

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第2681號

原告 大千大樓管理委員會

法定代理人 文寶興業股份有限公司

上一人

法定代理人 黃朝川

訴訟代理人 詹豐吉律師

複代理人 鐘煒翔律師

被告 鄭芸樺即御兒軒產後護理之家

訴訟代理人 溫令行律師

複代理人 楊敦雅

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國114年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾壹萬柒仟參佰玖拾柒元，及其中新臺幣壹拾萬肆仟伍佰柒拾伍元應自民國一百一十二年六月二十九日起、其餘新臺幣壹萬貳仟捌佰貳拾貳元應自民國一百一十三年六月二十一日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告大千大樓（下稱大千大樓）管理委員會（下稱管委會）之法定代理人於本院審理中變更為文寶興業股份有限公司，此有大千大樓第九屆區分所有權人會議紀錄在卷可參（見本院卷第401至403頁），其於民國114年5月2日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第399頁），核無不合。

01 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
02 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
03 限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上之陳述者，非為
04 訴之變更或追加；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一
05 部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟
06 法第255條第1項但書第2款、第3款、第256條、第262條第1
07 項分別定有明文。查原告原起訴聲明請求：(一)被告鄭芸樺即
08 御兒軒產後護理之家（營業人統一編號：00000000，下稱被
09 告）應將坐落臺北市○○區○○段○○段00○○000地號土地
10 （下合稱系爭土地，分則稱系爭24地號土地、系爭531地號
11 土地）上，門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號（下稱
12 系爭建物）15樓之頂樓平台（下稱系爭頂樓平台）上如起訴
13 狀附件1附圖所示之設備拆除，並將該部分樓頂平台回復原
14 狀返還予全體區分所有權人。(二)被告應給付原告新臺幣（下
15 同）113萬3820元暨自起訴狀送達被告之翌日起至清償日
16 止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自起訴狀送達被告
17 之翌日起至上開設備拆除並回復原狀止，按月給付原告1萬
18 8897元。(四)被告應給付原告100萬元，暨自起訴狀送達被告
19 之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣迭經原
20 告具狀變更、補充其聲明，最終變更訴之聲明為：(一)被告應
21 給付原告304萬2805元，其中272萬4900元應自起訴狀送達被
22 告之翌日起、其中31萬7905元應自113年6月20日民事變更訴
23 之聲明狀送達被告之翌日起，均至清償日止，按週年利率5%
24 計算之利息。(二)被告應給付原告70萬5000元，暨自起訴狀送
25 達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。核
26 原告所為，係撤回原起訴聲明(一)之請求，並變更請求返還相
27 當於租金之不當得利之金額，及減縮原起訴聲明(四)請求之金
28 額。被告雖不同意原告變更所請求返還不當得利之金額，然
29 未反對撤回、減縮原起訴聲明(一)、(四)部分（見本院卷第353
30 頁）。又原告所為上開不當得利金額之變更，核係基於同一
31 基礎事實而主張，並擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭規

01 定，應予准許。

02 貳、實體方面

03 一、原告主張：系爭建物為坐落系爭土地之地上15層、地下3層
04 建物，原告為系爭建物之管委會，系爭頂樓平台屬全體區分
05 所有權人共有，被告係自107年1月1日起向系爭建物區分所
06 所有權人之一即訴外人富邦產物保險股份有限公司（下稱富邦
07 產險公司）承租系爭建物11樓（下稱系爭房屋）之承租人，
08 然被告未經原告及系爭建物區分所有權人同意或約定專用，
09 無權占用系爭頂樓平台使用起訴狀附件1附圖所示之冷卻水
10 塔、大型熱水器、發電機、加壓馬達、冷卻水塔管線、熱水
11 管線、發電機管線等（下合稱系爭管線設備），上開管線並
12 穿孔打入系爭建物管道間延伸至被告所承租之系爭房屋，供
13 被告營業使用，而受有相當於租金之不當得利，原告本於管
14 理維護系爭建物共有部分之權限及區分所有權人會議之授
15 權，爰依民法第179條不當得利之規定，請求被告償還107年
16 6月2日起至本件起訴時即112年6月2日止，及自起訴狀繕本
17 送達被告翌日起至113年1月31日止相當於租金之不當得利。
18 又系爭管線設備於被告長期即107年1月1日起至113年1月31
19 日止（下稱系爭期間）使用下，已造成系爭頂樓平台防水層
20 破壞、損壞頂樓牆壁等，侵害全體共有人之財產權，系爭管
21 線設備僅於113年6月14日拆除完畢，尚未進行防水工程以回
22 復系爭頂樓平台原狀，爰依民法第184條第1項前段、第231
23 條第1項、第3項規定，請求被告支付回復原狀之必要費用70
24 萬5000元。又原告從未同意被告占用系爭頂樓平台，本件請
25 求自無違反誠信原則或權利濫用之處等語。並聲明：(一)被告
26 應給付原告304萬2805元，其中272萬4900元應自起訴狀送達
27 被告之翌日起，其中31萬7905元應自113年6月20日民事變更
28 訴之聲明狀送達被告之翌日起，均至清償日止，按週年利率
29 5%計算之利息。(二)被告應給付原告70萬5000元，暨自起訴狀
30 送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
31 二、被告則以：被告與系爭房屋之前一位承租人「賴綱苓即御兒

01 軒產後護理之家」(下稱賴網苓)及後一位承租人「陳怡君
02 即御兒軒產後護理之家」(下稱陳怡君)僅商號名稱相同，
03 於法律上為不同之自然人主體，無繼受股份或權利義務之情
04 事。被告於107年1月1日起向富邦產險公司承租系爭房屋經
05 營產後護理之家，原本之設備為原在系爭房屋經營產後護理
06 之家之賴網苓所設置，被告承租時，富邦產險公司有提供賴
07 網苓及該公司於105年8月15日在系爭頂樓平台設置系爭管線
08 設備及水泥基座時提供予原告之切結書(下稱系爭切結書)
09 ，並表示設置時經原告同意，被告承租後亦使用系爭管線設
10 備，直到原告法定代理人變更為黃惠蓓，始否認原告有同意
11 設置，並就富邦產險公司於110年間即表示願意重新規劃系
12 爭管線設備與進行工程，故意拒絕、刁難，實為權利濫用、
13 違反誠信原則。又縱被告有使用既存之系爭管線設備，僅係
14 使用他人之物，與占用系爭頂樓平台係屬二事，對原告無任
15 何不當得利或侵權行為可言。又系爭管線設備及水泥基座除
16 非被告所設置外，管線設置在系爭建物管道間，非經破壞地
17 板、牆壁不能分離，且分離後管線及水泥平台即喪失經濟價
18 值及使用效能，已附合系爭頂樓平台，被告並無所有權，自
19 無從就各該管線負侵權行為損害賠償責任。況系爭管線設備
20 於105年時即設置在系爭頂樓平台，原告主張侵權行為損害
21 賠償請求權已罹於民法第197條規定之2年消滅時效。另系爭
22 頂樓平台僅為屋頂，無從遮風避雨，被告亦未在屋頂作任何
23 營業行為，自不應以一般房屋租金作為不當得利之核定標準
24 。又系爭建物總樓層不包括頂樓平台已有18層，加計頂樓平
25 台共有19層，縱以申報地價計算不當得利，亦應除以19層計
26 算之等語。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願
27 供擔保請准宣告免予假執行。

28 三、經查，系爭建物坐落系爭土地，為80年間建造完成之地上15
29 層、地下3層建物，並於81年2月18日取得使用執照，系爭頂
30 樓平台為全體區分所有權人共有，富邦產險公司於91年12月
31 2日取得系爭房屋之所有權，被告於系爭期間向富邦產險公

01 司承租系爭房屋，系爭管線設備占用系爭頂樓平台之面積合
02 計為31平方公尺，已於113年6月14日拆除等情，有系爭建物
03 使用執照存根、系爭房屋租賃契約書（下稱系爭租約）、臺
04 北市護理機構讓渡/承接書、轉讓契約書、臺北市松山地政
05 事務所土地複丈成果圖（下稱系爭複丈成果圖）、現場照
06 片、本院勘驗筆錄等件可參（見北司補卷第17至43頁、本院
07 卷第261、375至377、227、171至217、157至159頁），及
08 本院依職權查詢之土地建物查詢資料（見外放限閱卷），並
09 為兩造所不爭執，堪信為真實。

10 四、原告主張被告於系爭期間無權占有使用系爭頂樓平台，應返
11 還其相當於租金之不當得利、償付回復原狀之必要費用等
12 節，為被告以前開情詞所否認。經查：

13 （一）按依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管委會係由區分所
14 有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行
15 「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事
16 務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體
17 法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管委會之名義
18 為交易者比比皆是。於民事訴訟法已有第40條第3項：「非
19 法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力」規定
20 之外，公寓大廈管理條例更於第38條第1項規定：「管理委
21 員會有當事人能力」，明文承認管委會具有成為訴訟上當事
22 人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之
23 民事紛爭享有訴訟實施權；並於同條例第6條第3項、第9條
24 第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1、
25 2項、第33條第3款但書，規定其於實體法上亦具享受特定權
26 利、負擔特定義務之資格，賦與管委會就此類紛爭有其固有
27 之訴訟實施權。故管委會倘基於規約約定或區分所有權人會
28 議決議所為職務之執行致他人於損害，而應由區分所有權人
29 負賠償責任時，其本身縱非侵權行為責任之權利義務歸屬主
30 體，亦應認被害人得基於程序選擇權，並依上開同條例第38

01 條第1項規定及訴訟擔當法理，選擇非以區分所有權人而以
02 管委會為被告起訴請求，俾迅速而簡易確定私權並實現私權
03 ，避免當事人勞力、時間、費用之不必要耗費。否則，公寓
04 大廈管理條例規定管委會有當事人能力，即失其意義，當非
05 立法本意（最高法院50年台上字第2719號、96年度台上字第
06 1780號、98年度台上字第790號等判決意旨可資參照）。又
07 按公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定，共用部分之修
08 繕、管理、維護，由管理負責人或管委會為之。系爭頂樓平
09 台既為系爭建物全體區分所有權人所共有共用，其收支、保
10 管及運用，依上開規定，屬於原告之職務，且系爭建物區分
11 所有權人於111年8月15日召開臨時區分所有權人會議，決議
12 授權管委會即原告提起本件訴訟，有該次會議紀錄可稽（見
13 本院卷第139至140頁），則原告就其職務範圍事項及依前開
14 區分所有權人會議決議提起本件訴訟，依上開規定及裁判意
15 旨，應認原告有當事人能力，且具備當事人適格。又原告訴
16 請被告拆除系爭管線設備並返還所占用之系爭頂樓平台，倘
17 獲勝訴判決，將可回復系爭建物全體共有人之占有，及就系
18 爭建物為管理、處分、使用收益，難認有被告所辯權利濫
19 用、違反誠信原則等情。

20 (二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

21 1.被告抗辯系爭管線設備係系爭房屋前承租人賴綱苓所設置，
22 其向富邦產險公司承租時即已存在，且賴綱苓設置前有經原
23 告同意，係黃惠蓓擔任原告法定代理人時始為否認，其非無
24 權占用云云，雖據其提出系爭切結書、原告110年6月23日函
25 （見本院卷第71、391頁）為據。則查，依上開資料固可認
26 系爭管線設備非被告所設置，惟觀諸系爭切結書內容，係訴
27 外人光雅裝潢設計有限公司承攬賴綱苓之工程時，因需要設
28 置水塔、電鍋爐加壓馬達與發電機設備在系爭建物之頂樓
29 處，而於105年8月15日與賴綱苓、富邦產險公司共同、單方
30 出具表示會施作防水工程、會對可歸責其之事故負責等內容
31 之切結書予原告，未見原告在其上有任何同意設置系爭管線

01 設備之意思表示；復按大千大樓管理規約第2條第2點規定：
02 「本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區
03 分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議
04 之決議，不得約定為約定專用部分」，被告亦未再舉證證明
05 有何規約或區分所有權人會議決議，允許系爭房屋所有權人
06 分管或專用系爭頂樓平台，抑或同意設置系爭管線設備且得
07 無償使用系爭頂樓平台，是實難僅憑系爭切結書即可認系爭
08 管線設備係合法占有系爭頂樓平台，被告所提上開原告110
09 年6月23日函，反徵系爭管線設備之設置未經系爭建物區分
10 所有權人同意。從而，原告主張系爭管線設備無權占有系爭
11 頂樓平台之情，即堪認定。

12 2.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
13 益，民法第179條前段定有明文；共有人如逾越其應有部分
14 之範圍使用收益時，即係超越其權利範圍而為使用收益，其
15 所受超過利益，要難謂非不當得利；又無權占有他人之房地
16 ，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法
17 院55年台上字第1949號、61年台上字第1695號判決意旨參照
18 ）。被告雖以系爭管線設備非其所設置，且係其向富邦產險
19 公司承租之範圍云云為辯，惟觀系爭租約所載之租賃標的物
20 為「系爭房屋（附地下三層二個停車位）。面積：279.29坪
21 」，富邦產險公司亦稱系爭管線設備非渠所設置，渠未出租
22 系爭頂樓平台予被告等情，有系爭租約、富邦產險公司另案
23 民事答辯狀可參（見北司補卷第41頁、本院卷第146至147頁）
24 ，是被告辯稱系爭管線設備係其向富邦產險公司承租之範圍
25 部分，委無可採。復被告於書狀及開庭時自承賴綱苓與富邦
26 產險公司終止系爭房屋之租約後，其向富邦產險公司承租系
27 爭房屋，並繼續經營產後護理之家及使用系爭管線設備（見
28 本院卷第354頁），且佐以被告於113年1月22日與訴外人朱
29 正英簽訂轉讓契約書時，約定「乙方（即朱正英）同意向甲方
30 （即被告）購買系爭房屋內之動產、設備及裝設於系爭頂樓平
31 台之發電機及鍋爐設備暨相關連接線路等，甲方並同意將所

01 有裝潢及其定著物一併轉讓與乙方所有」等語（見本院卷第
02 375頁），可證被告於系爭期間為系爭管線設備之事實上處
03 分權人，實際使用系爭管線設備並因而受有利益，且依前所
04 述，系爭管線設備占有系爭頂樓平台非有法律上之原因，係
05 屬不當得利，且因被告所受利益之性質不能返還原形，自應
06 返還價額，即相當於租金之數額，則原告依民法第179條規
07 定，請求自起訴時回溯5年（即107年6月3日起至112年6月2
08 日止），及自起訴狀繕本送達翌日起至113年1月31日止所受
09 相當於租金之不當得利，核屬有據。

10 3.關於相當於租金之不當得利之計算標準，系爭頂樓平台實非
11 房屋或土地，原告主張以被告承租系爭房屋之租金計算，難
12 認有理；仍宜參酌土地法第105條、第97條第1項所定予以計
13 算，較為客觀公允。而按城市地方房屋之租金，以不超過土
14 地及其建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項
15 定有明文，此項規定於租用基地建築房屋亦準用之，同法第
16 105條亦有明定。次按所謂土地價額係指法定地價而言；土
17 地所有人依土地法所申報之地價為法定地價，土地所有權人
18 未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，
19 土地法第148條、土地法施行法第25條、平均地權條例第16
20 條前段分有明文。本院審酌系爭建物位在臺北市松山區南京
21 東路5段，鄰近捷運南京三民站、周遭多為商辦大樓，附近
22 商業繁榮、交通便利、生活機能良好，有勘驗筆錄、網路地
23 圖資料在卷可參（見本院卷第157至165頁），是斟酌系爭建
24 物基地位置、工商繁榮程度、被告利用系爭頂樓平台之經濟
25 價值、所受利益，應認其租金率以年息8%計算為適當。

26 4.系爭管線設備占用系爭頂樓平台如系爭複丈成果圖所示（見
27 本院卷第227頁），其中標示B2、C、D、E部分占用系爭24地
28 號土地之面積共計17平方公尺，其中標示A、B1部分占用系
29 爭531地號土地之面積共計14平方公尺，系爭土地於107年至
30 113年之公告地價及申報地價如附表一、二所示，此有臺北
31 地政雲查詢結果附卷可考，並按系爭土地當年度每平方公尺

01 申報地價年息之8%計算，則原告請求被告給付自起訴時回溯
02 5年即107年6月3日起至112年6月2日止，共計156萬8618元
03 （計算式：115萬3280元+41萬5338元），及自起訴狀送達
04 翌日即112年6月29日起至113年1月31日止，共計19萬2337元
05 （計算式：14萬1599元+5萬0778元）。另因屋頂平臺之用益
06 平均分散於各樓層，故占用屋頂平臺之租金，不應與占用基
07 地等同（臺灣高等法院暨所屬法院99年法律座談會民事類提
08 案第27號研討結果及審查意見、臺灣高等法院103年度重上
09 字第516號、105年度上易字第462號民事判決意旨可資參照）
10 ，故原告請求被告給付上開相當於租金之不當得利應除以系
11 爭建物地上樓層數即15層計算，則原告得請求之金額分別為
12 10萬4575元（計算式：156萬8618元÷15層，元以下四捨五
13 入，下同）、1萬2822元（計算式：19萬2337元÷15層），為
14 有理由，逾此範圍所為之請求，則屬無據。

15 (三)原告請求被告償付回復原狀之必要費用部分：

16 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任
17 。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民法
18 第184條第1項定有明文。復按負損害賠償責任者，除法律另
19 有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；
20 債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，
21 民法第213條第1項、第3項規定所明定。本件原告主張被告
22 於系爭期間長期占有使用系爭管線設備，造成系爭頂樓平台
23 防水層破壞、頂樓牆壁損壞，113年6月14日僅拆除系爭管線
24 設備，未將系爭頂樓平台回復原狀，應支付防水工程費用70
25 萬5000元云云，固舉工程估價單（下稱系爭估價單）為證（
26 見本院卷第255頁）。惟被告除以系爭管線設備非其設置為
27 辯，亦以系爭管線設備已拆除並回復原狀，原告並無受有損
28 害等節為辯。而觀諸系爭估價單之估價日期為113年1月19日
29 ，係系爭管線設備拆除之前，系爭管線設備既經原告自承已
30 拆除，則拆除後之系爭頂樓平台狀況、是否未進行原告主張
31 之防水工程、是否受有原告所主張之損害、損害程度、回復

01 原狀之必要費用等情，未見原告再為舉證，實難僅憑拆除前
02 之系爭估價單之估算金額即可認原告此部分主張為真實，是
03 原告依民法第213條第1項、第3項規定請求被告支付修復費
04 用70萬5000元以代回復原狀，自屬無據。

05 (四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
06 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
07 起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支
08 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
09 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
10 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項本文、第
11 203條分別定有明文。本件原告對被告之前揭不當得利返還
12 請求權，係屬無確定期限之金錢債權，則原告就前揭得請求
13 被告給付之金額，一併請求自起訴狀送達被告之翌日即112
14 年6月29日起、自113年6月20日民事變更訴之聲明狀送達被
15 告之翌日即113年6月21日起，均至清償日止，按法定利率即
16 週年利率5%計算之遲延利息，自屬有據。

17 五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付原告11
18 萬7397元（=10萬4575元+1萬2822元），及其中10萬4575
19 元自112年6月29日起、其餘1萬2822元自113年6月21日起，
20 均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予
21 准許；逾此範圍部分之請求，則無理由，應予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
23 項證據資料，經本院審酌後，認為均不足以影響本判決之結
24 果，爰不逐一論述，附此敘明。

25 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
26 事訴訟法第79條，判決如主文。

27 中 華 民 國 114 年 6 月 18 日
28 民事第一庭 法 官 顧仁彧

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 附表一：（民國；新臺幣）

04 複丈成果圖B2、C、D、E部分17平方公尺

年 度	西松段2小段 24地號(平方公尺/元)					
	公告地價	申報地價	租金(X 8%/12)	占有期間	應給付不當得利金額	合計
107	205029元	164023元	1093元	107年6月3日至	1093元X(18+28/30)=20694元 17平方公尺X20694元=351798元	115萬 3280元
108				108年12月31日		
109	212017元	169614元	1131元	109年1月1日至	1131元X24月=27144元 17平方公尺X27144元=461448元	
110				110年12月31日		
111	219800元	175840元	1172元	111年1月1日至	1172元X(17+2/30)=20002元 17平方公尺X20002元=340034元	
112				112年6月2日		
				112年6月29日至 112年12月31日		1172元X(6+2/30)=7110元 17平方公尺X7110元=120870元
113	228109元	182487元	1217元	113年1月1日至 113年1月31日	1217元X1月=1217元 17平方公尺X1217元=20689元	

05 附表二：（民國；新臺幣）

06 複丈成果圖A、B1部分14平方公尺

年 度	西松段2小段531地號(平方公尺/元)					
	公告 地價	申報 地價	租金(X 8%/12)	期 間	計 算 式	合計
107	90300元	72240元	481元	107年6月3日至	481元X(18+28/30)=9107元 14平方公尺X9107元=127498元	41萬 5338元
108				108年12月31日		
109	92600元	74080元	494元	109年1月1日至	494元X24月=11856元 14平方公尺X11856元=165984元	
110				110年12月31日		
111	95600元	76480元	510元	111年1月1日至	510元X(17+2/30)=8704元 14平方公尺X 8704元=121856元	
112				112年6月2日		
				112年6月29日至 112年12月31日		510元X(6+2/30)=3094元 14平方公尺X3094元=43316元
113	100000元	80000元	533元	113年1月1日至 113年1月31日	533元X1月=533元 14平方公尺X533元=7462元	