

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第215號

上訴人即附

帶被上訴人 劉國華

訴訟代理人 朱容辰律師

被上訴人即

附帶上訴人 國賓ELIFE管理委員會

法定代理人 林基福

訴訟代理人 古健琳律師

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9月28日臺灣臺北地方法院112年度訴字第275號第一審判決提起上訴，被上訴人為一部附帶上訴，本院於114年11月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及附帶上訴均駁回。

第二審訴訟費用關於上訴部分，由上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項定有明文。查被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）之法定代理人原為邱湘玲，嗣於本院審理時變更為林基福，其並於民國114年1月9日具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第337頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：被上訴人係坐落於臺北市○○區○○段○小段394、394-1地號土地（下分稱394地號土地、394-1地號土

地，合稱系爭土地），址設臺北市○○區○○○路0段00巷0號國賓ELIFE社區大樓（下稱系爭社區大樓），於97年5月17日依法成立之管理委員會。如原判決附圖（下稱附圖）所示A範圍（下稱系爭A範圍）係位於「坐落於系爭土地之共有部分即臺北市○○區○○段○小段3040建號（下稱3040建號）」之部分，系爭社區大樓之建商即訴外人陶竹建設股份有限公司（下稱陶竹公司）前於97年間完工並陸續交屋，被上訴人於同年9月12日召開第一屆第一次管理委員會會議，要求陶竹公司於系爭A範圍增設沙發、茶几，陶竹公司並於同年11月21日協調會中同意增設包含置物櫃在內之物品，嗣亦確實增設完畢。系爭社區大樓又於100年度第二次區分所有權人會議中，建議增製羅馬簾以解決隱私問題，故系爭A範圍自陶竹公司交屋以來，均作為系爭社區大樓住戶公共使用區域，供住戶聯絡交誼接待賓客之用。而上訴人即附帶被上訴人（下稱上訴人）為系爭社區大樓之臺北市○○區○○○路0段00巷0號1樓區分所有建物（下稱系爭1樓建物）之所有權人及住戶，其竟於102年間未經全體區分所有權人同意，擅自破壞系爭A範圍原設置之電路管線、地板、天花板等設備（下稱原設備），丟棄原放置之沙發茶几，並於系爭A範圍施作玻璃隔間，後改裝為鐵捲門、隔間牆，將系爭A範圍占為己用，排除其他區分所有權人使用系爭A範圍，嚴重影響其他區分所有權人之權益，乃屬無權占有。被上訴人自得依民法第767條第1項、第821條規定，請求上訴人將系爭A範圍內之鐵捲門及隔間牆拆除，並將系爭A範圍騰空返還予系爭社區大樓全體區分所有權人，並依民法第179條規定，請求上訴人自被上訴人本件起訴回溯5年無權占有系爭A範圍期間，以周邊店面租金行情每月每坪新臺幣（下同）2,500元計算相當於租金之不當得利74萬4,400元本息。另依民法第184條第1項前段規定，請求上訴人將系爭A範圍原設備及沙發茶几回復原狀，若不能回復原狀，則應賠償原設備回復工程所需費用15萬497元及沙發茶几市價1萬3,000元，計16

01 萬3,497元本息等語。

02 二、上訴人則以：訴外人即上訴人配偶林於茜（下逕稱其名）於
03 100年7月向訴外人呂鴻猷（下逕稱其名）購買系爭1樓建物
04 時，呂鴻猷即告知系爭A範圍係全體區分所有權人約定，由
05 系爭1樓建物區分所有權人單獨使用，並提供其向陶竹公司
06 購買系爭1樓建物時，陶竹公司提供其他區分所有權人簽立
07 之法定空地分管同意書（下稱系爭同意書），可見全體區分
08 所有權人已成立由系爭1樓建物區分所有權人約定專用系爭A
09 A範圍之分管契約，且其他區分所有權人負有將此分管契約告
10 知繼受人之義務。又上訴人自102年起，即已將系爭A範圍以
11 玻璃施工隔離使用，且施工前後從未有何人提出異議，上訴
12 人使用系爭A範圍於客觀上亦無難以知悉或隱蔽之況，故縱
13 為嗣後買受區分所有建物之買受人，於購買前對於上開分管
14 契約亦可得而知。又系爭1樓建物針對共有部分3040建號建
15 物登記有較大之權利範圍，此即為系爭A範圍約定為系爭1樓
16 建物區分所有權人單獨使用之表徵，如現住戶於購買時就上
17 開分管契約未受告知，亦得自登記謄本上察覺該情而屬可得
18 而知。是上訴人使用系爭A範圍具有正當權源，並非無權占
19 有，被上訴人請求騰空返還系爭A範圍及給付相當於租金之
20 不當得利並無理由。縱上訴人構成無權占有，被上訴人主張
21 不當得利之計算基礎，與現行實務所採依土地法第97條第1
22 項規定之標準亦有嚴重落差。另被上訴人稱上訴人破壞系爭
23 A範圍原設備及丟棄沙發茶几行為，上訴人本即有權獨立使
24 用系爭A範圍，並無侵害被上訴人權利，且上訴人於處分沙
25 發茶几前，亦已函告被上訴人請其通知其他區分所有權人將
26 物品取走，經無人回應後方將物品棄置，並無侵害被上訴人
27 權利，被上訴人之侵權行為損害賠償請求權亦已罹於2年消
28 滅時效等語，資為抗辯。

29 三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命上訴人
30 應將系爭A範圍之鐵捲門及隔間牆拆除，並將系爭A範圍騰空
31 返還予系爭社區大樓全體區分所有權人，上訴人並應給付被

上訴人53萬6,217元，及其中45萬元自112年1月14日起、其餘8萬6,217元自112年6月17日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，另駁回被上訴人其餘之訴。兩造就敗訴部分不服，各自提起上訴、一部附帶上訴，上訴人之上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。就被上訴人之附帶上訴，並答辯聲明：附帶上訴駁回。被上訴人則附帶上訴聲明：(一)原判決關於駁回被上訴人下開第二項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分，上訴人應再給付被上訴人37萬1,280元，及其中16萬3,497元自112年1月14日起、其餘20萬7,783元自112年6月17日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。就上訴人之上訴，並答辯聲明：上訴駁回【被上訴人就原審其餘敗訴部分（即請求上訴人將系爭A範圍原設備及沙發茶几回復原狀部分）未據聲明不服，業已確定，非本院審理範圍】。

四、查坐落於系爭土地上之系爭社區大樓係由陶竹公司起造新建，於96年竣工，同年7月11日經臺北市政府都市發展局核發96使字第256號使用執照，同年8月7日辦理第一次登記等情，有系爭社區大樓辦理第一次登記時之登記申請資料影本為證（見原審卷一第107頁至131頁、149頁至158頁）；又系爭社區大樓中之系爭1樓建物係呂鴻猷於97年7月11日自陶竹公司買受並完成所有權移轉登記，嗣呂鴻猷於100年7月8日出賣予林於茜，於同年月28日辦理所有權移轉登記，林於茜再於105年3月24日配偶贈與予上訴人，於同年4月12日辦理所有權移轉登記，上訴人為系爭1樓建物之區分所有權人迄今等節，有系爭1樓建物最新登記謄本及異動索引、呂鴻猷與林於茜間之買賣契約文件、上開二次所有權移轉登記時之登記申請文件可參（見原審卷一第61頁至62頁、93頁至106頁、133頁至147頁、159頁至162頁、445頁至495頁），堪信為真實。

五、本院之判斷：

(一)按公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第9條第2項、第4

01 項、第10條第2項前段分別規定：「住戶對共用部分之使用
02 應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約
03 定。」、「住戶違反第2項規定，管理負責人或管理委員會
04 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
05 要之處置。如有損害並得請求損害賠償。」、「共用部分、
06 約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委
07 員會為之。」；而所謂「管理」，通常包含保管、使用及收
08 益。查被上訴人主張系爭A範圍係系爭社區大樓區分所有權
09 人共用部分，被上訴人就此部分建物有管理權限，並經系爭
10 社區大樓110年度第一次區分所有權人會議決議針對該部分
11 由被上訴人代表提出訴訟（見原審卷一第329頁），則被上
12 訴人就本件訴訟，無論係請求返還所有物，或請求返還不當
13 得利、損害賠償之請求，即使非該訴訟標的法律關係之主
14 體，仍得本於公寓條例規定與前開區分所有權人會議決議，
15 就管理共用部分所生之私法上爭議，有訴訟實施權，對上訴
16 人提起本件訴訟，使判決效果直接歸屬於各區分所有權人
17 （最高法院96年度台上字第1780號、109年度台上字第2087
18 號判決意旨參照），合先敘明。

19 (二)被上訴人請求上訴人返還所有物部分：

- 20 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；
21 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
22 求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，
23 民法第767條第1項前段、第821條分別定有明文。又按原告
24 以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告爭執兩造間
25 存有契約關係，非無權占有為抗辯者，被告應就其占有權源
26 之存在負舉證責任（最高法院110年度台上字第265號判決意
27 旨參照）。本件被上訴人主張上訴人無權占有系爭A範圍，
28 而依民法767條第1項、第821條規定，請求上訴人將系爭A範
29 圍內之鐵捲門及隔間牆拆除，並將系爭A範圍騰空返還予系
30 爭社區大樓全體區分所有權人，上訴人不爭執自102年起即
31 先後由林於茜與上訴人單獨占有使用系爭A範圍（見原審卷

一第235頁），惟辯稱依系爭同意書得單獨使用，應屬有權占有等語，是依前開說明，自應由上訴人就其得占有使用系爭A範圍之權源存在，負舉證責任。

2. 依系爭社區大樓96年完工取得使用執照時所適用之98年修正前民法第820條第1項規定：「共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。」又依公寓條例第9條第1項規定：「各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。」同條例第23條第1、2項規定：「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約約定之。規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。」而按共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協議，須各共有人互相表示意思一致始能成立。所謂互相表示意思一致，不限於共有人直接為之，其經第三人媒介而將共有人互為之意思表示從中傳達而獲致意思表示一致者，自成立分管契約；公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，可認共有人間已合意成立分管契約（最高法院109年度台上字第2287號判決、110年度台上第1642號判決意旨參照）。再按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，除契約文字已表示當事人真意，無須別事探求外，應於文義上及論理上詳為推求，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎（最高法院114年度台上字第227號判決意旨參照）。上訴人主張其依系爭同意書已與系爭社區大樓全體區分所有權人成立分管契約，而得

占有使用系爭A範圍等語，為被上訴人所否認。經查：

(1)證人呂鴻猷在原審具結證稱：伊原本是系爭1樓建物所有權人，是97年跟陶竹公司買的，後來出售給林於茜，伊有留存與林於茜間簽的買賣契約，另有交給林於茜系爭同意書影本，伊只是把陶竹公司給伊的東西完整交給林於茜等語（見原審卷一第437頁至439頁），並當庭提出留存之住戶系爭同意書原本，經原審影印後附卷（見原審卷一第439頁、471頁至487頁）。依系爭同意書之記載，係由系爭社區大樓尚未完工領得使用執照前原始向陶竹公司買受區分所有權建物之人，於94年8月27日至96年6月7日間各別簽立，其內容係以：「本人已充分認知壹樓機車停車空間共同使用部份全部由壹樓A戶購買使用，並同意壹樓後院法定空地由壹樓A戶購買人單獨使用，本人不得主張任何權利或干涉。本分管同意書及於繼受人，本人負有充分告知繼受人之責。恐口無憑，特立此同意書為證。」等語。

(2)本院核對卷附系爭社區大樓97年5月17日區分所有權人會議（該次會議通過訂立系爭社區大樓之規約【下稱系爭規約】，並成立管理組織【即被上訴人】，見原審卷二第40頁）出席人員名冊（見原審卷二第41頁），除系爭1樓建物（標明序號為「1C」）當時之區分所有權人即為陶竹公司，無需簽立系爭同意書外，其中4B、5A之區分所有權人雖與系爭同意書之立同意書人不同（見原審卷一第477頁、483頁），然分管契約之成立應以原始承購者為準，並因系爭同意書約明效力及於繼受人，已如前述，則實際首次召開區分所有權人會議時，雖可能有原始承購人指定第三人為登記名義人，或已將預售屋買賣契約讓與他人之情形，仍不影響原始承購人簽立系爭同意書之效力；另依被上訴人彙整系爭同意書表列中（見原審卷一第325頁）雖缺少序號為「4C」（即C棟4樓）之部分，但該戶之區分所有人與「3A、3B、3C」（即A、B、C棟3樓，下同）皆同為訴外人李珮瑜（下逕稱其名），而其就「3A、3B、3C」部分均已簽立系爭同意書

（見原審卷一第473頁），應得合理推認李珮瑜就所承購之「4C」部分，亦已簽立系爭同意書，僅係漏未轉交給呂鴻猷。從而，上訴人辯稱陶竹公司已媒介系爭社區大樓全體區分所有權人合意成立分管契約，內容如系爭同意書所載等節，應屬可採。

(3)且依系爭規約第2條第2項、第4項分別規定：「本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共有部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。但起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書已有約定時，從其約定。」、「停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分。無買賣契約書或分管契約書且為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議授權管理委員會得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。」（見原審卷二第143頁、145頁），業就系爭社區大樓共有部分之「法定空地」與「停車空間」均規定得依「起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書」定其約定專用部分，核屬將公寓條例第23條第2項第1、2款所規範之「約定專用部分之範圍及使用主體」及「各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權」等事項均載明於系爭規約，而生效力。至被上訴人主張：系爭規約並未檢附系爭同意書為附件，且依系爭規約第3條第5項規定，約定專用事項應另由區分所有權人會議決議云云，惟系爭規約第2條第2項、第4項並未規定應將系爭同意書作為系爭規約之附件，且系爭規約第3條關於各該事項應經區分所有權人會議決議之規定（見原審卷二第145頁、147頁），依其係規範在第3條「區分所有權人會議」之體系以觀，應是限制該等事項如要作成決議，僅得以區分所有權人會議方式為之，不得逕由管理委員會為決議，非指已成立分管契約，並經系爭社區大樓區分所有權人會議明定於系爭規約之事項，仍須區分所有權人會議另案再為決議始生效力。

(4)惟就系爭同意書所載「壹樓機車停車空間」之約定專用範

圍，本院查：

- ①證人即被上訴人第一屆主任委員林沅君（原名林煜盛）經上訴人聲請，而在本院具結證稱：伊當初有買系爭社區大樓5樓之預售屋，交屋完之後建商（即陶竹公司，下同）召集我們成立管理委員會，伊擔任主委。系爭1樓建物當時所有權人是陶竹公司，那時候是空屋沒有使用。原審卷一第481頁之系爭同意書是伊所簽立，那時建商說同意書上面所載的區域將來給1樓使用，其上所載「壹樓機車停車空間」要從大門進入，沒有獨立出入口，會先經過沙發區，應該是用牽的，伊記得建商說1樓的空間非常小，將來機車停車空間部分要歸1樓使用，後方還有法定空地，同意書上也有同意給1樓使用。建商告訴我們沙發區是全體住戶使用，是社區唯一的公共區域，有客人來可以坐在那裡，印象中電梯附近還有洗手間給住戶使用，建商沒有表示如果1樓住宅有售出，沙發區就會歸給1樓使用。依原審卷一第495頁合約完工圖（下稱系爭完工圖）「1樓A戶」下方橫條紋處有設置裝潢採光，該處就是原本有停車位的地方，伊當初有問過銷售人員，同意1樓使用範圍到底在哪裡，建商才拿類似原審卷一第493頁使用執照竣工圖（下稱系爭竣工圖）的圖樣，跟伊說明是以系爭竣工圖右方電梯為準，電梯下緣的上方會給1樓使用，依完工圖是洗手間後面的範圍，就是橫條紋及後方空地，至於洗手間和大廳部分不是給1樓使用的範圍。交屋時1樓已有沙發區隔間，但沙發應該是開協調會後建商才買的，因為該處建商曾經表示是公共區域，伊記得建商很快就買來，要我們快點點交公設，當時廁所也已經建置完畢，建商在售屋時就有告訴我們，原本從進門就應該要設置機車格，只是他們會二次施工做成會客空間，除了沒有設置沙發之外，系爭完工圖所載都跟交屋時狀況相同。後來伊房子出租給別人，不常回去，100年選任第二屆主委後伊才將房屋賣掉，之後就沒有回到系爭公寓大樓，伊最後一次回到社區時，沙發區應該還在，機車格已經沒有了，伊還在當主委時，就曾有住戶

01 跟伊反應，為何機車位被1樓圍起來，他們有提到要訴訟，
02 但伊當時認為既然有簽同意書，就沒有積極處理這件事，只
03 有跟住戶表示再跟1樓商量看看，伊跟住戶講，各讓一步，
04 如果真的按照法律來，沙發區就沒了，通通變成機車格，伊
05 當時建議住戶從電梯下緣後方都給一樓住戶使用沒關係，至
06 少前方可以保留沙發區比較漂亮等語（見本院卷一第302頁
07 至310頁）。

08 ②又觀卷附被上訴人97年9月12日第一屆管理委員會會議紀
09 錄、97年11月21日被上訴人暨陶竹公司協調會會議紀錄，及
10 被上訴人所提出之系爭社區大樓原設置交誼廳之照片所示，
11 被上訴人第一屆管理委員會確曾決議請陶竹公司增設1樓沙
12 發、茶几1組，並獲陶竹公司同意後實際設置（見北司補卷
13 第27頁、29頁、31頁），本院並衡諸證人林沅君證述內容係
14 其為系爭社區大樓原始承購戶，與陶竹公司承購時簽立系爭
15 同意書，並有向陶竹公司確認同意書所載「壹樓機車停車空
16 間」約定專用範圍，其後並擔任被上訴人第一屆主任委員，
17 親自參與陶竹公司設置1樓交誼廳、公設點交，及嗣後發生
18 相關爭議時之協調經過，而其敘述尚屬具體明確，且已具結
19 擔保其證述內容之真實性，並與卷附各會議紀錄、現場照片
20 等均互核一致，而證人林沅君早已搬離系爭社區大樓，未見
21 其與兩造間有何特別恩怨或利害關係存在，衡情難認證人林
22 沅君有何甘冒刑事偽證重罪，而故意為虛偽陳述之必要，是
23 其證述自具相當之憑信性，應得據上各證據資料，論斷陶竹
24 公司與各承購戶間簽立系爭同意書時，其真意應係以系爭竣
25 工圖所示社區電梯下緣（係以圖面之上下方向為準）為界，
26 上方即較靠近系爭1樓建物之部分約定由系爭1樓建物之區分
27 權人專用，下方即較靠近社區出入口之部分則非系爭同意書
28 之約定專用範圍。

29 ③而系爭A範圍之實際位置與面積，經原審至現場勘驗並囑託
30 臺北市中山地政事務所（下稱中山地政）繪製附圖在案，依
31 附圖所示，系爭A範圍占用394地號土地、394-1地號土地之

面積分別為13.98平方公尺、2.43平方公尺等節，有勘驗筆錄及中山地政112年4月27日北市中地測字第11270050841號函檢送附圖、112年8月29日北市中地測字第1127013826號函及附件土地複丈成果圖可參（見原審訴字卷一第349頁至353頁、381頁至383頁、卷二第171頁、175頁）；本院另至現場勘驗，並囑託臺北市政府地政局土地開發總隊（下稱土地開發總隊）到場測繪社區電梯下緣外牆延伸至如系爭A範圍內之界線，並請土地開發總隊製作複丈成果圖標明該界線向外至系爭A範圍底部之使用面積，經土地開發總隊以114年7月25日函覆略稱：依勘測結果，確認現場指告之牆面延伸線未相交於系爭A範圍，故無須繪製相關鑑測成果等語（見本院卷一第489頁）。則以附圖、系爭竣工圖、系爭完工圖相互對照，堪認上訴人依系爭同意書與系爭社區大樓全體區分所有權人成立分管契約，而得占有使用之範圍，應不包含系爭A範圍在內。

- (5)上訴人雖舉證人呂鴻猷在原審之證述為據，辯稱系爭A範圍亦屬系爭同意書之約定專用範圍云云。然依證人呂鴻猷證稱：系爭同意書裡面寫的「一樓機車停車空間共同使用部份」是否就是原審訴字卷一第355頁壹層平面圖當中黃色標示處的1至10空間（按即標明「停車空間」處），伊不是建設公司無法回答，伊向建商買下系爭1樓建物時，本來就沒有機車停車空間，所以當時伊的理解，系爭同意書裡面的機車停車空間就是系爭1樓建物所有權狀登記的共有部分權利範圍，權狀裡面都可以用，1樓後院空地就是讓我們1樓單獨使用，只是我們沒去用，後來就現況交屋給林於茜，當時已經有大廳，有其他的住戶會來坐，伊認為大廳設置在1樓，其實是屬於1樓的，權狀的範圍應該都有包含那些等語（見原審卷一第438頁至441頁），則觀證人呂鴻猷之證述，就其所稱系爭同意書之約定專用範圍，於其向陶竹公司購買系爭1樓建物時，顯未向陶竹公司為確認，僅係依系爭1樓建物所有權狀內3040建號共有部分權利範圍之記載，自行推測其得

01 占有使用之部分包括當時設置大廳之區域，即無法以此遽而
02 認定系爭A範圍亦屬系爭同意書之約定專用範圍。

03 (6)至上訴人抗辯：林於茜向呂鴻猷購買系爭1樓建物時係透過
04 陶竹公司銷售業務人員購買，當時其告知1樓大廳之位置屬
05 機車停車格，惟因配合建商餘屋銷售及預售期間購買多戶之
06 所有權人二次銷售而另施工為大廳，待銷售告一段落後1樓
07 住戶即得收回該空間自行使用，建商也告知1樓權狀面積包
08 含主建物及大廳，土地持分比其他樓層大許多，故須繳交2
09 戶管理費，林於茜嗣於102年確認二次銷售已告一段落後，
10 曾發律師函告知被上訴人周知所有住戶，1樓住戶將收回大
11 廳範圍自用等語，均無任何住戶提出異議，可見系爭A範圍
12 應係建商規劃給1樓住戶使用云云。然查：

13 ①上訴人所稱林於茜透過建商銷售人員向呂鴻猷購買系爭1樓
14 建物，銷售人員稱為配合建商二次銷售，希望暫時不要隔回
15 隔間牆等節，經本院先後於113年5月15日、113年11月29日
16 準備程序期日闡明上訴人為證據調查聲請（見本院卷一第17
17 7頁、311頁），然迄言詞辯論終結時仍未見其舉證以實其
18 說；且對照卷附系爭社區大樓97年5月17日區分所有權人名
19 冊、100年10月29日區分所有權人會議出席人員名冊（見原
20 審卷二第27頁、55頁），可知系爭社區大樓於100年間已無
21 建商餘屋待銷售，且原2樓、6樓、7樓均由訴外人林麗雅為
22 區分所有權人之情形，於100年間已不存在，又100年10月29
23 日、100年11月12日之區分所有權人會議，林於茜皆有出席
24 （見原審卷二第55頁、60頁），應已知悉系爭社區大樓之銷
25 售情形，倘確有二次銷售告一段落後1樓住戶即得收回該空
26 間自行使用之約定，衡情林於茜應可啟動收回使用之作業，
27 或至少爭取未實際使用大廳範圍之管理費減免，以免造成無
28 法使用卻多繳費之損害，然其均未為之，反於110年11月12
29 日區分所有權人會議通過關於「一樓大廳美觀」之討論事項
30 後，當選為被上訴人之第二屆財務委員，負責與主任委員共
31 同策劃相關事宜（見北司補卷第33頁），顯與常情不合。另

01 上訴人既得依系爭同意書之分管約定，單獨使用1樓後院法
02 定空地，及以系爭竣工圖所示社區電梯下緣為界，上方較靠
03 近系爭1樓建物之共用部分，業如前所認定，其得使用之範
04 圍即已超過專有部分面積甚多，則尚難以上訴人須繳納相當
05 於2戶之管理費用，推論系爭A範圍亦得由上訴人單獨占有使
06 用。

07 ②又民法第799條第4項雖規定：「區分所有人就區分所有建築
08 物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部
09 分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」，然該
10 條項係於98年1月23日始增訂公布，並於公布後6個月施行，
11 而系爭社區大樓於96年8月7日辦理第一次登記，已如前述，
12 即無該條項之適用，自不得以系爭1樓建物分擔3040建號之
13 權利範圍高於其專有部分面積與專有部分總面積之比例，遽
14 論系爭A範圍亦屬系爭1樓建物之約定專用部分。

15 ③林於茜固於102年7月5日委任律師寄發函件予被上訴人，內
16 容略稱：林於茜於102年6月29日收訖被上訴人寄發之102年6
17 月份區分所有權人會議紀錄，始悉該次會議決議將改善1樓
18 大廳門面及大廳家具設備，然依系爭同意書，林於茜應為該
19 大廳空間之單獨使用權人，該決議侵害其使用權，且其近日
20 將規劃將現有會客大廳重新隔間同時劃入其目前使用之住宅
21 範圍，要求被上訴人通知各該區分所有權人應於1週內將大
22 廳中現有家具設備處分或自行取回，逾期將自行處分等語
23 （見原審訴字卷一第257頁至259頁）。惟迄被上訴人提起本
24 件訴訟前，縱或系爭社區大樓其他住戶未予爭執，以上訴人
25 與其他共有人間為鄰居，不能排除僅係基於住戶間普遍與人
26 為善，或係未詳約定使用範圍而不知如何主張權益之單純沉
27 默，則本院尚難僅憑上訴人占有使用系爭A範圍之現況，即
28 逕論上訴人與其他共有人間依系爭同意書，成立得由上訴人
29 單獨占有使用系爭A範圍之分管契約。

30 3.從而，上訴人既未提出相當證據，證明其依系爭同意書已與
31 系爭社區大樓全體區分所有權人就系爭A範圍成立分管契約

之事實，則上訴人抗辯其占有使用系爭A範圍屬有權占有云云，即無可採。又依本院於114年7月18日至現場勘驗時所拍攝之照片，可見上訴人雖已將系爭A範圍內前於113、114年間出租給美容院使用時之內部裝潢全數拆除，然仍留有鐵捲門及隔間牆（見本院卷二第11頁至15頁），是被上訴人主張依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告將系爭A範圍內之鐵捲門及隔間牆拆除，並將系爭A範圍騰空返還予系爭社區大樓全體區分所有權人，洵屬有據。上訴人雖辯稱：其已將系爭A範圍回復至系爭竣工圖所示存有隔間牆之原樣，拆除隔間牆即係回復至將系爭A範圍作為接待大廳使用，不符使用執照所載使用目的之狀態，於法不合云云。惟查，系爭社區大樓之使用執照固載明「本案壹樓原核定室內停車空間面積25.31平方公尺，應依核定用途使用，非經辦理用途變更，不得供做其他用途之用」等語，並依系爭竣工圖所示，該室內停車空間與通道間係有隔間牆（見原審卷二第26頁、卷一第493頁），然現有之隔間牆係由上訴人自行建造，並非原始之隔間牆，且其就所稱係按照系爭竣工圖施作云云，亦未提出足資證明之證據，仍應將現有之隔間牆拆除後，再依主管機關之指示，由被上訴人將系爭A範圍回復至符合系爭竣工圖及使用執照之狀態，上訴人此部分所辯，難認可採。

(三)被上訴人請求上訴人返還不當得利部分：

- 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。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101年度台上字第266號判決意旨參照）。又租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法第126條所明定，則凡無法律上之原因而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹消滅時效之租金之利益，即不得依不當得利之法則，請求返還（最高法院102年度台上字第2209號判決意旨

參照)。承前所述，上訴人無權占用系爭土地上系爭A範圍部分，自屬無法律上之原因而受利益，致被上訴人所代表之系爭社區大樓全體區分所有權人不能使用系爭土地而受有損害，依上說明，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還自被上訴人於原審以民事起訴狀為起訴之日即111年11月17日（見原法院111年度北司補字第4394號卷【下稱北司補卷】第7頁）回溯5年即自106年11月18日起至111年11月17日止相當於租金之不當得利，應屬有據。

2.次按基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院104年度台上字第1090號判決意旨參照）。又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百分之10為限，租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文，此關於房屋及基地計收租金之規定，於無權占有土地請求返還不當得利事件，非不得據為計算不當得利之標準。查依原審112年3月9日勘驗筆錄記載，上訴人陳稱其原本係以系爭A範圍作為其居住及公司接待室使用等語，另系爭社區大樓位處住商混合區，鄰近臺北市中山北路2段，距離最近之雙連捷運站約300公尺，交通便利，商業機能發達等情，有勘驗筆錄及現場照片附卷可稽（見原審卷一第350頁至351頁、358頁），是本院審酌系爭土地位置、經濟價值、工商繁榮程度及上訴人利用該土地之所受利益等一切情狀，認被上訴人所受相當於租金之損害，應以申報地價年息8%計算為適當。被上訴人雖主張：上訴人就系爭A範圍係出租予他人為營業使用，應以附近店面租金行情每月每坪2,500元計算為宜云云，惟被上訴人主張上訴人就系爭A範圍自「113年1月12日起」出租予他人作為美容院使用等語（見本院卷一第61頁至65頁、177頁），經核非被上訴人本件請求返還不當得利之期間內；另被上訴人提出系爭1樓建物於107年3月間，曾作為訴外人拾米樂創意股份有限公

司營業處所之相關資料，惟依被上訴人所稱拍攝日期為109年10月9日之照片，顯示該處已張貼有房屋仲介廣告而無營業情形（見原審卷一第171頁至175頁），尚無從研判房屋出租之期間，即應以參酌土地法第97條第1項限制之租金數額，做為計算本件不當得利之標準，較為妥適。

3.另394地號土地、394-1地號土地於106年11月18日至106年12月31日期間之申報地價分別為每平方公尺8萬1,600元、9萬2,800元，於107年1月1日至108年12月31日期間之申報地價分別為每平方公尺7萬7,520元、8萬9,600元，於109年1月1日至110年12月31日申報地價分別為每平方公尺8萬元、9萬2,000元，於111年1月1日至111年11月17日期間之申報地價分別為每平方公尺8萬4,800元、9萬7,600元（見原審卷二第107頁至117頁地價公務用謄本），依此計算，被上訴人得請求上訴人給付起訴前5年之不當得利數額，合計為53萬6,217元（計算式詳如附表所示）；逾此範圍則非有據。

(四)被上訴人請求上訴人賠償損害部分：

- 1.按「因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅，自有侵權行為時起，逾十年者亦同」、「時效完成後，債務人得拒絕給付」，民法第197條第1項、第144條第1項分別定有明文。
- 2.查被上訴人於原審起訴所主張之事實略謂：上訴人於「106年5月起」擅自於系爭A範圍施作玻璃隔間及嗣後改裝鐵捲門並隔間牆，將系爭A範圍占為己用，並因而將系爭A範圍原設備破壞，係故意不法侵害系爭社區大樓全體區分所有人之權利，屬侵權行為等語（見北司補卷第15頁），另依被上訴人112年1月31日民事陳報狀則稱：依「106年11月29日」拍攝照片，上訴人已於系爭A範圍施作玻璃隔間，將該區空間佔為己用，照片中原為交誼廳之擺設已改為辦公桌椅等語（見原審卷一第165頁）。則依被上訴人上開陳述內容，堪認系爭社區大樓之住戶至遲於106年間，即得由玻璃隔間外向內查看原設置大廳之設備破壞情形，而知悉上訴人為本件之侵

01 權行為人，及知悉遭侵害之事實，然被上訴人至111年11月1
02 7日始對上訴人提起本件訴訟，已如前述，揆諸前揭說明，
03 其請求權已逾2年之時效期間，上訴人已為時效抗辯並聲明
04 拒絕給付（見原審卷一第244頁），則本件侵權行為損害賠
05 償請求權縱或存在，亦已罹於時效而消滅。被上訴人嗣後改
06 稱：上訴人係至111年開始再拆除隔間牆，並破壞系爭A範圍
07 原設備，本件侵權行為損害賠償請求權應未罹於時效云云，
08 尚非可採。從而，本件侵權行為損害賠償請求權既已罹於時
09 效而消滅，則被上訴人主張依民法第184條第1項前段規定，
10 請求上訴人賠償16萬3,497元本息，為無理由，不應准許。

11 (五)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
12 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
13 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
14 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
15 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
16 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
17 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
18 利率為5%，民法第229條第1、2項、第233條第1項前段、第2
19 03條分別定有明文。查本件被上訴人請求上訴人返還不當得
20 利，係屬無確定期限之債權，且以支付金錢為標的，上訴人
21 自受催告時起始負遲延責任。被上訴人於本件起訴時，僅向
22 被上訴人請求返還45萬元（見北司補卷第7頁），上訴人即
23 應就該部分給付自民事起訴狀繕本送達之翌日即112年1月14
24 日（該書狀繕本於112年1月13日送達上訴人，見原審卷一第
25 75頁）起之法定遲延利息；至其餘8萬6,217元部分（計算
26 式：53萬6,217元－45萬元＝8萬6,217元），被上訴人以112
27 年5月12日民事準備狀(三)為擴張請求，並於原審112年6月16
28 日言詞辯論期日表明請求擴張部分自112年6月17日起之法定
29 遲延利息（見原審卷一第399頁、427頁），亦屬有據。

30 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第821條規定，
31 請求上訴人將系爭A範圍內之鐵捲門及隔間牆拆除，並將系

01 爭A範圍騰空返還予系爭社區大樓全體區分所有權人，暨依
02 民法第179條規定，請求上訴人給付53萬6,217元，及其中45
03 萬元自112年1月14日起、其餘8萬6,217元自112年6月17日
04 起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息之範圍內，為
05 有理由，應予准許，為有理由，應予准許，逾此部分之請
06 求，不應准許。原審就上開應予准許部分，為上訴人敗訴之
07 判決，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持；就上
08 開不應准許部分，為被上訴人敗訴之判決，核無違誤。兩造
09 上訴及附帶上訴意旨各指摘原判決不當，求予廢棄，均無理
10 由，應駁回上訴及附帶上訴。

11 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
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。

14 八、據上論結，本件上訴及附帶上訴均為無理由，爰判決如主
15 文。

16 中 華 民 國 114 年 12 月 9 日
17 民事第十七庭

18 審判長法 官 黃雯惠

19 法 官 林佑珊

20 法 官 宋泓璟

21 正本係照原本作成。

22 被上訴人不得上訴。

23 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
24 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
25 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
26 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
27 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
28 第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上
29 訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 12 月 9 日

31 書記官 簡素惠

01 附表（幣別：新臺幣）

02

占用期間	當期申報地價 (元)		無權占用面積 (m ²)		得請求金額 (元以下四 捨五入) (備註)
	394地號 土地	394-1地 號土地	394地號 土地	394-1地 號土地	
106年11月18日起至 106年12月31日止 (44/365年)	81,600	92,800	13.98	2.43	13,176
107年1月1日起至 108年12月31日止 (2年)	77,520	89,600			208,233
109年1月1日起至 110年12月31日止 (2年)	80,000	92,000			214,714
111年1月1日起至 111年11月17日止 (321/365年)	84,800	97,600			100,094
總計					536,217

03 備註：得請求金額＝（394地號土地當期申報地價×占用面積＋39
04 4-1地號土地當期申報地價×占用面積）×占用期間年數×8%。