# 臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第128號

上　　訴　　人　游淑琴

　　陳俊清

　　陳怡足

　　游朝欽

共　　同

訴 訟代理 人　高逸文律師

被 上　訴 人　青年大樓管理委員會

兼法定代理人　唐蕙玲

共　　同

訴 訟代理 人　黃旭田律師

　　羅元秀律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國113年5月31日臺灣臺北地方法院112年度訴字第1061號第一審判決提起上訴，本院於114年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於命上訴人陳俊清遷出部分，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、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、其餘上訴駁回。

四、第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，由兩造依附表二所示之比例負擔。

五、原判決主文第一、二、四項分別更正如本判決附表一甲3欄

編號1、2、4所示。

事實及理由

一、按於第二審不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第463條準用第256條定有明文。查被上訴人於原審依附表一甲欄所示之請求權基礎，而聲明如同表甲1欄所示，嗣於本院細分其請求拆除及遷出之地上物如同表甲3欄所示（本院卷第185至186頁），核屬補充或更正其事實上或法律上之陳述，合先敘明。

二、被上訴人主張：被上訴人唐蕙玲與上訴人游淑琴、陳怡足、游朝欽（下合稱游淑琴等3人）均為坐落臺北市○○區○○段○小段000地號土地（下稱系爭土地）上之同市區○○路000巷29、31、33、35號12層建物（下稱青年大樓）區分所有權人（下稱區權人），並為該土地共有人。游淑琴等3人未經全體共有人同意，擅自占用其所有29號1樓（游淑琴）、31號1樓（陳怡足）、33號1樓（游朝欽）之屋前空地，分別搭建與其房屋相連之外推增建物（含鐵捲門）、鐵棚架（含上方招牌）及鐵柱等地上物（下合稱系爭地上物），依序占用系爭土地如原審判決附圖一（下稱附圖）編號A、B、C所示部分（下合稱系爭占用土地）多年，且上訴人陳俊清為陳怡足之夫，共同使用31號1樓房屋之屋前地上物。渠等均侵害系爭土地所有權，並受有相當於租金之不當得利。青年大樓區權人會議決議授權被上訴人管理委員會（下稱青年大樓管委會）提起本件訴訟等語。爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，及青年大樓管委會另依民法第179條規定，分別求為命如附表一甲1欄（嗣於本院更正為甲3欄）、乙1欄所示之判決（原審判決被上訴人一部勝訴、一部敗訴，如附表一甲2、乙2欄所示；上訴人就其敗訴部分不服，提起上訴；另被上訴人就其敗訴部分未聲明不服，與原審其餘未繫屬本院者，不予贅述）。答辯聲明：上訴駁回。

三、上訴人則以：青年大樓之建商前與各買戶約定1樓屋前空地

專供各該1樓買戶使用，嗣區權人會議亦因此決議調漲1樓管理費，作為使用屋前空地之對價，故游淑琴等3人係基於分管契約而有權使用系爭占有土地；否則，游淑琴等3人使用系爭占用土地已歷時數10年，並曾自費修繕占用範圍內鋪設之紅磚，被上訴人從未為反對或類似之表示，其長期不行使權利之外觀，已足使上訴人產生信賴，被上訴人事後提起本件訴訟悖於誠信，而權利失效。另陳俊清係以陳怡足之家屬（配偶）身分居住、使用31號1樓房屋及其屋前地上物，其非獨立占有，應不負遷出義務。此外，青年大樓管委會請求之不當得利過高，並應扣除游淑琴等3人自有之應有部分比例，且於本件起訴前其等應屬善意占有等語，資為抗辯。答辯聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡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。

四、經查，唐蕙玲及游淑琴等3人均為青年大樓區權人，並為系爭土地共有人；游淑琴、陳怡足、游朝欽依序於100年6月29日、102年9月10日、74年3月4日登記取得該大樓29號1樓、31號1樓、33號1樓房屋所有權，並分別占用系爭土地如附圖編號A、B、C所示部分（即系爭占用土地），各自搭建系爭地上物使用；陳俊清為陳怡足配偶，亦有居住使用31號1樓房屋及其屋前地上物等情，為兩造不爭執（原審卷第260至263頁、本院卷第203、323頁），並有不動產登記謄本、現場照片、原審勘驗筆錄、臺北市建成地政事務所土地複丈成果圖（北簡卷第29至49頁、原審卷第27至35、63至69、85至87、119至131頁）足稽，堪信屬實。

五、本院之判斷：

㈠、被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求游淑琴等3人分別拆除其所有如附表一甲3欄所示之系爭地上物，並將各該占用部分之土地返還予全體共有人，為有理由；請求陳俊清遷出同欄編號3所示之地上物，為無理由：

１、按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，固可認共有人間已合意成立分管契約。惟原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告爭執兩造間存有契約關係，非無權占有為抗辯者，應由被告就其占有權源之存在負舉證責任。查上訴人辯稱：青年大樓之建商前與各買戶約定1樓屋前空地專供各該1樓買戶使用，嗣區權人會議亦因此決議調漲1樓管理費，作為使用屋前空地之對價云云，並提出陳怡足夫婦與訴外人潘天仁（即青年大樓管理員）、林煌清（即31號1樓原所有權人之一）之電話錄音光碟及譯文、管理費收據、112年5月28日區權人會議紀錄為證。然而：

⑴、證人林煌清結證：31號1樓房地原為伊母親所有，並出租他人使用，嗣伊母親於去世後，伊繼承取得1/3，於租期屆滿後即閒置到出售，出售時沒有使用屋前空地，伊不知道母親持有期間該空地使用狀況；曾看過29、31、33、35號1樓之屋前空地有店家使用或停放機車，但得使用之原因不明；伊僅出售權狀登記之房地面積給陳怡足，沒有包含屋前空地之使用權在內，亦沒有告知其可用或不可用；伊作證前2、3個月，陳怡足的先生打電話給伊，當時詢問伊之問題，並沒有指明是指1樓屋前空地，伊所指走道係指從道路走到大門空地的走道，不清楚1樓住戶有無權源可以排他使用屋前的空地等語（本院卷第264至268頁）綦詳；另細閱卷附林煌清與陳怡足之電話錄音譯文（同卷第51至52頁），林煌清於對話過程中雖承認該大樓1樓店家有使用前面空地之情形，惟亦表示有時樓上也會停車，及31號1樓房屋有一段時間是出租，不清楚承租人有無使用空地等語，且自始至終均未表示該空地存有分管契約或其他使用權源，自無從為游淑琴等3人有利之認定。

⑵、又上訴人所提管理費收據及112年5月28日區權人會議紀錄（北簡卷第107至109頁、原審卷第197頁、本院卷第53頁），僅足認青年大樓於該次會議召開時，其1至12樓每戶

每月管理費，除1樓有3戶沒有使用電梯（即後棟1樓）住戶僅收取900元者外，其餘1至12樓均為每戶1,500元，且31號1樓、33號1樓於107年1至2月、111年3至4月等月份已如數繳納管理費等事實，並無法證明游淑琴等3人係因建商與各住戶約定專用1樓屋前空地，而經區權人會議決議另行支付對價。佐以上訴人聲請傳訊之證人王惠珍（即31號8樓房地所有權人）亦結證：伊於81年間搬入31號8樓，管理費為每戶1,500元，後來因為電梯故障需要維修保養，但基金不夠，去（113）年開會增加為每戶1,800元；青年大樓於每次開會前後都有張貼通知及會議紀錄，伊每次開會（區權人會議）都有去，112年5月25日區權人會議並沒有（特別）討論1樓住戶管理費要如何收，屋前空地應該是全體住戶都可以使用，區權人會議從未決議29、31、33、35號1樓住戶可以使用，但他們加以占用，造成其他住戶停放機車不便，管委會曾進行協商，但他們說前屋主說他們可以用，所以協調不成等語（本院卷第269至273頁），核與證人邱薛伍梅（即青年大樓97或98年至110年間之主任委員）證述：伊擔任主委期間，每戶管理費每月1,500元，1樓與樓上住戶相同，印象中沒有收過管理費500元等語（原審卷第264至267頁）相符，益徵上訴人前開辯解，委無足採。

⑶、至於上訴人抗辯伊等前棟1樓住戶亦未使用電梯，對比後棟1樓住戶有多收管理費，此即為伊等使用屋前空地之對價云云，然上訴人並未提出全體區權人確係基於該空地使用之考量，而向游淑琴等3人要求多收管理費之具體事證，至多僅能認此為其單方之解讀，尚難憑採；另細閱上訴人所提出陳怡足夫婦與潘天仁之通話譯文（原審卷第181至185頁），雖見陳怡足主張其使用屋前空地，以致管理費從500元調為1,500元，就此主動詢問潘天仁是否屬實，並表示伊與潘天仁關係良好，要潘天仁到庭作證，否則他會被提告云云，而潘天仁於過程中雖附和表示「對阿」，但亦稱有事等明天上班再說等語，難謂其斯時無安撫陳怡足之情。佐以上訴人嗣聲請

傳訊潘天仁為證，其並未到庭，亦經上訴人陳明捨棄（本院卷第274頁），則潘天仁於審判外所為之陳述，亦難片面遽信屬實，故上訴人抗辯係基於分管契約有權占有系爭占有土地，並無可採。

2、又權利失效係源於誠信原則，應以權利人不行使權利，確已達相當之期間，致義務人產生正當之信賴，信任權利人將不再行使其權利，並以此作為自己行為之基礎，對義務人之行為有應加以保護之情形，而依一般社會之通念，權利人如對之行使權利，有違誠信原則，始足當之。法院為判斷時，應斟酌權利之性質、法律行為之種類、當事人間之關係、社會經濟狀況及其他一切情事，以為認定之依據。查本件屋前空地屬於青年大樓之基地，非游淑琴等3人專有部分，此為兩造所不爭執。而公寓大廈之建築基地，未經規約約定、全體區權人同意或區權人會議決議，單一或部分區權人尚不得據為己有、為排他性之使用，此應為社會之通念；而區分所有建物，乃為數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物，其人數眾多，基於社區和諧等考量，本難期如該基地有部分遭住戶占用時，其管委會或區權人會立即為反對之意思表示或採取法律途徑加以解決；復衡諸游淑琴等3人無法律上之正當權源而占有系爭占用土地，享有排他性之利益，致其他共有人長期無法使用，卻需共同負擔基地稅捐（參土地稅法第3條），難謂此無損於公共利益。是游淑琴等3人使用系爭占用土地縱已歷時逾10年以上，或曾自費修繕占用範圍內鋪設之紅磚，而被上訴人未明確為反對或類似之表示，亦難認上訴人已因此產生正當並應受保護之信賴，故其執此抗辯被上訴人提起本件訴訟，悖於誠信，而權利失效云云，亦無足取。

3、從而，唐蕙玲為青年大樓之基地即系爭土地共有人；青年大廈管委會雖非其共有人或區權人，然依公寓大廈管理條例第38條第1項有當事人能力，且經111年3月27日、114年4月20

日及114年5月25日區權人會議決議授權其提起本件訴訟（北簡卷第27至28頁、本院第187至192頁），而本於任意訴訟擔當法理，有權對上訴人提出訴訟，使判決效果直接歸屬於區權人。則游淑琴等3人未能證明其等係屬有權占有系爭占用土地，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求游淑琴等3人分別拆除其所有如附表一甲3欄所示之系爭地上物，並將各該占用部分之土地返還予全體共有人，即屬有據。

４、按土地所有人訴請地上房屋所有人拆屋還地，於獲得勝訴之判決時，固許其本於土地所有權之作用，對於占有房屋之第三人一併請求其自房屋遷出。惟受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人，此觀民法第942條規定即明。查陳俊清與陳怡足為夫妻關係，此為兩造所不爭，而依民法第1001條規定夫妻互負同居之義務，31號1樓房屋既為陳怡足所有並居住，則陳俊清抗辯其係基於家屬（夫）之關係，而與陳怡足同住使用31號1樓房屋及其屋前地上物，並非獨立占有等語（本院卷第322至323頁），衡情，應屬可採。則陳俊清依前開民法第942條規定，僅為陳怡足之占有輔助人，非直接或間接占有該屋前地上物之人，被上訴人本於所有權之作用，一併請求其遷出上開地上物，尚屬無據。

㈡、青年大樓管委會依民法第179條規定，請求游淑琴等3人分別給付如附表一乙2欄所示之不當得利本息，為有理由：

１、按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害，應返還其利益，為民法第179條前段所明定。無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，此屬社會之通念，是土地所有人請求無權占有人返還占有土地所得之利益，原則上應以相當於該土地之租金額為限。又依土地法第105條準用第97條第1項規定，城市地方建築基地之租金，以不超過土地價額年息10%為限。所謂「土地價額」，依土地法第148條、同法施行法第25條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之法定地

價而言；如土地所有人未於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告期間內申報地價，依平均地權條例第16條規定，應以公告地價之80%為其申報地價。上開限制，係指租金之最高限額而言，非謂所有租金均應照申報價額年息10%計算。

２、經查：

⑴、游淑琴等3人係屬無權占有系爭占用土地，其等占用時間均已逾10年以上，且難認被上訴人就其占用有權利失效之適用，業如前述；而系爭土地鄰近水源快速道路、臺北市第一果菜批發市場、馬場町紀念公園、青年公園，附近多為食品、生鮮雜貨之店家，亦有美廉社、全家便利商店，步行至公車站牌光仁國小站、華中河濱公園站分別為5、9分鐘之路程，且系爭增建物係供人經營事業及停放車輛等情，有GOOGLE地圖、原審勘驗筆錄及現場照片(原審卷第27至35、63至77、119至131頁)可考，則原審審酌游淑琴等3人其占有系爭土地之利用狀況、交通便利性、繁榮程度、生活機能，商業發展程度及使用經濟效用等一切情狀，認以系爭土地申報地價年息5%計算其等所受相當於租金之不當得利，衡情，應屬適當。游淑琴等3人抗辯其等於本件起訴前應屬善意占有，或本件不當得利數額過高云云，均無可取。

⑵、又系爭土地為青年大樓之基地，游淑琴等3人所有29號、31號、33號1樓房屋之屋前空地，非屬其專有部分，而應為公寓大廈管理條例第10條第2項所定由管委會負責管理、維護之共用部分，除規約別有規定或區權人會議另有決議，應由管委會負責管理，而具有共益性質，單一或部分區權人自不得據為己有，而為排他性之使用；且青年大樓區權人會議決議授權青年大樓管委會處理本件賠償金（即不當得利），以充實基金（本院卷第187至188頁），是游淑琴等3人就系爭占用土地以系爭地上物為排他使用，其因此所受相當於租金之利益，難認應扣除自有之應有部分比例，故游淑琴等3人此部分抗辯，亦無可採。

⑶、系爭土地於107年至112年度之申報地價依序為每平方公尺4萬7,036元（即公告地價〈下同〉58795×80%，元以下4捨5入〈下同〉）、4萬7,036元（58795×80%）、4萬8,766元（60957×80%）、4萬8,766元（60957×80%）、4萬9,906（62382×80%）、4萬9,906元（62382×80%），此為兩造不爭執（原審卷第262頁），並有歷年公告地價資料（原審卷第117頁）足參。則青年大樓管委會按游淑琴等3人各自占用之土地面積，依當年度申報地價及年息5%計算其等所受之不當得利，而請求其等分別給付如附表一乙2欄所示之本金（期間及計算式詳同表備註欄所示）；及對原審判決附表一、二、三所示之不當得利，另依民法第229條第2項前段、第233條1項前段及第203條規定，請求分別加計自游淑琴收受112年11月13日追加被告暨變更訴之聲明狀繕本翌日即同年12月2日（原審卷第219、327頁）、陳怡足收受同年7月17日追加被告暨變更訴之聲明狀繕本翌日即同年月22日（原審卷第133頁）及游朝欽收受同年7月17日追加被告暨變更訴之聲明狀繕本翌日即同年月19日（原審卷第327頁）起算之法定遲延利息，為有理由。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求游淑琴等3人分別拆除其所有如附表一甲3欄所示之系爭地上物，並將各該占用部分之土地返還予全體共有人；及青年大樓管委會依民法第179條規定，請求游淑琴等3人分別給付如附表一乙2欄所示之不當得利本息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而原審就上開不應准許部分，為陳俊清敗訴之判決，尚有未洽，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，原審為游淑琴等3人敗訴之判決，並無不合。游淑琴等3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。又被上訴人於本院更正其請求拆除系爭地上物部分之聲明如附表一甲3欄所示，爰更正

原判決主文第一、二、四項如本判決主文第五項所載。

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。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　30　　日

民事第七庭

審判長法　官　林翠華

法　官　藍家偉

法　官　饒金鳳

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者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　30　　日

書記官　陳泰寧

附表一：

（系爭土地即臺北市○○區○○段○小段000地號土地）

| 編號 | 上訴人 | 返還土地部分（請求權基礎：民法第767條第1項前段、中段及第821條規定）（甲） | | | 不當得利部分（請求權基礎：民法第179條規定）（乙） | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 被上訴人於原審請求（甲1） | 原審判准（甲2） | 被上訴人於本院更正請求（甲3） | 被上訴人於原審請求（乙1） | 原審判准（乙2） |
| 1 | 游淑琴 | 游淑琴應將系爭土地上如附圖一編號A所示棚架（下稱A地上物）拆除，並將前開占用之土地（下稱A | 游淑琴應將系爭土地上A地上物（面積：32平方公尺，樣貌如附圖二所示）予以拆除，並將A土地騰空返還全體共有人。 | 游淑琴應將系爭土地上A地上物即與門牌號碼臺北市○○區○○路000巷29號1樓房屋相連之外推增建（含鐵捲門）、鐵棚架 | 游淑琴應給付青年大樓管委會78萬0,631元，及自112年11月13日追加被告暨變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5% | ⑴游淑琴應給付青年大樓管委會39萬0,405元，及自112年12月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 土地）騰空返還予全體共有人。 | | （含上方招牌）、鐵柱（面積合計：32平方公尺）予以拆除，並將A土地騰空返還全體共有人。 | 計算之利息；暨自112年11月14日起至騰空返還A土地之日止，按月給付青年大樓管委會7,902元。 | ⑵游淑琴應自112年11月14日起至騰空返還A土地之日止，按月給付青年大樓管委會6,654元。 |
| 2 | 陳怡足 | 陳怡足、陳俊清應將系爭土地上如附圖一編號B所示棚架（下稱B地上物）拆除，並將前開占用之土地（下稱B土地）騰空返還予全體共有人。 | 陳怡足應將系爭土地上B地上物（面積：30平方公尺，樣貌如附圖三所示）予以拆除，並將B土地騰空返還全體共有人。 | 陳怡足應將系爭土地上B地上物即與門牌號碼臺北市○○區○○路000巷31號1樓房屋相連之鐵棚架（面積：30平方公尺）予以拆除，並將B土地騰空返還全體共有人。 | 陳怡足、陳俊清應各給付青年大樓管委會72萬9,201元，及自自112年7月17日追加被告暨變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自112年7月18日起至騰空返還B土地之日止，按月給付青年大樓管委會1萬2,477元。如陳俊清、陳怡足其中一人已為給付，另一被告於給付範圍內同免責任。 | ⑴陳怡足應給付青年大樓管委會36萬4,600元，及自112年7月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。<br>⑵陳怡足應自112年7月18日起至騰空返還B土地之日止，按月給付青年大樓管委會6,238元。 |
| 3 | 陳俊清 | | 陳俊清應自系爭土地上B地上物（面積：30平方公尺，樣貌如附圖三所示）遷出。 | 陳俊清應自系爭土地上B地上物即與門牌號碼臺北市○○區○○路000巷31號1樓房屋相連之鐵棚架（面積：30平方公尺）遷出。 | | |
| 4 | 游朝欽 | 游朝欽應將系爭土地上如附圖一編號C所示棚架（下稱C地上物）拆除，並將前開占用之土地（下稱C土地）騰空返還予全體共有人。 | 游朝欽應將系爭土地上C地上物（面積：19平方公尺，樣貌如附圖四所示）予以拆除，並將C土地騰空返還全體共有人。 | 游朝欽應將系爭土地上C地上物即與門牌號碼臺北市○○區○○路000巷33號1樓房屋相連之鐵棚架、鐵柱（面積合計：19平方公尺）予以拆除，並將C土地騰空返還全體共有人。 | 游朝欽應給付青年大樓管委會46萬1,825元，及自112年7月17日追加被告暨變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自112年7月18日起至騰空返還C土地之日止，按月給付青年大樓管委會7,902元。 | ⑴游朝欽應給付青年大樓管委會23萬0,914元，及自112年7月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。<br>⑵游朝欽應自112年7月18日起至騰空返還C土地之日止，按月給付青年大樓管委會3,951元。 |
| 備註 | 乙2欄⑴金額之計算式，詳如原審判決附表一至三所示。<br>乙2欄⑵金額之計算式：<br>1.游淑琴：4萬9,906元/平方公尺x32平方公尺x5%÷12＝6,654元<br>2.陳怡足：4萬9,906元/平方公尺x30平方公尺x5%÷12＝6,238元<br>3.游朝欽：4萬9,906元/平方公尺x19平方公尺x5%÷12＝3,951元 | | | | | |

## 附表二：訴訟費用負擔

| 編號 | 當事人 | 負擔之比例 |
|---|---|---|
| 1 | 唐蕙玲 | 百分之七 |
| 2 | 青年大樓管委會 | |
| 3 | 游淑琴 | 百分之四十 |
| 4 | 陳怡足 | 百分之三十 |
| 5 | 陳俊清 | 0 |
| 6 | 游朝欽 | 百分之二十三 |