

臺灣高等法院民事判決

109年度重上更一字第183號

上訴人

即變更之訴被告 國風電機有限公司

法定代理人 陳金華

上訴人

即變更之訴被告 照嘉機電有限公司

法定代理人 陳金華

共同訴訟代理人 何邦超律師

陳宏彬律師

被上訴人

即變更之訴原告 巴黎香榭公寓大廈管理委員會

法定代理人 呂崙潔

訴訟代理人 季佩荳律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國105年1月11日臺灣臺北地方法院第一審判決（105年度重訴字第194號），提起上訴，被上訴人並為部分訴之變更及追加，經最高法院發回，本院於112年9月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、變更之訴被告照嘉機電有限公司應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○地號土地如鑑定圖圖一所示A、B部分及圖二所示C部分如附表一拆除項目欄所示之地上物拆除，並將鑑定圖圖一所示A、B部分土地清空返還予巴黎香榭公寓大廈全體區分所有權人。

三、變更之訴被告國風電機有限公司應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○地號土地如鑑定圖圖一所示D、F部分及圖二所示E部分如附表二拆除項目欄所示之地上物拆除，並將鑑定圖圖一所示D、F部分土地清空返還予巴黎香榭公寓大廈全體區分所有權人。

01 四、變更之訴被告國風電機有限公司應自民國一〇二年八月一日
02 起至拆除如附表二所示地上物之日止，按月給付變更之訴原
03 告新臺幣壹萬零伍佰壹拾壹元。

04 五、第二審（含變更、追加之訴）及發回前第三審訴訟費用，由
05 上訴人照嘉機電有限公司負擔三分之二，餘由上訴人國風電
06 機有限公司負擔。

07 六、原判決主文第二項減縮為上訴人照嘉機電有限公司應自民國
08 一〇二年八月一日起至拆除如附表一所示之地上物之日止，
09 按月給付被上訴人新臺幣貳萬貳仟伍佰肆拾元。

10 事實及理由

11 壹、程序方面：

12 一、按法定代理人代理權消滅者，法定代理人於得為承受時，應
13 即為承受之聲明。有訴訟代理人時，其訴訟程序不當然停
14 止，此觀民事訴訟法第170條、第173條、第175條第1項規定
15 自明。本件被上訴人之法定代理人於民國111年12月7日變更
16 為呂岢潔，有巴黎香榭公寓大廈（下稱系爭大廈）管理委員
17 會（下稱管委會）第6次管委會會議紀錄、臺北市政府都市
18 發展局函、系爭大廈管委會組織報備證明可參（見本院卷二
19 第477、501、503頁），呂岢潔聲明承受訴訟，核無不合，
20 應予准許。

21 二、次按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為
22 之；但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲
23 明者，不在此限，為民事訴訟法第446條第1項、第255條第1
24 項第2款、第3款所明定。在第二審為訴之變更合法者，原訴
25 可認為已因而視為撤回時，第一審就原訴所為判決，自當然
26 失其效力，第二審法院應專就新訴為裁判，無須更就該判決
27 之上訴為裁判（最高法院71年度台上字第3746號裁判意旨參
28 照）。經查：

29 (一)本件被上訴人於原審訴之聲明第1項請求上訴人照嘉機電有
30 限公司（下稱照嘉公司）應將坐落臺北市○○區○○段○小
31 段00地號土地（下稱系爭土地）上如原判決附圖A、B、C部

分之地上物拆除，將A、B、C部分之土地回復原狀返還予被上訴人；第2項請求照嘉公司自102年8月1日起至拆除前項地上物之日止，按月給付被上訴人新臺幣（下同）3萬4,510元（見原審卷一第107、117頁反面）。嗣於本院前審將第1項聲明變更為：1.照嘉公司應將系爭土地A、B部分之地上物拆除，將土地清空返還予系爭大廈全體區分所有權人（下稱全體區權人）。2.上訴人國風電機有限公司（下稱國風公司，與照嘉公司合稱上訴人）應將系爭土地C部分之地上物拆除，將該部分土地清空返還予系爭大廈全體區權人（見本院前審卷二第155頁反面）。於最高法院發回更審後，復將前開聲明變更為：1.照嘉公司應將系爭土地如鑑定圖圖1（下稱圖1）所示A、B部分如附表一（下稱表一）所示之地上物拆除，將該部分之土地清空返還予系爭大廈全體區權人；將鑑定圖圖2（下稱圖2）所示C部分如表一所示之地上物拆除。2.國風公司應將圖1D、F部分及圖2E部分如附表二（下稱表二）所示之地上物拆除，將D、F部分之土地清空返還予系爭大廈全體區權人（見本院卷二第494、495頁）。其請求返還系爭土地之受領主體由系爭大廈管委會變更為系爭大廈之全體區權人，另就請求照嘉公司拆除原判決附圖C部分之地上物及返還土地部分，變更為對國風公司請求拆除圖1D、F及圖2E之地上物及返還土地，核屬訴之變更。其變更後之新訴與原訴之原因事實均為上訴人無權占用屬系爭大廈全體區權人共有部分（下稱系爭共有部分），且國風公司為原審之共同被告，原訴之訴訟及證據資料於變更之訴具有同一性或一體性，得加以利用，基於訴訟經濟及紛爭一次解決原則，堪認其請求之基礎事實同一，所為訴之變更，應予准許。

(二)被上訴人就請求相當於租金之不當得利部分，於本院請求照嘉公司自102年8月1日起至拆除表一所示之地上物，返還圖1A、B部分土地之日止，按月給付被上訴人2萬2,540元，核係減縮應受判決事項之聲明。另對國風公司追加依不當得利法

律關係請求自102年8月1日起拆除表二所示之地上物至返還圖1D、F部分土地之日止，按月給付被上訴人1萬0,511元（見本院卷一第165、166頁），其請求之基礎事實同一，應予准許。

(三)被上訴人就原審第1項聲明所為訴之變更及追加，既經准許，其原訴第1項聲明視為撤回，第一審就該部分所為判決，當然失其效力，本院僅就變更後之新訴為裁判。

三、又按公寓大廈管委會係由區權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區權人會議（下稱區權會）決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，為公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第3條第9款所明定。民事訴訟法第40條第3項及公寓條例第38條第1項均明文承認管委會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權（最高法院98年度台上字第2248號判決意旨參照）。而執行區權會決議事項，依公寓條例第36條第1項第1款規定為管委會之職務。查系爭大廈於102年度第一次區權會（下稱102年區權會）作成「授權大樓管委會於金額新臺幣10萬元內，於1樓公設使用區爭議即本院103年度上易字第1220號返還不當得利事件（下稱前案）勝訴後，委請律師進行其他年度金額索償及土地返還之訴訟律師費」之決議；103年第一次區權會（下稱103年區權會）決議系爭大廈1樓區權人（即上訴人）自104年1月起每月應繳管理費6,103元等情，有各該區權人會議紀錄及相關報備資料足參（見本院卷一第223至226頁、原審卷一第57、58頁、本院報備相關資料卷第51、181至183頁），而前案已判決被上訴人勝訴確定，業據本院依職權調取前案卷證核閱無訛，是被上訴人依102年、103年區權會決議，提起本件訴訟，自有訴訟實施之權限。至上訴人抗辯前開區權會未經合法召集權人召集、程序不合法、決議無效等節，核屬訴有無理由爭議（詳後述）。

貳、實體方面：

01 一、被上訴人主張：照嘉公司、國風公司分別為系爭大廈門牌號
02 碼臺北市○○區○○街00號、25號之1及25號之2（下稱25
03 號、25之1號、25之2號）建物之所有權人，均為系爭大廈之
04 區權人，惟未經全體區權人或區權會同意，自87年起擅自占
05 用系爭土地共有部分，照嘉公司占用圖1A、B及圖2C位置，
06 國風公司占用圖1D、F及圖2E之位置，各搭建或裝設如表
07 一、表二拆除項目欄所示之地上物。系爭大廈102年區權會
08 授權伊訴請上訴人拆除地上物及返還不當得利，前案已判決
09 上訴人應按月依每坪1,700元給付伊不當得利確定，又上訴
10 人無權占用系爭土地，業經前案判決理由認定在案，上訴人
11 不得再為相反之抗辯。另103年區權會決議照嘉公司、國風
12 公司應自104年1月1日起按月依序繳納管理費4,985元、1,11
13 8元，照嘉公司、國風公司分別積欠103年12月起至104年7月
14 如附表三、附表四（下各稱表三、表四）之管理費本息，爰
15 依民法第179條、第767條第1項、公寓條例第21條規定及103
16 年區權會決議，求為命照嘉公司將圖1A、B部分及圖2C部分
17 如表一所示之地上物拆除，將圖1A、B部分之土地清空返還
18 予系爭大廈全體區權人，國風公司將圖1D、F部分及圖2E部
19 分如表二所示之地上物拆除，將圖1D、F部分之土地清空返
20 還予系爭大廈全體區權人；照嘉公司應自102年8月1日起至
21 返還占用圖1A、B土地，國風公司自108年8月1日起至返還占
22 用圖1D、F土地之日止日，按月分別給付被上訴人2萬2,540
23 元、1萬0,511元之不當得利，及表三、表四所示管理費本息
24 之判決等語（未繫屬本院部分，非本院審酌範圍，不另贅
25 述）。

26 二、上訴人則以：系爭大廈歷年之區權會均非有召集權人召集，
27 出席之委託書非真正，決議無效，被上訴人依無效之區權會
28 決議提起本件訴訟，即屬無據。又被上訴人前案請求與本件
29 請求得受之利益差異甚鉅，有關伊等是否有權占用系爭土地
30 共有部分，不受前案確定判決理由認定之拘束。而系爭大廈
31 全體區權人於購買系爭大廈房地時，即與建設公司即訴外人

01 風和開發股份有限公司（下稱風和公司）約定系爭共有部分
02 由1樓建物之買受人使用，風和公司並代理全體區權人向伊
03 等收受241萬2,000元分管費用（下稱使用對價），嗣系爭大
04 廈86年區權會決議中庭由照嘉公司、1樓後院由國風公司管
05 理使用，系爭共有部分約定由伊專用，風和公司再將使用對
06 價支付予管委會，伊等係基於分管契約或區權會決議占有系
07 爭共有部分，並非無權占用。倘認伊等無占有權源，照嘉公
08 司、國風公司占用之範圍應分別扣除2.01坪、0.77坪之陽台
09 面積，且伊並得以對被上訴人使用對價之本息、歷年繳納之
10 稅捐、管理費、墊付公共區域漏水修繕費10萬5,500元之不
11 當得利債權與被上訴人請求之不當得利、管理費債權抵銷等
12 語，資為抗辯。

13 三、原審就被上訴人請求照嘉公司給付不當得利及請求上訴人給
14 付管理費部分，為上訴人敗訴之判決，即判令照嘉公司應自
15 102年8月1日起至拆除原判決附圖所示A、B、C之地上物日
16 止，按月給付被上訴人3萬4,150元（被上訴人於本院減縮為
17 照嘉公司應自102年8月1日起至拆除附表一之地上物，返還
18 圖1A、B土地之日止，按月給付被上訴人2萬2,540元），照
19 嘉公司、國風公司應分別給付被上訴人如附表三、附表四
20 （下各稱表三、表四）四所示之管理費及利息（下稱管理費
21 本息）。上訴人不服，提起上訴，其上訴聲明：(一)原判決不
22 利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審
23 之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁
24 回。被上訴人於本院為部分訴之變更及追加，變更及追加之
25 訴聲明：(一)照嘉公司應將系爭土地如圖1A、B及圖2C部分如
26 表一所示之地上物拆除，將圖1A、B部分之土地清空返還予
27 系爭大廈全體區權人。(二)國風公司應將圖1D、F部分及圖2E
28 部分如表二所示之地上物拆除，將圖1D、F部分之土地清空
29 返還予全體區權人。(三)國風公司應自102年8月1日起至拆除
30 表二之地上物返還圖1D、F部分土地之日止，按月給付變更
31 之訴原告1萬0,511元。上訴人答辯聲明：被上訴人變更及追

加之訴均駁回。

四、被上訴人主張其為系爭大廈之管委會，照嘉公司為25號、25之1號（下合稱25號等）建物之所有權人，國風公司為25之2號建物之所有權人，均為系爭大廈之區權人。系爭土地為系爭大廈之基地，系爭大廈之後院及中庭為法定空地，屬系爭大廈全體區權人共有，照嘉公司占有系爭土地如圖1A、B及圖2C部分，國風公司占有如圖1D、F及圖2E部分。圖1A、B部分部分，有表一所示之地上物；圖1D、F及圖2E部分有如表二之地上物等情，業據有卷附臺北市中山地政事務所複丈成果圖、本院現場勘驗筆錄、臺北市政府地政局土地開發總隊（下稱北市開發總隊）鑑定圖足參（見原審司北調字卷第9頁、本院卷一第113至117頁），且為上訴人所不爭執（見本院卷一第409、445、446頁），堪信為真。被上訴人主張上訴人無權占有系爭土地共有部分，系爭大廈102年、103年區權會決議，授權被上訴人訴請上訴人拆除地上物、給付不當得利及管理費等情，則為上訴人所否認，並以前開情詞置辯，則本件應審酌者厥為：（一）系爭大廈102年、103年區權會決議是否有效？（二）前案確定判決關於上訴人無權占有系爭土地之判斷，是否拘束本件？（三）被上訴人請求上訴人拆除地上物及給付不當得利，有無理由？（四）被上訴人請求上訴人給付管理費，有無理由？（五）上訴人為抵銷之抗辯，有無理由？

五、本院之判斷：

（一）關於系爭大廈102年、103年區權會決議是否有效部分：

1.按區權會由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次。區分權會議除第28條規定外，由具區權人身分之管理負責人、管委會主任委員或管理委員為召集人，為公寓條例第25條第1項、第3項本文所明定。職故，已成立管委會之公寓大廈，其區權會應由主任委員或管理委員任召集人。次按，區權會之決議，除規約另有規定外，應有區權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有

01 權四分之三以上之同意行之，此觀同條例第31條規定自明。

02 2.經查：

03 (1)系爭大廈管委會管理委員之產生方式，依101年10月14日訂
04 立之系爭大廈管委會委員輪值辦法第2條規定，由全體所有
05 權人以戶為單位輪值之。依101年度第2次區權會決議通過第
06 二案，102年之輪值委員為陳惠珍（主任委員）、黃玉青、
07 鄭麗爾、施喜燕、李鵬輝，依102年區權會決議通過103年輪
08 值委員為孫萱萩（主任委員）、陳淑芬、許平和、陳逸萍、
09 李鵬輝。孫萱萩於103年4月22日辭職，由葉淑惠接任等情，
10 有區權會紀錄、申請變更報備書、切結書、請辭書、系爭大
11 廈公文回覆函足參（見本院報備資料卷第28、22、51、75至
12 101頁）。

13 (2)證人李鵬輝證稱：伊為系爭大廈9樓之3住戶，系爭大廈管委
14 會召開區權會，會在開會前一個月以電子郵件通知住戶，並
15 在社區公告欄公告，由管理員逐一打電話通知住戶等語（見
16 本院卷一第268、269頁）。另系爭大廈5樓之1住戶即證人廖
17 純鶯證稱：系爭大廈召開區權會，會將開會通知張貼在1樓
18 公告欄，管理員同時會打電話通知伊，大部分之區權會伊均
19 會參加等語（見本院卷二第368、369頁），二人證述有關係
20 爭大廈區權會召開之通知及方式相符，堪信為真。又依卷附
21 區權會出席人員簽到簿可知，系爭大廈102年至109年之區權
22 會，上訴人均係委任代理人出席，而證人廖陳芬華曾多次代
23 理上訴人出席（見本院報備資料卷第103、250、352頁），
24 足認上訴人確實知悉區權會之召開及開會時間，故廖陳芬華
25 於本院證稱：上訴人未接到開會通知，伊均是從其他住戶聽
26 說要召開區權會等語（見本院卷一第277頁），尚難憑採。

27 (3)系爭大廈102年度區權會依會議紀錄所載係由李鵬輝（管理
28 委員之一，記載為主任委員）、103年度由葉淑惠（主任委
29 員）擔任主席，而李鵬輝、葉淑惠分別為9樓之3、10樓之區
30 分所有權人（見本院卷一第223頁、原審卷一第57頁、本院
31 報備資料卷第37、49、93、181、189頁），李鵬輝雖非102

01 年之主任委員，亦為有召集權之管理委員，是堪認前開2年
02 度之區權會係由具區權人身分之管理委員或主任委員所召
03 集，符合公寓條例第25條第3項有關召集權人之規定，上訴
04 人抗辯前開區權會係無召集權人所召集云云，並無可取。又
05 系爭大廈計62戶，102年、103年區權會召集時之區權人共53
06 人，102年區權會親自出席及委託出席人數為36人，出席人
07 數比例為67.9%（小數點第1位以下四捨五入，下同）、區分
08 所有權比例為72.3%，103年親自出席及委託出席人數為37
09 人，出席人數比例為69.8%、區分所有權比例為77.6%（見本
10 院報備資料卷第103至109、185至191頁），已達法定出席人
11 數及區分所有權比例。上訴人雖爭執委託書之真正，惟李鵬
12 輝證稱：區權會開始，會先確認出席人數，區權人出席達法
13 定人數即開會，103年區權會開會時，依1樓住戶廖陳芬華之
14 要求讓廖陳芬華清點人數、確認簽到表、委託書及戶數，經
15 廖陳芬華確認後才進行會議等語（見本院卷一第269、270
16 頁），並有卷附會議紀錄、出席簽到表、會議出席委託書足
17 佐（見本院前審卷一第183至198頁）。上訴人自承廖陳芬華
18 代理上訴人出席（見原審卷一第99頁），及廖陳芬華證稱其
19 在現場要求清點人數及委託書等語（見本院卷一第276
20 頁），且廖陳芬華在現場表示委託書有26張，並參與會議，
21 反對調整1樓管理費之議案等情，亦有被上訴人提出之錄影
22 光碟及本院勘驗結果足參（見原審卷一第201頁、本院卷一
23 第235至237頁），參以系爭大廈全體區權人經本院以關係人
24 通知到場，其中35戶提出陳報狀及住戶連署書，載明歷次之
25 委託書之簽名均係親自所為等情（見本院卷二第131至153
26 頁），堪認系爭大廈區權會議程係於清點人數、委託書無誤
27 後始進行。廖陳芬華證稱當日未清點人數及委託書等語（見
28 本院卷一第276頁），及上訴人抗辯委託書非真正云云，均
29 不可採。上訴人另否認前開連署書之真正，惟連署書係本院
30 分別以關係人通知系爭大廈區權人後，由區權人所提出，並
31 非被上訴人提出，非不得供本院參酌，併予敘明。

01 (4)又區權會主要係為各區權人之利害關係事項所召開，其召集
02 程序或決議方法，如有違反法令或章程時，依公寓條例第1
03 條第2項規定，應適用民法第56條第1項撤銷總會決議之規
04 定。上訴人另抗辯系爭大廈區權會之召開未送達開會通知、
05 出席人數不符、召集程序不合法等，均核屬會議召集程序暨
06 決議方法違法之爭執，僅得訴請撤銷決議，該項決議在未撤
07 銷前，仍非無效。查廖陳芬華雖於103年區權人會議對於出
08 席人數及決議方法提出異議，且上訴人於103年12月19日寄
09 發存證信函表示未收到開會通知及會議紀錄（見原審卷一第
10 126頁），惟上訴人從未請求撤銷系爭大廈任一年度之區權
11 會決議，則102年、103年區權人決議仍為有效。準此，系爭
12 大廈102年區權會已授權被上訴人訴請拆除系爭土地共有部
13 分之地上物，則109年度之區權會是否有無效之情形，對被
14 上訴人業經區權會授權之認定不生影響，無再論述之必要，
15 附此敘明。

16 (二)前案確定判決關於上訴人無權占有系爭土地之判斷，是否拘
17 束本件部分：

18 1.按法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人主張之重
19 要爭點，本於當事人辯論之結果，而為判斷者，除有顯然違
20 背法令、當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷、原確定判
21 決之判斷顯失公平或前訴訟與本訴訟所得受之利益（即標的
22 金額或價額）差異甚大等情形外，應解為在同一當事人就與
23 該重要爭點有關所提起之他訴訟，法院及當事人對該重要爭
24 點之法律關係，皆不得任作相反之判斷或主張，以符民事訴
25 訟上之誠信原則，此即學說上所謂之爭點效。是原確定判決
26 理由中之判斷對於他訴訟有無拘束力，應以是否符合上開要
27 件為斷，當事人於他訴訟中非不得提出新訴訟資料以推翻原
28 確定判決關於訴訟標的以外重要爭點所為判斷。

29 2.被上訴人於102年8月6日以上訴人自87年起無權占用系爭土
30 地之中庭及後院，受有相當於租金之不當利益，訴請照嘉公
31 司給付52萬9,720元、國風公司給付11萬9,760元，其訴訟標

01 的金額合計64萬9,480元，前案確定判決認上訴人無權占有
02 系爭土地，判命照嘉公司應給付被上訴人自97年8月7日起
03 至98年7月6日止及自102年1月1日起至102年7月31日止，國
04 風公司應自97年8月7日起至98年7月6日止，按月按每坪1,70
05 0元計算之不當利益（見前案原審北調卷第4至10頁、前案本
06 院卷二第66至72頁）。前案乃被上訴人本於管委會之職權請
07 求上訴人給付不當得利，而本件關於返還土地部分，被上訴
08 人係基於區權人之授權以自己名義為原告，為全體區權人在
09 訴訟上遂行訴訟，將來本案判決之效力，應及全體區權人，
10 其實質當事人已有不同，且本件變更之訴訴訟標的價額為2,
11 879萬1,031元（見本院卷一第484頁），前案訴訟與本訴訟
12 所得受之利益差異甚大，依上開說明，本件不受前案確定判
13 決理由中關於上訴人無權占有系爭土地所為判斷之拘束。

14 (三)關於被上訴人請求上訴人拆除地上物及給付不當得利，有無
15 理由部分：

16 1.關於拆除部分：

17 (1)按所有權對於無權占有其物者，得請求返還之。對於妨害其
18 所有權者，得請求除去之。各共有人對於第三人，得就共有
19 物之全部本於所有權之請求。就回復共有物之請求，僅得為
20 全體共有人之利益為之。民法第767條第1項前段、中段、第
21 821條分別定有明文。土地所有權人對土地權利行使及於土
22 地之上下，為同法第773條所明定。又共有人之應有部分係
23 存在共有物之全部，共有人如未經他共有人全體同意而就共
24 有物之全部或一部任意占用收益，他共有人得本所有權請求
25 除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部分，而非僅請求
26 返還於己（最高法院104年度台上字第942號判決意旨參
27 照）。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對
28 土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
29 者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，
30 占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最
31 高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。上訴人不爭執

01 照嘉公司占有圖1A、B及圖2C部分，國風公司占有圖1D、F及
02 圖2E部分，系爭大廈後院及中庭皆為系爭大廈之法定空地
03 （見本院卷一第446頁），。則上訴人抗辯係基於分管契約或
04 區權會決議約定專用，有權占有使用系爭共有部分等情，既
05 為被上訴人所否認，即應就該事實負舉證之責。

06 (2)上訴人提出照嘉公司與風和公司於85年1月6日簽立之房屋土
07 地預定買賣合約書（下稱預售屋契約），及照嘉公司出具之
08 切結書（下稱系爭切結書），抗辯基於分管契約占有系爭共
09 有部分云云。經查，前開預售屋契約第9條固約定：1樓空地
10 公共樓梯通道及1樓後院歸由1樓A戶及B戶分別管理；系爭切
11 結書第1條則載明：同意1樓後院歸由1樓A戶及B戶之購買戶
12 無償管理使用。備註B戶及C戶1樓中間採光井由B、C戶管理
13 使用（見原審卷一第94、95頁、本院前審卷一第78至87
14 頁），然預售屋契約係照嘉公司與風和公司間之個別約定，
15 系爭切結書則係照嘉公司單獨同意，並非系爭土地全體共有
16 人或系爭大廈全體區權人之協議。又訴外人許平和（下稱其
17 名）於86年1月6日與風和公司簽立之不動產買賣契約（下稱
18 成屋契約），並無如上開預售屋契約第9條之約定（見前案
19 原審卷一第191至204頁），且時任風和公司工務助理即證人
20 康翠鈺於前案證稱：預售屋契約及成屋契約是同一個建案，
21 就不同銷售階段增修條文，當初為了中庭出賣部分有爭議，
22 所以在後來版本契約即未再寫入等語（見前案本院卷一第16
23 2、163頁反面），足認風和公司未於預售階段即將全部房地
24 售出，且於成屋買賣階段業因1樓空地公共樓梯通道及1樓後
25 院使用權是否歸屬1樓住戶使用有爭議，而未將之列入成屋
26 契約條款。另系爭大廈於85年11月29日取得使用執照（見本
27 院前審卷一第96、97頁），上訴人係於86年6月18日始取得
28 其區分所有房地之所有權，有土地及建物登記謄本足佐（見
29 本院前審卷二第165至175頁），許平和則於同年1月6日即與
30 風和公司簽立成屋契約，足見上訴人在許平和簽立成屋契約
31 時，尚未取得系爭房地之所有權，且成屋契約並無如預售屋

01 契約1樓空地公共樓梯通道及1樓後院歸由1樓A戶及B戶管理
02 之約定，上訴人自無從透過風和公司以預售屋契約與系爭土
03 地全體共有人達成分管契約。又上訴人不能舉證證明系爭大
04 廈全體區權人於向建商購買預售屋或成屋時，均出具切結
05 書，亦難憑系爭切結書無償取得1樓後院及B戶及C戶1樓中間
06 採光井由B、C戶之管理使用權。

07 (3)上訴人另辯以其依系爭大廈規約（下稱系爭規約）第14條第
08 1項第1款、第2款及第2項之規定，支付使用償金，系爭大廈
09 1樓空地公共樓梯通道及1樓後院之共用部分，經86年區權會
10 決議，約定由1樓專用部分云云。惟查：

11 ①系爭規約第14條第1項第1款、第2款係約定「共用部分之約
12 定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者
13 外，應繳交或給付使用償金。一、依與起造人或建築業者之
14 買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者，或訂
15 有免費使用『該』一共用部分或專有部分者。二、登記機關
16 之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。」、
17 「前項使用償金之金額及收入款之用，應經區分所有權人會
18 議決議後為之。」（見原審卷一第134頁），可知共用部分約
19 定專用者，除買賣契約或分管契約書已約定停車空間持分，
20 或免費使用該停車空間，或地政機關已登記該共用或專有部
21 分為停車空間，原則上應繳交或給付使用償金，並經區權人
22 會議決議金額。又系爭規約第2條第2款明定「系爭大廈法定
23 空地應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區
24 權會決議，不得約定為約定專用部分」（見原審卷一第132
25 頁）。準此，1樓空地公共樓梯通道及1樓後院為系爭大廈之
26 法定空地倘約定專用，應有規約明定或區權會決議，且由區
27 權會決議償金金額。

28 ②86年區權會議程紀錄五約定專用部分確認係記載：「……，
29 雖然是為了大家的安全，但也要確認所有權，天井後院可供
30 1樓管理，但是必須經過住戶同意，而價金歸入本棟大樓管
31 理基金。」（見原審卷一第74頁），僅係討論系爭共有部分可

01 供1樓住戶使用，惟仍須經住戶同意，未作出明確之決議。
02 且共用部分約定專用，依系爭規約第2條第1款第3目規定，
03 使用者名冊由管委會造冊保存(見原審卷一第133頁)。益見
04 共用部分約定專用，應經區權人決議，繳交或給付使用償
05 金，償金金額由區權會決議，並應由管委員將使用者列冊甚
06 明。上訴人提出系爭大廈86年7月22日、同年11月15日之管
07 委會會議紀錄，雖分載「1樓後院及中庭約定專用部分原則
08 上同意由1樓管理」、「系爭土地使用權價金計算」等語(見
09 原審卷一第76、79頁、本院前審卷二第95、97頁)，然此均
10 非區權會決議，時任系爭大廈管委會之主任委員鍾光治開具
11 之收據雖記載：系爭大廈86年12月6日區權會決議通過，約
12 定1樓中庭及後院由1樓所有權人管理使用等語(見原審卷一
13 第78頁、卷二第99頁)，管委會公共基金帳冊則記載為「中
14 庭補償費」、「中庭基金」(見原審卷二第98頁)，惟前案
15 向主管機關調取系爭大廈於86年間報備之資料，僅有86年7
16 月13日區權人會議紀錄、規約(見前案本院卷一第171至223
17 頁)，並無上開收據所載之86年12月6日區權會會議資料，尚
18 難認系爭大廈在86年12月6日曾召開區權會並作成前開收據
19 所載之決議。另原始規約亦無明示照嘉公司得有償專用圖1
20 A、B、國風公司專用圖1D、F部分之記載(見原審卷一第127
21 頁)。從而，上訴人抗辯圖1A、B部分為照嘉公司、圖1D、F
22 部分為國風公司約定專用部分云云，並無可取。至系爭規約
23 第14條第3項規定區權會未決議時得由管委會定之者，係指
24 使用償金之金額，並非指共用部分約定專用得由管委會定
25 之，附此敘明。

26 (4)上訴人抗辯基於分管契約或區權會決議，有權使用系爭共有
27 或共用部分，均無可取。又上訴人自認其就圖1A、B、D、F
28 (即原判決附圖A、B、C部分)僅A部分往C部之隔板沒有處
29 分權(見本院前審卷二第155頁反面)，另本院以圖示將系
30 爭共有部分區分為第1至第6空間，上訴人自認第2空間左右
31 二邊原來建商交屋時都有牆面(即圖1A部分)，上訴人有處

分權，第4空間右邊牆，廁所後方的牆、雨遮是建商施作的；第5空間的外牆是建商施作的，第5空間波浪板是國風公司搭的，第5空間、第6空間走道至不銹鋼由國風公司管理，其餘均為善品堂有限公司（下稱善品堂）施作等情，有勘驗筆錄可稽（見本院卷一第105、108、109頁），則上訴人就除A部分往C部分之隔板外之地上物有處分權之自認，應受民事訴訟法第279條第1項規定之拘束。又上訴人將其25號等、25之2號建物出租予善品堂，租期自107年7月1日起至109年6月30日止（見本院前審卷二第135至145頁），上訴人自認承租範圍包含原判決附圖A、B、C部分（見本院前審卷二第114頁反面），且善品堂陳稱：承租時並沒有增加或更動任何措施，只有增加桌椅及廚房設備，隔板及鐵皮承租時就有，設施如果不合法，應由房東拆除等語（見本院前審卷二第155頁反面、156頁），足認隔板、圖2E之更重大花板並非善品堂施作，而本院於110年2月3日履勘現場時，上訴人與善品堂之租約租期已屆滿，現場仍留有表一、表二之地上物，上訴人自具有處分權。故被上訴人主張照嘉公司對表一之地上物、國風公司對表二之地上物有事實上處分權，即屬可取。

(5)被上訴人經102年區權會決議授權，行使區權人本於民法第767條第1項權利，業如前述，其以被授權人之地位，請求照嘉公司拆除表一、國風公司拆除表二之地上物，並分別將圖1A、B，圖1D、F土地清空返還予系爭大廈全體區權人，即屬有據。

2.請求不當得利部分：

(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，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。本件上訴人無權占有系爭土地，業經本院認定如上，是上訴人獲有使用系爭土地利益，非有法律上之原因，係屬不當得利，因其所受利益之性質不

能返還原形，自應返還價額，即相當於租金之數額，則依上揭規定及說明，被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利，自屬有據。

(2)經查：

- ①照嘉公司占有圖1A、B及圖2C部分之面積合計為43.83平方公尺（計算式： $24.44+11.86+7.53=43.83$ ）、國風公司占用圖1D、F（圖2E部分與圖1D、F部分重疊，不另計）面積合計為20.44平方公尺（計算式： $13.94+6.5=20.44$ ），有北市開發總隊鑑定圖足參（見本院卷一第117頁），上訴人無權占用部分面積業經測量如上，其等抗辯應扣除陽台面積云云，洵無可取。又本院於108年3月8日至現場履勘結果，A部分以鐵皮搭蓋圍牆及屋頂成為室內空間，右半部隔間為廁所，左半部空間則與廚房相通，堆置廚房用品，中央有一處與地下室相通之逃生通道，B部分與中庭電梯間築有隔間牆，且與25號、25之1號建物打通，為火鍋店之取餐區，有兩處地下逃生通道，以活動式木板覆蓋，D、F部分為走道，堆放些許雜物，仍可行走，開啟鐵門後可通往地下室樓梯，左轉經過25號之1、25號之2大門，可達中庭電梯，現場管理員稱上訴人有交付該鐵門鑰匙給其保管等情，並拍攝照片附卷足稽（見本院前審卷二第113至125頁），另據被上訴人提出管理員於104年間持鑰匙無法開啟該鐵門之錄影光碟及照片，經本院前審勘驗光碟屬實（見本院前審卷一第238頁至反面、第211、214、215頁），參以本院於110年2月3日履勘現場，照嘉公司自認為第2至4空間之管理人、國風公司為第5、6空間之管理人（見本院卷一第108、109頁）等情，堪認照嘉公司對於圖1A、B及圖2C部分，國風公司對於圖1D、F部分及圖2E部分，迄今仍有搭建地上物而為排他占有使用之事實，上訴人將系爭占用土地出租，自受有不當得利。
- ②復按公寓大廈之共用部分、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，其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，公寓

條例第10條第2項前段定有明文。系爭共有土地在系爭大廈平面圖上標示為天井、後院、走廊，均為系爭大廈之共用部分，應由被上訴人負責修繕、管理、維護，費用由公共基金支付或按各區分所有權人應有部分比例分擔，則被上訴人依民法第179條規定，主張上訴人應自102年8月1日起至拆除表一、表二之之地上物之日止，按月給付相當於租金之不當得利，即屬有據。查系爭大廈鄰近商業活動發達、交通便利，有電子地圖可參（見前案原審卷二第159頁），上訴人出租25號等、25之2號建物及圖1A、B、D、F之每月租金為16萬元（見本院前審卷二第138頁），建物面積合計138.51平方公尺（計算式： $67.52 + 44.67 + 26.32 = 138.51$ ，見本院前審卷二第170、172、174頁），每坪租金約為3,819元（計算式： $160,000 \div (137.52 \times 0.3025) = 3,819$ ，小數點以下四捨五入），被上訴人請求按每坪每月1,700元計算相當於租金之不得利益，應屬適當，且照嘉公司於本院對於原判決附圖A、B部分之位置、面積及不當得利之計算方式亦無意見（見本院前審卷一第168頁），故被上訴人請求照嘉公司按月給付2萬2,540元（計算式： $43.83 \times 0.3025 \times 1,700 = 2,540$ 元，元以下四捨五入（下同））不當得利，應為可採，被上訴人依此標準另請求國風公司按月給付1萬0,511元（計算式： $20.44 \times 0.3025 \times 1,700 = 10,511$ 元），亦屬有據。

(四)關於被上訴人請求上訴人給付管理費，有無理由部分：

- 1.按管委會係為執行「區權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」。又區權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。公寓條例第3條第9款、第25條第2項、第21條分別定有明文。
- 2.系爭大廈103年區權會決議1樓住戶每月應繳管理費6,103元（見原審卷一第57、58、153、154頁），且決議有效，已如

01 前述，上訴人抗辯103年區權會決議無效，委無足採。被上
02 訴人主張照嘉公司、國風公司分別為1樓即25號等、25之2號
03 建物之住戶，按其應有部分比例每月應繳納之管理費分別為
04 4,985元、1,118元，各積欠103年12月至104年7月如表三、
05 表四之管理費本息，業經被上訴人多次催繳等情，為上訴人
06 所不爭執，則被上訴人請求照嘉公司、國風公司分別給付表
07 三、表四之管理費本息，即屬有據。

08 (五)關於上訴人為抵銷之抗辯，有無理由部分：

09 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
10 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，為民法第334條第1
11 項本文所明定。故抵銷之要件須以二人互負債務為要件，始
12 得為之。

13 2.上訴人以其對被上訴人之不當得利債權241萬2,000元為抵銷
14 抗辯（見本院卷一第425頁）。經查，兩造均不爭執風和公司
15 曾於00年0月間交付241萬2,000元支票，於系爭大廈公共
16 基金帳戶兌現之事實，並有會計年度報表、收據、存摺帳戶
17 交易明細為證（見原審卷一第78、80至82頁、卷二第98、9
18 9、100至103頁），惟此筆使用對價既係風和公司給付予被
19 上訴人之款項，上訴人就此筆款項對於被上訴人即無何請求
20 權可資行使，且上訴人主張風和公司代理伊支付被上訴人云
21 云，並不可採，自不得執向被上訴人為抵銷抗辯。上訴人另
22 辯稱得以伊已繳稅捐、管理費、前案確定判決後已繳不當得
23 利、公共區域漏水修繕費10萬5,500元互為抵銷云云（見原
24 審卷一第71、72、206至209、232至236頁），惟關於漏水修
25 繕費部分，雖經100年6月9日管委會及同年12月4日、21日區
26 權會，建請廠商議價並鑑定漏水管線屬專用部分或共用部
27 分，但無關於費用分擔之決議結果（見原審卷二第25至27、
28 161、162頁），嗣上訴人與系爭大廈25號3樓之3住戶協調亦
29 無共識（見原審卷二第32至33頁），而上訴人於101年11月9
30 日所發存證信函係請求被上訴人給付公用管線修復費用7萬
31 元（見原審卷二第34頁），與所為抵銷抗辯之10萬5,500元

01 亦有不符，復無任何事證足資證明上訴人有因公用管線漏水
02 支出修繕費用及其金額，上訴人此部分抗辯，實難採信。至
03 於上訴人依法繳納稅捐予國庫，及依區權會決議按其所有建
04 物之坪數給付管理費、依前案確定判決給付不當得利予被上
05 訴人，並非無法律上原因，被上訴人未受有不當得利，上訴
06 人所為抵銷抗辯，均無可取。

07 六、綜上所述，被上訴人依民法第179 條、第767 條第1項之規
08 定，變更請求照嘉公司應將表一所示之地上物拆除、國風公
09 司應將表二所示之地上物拆除，並清空返還所占用圖1A、
10 B、D、F部分土地予系爭大廈全體區分所有權人，及於原審
11 請求照嘉公司應自102年8 月1日起至拆除地上物之日止，按
12 月給付被上訴人2萬2,540元，於本院追加請求國風公司自10
13 2年8月1日起至清空返還占用1D、F部分土地之日止，按月給
14 付1萬0,511元；並依系爭大廈103年區權會決議及公寓大廈
15 管理條例第21條規定，請求照嘉公司給付表三所示管理費本
16 息、國風公司給付表四所示之管理費本息予被上訴人，均為
17 有理由，應予准許。被上訴人請求照嘉公司給付不當得利部
18 分（減縮部分外），原審為被上訴人勝訴之判決，理由雖有
19 不同，惟結論並無二致，仍應予維持，另請求上訴人給付管
20 理費部分，原審為被上訴人勝訴之判決，並為准、免假執行
21 之宣告，核無違誤。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予
22 廢棄改判，為無理由，應予駁回。又原判決主文第二項關於
23 命照嘉公司給付部分，既經被上訴人減縮，爰諭知如判決主
24 文第六項所示。

25 七、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
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，併此敘明。

28 八、據上論結，本件上訴為無理由，變更及追加之訴為有理由，
29 依民事訴訟法第449條第1項、第2項、第78條、第85條第1項
30 但書，判決如主文。

31 中 華 民 國 112 年 10 月 17 日

民事第三庭

審判長法官 劉又菁

法官 王育珍

法官 吳素勤

正本係照原本作成。

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（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項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

中華民國 112 年 10 月 17 日

書記官 林敬傑

附表一：

圖1A(24.44m ²)		圖1B(11.86m ²)		圖2C(7.53m ²)	
	拆除項目		拆除項目		拆除項目
1	木造地板	1	北側木牆及西側牆	1	雨遮
2	天花板	2	窗戶	-	-
3	東、西側裝飾牆	3	水龍頭	-	-
4	水泥牆面	4	水管	-	-
-	-	5	馬桶	-	-
-	-	6	小便斗	-	-
-	-	7	波浪板	-	-

附表二：

圖2E(13.6m ²)		圖1D(13.94m ²)		圖1F(6.5m ²)	
	拆除項目		拆除項目		拆除項目
1	天花板	1	北側矮牆	1	鐵門
	-	2	水管	-	-
-	-	3	水龍頭	-	-

(續上頁)

01

-	-	4	鐵管	-	-
-	-	5	西側牆	-	-
-	-	6	鐵柱	-	-
-	-	7	窗戶	-	-
-	-	8	風扇	-	-

02 附表三：

03

編號	請求給付金額	管理費月份	管理費金額 (新臺幣)	利息計算方式
1	35,995元	103年12月	1,100元	自104年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
2		104年1月	4,985元	自104年2月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
3		104年2月	4,985元	自104年3月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
4		104年3月	4,985元	自104年4月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
5		104年4月	4,985元	自104年5月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
6		104年5月	4,985元	自104年6月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
7		104年6月	4,985元	自104年7月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
8		104年7月	4,985元	自104年8月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

04 附表四：

編號	請求給付金額 (新臺幣)	管理費月份	管理費金額 (新臺幣)	利息計算方式
1	8,926元	103年12月	1,100元	自104年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
2		104年1月	1,118元	自104年2月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
3		104年2月	1,118元	自104年3月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
4		104年3月	1,118元	自104年4月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
5		104年4月	1,118元	自104年5月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
6		104年5月	1,118元	自104年6月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
7		104年6月	1,118元	自104年7月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
8		104年7月	1,118元	自104年8月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。