

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第553號

上訴人 林欣瑩
高陳綉治
隆通企業管理顧問有限公司

上一人

法定代理人 李秀英

上訴人 謙匯普樂室旅館經營管理顧問股份有限公司

上一人

法定代理人 曾安綺

上四人

訴訟代理人 王志陽律師

上訴人 周方慰

被上訴人 時代廣場大樓管理委員會

兼上一人

法定代理人 李靖緯

被上訴人 廖俐洋

路繁麗

蔡佳芬

朱碧珍

李柏瑾

陳妍如

黃敬允

繆筠媛

鄭國

劉婉如

黃玉瑩

上 13 人

訴訟代理人 許皓鈞律師

複 代 理 人 陳誼合律師

被 上 訴 人 林燕

上列當事人間請求返還共有物事件，上訴人對於中華民國113年1月18日臺灣臺北地方法院111年度訴字第4940號第一審判決提起上訴，被上訴人並為聲明之減縮，本院於115年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用（除減縮部分外）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、上訴人謙匯普樂室旅館經營管理顧問股份有限公司（下稱謙匯公司）之法定代理人依序變更為曾安綺、王韋霓、曾安綺，業據其等聲明承受訴訟（見本院(二)卷第145頁、(三)卷第21頁、(四)卷第467頁）；及被上訴人時代廣場大樓管理委員會（原判決誤載為時代廣場大「廈」管理委員會，應予更正，下稱時代廣場管委會）之法定代理人變更為吳曉萍、李靖緯，業經其等聲明承受訴訟（見本院(一)卷第253頁、(三)卷第83頁），均應予准許。

二、於第二審為訴之變更，非經他造同意，不得為之。但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款規定自明。被上訴人於原審請求上訴人應將臺北市○○區○○段0○段000建號（下稱000建號或建物）即門牌號碼臺北市○○路0段000號地下一層如原判決附件（下稱附件）編號B1-A所示部分（面積284.79平方公尺，下稱B1-A建物）返還予被上訴人路繁麗、蔡佳芬、朱碧珍、李柏瑾、李靖緯、陳妍如〈原判決誤載為陳「研」如，應予更正〉、黃敬允、繆筠媛、鄭國、劉婉如、黃玉瑩

（下稱路繁麗等11人）、廖俐洋、林燕，以及000建物全體共有人（如原判決主文第1項所示。嗣被上訴人王紘益、王美雲於本院撤回對上訴人之起訴〈見本院(四)卷第439、437頁〉，下不贅述）；及請求周方慰應將000建號即門牌號碼臺北市○○路0段000號地下二層如附件編號B2-A所示部分（面積829.06平方公尺，下稱B2-A建物）返還予路繁麗等11人、廖俐洋、林燕，以及000建物全體共有人（如原判決主文第2項所示）。嗣於本院將上開聲明變更為：上訴人應將B1-A建物扣除本判決附件1編號B1-A-A所示機房（原空調機房）面積43.15平方公尺（下稱原空調機房）部分，即B1-A建物中之「旅館交誼廳〈原機房〉、倉庫〈原機房〉、倉庫及員工休息室〈原機房〉」（下合稱原機房，面積為241.64平方公尺，計算式：B1-A建物面積284.79平方公尺－原空調機房面積43.15平方公尺＝241.64平方公尺）返還予路繁麗等11人及000建物全體共有人；謙匯公司應將原空調機房（面積43.15平方公尺）返還予路繁麗等11人及000建物全體共有人；及周方慰應將B2-A建物返還予路繁麗等11人及000建物全體共有人（見本院(三)卷第443頁、(四)卷第463頁），核係減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

三、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，民事訴訟法第254條第1項定有明文。本件被上訴人林燕、朱碧珍、廖俐洋於原審主張其等為系爭大樓之區分所有權人，因其等共有之B1-A建物中之原機房、原空調機房、B2-A建物，依序遭上訴人、謙匯公司、周方慰無權占有，依民法第767條第1項、第821條規定，請求上訴人、謙匯公司、周方慰返還各該建物予全體共有人。嗣因廖俐洋已非系爭大樓之區分所有權人（見本院(四)卷第463頁），及林燕、朱碧珍將其所有之臺北市○○路0段000號3樓之4、同段000號7樓之1建物所有權移轉登記予訴外人韓岳良、李蕊庭；李佩芬，有建物登記第3類謄本可憑（見原法院111年度北司補字第2777號卷〈下稱北司補卷〉字第57、58、61頁；

01 本院(二)卷第337、343頁)，依前開規定，於本件訴訟無影
02 響，上開3人就本件訴訟仍得以自己名義繼續實施訴訟行
03 為，附此敘明。

04 四、林燕未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列
05 各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

06 貳、實體方面

07 一、被上訴人主張：兩造除時代廣場管委會、謙匯公司外，均為
08 系爭大樓之區分所有權人。系爭大樓地下室地下一層、地下
09 二層之000建物，屬系爭大樓全體區分所有權人之共有部
10 分，由時代廣場管委會管理。詎上訴人林欣瑩、隆通企業管
11 理顧問有限公司（下稱隆通公司）、高陳綉治（上三人合稱
12 林欣瑩等3人）、周方慰占有B1-A建物中之原機房，隆通公
13 司並將之出租予謙匯公司（與林欣瑩等3人，下合稱林欣瑩
14 等4人）作為旅館設施使用；謙匯公司另在B1-A建物中之原
15 空調機房設置設備而占有該空調機房；周方慰則占有B2-A建
16 物，均係無權占有路繁麗等11人共有之000建物等情。爰依
17 民法第767條第1項、第821條、公寓大廈管理條例第9條第4
18 項之規定，求為命(一)上訴人應將原機房（即原B1-A建物中之
19 「旅館交誼廳〈原機房〉、倉庫〈原機房〉、倉庫及員工休
20 息室〈原機房〉）返還予路繁麗等11人及000建物全體共有
21 人；謙匯公司應將原空調機房（即本判決附件1編號B1-A-A
22 所示）返還予路繁麗等11人及000建物全體共有人；及周方
23 慰應將B2-A建物返還予路繁麗等11人及000建物全體共有人
24 之判決（原審關此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不
25 服提起上訴。至原判決判准逾上開部分，因被上訴人減縮聲
26 明而失效，不予贅載）。

27 二、上訴人答辯：

28 (一) 周方慰以：依臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書所載，路
29 繁麗等11人均無系爭大樓地下室地下一層、地下二層000
30 建物整體公共設施之持分，不能訴請伊返還原機房、B2-A
31 建物。況原機房、B2-A建物為系爭大樓全體區分所有權人

共有000建物之一部分，因訴外人擎碧建設股份有限公司（下稱擎碧公司）於系爭大樓興建完竣前，即以「房屋土地預定買賣契約書」（下稱系爭買賣契約）第5條第1項、第2項、第6條之約定，與買受人（即系爭大樓之區分所有權人）達成原機房、B2-A建物，由臺北市○○區○○段0○段000建號建物（下稱000建物）、同小段000建號建物（下稱000建物）之所有權人擎碧公司使用之分管契約。嗣伊取得000建物之應有部分、及拍定取得000建物之所有權，自得繼受上開分管約定占有原機房、B2-A建物，並非無權占有。又時代廣場管委會依原法院101年度司執庚字第94578號執行命令，於102年4月17日將000建物及B2-A建物點交予伊占有分管，並據以向伊收取管理費，伊亦據以繳納房屋稅，應認被上訴人已承認周方慰得對000建物之特定共同使用部分即原機房、B2-A建物有分管之權利。被上訴人提起本件訴訟，對被上訴人無實益，但對伊有很大損害，應係權利濫用等語，資為抗辯。其上訴聲明：

（一）原判決除減縮部分外，關於不利於周方慰之訴部分及該部分假執行之宣告均廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

（二）林欣瑩等4人則以：系爭買賣契約書第5條第1項、第2項，均屬地下層共有部分管理使用權之約定，而000建物中之原機房雖為系爭大樓之共有部分，但非屬上開第5條第1項所載之公共設施，乃屬000建物原所有權人擎碧公司之約定專用部分，需經由000建物始能進入，與系爭大樓共同使用之公共設施有所區隔。嗣擎碧公司於87年1月22日以買賣為原因將000建物部分應有部分移轉登記予訴外人李政和、高火盛、江金濤，而林欣瑩、高陳綉治分別於95年、96年間受讓李政和、高火盛上開應有部分，另隆通公司於110年受贈部分應有部分，系爭大樓之區分所有權人對000建物所有權人占有使用原機房之情狀至本件起訴之日止，未予干涉已近25年，應認有默示分管契約存在，伊

01 等自非無權占有。嗣隆通公司將原機房出租並交予謙匯公
02 司作為旅館設施使用，謙匯公司亦非無權占有。又原空調
03 機房為系爭大樓之共用部分，謙匯公司於原空調機房設置
04 設備，乃其承租地下一層作商務旅館使用所必要，未違其
05 設置目的及通常使用方法，亦未排除系爭大樓其他住戶之
06 使用，被上訴人提起本件訴訟，對被上訴人利益極少，造
07 成謙匯公司損失至鉅，應認違反比例原則並構成權利濫用
08 等語，資為抗辯。其上訴聲明：（一）原判決除減縮部分
09 外，關於不利於林欣瑩等4人之訴部分及該部分假執行之
10 宣告均廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人在第一審之
11 訴及假執行之聲請均駁回。

12 三、被上訴人主張上訴人應將原機房返還予路繁麗等11人及000
13 建物之全體共有人；謙匯公司應將原空調機房返還予路繁麗
14 等11人及000建物全體共有人；及周方慰應將B2-A建物返還
15 予路繁麗等11人及000建物全體共有人各節，為上訴人以前
16 開情詞所否認。經查：

17 （一）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
18 之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有
19 權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利
20 益為之，民法第767條第1項前段、第821條分別定有明
21 文。又各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使
22 用收益之權。惟未經共有人協議分管之共有物，共有人對
23 共有物之特定部分占用收益，仍須徵得他共有人全體之同
24 意。如未經他共有人同意而就共有物之一部任意為占用收
25 益，對他共有人而言，自屬無權占用。次按住戶（包括公
26 寓大廈之區分所有權人、承租人）對共用部分之使用應依
27 其設置目的及通常使用方法為之；住戶違反上開規定，管
28 理委員會應予制止，並得按其性質訴請法院為必要之處
29 置，此觀公寓大廈管理條例第3條第8款、第9條第2項本文
30 及第4項規定即明。查時代廣場管委會為系爭大樓區分所
31 有權人依公寓大廈管理條例所設置之組織（見北司補卷第

73頁），主張上訴人有無權占有系爭大樓之共同使用部分之情事，自得依公寓大廈管理條例第9條第4項對上訴人提起本件訴訟。

（二）以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對於原告就其物有所有權之事實，已無爭執，僅以非無權占有為抗辯者，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，應認原告之請求為有理由。查兩造除時代廣場管委會、謙匯公司外，均為系爭大樓之區分所有權人，並為000建物之共有人，林欣瑩等3人為000建物之共有人，周方慰則為000建物之所有權人。而系爭大樓地下一層之原機房、原空調機房，及地下二層之B2-A建物為000建物之一部分，其中原機房係由上訴人占有使用、原空調機房由謙匯公司占有使用、B2-A建物則由周方慰占有使用等情，為兩造所不爭執（見本院(三)卷第364頁、(四)卷第465頁），並有建物登記第3類謄本、地籍異動索引可佐（見北司補卷第57至71、77、79、255頁）。原機房、原空調機房、B2-A建物既為系爭大樓全體區分所有權人共有之000建物之一部分，而上訴人占有原機房，謙匯公司占有原空調機房、周方慰占有B2-A建物，僅以其非無權占有為抗辯，自應就其有權占有之事實負舉證之責。

（三）上訴人雖稱：擎碧公司前以系爭買賣契約第5條第1項、第2項、第6條之約定，與買受人（即系爭大樓之區分所有權人）達成原機房、B2-A建物，由000建物、000建物之所有權人擎碧公司使用之分管契約，嗣林欣瑩等3人、周方慰輾轉取得000建物應有部分、及周方慰拍定取得000建物之所有權，自得繼受上開分管約定占有原機房、B2-A建物，及謙匯公司基於000建物承租人地位而占有原機房，均非無權占有云云，並提出系爭買賣契約為據。然依該買賣契約第5條第1項所載：本約房屋地下室除共同使用部分（機械房、受電室、樓梯間、水箱、車道、管道間等公共設施）外，其餘歸乙方（即擎碧公司）所有等內容（見北司

01 補卷第241頁），係約定系爭大樓地下層除「共同使用部
02 分」外，其餘部分之「所有權」歸擎碧公司，並無「將系
03 爭大樓地下層之部分共同使用部分約定由擎碧公司管理使
04 用」之內容或文義。對照同條第2項所載：未購買汽車停
05 車位之住戶，已充分認知本房地總價並不包括車位之價
06 款，且所購房屋坪數其地下室持分面積亦未含車位之持分
07 面積。除防空避難時使用外，已確認並同意對本大廈之停
08 車位無任何權利，包括持分所有權及使用管理權等約定
09 （見北司補卷第241頁），係明確區分「持分所有權」與
10 「使用管理權」；及第6條所載：屋頂突出物除電梯間、
11 機房、樓梯間、水箱等共同使用部份外，其屋頂避難平台
12 同意歸頂樓住戶依法管理使用，各樓層之避難平台同意歸
13 當層住戶依法管理使用。壹樓空地除公共樓梯通道及一樓
14 住戶原建照設計範圍內之外，其餘同意歸本大廈之管理委
15 員會管理使用等約定（見北司補卷第241至242頁），係以
16 「管理使用」作為分管約定之用語，可見上開第5條第1項
17 乃系爭大樓地下層除「共同使用部分」外之所有權範圍約
18 定，並非就特定共同使用部分之分管協議甚明。至被上訴
19 人所提系爭大樓地下一層平面圖，固可認左上方之機房
20 （即原機房）其門扇通道係連接000建物之專有部分（見
21 北司補卷第21頁），惟此一規劃，尚無從推論原機房非屬
22 公共設施，且系爭大樓之區分所有權人間確已達成該機房
23 係由000建物所有權人（即擎碧公司）使用之分管契約。
24 而上訴人所提之臺灣臺北地方檢察署107年度偵續字第285
25 號不起訴處分書，未盱衡上情狀，所為「上開機房之使用
26 必然得通過000建號之範圍。系爭大樓住戶購買之初，依
27 合約及現場之設計可認已排除為時代廣場大樓住戶所共同
28 使用之範圍」之認定（見原審(一)卷第374、375頁），本院
29 不受拘束，併此敘明。另依被上訴人所提系爭大樓地下二
30 層平面圖（見北司補卷第23頁）以觀，可知地下二層規劃
31 之空調機械室、消防專用水池、防空避難室兼機車停車場

（即B2-A建物之範圍），並無經由000建物專有部分出入之必要，尤難據為系爭大樓之區分所有權人已達成B2-A建物係由000建物所有權人（即擎碧公司）分管使用之認定。上訴人徒以：依系爭買賣契約第5條第1項、第2項、第6條之約定，乃系爭大樓之區分所有權人達成系爭大樓共同使用部分即地下一層規劃之機房（即原機房）、地下二層規劃之空調機械室、消防專用水池、防空避難室兼機車停車場（即B2-A建物），由000建物、000建物所有權人擎碧公司使用之分管契約，林欣瑩等3人、周方慰，因繼承上開分管約定，及謙匯公司基於000建物承租人地位係有權占有原機房、B2-A建物云云，自不足採。

（四）除時代廣場管委會外之被上訴人（下稱其餘被上訴人）均為000建物之共有人，業經認定如上，依周方慰所提臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明之備註欄所載：本資料係由房屋稅籍表移列，僅供參考，不作產權及他項權利證明之用等內容（見北司補卷第277、279頁）以觀，顯難執為路繁麗等11人無系爭大樓地下室地下一層、地下二層000建物整體公共設施應有部分之認定。職是，周方慰稱：依房屋稅籍證明之記載，其餘被上訴人不能訴請伊返還原機房、B2-A建物云云，並不可採。

（五）觀諸周方慰所提85年12月4日門牌「○○路0段000號地下二層」張貼牆面之照片（見北司補卷第257頁）及擎碧公司於86年10月20日切結書所載：○○路0段地下二層用途社區遊憩設施為專有部分，非屬共同使用性質，且經信義區戶政事務所編訂門牌在案，請單獨編列建號予以登記產權等內容（見北司補卷第259頁），均未提及系爭大樓地下二層000建物之共同使用部分，仍難資為系爭大樓之區分所有權人已達成B2-A建物係由000建物所有權人（即擎碧公司）分管使用之認定。況依周方慰所提原法院101年度司執字第94578號強制執行事件102年4月3日之執行命令主旨所載：本院訂於102年4月17日上午10時赴現場履勘

（見北司補卷第263頁）；當日執行筆錄所載：000號地下2樓房屋依現況點交買受人（指拍定人周方慰）代理人，並交付鑰匙1枝予周方慰之代理人等內容（見北司補卷第265頁）；及被上訴人所稱：102年4月17日陪同點交之管委會人員未了解情形，即將B2-A建物之鑰匙交給周方慰之代理人等詞（見本院(四)卷第129頁），固可認時代廣場管委會確有於上開履勘期日將B2-A建物之鑰匙交給周方慰代理人之事實。然依上開執行事件102年2月21日第1次公開拍賣公告之「使用情形」5.所載：共同使用部分000建物因係應有部分，故拍定後不點交等內容（見本院(四)卷第266至267頁），可知原法院已向拍定者表明000建物不予點交，自無於上開履勘期日命時代廣場管委會將000建物特定共同使用部分即B2-A建物點交予周方慰占有分管之可能。以故，周方慰稱：時代廣場管委會依原法院上開執行命令，於102年4月17日已將B2-A建物點交予伊占有分管云云，亦不可採。又依周方慰101年11月15日之民事強制執行陳述意見狀所載：000建物部分，其實際得使用之室內面積固有近67坪，惟其公設面積竟高達325.56坪，拍定人將於日後繳納極不合理之房屋稅及每月高達新臺幣（下同）3萬5,330元之大樓管理費用（按大樓管理費用為每坪每月90元計價）等內容（見本院(四)卷第259頁）以考，顯見周方慰係知悉B2-A建物非屬000建物所有權人所得分管使用，及000建物應繳納房屋稅及系爭大樓收取管理費之計算方式，遂以執行債權人（訴外人李秀英）代理人名義具狀要求減價拍賣，可以確定，則周方慰於拍定000建物所有權及000建物應有部分後，依房屋稅籍證明書（見北司補卷第279頁）所載面積繳納房屋稅，及時代廣場管委會據以向周方慰收取管理費，均無從佐為被上訴人已承認周方慰對000建物之特定共同使用部分即B2-A建物有占有分管權利之證明。

（六）所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，

足以間接推知其效果意思者而言。若單純之沉默，除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示。查擎碧公司於87年1月22日以買賣為原因將000建物部分應有部分移轉登記予李政和、高火盛、江金濤，嗣林欣瑩、高陳綉治分別於95年、96年間受讓李政和、高火盛上開應有部分，另隆通公司於110年受贈部分應有部分，固有地籍異動索引、建物登記第3類謄本可憑（見北司補卷第255、77頁），然原機房遭上訴人占用之原因為何，尚難僅憑其使用之情狀而查知。縱系爭大樓區分所有權人知悉上情而未予異議，亦僅為單純之沈默，尚不能謂系爭大樓之其他區分所有權人已同意上訴人使用原機房，而有默示成立分管契約之效果意思。況依被上訴人所提105年2月24日管委會會議紀錄之議題五案由為「B1公設占用問題」（見原審(一)卷第202頁）等議案討論；105年7月27日管委會會議紀錄之議題五案由為「關於B1、B2公共空間，疑似被佔用，應釐清公共空間與專有部分之範圍」（見原審(一)卷第207頁）等議案討論；及108年8月6日管委會會議記錄之議案二「000號B1承租戶燁聯資產公司提案電梯及機房開放使用之必要」之決議為：不同意開放機房使用，因機房區域屬於公設部分，公設約定專用需經區分所有權人會議同意，或有當初建設公司約定專用之買賣契約，否則B1承租戶燁聯公司應將佔用B1之公設空間清空，返還予全體區分所有權人等內容（見原審(一)卷第229至230頁）以考，顯見住戶間對原機房遭占用乙事，並不同意，且已提出異議，尤難認有何默示同意上訴人占有使用原機房之意思表示。林欣瑩等4人空言稱：系爭大樓之區分所有權人就000建物所有權人占用使用原機房之情狀至本件起訴之日止，未予干涉已近25年，應認有默示分管契約存在，伊等自有權使用原機房云云，仍非可採。

（七）對於物有事實上管領之力者，為占有人，民法第940條定有明文。依林欣瑩等4人之民事綜合辯論意旨(一)狀所載：

謙匯公司在原空調機房設置之設備，均屬維持其承租系爭大樓地下一層經營旅館業所必需（見本院(四)卷第353至354頁）；民事綜合辯論意旨(二)狀所載：伊受讓燁聯公司之旅館經營權及一切設備，當然包括燁聯公司自行花費僱工裝潢之原空調機房隔間之牆壁（以矽酸鈣板包覆輕鋼架）及其他一切資材之事實上處分權。嗣伊僱工於該空調機房內為局部裝修，而該空調機房隔間之牆壁，本即為伊所有等內容（見本院(四)卷第476頁）；及其於本院言詞辯論所陳：B1-A-A部分是謙匯公司占有使用等詞（見本院(四)卷第465頁）以考，足認謙匯公司對原空調機房確有占有供其使用之事實上管領力，可以確定。謙匯公司辯以：伊未排除被上訴人及系爭大樓其他住戶使用原空調機房，被上訴人不得請求返還云云，自不可採。

(八) 原機房、B2-A建物為000建物之一部分，雖林欣瑩等3人、周方慰為000建物之共有人，然上訴人未舉證證明系爭大樓之區分所有權人間已成立原機房、B2-A建物，分由000建物、000建物之所有權人使用之分管契約，則林欣瑩等3人、周方慰未經其他共有人之同意占有原機房、周方慰占有B2-A建物，以及謙匯公司因承租000建物而占有原機房，均屬無權占有。另原空調機房亦為000建物之一部分，本係供系爭大樓全體共有人使用，並非供特定共有人或承租之住戶單獨使用，倘特定共有人或承租之住戶未經同意占有該空調機房，對他共有人而言，仍屬無權占用。謙匯公司既未提出其有占有原空調機房之正當權源，則其占有原空調機房，自屬無權占有。謙匯公司空言稱：伊於原空調機房設置設備，乃其承租地下一層作商務旅館使用所必要，未違其設置目的及通常使用方法，並非無權占有云云，並不可採。從而，被上訴人依民法第767條第1項、第821條、公寓大廈管理條例第9條第4項之規定，自得請求上訴人將原機房返還予路繁麗等11人及000建物之全體共有人；謙匯公司將原空調機房返還予路繁麗等11人及00

01 0建物全體共有人；及周方慰將B2-A建物返還予路繁麗等1
02 1人及000建物全體共有人。

03 (九) 時代廣場管委會為系爭大樓區分所有權人依公寓大廈管理
04 條例所設置之組織、其餘被上訴人為000建物之共有人，
05 而上訴人既無權占有原機房、謙匯公司無權占有原空調機
06 房、周方慰無權占有B2-A建物，則被上訴人為維護住戶及
07 全體共有人利益提起本件訴訟，訴請上訴人返還原機房、
08 謙匯公司返還原空調機房、周方慰返還B2-A建物予000建
09 物之全體共有人，乃正當行使其權利，尚難謂其所得之利
10 益甚小，或係以損害上訴人為主要目的，要難指有濫用權
11 利之情事。是以，周方慰稱：被上訴人提起本件訴訟，應
12 有權利濫用之情事云云，及謙匯公司稱：被上訴人提起本
13 件訴訟，對被上訴人利益極少，造成謙匯公司損失至鉅，
14 應認違反比例原則並構成權利濫用云云，均不足取。

15 四、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第821條、公寓
16 大廈管理條例第4項之規定，請求上訴人將原機房返還予路
17 繁麗等11人及000建物全體共有人；謙匯公司將原空調機房
18 返還予路繁麗等11人及000建物全體共有人；及周方慰將B2-
19 A建物返還予路繁麗等11人及000建物全體共有人，為有理由，
20 應予准許。原審關此部分為上訴人敗訴之判決，於法並無不合，
21 上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
22 為無理由，應駁回上訴。

23 五、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 六、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

27 中 華 民 國 115 年 7 月 22 日

28 民事第二十二庭

29 審判長法 官 林政佑

30 法 官 黃珮禎

31 法 官 張宇葭

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 115 年 7 月 22 日

10 書記官 江怡萱