

# 臺灣高等法院民事判決

113年度上更一字第43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 陳清進律師

王心瑜律師

被上訴人 擎天大廈管理委員會

法定代理人 林克禮

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，經最高法院發回更審，本院於114年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

一、原判決關於(一)主文第一項後段命上訴人「並將該部分『土地』騰空返還擎天大廈區分所有權人全體」部分；(二)主文第三項命上訴人給付逾新臺幣209萬1,124元，及其中新臺幣164萬9,230元自民國107年4月25日起，其餘新臺幣44萬1,894元自民國108年11月15日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自民國108年7月1日起至民國110年6月30日止，按月給付被上訴人新臺幣1萬4,747元，及自民國110年7月1日起至返還第一項門廳之日止，按月給付被上訴人新臺幣7,373元部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

二、上開廢棄(一)部分，上訴人應將該部分『門廳』騰空返還擎天大廈區分所有權人全體。

三、上開廢棄(二)部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

四、其餘上訴駁回。

五、第一審（除確定部分外）、第二審及發回前第三審訴訟費用，由上訴人負擔十分之四，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人之法定代理人原為江惠貞，嗣先後變更為陳月秀、呂淑敏、林克禮，有新北市板橋區公所112年10月25日、113年10月11日、114年4月29日函在卷可稽（本院卷一第23至25、311至312、423至424頁），並經其等具狀聲明承受訴訟（本院卷一第21、309、421頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊係坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上之擎天大廈社區（下稱系爭社區）之管理委員會；上訴人為系爭社區門牌號碼為同市區○○路000號區分所有建物（建物標示：同段0000建號，下稱系爭建物）之所有權人。上訴人於民國102年3月間在系爭土地上如原判決附圖（下稱附圖）編號607(2)所示面積24.56平方公尺屬於系爭社區共用部分之1樓建物退縮入口門廳（下稱系爭門廳），增建地上物（下稱系爭地上物），而無權占用系爭門廳或系爭土地，且自102年6月7日起將系爭地上物出租原審被告（即本院前審〈下稱前審〉上訴人）友祥通訊行，獲有相當於租金之不當得利。爰依公寓大廈管理條例第9條第4項、民法第767條第1項、第821條及第179條規定，求為命：(一)上訴人應將系爭地上物拆除，並將如附圖所示607(2)部分不動產（土地或建物擇一請求，本院卷二第20頁，下稱系爭不動產）騰空返還系爭社區區分所有權人（下稱區權人）全體。(二)上訴人應給付伊新臺幣（下同）213萬9,624元，及其中168萬7,481元自107年4月25日起，其餘45萬2,143元自108年11月15日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自108年7月1日起至返還系爭不動產之日止，按月給付被上訴人1萬4,858元之判決（友祥通訊行部分，業經原法院、前審判決其應自系爭地上物遷出確定，未繫屬本院者，不予贅述）。

二、上訴人則以：被上訴人非系爭社區之區權人，且未得區權人

01 會議決議授權，不得行使民法第767條第1項權利。系爭地上  
02 物係占用屬於建物之系爭門廳，非占用系爭土地；系爭門廳  
03 應屬系爭建物一部分，縱非主建物範圍，亦係依附於系爭建  
04 物，且其上方有系爭社區3樓樓地板，故性質上應為系爭建  
05 物之陽臺，屬系爭建物之附屬建物。且於102年1月31日系爭  
06 社區1樓建物（標示為同段0000建號，門牌為○○路000號，  
07 下稱分割前0000建物）分割為同段0000、0000建號建物（下  
08 稱分割後0000建物、0000建物）及系爭建物前，系爭門廳屬  
09 當時1樓建物共有人分管範圍，並經約定由伊管理。於1樓建  
10 物分割後，系爭門廳自應屬於伊之系爭建物範圍。伊非無權  
11 占有，亦無不當得利；被上訴人請求之不當得利亦應扣除伊  
12 之應有部分。伊自109年1月1日起已對友祥通訊行調降租  
13 金，另系爭社區為地上32層、地下3層建物，亦應以34分之1  
14 計算相當於租金之不當得利等語，資為抗辯。

15 三、原審為被上訴人部分勝訴、部分敗訴之判決，即判令上訴人  
16 應將坐落系爭土地上系爭地上物拆除，並將該部分土地騰空  
17 返還被上訴人區權人全體，上訴人應給付被上訴人213萬9,6  
18 24元，及其中168萬7,481元自107年4月25日起，其餘45萬2,  
19 143元自108年11月15日起，均至清償日止，按週年利率百分  
20 之5計算之利息，並自108年7月1日起至返還前開土地之日  
21 止，按月給付被上訴人1萬4,858元，駁回被上訴人其餘之訴  
22 及假執行之聲請。上訴人不服，提起上訴，經本院前審駁回  
23 其上訴，復提起第三審上訴，經最高法院廢棄發回本院審  
24 理。上訴人上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)  
25 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  
26 回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

27 四、兩造不爭執事項（本院卷一第493至494頁、卷二第21頁）：  
28 (一)系爭土地為系爭社區全體區權人所共有，上訴人之應有部分  
29 為1000000分之8844（7095+1749）（本院卷二第9至10頁最  
30 新土地登記資料）。  
31 (二)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

01 有同段0000建號建物（下稱0000建物）。

02 (三)坐落系爭土地之分割前0000建物，係訴外人板橋開發建設股  
03 份有限公司（下稱板橋建設公司）所起造、主要用途為市場  
04 之系爭社區1樓建物。

05 (四)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  
06 公司（下稱大台北公司）、郭建宏及上訴人共有，其等應有  
07 部分依序為9253/20000、6168/20000、4579/20000。

08 (五)分割前0000建物，於102年1月31日分割為分割後0000建物、  
09 系爭建物及0000建物，上訴人取得系爭建物及0000建物，大  
10 台北公司則取得分割後0000建物。

11 (六)上訴人於102年3月間在系爭建物臨○○路大門之系爭門廳設  
12 置系爭地上物。

13 (七)系爭門廳未計入0000建物範圍，亦未計入分割前0000建物及  
14 分割後0000建物、系爭建物、0000建物範圍。

15 (八)上訴人自102年6月7日至108年3月31日止，以每月租金4萬  
16 元；自108年4月1日起至110年6月30日止，以每月租金2萬  
17 元；自110年7月1日起迄今，以每月租金1萬元，將含系爭地  
18 上物及系爭建物一部分共33.058m<sup>2</sup>之租賃物出租予友祥通訊  
19 行（本院卷一第497至498頁）。

20 (九)以上有卷附分割後0000建物、系爭建物及0000建物登記謄  
21 本、建物測量成果圖、登記資料、系爭社區使用執照即前臺  
22 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  
23 照（下稱系爭使照）、竣工圖、照片、租賃契約書、租賃契  
24 約租金變更協議書等件為證（原審107年度板調字第21號  
25 〈下稱板調〉卷第37頁、原審卷一第62、241至255、257至2  
26 63、265至267頁、卷二第51至57、139至140頁、前審卷一第  
27 317頁、卷三第65頁、本院卷一第499至503頁、原審登記卷  
28 一第25、303至333頁）。

29 五、本院之判斷：

30 (一)被上訴人係經區權人會議授權提起本件訴訟：

31 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。

01 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  
02 求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，  
03 民法第767條第1項前段及第821條分別定有明文。共用部  
04 分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管  
05 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  
06 常使用方法為之；住戶違反上開規定，管理負責人或管理委  
07 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  
08 為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償，亦為公寓大廈  
09 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  
10 定。從而，依公寓大廈管理條例所設置之管理委員會雖非區  
11 權人，其本於管理權，就私法上爭議，有訴訟實施權，對於  
12 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  
13 共用部分，均有訴訟實施權（最高法院109年度台上字第903  
14 號、107年度台上字第2130號判決意旨參照）。

- 15 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  
16 （見不爭執事項(二)），且被上訴人主張上訴人應返還占有之  
17 系爭門廳，屬系爭社區之共用部分（見下述(二)），依上開說  
18 明，其本於對系爭社區之管理權，就本件請求拆除系爭地上  
19 物、返還系爭門廳及不當得利部分，均有訴訟實施權。
- 20 3. 上訴人固辯稱被上訴人僅在其職務範圍內，依系爭社區規約  
21 約定或區權人會議決議，始得就共用部分行使返還請求權云  
22 云。惟查：友祥通訊行以擎天通訊行之招牌對外營業，此據  
23 友祥通訊行具狀陳明，且有原審勘驗時所拍攝之照片可參  
24 （原審卷一第62頁、前審卷一第317頁），系爭社區103年2  
25 月28日第16屆區權人會議，其案由十三記載「依法請求一樓  
26 擎天通訊行…等占用公用部分之所有權人或使用者返還不當  
27 得利，以及限期拆除地上物案」之議案，而該議案並有「…  
28 公用部分，依民法第767條、第821條占用者之地上物應自行  
29 拆除，將土地交還全體區分所有權人…使用者，因無法律上  
30 之原因而受有相當於租金之利益，全體區分所有權人…可請  
31 求返還不當得利。」之說明，且作成「1. 與案由六討論內容

01 相同之處，依決議執行。2. 案由六未討論部分，授權下屆管  
02 理委員會依法處理。」之決議（板調卷第51、53頁），至所  
03 謂案由六，則係關於「私有設備違規設置案」之議案，並作  
04 成「擎天通訊行違規使用，授權管委會依法追訴。」之決  
05 議，有上開會議紀錄在卷可參（板調卷第51、53、47頁），  
06 且為上訴人所不爭執（前審卷二第272至273頁），可知有關  
07 上訴人占用系爭門廳設置系爭地上物而出租予友祥通訊行營  
08 業之事，業經上開區權人會議，在案由六、十三決議授權被  
09 上訴人追訴及依法處理，此所謂追訴及依法處理，即係案由  
10 十三之說明中所提及依民法第767條、第821條規定占用者之  
11 地上物應自行拆除，將土地交還全體區權人，及因無法律上  
12 之原因而受有相當於租金之利益之返還不當得利甚明。是被  
13 上訴人本件依公寓大廈管理條例第9條第4項、民法第767條  
14 第1項及第821條等規定，對上訴人訴請拆除系爭地上物，並  
15 將該部分門廳騰空返還區權人全體等事項，均係經區權人會  
16 議決議授權，而執行系爭社區之區權人會議決議甚明。

- 17 4. 上訴人辯稱系爭社區106年9月23日第20屆區權人會議之案由  
18 九，已決議授權被上訴人研擬租賃辦法，顯見上開103年2月  
19 28日區權人會議授權被上訴人依法追訴之決議已然變更云  
20 云，並援引被上訴人所提該區權人會議紀錄為證（板調卷第  
21 89至91頁）。惟上訴人所稱之案由九，係就「佔用公設入口  
22 門廳（擎天通訊行部分位址）」之議案，該議案並有「…若  
23 上訴人有意承租公設…，應以書面向管委會提出，由管委  
24 會提交區權會核定通過，始可為之…」之說明，且作成「授  
25 權管委會針對占用本大廈公設的部分，如果有共用要轉約定  
26 專用…必須以書面向管委會提出申請，依照相關工務法規、  
27 消防法規及行業別的考量之後，才可同意租賃…」之決議，  
28 另載明「上訴人向管委會提出申請約定專用，本會經討論不  
29 予同意，依照相關工務法規，本案屬違反建築法」之執行情  
30 形。可見，該案由九，僅係授權被上訴人就上訴人承租系爭  
31 門廳或變更為約定專用之申請依法審查，且就上訴人申請變

01 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  
02 所稱變更之前授權被上訴人依法追訴決議之情。是上訴人此  
03 部分所辯，洵非可採。

04 (二)系爭門廳為系爭社區區權人所共有及共用部分：

05 1. 按供市場使用之建築物，樓地板合計面積超過2,000平方公  
06 尺者，其地面層主要出入口前面留設之門廳，深度應為5公  
07 尺以上，此觀建築技術規則建築設計施工編（下稱技術規  
08 則）第130條第1項第2款規定甚明。系爭使照就1樓建物所載  
09 概要為「市場攤舖具頂蓋開放空間」，而該建物於102年1月  
10 31日分割為分割後0000建物、系爭建物及0000建物，其不動  
11 產登記之主要用途仍均為市場等情，有系爭使照存根及建物  
12 登記謄本可稽（前審卷一第467頁、原審卷一第257至263  
13 頁），足見系爭社區1樓建物，均係上開技術規則所定之供  
14 市場使用之建築物甚明。依新北市政府工務局103年8月19日  
15 北工使字第1031530387號函文所載，系爭門廳係所謂「建築  
16 物退縮之入口門廳」（原審卷一第333頁、前審卷一第121  
17 頁）、同局113年11月15日新北工建字第1132218331號函表  
18 示，依系爭使照面積計算表及壹層竣工平面圖所示，系爭門  
19 廳已計入本案建築面積及一層樓地板面積，非屬法定空地範  
20 圍，且無相關空間名稱標示。餘涉及空間名稱檢討部分基於  
21 行政技術分立原則，係由旨揭建築執照案設計建築師依申請  
22 時之建築法等相關規定簽證檢討辦理等詞（本院卷一第33  
23 3、334頁），另社團法人新北市建築師公會經比對系爭使照  
24 之1樓竣工圖說後，亦認系爭門廳已納入1樓樓地板面積，非  
25 法定空地，應屬公寓大廈管理條例定義之共用部分，有該公  
26 會105年2月5日鑑定報告書在卷可參（原審卷一第394、397  
27 頁、前審卷一第365至367頁），而系爭門廳未計入0000建物  
28 範圍，亦未計入分割前0000建物及分割後0000建物、系爭建  
29 物、0000建物範圍，為兩造所不爭執（見不爭執事項(七)），  
30 並有新北市板橋地政事務所108年5月14日函可憑（前審卷一  
31 第123頁），以上事實應堪認定。

01 2. 證人即系爭社區大樓之建築師喻台生證稱：依系爭社區1樓  
02 建物竣工圖（即板調卷第33頁）內部3組緊急升降梯及樓  
03 梯，除其中1組原有獨立出入口（即系爭建物與0000建物間  
04 之緊急升降梯及樓梯暨對外通道）外，其餘2組並無獨立出  
05 入口，需連通上開設有退縮入口門廳之大門以離開大樓，是  
06 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  
07 降梯及樓梯作為人員疏散使用，此等門廳應屬公共空間，即  
08 整棟大樓都可使用；系爭門廳為建築物退縮之入口門廳；系  
09 爭門廳的深度在建築執照及使用執照申請時均經主管機關審  
10 查過；門廳深度是從技術規則第90條之1的避難層出入口（A  
11 點）至○○路地界線（B點）（當庭於竣工圖上以紅筆標示  
12 深度之範圍即A至B點，本院卷一第411頁）；像門廳、走  
13 道、樓梯、廁所不用在使用執照上標示，都很清楚，因為建  
14 築師一看就清楚，建管人員也很清楚，並不需要每一個地方  
15 都要標示；系爭門廳是公共空間，是屬於公用共有的，不可  
16 能歸到某一戶的建物謄本上。入口的公共空間不可能約定由  
17 某一戶使用，因為那是大家的，權狀不可能把入口門廳併到  
18 私權範圍內，不可能把公共空間變成自己的空間，也沒有約  
19 定（專有）的權利等語明確（前審卷三第115至119頁、本院  
20 卷一第401至403頁），足見系爭門廳為依技術規則第130條  
21 規定之建築物退縮出入口門廳，且係系爭社區區權人所共有  
22 共用，並不得約定為專有，就系爭社區之建築設計而言，屬  
23 於系爭社區1樓臨○○路側大門前面退縮入口門廳一部分之  
24 系爭門廳，本應供系爭社區全部住戶疏散人群而可通達○○  
25 路之用，自應屬系爭社區建物之共有及共用部分，而非上訴  
26 人所有系爭建物之一部分或附屬建物甚明。

27 3. 上訴人辯稱系爭社區3樓以上住戶之主要出入口係在另一  
28 側，並非利用1樓建物臨○○路之大門進出，分割後0000建  
29 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  
30 既有供系爭社區全部住戶可通達○○路而疏散人群之作用，  
31 系爭門廳在不動產登記上雖未計入系爭社區建物共有部分之

01 0000建物範圍（亦未計入系爭社區1樓建物之專用部分，見  
02 不爭執事項(七)，原審卷一第479頁、前審卷一第267至286  
03 頁），仍應屬系爭社區之共有部分，性質上與供全體區權人  
04 共用之上下樓梯及各樓層之梯間相同，且不因其僅供緊急逃  
05 生使用，或系爭社區建物係於公寓大廈管理條例84年6月28  
06 日公布施行前領得使用執照而有別。

07 4. 上訴人辯稱依內政部71年5月28日（71）臺內營字第84397號  
08 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  
09 合意為之，而系爭社區建物共有部分之0000建物既未納入系  
10 爭門廳，則系爭門廳自始即應非共用部分云云。而系爭門廳  
11 為系爭社區區權人所共有共用，並不得約定為專有，業如前  
12 述，不因其未納屬系爭社區建物共有部分之0000建物範圍而  
13 異其權利歸屬，是上訴人部分抗辯，亦非可取。

14 5. 上訴人又辯稱系爭門廳應屬系爭建物之附屬建物云云，惟依  
15 內政部111年1月4日函復：「…依地籍測量實施規則第273條  
16 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  
17 款）辦理專有部分建物之附屬建物測量，應以使用執照竣工  
18 平面圖上載有『陽臺』字樣之範圍測繪之…」等語（前審卷  
19 三第211頁），而系爭使照竣工圖之1層平面圖亦未就系爭門  
20 廳載有陽臺字樣（板調卷第33頁）。況系爭門廳迄未登記為  
21 系爭建物之附屬建物，為兩造所不爭，則若上訴人上開主張  
22 屬實，分割前0000建物於102年1月31日分割登記時，上訴人  
23 顯無理由未一併將系爭門廳辦理附屬建物登記。參以系爭社  
24 區1樓建物不僅於分割前0000建物時期即未包含系爭門廳，  
25 嗣於102年1月31日分割為分割後0000建物、系爭建物及0000  
26 建物，系爭門廳仍未測繪在內等情，有建物測量成果圖及建  
27 物登記謄本可稽（原審登記卷一第303至333頁、原審卷一第  
28 251至263頁），是上訴人此部分抗辯，亦非可採。

29 6. 基上，系爭門廳為系爭社區區權人所共有共用，上訴人主張  
30 系爭門廳應屬伊所有系爭建物之主建物範圍或屬附屬建物之  
31 範圍云云，洵非有據。

01 (三)上訴人主張系爭門廳為系爭建物之約定專用（分管契約）等  
02 語，並無理由：

03 1. 上訴人主張系爭門廳於分割前0000建物時，即屬該建物之共  
04 有人即上訴人、大台北公司及郭建宏分管之標的範圍，而約  
05 定由上訴人管理云云，並提出98年11月6日經公證之分管契  
06 約書影本供參（原審卷一第77至82頁）。惟參上訴人與大台  
07 北公司及郭建宏簽訂分管契約書並經公證後，就分割前0000  
08 建物辦理分管協議註記登記所附測量成果圖，未包括臨○○  
09 路大門之退縮入口門廳（原審登記卷一第689至703頁）。足  
10 見，上訴人辯稱系爭門廳前即由分割前0000建物之共有人即  
11 上訴人、大台北公司及郭建宏約定由上訴人管理云云，洵屬  
12 無據。

13 2. 上訴人辯稱其前由訴外人吳金柱與板橋建設公司約定取得系  
14 爭門廳之專用權，並提出82年3月協議書供參（原審卷一第7  
15 5至76頁）。惟被上訴人否認該協議書之形式真正，而上訴  
16 人就上開協議書未能提出原本（前審卷一第184頁），且依  
17 該協議書所載，僅約定「商場部分（如附件）乙方欲加隔間  
18 時，由甲方以玻璃帷幕牆，電動鐵門施作」，未見有系爭門  
19 廳由上訴人取得專用或任何權利之意，甚至該協議書所附測  
20 量成果圖亦未見臨○○路之入口退縮門廳經標示為分割前00  
21 00建物之使用範圍，是該協議書亦無從證明系爭門廳由上訴  
22 人取得專用或任何權利之意，上訴人此部分所辯，委無可  
23 取。至上訴人於原審另舉證人葉宗勳證述其親見板橋建設公  
24 司與吳金柱簽署上開協議書，且系爭地上物之鐵捲門即係上  
25 開協議書所約定鐵門云云（原審卷二第118至121頁），亦非  
26 可採。

27 (四)被上訴人依民法第767條第1項、第821條、公寓大廈管理條  
28 例第9條第4項規定，請求上訴人將系爭地上物拆除，並將該  
29 占有門廳騰空返還系爭社區全體區權人，為有理由：

30 上訴人於102年3月間在系爭門廳設置系爭地上物（面積為2  
31 4.56m<sup>2</sup>），系爭地上物占有系爭門廳，且自102年6月7日起

01 將系爭地上物出租予友祥通訊行營業使用迄今等情，為兩造  
02 所不爭執（見不爭執事項(六)、(八)），堪信屬實，系爭地上物  
03 占有系爭門廳既無合法權源，則被上訴人依公寓大廈管理條  
04 例第9條第4項、民法第767條第1項、第821條等規定，請求  
05 上訴人將系爭地上物拆除，並將系爭門廳騰空返還系爭社區  
06 區權人全體，即屬有據。又被上訴人擇一請求上訴人返還占  
07 用之系爭門廳或系爭土地（本院卷二第20頁），本件被上訴  
08 人請求上訴人拆除系爭地上物，返還系爭門廳既有理由，則  
09 其請求上訴人返還系爭土地，即不另贅述。

10 (五)被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人就系爭地上物占  
11 用系爭門廳部分給付相當於租金之不當得利，為有理由：

12 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  
13 益，民法第179條前段定有明文。復按民法第818條所定各共  
14 有人按其應有部分，對於共有物之全部有使用收益之權。係  
15 指各共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限度  
16 內，可按其應有部分行使用益權而言。是共有人倘逾越其應  
17 有部分之範圍使用收益，致其所受利益超過其應有部分比  
18 例，即難謂不應對他共有人負返還不當得利之責（最高法院  
19 97年度台上字第1790號判決要旨參照）。

20 2. 上訴人無權占用系爭門廳設置系爭地上物，並於102年6月7  
21 日至108年3月31日止，將包含系爭地上物及系爭建物一部分  
22 之租賃物（共33.058m<sup>2</sup>）以每月租金4萬元出租予友祥通訊  
23 行營業，自108年4月1日起至110年6月30日，以每月租金2萬  
24 元，自110年7月1日起迄今，以每月租金1萬元出租等情，為  
25 兩造所不爭執（見不爭執事項(八)），此情應堪認定，則上訴  
26 人屬間接占有，自應依上開規定返還所獲利益。爰審酌系爭  
27 地上物為上訴人出租予友祥通訊行營利使用，系爭門廳位於  
28 新北市○○區○○路上，系爭社區另一側係由寶雅重慶店營  
29 業，周邊商家林立，有原審108年4月11日勘驗筆錄、GOOGLE  
30 照片、街景圖可憑（原審卷一第449至459頁），足見生活機  
31 能健全、商業繁榮、交通便捷等一切情狀，是本件依上訴人

01 出租該部分所得租金，就超過上訴人應有部分，計算其應返  
02 還之不當得利價額，應屬適當。

03 3. 查上訴人出租予友祥通訊行之範圍中占用系爭門廳之面積為  
04 24.56m<sup>2</sup>，扣除上訴人之應有部分（因系爭門廳並未登記，  
05 故參照系爭建物之共有部分即系爭社區共有部分之0000建物  
06 之應有部分1000000分之7520計算，板調卷第31頁）後，為1  
07 000000分之992480，依此計算上訴人無權占用系爭門廳所獲  
08 不當得利。被上訴人請求自102年6月7日起至108年6月6日之  
09 6年期間不當得利部分（原審卷二第39頁），合計為209萬1,  
10 124元（詳附表編號1、2所示），及自108年7月1日起至110  
11 年6月30日止，每月為1萬4,747元，並自110年7月1日起至上  
12 訴人拆除系爭地上物返還該部分門廳止，每月為7,373元  
13 （計算式均詳附表編號3、4所示），應屬有據，逾此範圍之  
14 請求，不予准許。

15 4. 查上訴人就其出租予友祥通訊行之系爭建物，其登記主要用  
16 途為市場，且上訴人所出租予友祥通訊行之系爭地上物及系  
17 爭建物一部分（計33.058m<sup>2</sup>），係供友祥通訊行營業使用，  
18 均如前所述，而非供居住使用，則其主張就所獲不當得利應  
19 依土地法第97條規定計算云云，難認有據。另系爭地上物係  
20 占有系爭門廳非系爭土地，是上訴人主張系爭社區為地上32  
21 層、地下3層建物，亦應以34分之1計算相當於租金之不當得  
22 利云云，亦非可採。

23 5. 末查，被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利，無  
24 確定期限，亦未約定利率，而被上訴人請求就102年6月7日  
25 至107年2月28日期間之不當得利，前以起訴狀繕本送達催告  
26 上訴人給付（板調卷第16頁），另就107年3月1日起至108年  
27 6月6日止之不當得利，則係於原審108年11月14日言詞辯論  
28 期日催告上訴人給付（原審卷二第39頁）。是被上訴人就10  
29 2年6月7日至107年2月28日計1728天之不當得利164萬9,230  
30 元【計算式：209萬1,124元×（1728/2191天）=164萬9,230  
31 元】，請求自起訴狀繕本送達翌日即107年4月25日（板調卷

01 第119頁)起，及就107年3月1日至108年6月6日共463天之不  
02 當得利44萬1,894元【計算式：209萬1,124元×(463/2191  
03 天)=44萬1,894元】，請求自108年11月15日起，均至清償  
04 日止，按週年利率百分之5計付利息，均屬有據，應予准  
05 許。

06 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第821條、公寓  
07 大廈管理條例第9條第4項規定，請求上訴人將系爭地上物拆  
08 除，並將占用之系爭門廳騰空返還系爭社區區權人全體，及  
09 依民法第179條規定，請求上訴人給付209萬1,124元，及其  
10 中164萬9,230元自107年4月25日起，其餘44萬1,894元自108  
11 年11月15日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利  
12 息，暨自108年7月1日至110年6月30日止，每月為1萬4,747  
13 元，自110年7月1日起至上訴人拆除系爭地上物而返還該部  
14 分門廳止，每月為7,373元部分，洵屬有據，應予准許；逾  
15 此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而原審就拆屋還地  
16 部分，判命上訴人返還系爭土地部分尚有違誤，上訴意旨指  
17 摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院  
18 廢棄改判如主文第2項所示。就不當得利部分，原審就超過  
19 上開應予准許部分及計至返還土地之日部分，為上訴人敗訴  
20 之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予  
21 廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第3項所  
22 示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，及為  
23 准免假執行之宣告，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判  
24 決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分上  
25 訴。

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

29 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如  
30 主文。

31 中 華 民 國 114 年 9 月 17 日

民事第二庭

審判長法官 紀文惠

法官 楊珮瑛

法官 王育珍

附表：系爭地上物占用系爭門廳之不當得利金額

編號	占用期間	本院判決金額 (單位：新臺幣，元以下四捨五入)
1	102年6月7日起至108年3月31日止，合計金額	$4\text{萬元} \times (24.56\text{平方公尺}/33.058\text{平方公尺}) \times (992,480/1,000,000) \times (69\text{月}+24/30\text{月}) = 205\text{萬}8,681\text{元}$
2	108年4月1日起至108年6月6日止，合計金額	$2\text{萬元} \times (24.56\text{平方公尺}/33.058\text{平方公尺}) \times (992,480/1,000,000) \times (2\text{月}+6/30\text{月}) = 3\text{萬}2,443\text{元}$
3	108年7月1日至110年6月30日止，按月給付	$2\text{萬元} \times (24.56\text{平方公尺}/33.058\text{平方公尺}) \times (992,480/1,000,000) \times 1\text{月} = 1\text{萬}4,747\text{元}$
4	110年7月1日起至上訴人拆除系爭地上物而返還該部分門廳止，按月給付	$1\text{萬元} \times (24.56\text{平方公尺}/33.058\text{平方公尺}) \times (992,480/1,000,000) \times 1\text{月} = 7,373\text{元}$

備註欄：

上訴人應給付被上訴人209萬1,124元（編號1+編號2，205萬8,681元+3萬2,443元）。

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

01 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

02 中 華 民 國 114 年 9 月 23 日

03 書記官 簡曉君