

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第724號

上訴人 琪威荅企業有限公司

法定代理人 吳志忠

訴訟代理人 吳政明

陳清進律師

上一人之

複代理人 王心瑜律師

上訴人 友祥通訊行

法定代理人 林武宜 住同上

共同

訴訟代理人 陳宏銘律師

被上訴人 擎天大廈管理委員會

法定代理人 江惠貞

訴訟代理人 凌見臣律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國109年2月14日臺灣新北地方法院107年度訴字第1726號第一審判決提起上訴，本院於111年3月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人友祥通訊行（下稱友祥通訊行）之法定代理人原為廖文萍，嗣於本院審理中變更為林武宜，並經其具狀聲明承受訴訟（見原審板調卷第39頁、本院卷三第245至000頁）；又被上訴人之法定代理人原為鄭鐵城，嗣於本院審理中先變更為陳翠玲，又變更為江惠貞，並經渠等先後具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第13至18頁、卷三第147至151頁）。均核與民事訴訟法第170條、第175條規定相符，應予准許，合先敘明。

01 二、被上訴人主張：伊係坐落新北市○○區○○段000地號土地
02 （下稱系爭土地）上之擎天大廈社區（下稱系爭社區）之管
03 理委員會，依公寓大廈管理條例第3條第9款及第9條第4項等
04 規定，有執行區分所有權人會議決議及管理維護系爭社區之
05 職務及管理權；上訴人琪威荅企業有限公司（下稱琪威荅公
06 司，與友祥通訊行合稱上訴人）係系爭社區內門牌為同市區
07 ○○路000號區分所有建物（建物標示：同段0000建號，下
08 稱系爭建物）之所有權人。琪威荅公司於民國102年3月間在
09 系爭土地如原判決附圖（下稱附圖）編號607(2)、面積24.56
10 平方公尺（下以m²表示）之屬於系爭社區共有部分之1樓建
11 物退縮入口門廳（下稱系爭門廳）增建地上物（下稱系爭地
12 上物），而無權占用系爭門廳，且自102年6月7日起將系爭
13 地上物出租予友祥通訊行，因而獲有租金之不當得利，並違
14 反系爭門廳之通常使用方法。爰依公寓大廈管理條例第9條
15 第4項、民法第767條第1項、第821條及第179條規定，求為
16 命琪威荅公司將系爭地上物拆除，並將該占有土地騰空返還
17 系爭社區全體區分所有權人，及友祥通訊行自系爭地上物遷
18 出，暨琪威荅公司給付新臺幣（下同）213萬9624元，及其
19 中168萬7481元自107年4月25日起至清償日止按週年利率5%
20 計算之利息、其中45萬2143元自108年11月15日起至清償日
21 止按週年利率5%計算之利息，並自108年7月1日起至返還上
22 開土地之日止按月給付1萬4858元之判決（原審為上訴人敗
23 訴之判決，上訴人不服，提起上訴。未繫屬本院部分，不予
24 贅述）。並於本院答辯聲明：如主文所示。

25 三、上訴人則以：被上訴人僅係系爭社區之管理委員會，並非區
26 分所有權人，則其未得區分所有權人會議決議之授權，不得
27 行使本件屬於區分所有權人之民法第767條第1項之實體權
28 利。其次，系爭地上物係占用屬於建物之系爭門廳，非占用
29 系爭土地；依系爭社區之使用執照，可知系爭社區1樓係規
30 劃為具頂蓋開放空間之市場攤鋪，屬於1樓之系爭建物自亦
31 係市場用途，依當時之建築技術規則建築設計施工編（下稱

建築技術規則）第130條規定，應留設門廳，故系爭門廳應屬系爭建物一部分，縱非主建物範圍，亦係依附於系爭建物，且其上方有系爭社區3樓樓地板，故性質上應為系爭建物之陽臺，屬系爭建物之附屬建物。且不論系爭門廳係屬系爭建物主建物範圍或附屬建物，於102年1月31日系爭社區1樓建物（標示為同段0000建號，門牌為○○路000號，下稱分割前0000建物）分割為同段0000、0000、0000建號建物（門牌依序為○○路000、000及000號，下稱分割後0000建物、系爭建物、0000建物）前，系爭門廳確屬當時1樓建物共有人分管之標的範圍，而約定由琪威荅公司管理，於1樓建物分割後，系爭門廳自應歸屬於琪威荅公司之系爭建物範圍。故琪威荅公司出租予友祥通訊行，係屬合法，上訴人就系爭門廳並非無權占有，琪威荅公司亦無不當得利等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：(一)原判決不利上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

四、查，(一)被上訴人係系爭社區之管理委員會，系爭社區之共有部分編有同段0000建號建物（下稱0000建物）；(二)坐落系爭土地之分割前0000建物，係板橋開發建設股份有限公司（下稱板橋建設公司）所起造、主要用途為市場之系爭社區1樓建物；(三)分割前0000建物原係訴外人大台北商用不動產開發股份有限公司（下稱大台北公司）、郭建宏及琪威荅公司共有，渠等應有部分依序為9253/20000、6168/20000、4579/20000；(四)分割前0000建物，於102年1月31日分割為分割後0000建物、系爭建物及0000建物，琪威荅公司取得系爭建物及0000建物，大台北公司則取得分割後0000建物；(五)琪威荅公司於102年3月間在系爭建物臨○○路大門之系爭門廳設置系爭地上物；(六)系爭門廳既未計入0000建物範圍，亦未計入分割前0000建物及分割後0000建物、系爭建物、0000建物範圍；(七)琪威荅公司自102年6月7日至108年6月30日止，以每月租金4萬元將含系爭地上物及系爭建物一部分共33.058m²

之租賃物出租予友祥通訊行；自108年7月1日起，則以每月租金2萬元將同上租賃物出租予友祥通訊行迄今等情，有卷附分割後0000建物、系爭建物及0000建物登記謄本、建物測量成果圖、登記資料、系爭社區1樓之使用執照竣工圖、照片、租賃契約書等為證（見原審卷一第257至263頁、原審登記卷一第25、303至333頁、原審卷一第241至255頁、原審卷二第139至140頁、原審卷一第265至267頁、原審板調卷第37頁、本院卷三第65頁、原審卷二第51至57頁），且為兩造所不爭執（見本院卷二第266至268頁），堪信為真。

五、本件應審究者為(一)被上訴人得否行使本件共有物返還請求權？(二)系爭門廳究係屬系爭建物之專有部分（或附屬建物），或系爭社區建物之共有部分？(三)被上訴人請求琪威荅公司拆除系爭地上物及將該部分土地騰空返還系爭社區全體區分所有權人，及請求友祥通訊行自系爭地上物遷出，有無理由？(四)被上訴人請求琪威荅公司就系爭地上物占用部分給付相當於租金之不當得利，有無理由？金額若干？茲分述如下：

(一)、被上訴人得否行使本件共有物返還請求權？

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項前段及第821條分別定有明文。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之；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；住戶違反上開規定，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，亦為公寓大廈管理條例第10條第2項前段、第9條第2項本文及第4項所明定。從而，依公寓大廈管理條例所設置之管理委員會雖非區分所有權人，其本於管理權，就私法上爭議，有訴訟實施權，對於他人無權占用公寓大廈

共用部分，無論排除侵害或請求返還共用部分，均有訴訟實施權（最高法院109年度台上字第903號、107年度台上字第2130號判決意旨參照）。

2. 查被上訴人係系爭社區之管理委員會，為上訴人所不爭執（上開不爭執事項(一)，見本院卷二第266頁），且被上訴人本件係主張上訴人占有之系爭門廳，係屬系爭社區之共用部分。則依上開說明，其縱非區分所有權人，然其本於對系爭社區之管理權，就私法上爭議，對於本件請求排除侵害或返還共用部分，均有訴訟實施權。

3. 上訴人固辯稱被上訴人非系爭社區之區分所有權人，僅在其職務範圍內，依系爭社區規約約定或區分所有權人會議（下稱區權人會議）決議，始得就共用部分行使返還請求權云云。惟查：

(1)、系爭社區於103年2月28日之區權人會議，其案由十三即有關於「依法請求一樓擎天通訊行（友祥通訊行以擎天通訊行之招牌對外營業，此據友祥通訊行具狀陳明，且有本院勘驗時所拍攝之照片可參，見原審卷一第62頁、本院卷一第317頁）…等占用公用部分之所有權人或使用者返還不當得利，以及限期拆除地上物案」之議案，而該議案並有「…公用部分，依民法第767條、第821條占用者之地上物應自行拆除，將土地交還全體區分所有權人…使用者，因無法律上之原因而受有相當於租金之利益，全體區分所有權人…可請求返還不當得利。」之說明，且作成「1. 與案由六討論內容相同之處，依決議執行。2. 案由六未討論部分，授權下屆管理委員會依法處理。」之決議；至於所謂案由六，則係關於「私有設備違規設置案」之議案，並作成「擎天通訊行違規使用，授權管委會依法追訴。」之決議，有上開會議紀錄在卷可參（見原審板調卷第51、53、47頁），且為上訴人所不爭執（見本院卷二第272至273頁）。

01 (2)、據上可知，有關琪威荅公司占用系爭門廳設置系爭地
02 上物而出租予友祥通訊行營業之事，業經系爭社區上
03 開區權人會議，在案由六、十三決議授權被上訴人追
04 訴及依法處理，此所謂追訴及依法處理，即係案由十
05 三之說明中所提及依民法第767條第1項、第821條規
06 定占用者之地上物應自行拆除，將土地交還全體區分
07 所有權人，以及因無法律上之原因而受有相當於租金
08 之利益之返還不當得利甚明。是有關被上訴人本件依
09 公寓大廈管理條例第9條第4項、民法第767條第1項及
10 第821條等規定，對琪威荅公司訴請拆除系爭地上
11 物，並將該部分土地騰空返還系爭社區之區分所有權
12 人全體，及訴請友祥通訊行自系爭地上物遷出等事
13 項，均係經上開區權人會議決議授權，而執行系爭社
14 區之區權人會議決議甚明。

15 4.上訴人雖又辯稱系爭社區106年9月23日區權人會議之案由
16 九，已決議授權被上訴人研擬租賃辦法，顯見上開系爭社
17 區103年2月28日區權人會議授權被上訴人依法追訴之決議
18 已然變更云云，並援引被上訴人所提上開區權人會議紀錄
19 為證（見原審板調卷第89至91頁）。惟參琪威荅公司所稱
20 之上開案由，係就「占用公設入口門廳（擎天通訊行部分
21 位址）」之議案，該議案並有「…若琪威荅公司有意承租
22 公設（約定專用），應以書面向管委會提出，由管委會提
23 交區權會核定通知，始可為之…」之說明，且作成「授權
24 管委會針對占用本大廈公設的部分，如果有共用要轉約定
25 專用…必須以書面向管委會提出申請，依照相關工務法
26 規、消防法規及行業別的考量之後，才可同意租賃…」之
27 決議，另載明「琪威荅向管委會提出申請約定專用，本會
28 經討論不予同意，依照相關工務法規，本案屬違反建築
29 法」之執行情形。可見，系爭社區上開區權人會議案由
30 九，僅係授權被上訴人就琪威荅公司承租系爭門廳或變更
31 為約定專用之申請依法審查，且就琪威荅公司申請變更為

約定專用業經認違反建築法而不予同意，並無如上訴人所稱變更之前授權被上訴人依法追訴決議之情。乃上訴人上開所辯，自非可採。

(二)、系爭門廳究係系爭建物之專有部分（或附屬建物），或系爭社區建物之共有部分？

1.系爭門廳係屬系爭社區建物之共有及共用部分

(1)、按供商場、餐廳、市場使用之建築物，應於其地面層主要出入口前面依左列規定留設空地或門廳，此參建築技術規則第130條第1項定有明文（於系爭社區建物取得使用執照時，則係建築技術規則第130條，參見本院卷一第167至169頁）。查系爭社區使用執照就1樓建物所載概要為「市場攤舖具頂蓋開放空間」，而該建物於102年1月31日分割為分割後0000建物、系爭建物及0000建物，其不動產登記之主要用途仍均為市場等情，有卷附前臺北縣政府工務局81年12月8日核發之81使字第1397號使用執照存根及建物登記謄本可稽（見本院卷一第467頁、原審卷一第257至263頁）。可見，系爭社區1樓建物，均係上開建築技術規則所定之供市場使用之建築物甚明。

(2)、又依新北市政府工務局103年8月19日北工使字第1031530387號函，系爭門廳係所謂「建築物退縮之入口門廳」（見原審卷一第333頁、本院卷一第121頁）；且社團法人新北市建築師公會經比對前揭使用執照之1樓竣工圖說後，亦認系爭門廳已納入1樓樓地板面積，係「建築物退縮之入口門廳」，非法定空地，有該公會105年2月5日新北市建師鑑字第055號鑑定報告書在卷可參（見原審卷一第394頁、本院卷一第365至367頁）；且證人即系爭社區之設計及監造建築師喻台生於本院證述：系爭門廳位置係建築物退縮之入口門廳，屬建築物之一部分等語（見本院卷三第115頁）。足見，系爭門廳確係系爭社區在起造及領取使

01 用執照時，依上開建築技術規則規定，在1樓出入口
02 前面留設之門廳，性質上係屬建物無疑。

03 (3)、系爭門廳既係依當時建築技術規則第130條規定所留
04 設之入口門廳，且依該規定，應留設之寬度不得小於
05 同規則第90條第3款所定商場設在避難層出入口寬度
06 之2倍；至所謂「避難層」，依同規則第1條第35款規
07 定，則係具有出入口通達基地地面或道路之樓層，亦
08 即設在避難層之商場出入口退縮門廳寬度不得小於出
09 入口寬度之2倍。再參證人即系爭社區之設計建築師
10 喻台生於本院證述：建築物之大門做退縮或雨披，不
11 會一出門就日曬雨淋，也可能有人員疏散的用意等語
12 （見本院卷三第115頁），內政部營建署111年3月1日
13 營署建管字第1111036116號函亦同此意旨（見本院卷
14 三第235頁）。可知，供市場使用之建築物，其具有
15 出入口通達基地地面或道路之地面層，於出入口前面
16 所留設之門廳，顯有供疏散人群之用意。

17 (4)、而系爭社區1樓，除系爭建物及分割後0000建物所臨
18 ○○路一側外，另分割後0000建物所臨○○路000巷
19 及000巷00弄兩側亦均有相同之退縮入口門廳，惟除
20 系爭門廳經琪威荅公司設置系爭地上物外，其餘現況
21 均與前揭使用執照竣工圖相符；而分割後0000建物內
22 部，設有樓梯及電梯供緊急逃生使用，均可通往樓上
23 及樓下各層，且從各處梯間可直接推門進入分割後00
24 00建物內部（現供寶雅賣場營業使用），再從各大門
25 離開等情，有本院勘驗筆錄及照片暨上開使用執照之
26 1樓竣工圖在卷可參（見本院卷一第299至303、311至
27 315頁、卷三第65頁、原審板調卷第33頁）。足見，
28 系爭社區1樓臨○○路側大門前面之退縮入口門廳
29 （含系爭門廳），可供系爭社區全部住戶疏散人群之
30 用，尚非僅供1樓市場疏散人員之功能。

31 (5)、證人喻台生於本院尚證述：系爭社區1樓建物竣工圖

(即原審板調卷第33頁)內部3組緊急升降梯及樓梯，除其中1組原有獨立出入口(即系爭建物與系爭0000建物間之緊急升降梯及樓梯暨對外通道)外，其餘2組並無獨立出入口，需連通上開設有退縮入口門廳之大門以離開大樓，是若在該等門廳設置店舖或營業場所，會影響上開2組緊急升降梯及樓梯作為人員疏散使用，此等門廳應屬公共空間，即整棟大樓都可使用等語(見本院卷三第115至119頁)。是自喻台生就系爭社區之建築設計立場而言，屬於系爭社區1樓臨○○路側大門前面退縮入口門廳一部分之系爭門廳，本應供系爭社區全部住戶疏散人群而可通達○○路之用，自應屬系爭社區建物之共有及共用部分，而非琪威荅公司所有系爭建物之一部分。

(6)、上訴人雖稱系爭社區3樓以上住戶之主要出入口係在另一側，並非利用1樓建物臨○○路之大門進出，分割後0000建物內部所設樓梯及電梯僅供緊急逃生使用云云。惟系爭門廳既有供系爭社區全部住戶可通達○○路而疏散人群之作用，業如前述，則雖系爭門廳在不動產登記上並未計入系爭社區建物共有部分之系爭0000建物範圍(亦未計入系爭社區1樓建物之專用部分，上開不爭執事項(一)(七)，見原審卷一第479頁、本院卷一第267至286頁)，仍應屬系爭社區在效用之當然共有部分，性質上與供全體區分所有權人共用之上下樓梯及各樓層之梯間相同，且於系爭社區建物完成時，即當然成立，不因其僅供緊急逃生使用，或系爭社區建物係於公寓大廈管理條例係於84年6月28日公布施行前領得使用執照而有別。

(7)、上訴人又辯稱依內政部71年5月28日(71)臺內營字第84397號函，區分所有建物之共用部分項目及所有權劃分宜由當事人合意為之，而系爭社區建物共有部分之系爭0000建物既未納入系爭門廳，則系爭門廳自

始即應非共用部分云云（見本院卷一第77頁）。惟按數人區分一建築物而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有，此為系爭社區領得使用執照時之民法第799條前段所明定。而系爭門廳因係供系爭社區全部住戶疏散人群而可通達所臨○○路之共同使用，業如前述，上訴人復未舉證系爭門廳業經約定為1樓建物之專有部分範圍，則依上開規定，益證系爭門廳應屬系爭社區之建物共有部分，不因其未納屬系爭社區建物共有部分之系爭0000建物範圍而異其權利歸屬。

(8)、上訴人雖又辯稱系爭門廳應屬系爭建物之陽臺，琪威荅公司得辦理附屬建物之登記云云。惟經內政部查復：「…依地籍測量實施規則第273條第1項第3款規定（87年2月11日修正發布前係第288條第3款）辦理專有部分建物之附屬建物測量，應以使用執照竣工平面圖上載有『陽臺』字樣之範圍測繪之…」等語，有內政部111年1月4日台內地字第1100277154號函在卷可參（見本院卷三第211頁），而系爭社區1樓建物使用執照竣工圖，亦未就系爭門廳載有陽臺字樣（見原審板調卷第33頁）。況系爭門廳迄未登記為系爭建物之附屬建物，為兩造所不爭，則若上訴人上開主張屬實，分割前0000建物於102年1月31日分割登記時，琪威荅公司顯無理由未一併將系爭門廳辦理附屬建物登記。乃上訴人前揭所辯，並無依據。

(9)、參以，系爭社區1樓建物不僅於分割前0000建物時期即未包含系爭門廳，嗣於102年1月31日分割為分割後0000建物、系爭建物及0000建物，系爭門廳仍未測繪在內等情，有建物測量成果圖及建物登記謄本足知（參原審登記卷一第303至333頁、原審卷一第000至263頁）。而系爭社區已於88年8月已訂定規約，於第2條第2項規定：「共用部分：係指不屬專有部分與專

有附屬建築物，而供共同使用者。」有該規約在卷可憑（見本院卷一第514頁）；而上訴人於原審對被上訴人就系爭門廳係屬共有部分，而非系爭建物之專有部分範圍之主張，亦明白表示不爭執（見原審卷一第58頁）。足見，系爭門廳係系爭社區建物之共有部分，且為上訴人所明知，上訴人於上訴後改稱系爭門廳係系爭建物專有部分範圍或附屬建物云云，自非可採。

2. 系爭門廳並無約定由琪威荅公司分管

(1)、上訴人雖稱系爭門廳於分割前0000建物時期，即屬該建物之共有人琪威荅公司、大台北公司及郭建宏分管之標的範圍，而約定由琪威荅公司管理云云，並提出98年11月6日經公證之分管契約書供參（見原審卷一第75至82頁）。惟參大台北公司及郭建宏於另案所提出亦經公證之分管契約書所附測量成果圖，及琪威荅公司與大台北公司及郭建宏簽訂分管契約書並經公證後，就分割前0000建物辦理分管協議註記登記所附測量成果圖，俱未包括臨○○路大門之退縮入口門廳（見本院105年度上字第1532號卷所附臺灣新北地方法院104年度板調字第223號卷第20至25頁、原審登記卷一第689至703頁）。足見，上訴人辯稱系爭門廳前即由分割前0000建物之共有人即琪威荅公司、大台北公司及郭建宏約定由琪威荅公司管理云云，並無可採。

(2)、上訴人又辯稱琪威荅公司前由訴外人吳金柱與板橋建設公司約定取得系爭門廳之專用權，並提出82年3月協議書供參（見原審卷一第75至76頁）。惟該協議書之真正為被上訴人所否認，而上訴人就上開協議書則未能提出原本（見本院卷一第184頁），且依該協議書所載，僅約定「商場部分（如附件）乙方欲加隔間時，由甲方以玻璃帷幕牆，電動鐵門施作」，未見有

01 系爭門廳由琪威荅公司取得專用或任何權利之意，甚
02 至該協議書所附測量成果圖亦未見臨○○路之入口退
03 縮門廳經標示為分割前0000建物之使用範圍。若琪威
04 荅公司早於82年間即與板橋建設公司約定取得系爭門
05 廳之專用或相關權利，豈可能僅有前述詞不達意之協
06 議書可參？甚且於日後就分割前0000建物與大台北公
07 司及郭建宏約定分管時，未將系爭門廳納入分管之範
08 圍？上訴人前揭所辯，委無可取。至上訴人於原審另
09 舉證人葉宗勳證述其親見板橋開發公司與吳金柱簽署
10 上開協議書，且系爭地上物之鐵捲門即係上開協議書
11 所約定鐵門云云（見原審卷二第118至121頁），亦非
12 可採。

13 (三)、被上訴人請求琪威荅公司拆除系爭地上物及將該部分土地騰
14 空返還系爭社區全體區分所有權人，及請求友祥通訊行自系
15 爭地上物遷出，有無理由？

16 1.琪威荅公司於102年3月間在系爭門廳設置系爭地上物（面
17 積為24.56m²），且自102年6月7日起將系爭地上物出租予
18 友祥通訊行營業使用迄今等情，有卷附照片及租賃契約書
19 可參（見原審卷二第139至140頁、原審卷一第265至267
20 頁、原審板調卷第37頁、原審卷二第51至57頁），且為兩
21 造所不爭執（上開不爭執事項(五)(七)，見本院卷二第266至2
22 68頁），自堪信屬實。

23 2.惟系爭門廳係系爭社區建物之共有及共用部分，係供系爭
24 社區全體住戶疏散人群之用，業如前述。則琪威荅公司在
25 系爭門廳設置系爭地上物，並出租予友祥通訊行營業使
26 用，除係無權占用系爭門廳，亦違反其通常使用方法。乃
27 被上訴人本於對系爭社區之管理權，依公寓大廈管理條例
28 第9條第4項、民法第767條第1項、第821條等規定，請求
29 琪威荅公司將系爭地上物拆除，並將該部分土地騰空返還
30 擎天大廈區分所有權人全體，及請求友祥通訊行自系爭地
31 上物遷出，即屬有據。

01 (四)、被上訴人請求琪威荅公司就系爭地上物占用部分給付相當於
02 租金之不當得利，有無理由？金額若干？

03 1.按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返
04 還其利益；而依其利益之性質不能返還者，應償還其價
05 額，民法第179條前段及第181條但書定有明文。無權占
06 用他人房屋或土地者，依社會通常之概念，可能享有相當
07 於租金之利益，並致所有人受有無法使用收益之損害，房
08 屋或土地所有權人得請求占用人返還該利益（最高法院61
09 年度台上字第1695號裁判要旨參照）。次按公寓大廈共用
10 部分不得獨立使用供做專有部分，連通數個專有部分之走
11 廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳，並不得為約定專
12 用部分，公寓大廈管理條例第7條第2款定有明文。公寓大
13 廈共用部分之修繕、管理、維護，由管理委員會為之，其
14 職務並包括收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運
15 用，此參同條例第10條第2項、第36條第2、7款規定自
16 明。

17 2.系爭門廳既屬系爭社區建物之共有及共用部分，揆之上開
18 規定，其管理、維護均係被上訴人之職務，亦由其負責相
19 關收益之收支、保管及運用，琪威荅公司就此並無收益權
20 利。惟琪威荅公司無權占用系爭門廳設置系爭地上物，並
21 於102年6月7日至108年6月30日期間，將包含系爭地上物
22 及系爭建物一部分之租賃物（共33.058m²）以每月租金4
23 萬元、自108年7月1日起則以每月租金2萬元出租予友祥通
24 訊行營業迄今等情，有前揭租賃契約書可參（見原審卷二
25 第51至57頁），且為兩造所不爭執（上開不爭執事項(五)
26 (七)，見本院卷二第266至268頁），則琪威荅公司仍屬間接
27 占有，自應依上開規定返還所獲利益。又該利益係基於占
28 有不動產所生，性質上無法返還，然與租金收益相當。則
29 被上訴人主張按琪威荅公司出租該部分所得租金計算其應
30 返還之不當得利價額，應屬可採。

31 3.則按琪威荅公司出租予友祥通訊行之範圍計算（占用系爭

門廳之面積為 24.56m^2 ），琪威荅公司無權占用系爭門廳所獲不當得利，於102年6月7日至108年6月6日之6年期間，應為213萬9624元【 $4\text{萬元} \times 24.56\text{m}^2 / 33.058\text{m}^2 \times 6\text{年} \times 12\text{個月} = 213\text{萬}9624\text{元}$ ，小數點後4捨5入，下同】，自108年7月1日起至琪威荅公司拆除系爭地上物而返還該部分土地止，則應為每月1萬4858元【 $2\text{萬元} \times 24.56\text{m}^2 / 33.058\text{m}^2 = 1\text{萬}4858\text{元}$ 】。至琪威荅公司雖辯稱被上訴人得請求之不當得利，應扣除琪威荅公司之應有部分比例部分云云。惟系爭門廳既因係共有及共用部分，而應由被上訴人管理、維護，及收取相關收益並運用之，琪威荅公司就此並無收益權利，業如前述，即被上訴人收取此不當得利以供日後運用，係本於系爭社區之管理權，核屬共益性質，且琪威荅公司就此收益亦無任何可主張分配之依據，乃琪威荅公司此部分所辯，自非可採。

4.琪威荅公司雖稱其出租予友祥通訊行之系爭地上物係以落地玻璃牆及鐵捲門設置，故不應逕以其所收租金計算其所獲不當得利云云。惟查，琪威荅公司所設系爭地上物係位在供市場使用之系爭社區1樓建物臨○○路側大門外之系爭門廳，而系爭地上物則無非落地玻璃及鐵捲門等簡易設施，此參前揭照片足知（見原審卷二第139至140頁、原審板調卷第37頁、本院卷三第65頁）；且依友祥通訊行與琪威荅公司所訂租約第4條第4項約定，友祥通訊行亦得自費改裝租賃物之設施（見原審卷二第53頁）。可見，琪威荅公司出租予友祥通訊行之租賃物，雖包括其所設系爭地上物，然其租金之金額顯係取決於系爭門廳位置、占用面積之商業效益，與琪威荅公司是否設有上開簡易設施並無關係。乃琪威荅公司上開所辯，亦非可採。

5.琪威荅公司就相當於租金之不當得利之計算式，尚抗辯應依土地法第97條規定以申報地價不超過10%計算云云。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10%為限，固為土地法第97條第1項所明定。惟城市地

01 方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊
02 利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金自不受
03 上開規定之限制（最高法院110年度台上字第1290號、109
04 年度台上字第1944號判決意旨參照）。查不僅琪威荅公司
05 就其出租予友祥通訊行之系爭建物，其登記主要用途為市
06 場，且琪威荅公司所出租予友祥通訊行之系爭地上物及系
07 爭建物一部分（計33.058m²），係供友祥通訊行營業使
08 用，均如前所述。琪威荅公司出租系爭地上物既係供商業
09 用途，而非供居住使用，則其主張就所獲不當得利應依土
10 地法第97條規定計算云云，即難認有據。

11 6.末查，本件被上訴人請求琪威荅公司給付相當於租金之不
12 當得利，請求標的為金錢，且無確定期限，亦未約定利
13 率，而被上訴人就102年6月7日至107年2月28日期間之不
14 當得利，前以訴狀繕本送達催告琪威荅公司給付（見原審
15 板調卷第16頁），另就107年3月1日起至108年6月6日止之
16 不當得利，則係於原審108年11月14日言詞辯論期日催告
17 琪威荅公司給付（見原審卷二第39頁）。是被上訴人就10
18 2年6月7日至107年2月28日計1728天之不當得利168萬7481
19 元【213萬9624元×1728天÷（1728天+463天）÷168萬7
20 481元】，請求自訴狀繕本送達翌日即107年4月25日（見
21 原審板調卷第119頁）起，及就107年3月1日至108年6月6
22 日共463天之不當得利45萬2143元【213萬9624元×463天
23 ÷（1728天+463天）÷45萬2143元），請求自108年11月
24 15日起，均至清償日止，按週年利率5%計付利息，均屬有
25 據，應予准許。

26 六、從而，被上訴人依公寓大廈管理條例第9條第4項、民法第76
27 7條第1項、第821條及第179條等規定，請求琪威荅公司將系
28 爭地上物拆除，並將該部分土地騰空返還系爭社區全體區分
29 所有權人，及請求友祥通訊行自系爭地上物遷出，暨請求琪
30 威荅公司給付213萬9624元，及其中168萬7481元自107年4月
31 25日起、其餘45萬2143元自108年11月15日起，均至清償日

01 止，按週年利率5%計算之利息，並自108年7月1日起至返還
02 上開土地之日止按月給付1萬4858元，均有理由，應予准
03 許。原審為上訴人敗訴之判決，於法並無違誤，上訴人仍執
04 前詞指謫原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回
05 其上訴。

06 七、至原判決主文第1項所載琪威荅公司應拆除及第2項所載友祥
07 通訊行應遷出之「地上物」，係屬同一，均係琪威荅公司在
08 系爭土地如附圖所示607(2)部分面積24.56m²所設置「地面層
09 地上物」，此為兩造所不爭執（見本院卷二第262頁），而
10 原判決主文第1項及第3項所載琪威荅公司應騰空返還之「該
11 部分土地」，則係指上開「地面層地上物」所占用之「系爭
12 門廳」，業如前述，且理應如此，為免因原判決主文敘述方
13 式產生日後不必要之爭執，爰附此敘明。

14 八、本件事證已臻明確，至於兩造其餘攻擊防禦方法及所提證
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，而無
16 逐一論駁之必要，併此敘明。

17 九、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

18 中 華 民 國 111 年 3 月 30 日

19 民事第九庭

20 審判長法 官 楊絮雲

21 法 官 郭顏毓

22 法 官 陳賢德

23 正本係照原本作成。

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

31 中 華 民 國 111 年 3 月 30 日

