

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第4940號

原告 時代廣場大廈管理委員會

兼 上

法定代理人 廖俐洋

原告 林燕

路繁麗

蔡佳芬

朱碧珍

李柏瑾

李靖緯

王紘益

王美雲

陳研如

黃敬允

繆筠媛

鄭國

劉婉如

黃玉瑩

上16人共同

訴訟代理人 高宏銘律師

複代理人 吳承諺律師

被告 周方慰

林欣瑩

高陳綉治

隆通企業管理顧問有限公司

法定代理人 李秀英

被告 謙匯普樂室旅館經營管理顧問股份有限公司

01 0000000000000000  
02 0000000000000000  
03 法定代理人 陳正修

04 上4 人共同

05 訴訟代理人 王志陽律師

06 上列當事人間請求返還共有物事件，本院於民國112年12月14日  
07 言詞辯論終結，判決如下：

08 主 文

09 一、被告應將臺北市○○區○○段○○段○○○○號即門牌號碼  
10 臺北市○○路○段○○○號地下一層如附件編號B1-A所示部  
11 分（面積284.79平方公尺）返還予原告廖俐洋、林燕、路繁  
12 麗、蔡佳芬、朱碧珍、李柏瑾、李靖緯、王紘益、王美雲、  
13 陳研如、黃敬允、繆筠媛、鄭國、劉婉如、黃玉瑩，以及八  
14 一三建號建物全體共有人。

15 二、被告周方慰應將臺北市○○區○○段○○段○○○○號即門  
16 牌號碼臺北市○○路○段○○○號地下二層如附件編號B2-A  
17 所示部分（面積829.06平方公尺）返還予原告廖俐洋、林  
18 燕、路繁麗、蔡佳芬、朱碧珍、李柏瑾、李靖緯、王紘益、  
19 王美雲、陳研如、黃敬允、繆筠媛、鄭國、劉婉如、黃玉  
20 瑩，以及八一三建號建物全體共有人。

21 三、訴訟費用由被告周方慰負擔五分之四，餘由被告林欣瑩、高  
22 陳綉治、隆通企業管理顧問有限公司、謙匯普樂室旅館經營  
23 管理顧問股份有限公司共同負擔。

24 四、本判決第一項於原告以新臺幣肆拾參萬元為被告供擔保後，  
25 得假執行。但被告如以新臺幣壹佰貳拾柒萬玖仟玖佰伍拾玖  
26 元為原告預供擔保，得免為假執行。

27 五、本判決第二項於原告以新臺幣壹佰貳拾肆萬元為被告周方慰  
28 供擔保後，得假執行。但被告周方慰如以新臺幣參佰柒拾貳  
29 萬陸仟壹佰貳拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

30 事實及理由

31 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255條第1項第3款、第256條分別定有明文。經查，原告起訴時聲明請求：「一、被告應將坐落臺北市○○區○○段0○段○00○0地號土地上，同段813建號，門牌信義路5段109號地下一層（下稱系爭地下一層）如起訴狀附圖1編號A部分（面積307.65平方公尺），返還予原告廖俐洋、林燕、路繁麗、蔡佳芬、朱碧珍、李柏瑾、李靖緯、王紘益、王美雲、陳研如、黃敬允、繆筠媛、鄭國、劉婉如、黃玉瑩（下稱原告廖俐洋等15人），以及813建號建物全體共有人。二、被告周方慰應將坐落臺北市○○區○○段0○段○00○0地號土地上，同段813建號，門牌信義路5段109號地下二層（下稱系爭地下二層）如起訴狀附圖2編號A部分（面積863.59平方公尺），返還予原告廖俐洋等15人，以及813建號建物全體共有人。」（見北司補卷第11頁）。嗣經臺北市松山地政事務所於民國112年8月15日現場測量確認起訴狀附圖1、2編號A部分實際面積後，以112年9月13日北市松地測字第1127016094號函檢送如附件所示複丈成果圖（下稱系爭複丈成果圖）到院（見本院卷二第244至249頁），原告依據系爭複丈成果圖結果，於同年11月8日具狀變更聲明為：「一、被告應將系爭地下一層如系爭複丈成果圖編號B1-A部分（面積284.79平方公尺），返還予原告廖俐洋等15人，以及813建號建物全體共有人。二、被告周方慰應將系爭地下二層如系爭複丈成果圖編號B2-A部分（面積829.06平方公尺），返還予原告廖俐洋等15人，以及813建號建物全體共有人。」（見本院卷二第323頁），核屬不變更訴訟標的，而更正陳述者，非為訴之變更或追加，合於首揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）兩造除原告時代廣場大廈管理委員會外，均為時代廣場大樓  
【下稱系爭大樓，坐落臺北市○○區○○段0○段○00○0地

號土地上，共分235個區分所有建物，包括同地段811建號、812建號、813建號（下稱系爭811建號、812建號、813建號）】之建物區分所有權人；原告廖俐洋現任原告時代廣場大樓管理委員會（下稱系爭管委會）主任委員；被告周方慰、林欣瑩、高陳綉治及隆通企業管理顧問有限公司（下稱隆通公司）為系爭811建號之區分所有權人；被告周方慰為系爭812建號之區分所有權人；被告謙匯普樂室旅館經營管理顧問股份有限公司（下稱謙匯普樂室公司）則為使用系爭地下一層之承租人。

（二）系爭813建號為系爭大樓之共有部分，含地下一至四層、屋頂突出物一至二層。其中系爭地下一層共有部分為「機房」、「空調機房」、「電氣室」、「樓電梯間」、「電信室」、「停車空間」；系爭地下二層共有部分為「空調機械室」、「變電室」、「消防專用水池」、「受電室及電氣室」、「樓電梯間」、「台電配電室」、「中央控制室」、「緊急發電機室」、「防空避難室兼機車停車場」等，均為系爭大樓之全體區分所有權人共有，由原告系爭管委會所管理。被告周方慰、林欣瑩、高陳綉治、隆通公司明知系爭地下一層除渠等專有之系爭811建號外，另有共有之系爭813建號，渠等僅係專有部分即系爭811建號（範圍如附件編號B1-B所示）之區分所有權人，竟連同共有部分即系爭813建號（範圍如附件編號B1-A所示原「機房」、「空調機房」）一併據為己用，將系爭地下一層（含附件編號B1-A、B1-B所示部分）出租並交予被告謙匯普樂室公司作為旅館設施使用。而被告周方慰明知其僅為專有部分即系爭812建號（範圍如附件編號B2-B所示）之區分所有權人，竟將系爭地下二層之共有部分即系爭813建號（範圍如附件編號B2-A所示原「空調機械室」、「消防專用水池」、「防空避難室兼機車停車場」）據為己有，當作自家住宅使用（含附件編號B2-A、B2-B所示部分），並以隔板及大門等裝潢包圍，並張貼「私人住宅非請勿入」、「春聯」、並裝設「信箱及攝影機」排除他

人進入。然於87年間由起造人提出的建案銷售廣告上，已將如附件編號B2-A所示共有部分設計為供全體區所有權人使用之公共設施，明載VIP室俱樂部之配置(含游泳池、三溫暖、健身中心、交誼廳、餐飲區等)，明確為共有部分，是被告占用前揭共有部分之行為，屬無權占有，嚴重影響全體區分所有權人使用共有部分之權益。

(三)為此，爰依公寓大廈管理條例第9條第4項，及民法第767條第1項、第821條之規定，請求被告返還其所占用系爭地下一、二層如附件編號B1-A、B2-A所示共有部分（下稱系爭共有部分），並返還予系爭大樓全體所有權人等語。並聲明：(一)被告應將系爭地下一層如系爭複丈成果圖編號B1-A部分（面積284.79平方公尺），返還予原告廖俐洋等15人，以及系爭813建號建物全體共有人。(二)被告周方慰應將系爭地下二層如系爭複丈成果圖編號B2-A部分（面積829.06平方公尺），返還予原告廖俐洋等15人，以及系爭813建號建物全體共有人。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

## 二、被告則以：

### (一)被告周方慰部分：

1. 原告系爭管委會並非系爭大樓之區分所有權人，提起本件訴訟當事人不適格。
2. 依公寓大廈管理條例第55條第2項規定，於本條例84年6月30日施行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，亦即公寓大廈管理條例84年6月28日公布施行前已取得建造執照之公寓大廈，其共有部分（如防空避難室兼停車場、機電設施(室)等）仍可約定專用。本件系爭大樓之原起造人即訴外人國泰人壽保險股份有限公司於81年3月6日即已取得建造執照，嗣經訴外人擎碧建設股份有限公司（下稱擎碧公司）繼受上開建照執照，並於86年9月26日取得使用執照，其上載明各層用途分別為：「地下一層：日常用品零售業1371.54m<sup>2</sup>、機電設施585.41m<sup>2</sup>」、「地下二層：防空避難室兼停車場1457.01m<sup>2</sup>、社區

01 遊憩設施212.04m<sup>2</sup>、機電設施900.61m<sup>2</sup>」，依前述說明，得  
02 不受公寓大廈管理條例第7條各款不得為約定專用部分之限制。  
03

- 04 3. 擎碧公司於系爭大樓興建完竣前，即以定型化之「房屋土地  
05 預定買賣契約書」（下稱系爭買賣契約）預售系爭大樓之各  
06 區分所有建物，與各承購戶間約定系爭大樓地下層建物共同  
07 使用部分分管事宜，於系爭大樓興建完成後，共有關係確定  
08 成立時，即發生效力。依據系爭買賣契約第5條「地下層權  
09 屬」第1、2項：「本約房屋地下室除共同使用部分（機電  
10 房、受電室、樓梯間、水箱、車道、管道間等公共設施）  
11 外，其餘歸乙方（即擎碧公司）所有。」、「未購買汽車停  
12 車位之住戶，已充份認知本房地總價並不包括車位之價款，  
13 且所購房屋坪數其地下室持分面積亦未含車位之持分面積。  
14 除防空避難時使用外，已確認並同意對本大廈之停車位無任  
15 何權利，包括持分所有權及使用管理權等。」之約定，可知  
16 擎碧公司與各承購戶間確已約定系爭大樓之地下室除「機電  
17 房、受電室、樓梯間、水箱、車道、管道間」共同使用部分  
18 外，其餘均歸擎碧公司所有及分管使用。各承購戶對於系爭  
19 大樓地下室「防空避難室兼停車場」之建物部分，除可作為  
20 防空避難使用外，已確認並同意無任何使用管理權利。可認  
21 系爭大樓共有人就系爭大樓之地下層之共同使用部分已合意  
22 成立分管契約。如附件編號B1-A、B2-A所示系爭地下一、二  
23 層共同使用部分及其餘「地下二樓機車停車位」、「裝卸停  
24 車位」、「中央控制室」等共同使用部分，其分管使用權均  
25 屬於擎碧公司，而非原告。又被告周方慰所占有使用之系爭  
26 地下一層共同使用部分（即附件編號B1-A所示共有部分）係  
27 「機房」、「空房」，所占有使用之系爭地下二層之共同使  
28 用部分（即附件編號B2-A所示共有部分），係「空調機械  
29 室」、「消防專用水池」、「防空避難室兼機車停車場」等  
30 部分，均非系爭買賣契約第5條第1、2項所載之「機電房、  
31 受電室、樓梯間、水箱、車道、管道間」等共同使用部分，

是系爭共有部分已約定由特定共有人即擎碧公司使用。擎碧公司於86年9月26日取得使用執照後，於87年1月22日將系爭地下一層含系爭共有部分在內之區分所有建物，移轉登記並點交予被告之前手即訴外人李政和、高火盛、江金濤等人管領，並將戶政事務所於85年12月4日發給之原始門牌「信義路五段109號地下二層」張貼於地下二層之電梯間牆面上，再於86年10月20日以載有「信義路五段地下二層用途社區遊憩設施為專有部分，非屬共同使用性質，且經信義區戶政事務所編訂門牌在案，請單獨編列建號予以登記產權」之切結書（下稱系爭切結書），向地政事務所申請系爭地下二層建物之所有權第一次登記，此均可認擎碧公司自始未將系爭地下二層區分所有建物供全體住戶共同使用之意。又擎碧公司於86年9月26日取得系爭大樓之使用執照後，亦依系爭買賣契約第5條「地下層權屬」第1、2項之約定（即系爭大樓地下層共有部分之分管約定），委請訴外人宗邁建築師事務所，以二次施工方式，將系爭地下二層部分防空避難室兼機車停車場，增建成為「會議室」、「男女淋浴、更衣、化粧室」等VIP室，並設置上鎖之獨立出入大門，此有「擎碧建設信義C大樓地下二層VIP室平面圖」可參，並經本院於112年8月15日勘驗現場相符，可見均與原告無涉。

4. 擎碧公司於88年間發生財務危機，經經濟部商業司於91年11月26日廢止公司登記，系爭地下二層共同使用部分即由原告系爭管委會代為管理。系爭大樓於99年4月10日召開區分所有權人會議：「議案一、案由：游泳池是否可管理整理提供住戶使用案。決議：本游泳池併無建管單位核准使用執照。若使用為住戶安全設想另須聘專人管理及救生員。且B2產權非本大樓所有。……議案三、案由：恢復B2交誼廳運作案。決議：B2之債權人為華南銀行，今並無催討，可暫使用，若債權人需索回時，即不得使用。」等語，可見原告至遲於99年間即已知悉渠等對系爭地下二層共同使用部分並無任何分管使用之權利。被告周方慰係於000年0月間經本院強

01 制執行拍賣程序取得債務人擎碧公司所有之系爭地下二層區  
02 分所有建物（含共同使用部分）暨其座落基地等所有權，由  
03 本院命原告系爭管委會於102年4月17日現狀點交其保管之系  
04 爭地下二層之全部區分所有建物（包含系爭地下二層如附件  
05 編號B2-A所示共有部分），原告系爭管委會即交出前開VIP  
06 室之大門鑰匙予被告周方慰管領，被告周方慰自此起合法占  
07 有使用系爭地下二層如附件編號B2-A所示共有部分。準此，  
08 系爭地下一層之前手江金濤與被告周方慰均係因買賣關係繼  
09 受取得原權利人擎碧公司含系爭地下一、二層如附件編號B1  
10 -A、B2-A所示共有部分在內之區分所有建物所有權及分管使  
11 用權，且分別經擎碧公司及原告系爭管委會先後於87年1月2  
12 2日、102年4月17日點交在案，被告周方慰自可合法占有使  
13 用系爭地下一、二層如附件編號B1-A、B2-A所示共有部分。

14 5. 另案最高法院108年度台上字第2265號判決亦已認定：「查  
15 擎碧公司原為系爭813 建號共有人，其中屬停車位部分業經  
16 停車位承購者與其他區分所有權人間成立分管契約，擎碧公  
17 司嗣已將其專有部分讓與第三人，現非系爭大廈之區分所有  
18 權人，乃原審認定之事實，而系爭813 建號為系爭大廈全體  
19 區分所有權人共有之附屬建物，應隨同其專有部分移轉，則  
20 除有特別情事外，該專有部分及其附屬建物之受讓人與其他  
21 區分所有權人，均應受該分管契約之拘束，擎碧公司專有部  
22 分之受讓人於分管範圍，對於系爭車位本有使用收益之  
23 權」，益證擎碧公司與各承購戶間關於系爭大樓地下層共同  
24 使用部分（即系爭813建號）之分管契約確實存在。

25 6. 再者，由系爭地下一、二層竣工平面圖可知，系爭地下一層  
26 共同使用部分之中間及左側之「機房」部分，及系爭地下二  
27 層共同使用部分之「空調機械室」、「消防專用水池」部  
28 分，均無對外相通之門扇，僅能自系爭地下一、二層區分所  
29 有建物之專有部分內進出。由起造人擎碧公司對系爭地下一  
30 一、二層共同使用部分結構上之特殊設計，可知系爭地下一  
31 一、二層共同使用部分乃專供系爭地下一、二層住戶使用，

01 被告周方慰無從將系爭地下一、二層共同使用部分返還予原  
02 告及其他區分所有權人。且依系爭大樓使用執照附表之記  
03 載，系爭地下一、二層僅各設有一組門牌號碼，而系爭大樓  
04 西側一樓往下之旋轉樓梯僅通往系爭地下一、二層之專有部  
05 分，亦即係僅供系爭地下一、二層住戶專用之「類小公」，  
06 其他樓層住戶不得無故擅自進入。

- 07 7. 另外，依據建物登記謄本與系爭大樓建物、土地原始持分比  
08 例一覽表，相互比對下可知系爭地下一、二層區分所有建物  
09 之系爭813建號共同使用部分面積比例高達34.9%、82.  
10 9%，換算後依序為345.4平方公尺、872.56平方公尺，逾越  
11 原告起訴請求被告周方慰應返還之系爭813建號共同使用部  
12 分面積。再依據系爭地下一、二層區分所有建物之房屋稅籍  
13 證明，系爭地下一層區分所有建物附屬之共同使用部分  
14 （即-1W0）面積為450.6平方公尺；系爭地下二層區分所有  
15 建物附屬之共同使用部分（即-2P0停車場、-2W0其他公設、  
16 -2Y0防空避難室）面積為1,082.4平方公尺，可知系爭地下  
17 一層區分所有建物（即系爭811建號）附屬之同樓層系爭813  
18 建號共同使用部分面積為450.6平方公尺；系爭地下二層區  
19 分所有建物（即系爭812建號）附屬之共同使用部分面積為  
20 其他公設（即空調機械室與消防專用水池）為765.6平方公  
21 尺、防空避難室兼停車場為316.8平方公尺，均已逾原告主  
22 張被告周方慰應返還系爭地下一、二層共同使用部分之面  
23 積，由此可見被告周方慰就系爭地下一、二層共同使用部分  
24 已有分管使用權利，且其使用收益均在所有權及分管之面  
25 積、範圍內，並未逾共有之應有部分比例。反觀原告之房屋  
26 稅籍證明上，均無如系爭地下一層區分所有建物「-1W0」  
27 （即系爭地下一層公設）、「-2W0」（即系爭地下二層公  
28 設）部分之分管使用權利。又被告周方慰歷年均以系爭地下  
29 一、二層區分所有建物之總面積（含系爭地下一、二層共同  
30 使用部分在內）向原告系爭管委會繳納社區管理費，並向稅  
31 捐機關繳納房屋稅，是基於權利義務相對性原則，亦有權使

01 用系爭地下一、二層共同使用部分。

02 8. 至於系爭大樓銷售廣告雖附有「地下四樓平面圖（汽車停車  
03 位）」、「地下三樓平面圖（汽車停車位）」、「地下二樓  
04 平面圖（機車停車位）」、「VIP室俱樂部配置參考圖」、  
05 「一至十二樓平面圖」等情，惟廣告內容僅標示系爭大樓全  
06 棟除系爭地下一層以外之各樓層平面圖，並無任何文字敘明  
07 其所有權或分管使用權屬，不足憑空臆測有如原告所主張  
08 「地下二層共有部分原先並為起造人設計供全體區分所有權  
09 人使用之公設」等情節。而原告所提出之擎碧公司與原告系  
10 爭管委會於88年1月16日訂立之協議書（下稱系爭協議  
11 書），被告周方慰否認該書狀形式上及實質上真正。且其上  
12 記載「乙方（即擎碧公司）同意甲方（即原告系爭管委會）  
13 接管V. I. P（溫水游泳池、男女三溫暖、健身中心、韻律舞  
14 中心、會客交誼廳、餐飲服務區）；承購戶依簽訂之（土地  
15 及房屋買賣合約書）之約定享有權利」、「本協議書視同擎  
16 碧公司依承購戶間簽訂之（土地及房屋買賣合約書）之約定範  
17 圍內之經營管理權全部讓予『管委會』經營管理」、「工商  
18 戶及所附帶之平面車位，依承購戶間簽訂之（土地及房屋買  
19 賣合約書）約定不得轉讓，該戶之權狀範圍內之經營使用全  
20 部讓予『管委會』經營管理」等語，可知V. I. P（溫水游泳  
21 池、男女三溫暖、健身中心、韻律舞中心、會客交誼廳、餐  
22 飲服務區）等建物之使用權利，於88年1月16日之前乃屬擎  
23 碧公司所有；擎碧公司僅係將原屬於擎碧公司之V. I. P（溫  
24 水游泳池、男女三溫暖、健身中心、韻律舞中心、會客交誼  
25 廳、餐飲服務區）與工商戶及所附帶之平面車位等「約定專  
26 用部分」與「專有部分」之經營管理讓與原告系爭管委會。  
27 而系爭大樓全體住戶於88年1月16日召開第一次區分所有權  
28 人會議時，並未依公寓大廈管理條例第33條第1款之規定，  
29 將系爭協議書所載原屬擎碧公司之「約定專用部分」與「專  
30 有部分」，決議變更為「約定共有部分」。且迄至102年3月  
31 27日被告周方慰因拍賣取得系爭地下二層建物所有權期間，

01 均未追認此節。上開「約定共有部分」事涉系爭大樓之建物  
02 使用權屬變更，專屬於區分所有權人會議，而非原告系爭管  
03 委會得決議之事項，因欠缺公寓大廈管理條例第33條第1款  
04 「專有部分經依區分所有權人會議約定為約定共有部分」之  
05 成立要件，不生「變更分管契約」之效力；是系爭協議書所  
06 載「約定共有部分」範圍，仍屬擎碧公司「約定專用部分」  
07 及「專有部分」。且依系爭協議書之約定，適足證擎碧公司  
08 早於84年間，即與各預售屋買受人以系爭買賣契約書第5條  
09 第1項之約定，就系爭地下一、二層共同使用部分訂立分管  
10 契約，由擎碧公司管領，始有以系爭協議書變更占有使用狀  
11 況為「由原告系爭管委會接管」及「全部讓與原告系爭管委  
12 會經營管理」之可能與必要。

13 9. 再者，原告系爭管委會於105年10月26日決議通過「同意在  
14 不為違反建物竣工圖的圖示說明及使用執照註明的使用目  
15 的，並不得加裝隔間及物品上鎖下，同意提供B1承租戶或住  
16 戶放置空調室外主機，另爾後一樓承租戶或住戶均比照同意  
17 提供B1大公區域放置空調室外主機」等語。則被告謙匯普樂  
18 室公司依據該決議將空調室外主機設備放置系爭地下一層  
19 「空調機房」之共同使用部分，即非法所不許。且如附件編  
20 號B2-A載明上方左側原空調機械室為「空房間（僅有一個變  
21 電箱）」，上方右側原空調機械室則僅放置系爭大樓地下二  
22 層建物之冷氣空調設備，並無不符使用目的之情事。又系爭  
23 地下一層區分所有建物，除共同使用部分之「空調機房」以  
24 外，並無他處可放置空調室外主機設備，而原告除系爭管委  
25 會外之區分所有建物均在系爭大樓3樓以上，不能也不會使  
26 用系爭地下一層之「空調機房」，竟主張被告周方慰應將系  
27 爭地下一層「空調機房」返還予原告及全體共有人，顯然係  
28 以損害被告周方慰為主要目的或違反誠信原則，已構成民法  
29 第148條權利濫用之情形。

30 10. 綜上，依系爭買賣契約書第5條第1項及第2項所載之分管協  
31 議，除經全體共有人同意終止外，不因公寓大廈管理條例施

01 行後，區分所有人會議決定另訂規約而失效，被告周方慰既  
02 未同意終止分管契約關於系爭大樓地下一、二層共同使用部  
03 分之管理方法，原告請求被告周方慰返還已有分管契約存在  
04 之系爭共有部分，即無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原  
05 告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔  
06 保請准宣告免為假執行。

07 (二)被告林欣瑩、高陳綉治、隆通公司、謙匯普樂室公司部分：

08 1. 系爭大樓係由擎碧公司起造，為公寓大廈管理條例84年6月2  
09 8日公佈施行前已取得建造執照之公寓大廈，依該條例第55  
10 條第2項規定，系爭大樓共有部分可約定專用。擎碧公司與  
11 系爭大樓原始承購戶於公寓大廈管理條例施行前即84年4月2  
12 7日，即就系爭大樓「地下層權屬」簽署系爭買賣契約，於  
13 第5條約定「本約房屋地下室除共同使用部分（機械房、受  
14 電室、樓梯間、水箱、車道、管道間等公共設施）外，其餘  
15 歸乙方（即擎碧公司）所有」。原始承購戶即訴外人李政  
16 和、高火盛、江金濤因投資擎碧公司而取得系爭地下一層所  
17 有權，擎碧公司與李政和、高火盛分別於85年5月24日、86  
18 年12月1日簽訂系爭買賣契約，由擎碧公司於87年1月22日將  
19 系爭地下一層之持分移轉登記予李政和、高火盛，並將起訴  
20 狀附圖1編號A部分（即如附件編號B1-A所示共有部分）交付  
21 李政和、高火盛占有使用。李政和、江金濤嗣後因投資糾  
22 紛，協議江金濤應將系爭地下一層持分過戶予李政和，但因  
23 系爭地下一層公設漏水及臭氣（化糞池長期未清）等問題，  
24 導致長期無法使用及收益，使得系爭地下一層住戶當時與原  
25 告系爭管委會間有訴訟糾紛，李政和經人介紹認識自稱台大  
26 法律系畢業之被告周方慰，為使被告周方慰能與原告系爭管  
27 委會交涉，李政和於94年間將自江金濤取得之系爭地下一層  
28 應有部分1588/10000借名登記在被告周方慰名下，其餘則登  
29 記在李政和、高火盛名下，嗣李政和、高火盛於95年、96年  
30 間將系爭地下一層應有部分過戶予各自配偶即被告林欣瑩、  
31 高陳綉治，而被告林欣瑩、高陳綉治、周方慰於000年0月間

01 聯名簽立使用借貸契約書，同意將系爭地下一層全部無償出  
02 借予李政和之胞妹李秀英所經營之被告隆通公司使用收益，  
03 被告林欣瑩、高陳綉治再逐年以贈與方式，將系爭地下一層  
04 之持分移轉登記予被告隆通公司，系爭地下一層目前由被告  
05 隆通公司出租予被告謙匯普樂室經營旅宿業。

- 06 2. 系爭813建號為系爭大樓全體區分所有權人共有之附屬建  
07 物，擎碧公司原為系爭813建號共有人，如起訴狀附圖1編號  
08 A部分（即如附件編號B1-A所示共有部分）既經擎碧公司與  
09 其他區分所有權人成立分管契約，則系爭大樓之共有人應受  
10 分管契約拘束。因此，李政和、高火盛受讓擎碧公司之系爭  
11 地下一層之持分，對於分管範圍即如起訴狀附圖1編號A部分  
12 （即如附件編號B1-A所示共有部分），有使用收益之權。又  
13 起訴狀附圖1為系爭大樓使用執照之地下一層平面圖，其中  
14 如起訴狀附圖1編號A部分（即如附件編號B1-A所示共有部  
15 分）既為約定專用，則非屬系爭大樓共同使用之公共設施。  
16 再依系爭大樓使用執照地下一層平面圖及竣工圖所示，原告  
17 所指如起訴狀附圖1編號A部分（即如附件編號B1-A所示共有  
18 部分），必須經由如起訴狀附圖1編號B部分（即如附件編號  
19 B1-B所示專有部分）始得進入使用，並與系爭地下一層除共  
20 同使用部分（電氣室、電梯間、車道、管道間等公共設施）  
21 有所區隔，可見確有分管及約定專用之情事存在。換言之，  
22 擎碧公司在系爭地下一層將「機房」設置於系爭811建號  
23 內，而無對外通道之設計，事實上排除其他住戶使用之可能  
24 性，並以系爭買賣契約將機房排除於共同使用，可認「機  
25 房」並非供系爭大樓住戶之用，此情亦經臺灣臺北地方檢察  
26 署檢察官以107年度偵續字第285號為不起訴處分確定在案。
- 27 3. 再參系爭買賣契約第5條「地下層權屬」之約定：「本約房  
28 屋地下室除共同使用部分（機械房、受電室、樓梯間、水  
29 箱、車道、管道間等公共設施）外，其於歸乙方（即擎碧公  
30 司）所有」，而系爭地下二層現場圖確有「空調機械室」之  
31 設置，顯見「機房」與「機械房」並非指相同空間，「機

房」顯非系爭買賣契約所約定共同使用部分。

4. 佐以擎碧公司與原告系爭管委會於88年1月16日所簽訂系爭協議書第2條：「本協議書視同擎碧公司依承購戶間簽訂之(土地及房屋買賣合約書)之約定範圍內之經營管理權全部讓予管委會經營管理」、第5條：「本同意書永久有效，除遵守相關法令外，不因主任委員改選而失效」等記載，即約定由原告系爭管委會繼受擎碧公司與承購戶間契約之約定，擎碧公司與系爭大樓原始承購戶及李政和、高火盛等人，就系爭地下一層如起訴狀附圖1編號A部分（即如附件編號B1-A所示共有部分）存有分管及約定專用之情事，被告林欣瑩、高陳綉治、隆通公司、謙匯普樂室公司繼受前手繼續使用之事實，自非無權占有。且系爭協議書係就系爭地下二層之經營管理所為之約定，與系爭地下一層無涉。擎碧公司未曾於系爭地下一層經營VIP室，亦從未將系爭地下一層如起訴狀附圖1編號A部分（即如附件編號B1-A所示共有部分）交予原告系爭管委會經營管理或由全體住戶使用。

5. 原告等人自91年11月20日起至110年10月28日分別因買賣、信託取得系爭813建號建物所有權，而擎碧公司與系爭大廈原始承購戶及李政和、高火盛就系爭地下一層如起訴狀附圖1編號A部分（即如附件編號B1-A所示共有部分）存有分管及約定專用之情事，於系爭813建號其他共有人購買之初，依合約及現場之設計可認已排除系爭大廈住戶共同使用，且對於李政和、高火盛及被告林欣瑩、高陳綉治、隆通公司、謙匯普樂室公司等占有系爭813建號如起訴狀附圖1編號A部分（即如附件編號B1-A所示共有部分），並未予以干涉，迄近25年，亦得認有默示分管契約之存在，而應受分管契約之拘束，是原告請求被告林欣瑩、高陳綉治、隆通公司、謙匯普樂室公司返還共有物，為無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

01 (一)原告系爭管委會提起本件訴訟，當事人是否適格？

02 按所謂「當事人適格」，係指具體訴訟可為當事人之資格，  
03 得受本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行  
04 為權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人  
05 與特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主  
06 體通常為適格之當事人。雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟  
07 標的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事  
08 人。又在給付之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，  
09 其為原告之當事人適格即無欠缺（最高法院96年度台上字第  
10 1780號判決意旨參照）。復按共有部分、約定共有部分之修  
11 繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，公寓大  
12 廈管理條例第10條第2項前段定有明文。所謂管理，包含保  
13 管、使用及收益，是大樓之管理委員會本於管理共同使用部  
14 分所生之私法上爭議，無論為保管、使用或收益，均有訴訟  
15 實施權，依前揭說明，即為適格之當事人。本件原告系爭管  
16 委會雖非系爭大樓之區分所有權人，就系爭共有部分並無所  
17 有權，然就系爭共有部分既有管理權，則其本於管理上開共  
18 有部分所生之私法上爭議，無論為保管、使用或收益，均有  
19 訴訟實施權，是原告系爭管委會於本件請求被告返還所占用  
20 之系爭共有部分事件中，當事人即為適格。被告周方慰所辯  
21 原告系爭管委會非系爭大樓之區分所有權人，提起本件訴訟  
22 非屬適格當事人云云，自無可採。

23 (二)原告請求被告返還系爭地下一層如附件編號B1-A所示共有部  
24 分、被告周方慰返還系爭地下二層如附件編號B2-A所示共有  
25 部分，有無理由？

26 1、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；  
27 各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請  
28 求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，  
29 民法第767條第1項前段、第821條分別定有明文。次按，當  
30 事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事  
31 訴訟法第277條前段定有明文。又以無權占有為原因，請求

01 返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅  
02 以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有  
03 之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源  
04 之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參  
05 照）。經查，原告除系爭管委會外，均為系爭大樓之區分所  
06 有權人；而系爭地下一層如附件編號B1-A所示部分（面積28  
07 4.79平方公尺）、系爭地下二層如附件編號B2-A所示部分  
08 （面積829.06平方公尺），分別為系爭大樓之共有部分，並  
09 分別由被告共同占有、被告周方慰單獨占有等節，為兩造所  
10 不爭執（見本院卷二73、147至148、152頁），堪以認定。  
11 被告對於其占有系爭共有部分之事實既不爭執，僅抗辯其具  
12 有合法正當占有權源而非無權占有，揆諸前揭說明，自應由  
13 被告就其占有系爭共有部分具有合法正當占有權源之利己事  
14 實負舉證責任。

- 15 2、被告固辯稱擎碧公司與原承購戶就系爭共有部分有以系爭買  
16 賣契約第5條第1項為分管契約之約定。然按解釋契約，固須  
17 探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約  
18 文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契  
19 約文字而更為曲解（最高法院110年度台上字第2844號判決  
20 意旨參照）。經查，系爭買賣契約第5條第1項約定：「本約  
21 房屋地下室除共同使用部份（機械房、受電室、樓梯間、水  
22 箱、車道、管道間等公共設施）外，其餘歸乙方（即擎碧公  
23 司）所有」等語（見本院卷一第88頁），既已明文「其餘歸  
24 乙方『所有』」，顯然該項約定係為說明系爭大樓地下室除  
25 「共同使用部分」外，其餘部分之「所有權」歸擎碧公司之  
26 事實，並非如被告所辯，為擎碧公司與原承購戶間分管契約  
27 之約定，更無被告所辯擎，碧公司與原承購戶已將系爭共有  
28 部分約定為擎碧公司專用之情事。此對照系爭買賣契約第5  
29 條第2項約定：「未購買汽車停車位之住戶，已充分認知本  
30 房地總價並不包括車位之價款，且所購房屋坪數其地下室持  
31 分面積亦未含車位之持分面積。除防空避難時使用外，已確

01 認並同意對本大廈之停車位無任何權利，包括『持分所有  
02 權』及『使用管理權』等」等語，明確區分「持分所有權」  
03 與「使用管理權」；及系爭買賣契約第6條約定：「屋頂突  
04 出物除電梯間、機房、樓梯間、水箱等共同使用部份外，其  
05 屋頂避難平台同意歸頂樓住戶依法『管理使用』，各樓層之  
06 避難平台同意歸當層住戶依法『管理使用』。壹樓空地除公  
07 共樓梯通道及一樓住戶原建照設計範圍內之外，其餘同意歸  
08 本大廈之管理委員會『管理使用』」等語，係以「管理使  
09 用」一詞作為分管約定之用語，與系爭買賣契約第5條第1項  
10 約定所用「所有」之用語有所迥異，即可明悉。而關於系爭  
11 買賣契約第5條第1項所指「共同使用部分」，既已於該項約  
12 款明文約定為「機械房、受電室、樓梯間、水箱、車道、管  
13 道間『等』公共設施」，顯見該項所載「機械房、受電室、  
14 樓梯間、水箱、車道、管道間」僅為例示約定，所稱「共同  
15 使用部分」，並非僅限於上開例示之設施，而係兼及相類之  
16 公共設施。此參起訴狀附圖1、2即臺北市建築管理工程處  
17 （下稱建管處）檢送之系爭地下一、二層竣工圖（見北司補  
18 卷第21、23頁、本院卷二第202至203頁）所示，系爭813建  
19 號共有部分中，除有如附件B1-A、B2-A部分所示之「機  
20 房」、「空調機房」、「空調機械室」、「消防專用水  
21 池」、「防空避難室兼機車停車場」外，其餘尚有如「電氣  
22 室」、「中央控制室」、「緊急發電機室」等設置存在，雖  
23 非系爭買賣契約第5條第1項例示之設施，仍不失為該項所指  
24 「共同使用部分」，即可明悉。從而，系爭買賣契約第5條  
25 第1項所載「機械房、受電室、樓梯間、水箱、車道、管道  
26 間等公共設施」既為例示約定，即無排除其他未經例示之相  
27 類公共設施之意，更無由以詞害意，而認附件B1-A、B2-A部  
28 分所示「機房」、「空調機房」、「空調機械室」、「消防  
29 專用水池」、「防空避難室兼停車場」等設施，非屬系爭買  
30 賣契約第5條第1項所指「機械房、受電室、樓梯間、水箱、  
31 車道、管道間等公共設施」之「共同使用部分」。如附件編

號B1-A、B2-A部分既屬系爭813建號範圍，本即為系爭大樓全體區分所有權人之共有部分，應認屬系爭買賣契約第5條第1項所指「共同使用部分」，在無分管契約之情況下，應為系爭大樓之區分所有權人所得共同使用者，而不得由任何一區分所有權人未經同意占用之。

3、被告周方慰雖爭執原告提出之系爭協議書（本院卷一第119頁）之形式真正，然參被告周方慰於另案最高法院98年度重上更一字第1號事件中所提出之民事訴訟陳報狀（見本院卷二第328至332頁），被告周方慰於該事件中亦有提出系爭協議書作為證據，則其否認系爭協議書之形式真正，顯屬無稽；況系爭協議書經原告於111年11月23日以民事準備狀提出後，歷經多次庭期與書狀交換，兩造均已就系爭協議書之內容為實質上之辯論攻防，被告周方慰遲於112年10月23日答辯狀中始提出「否認系爭協議書形式真正」之攻擊防禦方法，有逾時始行提出攻擊防禦方法，而有礙訴訟終結之情況，依據民事訴訟法第196條第2項之規定，本院自得駁回之。再就系爭協議書之實體內容，被告周方慰固辯稱：系爭協議書適足證明擎碧公司早於84年間，即與各預售屋買受人以系爭買賣契約書第5條第1項之約定，就系爭地下一、二層共同使用部分訂立分管契約，由擎碧公司管領，始有以系爭協議書變更占有使用狀況為「由原告系爭管委會接管」及「全部讓與原告系爭管委會經營管理」之可能與必要；然系爭協議書違反公寓大廈管理條例第33條第1款之規定，不生變更分管協議之效力等語。然查，系爭買賣契約書第5條第1項並非擎碧公司與各承購戶間就系爭地下一、二層共有部分分管之約定，業經本院認定如前。依據系爭協議書第1點、第2點所載：「乙方（即擎碧公司）同意甲方（即原告系爭管委會）於88年1月16日接管VIP室（溫水游泳池、男女三溫暖、健身中心、韻律舞中心、會客交誼區、餐飲服務區），承購戶依簽訂之土地及房屋買賣合約書（即系爭買賣契約）之約定享有權利」、「本協議書視同擎碧公司依承購戶間簽

訂之之土地及房屋買賣合約書（即系爭買賣契約）之約定範圍內之經營管理權全部讓予管委會經營管理」等語，均係重申系爭大樓之承購戶就VIP室所享有之使用權利，悉依其前與擎碧公司所簽定之系爭買賣契約之約定，並無改變。而依據系爭買賣契約之附件五第22點「管理服務系統」所示，「管理中心」項下設有「休憩：VIP室（溫水游泳池、男女三溫暖、健身中心、韻律舞中心、會客交誼廳、餐飲服務區）」（見本院卷一第110頁），足見擎碧公司與原承購戶間於簽訂系爭買賣契約時，即有約定由擎碧公司提供VIP室供承購戶使用。是擎碧公司嗣於系爭大樓竣工後以二次施工之方式，提供系爭812建號之專有部分，連同系爭地下二層系爭813建號之共有部分，建設VIP室供全體區分所有權人使用，係為符合系爭買賣契約之約定。而擎碧公司之所以另以系爭協議書約定由擎碧公司將「地下二樓社區遊憩設施建號812及所屬公共設施」之「管理經營權」移交予原告系爭管委會，則係依據系爭買賣契約第19條第6項、第7項之約定：「乙方（即擎碧公司，下同）自通知交屋日起，由乙方或其指定之人擔任本大廈公共設施之管理人，視為當然管理委員會，其管理期間為六個月。」、「乙方管理期間，應輔導住戶組成之管理委員會成立，並協助交接等手續，六個月後完全由住戶自選管理委員會接管之。乙方並應將公共設施於管理委員會成立後點交予管理委員會。」（見本院卷一第96頁）。亦即，擎碧公司依據系爭買賣契約之約定，於原告系爭管委會成立前，擔任系爭大樓公共設施之管理人，視為當然管理委員會，而對「地下二樓社區遊憩設施建號812及所屬公共設施」有「管理經營權」，嗣於原告系爭管委會成立後，即須依據系爭買賣契約之約定，將上開公共設施之「管理經營權」移轉予原告系爭管委會，供全體區分所有權人共同使用，此與擎碧公司與原承購戶間有無分管契約並無關聯，並非因擎碧公司前與原承購間就系爭共有部分訂有分管契約，始有此移交經營管理權之事，被告周方慰所辯，顯不

01 可採。又依據系爭協議書，擎碧公司係將其專有部分即系爭  
02 812建號連同公共設施之「管理經營權」一併移轉予原告系  
03 爭管委會，則就系爭812建號部分，既係由該專有部分區分  
04 所有權人即擎碧公司自行簽立系爭協議書同意移轉「管理經  
05 營權」，核與公寓大廈管理條例第33條之規範意旨相合，非  
06 屬該條第1款所定「專有部分『經依區分所有權人會議約  
07 定』為約定共有部分者」之情況，自無該款「應經該專有部  
08 分區分所有權人同意」之適用，而得逕由系爭812建號專有  
09 部分所有人擎碧公司移轉該部分之「管理經營權」予原告系  
10 爭管委會。而就系爭地下二層「公共設施」部分，既已稱係  
11 「公共設施」，應係指系爭813建號之共有部分，此本即屬  
12 全體區分所有權人共有且可共同使用部分，在原告系爭管委  
13 會成立前原由擎碧公司代管，於原告系爭管委會成立後，擎  
14 碧公司依系爭買賣契約第19條第7項之約定移交「管理經營  
15 權」予原告系爭管委會，供全體區分所有權人共同使用，合  
16 於契約之約定，於法亦無不合，自亦無庸另經區分所有權人  
17 會議同意，被告周方慰就所辯各節，亦無理由。

18 4、再被告雖有以如附件編號B1-A、B2-A所示共有部分，必須經  
19 由如附件編號B1-B、B2-B所示專有部分進出，此一結構設計  
20 事實上排除其他住戶使用之可能性，可認如附件編號B1-A、  
21 B2-A所示共有部分並非供系爭大樓全體區分所有權人使用等  
22 語，辯稱擎碧公司與原承購戶間應有分管契約存在，並提出  
23 臺灣臺北地方檢察署107年度偵續字第285號不起訴處分書為  
24 據。然查，依起訴狀附圖1即建管處檢送之系爭地下一層竣  
25 工圖（見北司補卷第21頁、本院卷二第202頁）所示，系爭  
26 地下一層左上方之「機房」固設有牆面，且其門扇通道係連  
27 接系爭811建號之專有部分，然參照上開竣工圖之說明，系  
28 爭811建號原係預定作為「日常用品零售業」，並非作為一  
29 般住家之用，則依原預定情況，系爭大樓之區分所有權人若  
30 為進入上開機房而與系爭811建號之所有人或管理使用人約  
31 定通行條件，衡情應非困難，是擎碧公司於竣工時固為此種

設計安排，然其背後之原因既尚無得窺見，在無其他事證可佐之情況下，自不能僅因此一設計，即推論該「機房」係專供系爭811建號專有部分區分所有權人使用，而認有分管契約之存在。且上開「機房」右方之「空調機房」門扇係連接系爭813建號之共有部分，並無需通行經過系爭811建號專有部分之問題，更徵尚不能以上開設計，即遽推論擎碧公司有與原承購戶間成立分管契約之意思存在。而就系爭地下二層部分，參照起訴狀附圖2即建管處檢送之系爭地下二層竣工圖（見北司補卷第23頁、本院卷二第203頁）所示，「空調機械室」、「消防專用水池」與「防空避難室兼機車停車場」均設置並連接系爭813建號之共有部分，出入無需通行經過系爭812建號之專有部分。且參上開竣工圖所示，系爭812建號之標示為「社區遊憩設施」，而系爭地下二層經二次施工後，現況類似被證8（見北司補卷第261頁）等情，有本院勘驗筆錄在卷可稽（見本院卷二第233頁），互核系爭大樓銷售廣告與系爭協議書（見北司補卷第125頁、本院卷一第119頁），可知擎碧公司係將系爭812建號之專有部分，連同系爭地下二層系爭813建號之共有部分，共同建設VIP室，並依系爭買賣契約之約定，與原告系爭管委會簽訂系爭協議書，將系爭812建號及所屬公共設施之經營管理權轉交予原告系爭管委會，供全體區分所有權人共同使用，此情適足證明擎碧公司於二次施工後，因已將其專有之系爭812建號與如附件編號B2-A所示共有部分一併作為區分所有權人共同使用部分，故就如附件編號B2-A所示共有部分之出入是否需通行經過系爭812建號乙節，即不需為特殊考量，自不得因此反而認為擎碧公司與原承購戶間有成立分管契約，而由擎碧公司分管如附件編號B2-A所示共有部分之約定。至上開不起訴處分書中檢察官雖有認：「上開機房之使用必然得通過811建號之範圍，811建號之權利人因此拒絕其他住戶通過811建號而造成事實上排除其他住戶使用機房之可能性，並不當然構成對機房之竊佔。且時代廣場大樓住戶購買之初，依合

約及現場之設計可認已排除為時代廣場大樓住戶所共同使用之範圍」等語（見本院卷一第367至376頁），惟刑事案件之舉證責任分配、舉證程度均與民事事件不同，檢察官就刑事犯罪是否達起訴門檻之認定，並不拘束民事權利義務關係之判斷，所為事實之認定，於獨立民事訴訟之裁判時，更無拘束民事法院認定之效力，是上開不起訴處分之結論並不拘束本院之認定，附此敘明。

5、再被告周方慰雖以臺北市○○區○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○於00○○0○○○○○○○○○○路○段000號地下二層」張貼於地下二樓電梯間牆面上（見北司補卷第257頁）、擎碧公司向臺北市松山區地政事務所申請系爭地下二層建物之所有權第一次登記時提出系爭切結書聲明：「信義路五段地下二層用途社區遊憩設施為專有部分，非屬共同使用性質，且經信義區戶政事務所編訂門牌在案，請單獨編列建號予以登記產權」等語（見北司補卷第259頁），辯稱擎碧公司自始未有將系爭地下二層區分所有建物供全體住戶共同使用之意等語。然查，系爭切結書已明確載明係就「地下二層用途社區遊憩設施」為專有部分為聲明切結（見北司補卷第259頁），而參照起訴狀附圖2即建管處檢送之系爭地下二層竣工圖（見北司補卷第23頁、本院卷二第203頁）所示，所謂「社區遊憩設施」，為系爭812建號部分。則擎碧公司以系爭切結書聲明系爭812建號為其專有部分，並聲明該專有部分已經信義區戶政事務所編訂門牌在案，核與系爭地下二層如附件編號B2-A所示共有部分無涉，遑論可以此推論擎碧公司與原承購戶間就系爭地下二層如附件編號B2-A所示共有部分成立分管契約之餘地，被告周方慰此部分所辯，為無理由。

6、再被告周方慰雖辯以：伊於000年0月間經本院強制執行拍賣程序取得債務人擎碧公司所有之系爭地下二層區分所有建物（含共同使用部分）暨其座落基地等所有權，由原告系爭管委會於102年4月17日現狀點交其保管之系爭地下二層之全部

01 區分所有建物（包含系爭地下二層如附件編號B2-A所示共同  
02 使用部分），原告系爭管委會並交出前開VIP室之大門鑰匙  
03 予伊管領，是其合法占有使用系爭地下二層如附圖2編號A所  
04 示之共同使用部分等語。然查，被告周方慰取得系爭地下二  
05 層區分所有建物之權利既係因拍賣取得而來，其所取得之權  
06 利自不可能大過拍賣程序債務人擎碧公司所擁有之權利，而  
07 擎碧公司就系爭地下二層如附件編號B2-A所示共有部分並無  
08 分管使用之權利，已如前述，則被告周方慰自不可能因拍賣  
09 而取得擎碧公司原未享有之權利。而依本院執行命令與執行  
10 筆錄之記載：「109號地下二樓房屋依現況點交買受人代理  
11 人，並交付鑰匙一枝予買受人代理人」等語（見北司補卷第  
12 263至266頁），縱能認為現況點交時原告系爭管委會有交付  
13 告周方慰可開啟系爭地下二層如附件編號B2-A所示共有部分  
14 門扇之鑰匙，亦不因而使被告周方慰即取得分管如附件編號  
15 B2-A所示共有部分之權利，或因此發生被告周方慰與系爭大  
16 樓之區分所有權人間成立分管契約之法律效果，被告周方慰  
17 上開所辯，顯屬無稽。

18 7、至被告周方慰所提另案最高法院108年度台上字第2265號判  
19 決，固有認定：「查擎碧公司原為系爭813 建號共有人，其  
20 中屬停車位部分業經停車位承購者與其他區分所有權人間成  
21 立分管契約，擎碧公司嗣已將其專有部分讓與第三人，現非  
22 系爭大廈之區分所有權人，乃原審認定之事實，而系爭813  
23 建號為系爭大廈全體區分所有權人共有之附屬建物，應隨同  
24 其專有部分移轉，則除有特別情事外，該專有部分及其附屬  
25 建物之受讓人與其他區分所有權人，均應受該分管契約之拘  
26 束，擎碧公司專有部分之受讓人於分管範圍，對於系爭車位  
27 本有使用收益之權」等語（見本院卷二第302至305頁），惟  
28 該判決標的所指系爭813建號之停車位，與本件原告請求返  
29 還之系爭共有部分並非同一，兩者間並無相互牽連之關係，  
30 自無從逕以上開判決作為擎碧公司與各承購戶間就系爭共有  
31 部分存在分管契約之佐證，被告周方慰此部分所辯，亦不可

01 採。

02 8、再就被告周方慰所辯：系爭大樓於99年4月10日召開區分所  
03 有權人會議，其中「議案一、案由：游泳池是否可管理整理  
04 提供住戶使用案。決議：本游泳池併無建管單位核准使用執  
05 照。若使用為住戶安全設想另須聘專人管理及救生員。且B2  
06 產權非本大樓所有。……議案三、案由：恢復B2交誼廳運  
07 作案。決議：B2之債權人為華南銀行，今並無催討，可暫使  
08 用，若債權人需索回時，即不得使用。」等語（見北司補卷  
09 第269至274頁），可見原告至遲於99年間即已知悉渠等對系  
10 爭地下二層共同使用部分並無任何分管使用之權利等語。然  
11 查，系爭地下二層除有系爭813建號之共有部分外，另有系  
12 爭812建號之專有部分，是上開決議內容所提及「B2產權非  
13 本大樓所有」、「B2之債權人為華南銀行」所指「B2」範圍  
14 為何，已有未明。且按不動產物權，依法律行為而取得、設  
15 定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，民法第758條第1  
16 項定有明文，是系爭大樓之區分所有權人縱於上開會議決議  
17 提及「B2產權非本大樓所有」等語，亦不影響實際物權之變  
18 動，更不因此發生「區分所有權人因而對系爭地下二層如附  
19 件編號B2-A所示共有部分無使用權利」，或「擎碧公司貨被  
20 告因而與區分所有權人就系爭地下二層如附件編號B2-A所示  
21 共有部分成立分管契約」之法律效果，被告周方慰所辯此  
22 節，洵無足採。

23 9、至被告林欣瑩、高陳綉治、隆通公司、謙匯普樂室公司所辯  
24 原告等人取得系爭813建號建物所有權後，對於李政和、高  
25 火盛及被告林欣瑩、高陳綉治、隆通公司、謙匯普樂室公司  
26 等占有系爭813建號如起訴狀附圖1編號A部分（即如附件編  
27 號B1-A所示共有部分），並未予以干涉，迄今25年，應得認  
28 有默示分管契約之存在等語。按共有物分管契約，雖不以訂  
29 立書面為要件，明示或默示均無不可，然默示之意思表示，  
30 係指土地共有人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意  
31 思者而言，若單純之沈默，則除有特別情事，依社會觀念可

認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院109年度台上字第2118號判決意旨參照），準此，系爭大樓之區分所有權人縱有於25年間均未對被告占用系爭共有部分表示反對意見之事實，此單純之沉默亦難認為彼此間就系爭共有部分係有默示分管契約存在。況依原告所提系爭大樓管委會歷年會議紀錄（見本院卷一第121至233頁），原告系爭管委會自94年起於會議中即有提及關於系爭地下一、二層所屬產權空間之利用問題（見本院卷一第122頁），97年間提及「管委會已取得B2VIP經營管理權」等語（見本院卷一第135頁），其後亦有關於「B2交誼廳產權維護案」（見本院卷一第182頁）、「B1承租戶使用B1空調機房及電器室討論說明」（見本院卷一第189頁）、「B1公設占有問題」（見本院卷一第202頁）等議案討論，顯然系爭大樓之區分所有權人對於被告占用系爭共有部分，已有表示反對意見，並非如被告所辯原告並未予以干涉，而得認有默示分管契約之存在，被告此部分所辯，尚不可採。

- 10、再就被告周方慰雖辯稱伊占用系爭共有部分面積未逾系爭地下一、二層建物（即系爭811、812建號）就系爭813建號共同使用部分之持分面積等語。按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權。惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利（最高法院62年台上字第1803號判決先例意旨參照），於此情況，他共有人即得本於所有權之作用，請求除去其妨害或向全體共有人返還其占有部分。而查，被告周方慰作為系爭大樓之區分所有權人，對系爭813建號固有其應有部分，並得按其應有部分對於共有物之全部享有使用收益之權，惟其占有系爭共有部分而為排他性之單獨使用，核屬對共有物之特定部分使用收益，揆諸前揭說明，仍須徵得他共有人全體之同意。而被告周方慰

與系爭大樓全體區分所有人間，就系爭共有部分並無分管契約之事實，業經本院認定如前，則被告周方慰未經全體區分所有權人同意而占用系爭共有部分，顯然已侵害其他區分所有權人之權利，依據前開說明，其他區分所有權人自得本於所有權，請求除去妨害或請求向全體共有人返還其占用部分；被告周方慰此部分所辯，亦屬無稽。

11、末就被告周方慰所辯稱：原告除系爭管委會外之區分所有建物均在系爭大樓3樓以上，不能也不會使用系爭地下一層之「空調機房」，竟主張被告周方慰應將系爭地下一層「空調機房」返還予原告及全體共有人，顯然係以損害被告周方慰為主要目的或違反誠信原則，已構成民法第148條權利濫用之情形等語。按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項固有明文。惟民法第148條所定權利之行使，不得以損害他人為主要目的，旨在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受該法條規定之限制（最高法院107年度台上字第2185號判決意旨參照）。又前開權利濫用之規範是屬對權利行使之限制，其要件應嚴格界定，除需具備主觀上專以損害他人為主要目的外，客觀上尚須因所取得之利益與他人之損害顯不相當始足當之。是以行使權利者，主觀上若非專以損害他人為主要目的，縱因權利之行使致影響相對人之利益，亦難認係權利濫用。經查，系爭共有部分為系爭大樓全體區分所有權人所共有，而被告周方慰與全體區分所有權人間就系爭共有部分並無分管契約存在，仍占有系爭共有部分之事實，業經本院認定如前，被告周方慰既欠缺合法正當占有權源而占用系爭共有部分，其對系爭共有部分之使用收益即屬侵害他共有人之權利，他共有人自得本於所有權之請求權，請求被告周方慰返還共有物。是原告提起本件訴訟請求被告周方慰返還系爭共有部分，乃屬權利之正當行使，在客觀上係為自己及全體共有人之利益，主觀上非以損害被告周方慰

之利益為主要目的，難認有何違背公共利益，或以損害被告周方慰為目的之情形。從而，被告周方慰抗辯原告請求返還系爭共有部分屬權利濫用等語，即非可取。

12、綜上，被告未能舉證證明其與系爭大樓全體區分所有權人間就系爭共有部分存在明示或默示之分管契約，其未得他共有人之同意而占有、使用收益系爭共有部分，欠缺合法正當占有權源，核屬無權占有。原告為此本於所有權之作用，提起本件訴訟，請求被告向全體共有人返還所占有之系爭共有部分，核屬其正當權利之行使，並非權利濫用。從而，原告依民法第767條第1項前段、第821條之規定，請求被告返還系爭地下一層如附件編號B1-A所示共有部分、被告周方慰返還系爭地下二層如附件編號B2-A所示共有部分予原告廖俐洋等15人，以及系爭813建號建物全體共有人，均為有理由。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第821條之規定，請求(一)被告應將如附件編號B1-A部分（面積284.79平方公尺），返還予原告廖俐洋等15人，以及系爭813建號建物全體共有人。(二)被告周方慰應將如附件編號B2-A部分（面積829.06平方公尺），返還予原告廖俐洋等15人，以及系爭813建號建物全體共有人，為有理由，應予准許。兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，爰依系爭共有部分起訴時之現值，分別酌定相當之金額准許之。

五、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中 華 民 國 113 年 1 月 18 日  
民事第一庭 法 官 呂俐雯

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 113 年 1 月 18 日

