

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第3070號

原告 謝依萍

劉惠珠

彭敬芬

廖繼仁

廖梅君

陳金柱

陳明月

共同

訴訟代理人 李協旻律師

被告 林建宏

蕭月華

訴訟代理人 鍾永盛律師

鍾佩潔律師

上列當事人間請求返還共有土地等事件，本院於民國115年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告蕭月華應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上如附圖一編號A所示部分（面積：十五點五平方公尺）、同段二二七之二地號土地上如附圖一編號B所示部分（面積：五點五平方公尺）之增建物拆除，並將該部分占用土地騰空返還予原告及全體共有人。

- 01 二、被告蕭月華應給付原告各如附表三「一次給付部分」欄所示
02 之金額，及自民國一百一十四年六月三日起至清償日止，按
03 週年利率百分之五計算之利息。
- 04 三、被告蕭月華應自民國一百一十四年六月三日起至騰空返還本
05 判決主文第一項所示土地之日止，按月給付原告各如附表三
06 「按月給付部分」欄所示之金額。
- 07 四、被告蕭月華應容忍且不妨礙門牌號碼臺北市○○區○○路
08 ○○巷○○○○號公寓大廈之管理負責人，及其所請施作
09 或修繕之人員，經由門牌號碼臺北市○○區○○路○○巷
10 ○○○○○號公寓大廈如附圖二編號C所示之樓梯（面積：
11 六平方公尺）進入臺北市○○區○○路○○巷○○○○號
12 地下室，對如附圖二編號A所示之電源開關、變電設備
13 （面積：零點零八平方公尺）、編號B所示之抽水馬達、地
14 下水箱（面積：三平方公尺），進行檢查、修繕及清理。
- 15 五、被告林建宏應給付原告彭敬芬新臺幣壹萬零伍拾伍元，及自
16 民國一百一十二年九月十一日起至清償日止，按週年利率百
17 分之五計算之利息。
- 18 六、被告林建宏應給付原告廖梅君新臺幣貳仟捌佰壹拾柒元，及
19 自民國一百一十二年九月十一日起至清償日止，按週年利率
20 百分之五計算之利息。
- 21 七、被告林建宏應給付原告陳金柱新臺幣參萬參仟參佰參拾元，
22 及自民國一百一十二年九月十一日起至清償日止，按週年利
23 率百分之五計算之利息。
- 24 八、原告其餘之訴駁回。
- 25 九、訴訟費用由被告蕭月華負擔百分之八十九，被告林建宏負擔
26 百分之一，餘由原告負擔。
- 27 十、本判決第一項於原告以新臺幣參佰零肆萬伍仟元為被告蕭月
28 華供擔保後，得假執行；但被告蕭月華如以新臺幣玖佰壹拾
29 參萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 30 十一、本判決第二項於原告謝依萍、劉惠珠、廖梅君、陳金柱、
31 陳明月分別以新臺幣貳萬捌仟元為被告蕭月華供擔保後，

01 得假執行；原告彭敬芬、廖繼仁分別以新臺幣壹萬肆仟
02 元，為被告蕭月華供擔保後，得假執行。但被告蕭月華如
03 分別以新臺幣捌萬捌仟參佰零貳元為原告謝依萍、劉惠
04 珠、廖梅君、陳金柱、陳明月預供擔保；以新臺幣肆萬肆
05 仟壹佰伍拾壹元為原告彭敬芬、廖繼仁預供擔保，得免為
06 假執行。

07 十二、本判決第三項於原告謝依萍、劉惠珠、廖梅君、陳金柱、
08 陳明月就各到期部分分別以新臺幣伍佰元為被告蕭月華供
09 擔保後，得假執行；原告彭敬芬、廖繼仁就各到期部分分
10 別以新臺幣貳佰伍拾元，為被告蕭月華供擔保後，得假執
11 行。但被告蕭月華就各到期部分如分別以新臺幣壹仟伍佰
12 肆拾元為原告謝依萍、劉惠珠、廖梅君、陳金柱、陳明月
13 預供擔保；以新臺幣柒佰柒拾元為原告彭敬芬、廖繼仁預
14 供擔保，得免為假執行。

15 十三、本判決第五項於原告彭敬芬以新臺幣參仟元為被告林建宏
16 供擔保後，得假執行；但被告林建宏如以新臺幣壹萬零伍
17 拾伍元為原告彭敬芬預供擔保，得免為假執行。

18 十四、本判決第六項於原告廖梅君以新臺幣壹仟元為被告林建宏
19 供擔保後，得假執行；但被告林建宏如以新臺幣貳仟捌佰
20 壹拾柒元為原告廖梅君預供擔保，得免為假執行。

21 十五、本判決第七項於原告陳金柱以新臺幣壹萬壹仟元為被告林
22 建宏供擔保後，得假執行；但被告林建宏如以新臺幣參萬
23 參仟參佰參拾元為原告陳金柱預供擔保，得免為假執行。

24 十六、原告其餘假執行之聲請駁回。

25 事實及理由

26 壹、程序部分：

27 一、被告林建宏經合法通知（見本院卷第583、585頁），未於最
28 後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情
29 形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

30 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同
31 意者、請求之基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標

01 的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更
02 或追加，民事訴訟法第255條第1項第1、2款、第256條定有
03 明文。查本件原告謝依萍、劉惠珠、彭敬芬、廖梅君、陳金
04 柱、陳明月起訴主張，被告蕭月華所有之建物增建部分無權
05 占用臺北市○○區○○段○○段00000地號土地（下稱系爭
06 227-2土地），請求蕭月華拆除其增建部分，並返還系爭土
07 地與全體共有人（見北司補字卷第7頁）。嗣於民國113年10
08 月4日具狀追加共有人廖繼仁為本件原告（見本院卷第245至
09 246頁），被告並表示同意（見本院卷第278頁），則合於民
10 事訴訟法第255條第1項第1款規定。原告另於114年5月29日
11 追加請求返還臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下
12 稱系爭226土地，並與系爭227-2土地合稱系爭土地），乃基
13 於同一基礎事實所為之追加，依前開規定，應予准許。又經
14 本院囑託臺北市松山地政事務所測量並作成複丈成果圖，原
15 告據此變更聲明，最終聲明如後述原告聲明主張欄所示（見
16 本院卷第525至527頁），經核原告依據複丈成果圖之測量結
17 果變更請求返還土地之面積，係補充、更正事實上之陳述，
18 非為訴之變更或追加，此部分亦屬合法。

19 貳、實體部分：

20 一、原告主張：

21 (一)系爭土地為兩造共有，蕭月華未經原告同意，於系爭土地搭
22 建增建物（下稱系爭增建物），占用範圍如臺北市松山地政
23 事務所113年12月17日收件松山土字第025900號複丈成果圖
24 （下稱系爭複丈成果圖一）編號A、B所示（下稱系爭占用土
25 地），原告自得依民法第767條第1項前段、中段、第821條
26 之規定，請求蕭月華將系爭增建物拆除，並將系爭占用土地
27 返還予全體共有人。蕭月華並應依民法第179條之規定，給
28 付相當於租金之不當得利予原告。

29 (二)原告分別為門牌號碼臺北市○○區○○路00巷00○○號
30 （下稱系爭大樓，並以樓層以資區別）2至7樓、蕭月華為系
31 爭大樓1樓及地下1樓（下稱系爭地下室）之區分所有權人。

01 系爭大樓之抽水馬達、地下水箱、電源開關、變電設備（下
02 合稱系爭水電設備）均設置於系爭地下室內部，欲維修上開
03 設備須進入蕭月華專用之系爭地下室範圍內。因蕭月華前於
04 110年間將系爭地下室出租予林建宏經營餐飲業，林建宏不
05 滿系爭餐廳遭人檢舉受罰致無法繼續營業，為報復原告，遂
06 於111年11月16日將系爭水電設備總電源開關關閉，並拒絕
07 原告進入系爭地下室查看、維修，導致系爭大樓於111年11
08 月16日起至同年月28日止水、電之供應均中斷。劉惠珠、彭
09 敬芬、廖梅君、陳金柱因此受有租金減收、外食支出、入住
10 飯店費用等額外支出各新臺幣（下同）1萬7,000元、1萬
11 0,055元、2,817元、3萬3,330元，原告得依民法第184條第1
12 項前段、後段之規定，擇一請求林建宏賠償此部分損失。另
13 為避免再次發生前述情形，爰依公寓大廈管理條例第6條第1
14 項第3款之規定，請求蕭月華應容忍原告、管理負責人或其
15 指定之水電修繕人員進入系爭地下室，對系爭水電設備進行
16 檢查、修繕、清理。

17 (三)並聲明：

- 18 1.蕭月華應將系爭土地上如系爭複丈成果圖一所示A部分面積
19 15.5平方公尺、B部分面積共5.5平方公尺之建物（即系爭增
20 建物）拆除，並將系爭占用土地騰空返還予全體共有人。
- 21 2.蕭月華應給付謝依萍、劉惠珠、廖梅君、陳金柱、陳明月各
22 31萬0,542元，給付彭敬芬、廖繼仁各15萬5,271元，及自民
23 事訴之變更追加聲請(二)狀繕本送達蕭月華之翌日起至返還系
24 爭占用土地之日止，按週年利率百分之五計算之利息，並自
25 民事訴之變更追加聲(二)請狀繕本送達蕭月華之翌日起至返還
26 系爭占用土地之日止，按月給付謝依萍、劉惠珠、廖梅君、
27 陳金柱、陳明月各1,925元，給付彭敬芬、廖繼仁各963元。
- 28 3.蕭月華應容忍且不妨礙原告、系爭大樓管理負責人，及其所
29 請施作或修繕之人員，經由系爭大樓如114年6月30日松山土
30 字第016000號複丈成果圖（下稱系爭複丈成果圖二）編號C
31 所示之樓梯進入系爭地下室，對如系爭複丈成果圖二編號B

01 所示之抽水馬達、地下水箱及編號A所示之電源開關、變電
02 設備（即系爭水電設備）進行檢查、修繕及清理。

03 4.林建宏應給付劉惠珠1萬7,000元，及自起訴狀繕本送達林建
04 宏之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

05 5.林建宏應給付彭敬芬1萬0,055元，及自起訴狀繕本送達林建
06 宏之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

07 6.林建宏應給付廖梅君2,817元，及自起訴狀繕本送達林建宏
08 之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

09 7.林建宏應給付陳金柱3萬3,330元，及自起訴狀繕本送達林建
10 宏之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

11 8.願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告答辯：

13 (一)蕭月華以：系爭增建物於76年1月26日系爭大樓建造完成時
14 即已存在，蕭月華於82年間買受系爭大樓1樓以來已使用超
15 過30年，原告從未提出反對意見，兩造就系爭占用土地應成
16 立默示約定專用或分管協議之法律關係。原告請求拆除系爭
17 增建物對蕭月華之損害甚鉅，對原告之實益卻極小，實屬權
18 利濫用。且原告放任蕭月華使用系爭占用土地達30年，卻突
19 然對蕭月華請求拆除，違反誠信原則而有權利失效之情形，
20 原告請求均無理由。又蕭月華從未拒絕原告經水電修繕人員
21 陪同下進入地下1樓修繕，前因林建宏向蕭月華承租系爭大
22 樓1樓、系爭地下室，林建宏拒絕配合原告進入檢修一事實
23 與蕭月華無關等語，資為抗辯。

24 (二)林建宏以：蕭月華與林建宏間之租賃契約於111年10月終
25 止，林建宏亦於同年11月遷出系爭大樓1樓、系爭地下室。
26 電源總開關非林建宏切斷。縱認林建宏應負損害賠償責任，
27 惟住屋短期缺乏飲用水，可透過購買飲用水即可解決，原告
28 所請求內容為飲食之日常生活所需或入住高級旅店，實與林
29 建宏之行為無因果關係等語，資為抗辯。

30 (三)均聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.願供擔保，
31 請准宣告免為假執行

01 三、原告、蕭月華不爭執事項（見本院卷第396、397頁）：

02 (一)原告、蕭月華為系爭土地之共有人，謝依萍應有部分8分之
03 1、劉惠珠應有部分8分之1、彭敬芬應有部分16分之1、廖梅
04 君應有部分8分之1、陳金柱應有部分8分之1、陳明月應有部
05 分8分之1、廖繼仁應有部分16分之1、蕭月華應有部分4分之
06 1（見本院卷第119至123、499至507頁）。

07 (二)謝依萍為系爭大樓2樓區分所有權人、劉惠珠為系爭大樓3樓
08 區分所有權人、彭敬芬為系爭大樓4樓區分所有權人、廖梅
09 君為系爭大樓5樓區分所有權人、陳金柱為系爭大樓6樓區分
10 所有權人、陳明月為系爭大樓7樓區分所有權人、蕭月華為
11 系爭大樓1樓及系爭地下室區分所有權人（見北司補字卷第
12 39至55頁）。蕭月華對系爭大樓1樓及系爭地下室具有管
13 理、處分、使用之權限。

14 (三)蕭月華於110年11月至111年10月間將系爭大樓1樓及系爭地
15 下室出租予林建宏經營健康博士食品企業社使用。

16 (四)系爭大樓於111年11月16日至同年月27日因供電問題致無法
17 使用電梯、樓梯間無照明、住家內無自來水可使用。

18 (五)系爭大樓地下水箱、電源開關及變電設備位於蕭月華所管領
19 之系爭地下室內。

20 (六)林建宏於111年11月16日至同年月27日間將位於系爭地下室
21 之系爭水電設備關閉，致系爭大樓住戶謝依萍、廖梅君、劉
22 惠珠、彭敬芬、陳金柱、陳明月等人無法使用電梯、樓梯間
23 無照明、住家內無自來水可使用，且拒絕開啟電源開關，以
24 此方式妨害渠等行使正常使用水、電之權利，拖延至111年
25 11月27日，林建宏方願重新開啟上開電源開關，林建宏上開
26 行為經臺灣臺北地方檢察署檢察官以112年度偵字第26230號
27 提起公訴，經本院刑事庭以112年度審簡字第2482號判決認
28 犯強制罪，處拘役40日確定（見本院卷第311至316頁）。

29 四、本院得心證之理由：

30 (一)原告請求林建宏負損害賠償責任，有無理由：

31 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責

01 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。民
02 法第184條第1項定有明文。又所謂故意以背於善良風俗之方
03 法加損害於他人，係指故意以違背國民一般道德觀念之方
04 法，使他人利益受損害而言（最高法院89年度台上字第2380
05 號判決意旨參照）。

06 2.經查，原告主張林建宏因不滿遭人檢舉受罰致無法繼續營
07 業，於111年11月16日至同年月27日間，明知系爭水電設
08 備，位在其承租之系爭地下室空間範圍內，外人無法進入或
09 接近，竟基於強制之犯意，擅自關閉系爭水電設備開關，致
10 原告無法使用電梯、樓梯間無照明、住家內無自來水可使
11 用，上開行為經本院刑事庭以112年度審簡字第2482號刑事
12 判決認犯刑法第304條第1項之強制罪，處拘役40日確定等
13 情，有上開判決書在卷可查（見本院卷第311至316頁），且
14 核與林建宏於上開刑案審理時之陳述相符（見本院卷第388
15 頁），復經本院依職權調閱上開刑案電子卷證查核無訛，堪
16 信原告主張為真實。則林建宏因不滿原告檢舉，即擅自關閉
17 系爭水電設備開關，致原告水、電之供應中斷，因而增加本
18 不應支出之外宿、外食費用，應屬故意以違背國民一般道德
19 觀念之方法，使他人利益受損害，依民法第184條第1項後段
20 之規定，林建宏應負賠償責任。

21 3.次查，彭敬芬、廖梅君、陳金柱主張其因林建宏上開行為受
22 有外食支出、入住飯店費用等額外支出各1萬0,055元、
23 2,817元、3萬3,330元等情，業據提出電子發票影本為證
24 （見北司補字卷第75至87頁），觀上開發票之開立商家均為
25 餐飲店、便利商店、旅館，所載之消費項目均係飲食、住宿
26 費用，衡以系爭大樓斷水斷電期間自111年11月16日起至同
27 年月27日止，長達12日之久，堪認彭敬芬、廖梅君、陳金柱
28 確有外食、在外住宿之需求，則渠等依民法第184條第1項後
29 段之規定，請求林建宏賠償1萬0,055元、2,817元、3萬
30 3,330元，自屬有據。至劉惠珠雖請求斷水斷電期間之租金
31 損失1萬7,000元，然未據提出任何證據佐證確有租金短收之

01 情事，此部分主張，則屬無據。另原告係依民法第184條第1
02 項前段、後段之規定，請求本院擇一為有利判決（見本院卷
03 第593頁），本院既依民法第184條第1項後段之規定准許其
04 請求，同條項前段之部分即毋庸審究，附此敘明。

05 (二)原告請求蕭月華拆除系爭增建物並返還系爭占用土地，有無
06 理由：

07 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；
08 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
09 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，民法第767條
10 第1項前段、中段、第821條前段定有明文。次按以無權占有
11 為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權
12 存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被
13 告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係
14 有正當權源之事實證明之（最高法院88年度台上字第2725號
15 判決意旨參照）。再按分管協議雖不以訂立書面為要件，明
16 示或默示均無不可，然默示之意思表示，係指土地共有人之
17 舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純
18 之沈默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示
19 者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院109年度台上字
20 第2118號判決意旨參照）。又占有共有土地特定部分使用之
21 原因多端，非僅基於分管協議一途，則依民事訴訟法第277
22 條前段規定，占用者自應就有分管協議之有利事實負舉證責
23 任（最高法院96年度台上字第1479號判決意旨參照）。原告
24 主張系爭增建物無權占有系爭土地，蕭月華就占有之事實不
25 爭執（見本院卷第528頁），惟辯稱全體區分所有權人已成
26 立明示或默示之分管契約成立等語，自應由蕭月華就分管契
27 約成立之事實負舉證之責。

28 2.蕭月華雖辯稱：系爭增建物於系爭大樓建造完成時即已存
29 在，蕭月華已使用系爭增建物超過30年，原告從未提出反對
30 意見，兩造就系爭占用土地應成立默示約定專用或分管協議
31 之法律關係等語，並提出建築改良物所有權狀為證（見本院

01 卷第67頁)，惟上開權狀僅可證明蕭月華自82年8月9日起即
02 取得系爭大樓1樓、系爭增建物所有權，尚難遽認蕭月華與
03 其他全體共有人間成立明示或默示之分管契約。又縱使原告
04 及其他共有人未對蕭月華占有系爭土地表示異議，然所有權
05 人未向無權占有人行使權利，並非當然可認無權占有之人係
06 有權占有，各樓層住戶不為異議之原因甚多，或因權利意識
07 之欠缺，或基於睦鄰情誼而與人為善，或礙於處置能力之不
08 足，或出於對所有權歸屬或法律規定之誤解，均非無可能，
09 尚難僅以其餘共有人之單純沉默，遽認渠等有與蕭月華成立
10 默示分管契約。蕭月華復未提出其他證據以實其說，所辯尚
11 不足採。

12 3. 至蕭月華辯稱：原告訴請拆除違反誠信原則，亦係權利濫用
13 等語。惟按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人
14 為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。
15 民法第148條定有明文。該條所稱權利之行使，是否以損害
16 他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，
17 與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定
18 之。倘其權利之行使，自己所得利益極少，而他人及國家社
19 會所受之損失甚大者，始得視為以損害他人為主要目的，若
20 當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人
21 為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院71年台上
22 字第737號、45年台上字第105號判決意旨參照）。查原告為
23 系爭土地之共有人，而系爭增建物占有系爭土地並無正當權
24 源，已如前述，則原告本於所有權之作用，請求蕭月華拆除
25 系爭增建物，並將系爭土地返還共有人全體，自係權利之正
26 當行使。又拆除該系爭增建物雖將損及蕭月華就系爭增建物
27 之所有權，然蕭月華既自陳系爭增建物於76年1月即已存在
28 等語（見本院卷第57頁），堪認系爭增建物已使用相當之時
29 間，衡諸常情，隨著時間經過，建物之價值將因折舊而逐年
30 遞減，與土地增值之特性相反，是經比較衡量後，蕭月華因
31 拆除系爭增建物所受之損失，與原告及全體共有人完整處

01 分、運用系爭土地所得之利益相較，尚無顯然失衡之情事。
02 此外，蕭月華並無舉證證明原告或其前手於提起本件訴訟
03 前，除單純沈默外，有何舉動或特別情事，足使蕭月華信賴
04 其不行使系爭平台相關權利，自難認原告行使權利屬權利濫
05 用或違反誠信原則，故蕭月華上開所辯，要屬無據。

06 4.從而，系爭增建物既無權占有系爭土地，則原告依民法第
07 767條第1項中段、前段、第821條之規定，請求蕭月華將系
08 爭增建物拆除，並騰空返還系爭占用土地，自屬有據。

09 (三)原告請求蕭月華給付相當租金不當得利，有無理由：

10 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損者，應返還其利
11 益。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該
12 利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情
13 形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條
14 分別定有明文。而無權占有他人之物為使用收益，可能獲得
15 相當於租金之利益為社會通常之觀念，因其所受利益為物之
16 使用收益本身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法
17 院106年度台上字第461號判決意旨參照）。至計算相當於土
18 地租金之不當得利金額，按城市地方房屋之租金，以不超過
19 土地及其建築物申報總價年息百分之十為限，土地法第97條
20 第1項定有明文。又按土地所有人得依不當得利法則向無權
21 占用其土地之人請求返還相當於租金之損害金，惟其數額，
22 除以申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮
23 之程度及占用人利用土地之經濟價值及所受利益等項，並與
24 鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報地價年息百分之
25 十之最高額（最高法院88年度台上字第3331號、88年度台上
26 字第1894號判決意旨參照）。

27 2.經查，系爭增建物無權占有該部分土地共21平方公尺（見本
28 院卷第337頁），又本件民事訴之變更追加聲請二狀繕本係
29 於114年6月2日送達於蕭月華（見本院卷第446頁），是原告
30 依民法第179條之規定，請求自民事訴之變更追加聲請二狀
31 繕本送達日回溯5年期間即自109年6月3日起至114年6月2日

01 止，及自114年6月3日（即上開書狀繕本送達之翌日）起至
02 返還該部分占用土地之日止，按月給付相當於租金之不當得
03 利，自屬有據。本院審酌系爭土地坐落臺北市松山區光復北
04 路，附近有長壽公園、臺北小巨蛋、臺北市松山運動中心、
05 寧安公園、博仁綜合醫院等公共設施，且有敦化國小、敦化
06 國中、中崙高中等學校，步行至公車站牌「博仁醫院」站約
07 2分鐘之路程，步行至捷運台北小巨蛋站約7分鐘之路程等
08 情，有本院勘驗筆錄、現場照片及GOOGLE地圖列印資料在卷
09 可考（見本院卷第259至269、363、469至477頁），認本件蕭
10 月華所受利益金額以按土地申報地價週年利率百分之8計
11 算，應屬適當。又系爭土地於109年至114年之公告地價分別
12 為10萬1,000元、10萬1,000元、10萬5,000元、10萬5,000
13 元、11萬元、11萬元，有系爭土地之地價查詢結果可參（見
14 本院卷第433至436頁），其申報地價以公告地價之百分之80
15 計算，應為8萬0,800元、8萬0,800元、8萬4,000元、8萬
16 4,000元、8萬8,000元、8萬8,000元。又謝依萍、劉惠珠、
17 彭敬芬、廖梅君、陳金柱、陳明月、廖繼仁就系爭土地應有
18 部分分別為8分之1、8分之1、16分之1、8分之1、8分之1、8
19 分之1、16分之1（見兩造不爭執事項(一)），依此應有部分比
20 例核算，謝依萍、劉惠珠、廖梅君、陳金柱、陳明月請求蕭
21 月華各給付自109年6月3日起至114年6月2日止，相當於租金
22 之不當得利8萬8,302元（計算式：2萬6,796元+3萬5,280元
23 +1萬8,480元+7,746元=8萬8,302元，詳細計算式如附表一編
24 號1至4所示），及自114年6月3日起至騰空返還系爭占用土
25 地之日止，按月給付渠等各1,540元（詳細計算式如附表一
26 編號5所示）；彭敬芬、廖繼仁請求蕭月華各給付自109年6
27 月3日起至114年6月2日止，相當於租金之不當得利4萬4,151
28 元（計算式：1萬3,398元+1萬7,640元+9,240元+3,873元=4
29 萬4,151元，詳細計算式如附表二編號1至4所示），及自114
30 年6月3日起至騰空返還系爭占用土地之日止，按月給付渠等
31 各770元（詳細計算式如附表二編號5所示），應屬有據，逾

01 此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

02 (四)原告請求蕭月華應容忍管理負責人進入系爭地下室檢修系爭
03 水電設備，有無理由：

04 1.按住戶應遵守下列事項：三、管理負責人或管理委員會因維
05 護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分
06 或約定專用部分時，不得拒絕。前項第2款至第4款之進入或
07 使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償
08 所生損害。住戶違反第1項規定，經協調仍不履行時，住
09 戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關
10 或訴請法院為必要之處置，公寓大廈管理條例第6條第1項第
11 3款、第2項、第3項定有明文。次按公寓大廈應成立管理委
12 員會或推選管理負責人，公寓大廈管理條例第29條定有明
13 文。又公寓大廈管理條例第25條第3項所定由區分所有權人
14 互推1人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權
15 人2人以上書面推選，經公告10日後生效；區分所有權人推
16 選管理負責人時，準用前3項規定，公寓大廈管理條例施行
17 細則第7條第1、4項亦有明文。

18 2.經查，本院至現場勘驗，勘驗結果為：系爭大樓之抽水馬
19 達、地下水箱均位於地下1樓進入大門後右轉再右轉之空
20 間，必須進入蕭月華專用部分後始能抵達，另電源開關、變
21 電設備位於進入地下1樓之蕭月華專用部分（即系爭地下
22 室）右側之牆壁，僅能在系爭地下室內部始能操控使用，從
23 外部無法操作，且系爭地下室除公用樓梯外，雖另有1內梯
24 可以通往1樓蕭月華專用部分，無法直接通往建物外側，除
25 此之外系爭地下室無其他樓梯可出入等情，有本院勘驗筆
26 錄、現場照片在卷可查（見本院卷第473至475頁），足見系
27 爭大樓之抽水馬達、地下水箱、電源開關、變電設備（即系
28 爭水電設備）均位於蕭月華專用之系爭地下室空間內，如欲
29 進行維護、修繕，必須進入蕭月華之專用部分，且除了自共
30 用樓梯進入系爭地下室大門之方式外，蕭月華外之其他區分
31 所有權人別無其他方式進入。又林建宏前將系爭水電設備開

01 關關閉，並拒絕原告進入系爭地下室查看、維修，致系爭大
02 樓有斷水斷電情事，業如前四、(一)所述，足見如不容許系爭
03 大樓管理負責人進入系爭地下室就系爭水電設備進行維護修
04 繕，全體區分所有權人日後仍有蒙受不利益之虞，是系爭大
05 樓管理負責人確有進入系爭地下室維護、修繕該等設備之必
06 要。再參諸前述勘驗結果、系爭地下室平面圖（見本院卷第
07 309頁），該等設備係位於地下1樓大門進入系爭地下室後之
08 右側牆面、該牆面再右轉之空間，倘僅對該等設備維修繕，
09 應不會侵入蕭月華專用部分之主要空間，所影響者有限，不
10 至於妨礙蕭月華就專用部分之通常使用，屬侵害最小之處所
11 及方法。從而，原告依公寓大廈管理條例第6條第1項第3款
12 之規定，請求蕭月華容忍且不妨礙系爭大樓管理負責人，或
13 其指定之水電修繕人員進入系爭地下室對系爭水電設備進行
14 檢查、修繕及清理，應屬有據。

15 3.至原告雖主張蕭月華應容忍全體原告進入修繕等語，惟公寓
16 大廈管理條例第6條第1項第3款規定得進入專有部分維護、
17 修繕之主體係管理負責人，自僅得由管理負責人進入修繕，
18 是原告請求蕭月華容忍謝依萍、劉惠珠、彭敬芬、廖繼仁、
19 陳金柱、陳明月進入修繕部分，當屬無據。至原告另求命蕭
20 月華容忍現任管理負責人廖梅君進入修繕部分，本院審酌管
21 理負責人未來有改選為其他人之可能，判命蕭月華容忍系爭
22 大樓管理負責人進入修繕已足，只要具有系爭大樓管理負責
23 人身分之人即在前開准許之範圍內，逾此範圍之請求，並無
24 必要，應予駁回。

25 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
26 其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延之
27 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
28 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
29 可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項前段、第
30 233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，原告對於
31 林建宏之賠償請求權、對於蕭月華之不當得利債權，均係屬

01 於未定給付期限之金錢債權，而本件民事起訴狀繕本於112
02 年9月10日送達林建宏（見本院卷第49頁）；民事訴之變更
03 追加聲請(二)狀繕本於114年6月2日送達蕭月華（見本院卷第
04 446頁），依據前開說明，原告併請求林建宏給付自起訴狀
05 繕本送達之翌日即112年9月11日起、蕭月華自民事訴之變更
06 追加聲請(二)狀繕本送達之翌日即114年6月3日起，均至清償
07 日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，亦屬有
08 據。

09 五、綜上所述，彭敬芬、廖梅君、陳金柱依民法第184條第1項後
10 段之規定，請求林建宏分別給付1萬0,055元、2,817元、3萬
11 3,330元，及均自112年9月11日起至清償日止，按週年利率
12 百分之5計算之利息；原告依民法第767條第1項中段、前
13 段、第821條之規定，請求蕭月華將系爭增建物拆除，並騰
14 空返還系爭占用土地予原告及全體共有人，並依公寓大廈管
15 理條例第6條第1項第3款之規定，請求蕭月華容忍且不妨礙
16 系爭大樓管理負責人，或其所請之水電修繕人員進入系爭地
17 下室對系爭水電設備進行檢查、修繕及清理；另謝依萍、劉
18 惠珠、廖梅君、陳金柱、陳明月依民法第179條之規定，請
19 求蕭月華各給付8萬8,302元，及自114年6月3日起至清償日
20 止，按週年利率百分之5計算之利息，並自114年6月3日起至
21 騰空返還系爭占用土地之日止，按月給付渠等各1,540元；
22 彭敬芬、廖繼仁依民法第179條之規定，請求蕭月華各給付4
23 萬4,151元，及自114年6月3日起至清償日止，按週年利率百
24 分之5計算之利息，並自114年6月3日起至騰空返還系爭占
25 用土地之日止，按月給付渠等各770元，為有理由，應予准
26 許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

27 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
28 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
29 告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併
30 予駁回。另關於本判決主文第4項部分，因其為命蕭月華負
31 有一定容忍義務，性質上不適宜假執行，故原告此部分假執

01 行之聲請，應予駁回，附此敘明。

02 七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核
03 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

04 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
05 書。

06 中 華 民 國 115 年 2 月 12 日

07 民事第四庭 審判長法官 林修平

08 法官 顧仁彧

09 法官 廖哲緯

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 115 年 2 月 12 日

14 書記官 何嘉倫

15 附表一：相當於租金之不當得利計算式（謝依萍、劉惠珠、廖梅
16 君、陳金柱、陳明月部分）

17

編號	請求相當於租金之不 當得利期間（民國）	計算式（新臺幣，元以下四捨五入）
1	109年6月3日起至110 年12月31日止	公告地價10萬1,000元×0.8×21平方公 尺×應有部分8分之1×本院酌定之 0.08×（1+212/366）年=2萬6,796 元。
2	111年1月1日起至112 年12月31日止	公告地價10萬5,000元×0.8×21平方公 尺×應有部分8分之1×本院酌定之 0.08×2年=3萬5,280元。
3	113年1月1日起至113 年12月31日止	公告地價11萬元×0.8×21平方公尺×應 有部分8分之1×本院酌定之0.08×1年 =1萬8,480元。
4	114年1月1日起至114	公告地價11萬元×0.8×21平方公尺×應

01

	年6月2日止	有部分8分之1×本院酌定之 $0.08 \times (153/365)$ 年=7,746元。
5	114年6月3日起至騰空返還本判決主文第1項所示部分土地之日止	公告地價11萬元×0.8×21平方公尺×應有部分8分之1×本院酌定之0.08÷12個月=1,540元（按月給付）。

02

附表二：相當於租金之不當得利計算式（彭敬芬、廖繼仁部分）

03

04

編號	請求相當於租金之不當得利期間（民國）	計算式（新臺幣，元以下四捨五入）
1	109年6月3日起至110年12月31日止	公告地價10萬1,000元×0.8×21平方公尺×應有部分16分之1×本院酌定之 $0.08 \times (1+212/366)$ 年=1萬3,398元。
2	111年1月1日起至112年12月31日止	公告地價10萬5,000元×0.8×21平方公尺×應有部分16分之1×本院酌定之 0.08×2 年=1萬7,640元。
3	113年1月1日起至113年12月31日止	公告地價11萬元×0.8×21平方公尺×應有部分16分之1×本院酌定之 0.08×1 年=9,240元。
4	114年1月1日起至114年6月2日止	公告地價11萬元×0.8×21平方公尺×應有部分16分之1×本院酌定之 $0.08 \times (153/365)$ 年=3,873元。
5	114年6月3日起至騰空返還本判決主文第1項所示部分土地之日止	公告地價11萬元×0.8×21平方公尺×應有部分16分之1×本院酌定之 $0.08 \div 12$ 個月=770元（按月給付）。

05

附表三：蕭月華應給付之相當於租金之不當得利及利息總表

01

編號	給付對象	一次給付部分	按月給付部分
1	原告謝依萍	8萬8,302元	1,540元
2	原告劉惠珠	8萬8,302元	1,540元
3	原告彭敬芬	4萬4,151元	770元
4	原告廖梅君	8萬8,302元	1,540元
5	原告陳金柱	8萬8,302元	1,540元
6	原告陳明月	8萬8,302元	1,540元
7	原告廖繼仁	4萬4,151元	770元

02 附圖一：本院卷第337頁之臺北市松山地政事務所113年12月17日
03 收件松山土字第025900號土地複丈成果圖。

04 附圖二：本院卷第487頁之臺北市松山地政事務所114年6月30日
05 收件松山土字第016000號土地複丈成果圖。