臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第122號

上　訴　人　陳堅茂

被 上 訴人　楊顯晉

訴訟代理人　呂文正律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國113年7月2日臺灣新北地方法院112年度訴字第3295號第一審判決提起上訴，本院於115年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決主文第二項、第三項關於命上訴人給付逾新臺幣柒佰玖拾元本息及按月給付新臺幣壹拾肆元部分，及該部分假執行之宣告，暨除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

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。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由上訴人負擔百分之九十九，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造均為○○○公寓大廈之區分所有權人，伊為坐落新北市○○區○○段000地號土地應有部分10分之1及其上同段000建號即門牌新北市○○區○○路000巷00號房屋（下稱00號房屋）應有部分2分之1所有權人，上訴人係坐落新北市○○區○○段000地號土地及其上同段000、000、000、000及000建號即門牌新北市○○區○○路000號0至0樓房屋（下合稱000號房屋）之所有權人。○○○公寓大廈地下0樓防空避難室即新北市○○區○○段000○號建物（下稱000建號），屬○○○公寓大廈共用部分，伊應有部分40分之1。上訴人自民國107年10月13日前某日起，未經其他共有人之同意，自行圈圍該防空避難室如附圖A部分即暫編地號000⑴號所示、面積42.32平方公尺（下稱系爭避難空間），建造磚牆、門窗及上鎖（下稱系爭增建物），無權占用系爭

避難空間，嗣經○○○公寓大廈區分所有權人（下稱區權人）決議通過要求上訴人應返還該占用部分，並發函催告返還，上訴人均置之不理。伊爰依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求上訴人拆除系爭增建物，並將系爭避難空間騰空返還伊及其他全體共有人。又上訴人無權占用系爭避難空間，係無法律上原因受有利益，且不法侵害伊權利，應自107年10月13日起按月給付伊以系爭避難空間坐落之新北市○○區○○段000地號土地（下稱000地號土地）申報地價年息4%計算之不當得利或損害賠償。爰依民法第179條、第184條第1項前段規定，請求擇一判命上訴人給付新臺幣（下同）4,001元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年10月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息。上訴人並應自起訴狀繕本送達翌日即112年10月13日起至騰空返還系爭避難空間之日止，按月於每月1日給付67元（原審就前揭部分判命上訴人如數給付，上訴人聲明不服，提起上訴。未繫屬於本院部分，茲不贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭增建物並非伊所興建，況系爭增建物周圍之磚牆、門窗就款式及材質以觀，均與○○○公寓大廈之建材款式一致，應是建商於原始建築時所施作完成，屬○○○公寓大廈公共設施之一部分，伊並無所有權或處分權。又系爭增建物內之物品亦非為伊所有，伊非系爭增建物或系爭避難空間之現占有人，系爭增建物並未上鎖，門戶得任由社區住戶自由出入。縱伊曾將000號0、0樓房屋出租，然歷來承租人均未占用系爭避難空間作為儲物空間。被上訴人所提錄影光碟，係在兩造長期紛爭下所為之蒐證，其內容顯經誘導，不具客觀性與可信性，至於證人蔡淑蘭與伊素有嫌隙，其證詞顯有偏頗等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、查○○○公寓大廈為門牌號碼新北市○○區○○路000號、000巷0號、0號、0號、0號、00號、00號及00號集合式住宅，

並成立管理委員會（下稱管委會）。被上訴人為坐落新北市○○區○○段000地號土地應有部分10分之1及其上同段000建號即00號房屋應有部分2分之1所有權人；上訴人係坐落新北市○○區○○段000地號土地及其上同段000、000、000、000及000建號即000號房屋之所有權人，兩造均為○○○公寓大廈區權人。又000建號建物之○○○公寓大廈地下0樓防空避難室，屬○○○公寓大廈共用部分，其中如附圖A部分即暫編地號000⑴所示、面積42.32平方公尺之系爭避難空間（位於新北市○○區○○路000巷0號房屋地下室），經建造磚牆、門窗及上鎖（即系爭增建物），並坐落於000地號土地上，而兩造均非000地號土地所有權人或共有人等情，為兩造所不爭執（本院卷第92頁），並有○○○公寓大廈規約、所有權狀、使用執照、土地登記謄本、建物登記謄本、地籍圖與網路地圖套合均影本、原審勘驗筆錄及現場照片、新北市中和地政事務所複丈成果圖（即本判決附圖）可證（原審卷第25至27、41至59、109至161、181至196、273至275、287、289、359至401頁），堪信為真實。

四、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠系爭增建物為上訴人所興建，上訴人就系爭增建物有所有權或處分權：

被上訴人主張系爭增建物係由上訴人所興建或有處分權乙節，業據提出錄影日期為108年5月13日之錄影光碟及譯文、截圖為證（原審卷第247、293、337至355頁），並經本院勘驗結果除上訴人稱「會，全部丟掉」之「會」或為「ㄟ」無法辨識外，其餘與前開譯文及截圖相符（本院卷第177頁），而該錄影內容顯示拍攝者即被上訴人向上訴人詢問關於上訴人占用地下室右側（即系爭避難空間）乙事時，上訴人以台語表示：「你若搬走我就搬走，你搬我就搬」，被上訴人聞言向上訴人確認並以台語說：「你說的齁」，上訴人復以台語稱：「是啊」、「你搬我就搬」，嗣被上訴人詢問上訴人關於搬走後是否會還給管委會，上訴人以台語表示：

「全部丟掉」、「我會搬走，我會搬走，啊整個丟掉，啊那個不能隔間嘛」等語（原審卷第337至355頁）；復據○○○公寓大廈住戶即證人蔡淑蘭結稱：伊住該社區已25年，大約106年間某日下午3點多要去上班時，看見一些工人搬桌椅進去白鐵大門往地下室走，上訴人持鑰匙轉動開啟地下室的褐色鋁門，讓該等工人進去系爭增建部分等語（原審卷第424、425頁）：再徵諸管委會先後於107年10月24日、107年11月23日以存證信函向上訴人催告返還系爭避難空間等節，有前述存證信函均影本可憑（原審卷第89、93頁）。綜上情狀以觀，足認系爭避難空間係由上訴人所占用並興建系爭增建物，上訴人否認占用系爭避難空間或對系爭增建物無處分權云云，均不足取。

㈡上訴人無權占有系爭避難空間，被上訴人得依民法第767條第1項前段、第821條規定請求上訴人拆除系爭增建物，並將系爭避難空間騰空返還被上訴人及其他全體共有人：

1.按各共有人依其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權，但共有人對共有物特定部分之使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利，他共有人得本於所有權除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部分（最高法院88年度台上字第2765號判決意旨參照）。

2.查000建號建物為○○○公寓大廈之共有部分，包括防空避難室及屋頂突出物，此有該建號建物登記謄本可稽（原審卷第53頁）。又上訴人雖為000建號建物之共有人（原審卷第55頁），然其占有系爭避難空間並興建系爭增建物，既未舉證證明其經其他共有人同意、區權人會議決議或其他占有權源，自屬無權占有。從而，被上訴人依民法第767條第1項前段、第821條規定請求上訴人拆除系爭增建物，並將系爭避難空間騰空返還被上訴人及其他全體共有人，核屬有據。

㈢被上訴人得依民法第179條規定請求上訴人給付790元本息，並自112年10月13日起至騰空返還系爭避難空間之日止，按月給付14元：

1.按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權，民法第818條定有明文。所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比例，而非指共有物之特定部分（最高法院90年度台上字第78號判決意旨參照）。共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利，否則他共有人得按應有部分比例，請求該共有人返還使用該特定部分之不當得利（最高法院105年度台上字第1832號判決意旨參照）。查被上訴人為000建號建物之共有人，應有部分為80分之1（見原審卷第25、53頁之所有權狀及建物登記謄本），而上訴人興建系爭增建物無權占有000建號建物之系爭避難空間面積42.32平方公尺，業經認定如前，是上訴人無法律上原因受有占有系爭避難空間之不當利益，且該利益之性質不能返還，自應償還相當於租金之價額。

2.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限。又土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。土地法第97條第1項、土地法施行法第25條分別定有明文。次按土地法第97條之規定，其房屋租金之計算，應審酌房屋之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用房屋之經濟價值及所受利益等事項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院98年度台上字第1460號判決意旨參照）。查系爭避難空間位於新北市○○區○○路、新北市○○號道路、○○路、○○路及○○路之交叉路口附近之巷弄內之地下室，步行至捷運○○站約13分鐘、步行至捷運○○站約9分鐘，交通尚稱便利，周邊商業及生活機能尚稱良好；又系爭避難空間位於○○○公寓大廈其中之門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號建物之地下0樓，75年11月1

4日興建，屬於○○○公寓大廈之公共設施，用途為防空避難室使用，且因系爭避難空間之入口為一般0層樓公寓之樓梯間入口，系爭避難空間無法供作停放自用小客車使用，經濟利用價值有限等節，為兩造所不爭執（本院卷第92至93頁），復有現場照片、GOOGLE地圖及地籍圖與網路地圖套合可佐（原審卷第61至79、99、181至185、301至315、451至457頁）。爰審酌系爭避難空間所在環境、生活機能、交通狀況、繁榮程度及利用情形等一切情狀，認以系爭避難空間經當地地政機關估定價額之年息4%，計算上訴人無權占用系爭避難空間所受相當於租金之不當利益，應屬允當。

3.查000建號建物之防空避難室面積為290.34平方公尺（原審卷第53頁），據新北市政府地政局就000建號建物之防空避難室所估定價額之每年1月至12月之平均價額，按系爭避難空間面積42.32平方公尺所佔比例，計算系爭避難空間之估定價額及計算式如附表一所示。並基此計算，被上訴人得請求107年10月13日至112年10月12日止之不當得利數額，詳如附表二甲部分所示之金額，暨自112年10月13日起至騰空返還系爭避難空間之日止，按月給付如附表二乙部分所示之金額。計算式詳如附表二「金額」欄及「備註」欄所示。

4.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第1項、第182條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。次按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，於收益季節終了時支付之。民法第439條定有明文。本件不當得利債權無確定期限之給付，

且係以支付金錢為標的，亦無約定支付日期，依首揭規定，上訴人應自受催告時起始負遲延責任，且參民法第439條定，就請求按月給付部分，應以每月最後一日為清償期。是被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付790元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年10月13日（於112年10月12日送達上訴人，見原審卷第171頁之送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之利息，以及自112年10月13日起至騰空返還系爭避難空間之日止，按月給付被上訴人14元部分，即屬有據；逾此部分之請求，則無理由。另被上訴人基於重疊合併，依民法第184條第1項前段規定，為同一聲明請求部分，即無庸再行審酌。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求上訴人拆除如附圖A部分即暫編地號000⑴號所示之系爭增建物，並將系爭避難空間騰空返還被上訴人及其他全體共有人；依民法第179條規定，請求上訴人給付790元，及自112年10月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息，以及自112年10月13日起至騰空返還系爭避難空間之日止，按月給付被上訴人14元部分，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　11　　日

民事第五庭

審判長法　官　賴惠慈

法　官　陳彥君

法　官　賴秀蘭

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　11　　日

書記官　林怡君