

臺灣雲林地方法院民事判決

114年度重訴字第84號

原告 雲林縣北港鎮公所

法定代理人 蕭美文

訴訟代理人 吳文城律師

複代理人 施嘉瑀律師

被告 誠寶資產管理有限公司

法定代理人 陳富雄

訴訟代理人 蔡美華律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國115年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告起訴時之聲明第1項原為：被告公司應將坐落於雲林縣○○鎮○○段000○000○000○0地號土地(下稱系爭3筆土地)，其上同段358至571建號建築物(即「北港朝聖大樓」，下稱系爭大樓)第7層樓頂【或露臺】及第8層樓頂之太陽能光電發電設備拆除，並將系爭大樓第7層樓頂【或露臺】及第8層樓頂返還予全體共有人。嗣具狀更正該項聲明為：被告公司應將坐落系爭3筆土地，其上系爭大樓第7層樓頂及第8層樓頂之太陽能光電發電設備拆除，並將系爭大樓第7層樓頂及第8層樓頂返還予全體共有人(本院卷二

第157頁至第158頁)。核原告前揭所為聲明之變更，係基於其主張被告公司於系爭大樓樓頂設置之太陽能光電發電設備應予拆除之同一基礎事實，揆諸上開規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)坐落系爭3筆土地上之系爭大樓，共為8層、206戶(其中原告為53戶、被告公司為61戶、訴外人王元亨實業有限公司為69戶、其餘區分所有權人為23戶)，在構造上或使用上為得區分為數部分之建築物及其基地，屬於公寓大廈，原告為系爭大樓358至407、560至561、563建號之區分所有權人。而系爭大樓第8層面積僅有494.64平方公尺，第7層面積則有2678.57平方公尺，其頂樓屋頂之範疇實際上涵蓋第7層及第8層之樓頂，依系爭大樓規約(下稱系爭規約)第2條第3項約定，「樓頂平臺」為「共用部分」，應供全體區分所有權人即住戶共同使用、收益。然系爭大樓之管理委員會(下稱系爭管委會)前於民國109年10月21日召開系爭大樓臨時區分所有權人會議，決議由區分所有權人即訴外人王元亨實業有限公司於系爭大樓之頂樓屋頂或露臺自行設置太陽能光電發電設備(下稱系爭光電設備)，並於111年7月11日與訴外人創光開發有限公司簽訂系爭光電設備之設置工程合約書。系爭管委會復於111年12月21日時召開系爭大樓111年度第2次臨時區分所有人會議，決議改由區分所有權人即被告公司設置系爭光電設備(下稱系爭111年第2次臨時區權人會議決議)，並於112年5月1日簽訂工程轉讓合約書，復於113年1月9日與台灣電力股份有限公司(下稱台電公司)簽訂太陽光電發電系統購售合約，於系爭大樓之頂樓屋頂設置系爭光電設備，嗣於113年2月22日及同年4月29日經雲林縣政府分別函知被告公司已為竣工備查及設備登記完成。系爭管委會再於113年8月26日召開系爭大樓113年度第1次區分所有權人大會，作成設置費用由被告公司支付，以及發電收入歸被告公司之決議(下稱系爭113年第1次區權人大會決議)。

01 (二)系爭111年第2次臨時區權人會議決議及系爭113年第1次區權
02 人大會決議(以下合稱系爭2區權會決議)，依民法第56條第2
03 項規定，系爭2區權會決議之內容應屬無效：

04 1.系爭大樓為公寓大廈，其頂樓屋頂為「共用部分」，則依公
05 寓大廈管理條例第3條第2款規定，區分所有權人就「共用部
06 分」，按其應有部分有所有權，即存在共有關係。又依該條
07 例第9條第1項規定，各區分所有權人按其共有之應有部分比
08 例，對系爭大樓之頂樓屋頂等共用部分，享有使用收益之
09 權。該條例第9條第2項並規定，共用部分之使用應依其設置
10 之目的及通常使用之方法為之。而頂樓屋頂之構造設計，其
11 原有功能於一般情形下，係供作通路、逃生避難使用，而不
12 包括使特定住戶占用，並裝設太陽能發電設備以收益。且系
13 爭大樓為混合旅館、商場於一體之公寓大廈，其中包含有朝
14 聖酒店及各式商販，為使用人替換頻率極頻繁之場所，就避
15 難及逃生之需求應較諸一般公寓大廈更高，則頂樓平臺之通
16 暢程度更應受重視，是被告公司占用頂樓屋頂裝設系爭光電
17 設備並為收益之行為，已逾越頂樓屋頂之設置目的及使用方
18 法，違反公寓大廈管理條例第9條第2項之規定。

19 2.又系爭光電設備之拆除、回復原狀析屬難事，尚非共有物之
20 管理行為，程度上已達「變更」共有物原來之用益狀況，致
21 共有人對頂樓屋頂作為通路、逃生避難等原有用益權受剝
22 奪，自屬民法第819條第2項所指共有物之「變更」之情形，
23 應得全體共有人之同意，並不得依民法第820條第1項規定，
24 以多數決為之。且公寓大廈管理條例第33條第2款規定之意
25 旨，並非謂如欲於公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告
26 物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行
27 為，經頂樓區分所有權人同意即可。至被告公司所提出之內
28 政部111年7月5日營署建管字第1110049596號函，亦非謂於
29 公寓大廈設置屋頂型太陽光電發電設備為公寓大廈管理條例
30 第33條第2款之「其他類似行為」。本件設置系爭光電設備
31 之行為已屬「變更」共有物之設置目的或使用方法，而公寓

大廈管理條例並未就此有所規範，自應回歸民法第819條第2項規定，須經「全體共有人之同意」方得為之，故系爭規約第2條第3項所謂「區分所有權人會議之決議」，解釋上應屬「經全體共有人同意」。是系爭2區權會決議既「未經全體共有人同意」，已屬違反系爭規約之規定。

3.另系爭大樓之頂樓屋頂為共用部分，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，其修繕、管理、維護應由系爭管委會為之，其費用並以公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，則被告公司不得占有系爭大樓之頂樓屋頂裝設系爭光電設備，並將所產生之收益歸為己有。

4.綜上，系爭2區權會決議之決議內容違反公寓大廈管理條例第9條第2項、第10條第2項及民法第819條第2項之規定，依民法第56條第2項規定，其決議內容無效。

(三)設置系爭光電設備已變更系爭大樓之頂樓屋頂之設置目的或使用方法：

1.按「建築物之使用類別、組別及其定義，如附表一。前項建築物之使用項目舉例如附表二」，建築物使用類組及變更使用辦法第2條第1、2項定有明文。而依該條之附表一、建築物之使用類別、組別及其定義：「B類/商業類/供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費之場所/B-2供商品批發、展售或商業交易，且使用人替換頻率高之場所。」、附表二、建築物使用類組使用項目舉例：「B-2-1.百貨公司（百貨商場）、市場（超級市場、零售市場、攤販集中場）、展覽場（館）、量販店、批發場所（倉儲批發、一般批發、農產品批發）等類似場所。B-2-2.樓地板面積在五百平方公尺以上之下列場所：店舖、當舖、一般零售場所、日常用品零售場所等類似場所」。次按「建築物在5層以上之樓層供建築物使用類組A-1、B-1及B-2組使用者，應依左列規定設置具有戶外安全梯或特別安全梯通達之屋頂避難平臺：二、屋頂避難平臺面積範圍內不得建造或設置妨礙避難使用之工作物或設施，且通達特別安全梯之最小寬度不得小於4公

尺。」建築技術規則建築設計施工編第99條第2款定有明文。

2.又建築物使用類組及變更使用辦法係於93年9月14日頒布施行，而系爭大樓之使用執照係89年11月20日核發，故系爭大樓之「使用執照」上並無使用類組之分類。被告公司並未就系爭大樓使用類組之分類提供相關文件予主管機關（如縣市政府）審閱，主管機關自無法就系爭大樓第7、8層樓頂是否有違反建築技術規則建築設計施工編第99條第2款之規定而審查。被告公司既提供無使用類組之使用執照，主管機關自以現有文件之狀況函知。又系爭大樓為北港鎮第一公有零售市場，並有各式攤販集中，且總樓地板面積共37713.57平方公尺，其性質應屬上開「B-2供商品批發、展售或商業交易，且使用人替換頻率高之場所」，故依建築技術規則建築設計施工編第99條第2款規定，系爭大樓之頂樓屋頂應作為「屋頂避難平臺」使用，不得設置系爭光電設備。

3.系爭大樓之頂樓屋頂既應作為「屋頂避難平臺」使用，此乃涉及公眾安全，避免火災發生時無從逃生之強制規定，已非區分所有權人所得自由決議之事項，則系爭2區權會決議已然違反強制規定，是系爭2區權會決議之決議內容，依民法第56條第2項，應屬無效。

(四)原告依民法第179條規定向被告公司請求相當於租金之不當得利，應有理由：

1.系爭2區權會決議既為無效，則被告公司占用系爭大樓之頂樓屋頂設置系爭光電設備，並將發電收入歸於己有，屬無法律上之原因，受有利益。

2.系爭大樓地上第一層、地下第一、二層之經營管理權不包括系爭大樓之頂樓屋頂：

雖依104年3月2日法務部行政執行署嘉義分署嘉執義99年房稅執字第00000000號不動產經營管理權利移轉證書，王元亨實業有限公司係依「北港鎮第一公有零售市場獎勵民間投資興建住宅商業大樓合約書」第6條之規定，取得系爭大樓地

上第一層、地下第一、第二層之經營管理權。然「北港鎮第一公有零售市場獎勵民間投資興建住宅商業大樓合約書」第17條亦約定：「乙方（或所有權人）取得之建物不得有妨礙甲方市場使用及管理行為，至於屋頂平台公共設施部分使用外，其餘由乙方使用為原則」。而系爭規約第2條第3項約定：「本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分」，則屋頂平臺應係作為公共設施使用，故非屬經營管理權之範疇。故系爭大樓之頂樓屋頂應供全體區分所有權人及住戶共同使用，是被告公司占有系爭大樓之頂樓屋頂設置系爭光電設備，即係侵害原告之所有權，惟被告公司因此所享有之占有、設置系爭發電設備之利益並無法返還，故以租金估算。

3.因系爭管委會係於111年12月21日作成由被告公司於系爭大樓之頂樓屋頂自行設置系爭光電設備之決議，則自斯時起，被告公司即得自由決定何時或由何人鋪設系爭光電設備，而對該頂樓屋頂有事實上管領之力，被告公司占用並使用收益系爭大樓之頂樓屋頂屬無法律上之原因，而其因占用受有使用之利益，並致原告受有損害，該利益之性質不能返還，原告得向被告公司請求其無權占用系爭大樓之頂樓屋頂所受相當於租金之不當得利，亦即被告公司應給付原告自111年12月21日起至返還系爭大樓之頂樓屋頂之日止，按月計算相當於租金之不當得利之金額，計算方式如下：

(1)依系爭大樓坐落之系爭3筆土地，於113年1月之申報地價共為新臺幣(下同)1億2,686萬4,713元。另系爭大樓為原告所有部分之114年之課稅現值總額為3,411萬3,000元，以此除以系爭大樓以原告為所有權人之面積，即系爭大樓之1樓及地下1、2樓，共計1萬2,873.81平方公尺(計算式：3,724.43平方公尺+4,417.29平方公尺+4,732.09平方公尺=1萬2,873.81平方公尺)，得出系爭大樓每平方公尺之現值為2,650元(計算式：3,411萬3,000元÷1萬2,873.81平方公尺=2,650

元，元以下4捨5入，以下同)。以此乘以系爭大樓之建物總面積3萬7,713.57平方公尺，可估算系爭大樓之建物現值為9,994萬0,961元(計算式： $2,650\text{元} \times 3\text{萬}7,713.57\text{平方公尺} = 9,994\text{萬}0,961\text{元}$)。

(2)又「系爭大樓」為8層、206戶之建築，且位於北港鬧區之繁華地帶，鄰近北港朝天宮，交通便捷，並係供作市場、飯店住宿使用之大廈，往來遊客絡繹不絕，審酌其坐落地點、周圍環境、使用目的等一切情狀，足認被告公司所獲相當於租金之不當利益以申報價額年息10%計算，實屬適當。是系爭大樓之每月租金為189萬0,047元【計算式：土地1億2,686萬4,713元+建物9,994萬0,961元) $\times 10\% \div 12\text{月} = 189\text{萬}0,047\text{元}$ 】，則其每月、每平方公尺之租金為50元(計算式： $189\text{萬}0,047\text{元} \div 3\text{萬}7,713.57\text{平方公尺} = 50\text{元}$)。而被告公司共搭設685片之系爭光電設備，其模組型號為友達光電股份有限公司PM060MH7-385，依其產品目錄之記載，單一片之尺寸為1.82169平方公尺(計算式： $1.755\text{公尺} \times 1.038\text{公尺} = 1.82169\text{平方公尺}$)，是被告公司共占有系爭大樓之頂樓屋頂面積為1,247.85765平方公尺(計算式： $1.82169\text{平方公尺} \times 685\text{片} = 1,247.85765\text{平方公尺}$)，則其每月相當於租金之不當得利為6萬2,393元(計算式： $1,247.85765\text{平方公尺} \times 50\text{元} = 6\text{萬}2,393\text{元}$)。

(3)另系爭大樓之專有部分總面積為2萬5,634.01平方公尺，以系爭規約第2條第2項之文字觀之，非屬專有附屬建築物，而供共同使用者為共用部分。則依反面解釋，專有附屬建築物應屬專有部分，而系爭規約第4條第1項規定，停車空間為獨立產權，是專有部分之面積計算應包含專有附屬建築物，如騎樓、陽台等，與停車空間，故原告之專有部分面積應為1萬0,606.5平方公尺，依民法第799條第4項規定，系爭大樓頂樓屋頂之應有部分依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之，即1萬分之4137(計算式： $1\text{萬}0,606.5\text{平方公尺} \div 2\text{萬}5,634.01\text{平方公尺} = 0.4137$)，是原告每月至少得向被告公

01 司請求相當於租金之不當得利為2萬5,812元(計算式：6萬2,
02 393元×0.4137=2萬5,812元)。

03 (五)並聲明：1.被告應將坐落系爭3筆土地上之系爭大樓第7層樓
04 頂及第8層樓頂之系爭光電設備拆除，並將系爭大樓第7層樓
05 頂及第8層樓頂返還予全體共有人。2.被告應自111年12月21
06 日起至返還系爭大樓第7層樓頂及第8層樓頂之日止，按月給
07 付原告2萬5,812元相當於租金之不當得利，暨自起訴狀繕本
08 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.原告
09 願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告公司則以：

11 (一)系爭大樓之頂樓會建置系爭光電設備之理由，係因該社區建
12 築物老舊，頂樓隔熱不佳造成悶熱，為使頂樓降溫，減少陽
13 光直接曝曬及修繕費用支出，以節省社區經費，是系爭光電
14 設備之設置，乃係出於改善住戶居住品質之公共利益，並經
15 區分所有權人依法定程序作成決議在案，自屬依公寓大廈管
16 理條例第9條第2項「但書」形成之特別使用約定，而不受同
17 條項本文所舉「通常使用方法」之限制。原告刻意省略該條
18 文「但書」之文字，主張該大樓之區分所有權人會議就共用
19 部分所為之特別約定為無效云云，實屬無據。

20 (二)被告公司架設系爭光電設備，並未變更該樓頂平臺之設置目
21 的或使用方法：

22 1.所謂共有物之「管理」係指不變更共有物性質且為共有人
23 之共同利益行為；而共有物之「變更」係指超過共有物利
24 用改良程度而變更其本質或用途之行為。例如建地變更為
25 農地、非供公眾使用之共有建築變更為供公眾使用、就共
26 有物之用途變更為道路之契約等是。系爭光電設備之設置
27 固在物理空間上產生一定使用之效果，然因係以高架架設
28 於樓頂平臺上方，並未變更該樓頂平臺之用途或性質，更非
29 賦予被告公司得就系爭大樓樓頂平臺為排他性使用之權利，
30 且並未有封閉之牆面，並無礙於原本設置之公共設備及逃
31 生、避難之使用，自無原告所指剝奪其餘區分所有權人用

01 益權之情事。原告認設置系爭光電設備之行為屬共有物之
02 「變更」，顯屬誤會。

03 2.又系爭光電設備設置在系爭大樓7樓樓頂平臺及8樓樓頂平
04 臺，採高架方式設置。台電公司雲林區營業處並於112年5月
05 3日函覆被告公司同意辦理太陽能光電設備併聯，雲林縣政
06 府亦於112年6月26日審查認系爭光電設備符合規定准予同意
07 備案，且於113年2月22日函覆被告公司工程完竣備查在案，
08 復於113年4月29日函覆該設備已登記在案，足徵系爭光電設
09 備業經相關機關審查合格，係合法設置。又系爭大樓每年皆
10 依規定支付5萬元委託專業建築師事務所，依建築法之規定
11 對建築物公共安全檢查簽證及申報辦法規定辦理防火避難設
12 施與設備安全檢查申報，業依規定查核完竣檢附文件及現場
13 照片多達10多份，經主管機關審查完竣均符合規定。且消防
14 局人員及專業建築師到場進行勘查後，均未曾認定系爭光電
15 設備有何違反逃生、避難或建築安全之情事。原告並未提出
16 任何證據佐證，即空言臆測主張系爭光電設備將阻礙逃生、
17 避難云云，尚無理由。

18 3.被告公司建置系爭光電系統，乃依公寓大廈管理條例第31
19 條、32條、33條之規定，經區分所有權人會議及頂樓區所有
20 權人同意，並依照公寓大廈管理條例及設立太陽能光電設備
21 相關法規向雲林縣政府申請，經審核同意，並無違反公寓大
22 廈管理條例及建築法規。縣府主管機關在審核被告公司申請
23 屋頂設置太陽能光電設備案，若有原告所指不符公寓大廈管
24 理條例及建築法規之疑慮時，即不可能冒著圖利風險核發竣
25 工申請備案及將設備登記在案。若被告公司不符合相關規定
26 為無權占有使用，則台電公司亦不會與被告公司訂立太陽能
27 發電系統電能購售契約。被告公司既依上開層層關卡嚴格審
28 核始通過，原告與主管機關雲林縣政府亦同為政府機關，卻
29 未能先行確實了解整個審核程序，或舉證證明雲林縣政府有
30 何不當審核，即任意空口質疑，尚非可採。更何況審核權限
31 並不在被告公司身上，原告質疑系爭大樓是否有違反建築技

術規則建築設計施工編第99條第2款規定云云，惟此乃主管機關之審核權限，核與被告公司無涉，原告針對被告公司訴訟浪費司法資源，實令被告公司甚感無奈。

4. 綜上，系爭光電設備並未有何違反逃生、避難或建築安全之情事，核無原告所指違背樓頂平臺之設置目的及使用方法等情事，灼然甚明。

(三) 系爭2區權會決議未違反公寓大廈管理條例第10條第2項之規定：

按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。該規定係規範共用部分之「修繕、管理及維護」等「費用」支出事宜，與共用部分之「收益」無涉。是原告以系爭2區權會決議由被告公司收取系爭光電設備之收益係違背該規定云云，實無可取。

(四) 系爭2區權會決議並無民法第819條第2項規定之適用：

1. 公寓大廈管理條例第31、32、33、34條既已有明文規定區分所有權人會議決議之出席人數及同意人數，自應優先於民法第819條第2項規定而適用。而共有物之「變更」係指超過共有物利用改良程度而變更其本質或用途之行為。例如建地變更為農地、非供公眾使用之共有建築變更為供公眾使用、就共有物之用途變更為道路之契約等是。系爭光電設備之設置固在物理空間上產生一定使用之效果，然因係以高架架設於樓頂平臺上方，並未變更樓頂平臺之用途或性質，更非賦予被告公司得就系爭大樓樓頂平臺為排他性使用之權利，且如前所述，並未有封閉之牆面，無礙於原本設置之公共設備及逃生、避難之使用，自無原告所指剝奪其餘區分所有權人用益權之情事。原告認為設置系爭光電設備之行為屬共有物

之「變更」情形，顯屬有誤。更何況，民法第819條第2項之規定嚴重妨礙共有土地或建築改良物之利用效率，縱為共有物之「變更」情形，亦應優適用土地法第34條之1規定(共有人過半及其應有部分合過半同意)，而不再適用全體共有人同意，始得為之。

2.再者，近年來綠能及再生能源已成趨勢，於公寓大廈頂樓設置太陽能光電設備者，比比皆是，並經政府機關屢次重申有關公寓大廈設置頂樓平臺太陽光電設備乙事，應適用公寓大廈管理條例第31條至第34條之規定。此可參照雲林縣政府112年6月26日府建二字第1123925242號函，其中說明事項已載明：「三、本案注意事項如下：(三)本案係規劃設置於已成立管理委員會之公寓大廈共用部分，業已檢附該公寓大廈之(規約/區分所有權人會議決議辦理之同意使用證明文件)」，顯見雲林縣政府審核後，亦認以區分所有權人會議決議同意設立系爭光電設備，確屬合法。否則各地方政府焉有可能故意放任違法太陽能光電設備林立於各公寓大廈之頂樓平臺上。

(五)原告認牴觸系爭規約第2條第3項之約定，尚屬有誤：

系爭規約第2條第3項係約定：樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經「區分所有權人會議」之決議，不得約定為「專用部分」。系爭光電設備之設置係依公寓大廈管理條例第31條、32條、33條、34條經「區分所有權人會議」之合法決議而為之，且無礙其他區分所有權人原本設置之公共設備及逃生、避難之使用，自無原告所指牴觸系爭規約第2條第3項約定之情事。本件被告公司係經「區分所有權人會議」決議，同意被告公司設置系爭光電設備，且該設備並無礙於區分所有權人使用樓頂平臺，自未違反系爭規約。

(六)退步言，被告公司縱有不當得利（假設語氣），原告之計算方式、金額亦有誤：

1.被告公司架設系爭光電設備並未變更樓頂平臺之用途或性

01 質，且係以高架方式設置，並未排除其他區分所有權人使用
02 系爭大樓樓頂平臺之使用權利，已如前述，則原告主張以系
03 爭光電設備之太陽能板面積計算相當於租金之不當得利金
04 額，應屬無據。

05 2.原告就系爭大樓之經營管理權業已移轉於王元亨實業有限公
06 司，原告並無使用收益權能，自不得向被告公司請求相當於
07 租金之不當得利損失：

08 系爭大樓一樓及地下一、二樓之經營管理權，業經王元亨實
09 業有限公司於103年12月10日得標買受，此有法務部行政執
10 行署嘉義分署不動產經營管理權利移轉證明書可參。原告政
11 風室亦曾以109年6月24日港鎮政字第0015號函知會系爭管委
12 會，內容略以：「……朝聖大樓當初興建採取BOT模式，本
13 所現僅為名義上之部分區分所有權人，目前本所就所有產權
14 部分之經營與管理權限已移轉予『王元亨實業有限公司』，
15 本所自無從以所有權人名義逕為執行之權利。」等語。從
16 而，原告固為系爭大樓登記之區分所有權人，然其就系爭大
17 樓之經營管理權業已由王元亨實業有限公司取得，則其就系
18 爭大樓之使用、收益權利，亦同歸於王元亨實業有限公司所
19 有，原告自無權向被告公司請求相當於租金之不當得利。

20 3.又系爭光電設備之設置理由，係為減少系爭大樓頂樓陽光直
21 接曝曬及修繕費用之支出，以節省社區經費，惟因系爭光電
22 設備之設置費用過高，故決議由被告公司單獨負擔所有設備
23 費用，因此發電之收入亦由被告公司收取。且系爭大樓前於
24 111年度第1次區分所有權人會議中，決議通過：系爭大樓空
25 戶所有權人已繳管理費者，無息退還其自管委會成立以來所
26 繳之管理費用，並經出席區分所有權人通過該社區自111年5
27 月1日起至116年4月30日止，5年期間均暫停收取管理費，系
28 爭管委會支出不足部分，概由王元亨實業有限公司及被告公
29 司負責支付相關費用，亦即於111年5月1日起至116年4月30
30 日止共5年的期間暫停收取管理費，而賣電之收入雖係由被
31 告公司取得，但同時如果有需要修繕費用之支出，不足的部

01 分就由被告公司來負擔。原告既未負擔費用，如原告主張被
02 告公司有不當得利存在，被告公司認此部分應為扣抵。

03 4. 太陽能業者承租本場所設置太陽能發電設備，依市場出租設
04 立太陽能發電設備租金標準約為發電收入的6%-8%，被告公
05 司與台電公司訂立太陽能發電系統電能購售契約，於113年1
06 月開始至113年12月止，被告公司所收電費135萬0,081元，
07 平均每月電費收入11萬2,507元，依市場出租設立太陽能租
08 金標準約發電收入的6%-8%，若租金以8%換算，每月租金為
09 9,001元。依原告所提其區分所有權面積為1萬2,873.81平方
10 公尺，佔該大樓總面積3萬7,713.57平方公尺，占有比例為3
11 4.13%。若依租金比例計算，每月租金9,001元乘以34.13%為
12 3,072元。故縱系爭大樓頂樓空間出租太陽能設備使用得收
13 取租金，原告依所有權比例所能分得每月租金僅為3,072
14 元。且系爭光電設備係自113年1月1日起始開始發電，賣給
15 台電公司，應從「正式供電」才能開始起算不當得利。

16 (七)綜上所述，系爭2區權會決議之內容合法有效，且被告公司
17 於系爭大樓之樓頂平臺合法設立系爭光電設備，已依公寓大
18 廈管理條例及系爭規約進行，並送主管機關雲林縣政府審核
19 通過，被告公司本於區分所有權人會議決議之結果，架設系
20 爭光電設備，自有法律上之正當權源，並非無權占有。是原
21 告依民法第767條第1項前段、中段及同法第821條規定，請
22 求被告公司除去系爭光電設備，將系爭大樓樓頂平臺返還予
23 全體共有人，並依民法第179條規定請求被告公司給付相當
24 於租金之不當得利，均無理由，均應予駁回。並聲明：1.原
25 告之訴及其假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔
26 保，請求免予假執行。

27 三、兩造不爭執之事項：

28 (一)系爭大樓坐落於系爭3筆土地，共分為8層、206戶（專有部
29 分），屬於得區分為數部分及其基地之公寓大廈，第7層面
30 積為2678.57平方公尺，第8層面積則為494.64平方公尺。總
31 樓地板面積則為2萬5,634.01平方公尺。

01 (二)兩造及王元亨實業有限公司、朝聖文旅有限公司等人均為系
02 爭大樓之區分所有權人，住家部分，原告有53戶（建號為35
03 8號至407號、560號至第561號、第563號）、被告公司有61
04 戶、王元亨實業有限公司有69戶、朝聖文旅有限公司有3
05 戶、北港朝天宮等其他區分所有權人則為18戶，被告公司另
06 有中山路168號2樓之1、益安路97之1號B3之2處商場，合計
07 即206戶，門號號碼如本院卷一第483頁至第507頁所示。

08 (三)原告所有系爭大樓地上第一層部分（即雲林縣○○鎮○○段
09 ○號358至407號、563號建物），與地下第一層部分（即同
10 段建號560號建物）、地下第二層部分（即同段建號561號建
11 物）之經營管理權，前於103年12月10日由王元亨實業有限
12 公司得標買受，王元亨實業有限公司並取得原告所有上開部
13 分之經營管理權。

14 (四)系爭規約第2條第3項約定：「三、本公寓大廈法定空地、樓
15 頂平臺為共用部分，1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使
16 用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為專用部
17 分」。

18 (五)系爭管委會於109年10月21日召開臨時區分所有權人會議，
19 決議同意王元亨實業有限公司於頂樓屋頂或露臺自費自行設
20 置系爭光電設備。

21 (六)系爭管委會於111年3月2日召開111年度第1次區分所有權人
22 大會，該會第二次會議的「案二」決議，通過住宅自111年5
23 月1日起至116年4月30日止，5年間暫停收取管理費，該5年
24 不收取管理費之期間，系爭管委會支出不足部分，係由王元
25 亨實業有限公司與被告公司支付支出相關費用。

26 (七)王元亨實業有限公司於111年7月11日與創光開發有限公司就
27 系爭光電設備簽訂工程合約書，工程名稱為：「朝聖文旅26
28 4kwp太陽光電發電系統設置工程」。

29 (八)系爭管委會於111年12月21日召開系爭111年第2次臨時區權
30 人會議，決議改由被告公司於系爭大樓頂樓屋頂或露臺自費
31 設置系爭光電設備。

01 (九)王元亨實業有限公司、創光開發有限公司及被告公司於112
02 年5月1日就設置系爭光電設備簽立工程轉讓合約書。

03 (十)雲林縣政府以112年6月26日府建二字第1123925242號函通知
04 被告公司就系爭光電設備之設置同意備案。該函說明三(三)
05 並敘明：「本案係規劃設置於已成立管理委員會之公寓大廈
06 共用部分，業已檢附該公寓大廈之（規約/區分所有權人會
07 議決議辦理之同意使用證明文件）」。

08 (十一)被告公司於113年1月9日與台電公司簽訂太陽光電發電系統
09 電能購售合約，並開始供電。

10 (十二)雲林縣政府以113年2月22日以府建管二字第1133901923號函
11 就被告公司系爭光電設備竣工申請備查為說明；另以113年4
12 月29日府建行二字第1133921673號函通知被告公司系爭光電
13 設備登記。

14 (十三)系爭管委會於113年8月26日召開系爭113年第1次區權人大會
15 決議，決議同意頂樓系爭光電設備設置費用由被告公司進行
16 支付，發電收入則歸被告公司。

17 (十四)兩造就109年10月21日召開之臨時區分所有權人會議、系爭2
18 區權會決議，均符合出席人數及決議人數，及有依公寓大廈
19 管理條例第33條第2款規定，經過系爭大樓頂層區分所有權
20 人同意，與有進行公寓大廈管理條例第34條規定之程序，均
21 不爭執。

22 (十五)系爭光電設備係以高架化之方式為架設。

23 (十六)被告公司架設之太陽能板面積約有1,247.85765平方公尺。

24 四、本院之判斷：

25 (一)按公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之
26 防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或
27 其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約
28 另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣
29 (市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權
30 人會議決議之限制，公寓大廈管理條例第8條第1項定有明
31 文。次按公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電

01 台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋
02 頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經
03 該樓層區分所有權人同意，公寓大廈管理條例第33條第2款
04 亦有明文。再按各區分所有權人按其共有之應有部分比例，
05 對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定
06 者從其約定；區分所有權人就共用部分之使用，除另有約定
07 者外，應依其設置目的及通常使用方法為之；另有約定之事
08 項，不得違反公寓大廈管理條例、區域計畫法、都市計畫法
09 及建築法令之規定。公寓大廈管理條例第9條第1項、第2
10 項、第3項亦有明定。又設置於屋頂平臺之「太陽光電發電
11 設備」，係屬公寓大廈管理條例第33條之「其他類似行
12 為」，應召開「區分所有權人會議」之決議，經決議同意
13 後，並須取得頂層區分所有權人同意後始得設置，惟若該建
14 築物管委會規約有約定者，從其約定；有關設置屋頂平台
15 之太陽光電設備經全體區分所有權人同意之要件，僅需該區
16 分所有權人會議依法定程序要件通過為之，有雲林縣政府11
17 5年5月19日府建用二字第115053511號函在卷可稽(本院卷二
18 第345頁至第347頁)。

19 (二)經查，系爭大樓屬於得區分為數部分及其基地之公寓大廈，
20 兩造及王元亨實業有限公司、朝聖文旅有限公司等人均為系
21 爭大樓之區分所有權人；系爭管委會前於109年10月21日召
22 開臨時區分所有權人會議，決議同意王元亨實業有限公司於
23 系爭大樓之頂樓屋頂或露臺自費自行設置系爭光電設備，嗣
24 於111年12月21日召開系爭111年第2次臨時區權人會議，決
25 議改由被告公司於系爭大樓之頂樓屋頂或露臺自費設置系爭
26 光電設備，復於113年8月26日召開系爭113年第1次區權人大
27 會決議，決議同意頂樓系爭光電設備設置之費用由被告公司
28 進行支付，發電收入則歸屬被告公司；系爭管委會於109年1
29 0月21日召開之臨時區分所有權人會議決議、系爭2區權會決
30 議，形式上符合出席及決議人數，並有依公寓大廈管理條例
31 第33條第2款規定，經過系爭大樓頂層區分所有權人同意，

且有進行公寓大廈管理條例第34條規定之程序；被告公司並以高架化之方式將系爭光電設備設置完成，雲林縣政府並已就系爭光電設備為竣工備查及設備登記等情，為兩造所不爭執(見不爭執事項(一)、(二)、(五)、(八)、(十)、(十一)、(十二)、(十三))，上情並有地籍圖(本院卷一第57頁)、土地建物查詢資料(本院卷一第59頁至第173頁)、區分所有權人名冊資料(本院卷一第483頁至第519頁)、系爭大樓109年度臨時區分所有權人會議紀錄(本院卷一第247頁至第249頁)、系爭2區權會決議之會議紀錄(本院卷一第259頁、第281頁至第284頁)、頂樓住戶同意裝設太陽能供電設備之同意書(本院卷二第433頁、第435頁)、系爭大樓第7層樓頂和第8層樓頂設置系爭光電設備之照片(本院卷一第269頁至第273頁)、雲林縣政府113年2月22日府建管二字第1133910923號竣工備查函(本院卷一第275頁至第276頁)、雲林縣政府113年4月29日府建行二字第1133921673號設備登記完成函(本院卷一第277頁至第278頁)、雲林縣政府115年6月12日府建行二字第1150542393號函暨所附系爭大樓111年第1次臨時區分所有權人會議紀錄、頂樓所有權人使用同意書、公寓大廈再生能源發電設備使用權同意書(本院卷二第409頁至第417頁)在卷可佐。而原告對於系爭管委會於109年10月21日召開之臨時區分所有權人會議、系爭2區權會決議，形式上符合出席及決議人數，且有依公寓大廈管理條例第33條第2款規定，獲得系爭大樓7樓及8樓頂層區分所有權人同意(即王元亨公司實業有限公司及江麗珠2戶)，以及雲林縣政府以112年6月26日府建二字第1123925242號函通知被告公司就系爭光電設備之設置同意備案，該函之說明三(三)敘明：「本案係規劃設置於已成立管理委員會之公寓大廈共用部分，業已檢附該公寓大廈之(規約/區分所有權人會議決議辦理之同意使用證明文件)」等節，並不爭執(見不爭執事項(十)、(十二))，且所為之決議亦無因其他瑕疵而遭訴請撤銷或其後終止之情形，應認系爭大樓之區分所有權人會議既決議同意由被告公司於第7樓及第8樓之樓頂平

01 臺設置系爭光電設備，亦已將決議結果向主管機關即雲林縣
02 政府完成報備有案，依公寓大廈管理條例第8條第1項規定，
03 系爭大樓之各區分所有權人自應受決議效力之拘束。

04 (三)原告就此雖主張：系爭大樓之第7層樓頂和第8層樓頂僅能作
05 為「屋頂避難平臺」使用，是系爭光電設備之設置已違反建
06 築技術規則建築設計施工編第99條第2款規定，而被告公司
07 就系爭大樓使用類組之分類並未提供相關文件予主管機關
08 (如縣市政府)審閱，主管機關自無法就系爭大樓第7、8層
09 樓頂是否有違反建築技術規則建築設計施工編第99條第2款
10 之規定為審查，又頂樓屋頂之構造設計，其原有功能於一般
11 情形下，係供作通路、逃生避難使用，而不包括使特定住戶
12 占用，並裝設太陽能發電設備以收益，被告公司占用樓頂平
13 臺裝設系爭光電設備並為收益之行為，已逾越樓頂平臺之設
14 置目的及使用方法，違反公寓大廈管理條例第9條第2項規
15 定，依民法第56條第2項規定，系爭2區權會決議為無效等
16 語。惟按建築物在「5層以上之樓層」供「建築物使用類組A
17 -1、B-1及B-2組使用」者，應依左列規定設置具有戶外安
18 全梯或特別安全梯通達之屋頂避難平臺：二、屋頂避難平臺
19 面積範圍內不得建造或設置妨礙避難使用之工作物或設施。
20 建築技術規則建築設計施工編第99條第2款定有明文。又按
21 建築物之使用類別、組別及其定義，如附表一。前項建築物
22 之使用項目舉例如附表二。原核發之使用執照「未登載」使
23 用類組者，該管主管建築機關應於建築物申請變更使用執照
24 時，依前2項規定確認其類別、組別，「加註」於使用執照
25 或核發確認使用類組之文件。建築物使用類組及變更使用辦
26 法第2條第1項、第2項、第3項亦分別定有明文。查原告起訴
27 時所檢附之系爭大樓89年雲營使字第1117號使用執照雖未見
28 有「加註」事項(本院卷一第175頁)，然經本院檢附系爭光
29 電設備設置後之照片，向雲林縣政府函詢確認系爭光電設備
30 之設置是否有違反建築技術規則建築設計施工編第99條第2
31 款之規定，雲林縣政府函覆意旨略以：經調閱系爭大樓(89)

雲營使字第0117號使用執照竣工圖，該建物頂樓為屋頂平臺，「非屬」建築技術規則第99條之屋頂避難平臺，有雲林縣政府115年4月7日府建行二字第1153918177號函暨所附使用執照附表在卷可查(本院卷二第255頁至第261頁)。觀諸該使用執照附表之「建築物概要」處，係記載地下層1層、地上層1層、地上層2層為「市場」，而地上層5層、地上層6層、地上層7層、地上層8層則為「集合住宅」及「梯間居室」，另於「加註」事項之部分則記載「0000000000號准予發給(89)雲營使字第0117號之3變更用途使用執照，3樓變更為旅館(B4)面積3041.45m²，4樓變更為旅館(B4)面積3337.28m²」，而依建築物使用類組及變更使用辦法第2條第2項之附表二使用項目舉例，旅社、旅館、賓館類似場所，係屬使用類組「B-4」之使用項目，非屬使用類組A-1、B-1及B-2之範圍(本院卷二第329頁至第330頁)，顯見系爭大樓原先於89年間核發使用執照時並未登載「使用類組」，惟其後已有依建築物使用類組及變更使用辦法第2條第3項規定，於變更使用用途時就相關使用情形為「加註」，並未見系爭大樓在「5層以上之樓層」有供「建築物使用類組A-1、B-1及B-2組使用」之情形(使用類組使用項目舉例見本院卷二第329頁至第335頁)，自難認系爭大樓之第7層樓頂和第8層樓頂性質上係屬原告所稱之「屋頂避難平臺」，又雲林縣政府既就此情函覆說明如前，明確認定非屬「屋頂避難平臺」，自難認雲林縣政府如原告所稱並未就此節為審查。參以被告公司所提出之雲林縣政府建築物防火避難設施與設備安全檢查結果通知書所示之「現況用途類組」，各樓層亦僅見H2(住宅類場所)、B4(旅館類場所)之內容記載(本院卷二第323頁至第327頁)，並未見有「A-1、B-1及B-2組」之用途存在，原告亦未能就系爭大樓有何「5層以上之樓層」係供「建築物使用類組A-1、B-1及B-2組使用」之情形有所舉證，是其主張系爭大樓之第7層樓頂和第8層樓頂性質上屬於「屋頂避難平臺」，不得建造或設置妨礙避難使用之工作物或設施，無法

01 設置系爭光電設備，自非可採。且系爭光電設備既經雲林縣
02 政府以113年2月22日府建管二字第1133901923號函就被告公
03 司系爭光電設備竣工申請備查為說明，並以113年4月29日府
04 建行二字第1133921673號函通知被告公司系爭光電設備登記
05 (本院卷一第275頁至第278頁)，應非屬性質上不得於「一般
06 屋頂平臺」設置之設施。從而，原告主張被告公司於系爭大
07 樓之第7層及第8層樓頂平臺裝設系爭光電設備為占有使用之
08 行為，已逾越頂樓屋頂之設置目的及使用方法，違反建築技
09 術規則建築設計施工編第99條第2款、公寓大廈管理條例第9
10 條第2項之規定，系爭2區權會決議均因違反民法第56條第2
11 項之規定而無效，依現有證據資料，尚難認有據。

12 (四)原告雖又主張：系爭光電設備之拆除、回復原狀析屬難事，
13 尚非共有物之管理行為，程度上已達「變更」共有物原來之
14 用益狀況，致共有人對頂樓屋頂作為通路、逃生避難等原有
15 用益權受剝奪，自屬民法第819條第2項所指就共有物為「變
16 更」之情形，應得「全體共有人之同意」，至系爭規約第2
17 條第3項所謂「區分所有權人會議之決議」，解釋上應屬
18 「經全體共有人同意」，依民法第56條第2項規定，系爭2區
19 權會決議應為無效等語。惟系爭大樓之頂樓非屬建築技術規
20 則第99條第2款所稱之「屋頂避難平臺」，業據雲林縣政府
21 函覆如前，原告所稱之「商場」位置係位於地下層1層、地
22 上層1層、地上層2層，並非「5層以上之樓層」，亦已如前
23 述，而系爭規約並未規定地上層7層、地上層8層之樓頂平臺
24 有何特定之目的限制或使用用途，系爭2區權會決議亦未限
25 制其他區分所有權人得就樓頂平臺進行相關使用，是系爭光
26 電設備之設置，尚難認有何「變更」共有物原來之設置目
27 的、使用方式之情形。且系爭光電設備係以「高架方式」設
28 置於系爭大樓之第7層樓頂和第8層樓頂平臺，此節為兩造所
29 不爭執(見不爭執事項(五))，並有系爭光電設備之設置照片可
30 證(本院卷一第269頁至第273頁)，復依被告公司所提出太陽
31 能光電設備免請領雜項執照簽證表(本院卷二第287頁)，系

01 爭光電設備之量測高度為3.314公尺，顯然高於正常人之身
02 高甚多，且亦無證據證明被告公司有設置排他設施禁止他人
03 進入樓頂平臺使用，如高樓層之住戶臨時有避難等需求，應
04 非不能進駐待援，則是否有如原告所稱已喪失應有避難之效
05 用，而屬「變更」共有物之情形，依現有證據資料，非無可
06 疑。再公寓大廈管理條例第9條第2項係規定：「住戶對共用
07 部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約
08 定者從其約定。」並未排除得以特別約定之方式使用公寓大
09 廈之共用部分。且依公寓大廈管理條例第8條第1項規定：

10 「公寓大廈周圍上下、外牆面、【樓頂平臺】及不屬專有部
11 分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁
12 窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈
13 【規約】另有規定或【區分所有權人會議】已有決議，經向
14 直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或
15 區分所有權人會議決議之限制」，顯然並未排除「樓頂平
16 臺」可以透過「規約」或「區分所有權人會議決議」決定使
17 用方式。而無論區分所有權人是否有參與決議，本於共同行
18 為及團體法之性質，區分所有權人均應受內部區分所有權人
19 會議決議之拘束，是「區分所有權人會議決議」應屬公寓大
20 廈管理條例第9條第2項但書所稱之「另有約定」。又系爭規
21 約第2條第3項規定：「三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺
22 為共用部分，1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非
23 經區分所有權人會議之決議，不得約定為專用部分」，有系
24 爭規約復卷可參(本院卷一第231頁)，既未排除「樓頂平
25 臺」可透過「區分所有權人會議之決議」約定為「專用部
26 分」，則如透過「區分所有權人會議決議」討論後，同意由
27 特定區分所有權人「設置系爭光電設備」，應非在系爭規約
28 限制之列，尚難認有何原告所稱應解釋為須經「全體共有人
29 同意」之情形。職是，原告主張系爭光電設備之設置，並非
30 屬共用部分之管理行為，而屬共有物之「變更」，依民法第
31 819條第2項規定，須取得「全體區分所有權人」之同意，始

01 得為之，尚乏所據。

02 (五)原告雖復主張：系爭大樓之樓頂平臺為「共用部分」，依公
03 寓大廈管理條例第10條第2項規定，其修繕、管理、維護應
04 由系爭管委會為之，其費用並以公共基金支付或由區分所有
05 權人按其共有之應有部分比例分擔之，則被告公司不得占用
06 系爭大樓之樓頂平臺裝設系爭光電設備，並將所產生之收益
07 歸為己有，是系爭2區權會決議之決議內容違反公寓大廈管
08 理條例第10條第2項之規定，依民法第56條第2項規定，決議
09 內容為無效等語。惟按各區分所有權人，按其共有之應有部
10 分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權，但
11 「另有約定」者從其約定；住戶對共用部分之使用，應依其
12 設置目的及通常使用方法為之，但「另有約定」者從其約
13 定，公寓大廈管理條例第9條第1項、第2項定有明文。是公
14 寓大廈管理條例並未排除「共用部分」得以「另有約定」之
15 方式，就「樓頂平臺」之使用及收益為特別處理，此觀諸民
16 法第818條亦有「除契約另有約定外」之文字亦明。而系爭
17 管委會於111年12月21日召開系爭111年第2次臨時區權人會
18 議，決議改由被告公司於系爭大樓頂樓屋頂或露臺自費設置
19 系爭光電設備，另系爭113年第1次區權人大會決議，決議同
20 意頂樓平臺之系爭光電設備設置費用由被告公司進行支付，
21 然發電收入亦歸被告公司，已如前述。又無論區分所有權人
22 是否有參與區分所有權人會議，本於共同行為及團體法之性
23 質，均應受區分所有權人會議決議之拘束，是區分所有權人
24 會議決議應屬公寓大廈管理條例第9條第1項但書之「另有約
25 定」。至原告雖主張系爭2區權會決議違反公寓大廈管理條
26 例第10條第2項規定，然該條項係就公寓大廈管理條例共用
27 部分之修繕、管理、維護所生「費用」應如何負擔之情形為
28 規範、處理，並非就共用部分「使用、收益」所為之規範，
29 是原告此部分之主張，亦屬無據。

30 (六)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
31 所有人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，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767條第1項前段、中段、同法第821條分別定有明文。查系爭管委會於109年10月21日召開臨時區分所有權人會議，決議同意王元亨實業有限公司於頂樓屋頂或露臺自費自行設置系爭光電設備，並於111年12月21日續召開系爭111年第2次臨時區權人會議，決議改由被告公司於系爭大樓頂樓屋頂或露臺自費設置系爭光電設備，上情為兩造所不爭執(見不爭執事項(五)、(八))，原告既為區分所有權人，且亦未能舉證上開區分所有權人會議有何無效或經訴請撤銷之情事，本於共同行為及團體法之性質，無論是否出席，均應受上開區分所有權人會議之拘束，且系爭光電設備又非屬未經雲林縣政府審查所設之違章設備，已如前述，自難認被告公司於系爭大樓7樓及8樓之樓頂平臺設置系爭光電設備，係屬無權占有，上開區分所有權人會議決議亦未排除原告及其他共有人仍有繼續前往使用系爭大樓7樓及8樓樓頂平臺之權利，自難認對於原告及其他共有人所有權之行使有所侵奪或妨害。是原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告公司將系爭光電設備拆除，並將占用部分回復原狀，依前揭說明，自難認有據。

(七)又按民法第179條規定之不當得利，須當事人間財產損益變動，即一方所受財產上之利益，與他方財產上所生之損害，係由於無法律上之原因所致者，始能成立；倘受益人基於債權或物權或其他權源取得利益，即屬有法律上之原因受利益，自不成立不當得利。又區分所有權人會議作成之決議無論有無將共用部分使用權之特別約定登載於規約，均不妨礙其「對內」發生區分所有權人決議之拘束效力，僅不發生規約之特殊效力，被告公司既因系爭2區權會決議取得設置系爭光電設備及就發電收入為收益之權利，於系爭2區權會決議未經撤銷或合法終止前，對兩造及其他區分所有權人均具拘束力，被告公司設置系爭光電設備，即非無權占有，被告

01 公司取得系爭光電設備之收益，亦非無法律上原因，是原告
02 請求被告公司給付占用系爭大樓7樓及8樓頂樓平臺之相當於
03 租金之不當得利，亦屬無據。

04 五、綜上所述，原告未能證明系爭2區權會決議有無效或因其他
05 瑕疵經訴請撤銷、終止之情形，則其依民法第767條第1項前
06 段、中段、第821條及同法第179條之規定，請求被告公司拆
07 除系爭光電設備，並將系爭大樓7樓及8樓之頂樓平臺回復原
08 狀，返還予原告及全體共有人，以及請求被告公司給付占有
09 系爭大樓7樓及8樓之樓頂平臺之相當於租金之不當得利，均
10 為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請
11 亦已失所附麗，應併予駁回之。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌
13 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附
14 此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
17 民事第一庭 法 官 李承桓

18 以上正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
20 出上訴狀。

21 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
22 書記官 李欣芸