臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第2606號

原　　告　顏彬峯

000000000000000000

楊金蘭

000000000000000000

蔡燿鴻

000000000000000000

000000000000000000

張永煌

000000000000000000

孫惠勤

000000000000000000

楊鳳麟

000000000000000000

廖美惠

000000000000000000

000000000000000000

楊育嘉

000000000000000000

000000000000000000

楊懿潔

000000000000000000

000000000000000000

楊逸楓

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　陳郁仁律師

被　　告　林建宏

林建成

000000000000000000

000000000000000000
林逢榮
000000000000000000
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　呂宗達律師
　　吳定宇律師
上列當事人間請求返還不當得利事件，於民國112年12月21日辯論終結，本院判決如下：

主　文

一、被告林逢榮應分別給付如附表三所示之金額及利息予如附表三所示之原告。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告林逢榮負擔100分之6，餘由原告負擔。

四、本判決第一項被告林逢榮應給付如附表三所示各原告部分得假執行，但被告林逢榮如以如附表三所示之擔保金額為各原告預供擔保，得各免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

一、原告方面：

㈠緣兩造均為坐落於桃園市○○區○○段0000地號土地(下稱系爭土地)上、門牌號碼為桃園市○○區○○路○段0000號慕翰大樓(下稱系爭大樓)之區分所權人(詳細區分所有權情形，如附表二所示)，對於該大樓樓頂平台處(以下簡稱樓頂平台處)、地下2樓、1樓停車場出入通道之應有部分比例詳如附表二所示。而被告林建宏、林建成二人自民國98年起，即將系爭大樓樓頂平台處出租給電信業者架設基地台及出租給第四台業者，迄至100年6月26日，經系爭大樓區分所有權人以多數決同意之方式(下稱系爭區權會、系爭協議、決議)，同意由被告林建宏、林建成將樓頂平台處出租給中華電信股份有限公司、臺灣大哥大股份有限公司、遠傳電信股

份有限公司、亞太電信股份有限公司、臺灣之星電信股份有限公司、優比納網路股份有限公司，並按月向上開電信業者各收取新臺幣(下同)2萬6,500元及向優比納網路股份有公司收取4,000元之租金(即每月租金總額為13萬6,500元)，迄至111年10月底，因電信業者及網路業者係違規使用樓頂平台處，故已終止租用。被告林建宏、林建成主張其等係依系爭區權會所達成之系爭協議為之，顯見被告林建宏、林建成二人係依民法第820條規定決定系爭大樓關於「樓頂平台處」之管理方法並為出租之行為，然此並無礙原告得本於共有人之地位，請求依應有部分比例享有該出租行為所獲取收益之權利。是以，原告即應受上開租金之分配，故請求被告林建宏、林建成就原告起訴前五年（算至111年10月止，共計59個月）、每月以6萬元計算所收取之租金(6萬元x59=354萬元)，應按原告等人應有部分比例(14分之1)加以分配，而各給付給原告25萬2,857元(354萬元/14，詳如附表一所示)。

㈡又系爭大樓區分所有權人於系爭區權會中亦以系爭協議之方式，同意由被告林逢榮自105年8、9月間將1樓汽車出入通道出租給第三人李惠娟夫妻經營麵攤，並按月向李惠娟夫妻收取租金1萬元，迄至111年10月1日李惠娟夫妻遷離前往他處擺攤而停止收取租金。原告等人仍得依共有關係請求起訴前五年(算至111年9月，共計58個月）被告林逢榮每月收取之租金1萬元（共計58萬元)，應按原告等人應有部分之比例(1/14分)予以分配，而各給付原告4萬1,429元(58萬元/14，詳如附表一所示)。

㈢另系爭大樓地下2樓本作為該大樓住戶停車場使用，部分原告及被告與如附表二所示之訴外人對之各有權利(應有部分比例詳如附表二所示)，然被告林逢榮竟趁機械車位設施尚未啟用且區分所有權人尚未入住之際，自86年1月起，迄112年12月17日止，將地下2樓據為己有，作為其廚具系統櫃加工廠使用，並堆置廚具系統櫃之原料、成品及半成品，其間鈞院並有於112年11月6日赴現場履勘，四處均可見堆放大量

廚具板件，被告林逢榮因此應獲有每月2萬元之利益，如系爭地下2樓之共有人(即如附表三所示之原告楊金蘭、蔡燿鴻、張永煌、孫惠勤、楊育嘉、楊懿潔、楊逸楓等人，下稱如附表三所示之原告)，自得依民法不當得利法律關係，請求被告林逢榮給付原告起訴前5年(共計60個月)之不當得利。又系爭大樓地下室二樓所坐落之系爭土地，基地總面積為311.51平方公尺，於106年之公告地價應為3萬2,615元/每平方公尺，申報地價為812萬7,919元(32,615×0.8×311.51≒8,127,919元），而系爭地下2樓雖無申報地價可直接參考，然單以系爭基地申報地價年息10%加以計算，該租金上限即為6萬7,733元，是考量該該大樓之面積為221.27平方公尺，位於商業區內，周遭商店林立，生活機能完足，交通便利，縱以年息5%計算，其金額亦高於2萬元，是原告以2萬元做為系爭大樓地下2樓全部遭被告林逢榮無權占用之相當於不得當得利之每月租金，即屬合理。是以該2萬元計算5年之不當得利總額應為120萬元(2萬元×12×5)，被告林逢榮應依原告應有部分比例(如附表二所示)加以計算後返還如附表三所示之原告(原告請求給付情形如附表一所示)。

㈣再被告林建宏、林建成辯稱於系爭區權會議中，已達成以樓頂平台處及1樓汽車出入通道出租他人並以租金做為系爭大樓公共基金之協議，此屬民法第818條除【契約】另有約定外之情況，故因此取得之租金即屬供系爭大樓使用之公共基金，原告不得再請求被告林建宏、林建成依應有部分比例分配租金利益云云。惟系爭區權會議紀錄至多僅能證明被告林建宏、林建成之管理行為符合民法820條多數決之比例，並無法證明兩造間因此成立民法第820條所規定「除契約另有約定」之共有物分管契約，且當時原告楊金蘭、蔡燿鴻、廖美惠及被告林逢榮於會議召開之時，尚非系爭大樓之區分所有權人，可認原告並無法與被告等人間成立該分管契約。又依被告所提出系爭區權會會議紀錄，於當日有達成決議事項部分，僅記載收入置入公積金，亦即僅決議該收入可支用之

用途，並未決議應由何人保管，更遑論系爭大樓於111年間已成立管理委員會，由該管理委員會負責執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，衡情，已無由被告林建宏、林建成等人繼續保管公基金之道理。至被告雖又辯稱已將租金收益用於支付系爭大樓之各項公共支出上，然此有利於被告林建宏、林建成之事實，應由被告林建宏、林建成負舉證之責，然被告林建宏、林建成迄今仍未提出，難認被告林建宏、林建成確有其所謂墊付公共支出之情事。

㈤另被告林逢榮固主張其占用地下2樓之範圍僅如桃園市八德地政事務所112年9月21日測法字第9400號複丈成果圖編號Ａ、Ｂ、Ｃ所示（占用面積共7.62平方公尺，以下稱該複丈成果圖為附圖），惟該地下2樓出入1樓大廳處曾遭林逢榮加裝鐵門並上鎖，此亦經被告林逢榮於另案偵查中供稱明確，被告林逢榮顯以此方式排除其他區分所有權人進入，且於該地下2樓全部區域堆放物品，其他共有人難以使用，故應認被告林逢榮所占用範圍為地下2樓全部。

㈥並聲明：被告應分別給付如附表一所示之金額予原告，並各自起訴繕狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。願供擔保請准宣告假執行。

二、被告部分：

㈠系爭大樓區分所有權人全體於系爭區權會上，已共同決議同意由被告林建宏、林建成將系爭大樓12樓房屋及樓頂平台處出租予電信業者，並交由電信業者在樓頂平台處上方架設基地台相關設備，此亦為原告所不爭執。而系爭區權會上並決議因出租所得租金40%充作系爭大樓之公共基金，餘60%部分則由被告林建宏、林建成收取。故被告林建宏、林建成並無無權占有上開區域之情形，且原告亦不得再依共有關係請求分配租金。另於系爭區權會上亦有達成同意將1樓停車場出入通道加以出租之決議，並藉此收取租金作為系爭大樓公共基金之一部。至被告林逢榮雖先將該部分出租他人經營加水站，後再租由訴外人李惠娟經營麵店，然均合於該決議之

意旨及授權，原告對此部分確經決議部分，亦不為爭執，故亦難認此區域為被告林逢榮所無權占有。是系爭區權會所達成之決議，應屬民法第820條所規定「除契約另有約定外」之情況，故不論是樓頂平台處或1樓停車場出入通道部分所得之租金，均應歸屬於系爭大樓之公共基金，原告無權請求分配。

㈡另原告廖美惠、楊金蘭、蔡燿鴻雖於系爭區權會召開之後始成為系爭大樓區分所有權人，然系爭大樓之樓頂平台處及1樓停車場出入通道於系爭決議後即有出租予業者設置基地台及加水站，參諸原告起訴時所附原證一照片，應認自系爭大樓外觀即可輕易察覺樓頂平台處及1樓停車場出入通道分別有設置基地台及供他人營業使用，且渠等及其他原告亦未曾繳納過系爭大樓之管理費，則應認渠等對於系爭大樓有「藉由出租樓頂平台處、1樓停車場出入通道」等獲取收入一事應可得而知，其等亦應同受系爭區權會決議之拘束，而不得另依共有關係主張分配租金。

㈢又被告林逢榮雖有使用系爭大樓地下2樓空間，惟其使用範圍僅為附圖所示編號Ａ、Ｂ、Ｃ所示部分（面積為7.62平方公尺），而該空間屬地下室，又因機械停車位故障多年而僅得由樓梯步行抵達，使用上極為不便，難認適於經濟用途，占用所得利益非高，且被告林逢榮已於112年12月10日將地下2樓空間完全清理完畢。故縱認被告林逢榮有不當得利之情事，其數額應以系爭大樓所坐落之系爭土地之申報地價年息3%及依系爭大樓樓層數（共計14樓）及共有人應有部分比例相除後計算被告林逢榮所受相當於租金之利益，方為妥適。再被告林逢榮係因該大樓地下室曾遭小偷，始經系爭大樓區分所有權人同意後，協助看管地下2樓空間，並加裝鐵門及將升降梯封住，但如有系爭大樓區分所有權人或台電、消防人員欲進入系爭大樓地下室，被告林逢榮均會配合開啟鐵門，足認被告林逢榮並無排除其他區分所有權人進入而占用地下2樓全部之意。

㈣並聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告假執行。

三、不爭執事項：

㈠系爭大樓確坐落於系爭土地上，而該大樓於系爭區權會召開時、本案起訴時各區分所有權人名單、應有部分比例及各區分所有權人對系爭大樓樓頂平台處、1樓停車場車道出入口前方空地、地下2樓之應有部分比例等均如附表二所示，並有該土地、建物登記謄本附本院卷一第117頁至第143頁、第161頁至第179頁可參。

㈡系爭大樓於100年6月26日所召開之區分所有權人會議上，1樓至12樓及地下1樓之全體區分所有權人，確有出席或委託他人代為出席，或由共有人代表出席系爭區權會，出席人員即如附表二所示，並有如被證一之會議紀錄及列席單位及人員附冊等資料附本院卷一第155頁至第157頁可參。

㈢原告上開所主張系爭大樓樓頂平台處及1樓停車場車道出入口前方出租給他人所取得之租金收益數額，為被告所不爭執。

四、本院之判斷，參酌兩造之陳述，可知本案之爭點厥為：㈠系爭區權會所達成協議之效力？達成協議之內容？原告是否可基於系爭大樓樓頂平台處及1樓停車場車道出入口處共有人之地位，請求被告林建宏、林建成給付上開區域已收之租金？可請求之數額為何？㈡被告林逢榮是否有無權占用系爭大樓地下2樓？占用之範圍？原告是否可依無權占用、不當得利之法律關係，請求被告給付相當於租金之不當得利？得請求給付之數額為何？茲分述如下：

㈠系爭區權會所達成協議之效力？達成協議之內容？原告是否可基於系爭大樓樓頂平台處及1樓停車場車道出入口處共有人之地位，請求被告林建宏、林建成給付上開區域已收之租金？可請求之數額為何？

1.按「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾

三分之二者，其人數不予計算。依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。前二項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之。共有人依第一項規定為管理之決定，有故意或重大過失，致共有人受損害者，對不同意之共有人連帶負賠償責任」，民法第820條第1至4項定有明文。是依上開法條意旨，就共有物之管理方式，即有共有人全體所成立之分管約定（即一般所稱分管契約）、多數共有人所成立之分管決定、法院所為分管裁定。而所謂分管契約乃共有人全體就共有物管理方法所成立之協議，依民法第820條第1項規定，應由**共有人全體**共同協議訂定之。再為符合契約自治、意思自主原則，並符合共有人以成立分管契約管理共有物之期待，不致使財產權或其交易陷於不安之地位，是不論就分管契約之終止（在未定分管契約期限時）、分管契約內容異動等均屬共有物管理方法之變更，自須經共有人全體同意，始得為之，尚難認各共有人得隨時終止分管契約或多數共有人可自行變更分管契約內容。意即關於共有物之管理，本於私法自治原則，以共有人全體合意所為約定為優先。如已有管理約定，不論其內容為何，各共有人應受拘束，不得再依民法第820條第1項之規定以分管決定另定其管理，亦不得依民法第820條第1項但書之規定，聲請法院裁定變更之。又全體共有人成立分管契約後，縱共有人將其應有部分讓與第三人，或由共有人之繼承人繼承該應有部分權利，該分管契約對於受讓人或繼承人仍繼續存在，不因共有人讓與共有物應有部分或共有人死亡，而使該分管契約生終止之效。至已成立之分管決定，如部分共有人認有不公，則應請求法院再為裁定或由全體共有人重為決定。

2.是查，兩造並不爭執出席系爭區權會之人，乃系爭區權會召開時之系爭大樓1樓至12樓、地下1樓之區分所有權人全部，已如前開不爭執事項所示(即原告廖美惠、楊金蘭、蔡燿鴻於當時尚非區權人、共有人)，但系爭大樓地下2樓之共有人

即訴外人鈿洲金屬股份有限公司、李應承、蘇怡中等人並未出席，而地下2樓之所有權人全體對於系爭大樓樓頂平台處及1樓停車場車道出入口處之共有部分，亦有應有部分1/14之權利(參院卷一第175頁之建物登記謄本)，故關於系爭大樓樓頂平台處、1樓停車場車道出入口處與地下2樓之共有人並未全部出席，是無法認系爭區權會所成立之任何協議，有取得全部共有人之同意，故被告辯稱該次區權會所成立之協議具有民法第820條第1項所稱契約(即俗稱分管契約)之效力，即有所誤。然縱未經全體共有人全體出席該區權會，但依已出席之人數及應有部分比例，可認該次區權會所成立之協議，至少已成立民法第820條第1項之分管決定，故如各共有人認該分管決定顯失公平，應依民法第820條第2項之規定，請求法院以裁定(即分管裁定)變更之，在變更前，該分管決定即應拘束分管決定成立時之全體共有人及日後受讓共有人應有部分之人。準此，縱系爭區權會之協議達成時，原告楊金蘭、蔡燿鴻、廖美惠三人，尚未取得系爭大樓之區分所有權，而非共有人，但該分管決定之效力仍及於該等原告，該等原告不得以此主張不受該分管決定之拘束。

3.又因系爭大樓樓頂平台及1樓停車場車道出入口處，屬系爭大樓之共有部分，而就該等共有部分亦得以系爭大樓之區分所有權人會議依公寓大廈管理條例(下稱管理條例)第31條之規定「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人2/3以上及其區分所有權比例合計2/3以上出席，以出席人數3/4以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權3/4以上之同意行之」，達成區分所有權人會議決議。而系爭區權會所成立之協議，確有符合上開31條之規定，故亦可認屬依該規定所成立之決議，則不論是該區權會決議成立時之全體區分所有權人，抑或日後始繼受該區分所有權人權利者，亦應同受拘束，直至區分所有權人再次以區分所有權人會議決議變更此決議時為止。是就此而言，縱系爭區權會之協議達成時，原告楊金蘭、蔡燿鴻、廖美惠三

人，尚未取得系爭大樓之區分所有權，而非共有人，但該區權會決議之效力仍及於該等原告，該等原告仍不得以此主張不受該區權會決議之拘束。

4.又參以被告所提出系爭區權會紀錄之被證一，其中第一份為詳細紀錄(本院卷一第155頁)，第二份為簡略版本，就此，出席當日區權會之區權人即共有人林建文，已到庭證稱該紀錄為其所製作，且第一份乃當日開會之詳細紀錄，但因未提及承租之電信業者之名稱，故應電信業者之要求，於日後系爭大樓自治會成立後才又補做第二份之簡略紀錄等語明確(節錄，參本院卷一第381頁)，是於本案中即應以第一份紀錄之內容做為該區權會實際決議之內容，合先敘明。

⑴是查，參以該第一份紀錄，可知第一案為「設立基地台在大樓的12樓，其收入的40％置入公基金，另60％做為12樓屋主之租金，其中包含稅金需屋主自行處理。頂樓（公設）因基地台施工而需要維護情形，則由公基金來進行處理」，是可知關於電信業者承租並設立基地台之主要之處，實為系爭大樓之12樓(區分所有權人即為被告林建成、林建宏)，至於大樓頂處僅係因基地台之維護而需要併為使用之處，而非基地台主要設置之處，且參以原告就此部分所提出之照片(參本院卷一第33頁至第35頁），樓頂平台處因此經占用之處，亦非全部，故關於與電信業者之聯繫及訂立租賃契約，始由被告林建宏、林建成負責處理，並於當日區權會中達成該出租電信業者之租金收益之60％由12樓屋主收取，其餘40％始做為系爭大樓之公基金。從而，關於電信業者所交付之每月租金，僅其中40％與全體區分所有權人及系爭大樓有關，且已經區權會決議做為該大樓之公共基金。

⑵再系爭第一份會議紀錄另於第二案中記載「加水站所占用車道部分先暫時保留，其收入全部置入公基金，日後有其他需求（如建置車道）再行召開住戶大會討論」，而原告亦不爭執該案內容即為被告林逢榮將1樓停車場車道出入口出租給李慧娟夫婦經營麵店之依據，是可認林逢榮就此取得之租金

應全部歸入系爭大樓之公共基金中。

⑶上開樓頂平台處與1樓停車場車道出入口處因出租所取得而應依上開分管決定即區權會決議置入系爭大樓公用基金部分，即應屬管理條例第18條第1項第4款之其他收入，並應依同條第3項之規定，由管理負責人或管理委員會負責管理，且依同法第19條之規定「區分所有權人對於公共基金之權利隨區分所有權之移轉而移轉，不得因個人事由而為讓與、扣押、抵銷或設定負擔」，意即區分所有權人對於該公用基金而言，雖具有權利，但僅係要求該公用基金應用於大樓之公用事務上而已。因按公共基金之用途在於支付公寓大廈共有部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用以及共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良費用，為求專款專用之原則，並非可為各區分所有權人可單獨請求、使用及處分之權利。故原告雖為系爭大樓之區分所有權人，亦對於該租金轉為公用基金部分具有權利，然並不得以共有人或區權人之地位，請求分配該公用基金。故原告就此部分，分別請求被告林建宏、林建成及林逢榮各為給付如附表一所示之租金，即無理由，應予駁回。

㈡被告林逢榮是否有無權占用系爭大樓地下2樓？占用之範圍？原告是否可依無權占用、不當得利之法律關係，請求被告給付相當於租金之不當得利？

1.又按為訴訟標的之權利，非數人共同不得行使者，固須數人共同起訴，原告之適格，始無欠缺。惟按各共有人對於第三人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第821條定有明文，基此規定，所謂本於所有權之請求權，係指民法第767條所規定之物權的請求權而言，故對於無權占有或侵奪共有物者，請求返還共有物之訴，得由共有人中之一人單獨提起，惟依民法第821條但書之規定，應求為命被告向共有人全體返還共有物之判決而已。至債權的請求權，固不在民法第821條規定之列，惟如應以金錢賠償損害時，其請求權

為可分債權，各共有人僅得按其應有部份，請求賠償，即使應以回復原狀之方法賠償損害，而其給付不可分者，依民法第293條第1項之規定，各共有人亦得為共有人全體請求向其全體為給付，故以債權的請求權為訴訟標的之訴訟，無論給付是否可分，各共有人均得單獨提起，以上係就與第三人之關係言之，若共有人之一，逾越其應有部份，行使所有權時，他共有人得對之行使物權的或債權的請求權，並得單獨對之提起此項請求權為標的之訴，尤不待言（司法院院字第1950號解釋可資參照）。是查，如附表三所示之原告主張被告林逢榮無權占用系爭大樓地下2樓全部，請求被告林逢榮給付相當於租金之不當得利，該等原告乃地下2樓之共有人，已如上述，而該等原告之不當得利請求權復係可分債權，且係以金錢賠償損害之債權請求，本不在民法第821條規定限制之列內，是上開原告確得分別單獨向被告林逢榮請求給付不當得利，先予敘明。

2.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。民法第767條第1項前段暨中段定有明文。經查，系爭大樓地下2樓既屬性質上不許分割獨立為單獨所有權客體之分別共有部分，是區分所有權人即共有人之一人或數人，除經全體共有人同意外，自不得任意占用共有物特定部分使用收益，否則對於他共有人仍屬無權占有。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。而以無權占有為原因，請求返還不動產者，占有人對不動產所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，所有權人對其不動產被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院72年度台上字第1552號、85年度台上字第1120號、88年度台上第1164號判決意旨參照）。

3.又查，被告林逢榮非系爭大樓地下2樓之區分所有權人(詳細

共有人名單如附表二所示)，其本不得占有使用系爭大樓地下2樓部分，縱認其子即被告林建宏、林建成及訴外人林建文、林建安確為地下2樓之分別共有人之一，其應已得其子之同意而使用地下2樓，然除此之外，其並未得其他共有人之同意，自不得使用地下2樓之特定甚至全部區域，並無合法占用地下2樓之權源。被告林逢榮復亦已於本院到場實施勘驗時自承如附圖Ａ、Ｂ、Ｃ所示之區域，為其占有使用並放置其所經營廚具行之木板等物，至於現場所見之工作桌，則不知為何人所留置，其即借來做為釘裝廚具所用等語(參本院卷一第480頁、第481頁)，惟參以本院於勘驗當日所拍攝如院卷一第487頁至第513頁之照片，可知現場除了如附表所示Ａ、Ｂ、Ｃ所示區域及工作桌所在區域遭被告林逢榮占用外，其他大部分之空間，亦堆滿木板、抽屜、層板等各式與廚具或系統櫃相關之物件，且被告林逢榮既自承於地下2樓使用工作桌釘裝裝廚具，則應認系爭地下2樓全部已遭被告林逢榮無權占用，做為其組裝廚具、存放廚具板材之處，意即非僅有如附圖Ａ、Ｂ、Ｃ所示區域及工作桌所在區域遭被告林逢榮無權占用，而係地下2樓全部均遭無權占有，故該部分被告林逢榮所辯不足採信。

4.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。又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有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判例要旨參照）。又占有他人之物，因影響他人對該物之使用收益，自係侵害他人所有權之利益歸屬。而占有人因對占有物有事實上之管領力，故占有本身於法律上縱不認為係權利，然亦可被認為係一種利益，故占有人因占有他人之物，當然可認為其已獲取占有之利益，至於占有人實際上從事何用途，則均非所問。經查，被告林逢榮既有無

權占用系爭大樓地下2樓全部區域之情事，則如附表三所示之部分原告，依民法第179條規定，請求被告林逢榮就無權占用部分，給付起訴前5年相當於租金之不當得利，核屬有據。

5.再建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限，而該條所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定係指法定地價而言，又法定地價依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，當係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價之時，於公告申報地價期間內自行申報之地價而言，未於該期間內申報者，則應以公告地價為其申報之地價。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年度臺上字第3071號判例意旨參照）。又如附表三所示請求被告林逢榮付不當得利之原告，為地下2樓之分別共有人，其等對地下2樓之應有部分比例詳如附表二、附表三所示，均如前述，是應認該等原告得依其每人應有部分比例，請求被告林逢榮返還占用地下2樓之不當得利。再依此比例計算各區分所有權人對於系爭樓頂平台之權利比例，已屬最精確、細緻之方式，並隱含以地下2樓全體共有人對地下2樓權利平均計算之精神，故若重複再以區分所有權人總戶數或系爭大廈總樓層樓加以計算不當得利，即難達公平，況以此比例計算亦符合前開民法、公寓大廈管理條例之規定，是被告林逢榮自不得主張依此比例計算後，再除以系爭大廈之總戶數或總樓層數，因此舉將有重複計算並稀釋請求之原告權利之情形，是被告林逢榮此部分所辯，即有所誤，無足可採。

6.又系爭地下2樓原係規劃為防空避難室兼停車場使用，但因該停車場車道之出入口損壞，無法進出車輛，僅能以大樓安

全梯步行加以進出，其利用價值及使用利益均不高，再斟酌地下2樓遭被告林逢榮無權占用之情形，多係放置無用、幾近於廢棄物之廚具板材及相關器具，且於本院至現場勘驗後至言詞辯論終結前，被告林逢榮已將現場堆置之物均清理完畢，是本院爰審酌系爭大廈之坐落位置、近鄰地區建物利用情形、繁榮程度、經濟用途、交通便利性及生活機能完善度等情，並考量上開情事，認被告林逢榮所受相當於租金之利益以系爭土地111年申報地價年息3%計算為適當。

7.再查，系爭地下2樓之總面積為221.27平方公尺，系爭土地111年申報地價為每平方公尺2萬5,041元，故如附表三所示之原告自得依此及應有部分比例加以計算請求被告林逢榮分別給付5年之不當得利之數額(該部分原告各得請求之數額如附表三所示)，及自起訴狀繕本送達翌日即112年1月4日（見本院卷一77頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均有理由。

五、綜上所述，如附表三所示之原告依民法第179條之規定，請求被告林逢榮應給付如上所述相當於租金之不當得利，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。又該等原告各得請求被告林逢榮給付如附表三所示之金額，均未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。此部分原告雖陳明願供擔保請求宣告假執行，惟僅係促請本院為上開宣告假執行職權之發動，毋庸另為准駁之諭知。又本院併依民事訴訟法第392條第2項規定，依聲請及依職權宣告被告預供擔保得免為假執行。另原告其餘之訴經駁回之部分，其假執行之聲請均已失所附麗，應併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　8　　日

民事第三庭　　法　官　林靜梅

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

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　　113　　年　　1　　月　　8　　日

書記官　劉寶霞

附表一：原告請求被告各給付金額明細表

編號	原告	被告林建宏、林建成(樓頂平台處)【租金】	被告林逢榮		
			地下2樓【不當得利】	1樓通道【租金】	請求總額
一	9樓顏彬峯	25萬2,857元	無	4萬1,429元	4萬1,429元
二	8樓楊金蘭	25萬2,857元	20萬元	4萬1,429元	24萬1,429元
三	7樓蔡燿鴻	25萬2,857元	10萬元	4萬1,429元	14萬1,429元
四	6樓張永煌	25萬2,857元	10萬元	4萬1,429元	14萬1,429元
五	5樓孫惠勤	25萬2,857元	10萬元	4萬1,429元	14萬1,429元
六	4樓楊鳳麟	25萬2,857元	無	4萬1,429元	4萬1,429元
七	3樓廖美惠	25萬2,857元	無	4萬1,429元	4萬1,429元
八	2樓楊育嘉	25萬2,857元	10萬元	4萬1,429元	14萬1,429元
九	1樓楊懿潔	25萬2,857元	10萬元	4萬1,429元	14萬1,429元
十	地上1樓楊逸楓	25萬2,857元	無	4萬1,429元	4萬1,429元

附表二：兩造應有部分比例表及區權會參與開會之人員出席情形

(所列建號所屬區段為：桃園市八德區大忠段)

編號	原告	出席區權	樓頂平台處	地下2樓	1樓通道

	{區權會時之不同所有權人}	會之區權人	(545建號)	(535建號)	
一	9樓顏彬峯(539號) 82.06.14 取得	顏彬峯	1/14	無	1/14
二	8樓楊金蘭(540建號) 106.11.17 取得 {李世玉}	李世玉	1/14	2/12	1/14
三	7樓蔡燿鴻(538建號) 104.09.30 取得 (向美惠)	向美惠	1/14	1/12	1/14
四	6樓張永煌(537建號) 100.04.15 取得	張永煌	1/14	1/12	1/14
五	5樓孫惠勤(534建號) 82.02.18 取得	孫惠勤	1/14	1/12	1/14
六	4樓楊鳳麟(536建號) 94.09.16 取得	楊鳳麟	1/14	無	1/14
七	3樓廖美惠(533建號) {廖周瑞香} 106.09.01 取得	廖美惠 廖周瑞香	1/14	無	1/14
八	2樓楊育嘉	楊　育　嘉	1/14	1/12	1/14

	(532建號) 95.04.14 取得	（委託蕭進化出席）			
九	1樓楊懿潔 (531建號) 94.06.29 取得	楊懿潔（委託蕭進化出席）	1/14	1/12	1/14
十	地下1樓 (543建號) 楊逸楓 94.08.30 取得	楊逸楓（委託蕭進化出席）	1/14	無	1/14
	被告及訴外人				
十一	10樓 被告林建成、林建宏及訴外人林建文、林建安 (542建號) 82.02.18 取得	由林建成、林建文、林建宏代表出席	1/14	被告林建宏1/48 被告林建成1/48 訴外人林建宏1/48 訴外人林建文1/48	1/14
十二	11樓 訴外人林建文、林建安 (542建號) 82.02.18 取得		1/14		1/14
十三	12樓 被告林建成、林建宏 (544建號)		1/14		1/14
十四	地下2樓		1/14	除上開兩造外，尚有訴外人共有情形	1/14

				如下： 鈿洲金屬股份有限公司1/12 李應承2/12 蘇怡中1/12	

附表三：原告可請求被告林逢榮給付情形：

地下2樓總面積為：221.27平方公尺

系爭土地111年申報地價：每平方公尺2萬5,041元

5年相當於租金之不當得利數額：2萬5,041元x221.27平方公尺x3%x5＝83萬1,123

原告楊金蘭可請求金額之計算式：83萬1,123元x2/12=13萬8,521元

除原告楊金蘭以外之原告可請求金額之計算式：83萬1,123元x1/12=6萬9,260元

元／新臺幣(元以下四捨五入)

編號	原　　告	對地下2樓應有部分比例	被告應給付金額 (被告林逢榮請求免為假執行之擔保金)
一	8樓楊金蘭	2/12	被告林逢榮應給付原告楊金蘭13萬8,521元，及自112年1月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 （13萬8,521元）
二	7樓蔡燿鴻	1/12	被告林逢榮應給付原告蔡燿鴻6萬9,260元，及自112年1月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 （6萬9,260元）
三	6樓張永煌	1/12	被告林逢榮應給付原告張永煌6萬9,260元，及自112年1月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 （6萬9,260元）
四	5樓孫惠勤	1/12	被告林逢榮應給付原告孫惠勤6萬9,260元，及自112年1月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

			（6萬9,260元）
五	2樓楊育嘉	1/12	被告林逢榮應給付原告楊育嘉6萬9,260元，及自112年1月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（6萬9,260元）
六	1樓楊懿潔	1/12	被告林逢榮給付原告楊懿潔6萬9,260元，及自112年1月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（6萬9,260元）
七	地下1樓楊逸楓	1/12	被告林逢榮應給付原告楊逸楓6萬9,260元，及自112年1月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（6萬9,260元）

附圖：桃園市八德地政事務所112年9月21日測法字第9400號複丈成果圖，參本院卷一第519頁）