

最高法院民事判決

109年度台上字第2087號

上訴人 照嘉機電有限公司

法定代理人 陳金華

上訴人 國風電機有限公司

法定代理人 陳金華

共同

訴訟代理人 陳宏彬律師

何邦超律師

被上訴人 巴黎香榭公寓大廈管理委員會

法定代理人 陳韋志

訴訟代理人 季佩玕律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國108年5月14日臺灣高等法院第二審判決（106年度重上字第79號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件被上訴人主張：(一)上訴人照嘉機電有限公司（下稱照嘉公司）、國風電機有限公司（下稱國風公司，與照嘉公司合稱上訴人）各為○○市○○區○○街○○號、00號之0及00號之0（下稱25號、25-1號、25-2號）建物所有權人，均為巴黎香榭公寓大廈（下稱系爭大廈）之區分所有權人（下稱區權人），惟未經區分所有權人會議（下稱區權會）同意，自民國87年起，擅自占用如原判決附圖（下稱附圖）A、B、C部分土地（下逕稱編號，合稱系爭土地），即系爭大廈之中庭、後院法定空地與走廊，該占用部分均為全體區權人所共有。伊為系爭大廈管理委員會，曾於102年8月間起訴請求上訴人就無權占用A、B部分給付不當得利，經原法院103年度上易字第1220號判決確定（下稱前案確定判決），認定上訴人無權占有A、B部分，應按每坪新臺幣（下同）1700元計算給付不當得利。(二)本件照嘉公司無權占用A、B部分、國風公司無權占用C部分，並由照嘉公司

收取全部租金，照嘉公司及國風公司應各將無權占用之A、B及C部分拆除，將系爭土地返還全體區權人，照嘉公司並應依前案確定判決之認定，按月按每坪1700元給付相當於租金之不當得利3萬4510元。又103年11月1日區權會決議照嘉公司、國風公司應自104年1月1日起按月繳納管理費4985元、1118元，惟照嘉公司、國風公司自103年12月起至104年7月止，分別積欠管理費如原判決附表（下稱附表）一、二所示，迄未繳納。(三)爰依民法第179條、第767條第1項、公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第21條規定及103年11月1日區權會決議，求為命照嘉公司、國風公司各將A、B及C部分之地上物拆除，將系爭土地返還全體區權人；照嘉公司應自102年8月1日起至返還占用土地之日止，按月給付被上訴人3萬4510元，暨如附表一所示之管理費及利息；國風公司應給付被上訴人如附表二所示之管理費及利息之判決。

二、上訴人則以：依照嘉公司與風和開發股份有限公司（下稱風和公司）簽立之房屋土地預定買賣合約書、切結書、系爭大廈86年7月13日第一次區權會、86年7月22日第一次管委會會議、86年12月6日區權會決議及巴黎香榭公寓大廈管理規約（下稱系爭規約，合稱訟爭資料），系爭土地已約定由1樓所有權人即上訴人專用，風和公司依86年11月15日管委會決議給付使用償金241萬2000元，並於100年1月16日區權會確認上訴人有權使用系爭土地。倘認上訴人無權占有，應扣除占用土地中照嘉公司之陽台2.01坪、國風公司0.77坪面積。上訴人並得以被上訴人應返還之241萬2000元本息及繳納之歷年稅捐、管理費、墊付公共區域漏水修繕費，與被上訴人請求之不當得利相抵銷。又103年11月1日區權會所為決議無效，被上訴人依此請求上訴人給付如附表一、二之管理費為無理由等語，資為抗辯。

三、原審之判斷：1.原審准被上訴人將第一審起訴聲明：照嘉公司應將系爭土地之地上物拆除，將系爭土地回復原狀返還予被上訴人，更正為請求上訴人返還系爭土地予系爭大廈全體區權人，及追加善品堂有限公司（下稱善品堂）為備位被告，請求善

01 品堂將系爭土地之設施全部遷移。2.原審就上開更正訴之聲明
02 部分，維持第一審所為被上訴人勝訴之判決，駁回上訴人之上
03 訴，暨就准予變更部分酌定相當金額分別為准免假執行之宣告
04 ，並以先位請求全部勝訴，無庸就備位請求審理，無非以：

05 (一)前案確定判決就照嘉公司、國風公司分別無權占用A、B部分之
06 重要爭點，已為論斷，認上訴人係無權占用，應酌按每坪1700
07 元給付相當於租金之不當得利予被上訴人為適當。上訴人嗣對
08 前案確定判決提起再審之訴，亦經原法院104年度再易字第91
09 號判決駁回確定。本件所提證據資料，仍與前案所提相同，法
10 院及兩造均應受前案確定判決爭點效之拘束，不得再為相反之
11 主張及認定。

12 (二)C土地上之走道屬系爭大廈區權人共有部分，現為國風公司占
13 有並出租予善品堂使用。上訴人雖辯稱有權占用，惟核所提訟
14 爭資料，僅記載「壹樓公共樓梯通道及壹樓後院」、「1樓中
15 間採光井」、「天井後院」、「1樓後院及中庭」、「中庭面
16 積計7.2P」，鍾光治開立之償金收據記載「1樓中庭由巴黎香
17 榭大樓1樓所有權人、1樓後院由巴黎香榭大樓1樓之1及1樓之2
18 所有權人管理」，管委會公共基金帳冊則記載「中庭補償費」
19 、「中庭基金」，均無關於國風公司得使用C部分走道之內容
20 ，且系爭規約第14條亦無國風公司得有償專用C部分之記載，
21 均難憑為國風公司有權使用C部分土地上之走道之依據。

22 (三)上訴人辯稱103年11月1日區權會召集程序或決議方法、表決經
23 過及出席人數，均有違法情事等語。惟該區權會議，核無上訴
24 人所指違法情事，且有被上訴人所提出席簽到表及會議出席委
25 託書為證；縱有上訴人所稱未送達開會通知、出席人數不符情
26 事，上訴人亦迄未訴請撤銷該次區權會決議，該決議自仍為有
27 效。被上訴人依該決議請求上訴人繳交如附表一、二之管理費
28 ，即屬有據。

29 (四)上訴人雖再以被上訴人應返還風和公司交付之241萬2000元不
30 當得利為抵銷之抗辯。惟該款項係風和公司給付予被上訴人，
31 上訴人對被上訴人並無何請求權，自不得執此主張抵銷。至其

01 他主張抵銷項目，除修繕金額未經區權會決議分擔及費用不符
02 外，餘均為上訴人依法應負擔之費用，非無法律上原因，上訴
03 人亦不得依不當得利法律關係，向被上訴人主張抵銷。

04 (五)從而，被上訴人依民法第179條、第767條第1項規定，更正請
05 求照嘉公司應將A、B部分地上物拆除、國風公司應將C部分地
06 上物拆除，並清空返還系爭土地予系爭大廈全體區權人，及照
07 嘉公司應自102年8月1日起至清空返還系爭土地之日止，按月
08 給付被上訴人3萬4510元，並依103年11月1日區權會決議及公
09 寓條例第21條規定，請求照嘉公司及國風公司分別給付如附表
10 一、二之管理費及利息予被上訴人，均為有理由等詞，為其判
11 斷基礎。

12 四 本院廢棄發回之理由：

13 (一)按依公寓條例第3條第9款規定，管委會係由區權人選任住戶若
14 干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議
15 決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，於完成社團法人登
16 記前，僅屬非法人團體，無實體法上完全之權利能力，自與區
17 權人之自然人具有完全權利能力者，並不相同。又在第二審合
18 法為訴之變更，原訴視為撤回，第一審就原訴所為判決，當然
19 失其效力，第二審法院僅就新訴為裁判即足，無須更就該判決
20 之上訴為有無理由裁判。查本件被上訴人於第一審聲明第1項
21 ，係請求照嘉公司應將A、B、C部分之地上物拆除，將系爭土
22 地返還被上訴人，嗣於原審更迭其聲明為請求照嘉公司應將A
23 、B部分之地上物拆除、國風公司應將C部分地上物拆除，各將
24 所占用土地返還予系爭大廈全體區權人。原審以被上訴人上開
25 聲明之更迭，非訴之變更，乃聲明之更正，並認被上訴人更正
26 後訴之聲明，其請求有理由，因而於判決主文第1項為上訴人
27 上訴駁回之判決。惟管委會與區權人係不同權利主體，被上訴
28 人請求返還系爭土地之受領主體，前後更迭，已涉聲明變更，
29 非聲明之誤繕或不明確、不完足之更正，則原審未依訴之變更
30 程序處理，進而為如原判決主文第1至4項之判決，非無可議。
31 次者，在第二審為訴之變更，除民事訴訟法第446條但書另有

規定外，非經他造同意，不得為之（同條第1項本文）。國風公司與照嘉公司屬不同權利主體，第一審係依被上訴人所請命照嘉公司拆除C部分之地上物，原審未經國風公司及照嘉公司之同意變更聲明，復未具體說明有何同條項法定事由，得不經國風公司及照嘉公司之同意，逕准被上訴人變更為請求國風公司拆除占用C部分之地上物，訴訟程序之遵守，自有可議。

(二) 1. 公寓大廈管委會之訴訟當事人能力與權利能力，為不同法律概念意義，內容亦異，管委會依公寓條例第38條第1項有當事人能力。惟有當事人能力，並非即可因此取得原屬區權人之實體上權利。另民法第767條有關所有物返還請求權，其權利人為物之所有權人。本件管委會苟非區權人，無所有權存在，則區權人對無權占用人本於該條或同法第821條之權利行使，當非管委會對無權占有人所得據以主張之實體權利。又公寓條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，固已賦予管委會就上開規定事項，得訴請法院為必要之處置。惟管委會僅在其職務範圍內，依規約約定或區權會決議，或基於權利義務主體即公寓大廈區權人之授權，本於任意訴訟擔當法理，對他人提出訴訟，使判決效果直接歸屬於區權人。基此，管委會以自己名義為訴訟行為，應就其有訴訟實施權之原因，提出證據資料證明，法院亦應就訴訟擔當之實施權有無為實質認定，必要時應通知利害關係人即區權人，令其有參加訴訟之機會。2. 查原審既准被上訴人可依民法第179條、第767條第1項規定，變更請求上訴人應將所占用系爭土地返還系爭大廈全體區權人。則如被上訴人非共有人，又未經區權人授權，何能援引民法第767條第1項或同法第821條規定，請求上訴人將系爭土地返還予共有人即全體區權人？其請求權依據為何？均未見原審於判決理由中說明，即逕准被上訴人為變更之請求，非無判決不備理由之失。

(三) 原審就被上訴人所指遭上訴人占用之土地部分，經偕同兩造至現場履勘結果，A部分有以鐵皮搭蓋圍牆及屋頂成為室內空間

01 ；B部分與中庭電梯間築有隔間牆，且與25號、25-1 號建物打
02 通，有兩處地下逃生通道，以活動式木板覆蓋；C 部分為走道
03 堆，堆放雜物，開啟鐵門後可通往地下室樓梯，左轉經過25-1號
04 、25-2號大門，可達中庭電梯等情，有原審勘驗筆錄及現場相
05 片可稽（見原審卷二113至125頁）。原審據此併依被上訴人所
06 提104年間管理員持鑰匙無法開啟C部分走道鐵門之錄影光碟勘
07 驗內容及照片（見原審卷一238、211、214、215頁），認上訴
08 人對於A、B、C 部分迄今仍有搭建地上物為排他占用之事實，
09 因命照嘉公司應將A、B 部分、國風公司應將C部分拆除。惟原
10 審判決主文僅記載照嘉公司、國風公司應各將如附圖 A、B及C
11 部分所示之地上物拆除，而附圖所示B 部分僅簡略標明為「中
12 庭」，與原審履勘該部分地上物之實際占用情形不同，且C 部
13 分「走道」僅見堆放雜物，未見有增建地上物之記載，倘日後
14 須拆除B、C部分之地上物，如何依附圖所示將B「中庭」、C「
15 走道」部分之地上物拆除？況上訴人亦爭執A往C部分之隔板非
16 其設置（見原審卷二155 反頁），則此部分是否屬占用系爭土
17 地之地上物？是否為附圖中應由何上訴人拆除部分？其拆除理
18 由？以及判決主文命上訴人拆除之地上物，為何與現場履勘之
19 實際占用情形有異？非無再予詳查審認必要。

20 (四) 未查前案確定判決，僅就被上訴人依不當得利之請求，判令上
21 訴人就無權占用A、B部分，應每月按每坪1700元給付相當於租
22 金之不當得利予被上訴人為認定，並未包含照嘉公司應將A、B
23 部分之地上物拆除及返還所占用土地部分。顯見前案確定判決
24 之利益，較本件被上訴人尚訴請照嘉公司拆除占用土地之地上
25 物及返還土地為小，則該部分得否逕謂法院及兩造均應受前案
26 確定判決爭點效之拘束，亦有可議。

27 (五) 綜上，原審未詳查審認，遽以前揭理由為上訴人不利之判決，
28 自有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無
29 理由。又本件備位之訴尚未確定，案經發回，併注意及之。

30 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、
31 第478條第2項，判決如主文。

01 中 華 民 國 109 年 10 月 14 日
02 最 高 法 院 民 事 第 八 庭
03 審 判 長 法 官 魏 大 曉
04 法 官 李 寶 堂
05 法 官 李 文 賢
06 法 官 陳 毓 秀
07 法 官 林 玉 珮
08 本 件 正 本 證 明 與 原 本 無 異
09 書 記 官
10 中 華 民 國 109 年 10 月 26 日