

最高法院民事判決

111年度台上字第2133號

上訴人 琪威荅企業有限公司

法定代理人 吳志忠

訴訟代理人 陳清進律師

王心瑜律師

房樹貴律師

被上訴人 擎天大廈管理委員會

法定代理人 江惠貞

訴訟代理人 凌見臣律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國111年3月30日臺灣高等法院第二審判決（109年度上字第724號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件被上訴人主張：伊係坐落○○市○○區（下同）○○段000地號土地（下稱系爭土地）上之擎天大廈社區（下稱系爭社區）管理委員會，上訴人為系爭社區內門牌為○○路000號區分所有建物（下稱系爭建物）之所有權人。上訴人於民國102年3月間在系爭土地如第一審判決附圖（下稱附圖）編號607(2)所示面積24.56m²屬於系爭社區共有部分之1樓建物退縮入口門廳（下稱系爭門廳），增建地上物（下稱系爭地上物），而無權占用系爭門廳。且自102年6月7日起，將系爭地上物出租原審上訴人友祥通訊行，獲有相當於租金之不當得利。爰依公寓大廈管理條例第9條第4項、民法第767條第1項、第821條及第179條規定，求為命上訴人拆除系爭地上物，將所占有之土地騰空返還系爭社區全體區分所有權人（下稱區權人），並給付新臺幣（下同）213萬9,624元，及其中168萬7,481元自107年4月25日、45萬2,143元自108年11月

01 15日起算法定遲延利息之判決（未繫屬本院部分不予贅
02 述）。

03 二、上訴人則以：被上訴人非系爭社區之區權人，且未得區權人
04 會議決議授權，不得行使民法第767條第1項權利。系爭地上
05 物係占用屬於建物之系爭門廳，非占用系爭土地。系爭門廳
06 應屬系爭建物一部分，於102年1月31日系爭社區1樓建物分
07 割為同段0000、0000(即系爭建物)、0000建號建物(下稱分
08 割後0000建物、系爭建物、0000建物)前，系爭門廳屬當時1
09 樓建物共有人分管範圍，並經約定由伊管理。於1樓建物分
10 割後，系爭門廳自應屬於伊之系爭建物範圍。伊非無權占
11 有，亦無不當得利等語，資為抗辯。

12 三、原審就上開請求維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其
13 上訴，係以：系爭社區之1樓建物原編為○○段0000建號，
14 該社區共有部分編為同段0000建號。原0000建號於102年1月
15 31日分割為分割後0000建號、0000建號、0000建號即系爭建
16 物；被上訴人係系爭社區之管理委員會等事實，為兩造所不
17 爭執。被上訴人本於對系爭社區之管理權，及執行系爭社區
18 103年2月28日區分所有權人會議決議，就本件請求有訴訟實
19 施權。依系爭社區使用執照所載，系爭社區1樓建物係建築
20 技術規則建築設計施工編（下稱技術規則）第130條所定供
21 市場使用之建築物。另依新北市政府工務局103年8月19日北
22 工使字第1000000000號函，系爭門廳係屬建築物退縮之入口
23 門廳。再依社團法人新北市建築師公會鑑定意見及證人喻台
24 生之證述，系爭門廳係系爭社區在起造及領取使用執照時，
25 依技術規則第130條規定，於1樓出入口前面留設之門廳，性
26 質上係屬建物。系爭社區1樓建物之使用執照竣工圖，未就
27 系爭門廳載有「陽臺」字樣，依內政部111年1月4日台內地
28 字第Z000000000號函意旨，系爭門廳自非系爭建物之陽臺。
29 系爭門廳迄未登記為系爭建物之附屬建物，亦未據上訴人證
30 明經約定為1樓建物之專有部分，且依系爭社區建物測量成
31 果圖及建物登記謄本，系爭門廳於系爭社區1樓建物102年1

01 月31日分割前、後，均未測繪計入1樓建物範圍。參諸喻台
02 生之證言、改制前內政部營建署111年3月1日營署建管字第
03 1111036116號函意旨、原審勘驗筆錄暨照片、系爭社區使用
04 執照1樓竣工圖，及喻台生就系爭社區之建築設計立場，系
05 爭門廳應供疏散系爭社區全部住戶至○○路之用，自屬系爭
06 社區之共有及共用部分，不因其僅供緊急逃生使用，或系爭
07 社區係於公寓大廈管理條例公布施行前領得使用執照而有不
08 同。按諸系爭社區領得使用執照時之民法第799條前段規
09 定，系爭門廳應屬系爭社區之共有部分，不因其未納入系爭
10 社區共有部分0000建號範圍而異其權利歸屬。另依系爭社區
11 1樓建物分割前之共有人大台北商用不動產開發股份有限公
12 司（下稱大台北公司）、郭建宏於另案所提經公證之分管契
13 約書所附測量成果圖，及上訴人與大台北公司、郭建宏簽訂
14 分管契約並經公證後，就分割前0000建號辦理分管協議註記
15 登記所附測量成果圖，俱未包括臨○○路大門之退縮入口門
16 廳等情，上訴人辯稱系爭門廳前經其與大台北公司、郭建宏
17 約定由其管理云云，並不可採。至上訴人所提出以系爭社區
18 起造人板橋開發建設股份有限公司（下稱板橋建設公司）與
19 訴外人吳金柱名義於82年3月簽署之協議書，為被上訴人否
20 認真正，上訴人未能提出原本，且該協議書未有系爭門廳由
21 上訴人取得專用或任何權利之記載，所附測量成果圖更未見
22 臨○○路之入口退縮門廳經標示為分割前0000建物之使用範
23 圍，上訴人據以辯稱其由吳金柱與板橋建設公司約定取得系
24 爭門廳專用權云云，自無可採。證人葉宗勳證稱親見上開協
25 議書之簽署且系爭地上物之鐵捲門即為該協議書約定之鐵門
26 云云，亦非可採。系爭門廳並無約定由上訴人分管。而兩造
27 不爭執上訴人於102年3月間在系爭門廳設置系爭地上物，且
28 將系爭地上物出租友祥通訊行營業使用，則上訴人除無權占
29 用系爭門廳外，並違反通常使用方法，被上訴人自得請求上
30 訴人將系爭地上物拆除，並將該部分土地騰空返還系爭社區
31 區權人全體。上訴人於102年6月7日至108年6月30日期間，

01 將包含系爭地上物及系爭建物一部分之租賃物合計33.058
02 m²，以每月租金4萬元、自108年7月1日起以每月租金2萬元
03 出租予友祥通訊行營業迄今，獲有相當於該租金之利益。按
04 系爭地上物所占租賃物面積比例及上開租金標準，計算上訴
05 人無權占用系爭門廳所獲不當得利價額，102年6月7日至108
06 年6月6日期間為213萬9,624元，108年7月1日起至上訴人拆
07 除系爭地上物返還該部分土地止，為每月1萬4,858元。從而
08 被上訴人依公寓大廈管理條例第9條第4項、民法第767條第1
09 項、第821條及第179條規定，請求上訴人將系爭地上物拆
10 除，並將該部分土地騰空返還系爭社區全體區權人，並給付
11 213萬9,624元本息，及自108年7月1日起至返還上開土地之
12 日止按月給付1萬4,858元，均有理由。第一審就此部分為上
13 訴人敗訴之判決並無違誤，至第一審判決主文第1項、第3項
14 所載上訴人應騰空返還之「該部分土地」，則指上開「地面
15 層地上物」所占用之「系爭門廳」等詞，為其判斷之基礎。

16 四、按判決理由矛盾，足以影響判決結果者，其判決當然為違背
17 法令。查上訴人於原審抗辯系爭門廳係屬建物之範圍，系爭
18 地上物係占用建物空間，而非占用基地（見原審卷二第270
19 頁）；被上訴人則稱系爭門廳係土地一部分，縱屬建物，亦
20 得請求依上開訴訟標的擇一為有利判決等語（見原審卷二第
21 263頁）。似見兩造對於被上訴人究係以土地抑或建物之物
22 上請求權為訴訟標的，非無分辨。原判決先謂系爭門廳係屬
23 建物，上訴人設置系爭地上物無權占有系爭門廳；繼謂上訴
24 人設置系爭地上物無權占有系爭門廳，應將系爭地上物拆
25 除，騰空返還該部分「土地」；後於敘及第一審所命上訴人
26 拆除系爭地上物返還該部分土地之判決應予維持時，又謂第
27 一審判決所稱「該部分土地」係指系爭門廳。原判決對於被
28 上訴人究係本於土地抑或建物權利之請求為有理由，及上訴
29 人所應返還之客體究為系爭地上物占用之建物區域，抑或該
30 占用範圍之土地，先後論述不一。此足影響上訴人就該部分
31 之上訴有無理由之判斷，及上訴人上訴利益價額之計算，自

有理由矛盾之違背法令。次按供市場使用之建築物，樓地板合計面積超過2,000平方公尺者，其地面層主要出入口前面留設之門廳，深度應為5公尺以上，此觀技術規則第130條第1項第2款規定甚明。原判決認定系爭社區1樓為供市場使用之建築物，然依該建物竣工圖所載，似見該1樓樓地板面積合計為4617.72平方公尺，系爭門廳深度為3.4公尺（見一審板調字卷第33頁）。果爾，與上開規定即有不符。原判決認定系爭門廳係依上開技術規則留設之門廳，屬於系爭社區共有、共用部分，非無再為研求之餘地。原審未遑細究，逕為不利上訴人之論斷，亦有可議。上訴意旨，指摘原判決違背法令，非無理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 11 月 22 日

最高法院民事第八庭

審判長 法官 盧 彥 如

法官 吳 麗 惠

法官 周 舒 雁

法官 翁 金 緞

法官 黃 明 發

本件正本證明與原本無異

書 記 官 郭 詩 璿

中 華 民 國 112 年 12 月 4 日