臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第113號

先位　原告　晴園管理委員會
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　王慧如
備位　原告　周家宏
000000000000000000
　　游博一
000000000000000000
　　周珈嘉
000000000000000000
　　廖振庭
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　徐佩琪律師
　　張晉豪律師
被　　告　財團法人台北市教會聚會所
000000000000000000
法定代理人　林鴻
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114年4月16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，如附圖所示之B部分土地（面積三十七點一七平方公尺）騰空，暨將如附件所示大門上之門鎖予以拆除，並將上開土地返還予先位原告晴園管理委員會之全體區分所有權人。

被告應給付先位原告新臺幣貳拾肆萬柒仟參佰捌拾壹元。

被告應自民國一百一十三年一月一日起至騰空返還主文第一項所

示土地之日止，按月給付先位原告新臺幣伍仟參佰零肆元。
先位原告其餘之訴駁回。
訴訟費用由被告負擔十分之七，餘由先位原告負擔。
本判決第一項於先位原告以新臺幣貳佰陸拾參萬玖仟零柒拾元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒佰玖拾壹萬柒仟貳佰壹拾元為先位原告預供擔保，得免為假執行。
本判決第二項於先位原告以新臺幣捌萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣貳拾肆萬柒仟參佰捌拾壹元為先位原告預供擔保，得免為假執行。
本判決第三項於先位原告就各到期部分以新臺幣貳仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告就各到期部分如分別以新臺幣伍仟參佰零肆元為先位原告預供擔保，得免為假執行。
先位原告其餘假執行之聲請駁回。
事實及理由
壹、程序部分：
一、訴之變更追加部分：
㈠按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。次按原告多數的主觀預備合併之訴，如先、備位原告之主張在實質上、經濟上具有同一性（非處於對立之地位），並得因任一原告勝訴而達訴訟之目的，或在無礙於對造防禦而生訴訟不安定或在對造甘受此「攻防對象擴散」之不利益情形時，為求訴訟之經濟、防止裁判矛盾、發見真實、擴大解決紛爭、避免訴訟延滯及程序法上之紛爭一次解決，並從訴訟為集團之現象暨主觀預備合併本質上乃法院就原告先、備位之訴定其審判順序及基於辯論主義之精神以觀，自非不得合併提起（最高法院94年度台上字第283號判決意旨參照）。
㈡查先位原告起訴時原聲明：㈠被告應將其設置臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）上，如起訴狀附圖所示之共用部分（約面積50平方公尺）、暨附圖所示之

大門門鎖予以拆除，並將上開附圖所示之共用部分返還予先位原告之全體區分所有權人。㈡被告應自民國108年11月28日起至遷出騰空返還前開土地之日止，按月給付先位原告新臺幣（下同）1萬1,229元。㈢被告應給付7萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率百分之5計算之利息（見店司補字卷第5頁）。嗣追加周家宏、游博一、周珈嘉、廖振庭等人為備位原告，及減縮聲明第1項騰空返還土地之範圍，並減縮聲明第2項之請求金額，最終聲明如後開原告主張欄所示（見本院卷第710至712頁），其先、備位請求均係基於被告占用系爭土地所生糾紛，先、備位之訴訴訟資料及證據具有共通性，不致於延滯訴訟，亦無礙於被告防禦之情，是本件追加備位原告、變更聲明，為原告多數之主觀預備合併，及減縮訴之聲明，於法均無不合，應予准許。另原告依地政測量結果更正聲明，非屬訴之變更追加，亦應准許，附此敘明。

二、先位原告是否具有訴訟實施權：

㈠按公寓大廈管理委會員就共用部分、約定共用部分，有點收、保管及維護之職權，公寓大廈管理條例第36條第2款、第11款定有明文。又各區分所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基地有使用收益之權；住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之；住戶違反第2項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置；如有損害並得請求損害賠償，亦為同條例第9條第1項、第2項前段、第4項所明定。是倘無約定專用之情，公寓大廈之住戶占用共同使用部分之全部，即屬違反共同使用部分之通常使用方法，管理委員會即得依該條例第9條第4項規定，訴請法院為必要之處置，故公寓大廈管理委員會雖非共有關係之權利主體，惟就公寓大廈共用部分既有點收、保管及維護之職權，則本於上開權限所生之私法上爭議，無論為保管、使用或收益，均有訴訟實施權，並為適格之當事人（最高法院96

年度台上字第1780號判決意旨參照）。又公寓大廈成立管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委員對外代表管理委員會，公寓大廈管理條例第29條第2項亦有明文。

㈡先位原告主張系爭土地屬晴園社區（下稱系爭社區）區分所有權人之共用部分，先位原告就此部分有管理權限，被告無權占有使用系爭土地如附圖所示B部分土地，因而訴請被告返還上開土地、拆除系爭門鎖、給付相當於租金之不當得利、給付律師費等節，屬對於共用部分之保管維護，為公寓大廈管理條例第36條第2款、第11款所規定之管理委員會之權限，判決結果所生法律關係仍歸屬於系爭社區之全體區分所有權人，則其就本件訴訟應有訴訟實施權。被告雖辯稱：先位原告提起本件訴訟，應經區分所有權人會議決議通過始得為之，縱認屬管委會之職權，先位原告提起本件訴訟亦未經管委會決議通過，先位原告逕自對被告提起本件訴訟，當事人不適格等語。惟查，系爭社區業於114年3月9日召開區分所有權人會議，並決議同意繼續由管委會代表系爭社區全體區分所有權人對被告提起本件訴訟等情，有上開會議之會議紀錄在卷可佐（見本院卷第654至657頁），堪認先位原告提起本件訴訟係經系爭社區區分所有權人大會所認可，又王慧如為主任委員，依公寓大廈管理條例第29條第2項，由王慧如代表先位原告對被告提起本件訴訟，於法自無不合，被告所辯，即不足採。

貳、實體部分：

一、原告主張：被告、備位原告為系爭土地之共有人，又被告為臺北市○○區○○段0○段0000號建物（門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00弄0號地下1樓）專用建物（下稱系爭建物）所有權人、同段2319建號建物共有人，被告、備位原告均為系爭社區之區分所有權人，被告未得區分所有權人會議決議同意，逕自私設門鎖（下稱系爭門鎖），占用屬於系爭社區全體區分所有權人共有之系爭土地如臺北市古亭地

政事務所113年4月16日收件文山土字第029100號土地複丈成果圖（下稱系爭複丈成果圖）所示B部分土地（面積37.17平方公尺，下稱系爭B部分土地），原告自得依民法第767條第1項前段、中段、第821條之規定，請求被告將系爭門鎖拆除，並將系爭B部分土地返還予全體區分所有權人，並依民法第179條之規定請求給付相當於租金之不當得利，再依系爭社區規約第6條之約定請求給付律師費用7萬元，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條之規定及系爭社區規約第6條第1項第2款之約定提起本件訴訟等語。先位聲明：㈠被告應將系爭B部分土地騰空，暨將系爭門鎖予以拆除，並將系爭B部分土地返還予全體區分所有權人。㈡被告應自108年11月28日起至遷出騰空返還前項所示之土地之日止，按月給付先位原告6,148元。㈢被告應給付先位原告7萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈣願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：㈠被告應將系爭B部分土地騰空，暨將系爭門鎖予以拆除，並將系爭B部分土地返還予備位原告及系爭社區全體區分所有權人。㈡被告應自108年11月28日起至遷出騰空返還前項所示之土地之日止，按月給付備位原告及系爭社區全體區分所有權人6,148元。㈢被告應給付先位原告7萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈣願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭B部分土地依臺北市政府工程局竣工圖所載，原即規劃為系爭建物專用，除系爭建物外其他住戶均無從進出使用，系爭B部分土地由系爭建物住戶管理使用長達30餘年，未見系爭社區其他區分所有權人加以干涉，顯見建商已與各承購戶成立默示分管契約，全體區分所有權人不論係與建商購買或繼受取得區分所有建物，均應受該默示分管契約拘束，是被告就系爭B部分土地有專用權等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第651、652、713頁）：

㈠被告、備位原告為系爭土地（含系爭B部分土地）之共有人，被告應有部分比例為1萬分之2,396，其餘區分所有權人應有部分比例為1萬分之7,604（見本院卷第245、713頁）。

㈡被告為系爭建物所有權人、臺北市○○區○○段0○段0000○號建物共有人（見本院卷第249至253頁），取得日期為108年11月28日（見本院卷第245頁）。

㈢被告、備位原告均為系爭社區區分所有權人。

㈣系爭門鎖之鑰匙為被告所有，原告及其他全體區分所有權人則未持有。

㈤系爭B部分土地為被告占有使用，占用方式係透過將系爭門鎖所在之大門關閉、上鎖，以建立對系爭B部分土地之事實上管領。

四、本院得心證之理由：

㈠先位原告請求被告返還系爭土地有無理由：

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；對於妨害其所有權者，得請求除去之；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求，民法第767條第1項前段、中段、第821條前段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之（最高法院88年度台上字第2725號判決意旨參照）。再按共有人以維持共有關係為目的，就共有物劃定範圍，各自占用共有物之特定部分而為管理之分管契約，固不以訂立書面為要件，惟仍以全體共有人有明示或默示之意思方得成立（最高法院110年度台上字第2374號判決意旨參照）。又占有共有土地特定部分使用之原因多端，非僅基於分管協議一途，則依民事訴訟法第277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任（最高法院96年度台上字第1479號判決意旨參照）。先位原告主張

被告無權占有系爭土地，被告就占有之事實不爭執（見兩造不爭執事項㈤、本院卷第712頁），惟辯稱系爭B部分土地係約定由系爭建物所有權人專用，且成立默示分管契約，自應由被告就有約定專用權、成立默示分管契約之事實負舉證之責。

2.被告雖辯稱：系爭B部分土地原即規劃為系爭建物專用，除系爭建物之住戶外之其他住戶均無從進出使用等語，並提出臺北市政府工務局竣工圖、房屋土地預定買賣合約書為證（見店司補字卷第13頁，本院卷第666至689頁），惟觀上開竣工圖並無關於專用、共用之記載（見店司補字卷第13頁），至上開買賣合約書第9條記載：「地面層之出入門廳為各住戶共同使用，任何人均不得擅自占用、增建及堆積物品。其餘空地歸一樓住戶管理使用。」（見本院卷第676頁），然被告所有之系爭建物係地下1樓，而非1樓（見兩造不爭執事項㈡），則難憑此認定被告就系爭B部分土地有專用權。又被告雖辯稱：被告始終係經過系爭門鎖所在之大門出入系爭建物，不會經過其他門，表示該大門及其內之空間即系爭B部分土地均為被告所專用等語，惟本院至現場勘驗結果為：系爭建物左側為系爭社區大樓住戶出入所使用之大樓出入口，進入該出入口後，電梯之對面有樓梯，亦可直達被告專有之所有房屋，又系爭建物右側有另一道門，該門現被封閉等情，有本院勘驗筆錄在卷可查（見本院卷第137至145頁），並有履勘光碟暨現場照片在卷可佐（見本院卷第149至195頁），可見被告如欲進入系爭建物，依竣工時原所設計之通道應有3種進出方式，其一為經過系爭社區大樓住戶出入所使用之大樓出入口（見本院卷第169至195頁），其二為經過系爭門鎖所在之大門（見本院卷第149至155頁），其三為經過系爭建物右側之門（見本院卷第159至161頁），並非經過系爭門鎖所在之大門始得出入系爭建物，此僅是提供系爭建物之所有人多樣化、便利之進出方式，難認系爭建物之所有權人即得占用系爭土地或謂系爭B部分土地為被告

所專用，被告所辯，自不足採。

3.被告又辯稱：系爭B部分土地由系爭建物住戶管理使用長達30餘年，未見其他區分所有權人加以干涉，顯見建商已與各承購戶成立默示分管契約，全體區分所有權人均應受該默示分管契約拘束等語，並提出訴外人王文川之聲明書為證（見本院卷第89頁），惟該聲明書係記載：「本人王文川為台北市○○區○○路○段000巷00弄0號B1前任所有權人與住戶，（產權後轉售與財團法人台北市教會聚會所，）本人持有該產權和居住期間，進出本戶的一樓大門鑰匙，乃由本人使用並管理，除偶爾委託特定住戶幫忙整理中庭花圃外，並未提供鑰匙給全棟社區住戶自由進出。」等語，僅可證明系爭建物前手所有權人王文川居住期間，即將系爭門鎖上鎖，並以此方式占有系爭B部分土地，然占有共有土地特定部分使用之原因多端，非僅基於分管協議一途，尚難憑此遽認有默示分管契約之成立。

4.至被告辯稱：系爭社區規約未經系爭社區全體區分所有權人會議決議通過，且未經報備主管機關，故被告為有權占有等語，惟按公寓大廈之共用部分，係指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；約定專用部分係指公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者；各區分所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基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。公寓大廈管理條例第3條第4款、第5款、第9條第1項分別定有明文。準此，公寓大廈非專有部分之其餘共有部分，如未約定由特定區分所有權人專用，即仍為公寓大廈之共用部分。而遍觀系爭社區歷來版本之規約，均無被告就系爭B部分土地有專用權之記載（見本院卷第427至436、444至453、542至552頁），則縱使系爭社區最新版本規約第6條第1項第2款有關：「……地面層（1樓前後花園）及出入門廳為全體區分所有權人及住戶共同使用，不能獨占……」之約定（見店司補字卷第17頁），未經系爭社區全體區分所有權

人會議決議通過，仍無從憑此推認被告就系爭B部分土地有專用權，從而不影響被告占用系爭B部分土地係屬無權占有之認定，被告所辯，自不足採。

5.再按當事人未充分知悉、掌握其主張或抗辯所必要之事實、證據時，藉由證據調查之聲請，企圖從證據調查中獲得新事實或新證據，並以該事實或證據作為支撐其請求或聲明為有理由之依據者，為摸索證明，依我國民事訴訟法第285條第1項規定，應禁止摸索證明，否則違背民事訴訟法基於辯論主義之要求。被告雖聲請命系爭社區其他區分所有權人王慧如、周珈嘉提出買賣契約書，以證明系爭B部分土地為被告所專用之事實，然被告稱：既然都是共用部分，渠等之買賣契約書上可能就會記載系爭占用部分是由系爭建物所有權人所專用等語（見本院卷第354頁），則此僅是被告片面之猜測，且至言詞辯論終結前，並未提出任何證據支持其說詞，可見被告未對其所稱有利於己之事實盡初步說明之責，足認被告希冀從證據調查中獲得具體事實以建構所欲主張之事實，核屬摸索證明，違反上開民事訴訟法之規定，亦與我國民事訴訟法採辯論主義之原則有違，此部分證據調查之聲請，於法未合，無從准許。另被告雖請求傳喚訴外人高玉山到庭作證，然被告稱：高玉山為系爭社區1樓另一側之所有權人，其就庭園之使用狀況與被告相同，故傳喚其為證人等語（見本院卷第278頁），足見高玉山所占用之土地與系爭建物、系爭B部分土地不具同一性，二者難認有關聯性，自無傳喚之必要。又被告請求傳喚王文川到庭作證，然如前所述，王文川僅能證明其居住期間，即將系爭門鎖上鎖，並以此方式占有系爭B部分土地，惟無法佐證有默示分管契約之成立，亦無傳喚之必要。

6.綜上，依被告提出之證據無從佐證系爭B部分土地為被告專用，或有默示分管契約之成立，被告復無提出其他證據以實其說，難認其占有系爭B部分土地係有正當權源，所辯自不足採。則先位原告依民法第767條第1項前段、第821條前段

之規定，請求被告返還系爭B部分土地予系爭土地全體共有人，應屬有據。

㈡先位原告請求被告拆除系爭門鎖有無理由：

1.按動產與他人之動產附合，非毀損不能分離，或分離需費過鉅者，各動產所有人，按其動產附合時之價值，共有合成物。前項附合之動產，有可視為主物者，該主物所有人，取得合成物之所有權，民法第812條定有明文。準此，動產之附合係以動產非毀損不能分離或分離需費過鉅為前提，如依民法第812條第1項之規定附合後，始有依同條第2項決定何人取得動產所有權之問題。查系爭門鎖雖係裝設於大門上，惟觀系爭門鎖之照片（見本院卷第40頁），可知系爭門鎖係外設於大門上，並未與大門相嵌合，衡情僅須將固定之螺絲卸下即可拆除，系爭門鎖可輕易與大門分離，二者自未附合為同一之動產，而仍為獨立之動產，所有權自不必歸同一人所有，合先說明。

2.經查，系爭門鎖所依附之大門係系爭社區全體區分所有權人所有乙節，為兩造不爭執（見本院卷第712頁），堪以認定。又先位原告主張系爭門鎖為被告所有乙節，雖為被告所否認，然被告既自陳系爭門鎖係自前手所有權人買受，且被告獨自持有系爭門鎖之鑰匙，除被告以外之全體區分所有權人均未持有等語（見本院卷第51、644頁、兩造不爭執事項㈣），再衡以門鎖與鑰匙係互相對應，欠缺其一即喪失功用，則堪以推認被告因買賣而繼受取得系爭門鎖、鑰匙之所有權，又被告係透過將系爭門鎖所在之大門關閉、上鎖，以建立對系爭B部分土地之管領，亦如前述，則先位原告依民法第767條第1項中段、第821條前段之規定，請求被告將系爭門鎖拆除，以除去對全體共有人就系爭B部分土地所有權之侵害，亦屬有據。

㈢先位原告請求被告按月給付相當於租金之不當得利有無理由：

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

益。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條分別定有明文。而無權占有他人之物為使用收益，可能獲得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使用收益本身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院106年度台上字第461號判決意旨參照）。至計算相當於土地租金之不當得利金額，按城市地方房屋之租金，以不超過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占用其土地之人請求返還相當於租金之損害金，惟其數額，除以申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度及占用人利用土地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報地價年息百分之十之最高額（最高法院88年度台上字第3331號、88年度台上字第1894號判決意旨參照）。

2.被告無權占有系爭B部分土地，且其係於108年11月28日起占有（見兩造不爭執事項㈡），即應返還自108年11月28日起占有系爭B部分土地所享有相當於租金不當得利。本院審酌系爭B部分土地坐落臺北市文山區木新路2段，為安靜之住宅區，左側為景美溪，出巷口右側有景文中學公車站，站旁有家樂福，交通堪稱方便，又鄰近景文高級中學、國立臺灣戲曲學院、國立政治大學等學校，生活機能環境優良，另系爭B部分土地係作為花圃使用，未營業亦未出租等情，有本院勘驗筆錄、現場照片及GOOGLE地圖列印資料在卷可考（見本院卷第137至195、269頁），認先位原告主張被告所受利益金額以按土地申報地價週年利率百分之5計算，尚無過高之處。又系爭B部分土地於108年至114年之公告地價分別為每平方公尺5萬3,800元、5萬3,000元、5萬3,000元、5萬3,900元、5萬3,900元、5萬6,300元、5萬6,300元，有系爭土地之地價查詢結果可參（見本院卷第404頁），其申報地價以公

告地價之百分之80計算，分別為4萬3,040元、4萬2,400元、4萬2,400元、4萬3,120元、4萬3,120元、4萬5,040元、4萬5,040元。另被告就系爭土地之應有部分為1萬分之2,396等情，有土地登記第一類謄本在卷可參（見本院卷第245頁），則其餘區分所有權人就系爭土地之應有部分為1萬分之7,604（計算式：1-1萬分之2,396=1萬分之7,604），依此應有部分比例核算，先位原告請求被告自108年11月28日起至112年12月31日止，給付先位原告相當於租金之不當得利24萬7,381元（計算式：5,666元+11萬9,840元+12萬1,875元=24萬7,381元，詳細計算式如附表編號1至3所示），及自113年1月1日起至騰空返還系爭B部分土地之日止，按月給付先位原告5,304元（詳細計算式如附表編號4所示），應屬有據，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

㈣先位原告請求被告給付律師費7萬元有無理由：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。是依舉證責任一般分配原則，主張該項事實者，應就該權利之發生、障礙及消滅之事實，負舉證責任。先位原告以系爭社區規約第6條第1項第2款之約定為請求權基礎，被告則辯稱系爭社區規約未經區分所有權人會議決議通過，則自應由先位原告就系爭社區規約經區分所有權人會議決議通過已節負舉證之責。

2.查先位原告提出之系爭社區最新規約第6條第1項第2款約定：「1.專有部分：係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人者，必須以測量成果圖為主。2.共同部分：不屬專有部分與專有附屬建築物，供共同使用者，非經規約或區分所有權人會議之決定不得擅自懸掛或設置廣告物。包括：2.-1地面層（1樓前後花園）及出入門廳為全體區分所有權人及住戶共同使用，不能獨占，違者，全體區分所有權人將提告，應而產生之律師費及所有費用均由違反占用的住戶負擔。」（見店司補字卷第17頁）。然先位原告於89年、98年向臺北市建築管理工程處報備規約

後，此後之規約修正均未經報備等情，有臺北市建築管理工程處114年2月5日北市都建寓字第1136057645號函在卷可查（見本院卷第406頁），觀89年、98年版本之規約第6條並無關於律師費應由違反占用約定之住戶負擔之記載（見本院卷第446至448、500、501、544、545頁），參以先位原告自陳：目前沒有上開最新規約經區分所有權人會議決議通過之資料可提供等語（見本院卷第353頁），先位原告復無提出其他證據以實其說，其主張自不足採。從而，先位原告依系爭社區規約第6條第1項第2款約定請求被告給付律師費7萬元，應屬無據。

五、綜上所述，先位原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條之規定，請求被告將系爭B部分土地上，如系爭複丈成果圖所示之B 部分土地騰空，暨將系爭門鎖予以拆除，並將系爭複丈成果圖所示B 部分土地返還予先位原告之全體區分所有權人；及依民法第179條之規定，請求被告給付自108年11月28日起至112年12月31日止相當於租金之不當得利24萬7,381元，及自113年1月1日起至騰空返還系爭B部分土地之日止，按月給付5,304元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。至備位原告依相同規定所為請求部分，因本院已准許先位原告之請求，則就備位原告之請求則無庸論駁，附此敘明。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核先位原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至先位原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

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

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　21　　日

民事第四庭　審判長法　官　溫祖明

法　官　李家慧

法　官　廖哲緯

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　　114　　年　　5　　月　　21　　日

書記官　何嘉倫

附表：相當於租金之不當得利計算式

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	108年11月28日起至同年12月31日止	公告地價5萬3,800元×0.8×37.17平方公尺×應有部分1萬分之7,604×本院酌定之0.05×（34/365）年=5,666元。
2	109年1月1日起至110年12月31日止	公告地價5萬3,000元×0.8×37.17平方公尺×應有部分1萬分之7,604×本院酌定之0.05×2年=11萬9,840元。
3	111年1月1日起至112年12月31日止	公告地價5萬3,900元×0.8×37.17平方公尺×應有部分1萬分之7,604×本院酌定之0.05×2年=12萬1,875元。
4	113年1月1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5萬6,300元×0.8×37.17平方公尺×應有部分1萬分之7,604×本院酌定之0.05÷12個月=5,304元。

附圖：本院卷第205頁之臺北市古亭地政事務所113年4月16日收件文山土字第029100號土地複丈成果圖。

附件：本院卷第40頁、第149頁系爭大門門鎖照片。