

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第5923號

原告 僑福新邨管理委員會

法定代理人 廖麗瓊

訴訟代理人 錢裕國律師

複代理人 吳約貝律師

被告 財團法人臺灣福音書房

法定代理人 鄭摩西

訴訟代理人 楊擴舉律師

複代理人 王子芸律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國113年4月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地如附圖項目A1（面積約四點三五平方公尺）所示之水塔，騰空返還予僑福新邨大樓全體區分所有權人。

二、被告應給付僑福新邨大樓全體區分所有權人新臺幣壹拾捌萬陸仟柒佰壹拾陸元，及自民國一百一十一年九月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並自民國一百一十一年九月九日起至遷空上開占用部分予僑福新邨全體區分所有權人之日止，按月給付僑福新邨大樓全體區分所有權人新臺幣參仟貳佰零參元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣陸拾肆萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰玖拾參萬伍仟柒佰伍拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項已到期部分，於原告以新臺幣陸萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹拾捌萬陸仟柒

01 佰壹拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序部分：

05 一、本件原告、被告之法定代理人原為傅俊立、劉遂，嗣於本件
06 訴訟繫屬中分別變更為廖麗瓊、鄭摩西，此有臺北市政府都
07 市發展局函、法人登記證書在卷可稽（見本院卷第29至31
08 頁、第151頁），兩造均依民事訴訟法第175條第1項規定，
09 分別具狀聲明由新任法定代理人承受訴訟（見本院卷第27至
10 28頁、第145至147頁），核無不合，應予准許。

11 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
12 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
13 款定有明文。經查本件原告原起訴聲明：(一)被告應將坐落臺
14 北市○○區○○段○○段000地號土地如附圖一「畫紅色螢
15 光筆」處所示之共用部分（面積約3.3平方公尺，實際面積
16 以待測量後確定）騰空返還予全體區分所有權人；(二)被告應
17 給付僑福新邨大樓全體區分所有權人新臺幣（下同）15萬5,
18 760元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
19 率5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至遷空返還
20 上開占用部分予全體區分所有權人之日止，按月給付僑福新
21 邨大樓全體區分所有權人2,596元；(三)願供擔保請准宣告假
22 執行（見北司補卷第7頁）。嗣於112年6月2日具狀變更聲明
23 （見本院卷第127頁），核原告所為訴之變更，均係基於同
24 一基礎事實，揆諸前開規定，應予准許。

25 貳、實體部分：

26 一、原告主張：原告為僑福新邨大樓（下稱系爭社區）管理委員
27 會，被告未經系爭社區全體區分所有權人同意，擅自於系爭
28 社區1樓室外之共用部分土地上（即臺北市○○區○○段○○
29 段000地號土地，下稱系爭土地）架設冷卻水塔（下稱系
30 爭水塔），爰依民法第767條第1項、第179條及第821條規
31 定，請求被告將無權占用之共用部分騰空返還予全體區分所

有權人，並返還相當於租金之不當得利。聲明：(一)被告應將坐落系爭土地如附圖項目A1（面積約4.35平方公尺）所示之水塔，騰空返還予系爭社區全體區分所有權人；(二)被告應給付系爭社區全體區分所有權人20萬5,320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，並自起訴狀繕本送達翌日起至遷空上開占用部分予系爭社區全體區分所有權人之日止，按月給付系爭社區全體區分所有權人3,422元；(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭水塔自系爭社區67年間完工時既已存在於系爭土地上，倘非於系爭社區竣工當時即得原共有人全體同意，均為全體住戶所能共見共聞，何能至原告起訴前，歷經數十年來，均未見其他共有人曾提出異議或反對，亦未加以干涉，堪認被告與各共有人間存有劃定範圍各自使用收益之默示分管契約，被告自屬有權占有；縱認被告為無權占有系爭土地，被告所使用面積相較於系爭土地整體面積而言比例甚小，且對於系爭社區之原始設計及整體外觀並無破壞或有妨礙逃生之情事，倘命被告將系爭水塔拆除，則被告將無替代位置可架設系爭水塔，則被告所有無對外窗之地下1層建物將因無空調而無法有人員活動之可能，並對於追求提升建物空間使用效益與品質產生重大影響，兩相權衡，原告因拆除上述標的物可獲得之利益極少，被告所受之損害甚大，原告訴請拆除被告所有之系爭水塔，顯有權利濫用之情事等語置辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查原告為系爭社區管理委員會，被告為系爭社區之住戶，為系爭土地之共有人，被告於系爭社區1樓室外之系爭土地上架設系爭水塔，使用面積為4.35平方公尺等情，有地籍圖騰本、系爭社區規約及原始竣工圖圖說、土地及建物所有權狀、使用執照存根、系爭水塔之照片、本院勘驗筆錄及臺北市松山地政事務所112年5月12日北市松地測字第1127009082號函附複丈成果圖即附圖可稽（見北司補卷第19至52頁、本

01 院卷第51至67頁、第105至106頁、第111至115頁），復為兩
02 造所不爭執，堪信為真實。

03 四、得心證之理由：

04 原告主張被告以系爭水塔占用系爭土地，侵害全體住戶共有
05 權益，而請求被告拆除系爭水塔，並給付相當於租金之不當
06 得利等語，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

07 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
08 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
09 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
10 部為本於所有權之請求，但回復共有物之請求，僅得為共有
11 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有
12 明文。次按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人
13 過半數及其應有部分合計過半數之同意行之；但其應有部分
14 合計逾三分之二者，其人數不予計算；民法第820條第1項定
15 有明文。是未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物
16 之特定部分占用收益，須依上開規定，徵得他共有人同意。
17 如未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收
18 益，他共有人得本於所有權除去妨害或請求向全體共有人返
19 還占用部分（最高法院85年台上字第1950號裁判意旨參
20 照）。而共有物分管契約之成立，應由共有人全體以協議訂
21 立，明示或默示均可，不以訂立書面為必要，惟所謂默示之
22 意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其
23 有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或
24 特定人間之特別情事，在一般社會之通念，無從認為有一定
25 之意思表示者，即不得謂為默示之意思表示。又共有物之應
26 有部分性質，係普遍存在共有物之上，並無特定部分可言，
27 從而侵權行為請求權或不當得利請求權之發生，不以共有人
28 逾越其應有部分使用收益共有物為必要。準此，倘共有人擅
29 自用益共有物，縱其占用共有物之範圍，未逾其應有部分換
30 算所得之面積，他共有人仍得按其應有部分請求損害賠償或
31 返還不當得利（最高法院84年度台上字第2808號裁判意旨參

01 照)。亦即未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意
02 占用收益，即構成無權占用，並應依其占用範圍，按他共有
03 人應有部分比例計算其所得之不當得利。

04 (二)被告並不爭執其有使用系爭水塔而占用系爭土地，是其自應
05 就取得占有係有正當權源之事實證明之。被告雖辯稱其所有
06 地下1樓之使用執照為商場及部分儲藏室，有設置冷暖主
07 機、冷卻水塔設備之必要，故系爭水塔已存在許久，顯然於
08 系爭社區竣工當時即得原共有人全體同意，而有默示分管契
09 約之存在等語。然查，系爭社區地下1樓使用執照縱使載為
10 商場及部分儲藏室（見本院卷第65頁），並不代表被告即有
11 設置冷暖主機、冷卻水塔之必要，亦無法據此推論系爭土地
12 之原共有人之間對於系爭水塔存有默示分管協議。被告另提
13 出訴外人小統一牛排、動象國際室內裝修有限公司（下稱動
14 象公司）回函，欲證明其等亦有使用系爭社區法定空地，然
15 觀諸被告所提小統一牛排、動象公司之回函（見本院卷第6
16 9、75頁），渠等並無主張係基於全體共有人間之默示分管
17 契約而使用系爭社區之法定空地，小統一牛排更表示願意以
18 承租方式與全體共有人協商解決，益徵被告辯稱其使用系爭
19 社區之法定空地乃係基於全體共有人間之默示分管契約等
20 語，不足採信。又依被告提出之照片，固可認系爭水塔於87
21 年間即已存在（見本院卷第67頁），然被告並未舉證證明系
22 爭土地之共有人均同意其得以系爭水塔占有系爭土地，依前
23 說明，僅能認為原告或其他共有人為單純沉默，尚無與全體
24 共有人成立分管契約之意思表示，是被告此部分抗辯，尚非
25 可採。

26 (三)被告另辯稱其所有系爭社區B棟地下1樓之建物，內部並無陽
27 台或對外通風空間，無從將系爭水塔裝設於室內通風空間，
28 而系爭水塔裝設於系爭社區1樓室外，客觀上對於系爭社區
29 建築外觀及土地使用並無影響，原告請求被告拆除系爭水
30 塔，顯屬權利濫用等語。按權利之行使，不得違反公共利
31 益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依

01 誠實及信用方法，固為民法第148條所明定。惟上開規定係
02 規定行使權利，不得以損害他人為目的，若當事人行使權
03 利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即
04 不在該條所定範圍之內。查系爭土地為法定空地，且為全體
05 區分所有權人共有，本應由全體區分所有權人於不變更法定
06 空地性質情況下使用，被告未經全體區分所有權人同意，於
07 系爭土地上設置系爭水塔，並加裝綠色網狀圍欄及門鎖，則
08 原告基於管理委員會之職責，依公寓大廈管理條例第9條訴
09 請法院就違反共有部分性質使用之住戶，為必要之處置，並
10 將屬於共有空間之法定空地，請求返還全體區分所有權人，
11 乃基於增進公共利益之目的。復依系爭社區之區分所有權人
12 會議紀錄，系爭社區為避免因颱風而導致社區再次淹水，於
13 107年區分所有權人會議已通過建置A、D棟側排水側溝（見
14 本院卷第195至210頁），並於109年間進行評估施作排水側
15 溝工程，惟如需繞開系爭水塔施作，工程費估計為50萬元，
16 然若系爭水塔經拆除，則工程費僅估計10幾萬元（見本院卷
17 第211至217頁），是難認被告以系爭水塔占用系爭土地，確
18 如被告所述對於系爭社區全體區分所有權人無影響，則原告
19 基於全體區分所有權人公共利益而行使法定權利，並非以損
20 害他人為主要目的，依上開說明，難認為權利濫用，被告辯
21 稱本件原告起訴為權利濫用等語，不足為採。

22 (四)原告得請求相當於租金之不當得利之數額，分述如下：

- 23 1.按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因
24 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範
25 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
26 準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會
27 通常之觀念，是無權占有人抗辯其占有系爭土地所得之利
28 益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採。次按城
29 市地方建物之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年
30 息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。前項規定，依同
31 法第105條規定，於租用基地建築建物準用之。而所謂土地

價額，依土地法施行法第25條及土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價而言；又依平均地權條例第16條規定，舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。所謂年息10%為限，乃指租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。

2.被告以系爭水塔占用系爭土地如附圖項目A1所示之區域（面積4.35平方公尺），業如前述，則原告依民法第179條規定，請求被告給付占用系爭土地相當租金之不當得利，洵屬正當。經查，依上開規定，計算被告無權占有系爭土地所生相當於租金之不當得利，應以土地申報地價計算之。而系爭土地為系爭社區之法定空地，位處松山區，系爭社區正門鄰接雙向通行之健康路，設有公車站牌，距離捷運南京三民站及台北小巨蛋站各約10分鐘步行路程，且鄰近三軍總醫院松山分院，周遭巷弄商家、餐飲店家林立，附近亦有西松國小、中崙高中、長壽公園，有地圖查詢資料附卷足憑（見本院卷第137至138頁），是依系爭土地之坐落位置、周遭繁榮程度、交通便利性、生活機能完善度等綜合考量，並衡酌系爭土地之面積、形狀及被告利用情形等一切情狀，認原告請求依系爭土地申報地價年息10%計算相當租金不當得利，尚屬適當。又被告就系爭土地之應有比例為2042/40000，此有被告土地所有權狀在卷可佐（見本院卷第51頁），是其餘共有人之應有比例應為37958/40000。據此計算，原告依其應有部分比例得請求被告給付：(1)自原告起訴回溯5年（即自106年9月9日起至111年9月8日止，見北司補卷第75頁），被告占用系爭土地所獲得相當於租金之不當得利總額18萬6,716元（計算式詳參附表）；(2)自起訴狀繕本送達翌日起（即自111年9月9日起）至返還占用土地之日止，按月給付3,203元（計算式詳參附表），為有理由，均應予准許，逾此部

分，則屬無據，應予駁回。

3.原告本件得請求之金額，係無確定期限之給付，則原告就前揭相當租金不當得利數額總額給付部分，復請求自起訴狀繕本送達翌日起（即自111年9月9日起）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核與民法第203條、第229條第2項、第233條第1項前段規定相符，亦應准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條及第821條規定，請求被告將坐落系爭土地如附圖項目A1（面積約4.35平方公尺）所示之水塔，騰空返還予系爭社區全體區分所有權人，並給付系爭社區全體區分所有權人18萬6,716元，及自111年9月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自111年9月9日起至遷空上開占用部分予系爭社區全體區分所有權人之日止，按月給付系爭社區全體區分所有權人3,203元，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 4 月 30 日
民事第七庭 法 官 許筑婷

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 4 月 30 日
書記官 林政彬

附表：

不當得利數額＝申報地價×占用面積×天數/365×年息10%×除被告

01
02

外區分所有權人之應有部分37958/40000(0.949)

	占 用 面 積 (平 方 公 尺)	起 算 日	截 止 日	天 數	公 告 地 價	申 報 地 價 = 公 告 地 價×80%	利 率	不 當 得 利 數 額 (小 數 點 以 下 四 捨 五 入)
106年9月 9日起至1	4.35	106年9月9日	106年12月31日	114	\$115,000	\$92,000	10%	\$11,862
11年9月8	4.35	107年1月1日	108年12月31日	730	\$110,000	\$88,000	10%	\$72,655
日 止 之 不	4.35	109年1月1日	110年12月31日	731	\$114,000	\$91,200	10%	\$75,401
當 得 利 總	4.35	111年1月1日	111年9月8 日	251	\$118,000	\$94,400	10%	\$26,798
額								\$186,716
111年9月 9日起， 按月給付 之不當得 利數額	4.35	111年9月9日		30	\$118,000	\$94,400	10%	\$3,203