

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第750號

原告 華新住宅大樓管理委員會

法定代理人 章立欣

訴訟代理人 黃盈舜律師

被告 聯邦國際租賃股份有限公司

法定代理人 謝政助

訴訟代理人 劉浩晟

賴盛星律師

上一人

複代理人 劉淑琴律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於中華民國113年6月19日言詞辯論終結，判決如下：

主文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上之門牌號碼臺北市○○○路○段○○○巷○號壹樓房屋旁如附圖編號A「鐵捲門」出入口之如附件所示遙控器壹副交付予原告。

被告不得為任何妨礙原告進入附圖編號B所示系爭中庭空間之行為。

被告應給付原告新臺幣壹仟參佰零捌萬元，及自民國一百十一年三月五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百十一年三月五日起，至交付本判決主文第一項所示鐵捲門出入口之遙控器之日止，按月給付原告新臺幣貳拾萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項部分，於原告以新臺幣伍拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰陸拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 本判決第三項部分，於原告以新臺幣肆佰肆拾萬元為被告供擔保  
02 後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟參佰零捌萬元為原告預供  
03 擔保，得免為假執行。

04 本判決第四項部分，於原告以新臺幣伍佰貳拾萬元為被告供擔保  
05 後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟伍佰肆拾萬元為原告預供  
06 擔保，得免為假執行。

07 原告其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 壹、程序部分：

10 一、現今社會生活中，以管理委員會之名義為交易者比比皆是；  
11 民事訴訟法第40條第3項及公寓大廈管理條例第38條第1項規  
12 定既均明文承認管理委員會具有成為訴訟上當事人之資格，  
13 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  
14 有訴訟實施權。又民事訴訟法第40條第3項所謂非法人團體  
15 設有代表人或管理人者，必須有一定名稱及事務所或營業  
16 所，並有一定之目的或獨立之財產者，始足當之（最高法院  
17 64年台上字第2461號判決先例參照）。又公寓大廈管理委員  
18 會之性質，乃於多數人集合體之情形下，為順利推動公寓大  
19 廈之維護管理業務而設置，此觀公寓大廈管理條例第3條第9  
20 款對於公寓大廈管理委員會之定義甚明。公寓大廈管理條例  
21 之訂定，係賦予管理委員會之地位法律明文化之保障，並非  
22 否認公寓大廈管理條例制定前已依區分所有權人會議決議成  
23 立之管理委員會之地位，亦不因未依公寓大廈管理條例向主  
24 管機關報備而喪失其合法性。查原告並未依上開條例規定向  
25 主管機關申請組織報備備查紀錄乙節，經原告陳述綦詳（本  
26 院卷一第262頁）。然原告係由坐落臺北市○○○路○段000  
27 巷0弄0號、6號之1、8號、8號之1、10號、10號之1及同段  
28 223巷5號之1之華新大樓後棟（下稱後棟社區）區分所有權  
29 人決議設立之管理委員會，設有主任委員代表之，另制定規  
30 約，且有獨立之財產即銀行存款等，經原告提出華新住宅大  
31 樓住戶管理規約、區分所有權人會議紀錄（內容包括原告存

01 款結餘)、華新住宅大樓管理委員會113年1月管理費名冊、  
02 區分所有權人建物登記謄本等為證(本院卷一第215至242  
03 頁、第289至305頁、卷二第77至208頁),此為兩造所不爭  
04 執(本院卷二第458頁),核屬民事訴訟法第40條第3項所稱  
05 之非法人之團體,而具有當事人能力,應堪認定。

06 二、另原告法定代理人原為吳翠鳳,嗣先後於本院審理中之民國  
07 111年9月4日、111年12月31日變更為張育禎、章立欣,變更  
08 後之法定代理人張育禎、章立欣於111年9月28日、112年1月  
09 12日提出書狀聲明承受訴訟,有管理委員會會議紀錄、公告  
10 可憑(本院卷一第35至37頁、第47至49頁、第95至101  
11 頁),經核合於民事訴訟法第170條、第175條第1項及第176  
12 條規定,應予准許。

13 三、又按訴狀送達後,原告不得將原訴變更或追加他訴;但請求  
14 之基礎事實同一者,不在此限,民事訴訟法第255條第1項第  
15 2款定有明文。本件原告起訴時主張本於民法第455條第1  
16 項、兩造間105年8月1日協議書之約定、民法第179條規定,  
17 請求被告拆除地上物、給付管理費及不當得利,訴之聲明  
18 為:(一)被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土  
19 地(下稱系爭土地)上即門牌號碼臺北市○○區○○路○  
20 段000巷0弄0號、6號之1、8號、8號之1、10號、10號之1及  
21 223巷5號、5號之1之1樓中庭違章建築物(下稱系爭增建  
22 物)拆除,並將土地返還予全體共有人;(二)被告應給付原告  
23 新臺幣(下同)1,308萬元,及自聲請調解暨起訴狀繕本送  
24 達翌日起至清償日止,按年息5%計算之利息;(三)被告應自聲  
25 請調解狀暨起訴狀繕本送達翌日起,至遷讓返還上開土地之  
26 日止,按月給付原告20萬元(北司調字卷第7頁)。嗣因被  
27 告已於000年0月間拆除系爭增建物(本院卷一第59、67  
28 頁),原告遂於本院審理中變更聲明第一項、補充或更正聲  
29 明內容及文字、追加併以民法第767條第1項中段為訴訟標  
30 的,另就請求被告給付107年8月1日至110年7月31日每月33  
31 萬元部分,追加備位主張依民法第179條規定為請求(本院

01 卷一第57、131、207、262頁，卷二第338頁、第344至345  
02 頁、第377至379頁）；再追加依民法第767條第1項中、後段  
03 規定，請求被告不得為任何妨礙原告進入如後附圖編號B所  
04 示中庭（下稱系爭中庭）空間之行為，而最終聲明如後貳之  
05 □(一)至(五)所載（本院卷二第461至462頁）。經核原告前開各  
06 次追加、變更前後主張之事實，仍以被告是否有權占有系爭  
07 中庭空間等情為據，追加、變更前後主要爭點有其共同性，  
08 各請求利益之主張在社會生活上可認為關連，而就原請求之  
09 訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一  
10 體性，得於追加、變更後請求之審理予以利用，應認基礎事  
11 實同一；為使上開追加、變更前後之請求在同一程序得加以  
12 解決，避免重複審理，進而統一解決兩造間紛爭，揆諸前開  
13 規定，應許其上開訴之追加、變更。

## 14 貳、實體部分：

15 一、原告主張：華新大樓之後棟社區建物坐落之基地即系爭土地  
16 為原告所屬後棟社區全體區分所有權人所共有，並由原告管  
17 理；另坐落系爭土地上之門牌號碼臺北市○○○路○段000  
18 巷0號及忠孝東路四段219號、221號之華新大樓前棟社區  
19 （下稱前棟社區），則為訴外人華新大樓管理委員會（下稱  
20 華新大樓管委會）所屬前棟社區全體區分所有權人共有，並  
21 由華新大樓管委會管理。被告前於100年間各向原告、華新  
22 大樓管委會承租後棟及前棟社區位於一樓之系爭中庭空間，  
23 用以經營商場，並分別訂有協議書，約定使用期間均自100  
24 年8月1日起至105年7月31日止，其中第五年之每月管理費依  
25 序為各33萬元、21萬元。兩造在前開協議書期滿後，於105  
26 年8月1日再行訂立協議書（下稱系爭協議書），由被告向原告  
27 承租使用系爭中庭，約定期間自105年8月1日起至110年7  
28 月31日止，每月管理費33萬元。詎被告於100年0月間表示不  
29 再經營商場，並僅支付管理費至107年7月31日止，未再依約  
30 給付後續管理費；而因被告於系爭中庭出入口設有鐵捲門  
31 （下稱系爭鐵捲門），且僅能以被告設置之遙控器操控鐵捲

01 門啟閉，進出系爭中庭，完全排除原告之占有使用，而藉此  
02 持續使用管理系爭中庭，更於系爭協議書使用期限屆至後，  
03 未經原告及後棟社區全體住戶同意，繼續無權占有。後棟社  
04 區區分所有權人遂於110年1月16日召開區分所有權人會議決  
05 議收回系爭中庭使用權，並向被告收取使用費，原告因此於  
06 110年2月22日發函催告被告應自110年1月起按月給付系爭中  
07 庭使用費20萬元，惟遭被告拒絕。原告爰依民法第767條第1  
08 項中段、後段規定行使系爭土地所有人即後棟社區區分所有  
09 權人等之物上請求權，及依民法第455條第1項規定，請求被  
10 告交付系爭鐵捲門出入口之遙控器一副、並不得為任何妨礙  
11 原告進入系爭中庭空間之行為。另依系爭協議書第1條第1款  
12 約定，請求被告給付自107年8月至110年7月計36個月之管理  
13 費共1,188萬元，如系爭協議書係由被告於107年7月31日終  
14 止，則備位主張依民法第179條請求被告返還無權占有所受  
15 利益，每月以33萬元計；併依民法第179條規定請求被告自  
16 110年8月1日起至返還系爭中庭之日止，按月給付20萬元相  
17 當於租金之不當得利（自110年8月至本件訴訟繫屬前之111  
18 年1月止，6個月部分共120萬元）；均計付法定遲延利息等  
19 語。而聲明求為判決：

- 20 (一)被告應將坐落系爭土地上之門牌號碼臺北市○○○路○段  
21 000巷0號1樓房屋旁如後附圖編號A所示「鐵捲門」出入口之  
22 遙控器一副交付予原告。
- 23 (二)被告不得為任何妨礙原告進入附圖編號B所示系爭中庭空間  
24 之行為。
- 25 (三)被告應給付原告1,308萬元，及自聲請調解暨起訴狀繕本送  
26 達翌日即111年3月5日起至清償日止，按年息5%計算之利  
27 息。
- 28 (四)被告應自聲請調解暨起訴狀繕本送達翌日即111年3月5日  
29 起，至交付聲明第一項所示鐵捲門出入口之門禁磁扣及遙控  
30 器等相關設備之日止，按月給付原告20萬元。
- 31 (五)願供擔保以代釋明，請准宣告假執行。

01 二、被告則以：系爭協議書已經被告於107年6月15日通知原告自  
02 107年8月1日起終止，並於同年7月31日至系爭中庭點交，但  
03 原告拒絕收回系爭中庭；惟原告既未再依前例開立管理費收  
04 據向被告收取107年8月份以後之管理費，可見兩造已合意終  
05 止系爭協議書，故原告請求被告自107年8月1日起至110年7  
06 月31日止按月依約給付管理費33萬元，自無理由。再者，被  
07 告自109年10月12日起暫於前棟社區之被告專有部分臺北市  
08 ○○○路○段000號設置租車地點，經營車輛租賃業務，而  
09 租借車輛係停放被告專有部分範圍內，並未停放在系爭中  
10 庭，縱因車輛進出而偶會經過系爭中庭，惟僅暫時停放，非  
11 長期占用，亦非占用系爭中庭全部，且被告為系爭中庭之共  
12 有人，亦徵得前棟社區之華新大樓管委會同意，依民法第  
13 818條規定，自屬合法使用，為有法律上原因，則原告以系  
14 爭中庭全部面積計算，請求被告返還按月依33萬元或20萬元  
15 計算之不當得利，顯屬無理。如認被告應負不當得利返還責  
16 任，因系爭中庭依使用執照，共規劃14個停車位，由前、後  
17 棟社區各管理8個、6個車位，原告得請求之數額應按原告管  
18 理之停車格數量即6個，並以符合當地租金行情，按每個車  
19 位租金以6,000元計算始為允當。此外，系爭鐵捲門係由被  
20 告為避免社區住戶以外之第三人任意進入，而自費設置；系  
21 爭中庭既為原告及華新大樓管委會共同管理，且系爭土地為  
22 前棟、後棟社區區分所有權人所共有，原告僅請求被告向其  
23 交付遙控器，與民法第821條規定不合等語，資為抗辯。並  
24 答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回，如受不利判  
25 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 三、兩造不爭執之事實：

27 (一)華新大樓其中門牌號碼為臺北市○○○路○段000巷0弄0  
28 號、6號之1、8號、8號之1、10號、10號之1及同段223巷5號  
29 之1部分，屬於後棟社區，原告為後棟社區區分所有權人成  
30 立之管理委員會；前棟社區則包括門牌號碼臺北市○○○路  
31 ○段000號、221號、同段223巷5號等部分，為兩造所不爭執

01 (本院卷二第458頁)，另有被告所提華新大樓平面圖足參  
02 (本院卷一第93頁)。

03 (二)兩造於105年8月1日簽訂系爭協議書，由被告向原告承租使  
04 用系爭中庭，約定期間自105年8月1日起至110年7月31日  
05 止，每月管理費33萬元，有協議書足證(北司調字卷第19  
06 頁)，並為被告所不爭執(北司調字卷第62至63頁、本院卷  
07 一第166、176頁)。

08 四、原告主張系爭協議書於110年7月31日屆期，被告設置系爭鐵  
09 捲門並占有使用系爭中庭，爰依民法第767條第1項中段、後  
10 段、第455條第1項規定，請求被告交付系爭鐵捲門出入口之  
11 遙控器一副、並不得為任何妨礙原告進入系爭中庭空間之行  
12 為；另先位主張依系爭協議書第1條第1款約定，請求被告給  
13 付自107年8月至110年7月計36個月之管理費共1,188萬元，  
14 備位主張依民法第179條請求被告返還上開期間無權占有所  
15 受同額之利益；併依民法第179條規定請求被告自110年8月1  
16 日起至返還系爭中庭之日止，按月給付20萬元相當於租金之  
17 不當得利，均計付法定遲延利息等情。但為被告所爭執，並  
18 以前開情詞置辯。茲分述如下：

19 (一)關於原告之訴訟實施權部分：

20 1.按管理委員會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員  
21 所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及  
22 「公寓大廈管理維護工作」，於完成社團法人登記前，僅屬  
23 非法人團體，固無實體法上完全之權利能力。然管理委員會  
24 有當事人能力，已如前述，具有成為訴訟上當事人之資格，  
25 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  
26 有訴訟實施權；並於公寓大廈管理條例第6條第3項、第9條  
27 第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1  
28 項、第2項、第33條第3款但書，規定其於實體法上亦具享受  
29 特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管理委員會就此類紛  
30 爭有其固有之訴訟實施權(最高法院98年度台上字第790號  
31 判決參照)。故管理委員會倘基於職務之執行，而對他人主

01 張權利時，其本身縱非權利義務歸屬之主體，亦應認得基於  
02 程序選擇權，並依上開同條例第38條第1項規定及訴訟擔當  
03 法理（即無須以全體區分所有權人為請求主體），選擇非以  
04 區分所有權人而以管理委員會為原告起訴請求，俾迅速而簡  
05 易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有  
06 限司法資源之不必要耗費。次按共用部分、約定共用部分之  
07 修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，公寓  
08 條例第10條第2前段定有明文。而所謂管理，通常包含保  
09 管、使用及收益。是管理委員會雖非區分所有權人，然其本  
10 於管理權就公寓大廈共用部分遭無權占用所生之私法上爭  
11 議，無論為保管、使用、收益，或排除侵害、請求返還共用  
12 部分，均有訴訟實施權，依前揭說明，即為適格之當事人  
13 （最高法院98年度台上字第790號、96年度台上字第1780  
14 號、109年度台上字第903號判決參照）。

15 2.查後棟社區之區分所有權人於110年1月16日、110年11月7日  
16 及111年12月25日召開區分所有權人會議，先後決議向被告  
17 收回系爭中庭使用權，並交由原告處理訂定相關所需費用金  
18 額，及請求被告回復系爭中庭原狀、給付不當得利，如被告  
19 不履行，則提起訴訟請求等情，業經原告提出各該區分所有  
20 權人會議紀錄為證（本院卷一第289至301頁、北司調字卷第  
21 31至32頁）。則原告雖非系爭中庭所在之系爭土地所有權  
22 人，惟已經區分所有權人會議決議授權提起本件訴訟，向被  
23 告行使相關權利，依前開法條規定及說明，即有訴訟實施  
24 權。

25 (二)系爭協議書於110年7月31日期間屆滿時消滅：

26 1.民法第421條第1項規定：「稱租賃者，謂當事人約定，一方  
27 以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約」、第450條  
28 第1項及第2項規定：「租賃定有期限者，其租賃關係，於期  
29 限屆滿時消滅。」「未定期限者，各當事人得隨時終止契  
30 約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣」、第453條規  
31 定：「定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆



01 滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規  
02 定，先期通知。」是依前揭法條之反面解釋，可知定有期限  
03 之租賃契約，倘欲於租期屆滿前終止租約，除經契約當事人  
04 雙方同意外，必須於租約中載明當事人之一方得任意終止，  
05 否則即不得任意終止。

06 2.綜觀系爭協議書第1條本文約定原告同意被告使用系爭中  
07 庭，及第1條第1款約定被告自105年8月1日起至110年7月31  
08 日止，每月支付原告中庭管理費33萬元之約定內容（北司調  
09 字卷第19頁），係由原告提供系爭中庭空間予被告使用收  
10 益，被告則須每月支付對價33萬元，雖該33萬元之名目形式  
11 上約定為「管理費」，惟性質上與租金相當；並兩造對於系  
12 爭協議書之法律上性質為租賃契約，均不爭執（北司調字卷  
13 第9頁、本院卷一第175、209頁）。準此，系爭協議書為租  
14 賃契約，應可認定。

15 3.被告雖抗辯：其已於107年6月15日發函通知原告自107年7月  
16 31日起終止系爭協議書，於107年6月16日送達原告等語，並  
17 提出該函為佐（北司調字卷第85頁、本院卷一第262頁）。  
18 但系爭協議書約定之租期為五年，即自105年8月1日起至110  
19 年7月31日，已如前述，屬定有期限之租賃契約。而遍閱系  
20 爭協議書，並無約定得由任一方期前終止之條款，就此被告  
21 於上開107年6月15日通知函說明□亦自陳：「因雙方協議書  
22 內容尚無提及提前解約事宜之處理方式」等語無訛。依上開  
23 法條規定及說明，被告抗辯其得於107年7月31日期前終止系  
24 爭協議書云云，自非有據。

25 4.被告再抗辯：其向原告表示自107年7月31日終止後，原告即  
26 未再依之前契約履行慣例，開立管理費收據向被告請領每月  
27 管理費33萬元，故系爭協議書係由兩造合意自107年8月1日  
28 起終止云云（本院卷一第175頁）。但按契約合意終止，係  
29 契約雙方當事人，依合意訂立契約，使原有契約之效力向後  
30 歸於無效，亦即以第二次之契約終止原有之契約（第一次之  
31 契約）。依契約自由原則，契約之雙方當事人雖得再訂契

01 約，使原屬有效之契約向將來歸於無效，惟其成立要件仍應  
02 依民法第153條之規定定之。而依該條規定，當事人對於契  
03 約必要之點必須意思一致，契約始能立（最高法院99年度台  
04 上字第60號判決參照）。又法定或約定終止權之行使為單獨  
05 行為，發生效力與否，端視有無法定或約定終止之事由存  
06 在，既無待他方當事人之承諾，自不因他方當事人之同意或  
07 未為反對之意思表示而成為合意終止（最高法院94年度台上  
08 字第1594號判決亦參照）。被告依系爭協議書約定、民法規  
09 定，並無單方任意期前終止契約之終止權，業認定如前；至  
10 於原告在被告為終止之表示後，迄110年2月22日發函催告被  
11 告按月給付20萬元使用費之前，雖未對此為反對之表示，有  
12 原告110年2月22日函文足稽（北司調字卷第33頁），但亦不  
13 因此而認兩造間有終止系爭協議書合意之事實；況被告自陳  
14 其於107年6月15日通知原告於同年7月31日至系爭中庭點  
15 交，但原告拒絕收回系爭中庭等語（北司調字卷第63頁），  
16 足見，原告並無同意被告終止系爭協議書，亦無與被告為終  
17 止合意之舉措。此外，被告就兩造間有終止之合意，此一利  
18 己事實，既未能再為主張及舉證，所辯自不足採。是以，系  
19 爭協議書並未經被告期前終止，亦未經兩造合意終止，而係  
20 於110年7月31日約定期限屆滿時始消滅，堪予認定。

21 5.準此，原告先位主張本於系爭協議書之約定，請求被告給付  
22 自107年8月至110年7月計36個月、每月以33萬元計之管理  
23 費，共1,188萬元，洵屬有據；且被告在系爭協議書屆期  
24 後，亦無繼續占有使用系爭中庭之法律上權源，而為無權占  
25 有，均堪認定。因原告先位主張為有理由，故其備位依民法  
26 第179條規定為請求部分，即無庸再為審究，附此說明。

27 (三)原告依民法第767條第1項中段、後段規定，請求被告將附圖  
28 編號A所示「鐵捲門」出入口之遙控器一副交付予原告，及  
29 不得為任何妨礙原告進入附圖編號B所示系爭中庭空間之行  
30 為部分：

31 1.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所

01 有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項中段、後段  
02 定有明文。未經共有人協議分管之共有物，須依民法第820  
03 條規定，經徵得共有人多數之同意，始得對於共有物之特定  
04 部分占用收益，否則即屬侵害他共有人之權利，他共有人得  
05 本於所有權除去其妨害。

06 2.查被告在華新大樓所在之系爭土地上設有系爭鐵捲門，而系  
07 爭鐵捲門為系爭中庭出入口，系爭鐵捲門所在及所影響出入  
08 之系爭中庭區域之位置、範圍、面積，各如附圖編號A、B所  
09 示，業經本院至現場勘驗甚詳，並囑託臺北市大安地政事務  
10 所測量明確，有勘驗筆錄及該筆錄附圖、該所於113年3月5  
11 日檢送之複丈成果圖可證（本院卷一第309至315頁、卷二第  
12 325頁）。

13 3.又系爭鐵捲門係被告自行出資設置，以遙控器控制啟閉，並  
14 無使用其他鑰匙、磁扣控制一節，經被告陳述明確（本院卷  
15 一第91、168頁），對此原告並不爭執（本院卷二第462頁、  
16 卷一第262頁），且經被告當庭提出遙控器為證，有該遙控  
17 器照片在卷足稽（本院卷一第265至267頁，如附件所示），  
18 此情亦經本院至現場勘驗屬實，有勘驗筆錄可參（本院卷一  
19 第309至310頁、第311頁）。

20 4.被告固為臺北市○○○路○段000號1樓、221號1樓，及同段  
21 205巷7弄6號1樓、8號1樓、10號1樓，同段223巷5之1號1樓  
22 建物之所有權人，有建物登記謄本及被告所提華新大樓平面  
23 圖足稽（本院卷一第93頁、第183至205頁）。惟按各區分所  
24 有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其  
25 基地有使用收益之權；但另有約定者從其約定。住戶違反上  
26 開規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質  
27 請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。公寓大廈管理  
28 條例第9條第1項、第4項前段分別定有明文。並依同條例第3  
29 6條第1款、第2款規定：「管理委員會之職務如下：□區分  
30 所有權人會議決議事項之執行。□共有及共用部分之清潔、  
31 維護、修繕及一般改良。」查：

01 (1)系爭中庭所在之系爭土地為華新大樓前、後棟社區之基地，  
02 為該大樓全體區分所有權人所共有，依使用執照1樓平面圖  
03 說，左側為防火巷，右側及臨忠孝東路側為騎樓，北側及中  
04 間（按：中間部分即系爭中庭區域）為共44部汽車停車位，  
05 此情各經臺北市建築管理工程處以113年2月5日以北市都建  
06 使字第1136089949號、臺北市大安地政事務所以113年2月19  
07 日北市大地測字第1137001876號函覆本院甚詳，並有使用執  
08 照存根、1樓平面圖及已登記建號及門牌明細足參（本院卷  
09 一第347至351頁、第399至403頁）；另有原告提出之系爭土  
10 地登記謄本、建築改良物勘測成果表可稽（本院卷二第13至  
11 75頁、卷一第249頁，卷一第249頁亦載有系爭土地重測前地  
12 號）。併參據後棟社區住戶管理規約第1條第2項規定其公寓  
13 大廈之範圍為上開使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物  
14 及附屬設施；第3條規定後棟社區公寓大廈之法定空地為共  
15 用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分  
16 所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分，有該規約  
17 可證（本院卷一第215頁）。則系爭中庭為華新大樓之基  
18 地，原告又為其中之後棟社區區分所有權人設立之管理委員  
19 會，依公寓大廈管理條例及規約上開規定，暨後棟社區區分  
20 所有權人前開於110年1月16日、110年11月7日及111年12月  
21 25日所為之區分所有權人會議決議，自有權為後棟社區區分  
22 所有權人行使管理、維護之權限。

23 (2)而被告在系爭中庭如附圖編號A所示之位置，設置系爭鐵捲  
24 門，此為系爭中庭空間進出之區域，有勘驗筆錄、照片足證  
25 （本院卷一第312頁、第337至339頁、第377至379頁），並  
26 非依使用執照之設置規劃方法而為使用。又系爭中庭如附圖  
27 編號B所示區域上設有14個停車位，即臺北市建築管理工程  
28 處113年2月5日函附之平面圖上編號31至44號停車位。至系  
29 爭中庭另一端即如本院卷一第315頁勘驗筆錄附圖所示乙部  
30 分，雖亦得進出（本院卷一第312頁勘驗筆錄）；然該區域  
31 位處華新大樓與鄰棟大樓之間，出口大小不及一個停車位之

寬度，此對照臺北市建築管理工程處上開113年2月5日函附之使用執照1樓平面圖（本院卷一第351頁）、現場照片（本院卷一第367頁下方照片），即可得見。據此，被告在未經系爭土地共有人即華新大樓前、後棟社區全體區分所有權人之同意，亦無經約定得由其專用系爭中庭之情形下，擅自設置系爭鐵捲門，並以遙控器控制啟閉，已然排除系爭土地其他共有人進出系爭中庭，而造成由被告單獨使用並管領系爭中庭之情狀，構成妨害系爭土地全體所有權人之所有權能，應堪認定。

(3)雖被告抗辯：其有經前棟社區即華新大樓管委會之同意得使用系爭中庭上開14個停車位其中之8個車位云云，已為原告所否認（本院卷一第385頁）。且即令所辯屬實，亦與公寓大廈管理條例第7條第1款、第2款規定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：□公寓大廈本身所占之地面。□連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。」有違，遑論被告自陳其無法特定所稱經華新大樓管委會同意使用之該8個停車位確切坐落位置（本院卷二第378頁），況其迄未經原告及其所屬後棟社區區分所有權人之同意，故其上開所辯，亦乏所據。是被告聲請訊問證人即前棟社區之華新大樓管委會總幹事張春蘭（本院卷一第405至406頁），顯與本院前開論斷無影響，無調查之必要，併予說明。

(4)被告再抗辯：系爭中庭既為原告及華新大樓管委會共同管理，且系爭土地為前棟、後棟社區區分所有權人所共有，原告僅請求被告向其交付遙控器，與民法第821條規定不合等語（本院卷一第168頁）。惟按民法第821條前段所謂「本於所有權之請求」係指同法第767條第1項所規定之所有物返還請求權、所有權妨害除去請求權及所有權妨害防止請求權三種而言；至第821條但書所謂「回復共有物之請求」則僅指「所有物返還請求權」而言（最高法院71年度台上字第5073

01 號判決參照)。原告係本於民法第767條第1項中段之規定，  
02 依後棟社區區分所有權人會議上開(一)之2.決議之授權，而請  
03 求被告交付系爭鐵捲門之遙控器一副予伊，並非請求被告單  
04 獨將系爭中庭所坐落之系爭土地部分之占有返還於原告，既  
05 非行使民法第767條第1項前段之所有物返還請求權(本院卷  
06 一第209至210頁)，則被告上開抗辯，顯與民法第821條規  
07 定不合，不足採取。

08 5.準此，原告為後棟社區區分所有權人、系爭土地共有人之一  
09 部，行使系爭土地之民法第767條第1項中段、後段所定所有  
10 權妨害除去請求權及所有權妨害防止請求權，請求被告將附  
11 圖編號A系爭鐵捲門如附件所示之遙控器一副交付原告，並  
12 不得為任何妨礙原告進入附圖編號B所示之系爭中庭空間之  
13 行為，自屬有據。至於原告就請求被告交付系爭鐵捲門如附  
14 件所示遙控器部分，另並依民法第455條第1項規定(本院卷  
15 二第366、379頁)為請求，因係以重疊合併為同一聲明之請  
16 求，無庸再行審酌。

17 (四)原告依民法第179條規定請求被告自110年8月1日起至返還系  
18 爭中庭之日止，按月給付20萬元相當於租金之不當得利部  
19 分：

20 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  
21 益；不當得利之受領人，如其所受利益依其性質或其他情形  
22 不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段及第181條但  
23 書分別定有明文。次按各共有人，按其應有部分，對於共有  
24 物之全部，有使用收益之權，為民法第818條所明定。又分  
25 別共有之各共有人，按其應有部分對於共有物之全部有使用  
26 收益之權，所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比  
27 例，而非指共有物之特定部分(最高法院57年台上字第2387  
28 號判決先例參照)。共有人對共有物之特定部分占用收益，  
29 須依民法第820條第1項規定，經以多數決之方式徵得其他共  
30 有人全體同意(最高法院100年度台上字第1776號判決參  
31 照)。如未徵得共有人多數決之同意，對於共有物之特定部

01 分占用收益，即屬侵害他共有人之權利（最高法院110年度  
02 台上字第2374號判決參照）。再依公寓大廈管理條例第23條  
03 第2項第1款規定，約定專用部分之範圍及使用主體，非經載  
04 明於規約，不生效力。如前所述，被告並未經系爭土地共有  
05 人、華新大樓前後棟社區區分所有權人之決議，擅自使用系  
06 爭土地之特定部分即系爭中庭，自屬侵害系爭土地他共有人  
07 權利。被告抗辯：其亦為系爭土地之共有人，得按應有部分  
08 為使用收益，且所使用系爭中庭之範圍僅為系爭土地之少部  
09 分，自有法律上原因，不構成不當得利云云（本院卷二第35  
10 8至360頁），自不足採。

11 2.又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會  
12 通常之觀念；其依不當得利之法則請求返還不當得利，以無  
13 法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故得請  
14 求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受  
15 損害若干為準（最高法院61年台上字第1695號判決先例參  
16 照）。查被告無權占有使用系爭中庭，並設置系爭鐵捲門控  
17 制進出，系爭中庭面積為如附圖編號B部分所示之625平方公  
18 尺、編號A部分所示之系爭鐵捲門占有面積則為9平方公尺，  
19 有上開臺北市大安地政事務所113年3月5日函附之系爭土地  
20 複丈成果圖足證（本院卷一第325頁），為無法律上之原  
21 因，受有使用系爭中庭之利益，並致原告所屬區分所有權人  
22 即系爭土地共有人之一部分，受有無法使用系爭中庭空間之  
23 損害，被告所受利益與原告之區分所有權人所受損害間具有  
24 直接之因果關係，原告本於區分所有權人會議決議之授權，  
25 而依民法第179條規定，請求被告返還無權占有系爭中庭所  
26 得不當得利，洵屬有據。次查，被告係在臺北市○○○路○  
27 段000號設置租車據點，該等租賃車輛需利用系爭中庭進  
28 出、調度及暫時停放車輛，而需使用系爭中庭一節，業經被  
29 告自陳明確（本院卷一第171頁、卷二第357頁），並為原告  
30 所不爭執（本院卷一第58、132頁），且有兩造提出之系爭  
31 中庭現場照片足稽（本院卷一第337至345頁、第365至383

頁) , 堪認被告使用系爭中庭係作為車輛租賃商業經營使用, 自無參酌土地法第97條規定標準計算相當於租金之不當得利之必要。爰斟酌上述被告使用系爭中庭現況, 及系爭中庭所處之華新大樓位於臺北市大安區忠孝東路四段, 為熱鬧之東區商圈, 暨兩造於系爭協議書約定之每月租金數額、被告利用系爭中庭之經濟價值及所受利益等一切情狀後, 認原告所請求相當於租金之不當得利數額, 按月以20萬元計算, 應為合理適當。故原告請求被告自系爭協議書期滿之翌日即自110年8月1日起, 按月給付20萬元相當於租金之不當得利, 其中自110年8月至本件訴訟繫屬前之111年1月止, 6個月部分共120萬元, 為有理由。至原告另聲明請求被告應自聲請調解暨起訴狀繕本送達翌日即111年3月5日起, 至交付系爭鐵捲門出入口之門禁磁扣及遙控器等相關設備之日止, 按月給付原告20萬元部分, 因原告聲明第一項已變更為僅請求被告交付遙控器, 遑論系爭鐵捲門並無以磁扣控制啟閉動作, 業如前述, 是原告請求被告按月給付20萬元至交付系爭鐵捲門如附件所示遙控器之日止部分, 應予准許; 超逾部分, 難謂有據, 應予駁回。

(五) 未按給付有確定期限者, 債務人自期限屆滿時起, 負遲延責任; 給付無確定期限者, 債務人於債權人得請求給付時, 經其催告而未為給付, 自受催告時起, 負遲延責任。遲延之債務, 以支付金錢為標的者, 債權人得請求依法定利率計算之遲延利息; 應付利息之債務, 其利率未經約定, 亦無法律可據者, 週年利率為5%, 民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。原告就其請求被告給付系爭協議書約定之1,188萬元管理費, 及依不當得利請求被告給付無權占有系爭中庭所受利益之120萬元, 共計1,308萬元部分, 主張被告應加計自聲請調解暨起訴狀繕本送達翌日即111年3月5日(見本院卷一第74頁, 兩造不爭執繕本送達日為111年3月4日)起至清償日止, 按年息5%計算之法定遲延利息(本院卷二第377至378頁、第379頁), 為有理由,



01 應予准許。

02 五、從而，原告依民法第767條第1項中段、後段規定，及系爭協  
03 議書第1條第1款約定、民法第179條規定，請求(一)被告應將  
04 坐落系爭土地上如附圖編號A「鐵捲門」出入口之如附件所  
05 示遙控器一副交付予原告；(二)被告不得為任何妨礙原告進入  
06 附圖編號B所示系爭中庭空間之行為；(三)被告應給付原告  
07 1,308萬元，及自111年3月5日起至清償日止，按年息5%計算  
08 之法定遲延利息；(四)被告應自111年3月5日起至交付第(一)項  
09 所示鐵捲門出入口之遙控器之日止，按月給付原告20萬元部  
10 分，為有理由，應予准許；超逾部分，難謂有據，應予駁  
11 回。兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，  
12 就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之金額准許  
13 之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，爰併予駁  
14 回。

15 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證  
16 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案  
17 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

18 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民  
19 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主  
20 文。

21 中 華 民 國 113 年 7 月 26 日

22 民事第七庭 審判長法官 姜悌文

23 法官 黃珮如

24 法官 賴錦華

25 以上正本係照原本作成。

26 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  
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 7 月 26 日

29 書記官 陳玉鈴