

臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第685號

上訴人 林澤文
訴訟代理人 黃啟倫律師
上訴人 君帥旅館股份有限公司
0000000000000000
兼法定代理人 高全賢
上訴人 函舍旅館
法定代理人 廖靜
上三人共同
訴訟代理人 徐子雅律師
洪士傑律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，兩造對於中華民國108年5月27日臺灣臺北地方法院105年度訴字第728號第一審判決提起一部上訴及上訴，本院於109年6月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

一、上訴人林澤文主張：伊於民國104年8月14日拍賣取得臺北市○○區○○段0○段0000○號建物所有權權利範圍全部（門牌臺北市○○區○○路00號地下2層，下稱系爭地下2層建物），經原法院於同年9月9日發給權利移轉證明，於同年月21日完成所有權移轉登記，上訴人君帥旅館股份有限公司（下稱君帥旅館）、高全賢、函舍旅館（合稱君帥旅館3人）無權占用系爭地下2層建物作為停車場及倉庫使用，至107年7月20日始遷離。系爭地下2層建物主要用途為防空避難室兼停車場，車輛係以機械升降設備由地面1層如附圖一A部分出入，君帥旅館3人封閉系爭地下2層建物之機械升降設備，無權占有機械升降設備之地面1層出入口，即臺北市○○區○○段0○段000○000

00地號土地（下稱系爭土地）上附圖一所示A、B、C、D部分，並設有地上物違法經營旅館餐廳，妨害系爭地下2層建物之正常使用，依民法第184條第1項前段、第767條第1項、第821條規定，請求君帥旅館3人自系爭土地附圖一所示A、B、C、D部分建物遷出，並將附圖一所示A部分回復至附圖二76使字128號使用執照竣工圖壹層平面圖黃色螢光筆標示處及附圖三原審卷2第22頁(一)竣工照片所示狀況，以及將如附圖一所示A部分與C部分相鄰汽車通行之牆壁與門窗拆除，並不得為任何影響汽車經過如附圖一所示A、B、C部分出入地下2層停車場之行為。又君帥旅館3人不法侵害伊對系爭地下2層建物之所有權，係無法律上原因受有相當於租金利益，致伊受有損害，依民法第184條第1項前段、第185條第1項及第179條規定，請求君帥旅館等3人自104年9月9日起至將如附圖一所示A部分回復至附圖二所示黃色螢光筆標示處及附圖三照片所示狀況之日止，按月連帶給付新臺幣（下同）5萬7,074元，並請先審酌共同侵權行為法律關係，次審酌不當得利法律關係，倘為不當得利之法律關係，君帥旅館3人間成立不真正連帶關係。〔原審判決君帥旅館3人應各給付林澤文119萬8,400元，如其中一人已為給付，其他人於該給付範圍內同免給付責任，駁回林澤文其餘請求，林澤文提起一部上訴，君帥旅館3人對其敗訴部分提起上訴，未繫屬本院部分（林澤文請求返還系爭地下2樓建物部分，及原審命君帥旅館3人各給付119萬8,400元為不真正連帶部分），不予贅述〕。於本院上訴聲明：(一)原判決關於駁回林澤文後開第(二)(三)項所載部分廢棄。(二)君帥旅館3人應自坐落系爭土地上附圖一所示A、B、C、D部分建物遷出，並應將附圖一所示A部分上原為汽車升降機部分之地板，回復至如附圖二使用執照竣工圖壹層平面圖黃色螢光筆標示處及附圖三原審卷2第22頁(一)竣工照片所示狀況，以及將附圖一所示A部分與C部分相鄰阻礙汽車通行之牆壁與門窗拆除，且不得為其他任何影響林澤文回復汽車升降設備及汽車經由附圖一所示A、B、C部分出入地下2層停車場之行為。(三)君帥旅館3人應再連帶給付林澤文76萬4,9

46元，及自107年7月21日起至君帥旅館3人將如附圖一所示A部分回復至附圖二所示黃色螢光筆標示處及附圖三照片所示狀況之日止，每月連帶給付林澤文5萬7,074元。

二君帥旅館3人則以：林澤文經拍賣取得所有權範圍僅及於系爭地下2層建物，並未包括該建物所坐落之651、652、653地號土地及其上附圖一A、B、C、D建物(門牌○○路00巷0號房屋)。林澤文並無土地所有權，不得援引公寓大廈管理條例第9條主張按建物應有部分對建築基地使用收益。依使用執照所載停車場非系爭地下2層建物之唯一用途，又自取得大樓使用執照迄今尚未取得汽車機械升降設備使用許可證，及汽車機械升降設備及其出入口自周人蔘買入時即已被封死而另有獨立出入口等情事觀之，林澤文實無通行權，是林澤文主張伊等應自系爭土地上之建物遷出及汽車機械升降設備及其出入口回復原狀，並不得影響汽車出入系爭地下2層建物之行為，實無理由。又附圖一所示D部分位置為共同使用部分2127建號建物之1樓牆面，面積僅1.815坪，林澤文請求伊等自附圖一所示D部分遷出並回復原狀，則需拆除2127建號建物之1樓牆面，勢必影響建物結構安全，顯屬權利濫用。林澤文既非土地所有權人，又對坐落其上之建物無使用收益權源，不得以自己名義請求伊等遷出並回復原狀。此外，伊等於107年7月20日將系爭地下2層建物清空返還予林澤文，且系爭地下2層建物非僅得做為停車場使用，林澤文所有權未受有妨礙或損害，況高全賢於79年即與周人蔘就系爭地下2層建物訂有不定期租賃契約，林澤文於104年間拍定取得系爭地下2層建物，有買賣不破租賃原則之適用，不得請求伊等負擔損害賠償或不當得利。縱使伊等需負擔損害賠償或不當得利，惟系爭地下2層建物係作為倉庫使用，因此應以作為倉庫之使用利益為計算損害賠償或不當得利之基準等語，資為抗辯。於本院上訴聲明：(一)原判決不利於君帥旅館3人部分廢棄。(二)上廢棄部分，林澤文在第一審之訴及假執行之聲請駁回。

三林澤文於104年9月9日經拍賣取得系爭地下2層建物全部、2125

01 建號地下1層建物全部及共同使用部分2127建號應有部分，依
02 拍賣公告所示使用情形為：103年5月7日履勘時地下1層為成都
03 路發卡啦OK營業使用中，地下2層應為防空避難室兼停車場，
04 現由函舍旅館承租約11個停車位使用，另據第三人洪月娥陳報
05 其與執行債務人周人蔘簽訂之租約，租期自85年4月1日起至10
06 5年3月31日止，月租12萬元，係86年5月7日查封前租賃，故拍
07 定後不點交。君帥旅館3人於107年7月20日遷離系爭地下2層建
08 物將之返還予林澤文。函舍旅館之法定代理人廖靜為○○路00
09 號4樓、5樓、6樓之8（2103建號、2104建號、2134建號）所有
10 權人，高全賢為○○路00號6樓之2（2107建號）所有權人，君
11 帥旅館為○○路00號8樓、9樓、10樓（2122建號、2123建號、
12 2124建號）所有權人。○○路00號各樓層建物所坐落之○○段
13 1小段651、652、653地號土地，為財團法人台灣省私立台北仁
14 濟院（下稱仁濟院）所有之事實，為兩造所不爭執（見本院卷
15 第146頁），並有建物謄本、原法院103司執荒字第41073號減
16 價拍賣公告、土地謄本在卷（見原審卷1第9頁、第14至17頁、
17 第77至79頁、第190至225頁）。

18 四林澤文依民法第184條第1項前段、第767條第1項、第821條、
19 第179條規定，請求(一)君帥旅館3人應自附圖一A、B、C、D部分
20 建物遷出，並應將附圖一A部分上原為汽車升降機部分之地
21 板，回復至如附圖二壹層平面圖黃色螢光筆標示處及附圖三竣
22 工照片所示狀況，以及將附圖一A部分與C部分相鄰阻礙汽車通
23 行之牆壁與門窗拆除，且不得為其他任何影響林澤文回復汽車
24 升降設備及汽車經由附圖一所示A、B、C部分出入地下2層停車
25 場之行為。(二)君帥旅館3人應各給付林澤文119萬8,400元，如
26 其中一人已為給付，其他人於該給付範圍內同免給付責任。(三)
27 君帥旅館3人應再連帶給付林澤文76萬4,946元，及自107年7月
28 21日起至君帥旅館3人將如附圖一所示A部分回復至附圖二所
29 示黃色螢光筆標示處及附圖三照片所示狀況之日止，每月連帶
30 給付林澤文5萬7,074元。為君帥旅館3人所拒，並以前開情詞
31 置辯。經查：

01 (一)林澤文所有系爭地下2層建物所有權之範圍，並不及於地面1
02 層。

03 1. 林澤文主張：機械升降設備之位置，由地下2層直通地面，地
04 面1樓建物之地板即為系爭地下2層建物之頂板，上訴人所有
05 權之內容，為系爭地下2層建物之空間，及機械升降機之垂直
06 通道與該通道上之頂版即地面層之地板云云（見本院卷第550
07 頁）。為君帥旅館3人所否認。

08 2. ○○路00號各樓層建物所坐落之○○段1小段651、652、653
09 地號土地，及附圖一C部分占用之同小段651-3地號土地，均
10 為仁濟院所有，權利範圍均為全部之事實，為兩造所不爭
11 執，並有建物謄本、土地謄本在卷（見原審卷1第9頁、第77
12 至79頁、第190至225頁，本院卷第353頁）。○○路00號各樓
13 層建物之所權人，對於建物所坐落651、652、653地號土地及
14 其西側651-3地號土地，均無所有權。依地下2層及地面1層之
15 使用執照竣工圖（見原審卷1第10頁、本院卷第547頁即附圖
16 二）及原審勘驗並囑託測量地政機關作成之附圖一土地複丈
17 成果圖，可知系爭地下2層機械升降機上方直通到1樓，其1樓
18 出入口位於仁濟院所有之651地號土地上如附圖二所示黃色螢
19 光筆部分，該出入口部分並無經所有權登記之建物存在。先
20 予敘明。

21 3. 按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一
22 部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之
23 共同部分共有之建築物。前項專有部分，指區分所有建築物
24 在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共
25 有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬
26 於專有部分之附屬物。民法第799條第1項、第2項定有明文。
27 專有部分之範圍及於何處？一般認為，在區分所有人間，尤
28 其是區分所有建築物之維持與管理之內部關係上，專有部分
29 之範圍應僅及於牆壁、地板與天花板等境界構造物內面之外
30 層粉刷部分，至在與第三人之外部關係上，專有部分之範圍
31 應及於牆壁、天花板、地板等境界構造物之中心線。林澤文

01 雖為地下2層建物之所有權人，然其就該建物之專有部分範
02 圍，依據上開說明，頂多僅及於牆壁、天花板、地板等境界
03 構造物之中心線，不可能及於地面1層部分。換言之，林澤文
04 所有系爭地下2層建物之專有部分，不及於樓板中心線以上，
05 亦即系爭地下2層所有權之範圍不及於地面1層。則林澤文主
06 張：地面1樓建物之地板即為系爭地下2層建物之頂板，上訴
07 人所有權之內容包含機械升降機之垂直通道上之頂版即地面
08 層之地板云云，並不足採。

09 (二)林澤文請求君帥旅館3人自地面1層附圖一A、B、C、D部分遷
10 出，將A部分回復，將A部分與C部分相鄰阻礙汽車通行之牆壁
11 門窗拆除，為無理由。

12 1. 林澤文主張：君帥旅館3人占用地面1層升降設備出入口，致升
13 降設備無法正常運作，侵害伊系爭地下2層建物所有權(含共同
14 使用D部分)之權能，依民法第184條第1項、第767條第1條、第
15 821條規定，附圖一D部分另依民法第821條、第767條第1項前
16 段規定，君帥旅館3人應自附圖一所示A、B、C、D部分建物遷
17 出，並應將A部分回復至附圖二竣工圖及附圖三竣工照片所示
18 狀況，及將A部分與C部分相鄰阻礙汽車通行之牆壁與門窗拆除
19 等語。為君帥旅館3人所否認，君帥旅館及函舍旅館並抗辯：
20 伊從未占有使用附圖一A、B、C、D部分建物等語（見本院卷第
21 594至595），高全賢並抗辯：附圖一D部分建物，區分所有權
22 人已默示同意由伊依現況繼續使用云云。

23 2. 附圖二使用執照竣工圖黃色螢光筆及附圖三竣工照片固呈現地
24 面1層有汽車升降機設備及水泥矮圍牆之地面出入口之情況，
25 惟目前該等部分有門牌號碼○○路00巷0號之磚造鐵皮房屋，
26 如附圖一A、D部分在76巷1號房屋內，如附圖一B、C部分為76
27 巷1號房屋之棚架雨遮，有現況照片、使用執照竣工圖、竣工
28 照片在卷（見原審卷1第255至256頁，原審卷2第20至22頁、第
29 94頁反面，本院卷第377至380頁、第487頁），並經原審及本
30 院現場履勘屬實，有勘驗筆錄可稽（見原審卷1第94至95頁，
31 本院卷第333至334頁），是林澤文主張目前汽車升降設備及地

面出入口不存在乙節，堪予認定。

3. 證人周人蔘於原審證稱：伊在76或78年第一手買受○○路00號地下1、2層建物，○○路00號大樓及隔壁○○街00號大樓是一起蓋的，伊也買了隔壁棟大樓的地下1、2樓，建商將兩棟大樓的地下2樓打通，並主動設有通道（下稱系爭通道）（見原審卷1第11、254頁下方照片），系爭地下2層建物的車輛是由○○街00號大樓的升降梯進出，○○路00號沒有機械升降機，○○路00號原本要供車輛進出的機械升降梯大門一開始就是封死的，建商怕車輛使用機械升降梯進出有危險，在該機械升降梯大門蓋了一間管理室派人監看○○街00號大樓的車輛進出，管理室建商蓋好後就直接給伊了，伊當時辦公室在○○街00號10樓，每天都會經過管理室，管理室是鐵皮屋頂、磚造牆壁、還有裝落地鋁門窗，視線較好，建商將管理室交給伊時就如原審卷1第255頁下方照片的樣子，伊沒有更動過，當初交屋時有看隔間裡有機械升降梯，但地面1層並沒有留機械停車設備的圓坑，建商是蓋了1個管理室等語（見原審卷1第247至250頁）。可知建商興建完成並出售予第一手買受人時，系爭地下2層建物之區分所有權範圍不包含使用汽車升降設備通往地面層之功能，並有其他通行方式，地面1層亦無汽車升降設備通行之出入口等地上物，更於當時即已搭建管理室使用。縱令君帥旅館3人占用地面1層升降設備出入口，致升降設備無法正常運作，然林澤文所有系爭地下2層建物之專有部分不及於樓板中心線以上，亦即系爭地下2樓所有權之範圍不及於地面1層，業如上（一）所述，則林澤文依民法第767條第1項、第184條第1項前段規定，請求君帥旅館3人自地面1層如附圖一所所示A、B、C、D建物遷出，將A部分回復至如附圖二、三所示狀況，及將附圖一所所示A、C部分相鄰汽車通行之牆壁與門窗拆除，均為無理由。
4. ○○路00號層數10層，其共同使用部分為2127建號，有平台11.86m²、屋頂突出物121.46m²、水箱11.50m²、電梯樓梯間434.11m²、變電室40.71m²，總面積619.64m²，如附圖一所示D部分6.73平方公尺，係屬上開共同使用部分其中之平台部分，高

全賢於87年1月19日因買賣取得○○路00號6樓之2（2107建號）所有權，包含共同使用部分2127建號權利範圍萬分之94之事實，有複丈成果圖、原審測量筆錄、建物測量成果圖、建物謄本、照片在卷（見原審卷1第83頁、第94至95頁、第110頁、第198頁、第222至223頁，本院卷第125頁、第380頁）。附圖一D部分6.73平方公尺，為附圖二使用執照竣工圖左半所示壹層平面圖之「汽車升降機」上方之「平台」，位於同圖右半所示貳層平面圖「陽台」之下方，臺北市建成地政事務所2127建號測量成果圖記載該部分平台面積為 $(1.44+0.8) \times 6.01 \div 2 = 6.73$ （見本院卷第125頁），現在○○路00巷0號房屋內。按共有物分管契約，不以共有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示，亦包括在內。又共有物分管之約定，亦不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上約定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在。又共有人間若可認定已成立分管契約，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，應受分管契約之拘束。若共有人占有區分所有權人共用之特定部分，已歷有年所，顯而易見，倘共有人未曾默許，應無不加干涉之理，應認共有人間就上開占有特定部分已成立默示分管合意，縱嗣後應有部分經移轉予第三人所有，對於知悉或可得知悉有分管契約第三人仍繼續存在，該第三人仍應受分管契約拘束。高全賢接續周人蔘使用附圖一D部分，至林澤文於104年9月9日取得系爭地下2層建物(2126建號)及其共同使用部分(2127建號)，已歷有年所，顯而易見，共有人未曾干涉或主張權利，應認共有人就周人蔘或高全賢使用D部分已成立默示分管合意，林澤文應受拘束。至君帥旅館及函舍旅館否認有占用附圖一D部分，林澤文未再舉證證明。故林澤文依民法第821條、第767條第1項規定，請求君帥旅館3人自附圖一D部分遷出，為無理由。

5. 至林澤文主張：公寓大廈管理條例第9條第1項規定：「各區分

01 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
02 基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。」第2項規
03 定：「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法
04 為之。但另有約定者從其約定。」，君帥旅館3人縱為本棟大
05 樓之區分所有權人，仍不得將汽車升降機出入口封閉，違法供
06 自己作其他目的使用云云（見本院卷第350頁），然建物與基
07 地為兩個獨立之不動產，本件區分所有權狀況有別於一般公寓
08 大廈是區分所有權人同時有建物及土地所有權，林澤文拍定取
09 得系爭地下2層建物之範圍不及於其所坐落之土地，就建物坐
10 落之土地須另外向仁濟院承租使用（見原審卷2第299頁），而
11 ○○路00號各區分所有權人之租賃權係分別重疊在同一土地
12 上，應依當事人間約定決定使用基地之範圍及方法，尚難因此
13 依公寓大廈管理條例第9條規定認按其建物應有部分對建築基
14 地使用收益，林澤文此部分主張，並不足採。又林澤文主張：
15 原法院86年度民執全玄字第1051號假扣押執行事件86年5月7日
16 1執行筆錄內容未記載出入口封閉或經由另棟公寓大廈地下2層
17 升降梯出入，故機械升降梯出入口係君帥旅館3人於86年後封
18 閉破壞云云，然該筆錄就地下2層僅記載「現為村霖建設股份
19 有限公司專用地下停車場」（見原審卷1第154至155頁），而
20 未記載停車位數量、車輛出入方式，亦無照片，尚難因執行筆
21 錄未記載即認車輛是經由○○路00號機械升降梯進出、出入口
22 未封閉。再林澤文主張：109年2月13日勘驗現場尚存有定位感
23 應裝置、用以封閉出入口之鐵條鐵板與置車板生鏽狀況不一、
24 與隔壁大樓地下2層間之通道原是人員通行，非汽車通行斜
25 坡，是君帥旅館3人嗣後擅自封閉機械升降梯出入口及在系爭
26 通道鋪設鐵板供汽車通行云云，惟109年2月13日堪驗時，系爭
27 地下2層之機坑有舊的機器設備，系爭地下2層與隔壁大樓地下
28 2層之通道已遭封閉（筆錄見本院卷第333頁），然並無法辯識
29 是舊機器設備是何種裝置，亦無從以生鏽情況判斷其年代，亦
30 無從認定與隔壁大樓地下2層間之通道是君帥旅館3人封閉機械
31 升降梯出入口及在系爭通道鋪設鐵板供汽車通行，林澤文此部

分主張並不足採。

(三)林澤文請求君帥旅館3人不得為任何影響汽車經過地面1層附圖一A、B、C部分出入地下2層建物之行為，為無理由。

1. 林澤文主張：依使用執照及其竣工圖，系爭地下2層係作為停車場使用，其頂版留有昇降設備出入口，故伊所有權之應有範圍，自當包含於建物頂版留有昇降設備出入口之狀態，並可經由昇降機設備自由進出系爭建物，現系爭地下2層建物，因君帥旅館3人阻礙伊使用原本昇降機出入口，並違法占有使用附圖一所示A、B、C、D部分，不法侵害伊對系爭地下2層建物之所有權，且主張其為有權占有附圖一A、B、C、D部分，顯有繼續侵害系爭地下2層停車場所有權之虞，爰依民法第767條第1項後段規定，請求君帥旅館3人應容許且不得妨礙林澤文使用地面1層停車場升降設備出入口云云。

2. 依76年2月12日使用執照竣工圖所示，系爭地下2層建物為防空避難室兼停車場，有蓄水池1格、一般零售業1格及停車位9格，餘為汽車昇降機附轉盤、車道等空間，並有樓梯、電梯空間；地面1層有「汽車昇降機」空間之記載，有地下貳層平面圖、壹層平面圖在卷（見原審卷1第10頁即附圖四，本院卷第487頁即附圖二）。林澤文表示系爭地下2層目前有人行的樓梯、電梯可以到達，車子無法進入等語（筆錄見本院卷第585）。

3. 使用執照並無界定林澤文系爭地下2層建物所有權能範圍之效力，尚無從因使用執照地面1層有「汽車昇降機」之記載，即認為系爭地下2層建物所有權包含機械升降設備及出入口。林澤文所有系爭地下2層建物之專有部分，不及於樓板中心線以上，亦即系爭地下2層所有權之範圍不及於地面1層，業如上(一)所述，故林澤文主張系爭地下2層所有權之範圍包含於建物頂版留有昇降設備出入口之狀態，並可經由昇降機設備自由進出系爭建物云云，並不足採。從而，林澤文依767條第1項後段規定，請求君帥旅館3人應容許且不得妨礙林澤文使用地面1層停車場升降設備出入口云云，為無理由。

01 (四)關於君帥旅館3人無權占有系爭地下2層建物，林澤文請求君帥
02 旅館3人給付119萬8,400元，負不真正連帶責任，為有理由。

03 1. 林澤文主張：君帥旅館3人無權占有系爭地下2層建物，自104
04 年9月9日伊取得所有權起至107年7月20日君帥旅館3人返還系
05 爭土地下2層建物時止，依民法第184條第1項前段、第185條第
06 1項及第179條規定，請求自104年9月9日伊取得所有權起至107
07 年7月20日君帥旅館3人返還系爭土地下2層建物時止按月給付5
08 萬7,074元，即連帶給付196萬3,346元（除原審判決119萬8,40
09 0元外，請求再給付76萬4,946元）。君帥旅館3人抗辯：系爭
10 地下2層建物非僅得做為停車場使用，林澤文所有權未受有妨
11 礙或損害，高全賢於79年向周人蔘承租系爭地下2層建物，訂
12 有不定期租約，高全賢再與君帥旅館及函舍旅館成立使用借貸
13 契約，林澤文於104年間拍定取得系爭地下2層建物，有買賣不
14 破租賃原則之適用，而受該租賃契約所拘束，不得請求伊等負
15 擔損害賠償或不當得利，縱使伊等需負擔損害賠償或不當得
16 利，惟系爭地下2層建物未作為停車場使用，而係作為倉庫使
17 用，應以作為倉庫之使用利益為計算損害賠償或不當得利之基
18 準等語。

19 2. 原法院86年度民執玄字第1051號假扣押執行事件86年5月7日執
20 行筆錄記載：「執行場所：臺北市○○路00號地下1層及地下2
21 層」「經債權人代理人導往地下1層，鐵門緊閉，使用狀況不
22 明。地下2層現為村霖建設股份有限公司專用地下停車場。」
23 （見原審卷1第154至155頁），可知系爭地下2層建物於86年5月
24 7日查封時，為村霖建設股份有限公司專用停車場，並非由君
25 帥旅館3人使用。原法院96年度執字第92714號執行事件中，執
26 行法院委請葉美麗不動產估價師事務所鑑價，標的為○○路00
27 號地下1、2層，勘察日期為98年5月14日之估價報告書關於使
28 用現況記載：「...勘估標的68號房屋地下2層，經現場勘查目
29 前為停車場，現況共劃設有11個車位，車位型式為昇降平面式
30 車位，經比對建物測量成果圖及現況，本案之昇降機設備現況
31 已封住未使用，車輛實際進出需經由隔壁大樓（成都路78、80

01 號房屋地下2層，昆明街79、81、83號房屋地下2層）地下2
02 層，且進出亦須經由隔壁大樓升降機設備出入」，洪月娥於98
03 年6月25日具狀向執行法院陳報就○○路00號地下1、2層與周
04 人蔘所簽租賃契約書，租期自85年4月1日起至105年3月31日止
05 20年，月租12萬元，周人蔘於同日亦向執行法院陳報相同之租
06 約（見外放96年度執字第92714號卷宗影本第61至68頁，周人蔘
07 陳報書狀影本見本院卷第253至255頁），可知在98年5月間○
08 ○路00號之汽車升降機設備已封住未使用，車輛進出需經由隔
09 壁大樓升降機設備出入，洪月娥及周人蔘均向執行法院陳報同
10 一份租約，為洪月娥向周人蔘承租○○路00號地下1、2層。原
11 法院103年度執字第41073號執行事件中，原法院於103年5月7
12 日勘驗，勘驗筆錄記載：「地下1樓為成都路發卡啦OK，有在
13 營業中。地下2層為停車場，函舍旅館承租部分停車位，約11
14 格停車位，由成都路78號世運麵包後方升降梯進入，可達該停
15 車場。」（見外放103年度執字第41073號卷1影本），執行法院
16 103年8月8日發文之第一次拍賣公告記載上開86年5月7日查封
17 時及103年5月7日之使用情形，並記載「因現使用人均為查封
18 後始承租或占有使用，故拍定後點交」，洪月娥於103年8月21
19 日具狀向執行法院陳報上開相同租約，執行法院因而將第一次
20 拍賣公告不點交部分更正為「本件因第三人洪月娥於103年8月
21 21日陳報租約，租賃期間自85年4月1日起至105年3月31日
22 止....，因係查封前租賃，故拍定後不點交」，經二次拍賣均
23 無人應買，第三次拍賣公告之使用情形欄記載：「1. 本件標的
24 於103年5月7日本院履勘時，地下1樓為成都路發卡啦OK營業使
25 用中，地下2層應為防空避難室兼停車場，現由函舍旅館承租
26 約11個停車位使用。另據第三人洪月娥於103年8月21日陳報其
27 與債務人（即周人蔘）簽訂之租約，租賃期間自85年4月1日起
28 至105年3月31日止，月租12萬元，另有押金24萬元，因係查封
29 （86.5.7）前租賃，故拍定後不點交。2. 本件標的坐落之土地
30 為仁濟院所有，土地所有權人仁濟院有優先承買權，據仁濟院
31 陳報：債務人於83.8.27與其簽訂土地租賃契約至85.8.26後，

未再以書面簽訂土地租賃契約，目前租金收取為承租土地面積乘以公告地價年息3%計算收取，拍定人須依土地所有權人續約規定辦理續訂土地租賃契約」，亦無人應買，嗣於104年6月22日發文特別變賣公告，使用情形同上開第三次拍賣公告，亦無人應買，而於同年7月28日發文為特別變賣程序後之減價拍賣，使用情形同上第三次拍賣公告，林澤文於同年8月14日投標拍定（見外放103年度司執字第41073號卷1及卷2，拍賣公告見原審卷1第14至17頁，本院卷第281至283頁），可知103年5月7日執行法院勘驗時，系爭地下2層建物是由函舍旅館承租使用，是86年5月7日查封後之租賃，原為點交，但因洪月娥陳報其自85年4月1日起向周人蔘承租，而成為不點交。

3. 本件君帥旅館3人先稱係君帥旅館與周人蔘於80年間即有租賃合意使用迄今（見原審卷1第54頁），嗣又改稱自79年起即訂有月租3萬元之不定期租賃契約（見原審卷1第116頁反面），再稱略於79、80年起承租（見原審卷1第228頁），復改稱高全賢承租地下室，君帥旅館及函舍旅館是經過高全賢同意使用系爭地下2層建物（見原審卷2第122頁反面、第123頁），再改稱高全賢早於79年與周人蔘達成不定期租賃合意（見原審卷2第143至146頁），則君帥旅館3人先後抗辯之承租人主體、租賃契約成立時間等事實，已有諸多相異之處，復與上開2. 所載執行事件過程顯示之使用情形不符。周人蔘雖於105年10月3日在原審證稱：伊一直自己使用系爭建物，因○○街00號大樓機械升降梯保養維修費用很高，伊就把○○街00號大樓、○○路00號大樓地下2樓及未使用的機械升降機、管理室一起租給君帥旅館的高先生，伊不知道全名，是在購買後的隔年就租給他，也沒講租期多久，伊是租給高先生作為停車使用，伊的車停在兩棟大樓的地下2樓不可以跟伊收費，電費、機械設備保養費都由高先生負責，伊1個月淨收3萬元，有時過去就拿給伊，沒有就匯款，伊叫高先生匯款的帳戶沒有固定，在伊電動玩具出事前大部分是收現金，出事後就叫高先生匯到伊指定的債權人楊玉銓帳戶，這是86年以後的事，伊沒有再租或交給高先生以外

的人使用；指示高先生將租金匯給楊玉銓後，伊忘記有無再跟高先生收取過租金，應該不是匯的就是拿現金，在伊電動玩具出事前，楊玉銓曾經是伊的員工，有錢放在伊經營的村林建設公司讓伊周轉；伊認識洪月娥，是伊的房客，向伊承租○○路00號地下1樓，洪月娥跟伊租到房子被拍賣，現在沒跟伊承租，伊跟洪月娥簽立的房屋租賃契約是真的，是伊簽的，本來租金12萬，後來洪月娥只使用了5至6坪，伊只租地下1樓的一小部分給洪月娥當倉庫使用，並非將整個地下1樓租給洪月娥，租金每月幾千元，伊拿個小意思等語（見原審卷1第248至250頁反面），周人蔘雖證稱其於買受隔年將系爭地下2層建物出租予高全賢，惟與其於98年6月25日具狀陳報予執行法院之85年4月1日房屋租賃契約書所載房屋所在地及使用範圍「台北市○○區○○路00號B1、『B2』」不符，復與上開2.所載執行事件過程顯示之使用情形不符，其此部分證詞，尚難採信，難認為君帥旅館3人於86年5月7日查封前有承租或占用系爭地下2層建物。君帥旅館3人抗辯租金均給付予周人蔘指定之楊玉銓云云，並提出自97年9月24日起至104年5月14日每月匯予楊玉銓帳戶3萬元、2萬元、1萬元、1萬9,000元之單據（見原審卷1第118至143頁），縱令為真，亦僅為97年9月24日之事，而非86年5月7日查封前之承租。此外，君帥旅館3人未再舉證證明，應認為其等係於查封後始占用系爭地下2層建物。君帥旅館3人抗辯高全賢於79年向周人蔘承租系爭地下2層建物，林澤文於104年間拍定取得系爭地下2層建物，有買賣不破租賃原則之適用，不得請求伊等負擔損害賠償或不當得利云云，並不足採。

4. 君帥旅館3人係於查封（86年5月7日）後始占用系爭地下2層建物，業據前述，不論其等與周人蔘是否有簽訂租賃契約，均不得對抗拍定人林澤文。君帥旅館3人自104年9月9日起至107年7月20日止占用系爭地下2層建物，對林澤文而言，並無正當法律權源，君帥旅館3人為無權占有，則林澤文依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定請求君帥旅館3人連帶賠償損害，為有理由。系爭建物於104年9月間至106年11月間係作為停車

01 場使用，劃有11個停車位，嗣於106年11月後因○○街00號地
02 下2樓之所有權人將與系爭建物間連通之通道封閉，車輛無從
03 停放系爭地下2層建物等情，經林澤文陳明在卷（見原審卷2第
04 198頁反面），則林澤文所受之損害，自104年9月9日起至106
05 年11月8日止，應以11個停車位之使用利益計算之，復於106年
06 11月9日起至解除占有之日即107年7月20日止，即應以系爭2層
07 建物作為房屋使用之損害計算之。按城市地方房屋之租金，以
08 不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條
09 定有明文，惟土地法第97條限制房屋租金之立法政策係基於居
10 住乃人民生存之基本條件，該條規定，應僅限於城市地方供住
11 宅使用之房屋，始有其適用，至營業用房屋，承租人用以營業
12 獲取利潤，並非供居住安身，即與人民安居之基本需求及生存
13 權之保障無涉，自無立法介入加以限制之必要。又營業用房屋
14 類皆座落在商業區，享有營業房屋所形成商圈之商業利益，自
15 非一般居住用房屋可比。系爭地下2層建物並非供住宅使用，
16 不受土地法第97條之限制，先予敘明。林澤文雖主張應以其自
17 行送請估價師估驗之每月5萬7,074元價格作為計算標準，惟該
18 估價報告之訪價資料僅為網路廣告資料，是否確為成交租金價
19 格，實有疑義，無從作為採憑之依據。而原法院96年度執字第
20 92714號強制執行事件曾委由葉美麗不動產估價師事務所就系
21 爭建物做成不動產估價報告書，經蒐集相關車位案例之成交案
22 例、待租案例併綜合考量比較系爭建物之車位使用現況、出入
23 動線、停車空間、車位型式、車位供給、需求等個別因素後，
24 推定系爭建物之升降平面式車位租金每個月約3,500元，則林
25 澤文自104年9月9日起至106年11月8日止無法使用系爭地下2層
26 建物所受損害之每月數額應為3萬8,500元（計算式：3,500×11
27 =38,500元），計100萬1,000元（計算式：38,500元×26月＝
28 1,001,000元）；又系爭建物鄰近西門商圈，交通方便、商業
29 繁盛，前於104年8月間最低拍賣價格為564萬元（見原審卷1第
30 6頁），本院審酌系爭地下2層建物之情形，認以估算價值年息
31 5%計算為適當，即自106年11月9日與隔壁大樓地下2層連通道

遭封閉之日起，至107年7月20日君帥旅館3人返還系爭地下2層建物之日止，林澤文每月所受損害數額應為23,500元（計算式： $564\text{萬元} \times 5\% \div 12 = 23,500\text{元}$ ，元以下4捨5入），計19萬7,400元（計算式： $23,500\text{元} \times 8\text{月} + 23,500\text{元} \times 12 \div 30 = 197,400\text{元}$ ）。從而，林澤文得請求君帥旅館3人賠償之損害數額自104年9月9日起至107年7月20日止共計119萬8,400元〔計算式： $1,001,000 + 197,400 = 1,198,400$ 〕，逾此數額為無理由。原審判決認為君帥旅館3人為不真正連帶債務，林澤文未表示不服，則林澤文請求君帥旅館3人給付119萬8,400元，如其中1人給付，其他人於該給付範圍內同免給付責任，為有理由。

(五)林澤文請求君帥旅館3人自107年7月21日起至將附圖一所示A部分回復至附圖二所示黃色螢光筆標示處及附圖三照片所示狀況之日止，按月連帶給付5萬7,074元，為無理由。

1. 林澤文主張：君帥旅館3人無權占有地面1層如附圖一ABCD部分，汽車無法出入，致伊無法使用系爭地下2層建物，依民法第184條第1項前段、第185條第1項及第179條規定，請求君帥旅館3人自107年7月21日起至將附圖A部分原為汽車升降機部分之地板，回復至如系爭使用執照竣工圖及竣工照片所示狀況之日止，每月連帶給付林澤文5萬7,074元云云。

2. 林澤文所有系爭地下2層建物所有權之範圍，並不及於地面1層，林澤文請求請求將地面1層附圖一A部分回復至附圖二所示黃色螢光筆標示處及附圖三照片所示之狀況，為無理由，業如上一(一)(二)所述。則林澤文以其所有系爭地下2層建物所有權範圍及於地面1層，請求君帥旅館3人自107年7月21日起至將附圖一所示A部分回復至附圖二所示黃色螢光筆標示處及附圖三照片所示狀況之日止，按月連帶給付5萬7,074元，為無理由。

五綜上所述，林澤文所有系爭地下2層建物所有權之範圍，並不及於地面1層，林澤文請求君帥旅館3人自地面1層附圖一A、B、C、D部分遷出，將A部分回復，將A部分與C部分相鄰阻礙汽車通行之牆壁門窗拆除，不得為任何影響汽車經過地面1層附圖一A、B、C部分出入地下2層建物之行為，為無理由，從而，

01 林澤文依民法第184條第1項前段、第185條第1項、第179條規
02 定，就君帥旅館3人自104年9月9日起至107年7月20日止無權占
03 有系爭地下2層建物，請求君帥旅館3人各給付119萬8,400元，
04 並負不真正連帶責任，為有理由，應予准許；逾此部分之請
05 求，為無理由，不應准許。原審就上開不應准許部分，駁回林
06 澤文之請求及假執行之聲請，及就上開應准許部分，為君帥旅
07 館3人敗訴之判決，並為供擔保得、免假執行之諭知，均無不
08 合。兩造提起一部上訴或上訴，指摘原判決不利己之部分不
09 當，求予廢棄改判，為無理由，兩造之上訴均應駁回。

10 六本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
12 一論列，附此敘明。

13 七據上論結，本件兩造之上訴，均為無理由，依民事訴訟法第44
14 9條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

15 中 華 民 國 109 年 6 月 16 日
16 民事第十八庭

17 審判長法 官 吳青蓉
18 法 官 林政佑
19 法 官 周美雲

20 正本係照原本作成。

21 君帥旅館3人不得上訴。

22 林澤文如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
23 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理
24 由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律
25 師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具
26 律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1
27 第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任
28 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 109 年 6 月 17 日

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。