臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第7193號

原　　告　大埔公教公寓大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　羅鉅憲

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　戴君豪律師

被　　告　楊蔡富美

楊孟玲

楊媛琪

000000000000000000

楊貿凱

兼上四人共同

訴訟代理人　楊忠憲

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年6月25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○○地號土地如附圖編號A、B所示面積37.02平方公尺、38.84平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還予全體共有人。

被告應於繼承楊西川之遺產範圍內連帶給付原告新臺幣壹拾萬肆仟壹佰陸拾捌元，並應連帶給付原告新臺幣肆萬參仟肆佰參拾貳元，暨均自民國一百一十五年五月二十九日起至清償日止，按年息百分之十計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一、二項於原告以新臺幣陸佰陸拾伍萬元供擔保後得假執行；但被告如以新臺幣壹仟玖佰玖拾肆萬柒仟零伍拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款、第256條分別定有明文。再按「所謂訴之變更或追加，包括當事人之變更或追加，惟除法律別有規定或因訴訟標的對於數人必須合一確定者外，追加原非當事人之人為被告，應綜合考量被追加為被告之人之審級利益、程序保障及訴訟之經濟、防止裁判之矛盾、發見真實、促進訴訟、擴大解決紛爭效能、避免訴訟延滯與程序法上之紛爭一次解決等項而為准否追加之依據」、「民事訴訟法第255條第1項第2款所謂請求之基礎事實同一，係指原當事人間，追加之訴與原訴之基礎事實同一而言」，此亦有最高法院105年度台抗字第727號、102年度台抗字第1031號民事裁定可資參照。查本件原告起訴時，於聲明第1、2項原係請求被告應將臺北市○○區○○段○○段00地號土地（下稱系爭土地）上地上物拆除返還占有土地予全體共有人，並應自民國109年9月24日起至拆除地上物返還土地之日止，按日連帶給付相當於租金之不當得利（見北司補卷第8頁）；嗣參酌大埔公教公寓大廈規約（下稱系爭社區規約）第10條第1、3項之約定，以民事變更訴之聲明暨追加起訴狀，追加請求被告連帶清償自94年7月份起積欠每月公共基金（下稱管理費），即被告應於繼承被繼承人楊西川（下稱楊西川）遺產範圍內連帶給付10萬4,168元（係94年7月至108年12月19日楊西川死亡時止之積欠管理費），並應連帶給付4萬3,432元（係108年12月20日繼承系爭房地時起至114年12月之積欠管理費）暨均按約定年息10%計算之遲延利息（見本院卷第123、124頁）；另本院囑託臺北市古亭地政事務所辦理系爭土地之地上物使用土地位置及面積測

量，經該所以115年5月12日北市古地測字第1157006196號函檢送土地複丈成果圖（下稱附圖），原告依附圖所示被告占有土地面積75.86平方公尺為請求不當得利數額之依據，以民事變更聲明暨準備二狀更正聲明第1、2項為「一、被告應將占用系爭土地如附圖所示A、B部分之地上物（下稱系爭地上物）拆除，將該土地騰空返還予全體共有人；二、被告應連帶給付原告218萬8,852元，及自該變更聲明暨準備二狀繕本送達之翌日起至將第一項所列地上物騰空並返還系爭土地予全體共有人止，按日連帶給付原告1,099元」（見本院卷第227至239頁），再於115年6月25日本院言詞辯論程序中減縮確認本件請求利息起算日為「自115年5月28日民事變更聲明暨準備二狀繕本送達被告翌日起算」（見本院卷第335頁），經核，有關拆除地上物及騰空返還土地範圍、變更請求不當得利數額部分，均係基於土地測量結果所為法律上、事實上陳述之更正，依民事訴訟法第256條規定，並非訴之變更或追加，另減縮確認本件利息起算日部分，核屬減縮應受判決事項之聲明，至追加請求積欠管理費部分，乃依系爭規約為請求，要屬系爭規約適用疑義所衍生紛爭，期能透過本件訴訟使紛爭一次解決，經核其原訴與變更訴之聲明之基礎事實同一，且屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，復有利於兩造在同一訴訟程序加以解決紛爭，避免重複審理，核與前揭規定並無不合，故原告所為訴之變更及擴張或減縮均為合法，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張略以：

㈠系爭土地係屬大埔公教公寓大廈（下稱系爭社區）全體區分所有權人（下稱區權人）所共有，系爭社區一樓前後方法定空地為全體區權人所共用，詎被告未經全體區權人同意，亦無分管協議，擅自占用該共用部分，於渠等繼承自楊西川之臺北市○○區○○段○○段0000○號建物即門牌號碼為臺北市○○區○○街00巷0號1樓房屋（下稱系爭房屋）前後方法

定空地上搭蓋系爭地上物，並加裝門鎖據為己用，藉此限制其他區分所有權人之出入，無權占有使用如附圖編號A、B部分所示面積75.86平方公尺之土地，顯已侵害系爭社區全體區權人之權益，雖原告曾以存證信函限期被告應於3星期內拆除占用物，將占用土地回返還予全體共有人，並給付相當於租金之不當得利，被告迄今仍置之不理。

㈡茲就原告所為各項請求說明如下：

1.訴之聲明第1、2項部分：原告依民法第767條第1項、第821條以及公寓大廈管理條例第38條第1項之規定，請求被告應將無權占用如附圖編號A、B所示部分土地上之系爭地上物拆除、並將該部分土地返還予共有人全體。又遭被告無權占用系爭房屋前後方之法定空地部分，被告無權占用而受有不當利益，原告依民法第179條規定請求被告連帶給付相當於五年租金之不當得利，即自109年10月17日起至115年5月28日為止，相當於5年租金之不當得利合計為218萬8,852元，且被告另應自115年5月29日起至移除系爭地上物返還土地予全體共有人為止，按日連帶給付原告1,099元（請求不當得利之計算公式詳如附表二所示）。

2.訴之聲明第3項部分：承前所述，系爭房地原所有權人即楊西川自94年7月份起即未遵照系爭社區規約第10條第1、3項約定繳納每月管理費600元，俟楊西川於108年12月19日去世以後，系爭房地由被告共同繼承而公同共有，縱原告曾以律師函催請被告5日內繳付積欠，被告迄今仍未繳納94年7月份至114年12月份之管理費，自94年7月份至108年12月19日止積欠管理費10萬4,168元應由被告於繼承楊西川之遺產範圍內連帶給付，另自被告於108年12月20日共同繼承系爭房地時起至114年12月份積欠管理費4萬3,432元，則應由被告連帶給付，並均應依系爭社區規約第10條第5項之約定加計按年息10%計算之遲延利息。

㈢為此聲明：

1.被告應將占用系爭土地如附圖所示A、B部分之地上物拆

除，將該土地回復原狀騰空返還予全體共有人。

2.被告應連帶給付原告218萬8,852元，及自「115年5月28日民事變更聲明暨準備二狀」繕本送達翌日起至返還系爭土地予全體共有人為止，按日連帶給付原告1,099元。

3.被告應於繼承楊西川之遺產範圍內連帶給付原告10萬4,168元，並應連帶給付原告4萬3,432元，暨均自「自115年5月28日民事變更聲明暨準備二狀」繕本送達翌日起至清償日止，按年息10%計算之利息。

4.願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告則抗辯略以：

㈠被告公同共有繼承系爭地上物（含圍牆、雨棚等）占用系爭前、後院土地具有深厚之歷史淵源、契約基礎、長期分管事實及支付相當對價等合法權源，絕非無權占有；經查，系爭社區係由原警察專科學校眷舍所改建之住宅，全體原始住戶於78年間協商改建時已共同簽署改建協議，就一樓前、後院使用形成明示分管契約（約定專用），而一樓前、後院圍牆係依法改建時之原始竣工設施，並非楊西川或被告自行擴建，且自83年間交屋時起即由一樓住戶專用迄今已逾32年之久，全體住戶及歷屆管委會均長期容許一樓住戶獨立使用前、後院，已形成默示分管契約或默示約定專用，依法應受保障，況參酌大埔公教公寓大廈住戶須知第肆條其他內容僅註明二點共用部分為⑴地下室係屬共同避難使用；⑵屋頂面屬全棟住戶所共有等情。又按現行公寓大廈管理條例第33條第3款規定，區分所有權人會議之決議，關於特定區分所有權人所有權區域、約定專用部分之變更或設置，應經該區分所有權人同意，始生效力，該分管契約既已存在，原告或其餘住戶於未取得被告同意以前，任何試圖剝奪一樓專用權之主張或決議，均於法無據。再觀諸被告所有系爭房屋實際負擔之樓層造價為198萬2,808元，而四樓僅為164萬6,439元，差額高達33萬6,369元，顯係當年有將一樓前、後院特殊使用利益（專用權）之價值納入配售計價之考量，從而一樓住

戶既已支付專用權價金，原告再恣意請求相當於租金之不當得利云云，形同重複計價，違反誠信原則，洵屬無據。至原告雖依公寓大廈管理條例第38條第1項規定具有訴訟當事人能力，然被告楊忠憲曾於系爭社區115年4月11日115年第1次區權人會議提出臨時動議提案單，請全體區權人就系爭拆屋還地訴訟相關事項進行授權確認與責任歸屬決議，惟該臨時動議於當日會議中未進行實質討論及表決，主席亦僅表示本案相關爭議交由法院審理等語，足徵原告未經區分所有權人會議合法、明確之決議與特別授權即逕為起訴，欠缺訴訟實施權，顯不備程序要件，爰請求本院依民事訴訟法第249條第1項第6款之規定裁定駁回原告之訴等語置辯。

㈢答辯聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項如下：（以下見北司補卷第21至24頁、本院卷第97、89、90頁）

㈠被告大埔公教公寓大廈管理委員會係大埔公教公寓大廈（即系爭社區）區權人依公寓大廈管理條例成立之管理委員會並申請備核。

㈡被告楊蔡富美、楊孟玲、楊媛琪、楊貿凱、楊忠憲為坐落臺北市○○區○○段○○段00地號土地（即系爭土地，權利範圍：10000分之560）暨其上同小段1061建號建物即門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0號1樓（即系爭房屋，權利範圍：1分之1）（以下合稱系爭房地）之公同共有人。

㈢系爭房屋之坐落基地為臺北市○○區○○段○○段00地號土地（即系爭土地）。

㈣系爭社區之坐落基地為系爭土地。

㈤被告楊蔡富美、楊孟玲、楊媛琪、楊貿凱、楊忠憲為系爭社區之住戶。

㈥系爭社區之區權人全體為該社區坐落基地即系爭土地之共有人。

㈦系爭房地原係屬楊西川所有，楊西川於108年12月19日死亡，被告楊蔡富美、楊孟玲、楊媛琪、楊貿凱、楊忠憲為楊西川之全體繼承人，因繼承而公同共有系爭房地。

四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

㈠原告就訴請被告拆屋還地及清償積欠管理費之部分具有當事人適格，於法有據，就訴請被告返還如附表二所示相當於租金不當利益之部分，欠缺當事人適格，於法無據，應予駁回。

1.按公寓大廈之管理委員會依公寓大廈管理條例第3條第9款之規定，係指為執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。再參公寓大廈管理條例第10條第2項前段關於公用部分管理等規定、及第36條對其職務所為之規定，足見管理委員會之職權在執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，而其得提起訴訟者亦必與此有關，且公寓大廈管理條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22第1項、第2項並定有管理委員會得提起訴訟之規定，即屬管理委員會依法為區分所有權人有職務上事務之訴訟權能。又當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院93年度台上字第382判決意旨參照）。

2.經查，原告雖非系爭土地之共有人之一，惟原告為系爭社區全體區權人依公寓大廈管理條例所成立，為兩造所不爭執，已如前述，而依系爭社區規約第12條、第18條、第條第19項之約定（見本院卷第133至135頁）及公寓大廈管理

管理條例第10條第2項、第36條第2款之規定，系爭社區全體區權人系爭社區之共用部分係授權原告管理，揆諸上開說明，當事人間因被告就共有物公用部分擅自占用爭議而衍生本件訴訟，原告主張經係授權而訴請被告返還共有物予實體權利人即全體共有人聲明部分，以制止被告占用公用部分行為，依公寓大廈管理管理條例第9條第4項規定，核屬原告得訴請法院為必要之處置範疇，另原告訴請被告清償積欠管理費部分，係依系爭社區規約第10條第1、5項所為請求，上揭規約明確授權原告得訴請法院命積欠管理費之住戶給付積欠費用（見本院卷第133頁），是原告就訴請被告拆屋還地及清償積欠管理費之部分，具有當事人適格，於法有據，被告抗辯原告就上揭部分欠缺當事人適格云云，委無足取。至原告訴請被告返還如附表二所示相當於租金之不當得利金額部分，原告既非共有人之一，則該金錢債權債務關係非以原告為實體權利義務歸屬主體，且非屬管理事項，自不得聲明以原告為受領該金錢之給付，應由系爭社區權人自行請求。是原告主張被告應返還共有物予全體共有人及清償積欠管理費部分聲明，自屬正當；而主張被告應依不當得利法律關係，給付如附表二所示相當於租金之不當得利金額聲明部分，其當事人適格尚有欠缺，是該部分之聲明，於法顯有未合，應予駁回。

㈡原告請求被告應將系爭土地如附圖所示A、B部分之地上物拆除，將該占用土地返還予全體共有人，核屬有據，應予准許。

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」、「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。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之」，民法第767條第1項前段、第821條定有明文。又未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意。如未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他

共有人得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部分。再按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，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權源之事實證明之（最高法院72年度台上字第1552號、85年度台上字第1120號判決意旨參照）。承上，系爭土地為兩造及其他共有人所共有，為兩造所不爭執，已如前述；又查，系爭房屋建物登記前後方增建部分（下稱系爭地上物）占有系爭土地如附圖編號A、B所示面積37.02平方公尺、38.84平方公尺，業經本院於115年3月13日於現場勘驗確認，並經臺北市古亭地政事務所於現場測量製圖，有本院勘驗筆錄（見本院卷第189至197頁）及臺北市古亭地政事務所115年5月12日北市古地測字第1157006196號函檢送附圖（見本院卷第213至216頁）附卷足憑，應堪採信為真實；另被告自陳系爭地上物係渠等占有使用，然被告抗辯其有權以系爭地上物占用系爭土地云云，既為原告所否認，依前揭說明，被告自應就上揭有利於己之事實負舉證責任。

2.承上，系爭土地乃系爭社區之建築基地，為系爭社區全體區權人所共有，為兩造所不爭執，已如前述，另系爭社區規約第2條第2項明文約定：「本公寓大廈法定空地、頂樓平臺為共用部分，應供全體區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之決議，不得約定為約定專用部分」，有系爭社區規約附卷足憑（見本院卷第129頁），然查，被告迄本件言詞辯論終結前猶無法提出任何證據證明其抗辯系爭社區全體區權人確已達成協議，系爭房屋前後方一樓空地專供一樓住戶使用一節屬實，自不能採信被告所為前揭抗辯為真。

3.再按「按公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，其使用應依其設置目的及通常使用方法與約定為之。原審本其採證、認事之職權行使，合法認定系爭增建

物所占用之系爭土地係系爭大樓之法定空地，原係作為停車空間及車道使用，雖經系爭大樓區分所有權人會議決議修改規約，將該土地約定由上訴人專用，惟仍應受『法定空地』使用目的之拘束，上訴人不得以系爭土地經規約約定由其專用，主張系爭執行名義關於命伊拆除系爭增建物部分，有消滅或妨礙被上訴人請求之事由發生，因以上揭理由，為上訴人不利之論斷，並無違誤」、「按共有物分管契約乃共有人就共有物管理方法所成立協議，依98年修正前民法第820條第1項規定，應由共有人全體共同協議訂定之。苟共有物分管契約係以共有土地之專用使用權為內容，而該專用權之成立復為一定之使用目的時，專用權人之使用應受其拘束，不得逾越其範圍而擅自變更用途，否則其難對其他共有人主張為有權占有。又建築法第11條第1項、第2 項規定，該法所稱建築基地，為供建築物本身所占有之地面及其應留設之法定空地；法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離。是法定空地屬建築基地之一部分，旨在維護建築物便於日照、通風、採光及防火等，以增進建築物使用人之舒適、安全與衛生等公共利益。建築物所有人於法定空地上增建或添設其他設施，違背法定空地之目的，已逾專用權人用益權之範圍，土地所有人究非不得對之行使妨害除去請求權」，有最高法院106年度台上字第2055號民事判決、109年度台上字第2854號民事判決可資參照。

4.又按建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照；其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，為建築法第70條第1項所明定。所謂建築物之主要構造，依同法第8條規定，為基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。又同法第11條第3項前段規定，應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用。可見建築物（含其法定空地）之主要構造、室內隔間及建築物主要設備之設

置及使用狀況，應與使用執照所載之圖樣相符。經查，坐落系爭土地之系爭社區建物之建造執照為「80年建字第292號」，使用執照為「82年使字第214號」，有臺北市政府工務局82使字第14號使用執照附卷足憑（見本院卷第265頁），卷附80年建字第292號建造執照卷內建造執照申請書（見本院卷第267頁）、82年使字第214號使用執照卷內使用執照申請書（見本院卷第271頁）均列明法定空地面積382.80平方公尺，建造執照卷內建造執照基地綠化設施明表（見本院卷第269頁）及使用執照卷內使用執照基地綠化設施明細表（見本院卷第273頁）列明綠化設施為植草皮、杜鵑、綠化面積138.36平方公尺，核與上揭建造執照卷內壹樓平面圖明確標註系爭1樓建物前後方空地「植草皮、榕樹、杜鵑…綠化面積138.36㎡」等情相符（見本院卷第275頁），另觀諸卷附上揭使用執照卷第25、27頁建築物竣工照片黏貼卡（見本院卷第277至279頁），其中第25頁右下方照片標示部分為系爭房屋前庭院右側一部分（見本院卷第277頁），第27頁右上方照片標示部分為系爭房屋後方（見本院卷第279頁），可證系爭地上物占用之部分土地為系爭社區建物之法定空地，系爭地上物並非原始設計一部分，被告抗辯辯稱系爭地上物為原始建築設計一部分並專供1樓住戶使用云云，要與卷內事證不符，不足採信；況就被告占用系爭土地之系爭地上物，業經臺北市政府工務局建築管理處以91年9月27日北市工建字第09167996000號函敘明違反臺北市查報作業原則之規定，已依規定查報在案，俟完成行政送達程序後即依規定拆除，有臺北市政府工務局建築管理處91年9月27日北市工建字第09167996000號函附卷足憑（見本院卷第281頁）；且查，系爭房屋一樓前後方空地確實為系爭社區建物之法定空地，其建築設計當係考量日照、通風、建築物間棟距之需求，被告於系爭土地加蓋系爭地上物，將嚴重影響系爭社區之日照、通風、建築物間棟距等需求，縱認有被告抗

辯系爭分管契約之存在，依前揭說明，該分管契約亦因違背法定空地之目的而屬無效，是原告爰依民法第767條第1項前段、第821條之規定，訴請被告將拆除系爭地上物，並將系爭地上物所占有系爭土地如附圖編號A、B所示面積37.02平方公尺、38.84平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地返還予全體共有人，自屬有據，應予准許。

㈢原告請求被告清償積欠管理費部分，亦屬有據，應予准許。

1.按系爭社區規約第10條約定「第十條公共基金、管理費之繳納：□為充裕共用部分在管理上必要之經費，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項。㈠公共基金。㈡管理費(第1項)。□管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。但第一次區分所有權人召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。□各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。□管理費以足敷本規約第十一條第二款開支為原則，公共基金依每月管理費百分之二十收繳，其金額達二年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳。□區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息10%計算」等語明確，有系爭社區規約附卷足憑（見本院卷第133頁），另依卷附91年12月28系爭社區區權人會議第三次會議記錄「三、討論與決議事項：…㈡管理費及停車費使用償金是否調漲？⑴主席…為有更充裕之基金，用來支付在共用部分之維護及居住安全、衛生與美觀等需求所支出之必要費用，本管委會建請將每個月500元之管理費調漲為600元，…⑵決議：全無異議通過」等語可知（見本院卷第261、262頁），系爭社區之管理費調整為每月每戶600元，業經上揭區權人會議決議通過，系爭社區之住戶自92年起即應按上揭區權人會議決議繳納

每戶每月600元之管理費。

2.惟查，系爭房屋住戶自94年7月起即未繳納每月管理費600元，經原告以欠費繳納催告書催告於文到2個月內繳交積欠管理費後仍未繳納，有上揭欠費繳納催告書暨送達回執附卷足憑（見本院卷第137至139頁），又系爭房地原係屬楊西川所有，楊西川於108年12月19日死亡，被告楊蔡富美、楊孟玲、楊媛琪、楊貿凱、楊忠憲為楊西川之全體繼承人，因繼承而公同共有系爭房地，為兩造所不爭執，已如前述，則原告依系爭社區規約第10條之約定及繼承法律關係，請求被告於繼承楊西川遺產範圍內，連帶清償系爭房屋於94年7月起至108年12月19日（即楊西川死亡之日）期間積欠管理費合計10萬4,168元（計算公式：詳如附表一編號1所示），並連帶清償系爭房屋於108年12月20日起至114年12月期間積欠管理費合計4萬3,432元（計算公式：詳如附表一編號2所示），暨均自「115年2月10日民事變更訴之聲明暨追加起訴狀」繕本送達翌日即115年5月29日（見本院卷第227頁）起至清償日止，按年息10%計算之利息，核屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條之規定及系爭社區規約第10條之約定，請求被告拆除系爭土地如附圖編號A、B所示面積37.02平方公尺、38.84平方公尺之地上物，並將該部分土地返還予全體共有人，並應於繼承楊西川之遺產範圍內連帶給付原告10萬4,168元，並連帶給付原告4萬3,432元暨上揭按年息10%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，均與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘

明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第2項、第390條第2項、第392條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

民事第一庭　　法　官　李家慧

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　　115　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　鍾雯芳

附表一：被告應給付管理費之計算公式

編號	被告應給付管理費之計算公式
一	94年7月份至108年12月19日期間（累計173個月又19日），積欠管理費為10萬4,168元。 【計算公式：173個月×600元＋（19/31）日×600元≒10萬4,168元】
二	108年12月20日（即共同繼承系爭房地時）起114年12月期間（累計72個月又12日），積欠管理費之4萬3,432元。 【計算公式：72個月×600元＋（12/31）日×600元≒4萬3,432元】

附表二：原告請求被告應連帶給付無權占有系爭土地所受相當於租金之不當利益

1、自109年10月17日起至109年12月31日為止共有76日： 實際占用面積75.86平方公尺×109年申報地價49,200元×（76/366）日×10%≒77,502元。 2、自110年1月1日起至110年12月31日為止共有365日： 實際占用面積75.86平方公尺×110年申報地價49,200元×（365/365）日×10%≒373,231元。 3、自111年1月1日起至111年12月31日為止共有365日： 實際占用面積75.86平方公尺×111年申報地價50,960元×

（365/365）日×10%≒386,583元。

4、自112年1月1日起至112年12月31日為止共有365日：
實際占用面積75.86平方公尺×112年申報地價50,960元×（365/365）日×10%≒386,583元。

5、自113年1月1日起至113年12月31日為止共有366日：
實際占用面積75.86平方公尺×113年申報地價52,880元×（366/366）日×10%≒401,148元。

6、自114年1月1日起至114年12月31日為止共有365日：
實際占用面積75.86平方公尺×114年申報地價52,880元×（365/365）日×10%≒401,148元。

7、且就115年申報地價亦依據114年申報地價以每平方公尺52,880元計算，自115年1月1日起至115年5月28日為止共有148日：
實際占用面積75.86平方公尺×52,880元×（148/365）日×10%≒162,657元。

8、從而自109年10月17日起至115年5月28日為止之不當得利數額總計為2,188,852元（計算式：77,502元＋373,231元＋386,583元＋386,583元＋401,148元＋401,148元＋162,657元＝2,188,852元）。

9、另被告五人亦應自115年5月28日民事變更聲明暨準備二狀繕本送達之翌日即115年5月29日起至移除系爭地上物並騰空返還占用系爭土地部分予全體共有人為止，依114年申報地價以每平方公尺52,880元計算，按日連帶給付原告1,099元【計算式：實際占用面積75.86平方公尺×52,880元×（1/365）日×10%≒1,099元】。