臺灣高等法院民事判決

115年度上字第678號

上　訴　人　何明亮
　　李賢維
　　黃勝義
共　　同
訴訟代理人　蔡侑芳律師
被上訴人　　吉星大廈管理委員會
000000000000000000
法定代理人　謝安盛
訴訟代理人　李孟翰律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國114年10月23日臺灣士林地方法院111年度重訴字第412號判決提起上訴，經本院於115年11月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

㈠原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

㈡被上訴人應給付上訴人新臺幣壹佰陸拾捌萬玖仟陸佰元，及自民國一百一十一年一月七日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

㈢被上訴人應自民國一百一十一年一月七日起至返還臺北市○○區○○路○○○號地下三樓占用部分之日止，按月給付上訴人新臺幣貳萬捌仟壹佰陸拾元。

㈣其餘上訴及假執行之聲請均駁回。

㈤第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

㈥本判決第二項於上訴人以新臺幣伍拾陸萬參仟元為被上訴人供擔保後，得假執行；但被上訴人如以新臺幣壹佰陸拾捌萬玖仟陸佰元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

㈦本判決第三項已到期及嗣後按月到期部分，於上訴人每期以新臺幣玖仟參佰捌拾柒元為被上訴人供擔保後，得假執行；但被

上訴人如每期以新臺幣貳萬捌仟壹佰陸拾元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件被上訴人之法定代理人原為謝志彥，審理中變更為謝安盛，為被上訴人提出臺北市政府都市發展局函可稽（見本院卷第65頁），其陳明承受訴訟核無不合，應予准許，先予敘明。

二、上訴人主張：緣被上訴人係吉星大廈（下稱系爭大樓）由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員之組織，上訴人何明亮、李賢維（下分稱其名）分別為系爭大樓門牌號碼臺北市○○區○○路00○0號、71之10號房屋之所有權人，並與上訴人黃勝義（下分稱其名，合稱上訴人）均為系爭大樓地下3樓（門牌號碼：臺北市○○區○○路00號地下三樓）建物（下稱系爭地下3樓建物）之所有權人。被上訴人以消防管道、電信室、台電受電室、大樓發電機、汽車升降設備等公用設施（下合稱系爭設施），無權占用系爭地下3樓建物共121.16平方公尺，自應將所占用之系爭設施拆除後，返還上訴人所占用之建物部分。又被上訴人既無權占用系爭地下3樓建物，依社會通常觀念應獲有相當於租金之利益，致上訴人受有損害，上訴人自應返還起訴前5年之不當得利新臺幣（下同）168萬9,600元及自111年1月7日起至返還占用系爭地下3樓建物部分之日止，按月給付上訴人2萬8,160元等情。爰依民法第767條第1 項前段、第179條規定，求為命被上訴人給付168萬9,600元本息；將系爭地下3樓建物騰空後返還上訴人；自111年1月7日起至返還占用系爭地下3樓建物部分之日止，按月給付上訴人2萬8,160元之判決。原審就上開部分為上訴人不利之判決（未繫屬本院者，不予贅述），上訴人不服提起上訴，並為上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第㈡、㈢、㈣項之訴，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人168萬9,600元及自111年1月7日起至清償日止，按年息5%計算之利

息。㈢被上訴人應將系爭地下3樓建物部分騰空返還予上訴人。㈣被上訴人應自111年1月7日起至返還系爭地下3樓建物部分之日止，按月給付上訴人2萬8,160元。㈤願供擔保請准宣告假執行。

三、被上訴人則以：系爭設施自系爭大樓興建完成並出售予區分所有權人時即已存在，為原始建築結構設計一部分，係該大樓興建時即有規劃位置及空間。且該等設施供系爭大樓全體住戶共同使用，維持住戶之基本生活必需，應屬系爭大樓之共用部分。被上訴人或全體住戶使用、更新系爭設施，應為正當合法使用，並未造成上訴人權益侵害。系爭大樓之起造人與出賣人分別為訴外人北凰建設股份有限公司（下稱北凰建設公司）、北凰貿易股份有限公司，黃勝義為該2公司之負責人，黃勝義就系爭大樓之建築執照申請、申請施工，請領使用執照乃至後續房屋銷售，均應知情。再者，北凰建設公司曾於68年11月26日提供聲明書予訴外人台灣電力公司臺北北區營業處，表示「願以本人所有坐落臺北市○○區○○路00號房屋部分土地(或地下室)永久提供貴處使用」，「嗣後如將該變電室所有建築及土地讓售第三人負責切實告知受讓人本聲明書對其乃繼續有效」等文字，顯示上訴人自始明知系爭地下3樓建物永久無償供系爭設施使用等語，資為抗辯，答辯聲明：㈠上訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、查，上訴人為系爭地下3樓建物（權利範圍各3分之1）共有人，何明亮、李賢維並為系爭大樓內71之2號、71之10號房屋之共有人。系爭地下3樓建物於103年7月至109年6月20日間作為停車場營業使用；系爭設備占用系爭地下3樓建物面積合計121.16平方公尺，有建物登記謄本、照片、車位租賃契約、停車場平面配置圖、系爭地下3樓建物現況圖可資參佐（見臺灣士林地方法院111年度士司調字第52號卷，下稱調字卷第262頁；原審卷一第72、74、52、76、78、80頁），兩造並不爭執（見本院卷第117至118頁），堪認為真

實。

五、上訴人主張被上訴人以系爭設施占用系爭地下3樓建物，應將占用該建物部分騰空後返還上訴人，並應給付上訴人相當於租金之損害等節，為被上訴人否認，且以前詞置辯。經查：

（一）物上請求權行使部分

1、經查，證人即系爭大樓住戶鄭麗妍證稱，其於79年2月購買房屋，亦有租借車位，使用系爭地下3樓建物，有看過汽車升降設備、漆成紅色之消防管道、漆成綠色會亮綠燈之電信設備及配電箱等語（見原審卷二第25、26、27頁）。又系爭地下3樓建物於70年2月間臺北市政府（下稱北市府）核發系爭大樓使用執照（下稱使照）時，即設置消防栓、自動撒水、自動滅火、汽車昇降機等共用設施，此有載明「室內消防設備」、「自動撒水設備，地下層第1至3層裝配密閉濕式平行形配管撒水頭」、「地下三、四層停車場（含車位、車道、迴車道）自動滅火設備」，繪有「汽車昇降機」，並附有同市府70年5月8日發給使照章印文之建築物竣工平面圖可按（見原審卷一第455、457頁）。另有「電氣設備，請勿開啟」字樣之受電室、發電機、消防給水管製造日期為西元1980年（69年）、受電室內電線照片生產日期西元1981年（70年）、電容器於71年6月製造等照片可資佐據（見原審卷一第431、433、439頁），上訴人於起訴時亦自陳系爭地下3樓建物設置有「消防管道」、「台電受電室（平日上鎖）」、「大樓發電機」、「汽車升降設備」等（調字卷第14頁），且對於系爭設施占用系爭地下3樓建物面積合計121.16平方公尺，亦不爭執如上述。堪認系爭設施自系爭大樓興建之初即已設置存在，並占用系爭地下3樓建物121.16平方公尺。

2、又黃勝義於68年11月26日以北凰建設公司負責人身分，提出載明「茲為本人新建之一棟十樓房屋用電需要，依

照貴公司營業規則第十條之規定及借用配電室（場）補償辦法，願以本人所有坐落臺北市○○區○○○路00號房屋（即系爭大樓址）部分土地（或地下室）計面積41平方公尺（詳如附圖），永久提供貴處使用，以便闢為配電室（場），設置所需供電設備，俾供應上項新建房屋及附近其他住戶用電。為期供電穩妥可靠，在使用期間本人願給予貴處工作人員自由出入該配電室（場）之權利俾便工作。嗣後如將該變電室所有建築及土地讓售第三人負責切實告知受讓人本聲明書對其乃繼續有效以免滋生紛擾。此致台灣電力公司臺北北區營業處」等內容之聲明書，有台灣電力股份有限公司臺北北區營業處（下稱台電公司）114年6月3日覆函及附件可稽（見原審卷二第11、17頁）。且系爭設施中之消防設施部分，於系爭大樓甫於70年1月15日興建完成之際，進行安全設施檢查時，亦由黃勝義以其任職北凰建設公司負責人，在起造人欄簽名，有北市府警察局消防員警大隊建築物消防安全設施會勘表附卷（見原審卷一第459頁）。因建築物原始所有權，屬於原始建築人；申請建築執照之起造人，通常並係原始建築人（最高法院74年度台上字第376號判決意旨參照）。北凰建設公司既為起造人，通常即取得系爭大樓原始所有權，因黃勝義當時係該公司負責人，明知系爭設施設置詳情，此固不待言；縱北凰建設公司非原始建築人，亦由黃勝義為負責人並參與系爭設施之設置，黃勝義當然可得而知系爭設施之設置。再者，何明亮、李賢維於91年5月8日登記為系爭地下3樓建物之共有人，但2人依序於89年1月20日、106年9月26日登記為系爭大樓內71之2號、71之10號房屋之共有人如上述，則於成為系爭大樓區分所有權人之際亦應明知或可得而知系爭設施之存在，並供全棟住戶使用之事實。

3、按區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束；其依其他約定所生之權利義務，特定繼受人對於約

定之內容明知或可得而知者，亦同，98年7月23日修正施行之民法第799條之1第4項定有明文。稽其立法意旨係規範區分所有權人相互間關於區分所有建築物及其基地之管理、使用等事項，以增進共同利益，確保良好生活環境為目的，故區分所有權人及其繼受人就規約所生之權利義務，無論知悉或同意與否，均應受其拘束，方足以維持區分所有權人間所形成團體秩序之安定。至區分所有權人依其他約定所生之權利義務，其概括繼受人固應承受，但因非由團體運作所生，基於交易安全之保護，特定繼受人僅以明知或可得而知者為限，始受其拘束。則上開增修之規定，經斟酌其立法政策、社會價值及法律體系精神，合於區分所有物之性質，維護債權既有用益現狀，不受物權變動影響，同時平衡兼顧第三人對其物權享有的支配、排他、處分等利益，避免債權原則上欠缺公示外觀，第三人卻因債權具有對抗效力而蒙受不測損害，應係合乎事物本質及公平原則，為價值判斷上本然或應然之理。是於前開規定施行前發生之事實，非不得以之為法理而依同法第1條規定予以適用（最高法院113年度臺上字第1117號判決意旨參照）。系爭設施中之受電室係由北凰建設公司與台電公司本於使用同意之合意（即聲明書）而設置於系爭地下3樓建物如上述。又系爭設施之其他設施則於設置時，全體住戶未反對，且長期使用維持基本生活，並備供消防及停放車輛使用。堪認系爭大樓原始建造人與全體區分所有權人間確有以系爭設施設置於系爭地下3樓建物提供解決水、電等基本生活需求，或提供消防安全及汽車停放為目的之默示合意存在。雖該等合意係在98年7月23日前即已存在，但依然有同法第799條之1第4項法理之適用，上訴人嗣繼受系爭地下3樓建物，且明知或可得而知系爭設施之設置及存在，依上揭說明，應受上開合意內容之拘束。被上訴人辯稱上訴人不得請求其拆除系爭設施，並非無據。

4、綜上，上訴人依民法第767條第1 項前段規定，請求被上訴人騰空系爭設施，並將占用系爭地下3樓建物部分返還上訴人，為無理由。

（二）不當得利返還部分

1、按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準（最高法院104年度台上字第715號判決意旨參照）。本件系爭設施中之受電室設置聲明書僅記載永久提供闢為配電室供應用電使用，並未供無償使用，已如上述，其他設施之設置默示合意，亦欠缺供無償永久設置之約定。因此，上訴人固受上開合意拘束，不得請求拆除系爭設施。但上訴人對於系爭地下3樓建物使用均因此長期受到限制，而不能獨占利用，致其系爭地下3樓建物利用之價值減少，雖非喪失所有權，衡其性質應屬被占用之系爭地下3樓建物部分之使用收益權受限制，是上訴人受有相當於使用收益之租金損失。

2、次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年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。又所謂年息10%為限，乃指被占用建築物租金之最高限額而言，並非必需依照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌建築物之位置、工商繁榮程度、使用人利用建築物之經濟價值、所受利益、彼等關係及社會情感等情事，以為決定（最高法院84年度台上字第1447號判決要旨參照）。經查，系爭設施占用系爭地下3樓建物達121.16平方公尺如上述。又依土地法施行法第25條規定，土地法第97條第1項規定之土地價額係指法定地價而言。又舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，土地法第97條第1項、平均地權條例第16條前段分別定有明文。系爭地下3樓建物坐落土地地號為臺北市○○區○○段0○段000地號，該土地於上訴

人起訴時即111年間之公告地價為每平方公尺5萬9,700元，故申報地價應為4萬7,760元（59700□80%=47760），有內政部地價資料查詢在卷（見本院卷第167頁）。本院復審酌系爭大樓步行5分鐘可至新北投捷運站、北投溫泉博物館、北投公園及北投國中，鄰近生活機能便利、周圍多鄰近教育學區等情，有系爭大樓附近商業店家地圖可參（見原審卷一第247至248頁）。認本件應以申報地價年息7%計算應給付金額較為適當。因此，上訴人請求被上訴人給付自起訴日起回溯5 年相當租金之不當得利應為202萬5,311元【計算式：121.16㎡×47760元×7%×5＝0000000元，元以下四捨五入】，及自起訴之日（即111年2月12日）起至返還占用系爭地下3樓建物部分之日止，按月給付3萬3,755元（計算式：121.16㎡×47760元×7 %÷12個月＝33755元，元以下四捨五入）。然上訴人僅請求被上訴人給付168萬9,600元及自111年1月7日起至返還占用樓建物部分之日止，按月給付2萬8,160元，未逾上述可請求返還利益範圍，自屬有據。至被上訴人辯稱系爭設施有無償永久設置之合意云云，與聲明書文義不合，且未舉證以明，自不足採。

3、綜上，上訴人得請求被上訴人給付168萬9,600元及自111年1月7日起至返還占用系爭地下3樓建物部分之日止，按月給付2萬8,160元。

六、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力，民法第229 條第2項定有明文。又遲延之債務，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，分別為民法第233條、第203條所明定。本件兩造間無法就上開相當於租金給付約定給付期限，自不待言。又上訴人於111年間遭被上訴人向臺灣士林地方法院（下稱士林地院）起訴

請求給付管理費事件（111年度士簡字第182號，下稱另案）中，於同年1月6日提起反訴為與本件相同之請求，但該反訴為士林地院以與本訴無牽連為由裁定駁回，有另案駁回裁定足按（見本院卷第171頁）。但既曾以另案反訴起訴狀向被上訴人為給付請求，即與催告有同一之效力，上訴人請求自提起反訴之翌日（同年月7日）起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，於法並無不合。

七、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付168萬9,600元，及自111年1月7日起，至清償日止，按年息5%計算之利息；並自同日起至返還系爭地下3樓建物被占用部分之日止，按月給付上訴人2萬8,160元部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論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、三項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。又上訴人勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

八、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。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　17　　日

民事第六庭

審判長法　官　周美雲

法　官　汪曉君

法　官　古振暉

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　　11　　月　　17　　日

書記官　廖逸柔