

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第180號

原告 台北檳城大興座管理委員會

法定代理人 廖民杰

訴訟代理人 郭重遠

被告 官孝勳

姜懿芸

訴訟代理人 陳明祥

被告 王梓葵

陳達毅

陳麒竣

陳依綾

陳金城

訴訟代理人 劉鑾

被告 陳政賢

訴訟代理人 王文裔

被告 楊聰明

被告 賴江阿香

林焜堯

共同

訴訟代理人 徐仕瑋律師

曾郁恩律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

01 原告之訴駁回。

02 訴訟費用由原告負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序部分

05 一、按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或
06 取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止，承受訴訟
07 人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170
08 條及第175條分別定有明文。查：原告之法定代理人於起訴
09 時原為李鈴華，嗣於本院審理中變更為廖民杰，並經廖民杰
10 於民國113年11月5日言詞辯論期日，當庭提出民事聲明承受
11 訴訟狀聲明承受訴訟（本院卷七第347-349頁），並有桃園
12 市桃園區公所113年9月9日桃市桃工字第1130052774號函可
13 佐（本院卷七第351-353頁），上開聲明承受訴訟部分，核
14 與前開規定相符，應予准許。

15 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
16 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
17 款定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法
18 律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條
19 亦有明定。經查：

20 (一)原告於112年3月27日對被告等人提起訴訟，起訴狀之聲明為
21 被告應給付原告新臺幣（下同）780萬元上下整，及自起訴
22 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息
23 （本院卷一第15頁），嗣原告於112年7月25日提出民事準備
24 狀，更正起訴聲明為（本院卷三第21-23頁）：

25 1.被告官孝勳：

26 (1)應將坐落於桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土
27 地）上，如起訴狀附圖咖啡色F棟部分所示，面積4.97平方
28 公尺（約1.5坪以實測為準）之地上物拆除，並將上開占用
29 土地騰空返還全體共有人。

30 (2)應給付原告24,000元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
31 止，按週年利率5%計算之利息，並自112年7月31日起至將

上開占用之土地返還全體共有人之日止。

2.被告姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾等5人：

(1)應將坐落於系爭土地上，如起訴狀附圖粉色G棟部分所示，面積39.72平方公尺（約12坪以實測為準）之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還全體共有人。

(2)應給付原告2,800,000元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自112年7月31日起至將上開占用之土地返還全體共有人之日止。

3.被告賴江阿香：

(1)應將坐落於系爭土地上，如起訴狀附圖黃色H棟部分所示，面積39.72平方公尺（約12坪以實測為準）之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還全體共有人。

(2)應給付原告2,750,000元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自112年7月31日起至將上開占用之土地返還全體共有人之日止。

4.被告陳金城：

(1)應將坐落於系爭土地上，如起訴狀附圖黃色H棟、紅色I棟部分所示，面積19.86平方公尺（約6坪以實測為準）之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還全體共有人。

(2)應給付原告908,000元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自112年7月31日起至將上開占用之土地返還全體共有人之日止。

5.被告陳政賢：

(1)應將坐落於系爭土地上，如起訴狀附圖紫色J棟部分所示，面積5平方公尺（約1.5坪以實測為準）之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還全體共有人。

(2)應給付原告80,000元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自112年7月31日起至將上開占用之土地返還全體共有人之日止。

6.被告楊聰明：

(1)應將坐落於系爭土地上，如起訴狀附圖橘色K棟部分所示，

面積8.275平方公尺（約2.5坪以實測為準）之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還全體共有人。

(2)應給付原告120,000元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自112年7月31日起至將上開占用之土地返還全體共有人之日止。

7.被告林焜堯：

(1)應將坐落於系爭土地上，如起訴狀附圖藍色L棟部分所示，面積16.55平方公尺（約5坪以實測為準）之地上物拆除，並將上開占用土地騰空返還全體共有人。

(2)應給付原告1,100,000元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自112年7月31日起至將上開占用之土地返還全體共有人之日止。

(二)原告上開聲明迭經變更，嗣原告於113年5月1日本院言詞辯論期日（本院卷六第13-15頁）當庭變更最終聲明為：

1.被告官孝勳：

(1)拆除占用系爭土地如附圖一（即桃園市桃園地政事務所112年12月13日112年桃測法字第020100號複丈成果圖）F棟（面積3.48平方公尺）部分，並將占用土地騰空返還全體共有人。

(2)應賠償全體共有人占用土地回溯28年之不當得利或損害賠償。

2.被告姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾等5人：

(1)拆除占用系爭土地如附圖一G棟（面積55.48平方公尺）及G-1部分（面積9.61平方公尺），並將占用土地騰空返還全體共有人。

(2)應賠償全體共有人占用土地回溯28年之不當得利或損害賠償。

3.被告賴江阿香：

(1)拆除占用系爭土地如附圖一H棟（面積110.09平方公尺）部分，並將占用土地騰空返還全體共有人。

(2)應賠償全體共有人占用土地回溯28年之不當得利或損害賠償。

01 償。

02 4.被告陳金城：

03 (1)拆除占用系爭土地如附圖一I棟（面積42.46平方公尺）部
04 分，並將占用土地騰空返還全體共有人。

05 (2)應賠償全體共有人占用土地回溯20年之不當得利或損害賠
06 償。

07 5.被告陳政賢：

08 (1)拆除占用系爭土地如附圖一J棟（面積6.21平方公尺）部分，
09 並將占用土地騰空返還全體共有人。

10 (2)應賠償全體共有人占用土地回溯28年之不當得利或損害賠
11 償。

12 6.被告楊聰明：

13 (1)拆除占用系爭土地如附圖一K棟（面積22.89平方公尺）部
14 分，並將占用土地騰空返還全體共有人。

15 (2)應賠償全體共有人占用土地回溯28年之不當得利或損害賠
16 償。

17 7.被告林焜堯：

18 (1)拆除占用系爭土地如附圖一L棟（面積27.33平方公尺）及L-1
19 部分（面積4.79平方公尺），並將占用土地騰空返還全體共
20 有人。

21 (2)應賠償全體共有人占用土地回溯28年之不當得利或損害賠
22 償。

23 (三)經核原告上開訴之聲明變更不當得利請求金額部分，均本於
24 被告等人無權占有系爭土地之同一基礎事實而為，至於原告
25 確認占有人姓名及被告等人返還系爭土地之位置、範圍，乃
26 係依據建物謄本、土地複丈成果圖而為事實上之補充、更
27 正，非為訴之變更或追加，揆諸上開規定，均無不合，應予
28 准許。

29 三、被告官孝勳、姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾、
30 陳金城、陳政賢、楊聰明均經合法通知，無正當理由未於言
31 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，

01 依同法第385條第1項之規定，爰依原告之聲請，由其一造辯
02 論判決。

03 貳、實體部分

04 一、原告主張：

05 (一)原告為公寓大廈「台北檳城大興座」社區（下稱系爭社區）
06 全體區分所有權人依法成立之公寓大廈管理組織，原告全體
07 區分所有權人共有系爭土地，而被告官孝勳、姜懿芸、王梓
08 葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾、陳金城、陳政賢、楊聰明、
09 賴江阿香、林焜堯分別為附表一所示建物之所有權人，被告
10 等人未經系爭社區全體區分所有權人之同意，分別以附表一
11 所示之建物無權占用系爭土地（占用之面積各如附表一「占
12 用系爭土地之面積」欄所示），被告等人業已侵害全體區分
13 所有權人就系爭土地所有權之行使，且被告等人以附表一
14 所示建物占用之部分，均經桃園市政府建築管理處列管為違章
15 建築，顯有危害社區公共安全之虞，原告為系爭社區合法設
16 立之管理委員會組織，自得本於全體區分所有權人共有部分
17 之所有權，依民法第767條之規定，請求被告官孝勳、姜懿
18 芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾、賴江阿香、陳金
19 城、陳政賢、楊聰明、林焜堯等人將其等所有如附表一所示
20 建物占用系爭土地如附表一所示面積部分拆除，並將其等占
21 有如附表一所示之土地返還予全體共有人。

22 (二)再者，被告官孝勳、姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳
23 依綾、賴江阿香、陳金城、陳政賢、楊聰明、林焜堯等人各
24 以附表一所示之建物，占有系爭土地如附表一所示面積，因
25 而獲有相當於租金之利益，或造成原告之損害，原告自得向
26 被告等人請求相當於租金之不當得利，或向被告等人請求損
27 害賠償。

28 (三)為此，爰依民法第176條、第179條、第181條、第816條、第
29 767條、第820條、第821條、第213條之規定，提起訴訟等
30 語。並聲明：如變更後聲明所示。

31 二、被告則以：

01 (一)被告官孝勳部分：

02 伊於98年間購買如附表一編號1所示之建物，伊購買該建物
03 迄今，均未曾變更、改建該建物，建商興建該建物時，即為
04 建物目前之使用現況，且建商與前手有就附表一編號1所示
05 占用部分成立分管契約，倘若認該建物屬於違章建築，伊會
06 配合相關主管機關之處分，然原告先前未曾告知伊有任何侵
07 占之情事，原告卻逕向伊請求回溯28年之租金或損害賠償，
08 並無理由等語，資為抗辯。

09 (二)被告姜懿芸部分：

10 伊是直接向建商購買附表一編號2所示之建物，當初與建商
11 就附表一編號2所示之占用部分，確有成立分管契約，然因
12 時間遙遠，目前已無法尋得該買賣契約，倘認附表一編號2
13 所示之占用部分不合法，伊也會配合拆除，然伊並無不當得
14 利之情形等語，資為抗辯。

15 (三)被告賴江阿香部分：

16 1.就占用土地部分：

17 (1)附圖一編號H所示之1樓空地，乃係被告賴江阿香附表一編號
18 3所示建物之房屋牆面、房屋側社區圍牆、該建物與被告陳
19 金城建物之隔間牆（下稱H棟與I棟間之隔間牆），以及該建
20 物與被告姜懿芸建物之隔間牆（下稱H棟與G棟間之隔間牆）
21 等牆垣，將被告賴江阿香附表一編號3所示建物之1樓側空地
22 封閉，僅有附表一編號3所示建物之住戶得經由道路側外牆
23 之出入口（鐵捲門）通往牆外道路。

24 (2)依被告賴江阿香與建商間之房屋及土地買賣合約書，乃約定
25 「壹樓空地由該戶（H棟壹樓）使用及管理，但不得違反台
26 灣省違章拆除認定標準」等文字，顯然被告賴江阿香與建商
27 就附圖一編號H所示1樓空地業已成立分管契約，且該建物靠
28 社區中庭側之出入口，門寬不足1米，對照上開合約書之附
29 圖，可知建商之初始設計，並未為該建物設計通往社區中庭
30 之出入口，上開所述圍繞H棟1樓空地之房屋側外牆、道路側
31 外牆、H棟與G棟之隔間牆、H棟與I棟間之隔間牆及H棟1樓專

01 用出入口等，均係建商所建，於84年1、2月間社區落成交屋
02 後，即使用迄今，況該建物側外牆至道路側空地處，有一高
03 約0.6米之水泥台階，該建物1樓房屋地面與道路側空地既有
04 約0.6米之段差，若未建築道路側外牆，H棟1樓住戶將直接
05 面臨該段差而難以進出，建商為履行分管契約之約定，並兼
06 顧該住戶出入安全，始建築上揭道路側外牆。

07 (3)再者，系爭社區之其他共有人無法從社區內部，經由各棟1
08 樓空地連外，各棟1樓住戶亦無法經由各棟1樓空地通往社區
09 內部，益徵依建商原先建造時之設計，各棟1樓空地本即供
10 各棟1樓專用，並非供社區全體住戶共享，況其他社區共有
11 人及受讓者透過「社區牆垣結構」、「社區外牆H棟1樓專用
12 出入口」及「其餘住戶無法通行、無法使用H棟1樓空地」等
13 結構及使用情況，皆可知被告賴江阿香與建商間存有分管契
14 約；另被告賴江阿香於80年間向建商購買該建物之成交價額
15 為6,850,000元、面積為31.07坪，然同棟H棟之9樓，面積為
16 43.97坪（較被告賴江阿香之建物多12坪），於101年12月間
17 之成交價額，卻僅有5,500,000元，比較二者間之買賣價
18 額，被告賴江阿香所有之建物面積小於同棟9樓之建物面
19 積，惟被告賴江阿香購買該建物之成交價卻高達6,850,000
20 元，顯然二者價差之原因，應為H棟1樓之空地，被告賴江阿
21 香為取得該空地之使用權，與建商成立分管契約，並於80間
22 以上開高價向建商購買此部分空地使用權，當無疑義。

23 (4)被告賴江阿香於80年12月24日間與建商簽立分管契約，嗣系
24 爭社區建物於84年1至2月間竣工，並於84年2月13日將上開
25 建物移轉登記予被告賴江阿香，而被告賴江阿香與建商間成
26 立之分管契約，既係於公寓大廈管理條例施行前成立，自不
27 因公寓大廈管理條例施行後之規定、區分所有權人會議決議
28 或另訂規約而失其效力，故而，被告賴江阿香占有、使用附
29 表一編號3所示面積部分，乃係基於與建商分管契約之約
30 定，自屬有權占有，原告向被告賴江阿香請求拆屋還地、回
31 復原狀等，均屬無據，縱認被告賴江阿香因增建而有違反建

01 築法規，此亦僅係主管機關得依相關法令命被告賴江阿香自
02 行拆除或執行拆除，原告並未因此取得請求被告拆除違建、
03 回復原狀之權限。

04 2.就返還不當得利部分：

05 被告賴江阿香既係有權占用附表一編號3所示面積之土地，
06 自非無法律上原因取得利益，縱認原告有不當得利返還請求
07 權，部分請求權亦已罹於時效，另被告賴江阿香於108年
08 間，有依照系爭社區之區分所有權人會議決議，每月另繳納
09 管理費252元之方式，支付上開土地之租金，直至111年8月1
10 4日間，系爭社區再以區分所有權人會議決議，推翻前次之
11 決議內容，被告賴江阿香始未繼續繳納上開費用，可認被告
12 賴江阿香已有繳納部分租金等語，資為抗辯。

13 3.並聲明：原告之訴及假執行之聲請駁回。

14 (四)被告陳金城部分：

15 伊購買附表一編號4所示之建物，已是中古屋，伊沒有變
16 更、改建該建物，伊購買該建物後，均沒有居住，都是提供
17 予桃園市政府作為社會住宅租賃所用，伊既未經營或租用附
18 表一編號4所示之建物予他人，又沒有額外之收入，伊為何
19 需要賠償，且伊與建商有達成分管契約，附表一編號4所示
20 占用土地面積，即係由伊予以使用管理等語，資為抗辯。

21 (五)被告陳政賢部分：

22 伊於80年間購買預售屋、84年間交屋，交屋時即係附表一編
23 號5所示建物之現狀，該建物所示之圍牆係建商所興建，屬
24 系爭社區之圍牆，並非被告等人私自興建圍牆、占用消防通
25 道，若主管機關認「圍牆」為違建，伊可以配合拆除，然交
26 屋後，伊從未改建該建物，伊也沒有占用系爭土地，附表一
27 編號5丈量伊所占用之部分，也僅係遮雨棚突出之必要空
28 間，伊並無其它之不當得利，若社區認圍牆應拆除，亦應由
29 系爭社區自行拆除，且伊與建商也有口頭達成分管契約，附
30 表一編號5所示面積之土地，即係由伊使用管理，僅係時間
31 太久，伊已無法找到契約書等語，資為抗辯。

01 (六)被告楊聰明部分：

02 伊於81年間，購入附表一編號6所示之建物，建商當時有交
03 付買賣合約書、分管契約書予伊，伊也僅停放1輛摩托車於
04 該空地，且依照系爭社區於108年間之區分所有權人會議決
05 議，即同意各戶一樓占用一樓空間，僅每月須繳納費用，伊
06 自108年8月1日繳納費用至111年8月間，伊未曾破壞圍牆，
07 也未興建任何建物，伊只有搭蓋採光遮、雨罩，伊就附表一
08 編號6所示面積之土地，本即與建商成立分管契約，因伊當
09 時係同時購入該棟一樓與二樓之建物，一樓之房價每坪貴
10 8、9萬元，伊與建設公司議價，建設公司始註記樓下空地伊
11 有優先管理使用權等語，資為抗辯。

12 (七)被告林焜堯部分：

13 1.就占用土地部分：

14 (1)被告林焜堯與建商間，於80年10月30日就L棟1樓空地（即附
15 表一編號7所示之占用土地面積），以口頭成立分管契約
16 後，除L棟房屋牆面外，建商陸續興建L棟鄰社區內通道高約
17 1米至1米3之水泥磚牆、社區外牆、L棟與社區空地之隔間
18 牆，及L棟與K棟1樓空地之隔間牆等牆面，以此將L棟1樓之
19 空地加以封閉，其他共有人皆無法使用、通行，並在社區之
20 外牆留有門洞，專供L棟1樓住戶出入，且系爭社區於84年1
21 至2月間交屋時，該牆垣即已存在迄今，現仍維持該使用現
22 狀，另就附表一1編號7之L-1部分，該部分磚牆與系爭社區
23 內之磚牆材質相比，皆為水泥磚牆，故該部分磚牆自應同為
24 建商所建，若非如此，系爭社區內之水泥磚牆將往L棟建物
25 方向內凹，不僅有失美觀，系爭社區之花圃亦將形成一尖
26 角，對於來往之住戶恐造成危險，至於L棟1樓空地鄰社區外
27 道路部分，圍繞該空地之牆垣均係建商所建，他共有人本無
28 法使用、通行L棟1樓之空地，此部分亦與點交時之附圖相
29 符，故依建商原先之設計，系爭社區各棟1樓空地，本即用
30 以供社區各棟建物之1樓所有權人專用，而非供社區全體住
31 戶共享。

01 (2)另被告林焜堯於80年間購買附表一編號7所示之建物時，買
02 賣價金為6,400,000元，面積為34.19坪，而同棟（L棟）3樓
03 建物之面積為34.53坪，於106年8月間之成交價，卻僅有5,3
04 00,000元，二者之面積相差無幾，然附表一編號7所示之建
05 物，於80年間之成交價確已高達6,400,000元，顯見二者之
06 價差，應係來自於L棟之1樓空地，被告林焜堯為取得該部分
07 之使用權，遂與建商成立分管契約，故被告林焜堯上開買賣
08 價金，自應包含使用該空地之對價。至於沿系爭社區內水泥
09 磚牆搭建之壓克力牆、內外兩側架設之雨遮頂蓋，僅係為防
10 止樓上鄰居高處雜物掉落之風險，屬使用該空地之使用方
11 法，縱有違反建築法規，亦僅係主關機關得依相關法令命被
12 告林焜堯自行拆除或執行拆除，原告並未因此取得請求被告
13 林焜堯拆除或回復原狀之權利。

14 (3)被告林焜堯與建商間成立之分管契約，係於公寓大廈管理條
15 例施行前成立，自不因公寓大廈管理條例施行後之規定、區
16 分所有權人會議決議或另訂規約而失其效力，故被告林焜堯
17 占有、使用附表一編號7所示面積部分，既係基於與建商分
18 管契約之約定，自屬有權占有，原告向被告林焜堯請求拆屋
19 還地、回復原狀等，均屬無據。

20 2.就返還不當得利部分：

21 被告林焜堯既係有權占用附表一編號7所示面積之土地，自
22 非無法律上原因取得利益，即便認原告有不當得利返還請求
23 權，部分請求權亦已罹於時效，另被告林焜堯於108年間，
24 已依照系爭社區之區分所有權人會議決議，每月另繳納管理
25 費63元之方式，支付上開土地之租金，直至111年8月14日
26 間，系爭社區再以區分所有權人會議決議，推翻前次之決議
27 內容，被告林焜堯始未繼續繳納上開費用，可認被告林焜堯
28 已繳納部分租金等語，資為抗辯。

29 3.並聲明：原告之訴及假執行之聲請駁回。

30 (八)被告王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾均未曾於言詞辯論期
31 日到場，亦均未提出準備書狀作何聲明或陳述。

01 三、經查：

02 原告主張系爭社區全體區分所有權人共有系爭土地，被告官
03 孝勳、姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾、陳金
04 城、陳政賢、楊聰明、賴江阿香及林焜堯等人分別為附表一
05 編號1至7所示各建物之所有權人乙節，有土地建物查詢資
06 料、建物登記第三類謄本在卷可佐（本院卷一第45-59頁、
07 卷三第53-150頁），並分別占用如附表一所示系爭土地之面
08 積，此經本院會同桃園市桃園地政事務所至現場勘驗、丈
09 量，有本院勘驗筆錄、桃園市桃園地政事務所113年2月19日
10 桃地所測字第1130002194號函暨土地複丈成果圖等件可佐
11 （本院卷四第233-241頁、第337-339頁），就上開事實，首
12 勘認定。原告主張被告等人分別無權占用系爭土地如附表一
13 編號1至7所示範圍、面積之土地，應將占用部分騰空返還予
14 全體共有人，並應給付相當於租金之不當得利或損害賠償等
15 情，則為被告官孝勳、姜懿芸、陳金城、陳政賢、楊聰明、
16 賴江阿香、林焜堯等人所否認，並以前詞置辯。是以，兩造
17 間之爭點厥為：(一)被告官孝勳、姜懿芸、王梓葵、陳達毅、
18 陳麒竣、陳依綾、陳金城、陳政賢、楊聰明、賴江阿香及林
19 焜堯等人占用系爭土地如附表一編號1至7所示範圍、面積之
20 土地，有無正當權源？(二)原告若得請求被告官孝勳、姜懿
21 芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾、陳金城、陳政賢、
22 楊聰明、賴江阿香及林焜堯等人給付相當於租金之不當得利
23 或損害賠償，得請求之金額分別為何？

24 四、本院之判斷：

25 (一)被告官孝勳、姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾、
26 陳金城、陳政賢、楊聰明、賴江阿香及林焜堯等人占用系爭
27 土地如附表一編號1至7所示範圍、面積之土地，有無正當權
28 源？

29 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
30 民法第767 條第1 項前段定有明文。復按當事人主張有利於
31 己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條

前段亦有規定。是以無權占有為原因，請求返還土地者，被告對原告就該土地有所有權存在之事實無爭執，而以非無權占有為抗辯者，被告自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，如不能證明其占有具有正當權源，即應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號、85年度台上字第1120號、88年度台上字第1164號判決意旨參照）。

2.系爭社區之全體區分所有權人為系爭土地之共有人，而被告官孝勳、姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾、陳金城、陳政賢、楊聰明、賴江阿香及林焜堯等人，分別占用系爭土地如附表一編號1至7所示之位置、面積，有附圖一在卷可佐，而原告既主張被告官孝勳、姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾、陳金城、陳政賢、楊聰明、賴江阿香及林焜堯等人無權占用系爭土地如附表編號1至7所示之位置、面積，自應由被告官孝勳、姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾、陳金城、陳政賢、楊聰明、賴江阿香及林焜堯就其等有權占用系爭土地如附表一編號1至7所示之範圍、面積部分，盡舉證之責，而被告官孝勳、姜懿芸、陳金城、陳政賢、楊聰明、賴江阿香、林焜堯等人均辯稱其等或建物之前手，有與建商就附表一編號1至7所示占用系爭土地部分，成立分管契約乙節：

(1)按所謂分管契約，指共有人全體就共有物之全部劃定範圍，各自使用特定之共有物，所成立之特約。共有物分管之約定，不以訂立書面為必要，共有人於分管範圍內對於共有物有使用收益之權，其他共有人即應受契約之拘束，不得阻止該共有人使用其所分管之部分。又按公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通

常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最高法院98年度台上字第633號判決意旨參照）。

(2)被告楊聰明、賴江阿香、林焜堯分別提出其等之臺北檳城房屋土地買賣合約書（本院卷三第183-227頁、第269-313頁、卷七第31-85頁），而上開房屋土地買賣合約書皆附有全區一樓配置圖（本院卷三第226頁、第312頁、卷七第77頁，詳如附圖二），觀諸該全區一樓配置圖所示，分別標註有F棟、G棟、H棟、I棟、J棟、K棟、L棟，其中H棟、I棟、J棟、K棟、L棟靠近道路一側，均有如同「門」之圖樣，上開建物與道路間，皆有以牆予以區隔（以下合稱系爭社區之外牆），另L棟與K棟間、K棟與J棟間、J棟與I棟間、I棟與H棟間、H棟與G棟間、G棟與F棟間，均有以牆予以區隔，再觀諸原告所提出之現場照片（本院卷七第279-287頁），自系爭社區大門穿過中庭後，上開L棟建物與系爭社區之外牆間由一磚牆相隔而形成空地（此部分即附表一編號7所示之L部分）、L棟與K棟間有一磚牆，該磚牆與系爭社區之外牆形成K棟與建物間之空地（此部分即附表一編號6所示K部分）、K棟與J棟間有一磚牆，該磚牆與系爭社區之外牆形成J棟與建物間之空地（此部分即附表一編號5所示J部分）、J棟與I棟間有一磚牆，該磚牆與系爭社區之外牆形成I棟與建物間之空地（此部分即附表一編號4所示I部分）。

(3)L棟、K棟、J棟、I棟建物一樓空地部分：

①綜觀上開買賣合約書所附之全區一樓配置圖，及系爭社區之L棟（即附表一編號7所示建物）、K棟（即附表一編號6所示建物）、J棟（即附表一編號5所示建物）、I棟（即附表一編號4所示建物）一樓建物之現況，上開L棟、K棟、J棟、I棟一樓建物均有對外之獨立鐵門，各棟間均以磚牆區隔，且除穿越L棟、K棟、J棟、I棟一樓建物以外，其餘系爭社區之住戶，別無其餘方法進入上開L棟、K棟、J棟、I棟建物一樓前之空地，而參上開現場照片，系爭社區之外牆以及L棟、K棟、J棟、I棟各一樓建物間之磚牆，所使用之磚塊，與系爭

社區中庭砌成磚牆之磚塊，材料顯為相同（皆為紅色、灰色所示之磚塊），另依上開全區一樓配置圖所示，本有劃設包含系爭社區之外牆以及前開各建物間之磚牆，原告一再空言主張上開各建物間之磚牆，係L棟、K棟、J棟、I棟一樓建物所有權人自行興建乙節，誠與現況及全區一樓配置圖不符，並不足採。是以，系爭社區之建商於興建系爭社區時，就L棟、K棟、J棟、I棟一樓建物部分，本即規劃該部分建物（即L棟、K棟、J棟、I棟建物）外牆與建物間之空地，僅能自各該建物出入，就此部分，應堪認定。

②再查，依被告楊聰明所提出之上開買賣合約書，該合約書確有於備註欄載明「壹樓之空地，其管理、使用，甲方（即楊聰明）有優先使用及管理，但其使用、管理不得有違背違章拆除認定標準及違反住戶管理公約」（本院卷七第46頁），且被告楊聰明除購買附表一編號6所示之建物外，尚同時購買K棟2樓房屋（共約34.55坪），而被告楊聰明購買附表一編號6所示建物（共約34.55坪）之買賣價金為6,250,000元，然購買同棟2樓房屋，且面積相當之情形下，買賣價金卻僅為4,840,000元（本院卷七第163-166頁、第219-222頁），縱使房屋之交易價金，本受房屋坐落之位置、面積等因子影響，然被告楊聰明既同時購買同棟房屋，面積又相當，豈會僅因一、二樓之樓層差異，買賣交易之價金即相差達1,410,000元（計算式：6,250,000元－4,840,000元＝1,410,000元），而若加計附表一編號6所示被告楊聰明占用之22.89平方公尺土地（約6.9坪），此時被告楊聰明係以6,250,000元之買賣價金購買共計34.55坪建物，與6.9坪一樓空地之使用權限，與同棟2樓房屋相較，二者每坪之價格相差約100,000元，恐較符合房屋交易常情。

③另徵諸於公寓大廈管理條例施行前，臺灣之集合住宅，類此在第一層樓銷售，常因售價高，而承購戶可多使用地面空地而有成立一樓空地分管之情形，此為社會普遍存在之現象，綜觀上開全區一樓配置圖、被告楊聰明提出之買賣合約書、

01 被告楊聰明購買K棟建屋一樓與二樓之價差等節，確可認系
02 爭社區之建商與最初之承購戶締結L棟、K棟、J棟、I棟建物
03 一樓之買賣契約時，有將上開建物一樓之空地專供一樓承購
04 戶使用之分管契約存在，始與前開全區一樓配置圖、系爭社
05 區現況相符，此不因有無訂立書面契約而有異，而被告林焜
06 堯、楊聰明、陳政賢均為上開附表一編號5、6、7所示建物
07 （即J棟、K棟、L棟一樓）之最初承購戶，其等間既與建商
08 就附表一編號5、6、7所示占用系爭土地之附圖一編號L、
09 K、J部分形成分管契約（即前開所稱之建物一樓空地，被告
10 林焜堯就附表一編號7之L-1部分，詳如下述），則被告林焜
11 堯、楊聰明、陳政賢就附表一編號5、6、7部分所示占用系
12 爭土地如附圖一L、K、J部分，自有使用收益之權，均為有
13 權占有；至於被告陳金城雖非該建物之最初承購戶，然揆諸
14 前開說明，被告陳金城既繼受附表一編號4所示之建物，則
15 被告陳金城同時繼受原該建物承購戶與建商間成立之分管契
16 約，被告陳金城就附表一編號4所示建物（即I棟一樓）之附
17 圖I部分既已繼受上開分管契約，則被告陳金城就附表一編
18 號4所示占用附圖一I部分，同有使用收益之權限，亦為有權
19 占有（被告陳金城就附圖一編號4所示建物前方空地外，尚
20 有停車之空間，詳如下述H棟部分）。

21 (4)L-1部分

22 ①原告另主張被告林焜堯尚占用系爭土地如附圖一編號L-1所
23 示部分面積（4.79平方公尺，該部分之範圍係圍牆內加蓋粉
24 色地磚上之採光罩面積，本院卷四第240頁），依原告所提
25 出之現場照片所示（本院卷七第281頁），該部分外牆亦同
26 為磚牆圍繞，首堪認定。

27 ②依系爭社區全區一樓配置圖所示，被告林焜堯所有附表一編
28 號7所示之建物，除建物本體外，本有包含圍繞建物之陽
29 台，另依上開現場照片所示，該建物暨陽台外之圍牆，與系
30 爭社區中庭堆砌花臺之磚牆，材料亦相同（紅色、灰色之磚
31 塊），原告雖迭主張被告林焜堯陽台外之圍牆，係被告林焜

01 堯自行施工等語，然此部分原告自始未提出事證相佐，且圍
02 繞在被告林焜堯建物陽台外之圍牆後方有接連一小花圃（本
03 院卷七第281頁最末2張照片），倘如原告所主張圍繞在被告
04 林焜堯建物陽台外之圍牆，後半段係屬於違建牆（即加蓋粉
05 色地磚部分），系爭社區之花圃豈會沿該違建牆搭建？應可
06 認附表一編號7所示被告林焜堯所有之建物，就系爭土地使
07 用如附圖一編號L-1所示之範圍、面積，本即係建商透過圍
08 牆區隔，由該建物所有權人使用之範圍，若非如此，建商豈
09 會搭建圍牆，藉以區分該建物所有權人得以使用之範圍以及
10 系爭社區共有人得使用公共區域之範圍？

11 ③是以，原告雖主張被告林焜堯無權占有附表一編號7所示附
12 圖一編號L-1系爭土地之面積、範圍，然依上開系爭社區全
13 區一樓配置圖所示，被告林焜堯所有之建物外，本即有規劃
14 陽台之空間，且建商興建該建物時，又以磚牆區隔「被告林
15 焜堯得使用之空間」與「系爭社區之公共空間」，則被告
16 林焜堯以此抗辯其有權使用附圖一編號L-1系爭土地之面積
17 範圍，確有所據。

18 (5)H部分

19 ①原告主張被告賴江阿香占用系爭土地如附圖一編號H所示部
20 分面積（110.09平方公尺），並提出現場照片相佐（本院卷
21 六第275-279頁）。

22 ②依前開全區一樓配置圖所示，H棟一樓建物（即附表一編號3
23 所示建物）與對外道路間，亦有對外獨立「門」之圖樣，另
24 H棟一樓建物前之空間，係藉由與I棟一樓建物間之磚牆、對
25 外牆及與G棟一樓建物間之磚牆圍繞所形成，觀諸上開配置
26 圖之設計，其餘系爭社區之住戶，除進入H棟一樓建物外，
27 亦無其餘方法得以進入上開H棟建物一樓前之空地；再者，
28 依據被告賴江阿香所提出之臺北檳城房屋土地買賣合約書所
29 示，被告賴江阿香向建商（大山建設有限公司）購買附表一
30 編號3所示之建物時，該買賣合約書記載「備註：壹樓空地
31 由該戶（H棟壹樓）使用及管理，但不得違反台灣省違章拆

除認定標準」(本院卷三第283頁)，被告賴江阿香確與建商明確約定承購戶(即被告賴江阿香)可優先使用及管理H棟一樓之空地，另觀諸被告賴江阿香於80年12月24日購買附表一編號3所示建物，買賣總價為6,850,000元、權利範圍約31.07坪(本院卷三第270-271頁)，而被告林焜堯係於80年10月30日購買附表一編號7所示建物，被告林焜堯購買該建物之買賣總價為6,400,000元、權利範圍約34.19坪(本院卷三第184-185頁)，被告賴江阿香、林焜堯購買上開所示建物之時間相隔僅約2個月，且被告賴江阿香所購買建物之權利範圍，小於被告林焜堯所購建物之權利範圍約3.12坪(計算式： $34.19\text{坪}-31.07\text{坪}=3.12\text{坪}$)，然被告賴江阿香之買賣價金卻高於被告林焜堯購屋之價金共計450,000元(計算是： $6,850,000\text{元}-6,400,000\text{元}=450,000\text{元}$)，被告賴江阿香與被告林焜堯購入上開建物之時間甚近，且被告賴江阿香得使用之權利範圍甚小於被告林焜堯，被告賴江阿香反而以較高之價金購入上開房屋，誠與常理不符，再觀諸被告賴江阿香所占用附圖一編號H部分面積為110.09平方公尺、被告林焜堯占用附圖一編號L部分面積則為27.33平方公尺，以此推斷，因被告賴江阿香所使用之一樓空地面積(110.09平方公尺)顯然大於被告林焜堯所使用之一樓空地面積(27.33平方公尺)，在其餘包含購屋時間、坐落位置等影響房價之因子，皆大略一致之情形，被告賴江阿香辯稱其購入附表一編號3所示建物時，該買賣價金包含使用建物一樓前方之空地乙節，尚非無稽。

- ③而誠如前述，於公寓大廈管理條例施行前，建商藉由提高買賣價金之方式，讓承購戶可使用地面空地而有一樓空地分管之情形，並非少見，而無論係依照上開全區一樓配置圖，被告賴江阿香所提出之買賣合約書及前開對比被告賴江阿香、林焜堯購買建物之買賣價金等節，確可認系爭社區之建商與最初之承購戶(即被告賴江阿香)締結H棟建物一樓(即附表一編號3所示建物)之買賣契約時，有將該建物一樓之空

01 地，專供一樓承購戶使用之分管契約存在，始與前開全區一
02 樓配置圖、買賣價金與買賣契約之約定相符，而被告賴江阿
03 香既與建商就該建物一樓前方空地，已形成分管契約，則被
04 告賴江阿香就該空地，自有使用收益之權限，屬於有權占
05 有。

- 06 ④再查，本院於113年1月22日會同地政人員至系爭社區勘驗現
07 場時，地政人員表示依照其等研判，該處最外牆應非建商起
08 造，若超過系爭土地部分，應如何測繪乙節（本院卷四第24
09 1頁），而本院諭請地政人員僅測繪占用系爭土地之範圍
10 （本院卷四第241頁），對照原告所提出之現場照片（本院
11 卷六第277頁），被告賴江阿香、陳金城所有建物前方之一
12 樓空地除有庭院外，尚包含可停放車輛之空間，而庭院處所
13 示之磚牆，與停放車輛處之磚牆，無論係顏色、使用痕跡、
14 新舊程度等，皆有明顯之落差（本院卷六第277頁右側從上
15 數下第3張照片），確實無法排除該停車空間恐係被告賴江
16 阿香、陳金城自行所搭載，又酌諸前開全區一樓配置圖所
17 示，被告賴江阿香有權使用之建物一樓空地範圍，係以原先
18 建商興建之磚牆為界，即H棟與I棟間之磚牆、H棟與G棟間之
19 磚牆與原對外之磚牆所形成之空地，被告陳金城有權使用之
20 建物一樓空地範圍，同係以原先之磚牆為界，即H棟與I棟間
21 之磚牆、H棟與J棟間之磚牆與原對外之磚牆所形成之空地，
22 上開形成之空間均為除前開停車空間外（因該停車空間處之
23 圍牆顯與庭院之圍牆，迥然有異），該建物前方之空地（亦
24 包含被告賴江阿香自行搭建之鐵皮建物空間），而原告於11
25 3年1月22日聲請測繪丈量之範圍，就I棟部分為「I棟部分圍
26 牆內之面積扣除陽台投影面積及圍牆與外牆之面積，與H棟
27 間以圍牆中心為界」、H棟部分為「與I棟測量方式相同，即
28 H棟部分圍牆內之面積扣除陽台投影面積及圍牆與外牆之面
29 積，以圍牆中心為界」（本院卷四第240頁），上開原告聲
30 請丈量範圍之空間，即係前開所述由建商以原建造之對外磚
31 牆為界，各棟磚牆與原對外磚牆之空間，恰與被告陳金城、

01 賴江阿香上開所述得使用之範圍一致，而被告陳金城、賴江
02 阿香既有權使用該部分空地之空間，則原告主張被告陳金
03 城、賴江阿香無權占用系爭土地如附圖一編號I、H所示之範
04 圍、面積，自屬無據，至於被告陳金城、賴江阿香自行再以
05 磚牆搭建上開空地前方之停車空間，因此部分非原告聲請丈
06 量之範圍，故本院尚無從認定被告陳金城、賴江阿香上開搭
07 建之空間，有無占用系爭土地及占用之面積、範圍，況若該
08 部分已踰越系爭土地之範圍，原告亦無權向被告陳金城、賴
09 江阿香請求返還該部分土地，併予敘明。

10 (6)G部分、G-1部分

- 11 ①原告主張被告姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾占
12 用系爭土地如附圖一編號G（55.48平方公尺）、G-1（9.61
13 平方公尺），並提出現場照片相佐（本院卷六第275頁、卷
14 七第291-293頁）。
- 15 ②就附圖一編號G部分，依系爭全區一樓配置圖所示，G棟一樓
16 建物（即附表一編號2所示建物）前方空地，同樣係透過H棟
17 與G棟建物間之磚牆、G棟與F棟建物間之磚牆與建商興建之
18 外牆所形成，該空地亦有設計對外獨立之門口，再觀諸原告
19 所提出之現場照片，G棟建物一樓空地除有磚牆圍繞外，確
20 有顯然對外之獨立門扇（本院卷六第275頁），依上開全區
21 一樓配置圖，G棟一樓建物與相鄰之H棟一樓建物、F棟一樓
22 建物，建商均已設計以磚牆相隔，系爭社區之住戶除非穿越
23 該建物，否則根本無法進入G棟一樓建物之空地，被告姜懿
24 芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾等人雖未提出購買附
25 表一編號2所示建物之買賣契約，然綜合前開本院所述之全
26 區一樓配置圖及現況，倘若建商原先未與該承購戶達成分管
27 協議，有何必要將該處空地設計為僅有G棟一樓建物之所有
28 權人得以出入之情況，並於該空地設計一獨立對外之門扇，
29 豈不形成擴大該棟建物所有權人之使用空間，減縮系爭社區
30 其餘住戶得使用之公共空間？又如前開所述，建商既與其餘
31 建物之一樓承購戶（即L棟、K棟、J棟、I棟、H棟）皆達成

01 分管契約，建商又替G棟一樓建物保留單獨可使用之空間，
02 依照該建商銷售系爭社區之模式，亦當會與G棟一樓建物之
03 承購戶形成分管契約，而被告姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳
04 麒竣、陳依綾等人雖非G棟一樓建物（即附表一編號2所示建
05 物）之原始承購戶，然其等既繼受為該建物之所有權人，揆
06 諸前開說明，被告姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依
07 綾同繼受原該建物承購戶與建商間成立之分管契約，則被告
08 姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾就附表一編號2
09 所示之建物，占用系爭土地如附圖一編號G所示之範圍、面
10 積，同有使用收益之權限，屬於有權占有。

11 ③至於附圖一編號G-1部分，即係附表一編號2所示建物大門前
12 方之空間，對照上開全區一樓配置圖所示，該建物前方之空
13 間，乃設計以圍牆環繞，並有獨立出入之門扇，佐以現場照
14 片所示（本院卷六第275頁右上方第1張照片），該處確實係
15 由磚牆圍繞，並有裝置獨立門扇之空間，與全區一樓配置圖
16 所示之平面圖相同，倘若該空間係屬系爭社區之全體共有人
17 所共有，建商有何必要將該處以顯然隔絕他人進入之圍牆予
18 以環繞？是以，依照全區一樓配置圖與現場照片所示，附圖
19 一編號G-1部分，本屬於附表一編號2建物所有權人之使用範
20 圍，則附表一編號2建物所有權人即被告姜懿芸、王梓葵、
21 陳達毅、陳麒竣、陳依綾當有權使用該部分之土地，原告主
22 張被告姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾等人無權
23 占用該部分之土地，亦屬無據。

24 ④原告雖迭主張被告姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依
25 綾等人於附圖一編號G部分違法搭建鐵皮屋、搭建石牆等
26 節，然誠如前述，建商既與G棟一樓承購戶達成分管協議，
27 則繼受該建物之所有權人，同樣繼受該分管契約，被告姜懿
28 芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾等人既有權使用該部
29 分土地，則縱使其等搭建鐵皮屋恐有違反相關行政法規，然
30 此無礙被告姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾等人
31 確實有權使用附圖一編號G部分所示系爭土地面積之權利，

01 至於被告姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾等人究
02 竟有無擅自搭建石牆乙節，因原告自始未提出事證相佐，本
03 院無從僅依原告主觀臆測之詞，遽認被告姜懿芸、王梓葵、
04 陳達毅、陳麒竣、陳依綾有何擅自搭建石牆、占用系爭土地
05 之情事，故原告此部分之主張，均不足採。

06 (7)F部分

07 ①原告尚主張被告官孝勳占用系爭土地如附圖一編號F部分
08 (3.48平方公尺)，並提出現場照片相佐（本院卷七第295-
09 297頁）。

10 ②依上開現場照片所示，附圖一編號F部分，乃係附表一編號1
11 建物後方與相鄰圍牆間所形成之空間（本院卷七第297頁最
12 下方之圖片），另原告迭主張該部分圍牆，雖有部分係建商
13 興建時之原始圍牆，然有部分係該建物所有權人自行搭建之
14 違建牆等語，而依照原告提出之現場照片所示（本院卷六第
15 273頁），原告所稱建商原始興建之圍牆，該牆面之部分空
16 間，乃保留予供該建物所有權人裝設門扇使用，倘如原告所
17 主張，部分圍牆係該建物所有權人二次施工所興建，實會導
18 致系爭社區之各個住戶，均有權限任意通行該建物所有權人
19 建物後方之空間（因該空間僅有原告所稱之一面圍牆，並無
20 另一面圍牆得以環繞），此顯然不符常理，亦與吾人購買房
21 屋，首重居住安全之目的並不相符，且佐以全區一樓配置圖
22 所示，F棟一樓建物與G棟之一樓建物間，本有以圍牆阻隔，
23 再依系爭社區目前之現況，該處之圍牆即係原告所謂二次施
24 工之圍牆，原告既未提出事證證明該圍牆係F棟一樓建物所
25 有權人或他人擅自施作，該圍牆又與全區一樓配置圖原先之
26 設計相符，被告官孝勳辯稱該圍牆並非二次施工乙節，尚非
27 無據。

28 ③另觀諸附圖一編號F所示之位置，該部分土地既經圍牆圍
29 繞，且僅有透過穿越F棟一樓建物，始能進入該處，其餘系
30 爭社區之住戶，無從自由進出該部分土地，足認建商與F棟
31 一樓建物之承購戶，亦就此部分空間成立分管契約，由該承

購戶使用此部分空間，若非如此，建商有何必要就此部分空間為上開排除他人通行之設計？被告官孝勳既承受附表一編號1所示之建物，亦同承受該部分之分管約定，自屬有權使用附圖一編號F所示之系爭土地，當屬有權占有。

3.原告其餘主張部分：

(1)原告雖迭主張被告被告官孝勳、姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾、陳金城、陳政賢、楊聰明、賴江阿香及林焜堯等人占用如附表一所示之各部分，係占用屬系爭社區之消防通道乙節：

①按公寓大廈管理條例於84年6月28日經總統公布施行，該條例第7條第2款、第3款固規定通往室外之通路、防火巷弄、樓地板及屋頂之構造係不得獨立使用供作專有部分之公寓大廈共用部分，並不得為約定專用部分，惟依同條例第55條第2項但書規定，公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，得不受前開不得為約定專用部分之限制。

②查：系爭社區係於83年11月19日建造完成，並於84年1月9日辦理第一次登記，有上開建物登記謄本可佐，依前開說明，系爭社區並不受公寓大廈管理條例第7條各款不得為約定專用之限制，是以，不論被告被告官孝勳、姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾、陳金城、陳政賢、楊聰明、賴江阿香及林焜堯等人占用系爭土地如附圖一編號F、G、G-1、H、I、J、K、L、L-1部分，究竟是否屬於防火巷弄，皆仍得約定為由區分所有人中之特定人有專用使用權而為約定專用權之客體，應堪認定。而誠如前述，本院業已認定建商與上開附表一編號1至7所示建物之承購戶達成一樓空地交由一樓戶管理使用之協議，且此分管契約內容確與公寓大廈管理條例施行以前，公寓大樓買賣常見將屋頂平台由頂樓戶專用、基地空地則由一樓戶專用之交易型態、習慣相符，而被告官孝勳、姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾、陳金城、陳政賢、楊聰明、賴江阿香及林焜堯等人分別為附表一編號1至7所示建物之所有權人，其等抗辯就系爭土地如附圖

一編號F、G、G-1、H、I、J、K、L、L-1部分所示面積部分，基於分管契約而具有正當權源，自屬有據，實不受該部分面積究竟是否為防火巷弄而有所異，原告此部分之主張，尚屬無據。

(2)原告另主張被告官孝勳、姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾、陳金城、陳政賢、楊聰明、賴江阿香及林焜堯等人，在系爭土地上如附圖一編號F、G、H、I、J、K、L部分，均搭建違章建築，業已通報主管機關乙節，經本院依職權函詢桃園市政府建築管理處，管理處以112年12月22日桃建拆字第1120102420號函函覆本院，內容略為「查旨案涉及違章建築部分經查本處已於112年1月17日....公告通知違建人限期改善再案，後續依『桃園市違章建築處理要點』規定辦理；為遏止新違章建築產生，目前係依據『桃園市違章建築處理要點』，以分類、分階段方式處理違章建築，並以施工中、影響公共安全之違章建築列為優先拆除對象」（本院卷四第91頁），然被告官孝勳、姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾、陳金城、陳政賢、楊聰明、賴江阿香及林焜堯等人於前開附圖一編號F、G、H、I、J、K、L所示部分，究竟有無自行搭建建物，而有違建築法相關規定，此屬由主管機關查報拆除問題，實與建商有無和上開建物之承購戶成立分管契約，分屬二事，自難僅以有無構成違章建築乙事，遽認前開分管契約無效而失其效力，故不論被告官孝勳、姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾、陳金城、陳政賢、楊聰明、賴江阿香及林焜堯等人究竟有無因搭建建物而有違建築法相關規定，實均不影響前開分管契約有效之成立，原告此部分之主張，亦屬無據。至於被告賴江阿香與建商簽立之買賣契約雖有約定「壹樓空地由該戶（H棟壹樓）使用及管理，但不得違反台灣省違章拆除認定標準」、被告楊聰明與建商簽立之買賣契約亦有約定「壹樓之空地，其管理、使用，甲方有優先使用及管理，但其使用、管理不得有違背違章拆除認定標準及違反住戶管理公約」，有上開

買賣契約可佐，惟即便建商與被告楊聰明、賴江阿香或其餘承購戶確有約定使用建物一樓空地時，不得有違反違章拆除認定標準、住戶管理公約等節，然此僅係建商與各承購戶間對於該空地使用方式之約定，與分管契約之效力，亦分屬二事，原告迭以此部分之約定，遽論上開被告與建商間所約定之分管契約無效，亦無可採。

(3)末以，原告另提出系爭社區之建商使用執照設計圖，並以此主張依照設計圖之設計，系爭社區之住戶本可自由進入上開附表一編號1至7所示建物之一樓空地，且依照該使用執照設計圖，就上開建物亦未設計得單獨出入之後門乙節，然誠如前開所述，公寓大廈等集合住宅之買賣，係各承購戶與建商之約定，讓公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用，而上開買賣契約所附之全區一樓配置圖，就附表一編號1至7所示建物之一樓空地，確實均有設計各獨立之磚牆及單獨出入之後門，系爭社區之住戶除非進入各建物內部，否則無從自由進出上開一樓空地之空間，建商與各承購戶既以該全區一樓配置圖，與上開建物之承購戶達成分管協議，該分管協議自皆有效成立，縱使全區一樓配置圖與建商使用執照設計圖並非完全相同，惟使用執照設計圖本係建商提供予主管機關管理所用，並不影響建商究竟如何與各承購戶間約定分管契約之內容，即便該全區一樓配置圖有違行政主管機關相關法規之規定，然此也僅是行政管制之範疇，並未影響前開分管契約之效力，而附表一編號1至7所示建物之承購戶既與建商達成前開分管契約之協議，則無論協議內容究竟與建商使用執照設計圖是否相符，當不影響前開分管契約之效力。

4.從而，被告官孝勳、姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾、陳金城、陳政賢、楊聰明、賴江阿香及林焜堯既因前揭分管契約，分別取得系爭土地如附圖一編號F、G、G-1、H、I、J、K、L、L-1使用之權利，且原告又未提出事證證明上開分管協議業已合法終止，則揆諸前開規定，上開分管契

約對被告官孝勳、姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾、陳金城、陳政賢、楊聰明、賴江阿香及林焜堯等人及系爭社區之區分所有權人，自均具有拘束力，故被告官孝勳、姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾、陳金城、陳政賢、楊聰明、賴江阿香及林焜堯等人上開占有及使用，自非無權占有，原告請求被告官孝勳、姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾、陳金城、陳政賢、楊聰明、賴江阿香及林焜堯等人拆除占用系爭土地如附圖一編號F、G、G-1、H、I、J、K、L、L-1所示面積、範圍之物，並騰空遷讓該部分土地面積予全體共有人，即無所據。

(二)原告若得請求被告官孝勳、姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾、陳金城、陳政賢、楊聰明、賴江阿香及林焜堯等人給付將當於租金之不當得利或損害賠償，則得請求之金額分別為何？

1.誠如前述，因被告官孝勳、姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾、陳金城、陳政賢、楊聰明、賴江阿香及林焜堯等人均係有權占有、使用系爭土地如附圖一編號F、G、G-1、H、I、J、K、L、L-1所示部分之範圍、面積，即非「無法律上原因」，獲得占有、使用上開土地之利益，被告等人既皆係有法律上之原因，始占有、使用上開部分面積之土地，則原告主張被告官孝勳、姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾、陳金城、陳政賢、楊聰明、賴江阿香及林焜堯乃係無法律上原因，卻獲得使用系爭土地如附圖一編號F、G、G-1、H、I、J、K、L、L-1所示部分面積之利益，即無所據，而因原告無從向被告等人主張民法第179條之不當得利，本院自毋庸判斷該部分請求權是否已罹於時效，併予敘明。

2.至於原告另主張被告官孝勳、姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾、陳金城、陳政賢、楊聰明、賴江阿香及林焜堯應向原告負損害賠償責任乙節，然被告等人既均係有權占有、使用上開部分面積之土地，原告又未提出事證證明被告

等人上開有權使用土地之舉，究竟造成原告受有何種損害，則原告另主張被告官孝勳、姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾、陳金城、陳政賢、楊聰明、賴江阿香及林焜堯等人應負損害賠償責任乙節，洵屬無據。

五、綜上所述，原告請求被告官孝勳、姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾、陳金城、陳政賢、楊聰明、賴江阿香及林焜堯應分別騰空返還占有、使用系爭土地如附圖F、G、G-1、H、I、J、K、L、L-1所示部分之面積予系爭土地全體共有人，並向被告等人請求返還相當於租金之不當得利或損害賠償，然因被告官孝勳、姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾、陳金城、陳政賢、楊聰明、賴江阿香及林焜堯皆係基於分管協議，有權管領、占用上開部分所示面積之土地，故原告上開之主張，均無足採，並無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提未經援用之證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 113 年 12 月 31 日
民事第三庭 法官 潘曉萱

（得上訴）

附圖一：

桃園市桃園地政事務所112年12月13日112年桃測法字第020100號複丈成果圖

附圖二：被告楊聰明、賴江阿香、林焜堯所提出房屋土地買賣合約書中所附之全區一樓配置圖（本院卷三第226頁、第312頁、卷七第77頁）

附表一：原告主張系爭土地遭被告等人以建物占用之面積

編號	建號	門牌號碼	所有權人	占用系爭土地之面積
1	桃園區大有段2121建號	桃園市○○區○○路000○0號	官孝勳	附圖一F部分所示3.48平方公尺
2	桃園區大有段2141建號	桃園市○○區○○路000○0號	姜懿芸、王梓葵、陳達毅、陳麒竣、陳依綾	附圖一G部分所示55.48平方公尺、G-1部分所示9.61平方公尺
3	桃園區大有段2153建號	桃園市○○區○○路000○0號	賴江阿香	附圖一H部分所示110.09平方公尺
4	桃園區大有段2175建號	桃園市○○區○○路000○0號	陳金城	附圖一I部分所示42.46平方公尺
5	桃園區大有段2177建號	桃園市○○區○○路000○0號	陳政賢	附圖一J部分所示6.21平方公尺
6	桃園區大有段2189建號	桃園市○○區○○路000○0號	楊聰明	附圖一K部分所示22.89平方公尺

(續上頁)

01

7	桃園區大有段2195建號	桃園市○○區○○路000○○號	林焜堯	附圖一L部分所示27.33平方公尺、L-1部分所示4.79平方公尺
---	--------------	-----------------	-----	-----------------------------------