

最高法院民事判決

111年度台上字第364號

01
02
03 上訴人 林盛文
04 訴訟代理人 謝憲杰律師
05 複代理人 尤蕙菁律師
06 上訴人 蕭憲宗
07 李依蓮
08 柯乾元
09 彭修杰
10 黃子育

11 上列五人
12 訴訟代理人 陳清怡律師
13 被上訴人 永溪股份有限公司
14 法定代理人 林悅韜
15 被上訴人 林麗雅
16 林麗貞

17 共同
18 訴訟代理人 黃英哲律師

19 上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國109年
20 10月21日臺灣高等法院第二審判決（108年度上字第1089號），
21 提起上訴，本院判決如下：

主 文

22
23 原判決關於駁回(一)上訴人蕭憲宗、李依蓮、柯乾元、彭修杰、黃
24 子育請求被上訴人永溪股份有限公司返還建物之訴，(二)上訴人林
25 盛文之上訴，及各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。
26 上訴人蕭憲宗、李依蓮、柯乾元、彭修杰、黃子育其他上訴駁回
27 。

28 第三審訴訟費用，關於駁回上訴人蕭憲宗、李依蓮、柯乾元、彭
29 修杰、黃子育其他上訴部分，由上訴人蕭憲宗、李依蓮、柯乾元
30 、彭修杰、黃子育負擔。

理 由

31
32 本件上訴人主張：訴外人林賢喜（民國103年0月0日死亡）為上

01 訴人林盛文及被上訴人林麗雅、林麗貞之父。林賢喜於96年2月
02 14日為林盛文獨資創立臺北市私立福全老人養護所（下稱福全老
03 人養護所，址設臺北市○○區○○路○○○號4樓），實際經營者為
04 林盛文，林賢喜則經營位於該大樓5、6樓之福全護理之家、美信
05 護理之家。林麗雅於同年9月15日盜用福全老人養護所印鑑，自
06 該養護所於華泰銀行申設之000000000000號帳戶（下稱系爭帳
07 戶）提領新臺幣（下同）5萬元，將其中2萬5,000元存入其於華
08 泰銀行申設之000000000000號帳戶，其餘存入林麗貞於同銀行
09 申設之000000000000號帳戶，林麗雅復於同年10月22日自系爭
10 帳戶提領127萬2,480元，存入其於華泰銀行申設之000000000000
11 0號（下稱52881號）帳戶，林麗雅、林麗貞受有不當得利。林盛
12 文原為坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地上同段2572
13 、2581、2573、2582、2574、2583建號建物（門牌號碼依序為臺
14 北市○○區○○路○○○號4樓、7樓、380號4樓、7樓、382號4樓、
15 7樓，下合稱374號等建物）之所有權人，上訴人柯乾元於107年7
16 月3日經拍賣取得該建物，同月12日完成所有權移轉登記。柯乾
17 元再於同年8月4日將前開建物應有部分各1/5售與上訴人蕭憲宗
18 、黃子育、李依蓮、彭修杰（以上合稱柯乾元等5人），於同月
19 15日完成所有權移轉登記。374號等建物所處大樓，為訴外人林
20 賢興於72年間興建，該建物屋頂平台上有1、2樓建物（下稱系爭
21 屋頂平台建物），該建物內1、2樓房間為該大樓區分所有權人共
22 有，林麗雅、永溪股份有限公司（下稱永溪公司，合稱林麗雅等
23 2人）未經全體區分所有權人同意，無權占用，林麗雅又於屋頂
24 平台樓梯間共用牆壁設置監視器1支（下稱系爭監視器），侵犯
25 其他共有人隱私。爰依民法第179條、第767條第1項前段、中段
26 、第821條規定，求為命（一）林麗雅、林麗貞應分別給付林盛文129
27 萬7,480元、2萬5,000元；（二）林麗雅等2人應將系爭屋頂平台建物
28 1、2樓房間返還柯乾元等5人及其他共有人；林麗雅應將系爭監
29 視器拆除之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

30 被上訴人則以：林賢喜生前設立福全老人養護所、福全護理之家
31 、美信護理之家，雖分別登記林盛文、訴外人魏琴、甘美枝為負

01 責人，實際營運、盈虧均歸林賢喜一人。系爭帳戶內資金，屬林
02 氏大房（即林賢喜）公款，林麗雅於林賢喜生前即協助管理，林
03 賢喜死亡後，福全老人養護所之資產（含系爭帳戶內財產）即屬
04 林賢喜之遺產，為其繼承人共同共有。林麗雅受全體繼承人委任
05 接續管理公家帳戶，相關開銷由林麗雅以包括52881號帳戶在內
06 之公家帳戶資金支付。林麗雅將系爭帳戶內之127萬2,480元存入
07 52881號帳戶，用以支出開銷，非屬私人用度；林麗雅於103年9
08 月15日自系爭帳戶提領5萬元，分別匯予林麗雅、林麗貞各2萬5,
09 000元，係林盛文用以支付承租林麗雅及林麗貞所有系爭屋頂平
10 台建物1、2樓房間5個月之租金。又上開房間，為未辦保存登記
11 之建物，經訴外人林郭美信於起造時取得所有權，林郭美信死亡
12 後，全體繼承人協議分割由林麗雅、林麗貞繼承，嗣分別讓與事
13 實上處分權予麗東開發事業有限公司（下稱麗東公司）、永溪公
14 司，麗東公司又轉讓予永誠豐有限公司（下稱永誠豐公司），現
15 為永溪公司及永誠豐公司占有使用。縱認上開房間非林郭美信所
16 有，惟該大樓全體區分所有權人應存在由林郭美信專用之分管協
17 議，繼由永溪公司占用，柯乾元等5人明知上情，應受該分管協
18 議拘束。系爭監視器係永溪公司架設，與林麗雅無關等語，資為
19 抗辯。

20 原審就上開部分廢棄第一審所為柯乾元等5人勝訴之判決，改判
21 駁回柯乾元等5人該部分在第一審之訴，維持第一審所為林盛文
22 敗訴之判決，駁回林盛文之上訴，係以：依證人楊致飛、甘美枝
23 、羅宇秀、江治道、林賢喜等人於原審、臺灣臺北地方法院107
24 年度重訴字第206號（下稱206號）民事事件、98年度金重易字第
25 7號刑事案件之陳述、福全老人養護所開立之發票、福全醫院於
26 華泰銀行之支票帳戶（帳號：000000000000）、林賢喜於華泰銀
27 行申設之帳戶（帳號：000000000000，下稱86967號帳戶）、「
28 林賢喜生前統收統支統籌管理家產未交接清冊」、「林賢喜生前
29 統收統支統籌管理家產交接清冊」（下合稱系爭清冊），林賢喜
30 生前經營福全醫院，並在同大樓4至6樓獨資創辦福全老人養護所
31 、福全護理之家、美信護理之家，依序由林盛文、魏琴、甘美枝

01 擔任名義負責人，實際上係林賢喜統籌管理福全醫院及前開養護
02 機構，福全老人養護所之薪資、會計及報稅業務，均由福全醫院
03 處理。林賢喜生前獨自保管系爭帳戶存摺、印鑑，多次將資金轉
04 帳至86967號帳戶，系爭帳戶存款為其個人財產，林賢喜死亡後
05 即為遺產，為全體繼承人共同共有，非林盛文之個人所有。林盛
06 文請求林麗雅、林麗貞返還予其個人，不應准許。次查，依該大
07 樓使用執照、測量成果圖、產權分配表及88至90年之房屋稅繳款
08 書，系爭屋頂平台建物1、2樓房間，與其他區分所有建物及共用
09 部分係同時起造，使用上及構造上具獨立性，為未辦保存登記建
10 物，共有人已約定該屋頂突出物為林郭美信所有，林郭美信並為
11 房屋稅納稅義務人，因出資而原始取得所有權。林郭美信於89年
12 5月16日死亡，其全體繼承人於96年3月30日簽署遺產分割協議書
13 ，約定由林麗貞、林麗雅各取得該建物1/2權利，麗東公司、永
14 溪公司分別自林麗雅、林麗貞繼承取得上開房間權利，永誠豐公
15 司於107年間自麗東公司受讓取得上開房間，永溪公司、永誠豐
16 公司為該等房間事實上處分權人。系爭監視器為永溪公司架設，
17 與林麗雅無關。柯乾元等5人並未取得系爭屋頂平台建物1、2樓
18 房間之權利，該等房間亦非該大樓區分所有權人共用範圍，林麗
19 雅復非上開房間現時占有人，柯乾元等5人無從請求永溪公司及
20 林麗雅返還該等房間、林麗雅拆除系爭監視器等詞，為其判斷之
21 基礎。

22 關於廢棄發回部分（原判決駁回柯乾元等5人請求被上訴人永溪
23 公司返還建物之訴及林盛文請求林麗雅、林麗貞返還不當得利之
24 上訴部分）：

25 查林賢喜生前在福全醫院同址大樓4至6樓，創辦福全老人養護所
26 、福全醫院附設護理之家、美信護理之家，林盛文、魏琴、甘美
27 枝分任登記負責人，由林賢喜實際經營、統籌管理，林盛文有參
28 與福全老人養護所相關業務，為原審認定之事實。證人楊啟飛即
29 林賢喜之外甥證稱福全老人養護所係林賢喜要求林盛文去考照，
30 掛上負責人等語（見第一審卷二第339頁），證人甘美枝曾任福
31 全老人養護所護理長，其於206號事件及原審審理時證稱：福全

01 老人養護所經營者為林賢喜及林盛文2人；林盛文是養護所的負
02 責人，林賢喜過世後，經營決策、財務事項是由林盛文決定，其
03 係與林盛文指派之林佩樺討論所司事務等情（見第一審卷二第10
04 0頁、第343、344頁）。參以林賢喜死亡後，其全體繼承人於103
05 年7月24日簽署之系爭清冊，未將系爭帳戶存摺、印鑑章列為與
06 林賢喜遺產有關之物件（見原審卷三第65至93頁），渠等於同年
07 9月26日申報之林賢喜遺產內容，固列入福全醫院、該醫院附設
08 護理之家及美信護理之家等投資項目，惟無本件福全老人養護所
09 及系爭帳戶，有財政部臺北國稅局遺產稅繳清證明書可稽（見原
10 審卷三第277至290頁），林麗雅並於同年11月6日交付福全老人
11 養護所帳務資料予林盛文，亦有移交清單可稽（見第一審卷二第
12 319至321頁）。似此情形，系爭帳戶戶名為福全老人養護所林盛
13 文（見第一審卷一第110頁），該帳戶存款是否為林賢喜之遺產
14 ，尚非無疑。次查，98年1月23日修正前民法第799條前段規定：
15 「數人區分一建築物，而各有其一部者，該建築物及其附屬物之
16 共同部分，推定為各所有人之共有」。而大樓之屋頂平台，乃所
17 以維護建築之安全與外觀，性質上不許分割而獨立為區分所有之
18 客體，應由全體住戶共同使用，自係大樓之共同部分，應推定為
19 大樓各區分所有人之共有。查374號等建物所處大樓係72年1月10
20 日建造完成，於72年1月10日經核發使用執照，系爭屋頂平台建
21 物（屋頂突出物，包括其內1、2樓房間），均在該大樓使用執照
22 圖內，與該大樓其他區分所有建物及共用部分同時起造而來，其
23 1、2層經登記部分依序標示用途為「電（樓）梯」、「機械房」
24 ，有使用執照存根、臺北市中山地政事務所72年5月14日測量成
25 果圖可稽，並經臺北市中山地政事務所人員鄧淳中陳述在卷（見
26 第一審卷一第185至189頁、卷二第191頁）。原審僅憑產權分配
27 表（見第一審卷一第203頁），即謂系爭屋頂平台1、2樓房間為
28 未辦保存登記部分之建物，業由林郭美信取得所有權，不免速斷
29 。況永溪公司自陳「該二層建物於系爭大樓建造時即已存在，是
30 該大樓之設備間，並非違章建築，設備間本身無獨立所有權，應
31 由大樓區分所有權人共有」等語（見第一審卷一第172頁反面）

01 證人即曾參與管理林賢喜家族不動產事務之劉惠娟證稱：系爭
02 屋頂平台1、2樓房間為該大樓之公共部分，有承租該棟大樓的人
03 都可以使用；蓋好後沒有約定過使用方式等情（見第一審卷一第
04 242頁反面至243頁反面）。原審就此未予究明，遽以前揭理由，
05 駁回柯乾元等5人請求永溪公司返還系爭屋頂平台1、2樓房間之
06 訴，亦屬可議。上訴論旨，指摘原判決上開部分違背法令，求予
07 廢棄，非無理由。

08 關於駁回上訴部分（原判決駁回柯乾元等5人請求林麗雅返還建
09 物及拆除監視器之訴部分）：

10 原審認定林麗雅並未現時占有系爭屋頂平台1、2樓房間，其亦未
11 架設系爭監視器，爰將第一審就此部分所為柯乾元等5人勝訴之
12 判決予以廢棄，改判駁回柯乾元等5人此部分之訴，經核於法並
13 無違誤，上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非
14 有理由。

15 據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事訴訟
16 法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第
17 78條，判決如主文。

18 中 華 民 國 111 年 3 月 9 日

19 最高法院民事第四庭

20 審判長法官 鄭 雅 萍

21 法官 滕 允 潔

22 法官 王 金 龍

23 法官 王 本 源

24 法官 蕭 胤 璪

25 本件正本證明與原本無異

26 書 記 官

27 中 華 民 國 111 年 3 月 16 日