

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第845號

上訴人 李德群

訴訟代理人 陳孟秀律師

涂冠宇律師

被上訴人 王堯弘（即林煒智之承當訴訟人）

訴訟代理人 吳忠德律師

上列當事人間請求返還不動產等事件，上訴人對於中華民國112年4月11日臺灣臺北地方法院109年度訴字第8883號第一審判決提起上訴，本院於113年11月19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

壹、程序部分

按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項前段定有明文。本件原被上訴人林煒智於訴訟繫屬中將其所有坐落○○市○○區（以下同市區，省略）○○段000地號土地所有權應有部分1/5，及其上同段0000建號門牌號碼○○路0號0樓建物所有權全部（下稱系爭2樓房屋），含共同使用部分同段0000建號（下稱0000建號）建物所有權應有部分1/5、0000建號（下稱系爭0000建號）建物所有權應有部分1/3（下合稱系爭房地）移轉登記予王堯弘，有土地及建物所有權狀影本可稽（見本院卷79-81頁），王堯弘聲請代林煒智承當訴訟，為上訴人及林煒智所同意（見本院卷143-144、149頁），王堯弘聲請承當訴訟，核無不合，應由王堯弘承當訴訟為被上訴人。合先敘明。

01 貳、實體部分

02 一、被上訴人主張：

03 (一)伊於民國109年3月25日因法院拍賣取得系爭房地，上訴人亦  
04 因法院拍賣取得坐落○○段000地號土地所有權應有部分1/  
05 5，及其上同段0000建號門牌號碼○○路0號0樓建物所有權  
06 全部（下稱系爭1樓房屋），並同時取得共同使用部分即000  
07 0建號建物所有權應有部分1/5、系爭0000建號建物所有權應  
08 有部分2/3。依使用執照所載，系爭0000建號建物有3個停車  
09 位，然現況係系爭0000號建物前方設置有鐵捲門、玻璃門、  
10 地板、階梯等障礙物，將系爭0000建號建物納入系爭1樓房  
11 屋內部，上訴人取得系爭1樓房屋後，繼續利用上開障礙  
12 物，將系爭0000建號建物全部納為己用，排除伊使用系爭00  
13 00建號建物之停車位，侵害伊之權利，伊多次向上訴人洽商  
14 使用方式未果，乃依民法第767條第1項、第821條規定請求  
15 上訴人返還系爭0000建號建物予全體共有人，並除去鐵捲  
16 門、玻璃門，容忍伊出入使用停車位。又上訴人占用系爭00  
17 00建號建物全部，逾其權利範圍部分屬無法律上之原因而受  
18 利益，致伊受損害，伊得依民法第179條規定，請求上訴人  
19 按月返還按坐落土地之申報地價年息7%（被上訴人超過按年  
20 息7%請求部分經原審判決駁回，被上訴人未聲明不服）計算  
21 相當於租金之不當得利。

22 (二)爰依民法第767條第1項、第821條、第179條規定，求為命：

23 (一)上訴人應將坐落系爭1樓房屋內之停車位（即系爭0000建  
24 號建物地面層）如原判決附圖一（見原審卷一第297頁新北  
25 市新店地政事務所（下稱新店地政事務所）土地複丈成果圖）  
26 編號C、F所示部分騰空返還予被上訴人及全體共有人。(二)上  
27 訴人應將如原判決附圖二編號A、B、C所示部分之鐵捲門、  
28 玻璃門拆除，並容忍被上訴人出入停車位，不得設置障礙物  
29 或為禁止、妨礙被上訴人通行、使用之行為。(三)上訴人應自  
30 起訴狀繕本送達之翌日起至返還之日止，按月於每月5日前  
31 給付被上訴人新臺幣（下同）1,500元。原審判決：(一)上訴

01 人應將坐落系爭1樓房屋內如原判決附圖二編號A、B、C所示  
02 之鐵捲門、玻璃門拆除，並將原判決附圖一編號C、F所示部  
03 分騰空返還予被上訴人及全體共有人；(二)上訴人應容忍被上  
04 訴人出入系爭0000建號建物之停車位，不得設置障礙物或為  
05 其他妨礙被上訴人通行、使用之行為；(三)上訴人應自110年1  
06 月8日起至騰空返還第一項所示原判決附圖一編號C、F部分  
07 之日止，按月於每月5日前給付被上訴人1,050元；駁回被上  
08 訴人其餘之訴（上訴人就其敗訴部分，提起上訴；被上訴人  
09 就其敗訴部分，未聲明不服，因未繫屬，不再贅述）。答辯  
10 聲明：上訴駁回。

11 二、上訴人則以：伊取得系爭0000建號建物所有權後，並未予占  
12 用，鐵捲門、玻璃門非伊設置；被上訴人得自由進出系爭00  
13 00建號建物，伊並無阻礙被上訴人使用之行為。訴外人即原  
14 共有人田建智、陳岳禮、田靜芳、田靜芬、田健明間就系爭  
15 0000建號建物之管理於101年間訂有分管契約，約定由陳岳  
16 禮管理1樓，並將系爭0000建號建物1樓室內空間作為系爭1  
17 樓房屋室內空間使用，其他共有人對此均明知，從未表示異  
18 議，可知共有人間就系爭0000建號建物1樓室內空間有默示  
19 分管協議存在。被上訴人買受系爭2樓房屋時，從法院拍賣  
20 公告即可知悉，應受分管契約之拘束。另伊於111年11月14  
21 日以郵局存證信函通知被上訴人協商系爭0000建號建物之分  
22 管，經到場共有人（即伊及訴外人曹勤宜）合計應有部分過  
23 半數召開會議作成分管協議，故縱伊占有系爭0000建號建  
24 物，亦非無權占有，不構成不當得利。另被上訴人長期使用  
25 系爭0000建號建物地下室堆放物品，有使用需求，上開分管  
26 協議將系爭0000建號建物地下室空間劃分予被上訴人，亦已  
27 考量兩造之使用需求。再，鐵捲門、玻璃門為系爭0000建號  
28 建物之重要成分，為兩造及曹勤宜所共有，非伊單獨所有，  
29 上訴人對於系爭鐵捲門、玻璃門亦有拆除之權限云云，資為  
30 抗辯。上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分及假執行之宣  
31 告均廢棄。(二)前開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執

行之聲請均駁回。

### 三、兩造不爭執事項：

(一)被上訴人為○○段000地號土地所有權應有部分1/5，及其上同段0000建號門牌號碼○○路0號0樓建物（系爭2樓房屋），含共有0000建號建物所有權應有部分1/5、系爭0000建號建物所有權應有部分1/3之所有權人（見本院卷79-81頁土地及建物所有權狀影本）。

(二)上訴人於109年3月17日因拍賣取得○○段000地號土地所有權應有部分1/5，及其上同段0000建號門牌號碼○○路0號0樓建物（系爭1樓房屋）所有權，含共有0000建號建物所有權應有部分1/5、系爭0000建號建物所有權應有部分2/3（見原審店補字卷23-29頁土地及建物登記謄本）；嗣上訴人將0000建號建物（系爭1樓房屋）含共有0000建號建物所有權應有部分1/5、系爭0000建號建物所有權應有部分2/3，贈與所有權應有部分1/3與曹勤宜（見原審卷一第505頁建物登記謄本）。

四、本件被上訴人請求上訴人拆除如原判決附圖二編號A、B、C所示之鐵捲門、玻璃門，返還如原判決附圖一編號C、F所示部分予被上訴人及全體共有人，並容忍被上訴人出入系爭0000建號建物之停車位，有無理由，論述如下：

(一)按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」「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項及第821條分別定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任；被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之；如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號裁判意旨參照）。又各共有人按其應有

01 部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權，惟共有人對共  
02 有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，  
03 非謂共有人對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權  
04 利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一  
05 部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利（最高法院62年  
06 度台上字第1803號裁判意旨參照）。

07 (二)經查被上訴人為系爭2樓房屋含共有部分0000建號建物所有  
08 權應有部分1/5、系爭0000建號建物所有權應有部分1/3及所  
09 坐落○○段0000地號土地所有權應有部分1/5之所有權人；  
10 上訴人於109年3月17日因法院拍賣取得系爭1樓房屋所有  
11 權，含共有部分0000建號建物所有權應有部分1/5、系爭000  
12 0建號建物所有權應有部分2/3，及所坐落同段000地號土地  
13 所有權應有部分1/5，為兩造所不爭執（詳三）。依臺北縣  
14 政府工務局87年使字第000號使用執照存根所載，系爭建築  
15 物於86年12月17日竣工，第一層用途為廠房及停車空間，有  
16 使用執照存根可憑（見原審店補字卷19頁）。次查原審履勘  
17 現場並囑託新店地政事務所測量（見原審卷一第273頁勘驗  
18 測量筆錄），系爭0000建號建物原登記第一層之停車位範圍  
19 如該地政事務所110年10月25日新北店地測字第0000000000  
20 號函檢送之土地複丈成果圖編號A所示，面積為47.83平方公  
21 尺（見原審卷一第275、277頁）；經與系爭1樓房屋建物測  
22 量成果圖及使用執照存根之竣工圖（見原審店補字卷17、21  
23 頁）比對，系爭0000建號建物於第一層之停車位係位在系爭  
24 1樓房屋前方，而竣工圖標示系爭1樓房屋與停車位間之牆面  
25 如新店地政事務所111年1月13日新北店地測字第0000000000  
26 號函檢送之土地複丈成果圖（見原審卷一第295、297頁，即  
27 原判決附圖一）編號C、D所示牆壁現已拆除，編號A所示位  
28 置現設有鐵捲門、玻璃門如新店地政事務所111年9月8日新  
29 北店地測字第0000000000號函檢送之土地複丈成果圖編號  
30 A、B、C所示（見原審卷一第407、409頁，即原判決附圖  
31 二），並有現場照片可參（見原審店補字卷31-35、原審卷

一第427、473-499頁）；經本院赴現場勘驗無訛（見本院卷153-158頁），有被上訴人提出之現場照片可參（見本院卷161-169頁）。據上，被上訴人主張系爭0000建號建物之停車位與系爭1樓房屋之間原無隔間牆區隔（按係指已拆除竣工圖標示牆壁後），內部連通，對外設置鐵捲門、玻璃門，堪以採信。

（三）次查系爭1、2樓房屋所在系爭5層樓建物原共有人陳岳禮到場證稱：系爭5層樓建物於87年建好後1樓就做好鐵捲門，把外面法定空間作為停車位，把房屋裡面的停車位作為室內空間出租使用；系爭5層樓建物原都登記在伊母親田陳月裡名下，從87年到法拍，1樓的3個停車位都是給1樓作為室內空間出租使用，伊母親101年7月過世後，系爭5層樓建物由伊兄弟姊妹等5人繼承（參原審卷一第665-69頁原法院拍賣公告有關不動產標示之記載），1樓停車位還是作為室內空間出租使用等語（見原審卷一第90-92頁），足見系爭0000建號建物之停車位自所在系爭5層樓建物建造完成後即被納入系爭1樓房屋之室內使用範圍內，系爭0000建號建物前方增建如原判決附圖二編號A、B、C所示之鐵捲門、玻璃門（按係增建物，非屬該建物之成分），應由系爭1樓房屋所有權人取得事實上處分權，堪以認定，上訴人對上開鐵捲門、玻璃門有拆除之權限，亦堪認定。上訴人亦自承其持有、保管鐵捲門、玻璃門之鑰匙（見本院卷48頁），雖其辯稱此係為避免系爭0000建號1樓室內空間遭毀損之保存行為，而非為排除其他共有人之使用云云；惟其並未舉證被上訴人亦持有鐵捲門之鑰匙，則若非經上訴人同意，被上訴人顯無從自鐵捲門、玻璃門自由出入及利用系爭0000建號建物之停車位；上訴人亦辯稱被上訴人可透過原判決附圖一編號G部分空間所設鋼製大門進出、使用系爭0000建號建物1樓室內空間（見本院卷229頁），足見上訴人亦明知被上訴人無法自系爭0000建號建物前方之鐵捲門、玻璃門自由出入，從而系爭0000建號建物之停車位顯係由系爭1樓房屋所有權人即上訴

01 人單獨且排他使用甚明，上訴人因買賣取得系爭1樓房屋，  
02 亦一併取得系爭0000建號建物停車位之占有，堪以認定；上  
03 訴人辯稱其未占用系爭0000建號建物之停車位云云，為不足  
04 取。

05 (四)雖上訴人辯稱：系爭0000建號建物共有人間就停車位之使用  
06 已有分管約定，其有占有之正當權源云云。惟按共有物分管  
07 契約，雖不以訂立書面為要件，明示或默示均無不可，然默  
08 示之意思表示，係指土地共有人之舉動或其他情事，足以間  
09 接推知其效果意思者而言，若單純之沈默，則除有特別情  
10 事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之  
11 意思表示（最高法院107年度台上字第2467號判決意旨參  
12 照）。經查系爭5層樓建物建造完成後係登記在陳岳禮母親  
13 田陳月裡名下，自始即將系爭0000建號建物之停車位作為系  
14 爭1樓房屋之內部空間使用、出租，田陳月裡於101年間死亡  
15 後由陳岳禮兄弟姊妹等5人繼承（參原審卷一第673-674頁○  
16 ○段000地號土地登記第二類謄本）後仍依此使用方式繼續  
17 出租，經陳岳禮證述明確（詳四、(三)），足見系爭5層樓  
18 建物原所有權人自始即將系爭0000建號建物之停車位納入系  
19 爭1樓房屋之內部空間一併出租使用，陳岳禮等5人於繼承後  
20 仍依此使用方式繼續出租，則縱陳岳禮等5人長期未對系爭0  
21 000建號建物之停車位納入系爭1樓房屋使用一事有何異議，  
22 然共有人就此消極不行使權利，或因欠缺法律權利意識或因  
23 有親屬關係或其他因素，尚難以共有人之單純沈默，遽認有  
24 默示同意分管之事實，上訴人辯稱系爭0000建號建物之共有  
25 人間有默示分管契約云云，為不足取。另雖系爭1樓房屋之  
26 拍賣公告有前述使用情形之記載（見原審卷一第67頁），然  
27 此僅係使應買人得以知悉不動產之使用情形，並非公告賦予  
28 使用人有使用權，上訴人不得執拍賣公告有關係爭1樓房屋  
29 使用情形之記載遽謂其有系爭0000建號建物單獨、排他之使  
30 用權。

31 (五)再，按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半

數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計算。民法第820條第1項定有明文。惟共有物之適法管理，不僅須符合關於多數決之規定，尚須有為全體共有人管理共有物之意思，始足當之。倘僅為自己之用益而占有使用共有物，非基於管理共有物之意思，縱其同意人數及應有部分合計超過上開規定，亦不得謂係管理共有物之行為（最高法院111年度台上字第27號判決意旨參照）。經查上訴人於111年11月9日以贈與為原因，將系爭1樓房屋所有權應有部分1/3移轉登記予曹勤宜，並與曹勤宜於同年月18日依多數決決議將系爭0000建號建物除全棟大樓占用通道部分外之系爭0000建號建物1樓部分分歸上訴人及曹勤宜使用，固有上訴人提出之建物登記謄本、會議紀錄、共有建物分管協議可憑（見原審卷一第505-511、517-531頁）；惟上訴人及曹勤宜將系爭0000建號建物之停車位全部分歸其2人（即系爭1樓房屋共有人）使用，因該建物前方設有鐵捲門、玻璃門，則未經上訴人及曹勤宜同意，他人顯無法進入使用系爭0000建號建物，顯見上訴人及曹勤宜係純為自己用益而占有使用系爭0000建號建物之停車位，完全排除被上訴人之使用，難認其2人有為全體共有人管理之意思，應認非屬得依民法第820條第1項規定為管理行為。上訴人辯稱其已得系爭0000建號建物共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，屬有權占有該建物云云，顯非可採。

（六）據上，系爭0000建號建物之停車位為兩造及曹勤宜共有，上訴人占有系爭0000建號建物之停車位逾其應有部分並無合法權源，業如前述（詳四、（四）），則被上訴人依民法第767條第1項、第821條規定，請求上訴人將如原判決附圖二編號A、B、C所示之鐵捲門、玻璃門拆除，及將如原判決附圖一編號C、F所示部分騰空返還予被上訴人及全體共有人，並容忍被上訴人出入系爭0000建號建物之停車位，不得設置障礙物或為禁止、妨礙被上訴人通行、使用之行為，均屬有據

五、關於被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利部分：

01 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
02 益，民法第179條前段定有明文。次按無權占有他人土地，  
03 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  
04 年台上字第1695號裁判要旨參照）。又民法第818條所定各  
05 共有人按其應有部分，對於共有物之全部有使用收益之權。  
06 係指各共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限度  
07 內，可按其應有部分行使用益權而言。故共有人如逾越其應  
08 有部分之範圍使用收益時，即係超越其權利範圍而為使用收  
09 益，其所受超過利益，要難謂非不當得利（最高法院55年度  
10 台上字第1949號裁判意旨參照）。上訴人無權占有系爭0000  
11 建號建物之停車位部分，有如前述（詳四），自受有相當於  
12 租金之使用、收益利益，致被上訴人受損害；被上訴人自得  
13 依民法第179條前段規定，請求上訴人返還因無權占有系爭0  
14 000建號建物所受相當於租金之利益。

15 (二)按依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，城市地方房  
16 屋租用基地建築房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報  
17 總價額年息10%為限。再依土地法第148條、土地法施行法第  
18 25條、平均地權條例第16條前段規定，土地所有人依土地法  
19 規定所申報之地價為法定地價；土地法第97條第1項所謂土  
20 地價額係指法定地價；土地所有權人未於法定公告期間申報  
21 地價者，以公告地價百分之80為其申報地價。經查○○段00  
22 0地號土地109年1月之申報地價為每平方公尺1萬3,040元

23 （見原審店補字卷13頁土地登記謄本），爰斟酌系爭0000建  
24 號建物停車位部分鄰近○○路、○○路，附近有購物商場、  
25 公園、工業園區等，生活機能及便利性可認為完善等一切情  
26 狀（見原審卷一第637-638頁不動產估價報告書記載），原  
27 審認以按系爭0000建號建物之停車位坐落土地之申報地價年  
28 息7%計算相當於租金之不當得利為適當，堪認為相當。依此  
29 計算，上訴人占用原判決附圖一編號A、C、F所示部分面積  
30 合計41.43平方公尺（ $4.68 + 0.31 + 36.44 = 41.43$ ），被上  
31 訴人依其本人就系爭0000建號建物所有權應有部分1/3計

01 算，請求上訴人按月給付相當於租金之不當得利1,050元  
02 （計算式： $13,040\text{元} \times 41.43\text{m}^2 \times 7\% \times 1/3 \div 12 = 1,050\text{元}$ ，元以下4捨5入—見原審卷二第13頁。另按上訴人原所有權應有部分為2/3，嗣於111年11月9日贈與1/3與曹勤宜—見原審卷一第501、505頁上訴人陳述及建物登記謄本），可認為係上訴人超過其權利範圍所得利益，被上訴人此部分請求應予准許。

08 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第821條規定，  
09 請求上訴人拆除如原判決附圖二編號A、B、C所示之鐵捲  
10 門、玻璃門，將如原判決附圖一編號C、F所示部分騰空返還  
11 予被上訴人及全體共有人，並容忍被上訴人出入系爭0000建  
12 號建物之停車位，不得設置障礙物或為禁止、妨礙被上訴人  
13 通行、使用之行為；暨依民法第179條規定，請求上訴人自1  
14 10年1月8日起至返還占用部分之日止，按月於每月5日前  
15 （參民法第315條規定，清償期，除法律另有規定或契約另有訂定，或得依債之性質或其他情形決定者外，債權人得隨時請求清償）給付1,050元，均有理由，應予准許（按未滿1個月者，按比例計算清償，乃屬當然）。原審就被上訴人上開請求應准許部分，為上訴人敗訴之判決及為假執行之宣告，並無不合；上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無逐一詳予論駁之必要。併此敘明。

25 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日

28 民事第二十庭

29 審判長法官 鄭威莉

30 法官 馬傲霜

31 法官 何若薇

01 正本係照原本作成。

02 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  
03 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  
04 （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  
05 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  
06 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  
07 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴  
08 者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日

10 書記官 楊璧華