

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第2279號

原告 黃豐德

訴訟代理人 韓瑋倫律師

被告 華宴社區管理委員會

法定代理人 盧俊雄

訴訟代理人 林秀鳳

上列當事人間排除侵害等事件，本院於民國113年6月6日辯論終結，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、程序部分

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。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；又訴之撤回應以書狀為之；但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第262條第1、2項亦分別定有明文。經查，原告起訴時原以華宴社區管理委員會（以下逕稱華宴社區管委會）、都美建設股份有限公司（下稱都美建設公司）為被告，而先位主張依民法第767條第1項、第179條規定，請求被告應拆除其所占用坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）之設施，並返還前開所占用土地相當租金之利益，乃先位聲明：1.被告應將系爭土地如附圖所示紅色斜線部分之磁磚、排水溝及排水管線移除（占用面積約2平方公尺，以地政機關現場測量為準）後；將該部分土地返還原告；2.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第1項土地之日止，按月於月末日給付原告新臺幣（下同）1,009元，及

各自應給付日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；3.被告應給付原告6萬550元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；4.原告願供擔保，請准宣告假執行等語；復備位主張依民法第796條第1項但書規定請求被告支付償金，而聲明：1.被告應給付原告6萬,550元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；2.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至將系爭土地如附圖所示紅色斜線部分（占用面積約2平方公尺，以地政機關現場測量為準）返還原告之日止，按月於每月末日給付原告1,009元，及各自應給付日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；3.原告願供擔保，請准宣告假執行等語。嗣於訴訟審理中，先於民國111年12月14日具狀撤回對於都美建設公司之起訴，並經都美建設公司於112年2月7日辯論期日表示同意原告此部分之撤回，有該期日審理筆錄在卷可稽（見本院卷一第159頁、第196頁），則對於都美建設公司之請求，自生合法撤回之效力。原告其後再對華宴社區管委會撤回備位之訴（見本院卷第159頁），並迭經變更先位聲明後，最終於113年1月22日具狀陳明其訴之聲明為：「1.被告（以下均係指華宴社區管委會）應將系爭土地上如臺北市建成地政事務所土地複丈成果圖編號A（面積9平方公尺之水溝）、B（面積4平方公尺之地面石材）、C（面積2平方公尺之水溝延伸至地籍線）所示之地上物及地下排水溝（以下合稱為系爭設置物）拆除，並騰空回復至與系爭土地相同高度，及將占用之土地返還予原告；2.被告應給付原告44萬6,316元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；3.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至至返還第1項所示土地之日止，按月給付原告7,738元；4.願供擔保，請准宣告假執行」等語（見本院卷二第57頁）。核原告就上開所為聲明之變更部分，係因起訴時對於華宴社區管委會所涉占用系爭土地之位置、面積尚未臻精確，恐影響原告請求返還所占用系爭土地範圍與相當於租金

01 利益之計算，俟臺北市建成地政事務所依本院囑託丈量並測
02 繪土地複丈成果圖（見本院卷一第141頁，以下逕稱複丈成
03 果圖）到院後，即具狀更正本件應受判決事項之聲明如後開
04 原告之主張，核其所為更異，並不變更訴訟標的，僅係補
05 充、更正事實上或法律上之陳述，揆諸上開規定，核無不
06 合。

07 貳、實體部分

08 一、原告主張：伊為系爭土地之所有權人，系爭土地相鄰之華宴
09 社區大樓係由都美建設公司所興建之公寓大廈，現由被告所
10 管理，而原告竟發現都美建設公司於興建華宴社區大樓時，
11 未經系爭土地所有權人之同意，即逕於華宴社區鋪設大樓磁
12 磚等系爭設置物，華宴社區無權占有原告所有之系爭土地，
13 本諸程序選擇權原告茲以華宴社區管委會為被告而起訴為本
14 件請求，係為求迅速實現私權及避免司法資源之不必要耗
15 費，被告具當事人能力，並有權利能力，爰依民法第767條
16 之規定，請求被告將系爭設置物拆除並交還占用之系爭土
17 地。又無權占有系爭土地，受有使用系爭土地之利益，致原
18 告受有無法使用系爭土地之損害，該項利益依其性質無法返
19 還，原告另得依民法第179條規定，請求被告償還相當於租
20 金之價額，則依土地法第97條規定，以當年度申報價額之年
21 息10%計算，被告應給付原告自起訴狀繕本送達被告之日起
22 往前回溯5年相當於租金之不當得利44萬6,316元之本息，及
23 自本件起訴狀繕本送達被告之日起按月給付7,738元等語。
24 並聲明：(一)被告應將系爭土地上如臺北市建成地政事務所土
25 地複丈成果圖編號A、B、C所示之系爭設置物拆除，並騰空
26 回復至與臺北市○○區○○段○○段000地號土地相同高
27 度，及將占用之系爭土地返還予原告；(二)被告應給付原告44
28 萬6,316元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
29 年利率5%計算之利息；(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起
30 至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告7,738元；(四)
31 原告願供擔保，請准宣告假執行等語。

01 二、被告則以：華宴社區各住戶房地係向都美建設公司購買房
02 地，都美建設公司就公設部分於107年始點交給被告，點交
03 當時雖有水溝及旁邊之地面石材，然據都美建設公司點交完
04 成之證明書，並無排水溝及廊道石材設置物之移交，華宴社
05 區即無管領占有前開設置物之情；再系爭土地地目為「道」
06 乃計畫道路，前自97年間即已鋪設柏油路面，路旁明顯看出
07 有水溝蓋，整條巷道係供公眾通行而為既成道路，且目前仍
08 是作為社區之前方另外其他數個社區住戶通行至柳州街之
09 通，原告買受時既已明知系爭土地為計畫道路，上面有排水
10 溝而為路面排水之用，且整條巷道係供不特定人通行之用，
11 則原告行使其土地所有權即應受限制。縱都美建設公司於
12 110年9月22日向被告發函表示該排水溝係其修築，惟修築當
13 時既經主管機關與道路所有權人（原告之前手）會勘，則前
14 述排水溝工程係在主管機關核定及鄰地所有人同意下進行施
15 工，原告為該鄰地所有人之後手，即應承繼其前手而推定為
16 同意購買當時排水溝存在之事實，是被告並非無權占用系爭
17 土地，亦未受有按月相當於租金之利益。從而原告請求拆除
18 系爭設置物並返還系爭土地予原告，及請求占用部分至返還
19 日相當於租金之收益，應無理由等語置辯。並聲明：原告之
20 訴駁回。

21 三、兩造不爭執事實（本院卷一第331至333頁，並依判決格式修
22 正或刪減文句）：

23 (一)、原告於103年12月9日以買賣為登記原因，取得系爭土地之所
24 有權全部，土地地目為道。

25 (二)、華宴社區所在之臺北市○○區○○路00號等74戶，於103年8
26 月5日取得臺北市政府都市發展局以103使字第183號核發之
27 使用執照（執照內容如本院卷一第45頁所示）。

28 (三)、被告於103年12月6日召開第一屆管理委員會第一次會議、於
29 107年1月14日召開區分所有權人會議（上開各會議內容分別
30 如本院卷一第35頁、第37至41頁所示）。

31 (四)、都美建設公司於110年9月22日函知被告：施作被告大樓鄰地

01 旁之土地屬計畫道路，因該計畫道路尚未闢築排水溝，都美
02 建設公司乃依規定拓築排水系統，於施作前有經主管機關核
03 定，及鄰地所有人同意後始施工等語（內容如111年度北司
04 調字第245號卷〈下稱北司調卷〉第55至56頁所示）。

05 (五)、被告於110年度9月27日發函予都美建設公司，請該公司提供
06 拓築排水溝之相關會勘紀錄予被告（內容如北司調卷第57至
07 58頁所示）。

08 (六)、都美建設公司於110年10月4日函覆被告，前開拓築排水溝會
09 勘紀錄等相關紀錄，應逕向主管機關申請調閱。

10 (七)、原告委請律師於111年4月7日發函予臺北市政府工務局水利
11 工程處、臺北市建築管理工程處，詢問系爭土地上之系爭設
12 置物係由何單位於何時闢築完成，闢築前有無經系爭土地所
13 有權人同意。關於前開系爭土地上排水溝設置疑義，經臺北
14 市政府工務局水利工程處於111年4月18日函覆原告所委律
15 師，系爭土地之建造工程，該處未有配合審查工作。

16 (八)、臺北市建築管理工程處於112年1月11日以北市工水下字第
17 1126000170號函覆被告，關於被告社區之建案（100年建字
18 第0329號建造工程），臺北市建築管理工程處未配合審查工
19 作。

20 (九)、臺北市政府工務局水利工程處於112年4月11日函覆本院，系
21 爭土地址之側溝（排水溝），經查未有該工程處之施作紀錄
22 （見本院卷一第279頁、第301頁）。

23 (十)、本院於111年9月16日履勘現場，系爭土地上之水溝蓋，無何
24 「市府公物」或「北市公物」之標示。

25 四、得心證之理由：

26 (一)、系爭土地乃原告所有，而該地如複丈成果圖所示編號A有面
27 積9平方公尺之水溝；編號B有面積4平方公尺之地面石材；
28 編號C則有面積2平方公尺之地上物及地下排水溝等設置物乙
29 節，有原告所提卷附系爭土地之所有權狀、登記謄本、現場
30 照片等件為憑（下稱北司調卷第35至37頁、第43頁、第47至
31 53頁、本院卷一第55至61頁），且經本院會同兩造於111年9

01 月16日到場履勘暨囑託臺北市建成地政事務所丈量屬實，並
02 有勘驗時所作筆錄、現場照片、臺北市建成地政事務所111
03 年10月21日北市建地測字第1117014273號函暨土地複丈成果
04 圖存卷為憑（本院卷第125至133頁、第139至141頁），此部
05 分事實堪信為實。

06 (二)、按土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍
07 內，及於土地之上下；所有人對於無權占有或侵奪其所有物
08 者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，
09 有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第773條本
10 文、第767條第1項分別定有明文。又物之移除，為事實上之
11 處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有移除之權
12 限（最高法院110年度台上字第1829號、第2140號判決意旨
13 參照）。本件原告請求被告拆除系爭設置物，惟遭被告否認
14 前開設置物為其所設置，並主張前開設置物係都美建設公司
15 所施件設置，揆諸前開說明，原告自應先舉證證明被告乃系
16 爭設置物之所有權人或事實上處分權人，而具拆除系爭設置
17 物之權限。經查：

18 1.依兩造不爭執之都美建設公司曾於110年9月22日函知被告：
19 華宴社區鄰地旁之土地屬計畫道路，因該計畫道路尚未闢築
20 排水溝，都美公司乃依規定拓築排水系統，於施作前有經主
21 管機關核定，及鄰地所有人同意後始施工等語確（見北司調
22 卷第55至56頁）。再證人即系爭土地前共有人廖月菁於本院
23 審時亦到庭結證：系爭土地土地複丈成果圖編號A部分（面
24 積9平方公尺）之水溝，非如被告所陳在都美建設公司興建
25 鄰地之華宴社區前即已存在，伊在103年前為系爭土地共有
26 人時，伊為有系爭土地共有人時系爭土地旁邊是一間公寓房
27 子，90至103年間，該地沒有水溝，也沒鋪設東西，當時有
28 用鏈條把土地圍起來，土地租給旁邊的聖瑪莉作停車場，都
29 美建設公司興建華宴社區大樓時，沒有向伊或其他共有人提
30 及要使用系爭土地施作水溝或鋪設地面石材，伊可以確定等
31 語（見本院卷二第132至134頁）。互核都美建設公司前開

110年9月22日函文內容及證人廖月菁前開證述，可得確認系爭土地於都美建設公司興建華宴社區大樓時，未有排水溝之設置，且都美公司所為相關設置系爭設置物並未取得系爭土地共有人同意，是系爭設置物之設置對系爭土地所有權人之一之原告而言，自屬無權占用。又被告於審理時已一再主張：如複丈成果圖A、B、C所示系爭土地係原告所有，都美建設公司根本沒有權利賣給華宴社區住戶，亦無權將系爭設置物點交給被告管理，且都美建設公司所書立之點交完成證明書，並無排水溝及廊道石材之移交，華宴社區並無管領至該處等語（見本院卷一第180頁、第210至211頁），如前所述，本件都美建設公司既已自陳興建華宴社區大樓、拓築系爭設置物之排水系統，其即為系爭設置物之事實上處分權人，又就被告否認自都美建設公司受讓系爭設置物之管領乙節，原告迄未證明前開設置物已經讓與、點交予被告管領，本件自難認被告已取得系爭設置物之事實上處分權。

2.原告固提出系爭土地現況，及其上系爭設置物之照片（見北司調卷第43頁、第47至53頁；本院卷一第55至61頁），以證明華宴社區確有無權占有原告系爭土地之情，然卷附前開照片僅可證明系爭設置物確係設於系爭土地上，尚無從據以證明被告乃前開設置物之所有人或事實上處分權人。另原告所委托代理人雖於111年4月7日曾發函予臺北市政府工務局水利工程處（下稱水利處）、臺北市建築管理工程處（下稱建管處），詢問原告所有之系爭土地上排水系統及排水溝係由何單位、於何時所闢築完成等詢問事項，分經水利處於111年4月18日覆稱，該處就系爭土地之建造工程，未有配合審查工作等語；建管處於112年1月11日覆稱，該處就華宴社區建案（100年建字第0329號建造工程），未有配合審查工作等語。另水利處亦於112年4月11日函覆本院：系爭土地址之側溝（排水溝），未有該處之施作紀錄等語（見本院卷一第279頁），由前開建管處等機關之函覆意旨，亦可得本件並無足資憑認系爭設置物乃華宴社區所設而使被告有取得前開

設置物所有權或事實上處分權能之地位。

3.準上，原告既未提出證據證明系爭設置物係由何人出資建造，亦未證明系爭設置物已由都美建設公司點交予被告管領，則被告是否為系爭土地上之系爭設置物所有權人或事實上處分權人，即有疑問，被告即無移除系爭設置物之權限，原告茲依民法第767條規定，訴請被告移除前開設置物並返還系爭土地，要屬無據。

(三)、原告主張其起訴請求被告為訴之聲明給付，係為求迅速實現私權及避免司法資源之不必要耗費，被告具當事人能力並有權利能力，是請被告應將系爭設置物拆除、將占用之系爭土地返還予原告云云，然：

1.按公寓大廈管理委員會乃有一定之設立目的，且其有設置主任委員，對外代表管理委員會，復有一定之組織及事務所，執行公寓大廈之管理維護事務，並收取公共基金設立專戶儲存並支應於大樓之管理維護事務，而有獨立之財產，依公寓條例規定成立之公寓大廈管理委員會應具有非法人團體之性質。本件原告主張其起訴請求被告為訴之聲明給付，係為求迅速實現私權及避免司法資源之不必要耗費，被告具有當事人能力並有權利能力，並負有將系爭設置物拆除、返還占用之系爭土地予原告等語。查「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力」，且公寓條例第38條第1項復已明文確認管理委員會具成為訴訟上當事人之資格、得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權；同條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，更明文規定於實體法上，其亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管委會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權（最高法院98年度台上字第790號判決意旨參照），原告指稱被告所屬華宴社區所有系爭設置物無權占有原告所有系爭土地，則系爭設置物是否拆除、占用之系爭土地應否返還，及被告應否另給付相當於租金之不當得利予原告等問題

01 涉訟，依公寓條例第36條第1項第2款、第3款、第11款規
02 定，核均與被告職務相關，被告自具有可代表社區全體住戶
03 應訴之訴訟實施權。

04 2.而公寓大廈管理委員會之訴訟當事人能力與權利能力，乃不
05 同法律概念意義，內容亦異。管理委員會依公寓條例第38條
06 第1項規定，固有當事人能力；然有當事人能力，並非即可
07 取得原屬區分所有權人之實體上權利。公寓條例第6條第3
08 項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第
09 22條第1項、第2項、第33條第3款但書，雖已賦予管理委員
10 會就上開規定事項，得訴請法院為必要之處置，但其僅在其
11 「職務範圍」內，依規約約定或區分所有權人會議決議，或
12 基於權利義務主體即公寓大廈區權人之授權，本於任意訴訟
13 擔當法理，對他人提出訴訟，使判決效果直接歸屬於區權人
14 （最高法院109年度台上字第2087號判決要旨參照），即前
15 開規定均旨在規範管理委員會得以「原告」身分對他人提出
16 訴訟，且限於「職務範圍」內；並未同時賦予管理委員會取
17 得原屬區分所有權人之所有實體上權利，是非法人團體設有
18 代表人或管理人者，依民事訴訟法第40條第3項規定固有當
19 事人能力，但在實體法上並無權利能力（最高法院67年台上
20 字第865號、68年台抗字第82號裁判意旨參照），不能為權利
21 之主體。又公寓大廈管理委員會乃區分所有權人會議之執行
22 機關，執行區分所有權人會議決議事項及區分所有權人所訂
23 定之規約，並在其授權範圍內，以管委會之名義，對外為法
24 律行為，其效果仍歸區分所有權人所有，是公寓大廈管理委
25 員會依公寓大廈管理條例第38條第1項規定雖有當事人能
26 力，但此僅訴訟法上之能力，其本身仍無權利能力，即本件
27 被告無從逕依前述規定，取得系爭設置物之所有權或事實上
28 處分權。

29 3.另按公寓條例第3條第9款明定：「管理委員會：指為執行區
30 分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分
31 所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織」；第36

條「管理委員會之職務」第2、3、11款則分別規定：「共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良」、「公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項」、「共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管」。而原告於本件訴請被告拆除系爭設置物處分，將使區分所有權人對於系爭設置物之所有權或事實上處分權消滅，與「清潔」、「維護」、「修繕」、「一般改良」、「點收」及「保管」行為，均屬有間，顯不在於被告依同條例前述第3條第9款所定「執行公寓大廈管理維護工作」之職務範圍，此由同條例第11條第1項明定：「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之」，係將「共用部分相關設施之拆除」列為同條例第3條第9款「執行區分所有權人會議決議事項」之範疇，而非「公寓大廈管理維護工作」之職務性質，亦可證之。且第11條第1項條文並未限制「共用部分及其相關設施」僅指合法占用部分，在非法占用他人土地之情形，因真正非法占用者並非管理委員會，若無實際占用者之全體授權或由區分所有權人會議決議，管理委員會實無代地上物之事實上處分權人拆除地上物之權限。何況「拆除」與否，關涉地上物事實上處分權人之財產權，於拆屋還地訴訟中，除非地上物事實上處分權人授權管理委員會進行訴訟，否則原告無從執自己可迅速簡便實現私權之理由，逕向無事實上處分權之管理委員會訴請拆屋還地。基此，本件既無證據顯示華宴社區之區分所有權人有決議被告應執行拆除系爭設置物之紀錄，亦查無系爭設置物之全體所有權人或事實上處分權人授予被告拆除系爭設置物之權能，被告自無拆除系爭設置物之權限。

4. 準上，被告於本件雖有當事人能力，然此僅係訴訟法上之能力，被告對於系爭設置物既無事實上處分權，復未取得任何拆除權限，則原告依民法第767條規定，訴請無事實上處分權之被告拆除系爭設置物並返還占用之系爭土地，即無理由。

01 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條
02 規定請求被告將系爭設置物拆除，並將該部分土地騰空返還
03 原告，及請求被告返還自本件起訴狀繕本送達被告之日起往
04 前回溯5年相當於租金之不當得利，合計44萬6,316元，及自
05 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
06 息，暨被告應自起訴狀繕本送達翌日起至交還系爭土地之日
07 止，按月給付原告7,738元，均無理由，應予駁回。原告之
08 訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，自應併予駁
09 回。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
11 料，核與本判決得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論
12 述，併此敘明。

13 七、本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
14 文。

15 中 華 民 國 113 年 7 月 8 日
16 民事第三庭 法 官 蔡英雌

17 以上正本係照原本作成

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 7 月 8 日
21 書記官 劉宇晴