

最高法院民事判決

114年度台上字第908號

上訴人 吳佳珍
黃北豪
蔡丞恩

共同

訴訟代理人 鍾秀瑋律師

被上訴人 亞洲仁愛大廈管理委員會

法定代理人 王竣鴻

訴訟代理人 陳忠勝律師

上列當事人間請求拆除地上物等事件，上訴人對於中華民國114年1月22日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（112年度重上字第110號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人其餘上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理 由

一、本件被上訴人主張：上訴人為坐落○○市○○區○○段0小段1241地號土地（下稱系爭土地）之亞洲仁愛大廈（下稱系爭大廈）區分所有權人（下稱區權人），其專有之建物建號及門牌號碼如第一審判決附表備註欄所示。系爭土地為系爭大廈全體區權人共有，上訴人蔡承恩、黃北豪、吳佳珍依序無權占有系爭土地如原判決附圖（下稱附圖）編號A1至A5（下稱A空地）、B1至B3（下稱B空地）、C1至C4（下稱C空地）所示系爭大廈之法定空地（下合稱系爭法定空地），供為私人停車位使用，並依序搭建如附圖編號A1、A2、A3、A5（下稱A雨遮），B1、B3（下稱B雨遮），C1、C3、C4（下稱C雨遮）所示雨遮（下合稱系爭雨遮），無法律上原因而受有相當於租金之利益。伊為系爭大廈管理委員會，為執行系爭大廈民國109、110年區權人會議之決議（下稱109年、110年區權人決議）及管理維護系爭大廈之職務，

01 得請求上訴人各給付按系爭土地申報地價年息6%計算之不當得利
02 等情，依公寓大廈管理條例（下稱大廈管理條例）第3條、第10
03 條第2項、第36條，民法第767條第1項前、中段、第179條、第18
04 4條規定，求為命蔡承恩、黃北豪、吳佳珍依序拆除A、B、C兩
05 遮，將占用之A、B、C空地騰空返還全體共有人，及各給付如原
06 判決附表（下稱附表）不當得利金額欄所示金額之判決（被上訴
07 人逾上開請求之訴，未繫屬本院，不予贅敘）。

08 二、上訴人則以：系爭法定空地依使用執照核定之使用目的為停
09 車位，長期僅供1樓住戶出入及停車使用，迄今已逾30年，94年1
10 2月4日系爭大廈94年第2次區權人會議（下稱94年區權人會議）
11 並決議不拆除系爭兩遮。足見系爭土地全體共有人就系爭法定空
12 地，已成立由1樓住戶單獨使用供停車出入之明示或默示分管協
13 議。109年、110年區權人決議係以多數決之方式，變更系爭法定
14 空地之使用約定，既未經全體區權人同意，自不生終止分管契約
15 之效力，伊有權使用系爭法定空地停車。況系爭法定空地僅供停
16 放車輛，非供出租或營業使用，被上訴人請求相當於租金之利
17 益，亦屬過高等語，資為抗辯。

18 三、原審維持第一審就上開部分所為被上訴人勝訴之判決，駁回
19 上訴人該部分之上訴，係以：系爭土地為系爭大廈全體區權人共
20 有，蔡承恩、黃北豪、吳佳珍均為系爭大廈區權人，依序專有○
21 ○市○○區○○○路00巷16號1樓、14號1樓、12號1樓建物，並
22 占有A、B、C空地供為私人停車位使用，於其上搭建A、B、C兩
23 遮，為兩造所不爭執。查被上訴人為系爭大廈管理委員會，對系
24 爭大廈之法定空地有管理維護之權責，且系爭大廈110年區權人
25 決議授權被上訴人循法律訴訟途徑，追討系爭法定空地及請求不
26 當得利。是被上訴人得以自己名義，依民法第767條第1項規定為
27 本件請求。次查(一)上訴人抗辯其基於分管契約有權占有系爭法
28 定空地，既為被上訴人否認，其自應就占有之正當權源，負舉證
29 之責任。系爭大廈係於84年6月28日大廈管理條例公布施行前之7
30 0年8月15日取得使用執照，地上1層7間店鋪前方之法定空地，劃
31 設18輛之室外法定停車位，另於地上2層以上住戶通行出入之梯

01 間前方及各停車位與店鋪間留設通道供通行使用；系爭大廈1樓
02 店鋪前方劃設之法定停車位，長期由1樓各店鋪區權人專用，迄9
03 4年區權人會議始提案討論1樓店鋪住戶占用系爭法定空地停放車
04 輛乙事。可見系爭大廈1樓店鋪之區權人自70年起迄94年間，持
05 續占有使用各自店鋪前方之法定空地停放車輛，且為各區權人每
06 日進出所得見聞，其他區權人或被上訴人從未予干涉，已歷時24
07 年。堪認系爭大廈全體區權人已默示成立該大廈1樓店鋪前方劃
08 設之法定停車位由各該店鋪區權人專用之分管契約（下稱系爭分
09 管契約）。惟94年區權人會議決議：「①公共走廊遮雨棚不拆除
10 但一律地面淨空，不可放置任何物品…以免影響住戶出入逃生安
11 全及環境整潔。②00巷公共通道劃設機車位，並預留2米半走
12 道，供店面營業出入使用。AM8：00～22：00禁止停放汽車，PM2
13 2：00～AM8：00一樓住戶可停汽車」（下稱94年區權人決議）；
14 其中第①項僅表示不積極要求1樓住戶拆除遮雨棚，難認區權人
15 會議有同意雨遮占用之土地由1樓住戶專用；第②項已終止系爭
16 分管契約，將原屬1樓店鋪區權人專用之法定停車位變更為共
17 用。嗣被上訴人依94年區權人決議在如附圖編號A1、B3、C4所示
18 位置劃設公用機車停車位，供系爭大廈住戶使用迄今，上訴人亦
19 遵守該決議未於白天停放車輛。94年區權人決議作成後，無區權
20 人為反對之表示，迄今亦近20年，堪認系爭大廈全體區權人已合
21 意終止系爭分管契約。109年11月13日系爭大廈109年區權人決
22 議，禁止住戶在系爭法定空地停放汽車，再變更系爭法定空地之
23 使用規則，上訴人自109年11月13日起即不得在系爭法定空地停
24 放汽車。（二）上訴人在系爭法定空地架設系爭雨遮，自始違反約
25 定專用之使用方法；蔡丞恩、黃北豪、吳佳珍於109年區權人決
26 議後，仍依序占用如附圖編號A3及A4部分（面積12.13平方公
27 尺）、編號B1及B2部分（面積14.41平方公尺）、編號C1及C2部
28 分（面積15.06平方公尺）作為其私人汽車停車位（下稱系爭汽
29 車停車位），均屬無權占有。被上訴人依民法第767條第1項前段
30 及中段規定，請求上訴人拆除系爭雨遮，並返還占用之土地，自
31 屬有據。上訴人自始無權架設系爭雨遮、自109年11月13日起無

01 權占用系爭汽車停車位，被上訴人得請求上訴人依序給付自起訴
02 日回溯5年即106年8月5日起算、自109年11月13日起算之不當得
03 利。審酌系爭土地之位置、工商繁榮程度、上訴人使用系爭汽車
04 停車位停放汽車，系爭雨遮僅占用土地部分上方空間，其下方平
05 面土地另有被上訴人劃設之機車停車位等一切情狀，認上訴人所
06 受不當得利之金額以系爭土地申報地價之年息6%計算為當。依此
07 計算，上訴人各應給付之不當得利數額詳如附表不當得利金額欄
08 所示。故被上訴人依民法第767條第1項前、中段、第179條規
09 定，請求蔡承恩、黃北豪、吳佳珍依序拆除A、B、C兩遮，將各
10 自占用之A、B、C空地騰空返還全體共有人，及分別給付如附表
11 不當得利金額欄所示之金額，為有理由，均應准許等詞，為其判
12 斷之基礎。

13 四、經查：

14 (一)共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協議，
15 依98年1月23日修正前之民法第820條第1項規定，應由共有人全
16 體共同協議訂定之。而分管契約之終止關涉共有物管理方法之變
17 更，自須經共有人全體同意，始得為之，尚不因大廈管理條例施
18 行後區權人會議之多數決議即生終止之效力。又所謂默示之意思
19 表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意
20 思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為
21 一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示。系爭大廈全體區
22 權人於70年間就系爭法定空地成立系爭分管契約，為原審認定之
23 事實。而系爭大廈94年區權人決議，係由達法定人數之出席人員
24 表決通過，有該會議記錄在卷可稽（見一審卷341頁）。果爾，
25 能否謂全體區權人已同意終止系爭分管契約，自滋疑問。原審未
26 詳予研求，復未查明未與會之其他區權人究有何足使社會一般
27 人均可推知其有終止意思表示之情事，遽以其他區權人於該決議
28 作成後無反對之表示，謂系爭大廈全體區權人已合意終止系爭
29 分管契約，進而為上訴人不利之判決，已有可議。

30 (二)按對於物有事實上管領之力者，為占有人，民法第940條定
31 有明文。所謂對於物有事實上管領之力，係指對於物有確定及繼

01 續之支配關係，或立於得排除他人干涉之狀態者而言。系爭大廈
02 94年區權人會議就案由三「公共走廊遮雨棚拆除事宜」，決議：
03 「①公共走廊遮雨棚不拆除但一律地面淨空，不可放置任何物
04 品…②00巷公共通道劃設機車位，並預留2米半走道，供店面營
05 業出入使用」；系爭大廈109年、110年區權人決議討論之議案，
06 均為「00巷公共空間空地住戶佔用停放汽車問題」，前者說明並
07 記載：「2.凡住戶佔用公共空間而停放汽車者予以索回，保留店
08 面人行通道，其餘空間規劃為機車格供全體住戶使用」，有各該
09 會議紀錄在卷可稽（見同上卷341頁以下、363頁以下）。果爾，
10 能否謂被上訴人經系爭大廈區權人會議授權訴請上訴人拆除系爭
11 雨遮及返還系爭雨遮下方供停放機車之土地，即非無疑。且原審
12 既認被上訴人業依94年區權人決議在如附圖編號A1、B3、C4所示
13 位置劃設公用機車停車位，供系爭大廈住戶使用迄今；系爭雨遮
14 僅占用上開土地上方空間，其下方平面土地另有被上訴人劃設之
15 機車停車位。乃未敘明上訴人就系爭雨遮下方供停放機車之土地
16 有如何之事實上管領力，逕命上訴人騰空返還如附圖編號A1、B
17 3、C4所示部分土地，亦有未合。上訴論旨，指摘原判決於其不
18 利部分違背法令，求予廢棄，非無理由。
19 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
20 478條第2項，判決如主文。

21 中 華 民 國 114 年 9 月 24 日

22 最高法院民事第九庭

23 審判長法官 吳 麗 惠

24 法官 王 本 源

25 法官 管 靜 怡

26 法官 劉 又 菁

27 法官 鄭 純 惠

28 本件正本證明與原本無異

29 書 記 官 陳 雅 婷

30 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日