

最高法院民事判決

115年度台上字第438號

上訴人 斯美大樓管理委員會

兼法定代理人 王淑燕

上訴人 施美貞

共同

訴訟代理人 劉又禎律師

薛欽峰律師

被上訴人 官宏一

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7月1日臺灣高等法院第二審判決（113年度重上字第713號），提起一部上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人：(一)王淑燕、施美貞請求被上訴人遷出、返還建物在第一審之訴；(二)斯美大樓管理委員會請求被上訴人自民國一百十一年十二月二十二日起至返還屋頂平台、建物止，按月給付新臺幣九千六百五十元在第一審之訴，及各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件上訴人斯美大樓管理委員會（下稱斯美管委會）法定代理人已變更為王淑燕，有臺北市政府都市發展局函可稽，王淑燕具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許，合先說明。

二、上訴人主張：被上訴人於民國98年6月25日與斯美管委會簽訂協議書（下稱系爭協議），約定其應就使用坐落○○市○○區○○段○小段000、000、000地號土地上，如原判決附圖（下稱附圖）一編號B、D、G所示建物及附圖二黃底標部分建物（均屬門牌○○市○○區○○路0段000至000號斯美大樓共用部分，係上訴人王淑燕、施美貞〈下合稱王淑燕等2人〉與其他斯美大樓區分所有權人共有，由斯美管委會管理，下合稱系爭建物），按月給付斯美管委會新臺幣（下

同) 1萬9300元。系爭協議於111年11月21日經斯美管委會合法終止，被上訴人與原審共同上訴人官宏威繼續無權占有系爭建物，應自系爭建物遷出，並將之返還王淑燕等2人及其他共有人全體。又訴外人官秋金（已歿）為如附圖一編號A、A1所示斯美大樓屋頂平台（下稱系爭平台）上增建鐵皮屋（下稱系爭增建物）之事實處分權人，原審共同上訴人張文馨、官宏道、張官蓮香、董官美容、涂恩銘、官宗翰、官宗毅、涂瑜紋、官宏威（下合稱官宏威等9人）及被上訴人為官秋金之繼承人，被上訴人因與官宏威等9人繼承系爭增建物事實上處分權，無權占有系爭平台，另亦無權占有系爭建物，而自111年12月22日起按月受有9650元之利益，致斯美管委會受有同額之損害等情，王淑燕等2人爰依民法第767條第1項、第821條規定，求為命被上訴人遷出、返還系爭建物予伊及其他共有人全體；斯美管委會爰依民法第179條規定，求為命被上訴人自111年12月22日起至返還系爭平台、系爭建物之日止，按月給付9650元之判決（斯美管委會就第一審駁回其依民法第179條規定，請求被上訴人自111年12月22日起至返還系爭平台、系爭建物之日止，按月另給付9650元，及與官宏威負連帶責任部分，未據提起第二審上訴，其就此部分所為第三審上訴，由本院另以裁定駁回之，其餘未繫屬本院者，茲不贅述）。

三、被上訴人則以：官秋金就系爭平台有使用權，又斯美管委會終止系爭協議，並非合法，且伊已於106年間搬離系爭建物，王淑燕等2人不得請求伊遷出、返還系爭建物，斯美管委會亦不得請求伊返還不當得利等語，資為抗辯。

四、原審廢棄第一審就前開部分所為被上訴人敗訴之判決，改判駁回上訴人在第一審之訴，理由如下：

(一)被上訴人與斯美管委會於98年6月25日簽訂系爭協議，約定被上訴人自98年6月起每月繳交1萬7000元作為共有空間使用之費用及2300元管理費，嗣被上訴人積欠斯美管委會自110

01 年9月起至111年11月21日之金額共30萬2574元，另官宏威仍
02 居住使用系爭建物，為兩造所不爭執。

03 (二)系爭協議係租賃契約，因被上訴人積欠租金逾2月，經斯美
04 管委會催告仍未清償，並經該管委會於111年11月21日終
05 止，被上訴人與官宏威等9人為官秋金之繼承人，無再以系
06 爭增建物占有系爭平台之正當權源。

07 (三)第一審共同被告官佳翰為被上訴人之子，依斯美大樓111年9
08 月30日區分所有權人會議紀錄「……有關○○樓現住者官宏
09 威先生及官佳翰先生，自民國110年9月起……依據98年6月8
10 日原住民官宏一先生與斯美大樓管理委員會簽訂之協議書規
11 定……」之記載，足證被上訴人當時並無居住使用系爭建
12 物，上訴人就被上訴人現居住使用系爭建物未舉證以實其
13 說，王淑燕等2人無從請求被上訴人遷出、返還，斯美管委
14 會亦不得請求被上訴人自111年12月22日起按月返還不當得
15 利。

16 (四)從而，王淑燕等2人依民法第767條第1項規定，請求被上訴
17 人遷出、返還系爭建物予其及其他共有人全體；斯美管委會
18 依民法179條規定，請求被上訴人自111年12月22日至返還系
19 爭平台、系爭建物止，按月給付9650元，均不應准許。

20 五、本院之判斷：

21 (一)查被上訴人與官宏威等9人以系爭增建物無權占有系爭平
22 台，為原審所認定。果爾，似見被上訴人因無權占有而使用
23 系爭平台，則斯美管委會主張被上訴人無權占有系爭平台、
24 系爭建物，自111年12月22日起按月受有9650元之不當利
25 益，是否全不足採，即非無再事研求餘地。原審僅因認被上
26 訴人搬離系爭建物，就被上訴人是否因占有使用系爭平台而
27 受有利益，致斯美管委會受有損害，未遑審酌，即謂斯美管
28 委會返還不當得利之請求，全部不應准許，不免速斷。

29 (二)次按所有權人得依民法第767條第1項前段規定，請求無權占
30 有其所有物者，返還該物；無法律上原因使用他人之物或收
31 取其天然孳息、法定孳息者，應依民法第179條規定，返還

所受利益予該受有損害之他人。又受僱人、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，此見民法第942條規定即明。而以占有人對物事實管領關係之程度為標準而區分，直接對於物有事實上管領之力者，為直接占有；自己不直接占有其物，而對於占有其物之人，本於民法第941條所定特定之法律關係有返還請求權，因而對於其物有間接管領之力者，為間接占有。查官宏威仍居住使用系爭建物，另官佳翰為被上訴人之子，為原審所認定，而觀諸原審據以認定被上訴人搬離系爭建物之斯美大樓111年9月30日區分所有權人會議紀錄記載：「……有關○○樓現住者官宏威先生及官佳翰先生，自民國110年9月起……依據98年6月8日原住者官宏一先生與斯美大樓管理委員會簽訂之協議書規定……每月繳交本大樓管理委員會新台幣17,000元作為共有空間使用之費用及新台幣2,300元管理費……截至110年8月止00樓居住之官先生一直遵守協議書規定，每月繳交前述費用……」等語（見第一審北司補字卷第80頁），倘屬實情，似見官宏威、官佳翰係依被上訴人與斯美管委會簽訂之系爭協議而占有系爭建物，則被上訴人得否本於特定之法律關係，請求官宏威、官佳翰返還系爭建物？官宏威、官佳翰是否因家屬或其他類似之關係，而依被上訴人之指示占有系爭建物？即滋疑義，並攸關被上訴人就系爭建物有無事實上管領之力，王淑燕等2人得否請求被上訴人返還系爭建物，及被上訴人有無就系爭建物為使用、收益，斯美管委會得否請求其返還不當得利之判斷，自有釐清必要。原審未經詳查細究，僅因被上訴人未實際居住使用系爭建物，遽為上訴人不利之判斷，亦嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決關此部分違背法令，聲明廢棄，非無理由。

(三)末查本件事實尚有未明，爰不行法律審之言詞辯論，附此敘明。

01 六、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
02 項、第478條第2項，判決如主文。

03 中 華 民 國 115 年 7 月 15 日

04 最高法院民事第二庭

05 審判長法官 魏 大 曉

06 法官 林 玉 珮

07 法官 李 國 增

08 法官 蘇 芹 英

09 法官 周 群 翔

10 本件正本證明與原本無異

11 書 記 官 郭 詩 璿

12 中 華 民 國 115 年 7 月 22 日