

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第459號

上訴人 美河市公寓大廈管理委員會

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人 張恩傑

訴訟代理人 張譽尹律師

沈巧元律師

蔡維哲律師

被上訴人 京站實業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人 林怡均

訴訟代理人 李佳蕙

傅嘉和

胡惠閔

上列當事人間請求返還所有物等事件，上訴人對於中華民國113年7月19日臺灣臺北地方法院112年度重訴字第663號第一審判決提起上訴，本院於民國114年11月12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：上訴人之法定代理人於本院審理中變更為張恩傑，經其提出新北市新店區公所民國113年9月27日函為佐，並具狀聲明承受訴訟（本院卷第53至54、61至62頁），核無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：位於新北市○○區○○路之美河市社區共有A棟至P棟（以下以各棟簡稱）16棟建物，分設三個管理組織，伊為D棟至P棟即住宅區區分所有權人（下稱區權人）設

01 立之管理委員會，被上訴人經營京站時尚廣場所在之C棟即  
02 商場區，則由美河市商場區管理負責人（下稱商場區管理  
03 人）管理。美河市社區2樓為貫穿A棟至P棟之停車場，被上  
04 訴人在D棟2樓八字車道之牆面（下稱系爭牆面）設置如原判  
05 決附圖所示編號A，面積0.75平方公尺之燈箱（下稱系爭燈  
06 箱），無權占有伊管理、D棟至P棟區權人共用之同區○○段  
07 0000建號建物（下稱系爭建物），爰依民法第767條第1項前  
08 段、中段規定，請求被上訴人將系爭燈箱拆除，並返還占用  
09 區域。又被上訴人無權占有系爭牆面，每月受有相當於租金  
10 之不當得利新臺幣（下同）5萬元，爰依民法第179條規定，  
11 請求被上訴人給付自111年7月16日起至112年6月25日止，共  
12 11個月所受不當得利55萬元本息，及自同年月26日起至拆除  
13 系爭燈箱、返還占用區域之日止，按月給付5萬元本息。原  
14 審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴。並聲明：(一)原  
15 判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭燈箱拆除，並將其占用該燈  
16 箱所懸掛系爭建物之區域返還伊。(三)被上訴人應給付伊55萬  
17 元，及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息。(四)被上  
18 訴人應自112年6月26日起至拆除系爭燈箱，將系爭建物遭占  
19 用之區域返還之日止，按月給付伊5萬元，暨各自翌月26日  
20 起算之法定遲延利息。(五)願以現金或等值之元大銀行新店中  
21 正分行無記名可轉讓定期存單供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被上訴人抗辯：上訴人於另案訴訟與C棟區權人、商場區管  
23 理人成立之本院109年度上移調字第697號調解筆錄（下稱系  
24 爭調解筆錄），約定八字車道區域由商場區管理人管理、維  
25 護，並未排除該區域之系爭牆面。因八字車道區域照明不  
26 足，伊為指引駕駛人前往商場區停車場，經商場區管理人同  
27 意，於系爭牆面設置系爭燈箱，履行商場區管理人維管該區  
28 域之責任，自非無權占有。又系爭燈箱性質屬道路標示，未  
29 妨礙系爭牆面所有權人使用，所有權人依民法第773條後段  
30 規定，自有容忍義務，且該燈箱並非廣告招牌，伊就燈箱之  
31 設置並未獲取利益，上訴人請求伊拆除系爭燈箱，給付不當

01 得利，均屬無據。答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判  
02 決，願以現金或合作金庫銀行營業部無記名可轉讓定存單供  
03 擔保，請准宣告免為假執行。

### 04 三、兩造不爭執事實：

05 (一)美河市社區共有A棟至P棟16棟建物，分設三個管理組織，上  
06 訴人為D棟至P棟即住宅區區權人設立之管理委員會，被上訴  
07 人經營京站時尚廣場所在之C棟即商場區係由商場區管理人  
08 管理（本院卷第153頁）。美河市社區2樓為貫穿A棟至P棟之  
09 停車場，D棟2樓內、外有八字車道（於建物內部呈圓環空  
10 間），被上訴人於八字車道行經D棟內部之系爭牆面設置如  
11 原判決附圖所示編號A，面積0.75平方公尺之系爭燈箱，燈  
12 箱中間顯示「P」，左上標示「↖左3樓月租/卸貨，臨停車  
13 請勿進入」，左下標示「←2樓臨停車位，京站、宜家、各  
14 商家」，右邊標示「→美河市住宅專用停車場，臨停車請勿  
15 進入」。系爭牆面所在之系爭建物為D棟至P棟區權人共有  
16 （原審卷第10、85、101至124、417、381頁，本院卷第165  
17 至166、297、304頁）。

18 (二)上訴人與C棟區權人、商場區管理人於本院另案成立系爭調  
19 解筆錄，第12項約定「就八字車道（附圖K）之管理，依下  
20 列方式為之：(一)商場區管理人應負責管理、維護附圖7（下  
21 稱附圖7）所示直線之左側區域（下稱系爭直線左側區  
22 域），惟該區域內里民停車位（包含清潔、上方日光燈）應  
23 由上訴人負責維管。(二)商場區管理人應負擔下列費用：1. 系  
24 爭直線左側區域之照明、進排氣系統及消防設備的維修、管  
25 理費用。2. 系爭直線左側區域之地面瀝青、混凝土修繕及費  
26 用」（原審卷第47至53頁）。系爭牆面即位於系爭直線左側  
27 區域。

### 28 四、本院之判斷：

29 (一)被上訴人對於上訴人提起本件訴訟之當事人適格從無爭執，  
30 而公寓大廈管理委員會（下稱管委會）係由區權人選任住戶  
31 若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行區權人會議決議

01 事項及公寓大廈管理維護事務，固無實體法上之權利能力。  
02 惟公寓大廈管理條例第38條第1項明文規定管委會有當事人  
03 能力，且本件涉及上訴人所屬社區共用部分之保管及維護，  
04 依同條例第36條第1項第2款、第11款規定，與上訴人之職務  
05 相關，上訴人自有代表全體住戶起訴之訴訟實施權。

06 (二)按原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告爭執  
07 非無權占有為抗辯者，應就其占有權源存在之要件事實，負  
08 舉證責任。被上訴人不爭執系爭牆面為D棟至P棟區權人共  
09 有，惟抗辯系爭牆面為商場區管理人管理範圍，伊經商場區  
10 管理人同意設置系爭燈箱，非無權占有等語。本院認定如  
11 下：

- 12 1. 按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人  
13 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去  
14 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則  
15 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，  
16 以為其判斷之基礎。
- 17 2. 兩造不爭執系爭調解筆錄就八字車道之管理，約定系爭直線  
18 左側區域除里民停車位外，均由商場區管理人負責管理、維  
19 護，及系爭牆面位於系爭直線左側區域（兩造不爭執事實  
20 (二)）。依系爭調解筆錄文義所示，商場區管理人維管範圍為  
21 系爭直線左側「區域」，即不限「地面」，及上訴人維管範  
22 圍為該區域內里民停車位及「上方日光燈」，均屬對八字車  
23 道空間範圍管理權歸屬之約定，則依文義解釋，除當事人另  
24 有明示排除之約定，系爭牆面自包含於系爭直線左側區域，  
25 屬商場區管理人維管範圍。
- 26 3. 又系爭直線左側區域位於D棟2樓，非商場區，惟系爭調解筆  
27 錄約定由商場區管理人維管緣由，據證人即上訴人聘用之機  
28 電經理黃柏富證稱：因八字車道車流量最多的是前往商場區  
29 之消費者及物流車輛，當時有京站、宜家及行道會教友，D  
30 棟至P棟住戶大部分往右側中華路方向出入，只有停車位在2  
31 樓之住戶會行經八字車道，使用機率不高，所以約定路面破

01 損等應由商場區維修，當時未約定系爭牆面之管理等語明確  
02 （本院卷第256至261頁），足徵上訴人與C區區權人、商場  
03 區管理人間，係基於前往商場區之用路人方為系爭直線左側  
04 區域之主要使用者，故將該區域劃歸商場管理人維管，並負  
05 擔該區域所需照明、進排氣系統、消防設備及地面等之維修  
06 及費用（兩造不爭執事實(二)），是依系爭調解筆錄上開約定  
07 之經濟目的，商場區管理人為完善八字車道區域用路安全所  
08 需之照明、進排氣系統、消防設備之範圍內，均得管理、維  
09 護並使用系爭牆面。

- 10 4. 觀之系爭燈箱內容，明確標示前往商場區、住宅區、月租及  
11 卸貨區停車場之樓層及方向（兩造不爭執事實(一)）；而商場  
12 區管理人函稱，110年4月8日商場區區權人會議通過，應被  
13 上訴人要求，同意更換設置系爭燈箱，以利提高使用者辨識  
14 度與安全性，增加動線流暢度，因外面車道進入八字車道  
15 後，可能有視線不足情況，燈箱之亮光與明顯色彩在光線不  
16 足或夜間能讓駕駛快速瞭解行車方向與路線，減少駕駛者在  
17 車道繞行、急轉、誤駛，造成臨停、亂行、逆向或阻塞而增  
18 加行車風險（本院卷第215至225、231頁）；又證人即現任  
19 商場區總幹事黃振烜證稱：系爭牆面原設置如原審卷第39頁  
20 所示燈箱，因指示不明確，110年商場區區權人會議才同意  
21 更改為系爭燈箱等語（本院卷第262至263頁），可見系爭燈  
22 箱確係被上訴人徵得商場區管理人同意，考量行車安全而設  
23 置。又本院勘驗八字車道區域，現場進入車輛頻繁，室內光  
24 線非佳，中央有圓島區，係逆時針方向行駛，附圖7往右方  
25 向係往住宅區，附圖7左上位置有出入口往三樓停車場、碼  
26 頭區，附圖7左下位置有出入口往京站、IKEA方向，逆時針  
27 轉向可往車道出口引道。圓島區有指示方向及逆時針迴轉方  
28 向，並標示非住戶禁止右轉，地面亦有往商場方向之箭頭及  
29 文字指示，現場懸掛藍色箱型指示文字均未顯示燈源，八字  
30 車道旁即為D棟之系爭牆面，設有系爭燈箱等情，有本院勘  
31 驗筆錄、現場圖及現場照片在卷可憑（本院卷第283至326

01 頁)；另證人黃柏富亦證稱：當初宜家要開設時，上訴人擔  
02 心消費者會從中華路或環河路進入八字車道，造成路面破  
03 損，方於八字車道右側往住宅區方向設置柵欄等語（本院卷  
04 第259頁），足徵八字車道區域光線不足，動線複雜，車流  
05 頻繁，確有賴充足照明及文字指引行車方向。是商場區管理  
06 人基於維護八字車道區域行車安全之目的，同意被上訴人設  
07 置系爭燈箱，提供該區域清楚之照明及指示，並未逾越其依  
08 系爭調解筆錄約定得維管系爭直線左側區域含系爭牆面之範  
09 圍，是被上訴人於系爭牆面設置系爭燈箱，即非無權占有。

10 5. 上訴人固主張系爭牆面自始由伊管理，商場區管理人就系爭  
11 牆面無管理權云云，並舉證人黃柏富證稱：上訴人有擦牆  
12 壁，就牆壁上之消防設施申報消防檢修及維護，及證人黃振  
13 烜證稱：伊就系爭牆面未作管理維護為證（本院卷第258、2  
14 65頁）。惟上開證詞縱認為真，亦無礙於商場區管理人依系  
15 爭調解筆錄得為維管之範圍，此觀證人黃柏富、黃振烜所證  
16 稱114年2月15日系爭直線左側區域內發生泡沫異常噴灑事  
17 件，上訴人清理後，請求商場區管理人依系爭調解筆錄約定  
18 負擔消防部分費用等情即明（本院卷第261、265至266  
19 頁）。是上訴人此部分主張，並無足採。

20 6. 基上，被上訴人已舉證證明其於系爭牆面設置系爭燈箱之占  
21 有權源，自非無權占有，亦非無法律上之原因而受利益。上  
22 訴人請求被上訴人拆除系爭燈箱，返還占用區域，並給付自  
23 111年7月16日起所受不當得利，均非有理。

24 五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第179  
25 條規定，請求被上訴人將系爭燈箱拆除，返還占用區域，及  
26 給付55萬元本息，暨自112年6月26日起至拆除系爭燈箱、返  
27 還占用區域之日止，按月給付5萬元本息，均無理由，應予  
28 駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘  
29 原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

30 六、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  
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，附此敘明。

02 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 12 月 12 日

04 民事第一庭

05 審判長法 官 蔡和憲

06 法 官 林晏如

07 法 官 曾明玉

08 正本係照原本作成。

09 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  
10 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  
11 （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  
12 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  
13 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  
14 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  
15 者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 12 月 12 日

17 書記官 陳盈璇