

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第96號

上訴人 謙匯普樂室旅館經營管理顧問股份有限公司

法定代理人 王韋霓

訴訟代理人 余政勳律師

李余信嘉律師

被上訴人 時代廣場大廈管理委員會

法定代理人 李靖緯

被上訴人 廖俐洋

共 同

訴訟代理人 高宏銘律師

複代理人 許皓鈞律師

上列當事人間請求返還共有物等事件，上訴人對於中華民國112年7月27日臺灣臺北地方法院112年度訴字第1420號第一審判決提起上訴，本院於114年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審（除確定部分外）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被上訴人時代廣場大廈（下稱系爭大廈）管理委員會（下稱時代廣場管委會）之主任委員原為被上訴人廖俐洋（下稱其名，與時代廣場管委會合稱被上訴人），嗣於上訴人提起上訴後變更為李靖緯（本院卷二第33頁系爭大廈第23屆主任委員推選會議記錄），上訴人法定代理人原為陳正修，嗣於提起上訴後變更為王韋霓（本院卷二第267至268頁經濟部商工登記公示資料），李靖緯、王韋霓分別於民國113年8月23日、114年6月9日具狀聲明承受訴訟（本院卷二第31、295頁），核無不合，先予敘明。

01 二、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為
02 本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。
03 但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴
04 之撤回，應記載於筆錄。民事訴訟法第262條第1項、第2
05 項、第3項前段分別定有明文。被上訴人於原審依民法第767
06 條第1項、第821條及公寓大廈管理條例（下稱公寓大廈條
07 例）第9條第4項規定，請求上訴人將坐落臺北市○○區○○
08 段○小段00○0號地號土地（下稱系爭土地）上同小段000號
09 建物（下稱系爭建物）地下一層（下稱系爭地下室）如本院
10 卷一第269頁平面圖黃色螢光筆標示之空調機房（面積63.86
11 平方公尺，下稱A範圍）及粉紅色螢光筆標示之電氣室（面
12 積56.86平方公尺，下稱B範圍），騰空遷讓返還予被上訴人
13 及系爭建物全體共有人。原審為被上訴人勝訴判決（原判決
14 附圖有誤，應更正為上開平面圖），上訴人不服，提起上
15 訴，被上訴人嗣於本院114年8月13日準備程序撤回除本判決
16 附圖編號B-1所示範圍（下稱B-1範圍）外之其餘請求，且經
17 上訴人同意（本院卷二第404頁），則依前開規定，被上訴
18 人除B-1範圍外之請求部分已生撤回起訴效力，非本院審理
19 範圍。

20 貳、實體方面：

21 一、被上訴人主張：廖俐洋為系爭大廈區分所有權人（下稱區權
22 人），系爭地下室為系爭大廈全體區權人之共有部分，其中
23 B-1範圍位於系爭地下室之電氣室，上訴人為臺北市○○區
24 ○○段○小段000號建物（下稱000號建物）承租人，無正當
25 權源，擅自以其個人使用之電氣設備占用系爭地下室B-1範
26 圍。爰依民法第767條第1項、第821條及公寓大廈條例第9條
27 第4項規定，聲明求為命上訴人將B-1範圍騰空遷讓返還予被
28 上訴人及系爭建物全體共有人之判決。

29 二、上訴人則以：系爭大廈於84年間由起造人即訴外人擎碧建設
30 股份有限公司（下稱擎碧公司）銷售，依擎碧公司與000號
31 建物原始承購戶即訴外人李政和等人85年7月24日簽立之房

01 屋土地預定買賣契約（下稱系爭買賣契約）第5條「地下層
02 權屬」第1項約定，將包含A、B範圍在內之系爭建物共有部
03 分由000號建物區權人管理使用，嗣訴外人隆通企業管理顧
04 問有限公司（下稱隆通公司）輾轉取得000號建物應有部
05 分，且依000號建物全體共有人之授權將該建物（包含A、B
06 範圍等分管部分）出租予伊使用，伊有B-1範圍之合法使用
07 權源。又伊於B-1範圍設置電氣設備使用，符合原先規劃為
08 電氣室之用途，被上訴人訴請騰空返還，將影響000號建物
09 用電，被上訴人所獲利益甚少，構成權利濫用等語，資為抗
10 辯。

11 三、原審就前開部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上
12 訴，上訴聲明：(一)原判決關於命上訴人將B-1範圍騰空遷讓
13 返還予被上訴人及系爭建物全體共有人之部分廢棄。(二)上開
14 廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲
15 明：上訴駁回。

16 四、兩造不爭執事項（本院卷二第405頁）：

17 (一)坐落於系爭土地之系爭大廈於86年9月26日由起造人擎碧公
18 司興建完成。

19 (二)系爭大廈為公寓大廈條例規定之公寓大廈，時代廣場管委會
20 為系爭大廈全體區權人依公寓大廈條例成立並報備核准之管
21 理委員會，廖俐洋為系爭大廈之區權人。系爭建物為系爭大
22 廈全體區權人之共有部分，其中A範圍為系爭地下室空調機
23 房，B範圍（面積56.86平方公尺）為系爭地下室電氣室。

24 (三)李政和與擎碧公司於85年7月24日簽立系爭買賣契約，由李
25 政和向擎碧公司購買系爭地下室應有部分200分之77。嗣於8
26 7年1月22日由擎碧公司將000號建物應有部分萬分之5178辦
27 理所有權移轉登記予李政和。

28 (四)上訴人於108年6月1日與隆通公司簽立房屋租賃契約書補充
29 合約，由上訴人承租使用000號建物，租賃期間自108年06月
30 01日至118年05月31日。隆通公司嗣於110年2月5日取得000
31 號建物所有權應有部分百萬分之64100。

01 (五)B-1範圍現由上訴人以設置供自行營業使用之電氣設備所占
02 用。

03 五、本院之判斷

04 (一)上訴人於B-1範圍設置電氣設備，是否構成無權占用？

05 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
06 之。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有
07 權之請求。民法第767條第1項前段、第821條第1項分別定
08 有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告
09 對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權
10 占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責
11 任；被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，
12 如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院99年
13 度台上字第1169號判決意旨參照）。查時代廣場管委會為
14 系爭大廈之管委會，廖俐洋為系爭大廈區權人，系爭建物
15 為系爭大廈全體區權人之共有部分，其中B範圍為系爭地
16 下室電氣室。上訴人為系爭地下室專有部分000號建物之
17 承租人，現以供自行營業使用之電氣設備占用B-1範圍等
18 情，業如前述。依上說明，自應由上訴人就其占用屬於系
19 爭大廈共有部分之B-1範圍具有合法權源，負舉證之責。

20 2.次按占有連鎖，為多次連續的有權源占有。倘物之占有人
21 與移轉占有之中間人，暨中間人與所有人間，均有基於一
22 定債之關係合法取得之占有權源，且中間人移轉占有予占
23 有人不違反其與前手間債之關係內容者，即成立占有連
24 鎖。物之占有人基於占有連鎖，對於物之所有人具有占有
25 之正當權源（最高法院110年度台上字第606號判決意旨參
26 照）。又共有人間就共有物之全部劃定範圍，各自占用共
27 有物之特定部分而為管理者，為共有物之分管契約，而該
28 契約係共有人就共有物管理方法所成立之協議，應由共有
29 人全體共同協議訂定之，此觀98年1月12日修正前民法第8
30 20條第1項自明。是分管契約成立於98年1月23日之前者，
31 應得共有人全體同意，始得訂定。上訴人主張：系爭大廈

01 於擎碧公司起造興建時，即於全體區權人間成立分管協
02 議，約定將包含A、B範圍在內之系爭建物共有部分由000
03 號建物區權人管理使用，伊向該建物區權人承租，對該共
04 有部分有合法使用權源等語，固舉系爭買賣契約第5條
05 「地下層權屬」第1項約定為證。然查：

06 (1)系爭買賣契約第5條第1項約定為：「本約房屋地下室除
07 共同使用部分（機械房、受電室、樓梯間、水箱、車
08 道、管道間等公共設施）外，其餘歸乙方（即擎碧公
09 司）所有。」（本院卷一第299頁），係約定系爭地下
10 室除「共同使用部分」外，其餘部分之「所有權」歸擎
11 碧公司，並無約定「將系爭地下室共有部分交由系爭大
12 廈任一專有部分之區權人管理使用」之內容。對照系爭
13 買賣契約第5條第2項約定：「未購買汽車停車位之住
14 戶，已充分認知本房地總價並不包括車位之價款，且所
15 購房屋坪數其地下室持分面積亦未含車位之持分面積。
16 除防空避難時使用外，已確認並同意對本大廈之停車位
17 無任何權利，包括『持分所有權』及『使用管理權』
18 等」（本院卷一第299頁），明確區分「持分所有權」
19 與「使用管理權」；及第6條約定：「屋頂突出物除電
20 梯間、機房、樓梯間、水箱等共同使用部份外，其屋頂
21 避難平台同意歸頂樓住戶依法『管理使用』，各樓層之
22 避難平台同意歸當層住戶依法『管理使用』。壹樓空地
23 除公共樓梯通道及一樓住戶原建照設計範圍內之外，其
24 餘同意歸本大廈之管理委員會『管理使用』」等語（本
25 院卷一第334-1、334-2頁），係以「管理使用」一詞作
26 為分管約定之用語，可見上開第5條第1項乃「系爭地下
27 室之『所有權』範圍」約定，要非共有部分之分管協議
28 甚明。

29 (2)又查，系爭買賣契約第5條第1項載明「系爭地下室之機
30 械房、受電室、樓梯間、水箱、車道、管道間等公共設
31 施機械房、受電室等公共設施」為共同使用部分，非屬

01 承購戶李政和專有部分範圍（本院卷一第299頁），而
02 A、B範圍分別規劃為系爭地下室之空調機房、電氣室，
03 自屬該約定所稱「共同使用部分」之公共設施。參諸證
04 人李政和於本院亦具結證稱：系爭買賣契約為伊向擎碧
05 公司買受000號建物應有部分時簽立，A、B範圍屬其中
06 第5條第1項約定所稱「共同使用部分」，擎碧公司並未
07 將A、B範圍交付予伊及當時買受000號建物其餘應有部
08 分之訴外人高火盛單獨使用等情（本院卷二第280至281
09 頁），足徵A、B範圍確為起造人擎碧公司與系爭大廈全
10 體區權人約明之共同使用部分，且擎碧公司未曾移轉
11 A、B範圍之占有予000號建物區權人。基此，000號建物
12 區權人並無A、B範圍之合法占有權源，則上訴人主張基
13 於000號建物承租人地位，對B-1範圍有合法占有使用權
14 源，洵非有據。

15 (3)另於上訴人承租000號建物前，時代廣場管委會已於104
16 年11月25日、105年2月24日開會時，多次請000號建物
17 區權人釐清其承租人占用系爭地下室共用部分之合法權
18 源疑義（本院卷二第323至329頁管委會會議紀錄），可
19 見早已質疑其占用共用部分之正當性。是上訴人主張：
20 系爭大廈區權人及管委會長期容任000號建物區權人及
21 承租人占用系爭地下室共用部分，有默示分管協議存在
22 云云，要不足採。上訴人又主張：系爭地下室共用部分
23 之絕大比例係列為000號建物之房屋稅課稅範圍，可見
24 包含A、B範圍在內之系爭地下室共用部分係約定由000
25 號建物區權人分管使用等語，並提出000號建物及系爭
26 大廈地下2層之稅籍資料為證（本院卷二第341至342
27 頁）。惟建物稅籍登記僅行政機關基於課徵稅賦之目的
28 而設，無法作為該建物所有權屬及合法使用權利範圍之
29 證明。是上訴人上開主張，亦難認有理。

30 3.依上，上訴人於B-1範圍設置電氣設備，構成無權占用，
31 堪予認定。

01 (二)被上訴人請求上訴人將B-1範圍騰空遷讓返還，有無權利濫
02 用？

03 按民法第148條係規定行使權利，應依誠實及信用方法，不
04 得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。若當事人行使
05 權利，雖足使他人喪失利益，倘非以損害他人為主要目的，
06 亦無違反誠實及信用之方法，即難謂係違反誠信原則或權利
07 濫用。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的？應就權
08 利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權
09 利行使所受之損失，比較衡量以定之（最高法院108年度台
10 上字第753號判決意旨參照）。經查，B-1範圍屬於系爭大廈
11 全體區權人共有，且經規劃為公共設施中電氣室之範圍，上
12 訴人僅為000號建物之承租人，欠缺合法使用權源，擅自於B
13 -1範圍設置供自身營業使用之電氣設備而無權占用，已造成
14 系爭大廈全體區權人對B-1範圍使用收益之損害，且不符B-1
15 範圍原規劃設置全體區權人公共設施之目的，被上訴人請求
16 上訴人返還B-1範圍，屬權利之正當行使，難認係以損害上
17 訴人為主要目的，不構成權利濫用。

18 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第821條及公寓
19 大廈條例第9條第4項規定，請求上訴人將B-1範圍騰空遷讓
20 返還予系爭建物全體共有人，為有理由，應予准許。原審就
21 此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判
22 決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

23 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
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論列，附此敘明。

26 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

27 中 華 民 國 114 年 10 月 30 日

28 民事第五庭

29 審判長法 官 賴惠慈

30 法 官 賴秀蘭

31 法 官 林伊倫

01 正本係照原本作成。

02 不得上訴。

03 中 華 民 國 114 年 10 月 30 日

04 書記官 林伶芳