臺灣高等法院民事判決

115年度上字第460號

上　訴　人　吳佳龍

被　上訴人　孫鈴鈴

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國114年10月31日臺灣士林地方法院113年度訴字第1175號第一審判決提起上訴，本院於115年6月10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

一、上訴人主張：伊為門牌號碼臺北市○○區○○路000○0號0樓所有權人，被上訴人所有門牌號碼同路000之0號地下一層（下稱系爭建物）於建築完成時規劃為同一公寓大廈（下稱系爭大廈）之防空避難室，應供伊及全體區分所有權人為防空緊急避難使用，惟被上訴人以系爭建物排他使用，並自民國111年9月1日出租他人，妨害伊之使用，應按月給付伊相當於租金之不當得利新臺幣（下同）1187元等情。爰依民法第767條第2項準用同條第1項中段、第821條、第179條規定，求為命：㈠被上訴人應立即停止於系爭建物之商業租賃行為，並清空開放系爭建物；㈡被上訴人應自111年9月1日起至停止前項行為之日止，按月給付1187元（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、被上訴人則以：系爭大廈地下1層於興建完成時經建商規劃為1層4戶，系爭建物為其中1戶，有獨立建號及門牌，伊於系爭建物66年4月19日第一次登記為所有權人，本於所有權自得單獨使用收益，並於緊急時開放避難即可，未致上訴人受損害等語，資為抗辯。

三、原審就上訴人前揭所請判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，並上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人下開第㈡項之訴部分廢棄。㈡上開廢棄部分：1.被上訴人應立即停止於系

爭建物之商業租賃行為，並清空開放系爭建物。2.被上訴人應自111年9月1日起至停止前項行為之日止，按月給付上訴人1187元。㈢願供擔保請准宣告假執行。被上訴人則答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、上訴人主張被上訴人所有系爭建物為防空避難室，不得為商業租賃使用，應清空並開放系爭建物供全體區分所有權人為防空避難使用，並應給付相當租金之不當得利，依民法第767條第2項準用同條第1項中段、第821條、第179條規定，請求被上訴人如聲明所示等情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。

㈠查上訴人雖主張被上訴人依公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第16條第2項規定，不得將系爭建物作為商業使用云云。按公寓條例第16條第2項前段規定固以：「住戶不得於…防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，…。」，惟現行民法第799條於98年1月23日修正，公寓條例於84年6月28日公布，同年月30日施行，而系爭大廈係於64年建築完成並取得使用執照，被上訴人於66年4月19日第一次登記為所有權人等情，有系爭建物登記謄本可稽（原審卷第96頁），系爭建物於現行民法第799條規定修正公布前及公寓條例施行前已建築完成並辦畢登記，是本件無從適用斯時尚未施行之公寓條例第16條第2項前段規定。

㈡又內政部於訂頒之建物所有權第一次登記法令補充規定第11點規定：區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共同部分，如其屬80年9月18日台內營字第8071337號函釋前請領建造執照建築完成，依使用執照記載或由當事人合意認非屬共用性質並領有門牌號地下室證明者，得依土地登記規則第82條規定（85年修正時係第72條）辦理建物所有權第一次登記。內政部80年9月18日台內營字第8071337號函說明二明確記載基於法律不溯既往原則，並避免購屋糾紛影響人民權益，對新申請建造執照之案件，應依前開結論

辦理（本院卷第89頁）。依建築法第102條之1第1項及建築技術規則建築設計施工編第59條至第62條、第140條至第144條規定，建築物應附建防空避難設備或停車空間，惟防空避難設備之設置，旨在因應空襲等災變發生時，附近居民（包含公寓大廈之區分所有權人、使用人與鄰近獨立住宅之住戶與行人）能有避難之空間，即兼顧社會（停車位不足）及民防（防空避難）需求，並未進一步限制該等防空避難設備僅能供作區分所有權人使用，若在構造上得與其他部分區隔分離，在使用上亦具獨立之出入通道時，即非不得作為單獨之所有權客體（最高法院103年度台上字第900號判決意旨參照）。查系爭大廈使用執照雖記載地下一層用途為防空避難室，惟系爭建物領有獨立建號及門牌，被上訴人並登記為系爭建物之所有權人等情，有系爭大廈使用執照及系爭建物登記謄本可稽（原審卷第96、98、100頁），可見系爭建物有獨立所有權，被上訴人既為系爭建物所有權人，本得依其所有權使用收益系爭建物，並揆諸前揭說明，無從僅憑系爭建物登記為防空避難用途，遽認系爭建物為系爭大廈之共用部分，或僅得供系爭大廈區分所有人共同使用。則上訴人主張系爭建物規劃為防空避難室，依民法第767條第2項準用同條第1項中段、第821條、第179條規定，請求被上訴人停止商業租賃行為並清空開放及給付相當租金之不當得利云云，自不可取。

五、綜上所述，上訴人依民法第767條第2項準用同條第1項中段、第821條、第179條規定，請求被上訴人應立即停止於系爭建物之商業租賃行為，並清空開放系爭建物，及被上訴人應自111年9月1日起至停止前項行為之日止，按月給付上訴人1187元，為無理由，不應准許。原審判決上訴人敗訴，核無不合，上訴意旨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，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，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，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　30　　日

民事第五庭

審判長法　官　賴惠慈

法　官　林伊倫

法　官　陳彥君

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　　115　　年　　6　　月　　30　　日

書記官　林宗勳