

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第831號

原告 和盛逸仙大廈管理委員會

法定代理人 張曄明

訴訟代理人 陳鼎駿律師

被告 劉倫銘

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國113年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將停放於臺北市○○區○○路○○○號地下一樓之車牌號碼00-0000號自用小客車（廠牌SUZUKI、型號GRANDVITARAV 62.5 LJLX、西元二〇〇〇年一月出廠）移除，並將前開車輛占用如附圖所示之土地範圍騰空返還予和盛逸仙大廈全體區分所有權人。

被告應給付原告新臺幣肆萬捌仟元，及自民國一百十三年九月十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十三年八月一日起至移除第一項車輛、返還第一項土地範圍之日止，按月給付原告新臺幣肆仟伍佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之十四，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾萬元為被告供擔保後，得假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹萬陸仟元為被告供擔保後，得假執行。

本判決第三項各期到期部分，於原告每期以新臺幣壹仟伍佰元為被告供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，應依原告之聲請，由其一造辯論而

01 為判決。

02 貳、實體部分：

03 一、原告起訴主張略以：原告為坐落臺北市○○區○○段○○段
04 000○00000地號土地、門牌號碼臺北市○○區○○路000
05 號、松隆路110號之和盛逸仙大廈（下稱系爭大廈）之管理
06 委員會，系爭大廈共有部分即臺北市○○區○○段○○段
07 0000○號建物由原告管理維護。被告自民國112年9月11日起
08 將其所有車牌號碼00-0000自用小客車（下稱系爭車輛）停
09 放於系爭大廈地下一樓如附圖所示範圍之空地（下稱系爭空地）
10 ），原告多次張貼公告要求被告移除車輛，均未獲置理。
11 為此，爰依民法第767條第1項、第821條，請求被告移除系
12 爭車輛，返還系爭空地予系爭大廈全體區分所有權人；並依
13 民法第179條規定，請求被告返還自112年9月11日起至113年
14 7月31日止之不當得利金額新臺幣（下同）75,000元，及自
15 113年8月1日起至返還系爭空地之日止，按月給付9,000元等
16 語，並聲明：(一)被告應將停放於臺北市○○區○○路000號
17 地下一樓之系爭車輛（廠牌SUZUKI、型式GRANDVITARAV
18 62.5 LJLX、出廠年月日2000年1月、顏色銀色）移除，並將
19 地下一樓返還予系爭大廈全體區分所有權人。(二)被告應給付
20 原告75,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，
21 按年息5%計算之利息。(三)被告應自113年8月1日起至履行第
22 一項移除、返還義務之日止，按月給付原告9,000元。(四)願
23 供擔保請准宣告假執行。

24 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
25 述。

26 三、得心證之理由：

27 (一)按共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專
28 有之附屬建築物，而供共同使用者。共用部分、約定共用部
29 分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，
30 公寓大廈管理條例第3條第4款、第10條第2項前段分別定有
31 明文。又依該條例所設置之管理委員會，雖非區分所有權

01 人，然其本於管理權就公寓大廈共用部分遭無權占用所生之
02 私法上爭議，無論排除侵害或請求返還共用部分，依同條例
03 第38條第1項規定及訴訟擔當法理，均有訴訟實施權（最高
04 法院111年度台上字第1727號判決意旨參照）。經查，系爭
05 空地位於系爭大廈地下一樓，並未畫設停車位，為臺北市
06 ○○區○○段○○段0000○號之一部分，屬系爭大廈共有部
07 分，此有建物登記謄本可參（見本院卷第45頁至第49頁），
08 依公寓大廈管理條例第3條第4款規定，應屬系爭大樓之共用
09 部分。而原告係由系爭大廈全體區分所有權人依公寓大廈管
10 理條例所組成，揆諸前揭規定，屬共用部分之系爭空地為原
11 告負責管理之範圍。是原告主張系爭空地遭被告無權占用，
12 並本於管理權提起本件訴訟，請求排除侵害並返還系爭空
13 地，即具有訴訟實施權，合先敘明。

14 (二)次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
15 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第
16 三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有
17 物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1
18 項前段、中段、第821條定有明文。又以無權占有為原因，
19 請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，
20 而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權
21 占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當
22 權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意
23 旨參照）。查，系爭空地為系爭大廈地下一樓未畫設停車位
24 部分，並非區分所有權人約定專用之車位，而係系爭大廈之
25 共用部分，由全體區分所有權人共有，業經本院認定如前。
26 又被告自112年9月11日起將其所有之系爭車輛停放於系爭空
27 地乙情，業據被告於其涉犯竊佔案件偵查中自承：我想說該
28 處沒有人使用就停放在那邊。我沒有開走，現在應該還在該
29 位置，都沒有再使用系爭車輛，因管委會主委要跟伊收取
30 200,000元，伊覺得無理取鬧，遂賭氣不開走，且停放的時間久，
31 要發動車輛時沒電了等語明確，此經本院調取臺灣臺

01 北地方檢察署112年度偵字第44557號偵查案卷核閱無誤，並
02 有臺灣臺北地方檢察署檢察官112年度偵字第44557號不起訴
03 處分書、臺灣高等檢察署113年度上聲議字第2589號處分書
04 在卷可稽（見本院卷第81頁至第89頁），堪以認定。而被告
05 復未就其對於系爭空地之使用、收益，已經規約或徵得全體
06 共有人之同意或其有使用之正當權源等節舉證說明，則原告
07 依民法第767條第1項規定、第821條第1項規定，請求被告移
08 除系爭車輛，並返還系爭空地予系爭大廈全體區分所有權
09 人，洵屬有據。至原告聲明雖請求被告返還系爭大廈地下一
10 樓，然被告占有範圍僅於系爭空地，原告就除系爭空地外之
11 地下一樓其餘部分一併請求被告返還，礙難准許。

12 (三)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
13 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。又無
14 權占用他人房屋或土地者，依社會通常之概念，可能享有相
15 當於租金之利益，並致所有人受有無法使用收益之損害，房
16 屋或土地所有權人得請求占用人返還該利益（最高法院61年
17 台上字第1695號裁判意旨參照）。本件被告無權占用系爭空
18 地迄今，致系爭大廈全體區分所有權人無法使用系爭空地而
19 受有損害，被告亦因而獲得相當於租金之不當得利，則原告
20 本於其管理維護共用部分之權限，自得依不當得利之規定，
21 請求被告償還相當於租金之不當得利。又原告雖主張113年1
22 月6日區分所有權人會議決議向被告加倍請求租金，故113年
23 2月起應以每月9,000元計算云云，惟審諸原告曾將系爭空地
24 以每月租金4,500元出租他人，此為原告自承在卷（見本院
25 卷第31頁），本院認以此數額作為認定占有系爭空位每月可
26 獲得相當於租金之不當得利，應屬允當，原告所主張以每月
27 9,000元為計算基礎並無根據。是原告依民法第179條前段規
28 定，請求被告給付自112年9月11日起至113年7月31日之相當
29 於租金之不當得利為48,000元（計算式：4,500元/月×10月
30 +4,500元/月×20/30月=48,000元），及自113年8月1日起
31 至返還系爭空地之日止，按月給付4,500元，核屬有據，逾

01 此範圍之請求，則屬無據。

02 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條、第179條規
03 定，請求被告移除系爭車輛，將占用之系爭空地騰空返還予
04 系爭大廈全體區分所有權人；並給付原告48,000元，及自起
05 訴狀繕本送達翌日即113年9月10日（見本院卷第123頁）起
06 至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自113年8月1日起至
07 移除系爭車輛、返還系爭空地之日止，按月給付原告4,500
08 元，為有理由，應予准許。逾上開範圍之請求為無理由，應
09 予駁回。又原告陳明願供擔保請准宣告假執行，就原告勝訴
10 部分，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴
11 部分，其假執行之聲請亦失所附麗，爰併駁回之。

12 五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用
13 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
14 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
15 併此敘明。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日
18 民事第八庭 法官 宣玉華

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日
23 書記官 林怡秀