有明文。惟前述民法第148條第1項所
04 稱權利之行使，不得以損害他人為主要目的者，係指行使權
05 利，專以損害他人為目的之情形而言，若為自己之利益而行
06 使，縱於他人之利益不無損害，然既非以損害他人為主要目
07 的，即無該條項規定之適用（最高法院79年度台上字第2768
08 號判決意旨參照）。原告所為上開請求係為系爭社區全體區
09 分所有權人之利益，並經系爭社區區分所有權人會議授權進
10 行本件訴訟，此有其112年度區分所有權人會議記錄在卷可
11 參（見本院卷(五)第138頁），其並非以損害陳堂彭利益為主
12 要目的甚明。陳堂彭空言抗辯原告濫用權利，並不可採。

13 6.原告擇一依民法第179條或第184條第1項前段規定，請求
14 被告給付如附表二所示相當於租金之利益，是否有據？

15 (1)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
16 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人房屋，可
17 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，房屋所有人因
18 此受有損害，即得依不當得利規定，請求返還該利益（最高
19 法院61年臺上字第1695號判例要旨參照）。承前，陳堂彭對
20 於附圖編號A2、A3、A3-1、A3-2、B1、B2、C1、C2、C3、C4
21 -1、C4-3以及D1-2所示區域現在或曾經無權占用，自應各按
22 占用期間與面積返還相當於租金之不當得利予原告。

23 (2)查，陳堂彭就上開區域範圍皆係出租他人作為店面使用或掛
24 設招牌獲利，原告主張臺北市地下室出租行情為每坪每月至
25 少1,000元以上乙節，業據提出出租廣告在卷可參（見本院
26 卷(三)第335至340頁），確實如原告所述。是原告主張以每坪
27 每月500元計算陳堂彭不當得利，已低於前開出租行情，核
28 屬有據，茲就原告請求附表二範圍，依本院認定有無無權占
29 用的情形、面積與期間計算不當得利如附表三所示。

30 (四)被告小南國公司部分：

31 承上，被告小南國公司自106年3月29日起至113年3

01 月31日止確實有占用B1、B2區域，其雖向陳堂彭承租該處，
02 但陳堂彭並無該區域使用權源，業如前述，小南國公司自屬
03 無權占用，依前相同理由，原告得依民法第179條請求小南
04 國公司給付相當租金之不當得利，茲計算如附表三所示。

05 (五)被告英誠公司部分：

06 承上英誠公司確實有懸掛招牌於D1-2，原告依民法第767條
07 第1項前段、第821條請求英誠公司拆除返還該部分，核屬有
08 據。

09 (六)被告全聯公司部分：

10 1.承上，全聯公司有占用A3、A3-1、A3-2、C1至C3、C4-1、C4
11 -3等區域，其雖向陳堂彭承租該處，但陳堂彭並無該區域使
12 用權源，業如前述，全聯公司自屬無權占用。

13 2.又就A3-1、A3-2之設備，全聯公司已否認為自己設置，又出
14 租人陳堂彭無處分權，業如前述，全聯公司自亦無處分權，
15 原告無從請求全聯公司拆除之。原告僅得請求全聯公司拆除
16 C4-1區域之招牌。

17 3.全聯公司否認有將C3區域之牆壁變更設置，全聯公司就該區
18 域亦無處分權且非住戶，原告尚無從依民法第767條第1項前
19 段、第821條或公寓大廈管理條例第9條第4項等規定請求全
20 聯公司將該處回復原狀。

21 4.承上，原告得依民法第179條之規定就全聯公司無權占用部
22 分請求相當租金之利益，資計算如附表三所示。

23 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第821條、公寓
24 大廈管理條例第9條第4項、民法第179條、第184條第1項前
25 段等規定，請求被告如主文所示事項為有理由。逾前開範圍
26 者，為無理由，應予駁回。

27 六、假執行之宣告：兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免
28 為假執行，就原告勝訴部分，於法並無不合，爰分別酌定相
29 當之擔保金額准許之；至原告訴敗訴部分，其假執行之聲
30 請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許，併予駁回之。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判

01 決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

02 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項後
03 段。

04 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

05 民事第六庭 法 官 石珉千

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。

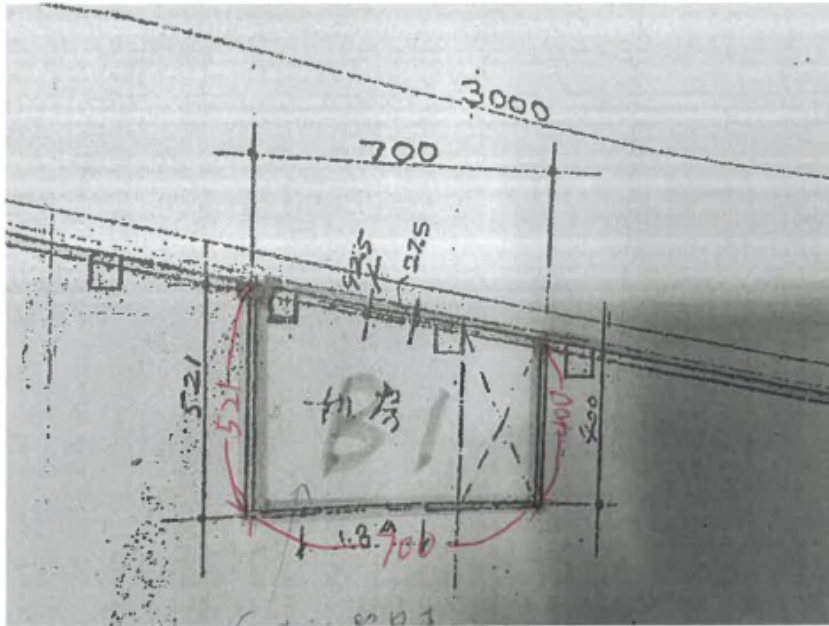
09 中 華 民 國 115 年 1 月 5 日

10 書記官 楊婉渝

11 附表甲：回復C3部分牆壁方法

01
02

附表乙



03

04

修復方式:

1. 應以 RC 鋼筋混凝土興築，從地板到天花板，回復至三邊分別為 400 公分、700 公分、521 公分，厚度 20 公分之牆壁。