

臺灣士林地方法院民事判決

108年度重訴字第238號

原告 賴銘湯
王晨霽
饒哲銘
邵悅宜
吳寶銀
陳進利
張建國
侯瑞甫
曾世豪
第一新商股份有限公司

上一人
法定代理人 詹義宗
原告 社團法人台灣防癌協會
法定代理人 徐敏燕
原告 孫偉年
闕劍鋒
陳敏慧
郭麗子

上15人共同
訴訟代理人 詹文凱律師
被告 陳泰成
陳大任

共同
訴訟代理人 劉孟錦律師
複代理人 劉哲瑋律師
被告 陳美智
陳何秀

共同
訴訟代理人 高振格律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國109年7月21

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、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第 255 條第 1 項第 3 款定有明文。本件原告起訴時聲明為：(一)被告陳泰成、陳大任應給付原告如起訴狀附表 1 所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息 5 % 計算之利息；(二)被告陳泰成、陳大任應按日給付原告如起訴狀附表 2 所示金額；(三)被告陳美智應分別給付原告吳寶銀新臺幣（下同）34 萬 7,428 元、原告賴銘湯、王晨霽、饒哲銘、邵悅宜、陳進利、張建國、侯瑞甫、曾世豪、第一新商股份有限公司（下稱第一新商公司）、社團法人台灣防癌協會（下稱防癌協會）、孫偉年、闕劍鋒、陳敏慧、郭麗子（下稱原告賴銘湯等 14 人）各 17 萬 3,714 元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息 5 % 計算之利息；(四)被告陳美智應分別按月給付原告吳寶銀 5,790 元、原告賴銘湯等 14 人各 2,895 元；(五)被告陳何秀應分別給付原告吳寶銀 31 萬 7,140 元、原告賴銘湯等 14 人各 15 萬 8,537 元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息 5 % 計算之利息；(六)被告陳何秀應分別按月給付原告吳寶銀 5,284 元、原告賴銘湯等 14 人各 2,642 元（108 年度士調字第 378 號卷第 5-6 頁），嗣原告變更聲明為：被告陳泰成、陳大任應給付原告如民國 109 年 6 月 17 日提出民事更正聲明狀附表 1 所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息 5 % 計算之利息；(二)被告陳泰成、陳大任應自起訴狀繕本送達翌日起，至返還臺北市○○區○○段○○段○○○ ○○○○ ○號（下逕以地號稱之，合稱系爭土地）予全體共有人之日止，按月給付各原告如 109

01 年6月17日提出民事更正聲明狀附表2所示金額；(三)被告陳
02 美智應分別給付原告吳寶銀8萬8,458元、原告賴銘湯等14
03 人各4萬4,229元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
04 止，按年息5%計算之利息；(四)被告陳美智應自起訴狀繕本
05 送達翌日起，至返還門牌號碼臺北市○○區○○路0段000
06 號房屋（下逕以門牌號碼稱之）屋頂平台予全體共有人之日
07 止，按月分別給付原告吳寶銀1,474元、原告賴銘湯等14人
08 各737元；(五)被告陳何秀應分別給付原告吳寶銀6萬5,920
09 元、原告賴銘湯等14人各3萬2,960元，及均自起訴狀繕本
10 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(六)被告陳
11 何秀應自起訴狀繕本送達翌日起，至返還門牌號碼臺北市○
12 ○區○○路0段000號房屋（下逕以門牌號碼稱之）屋頂平
13 台予全體共有人之日止，按月分別給付原告吳寶銀1,098元
14 、原告賴銘湯等14人各549元（本院卷三第52-53頁），核
15 屬減縮暨擴張應受判決事項之聲明，與前揭規定並無不合，
16 應予准許。

17 貳、實體方面

18 一、原告主張：兩造均為系爭土地之土地共有人，並同為坐落於
19 系爭土地上196、198號房屋即富山工商大樓（下稱系爭大
20 樓）之區分所有權人。被告未徵得系爭大樓之區分所有權人
21 即系爭土地共有人同意，分別由被告陳泰成、陳大任共同占
22 用系爭土地如109年5月12日複丈成果圖（本院卷三第37頁
23 ，下稱附圖）所示之A、B-1、B-2區域（下稱系爭空地）
24 ，被告陳美智則占用196號房屋屋頂平台（如附圖編號C所
25 示）、被告陳何秀占用198號房屋屋頂平台（如附圖編號D
26 所示），且被告陳美智、陳何秀均於其占用部分興建增建物
27 使用（下爭系爭增建物），致原告受有相當於租金之損害，
28 爰依民法第179條規定，請求被告返還受有相當於租金之不
29 當得利等語。並聲明：(一)被告陳泰成、陳大任應給付原告如
30 109年6月17日提出民事更正聲明狀附表1所示金額，及自
31 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息

01 ；(二)被告陳泰成、陳大任應自起訴狀繕本送達翌日起，至返
02 還系爭土地予全體共有人之日止，按月給付各原告如109年
03 6月17日提出民事更正聲明狀附表2所示金額；(三)被告陳美
04 智應分別給付原告吳寶銀8萬8,458元、原告賴銘湯等14人
05 各4萬4,229元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止
06 ，按年息5%計算之利息；(四)被告陳美智應自起訴狀繕本送
07 達翌日起，至返還196號房屋屋頂平台予全體共有人之日止
08 ，按月分別給付原告吳寶銀1,474元、原告賴銘湯等14人各
09 737元；(五)被告陳何秀應分別給付原告吳寶銀6萬5,920元
10 、原告賴銘湯等14人各3萬2,960元，及均自起訴狀繕本送
11 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(六)被告陳何
12 秀應自起訴狀繕本送達翌日起，至返還198號房屋屋頂平台
13 予全體共有人之日止，按月分別給付原告吳寶銀1,098元、
14 原告賴銘湯等14人各549元；(七)願供擔保，請准宣告假執行
15 。

16 二、被告陳泰成、陳大任則以：328地號土地原為被告陳泰成之
17 父即訴外人陳文士、被告陳大任之父即訴外人陳武男所共有
18 ，330地號為訴外人陳明松所有，其等於75年10月31日與全
19 體起造人簽訂切結書約定系爭空地由陳文士、陳武男、陳明
20 松管理使用，是系爭大樓原始區分所有權人間就系爭空地已
21 合意成立分管契約，約定由被告陳泰成、陳大任管理使用，
22 原告自應受分管契約拘束；縱無明示之分管契約，被告陳泰
23 成、陳大任自系爭大樓完工後，即專用系爭空地，並出租於
24 他人使用，迄今已逾30年，系爭大樓之各區分所有權人均未
25 干涉，更於規約明排除繳交或給付使用補償金，況系爭大
26 樓為雙拼大廈，系爭空地之使用情形於進出系爭大樓時均得
27 知悉，故就系爭空地應有默示分管契約存在，且各區分所有
28 權人之後手於承買時應不難知悉其存在，亦應受其拘束。又
29 原告逾30年不行使權利，已足使被告正當信任原告不欲行使
30 權利，原告至今方提起本件訴訟，顯有違誠信而權利失效。
31 另原告財團法人防癌協會於107年1月29日方為區分所有權

人，無從請求本件起訴狀繕本送達之日前5年之不當得利，並以107年申報地價計算本件起訴狀繕本送達之日前5年之不當得利亦屬不當等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告陳美智、陳何秀則以：系爭大樓於興建時，建商即於其頂樓加蓋系爭增建物，並約定由被告陳美智、陳何秀使用，而系爭大樓於77年5月間完工，是系爭大樓之各區分所有權人對於系爭增建物於77年間已有分管契約存在；縱認無明示之分管契約，系爭大樓各區分所有人於系爭增建物完工迄今已逾30年，均未有任何異議，且伊就系爭增建物依面積計算而繳納額外管理費，原告自不得諉為不知，仍應受前開分管契約拘束。又原告除有上開情事外，其長期不行使權利，致使伊正當信任其不行使權利，然原告至今方提起本件訴訟，難謂無權利失效。另原告未就其不當得利請求數額為舉證等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（本院卷第三第72-73頁）

（一）原告均為系爭土地之共有人，並同為坐落於系爭土地上196、198號房屋（即系爭大樓）之區分所有權人（本院卷一第19-75頁）。

（二）系爭大樓建築完成日期為77年5月9日，於同年9月24日為第一次登記（本院卷一第43、50、69頁）。

（三）328地號土地於系爭大樓興建前之所有人為陳文士、陳武男，330地號土地於系爭大樓興建前之所有人為陳明松（本院卷二第80-81頁）。

（四）被告陳泰成、陳大任均為系爭土地之共有人，並為198號1樓、196、198號地下層之區分所有權人（本院卷一第44、73頁）。

（五）被告陳美智、陳何秀均為系爭土地之共有人，並分別為196號11樓、198號11樓之區分所有權人。

（六）被告陳美智就196號頂樓屋頂平台之增建物（如附圖編號

C 所示) 具事實上處分權, 被告陳何秀就 198 號頂樓屋頂平台之增建物 (如附圖編號 D 所示) 具事實上處分權。

(七) 附圖編號 B-1、B-2 所示範圍為被告陳泰成、陳大任占有使用。

(八) 系爭大樓於 107 年 6 月 13 日經區分所有權人會議訂立規約, 並向主管機關報備成立管理委員會。

四、本院之判斷

(一) 原告依民法第 179 條請求被告陳泰成、陳大任返還就其無權占用系爭土地如附圖編號 A、B-1、B-2 所示範圍、被告陳美智、陳何秀返還就其等分別無權占用系爭大樓屋頂平台增建物 (分別如附圖編號 C、D 所示) 之不當得利, 有無理由?

1. 按以無權占有為原因, 請求返還土地者, 占有人對土地所有權存在之事實無爭執, 而僅以非無權占有為抗辯者, 土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任, 占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。次按共有物, 除契約另有訂定外, 由共有人共同管理之, 為 98 年 1 月 23 日修正前民法第 820 條第 1 項所明定, 共有人間就共有物劃定範圍, 同意由共有人之一占用共有物之特定部分而為管理者, 為共有物之分管契約, 尚非法所不許。再按當事人互相表示意思一致者, 無論其為明示或默示, 契約即為成立, 民法第 153 條第 1 項亦有明文。所謂默示之意思表示, 除依表意人之舉動或其他情事, 足以間接推知其有承諾之效果意思者外, 倘單純之沉默, 依交易上之慣例或特定人間之特別情事, 在一般社會之通念, 可認為有一定之意思表示者, 亦非不得謂為默示之意思表示。公寓大廈之買賣, 建商或起造人與各承購戶分別約定, 該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。又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

01 分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管
02 契約之拘束。

03 2. 被告陳泰成、陳大任就其等使用系爭土地如附圖編號A、
04 B-1、B-2範圍，是否與其他共有人明示成立分管契約？

05 (1) 查被告陳泰成、陳大任提出75年10月31日之切結書上記
06 載：「立切結書人蕭振育與地主陳明松、陳文士、陳武
07 男於74年10月31日簽立合建契約書內容第8條第6款所
08 約，乙方保證全部住戶不得要求任何補償，今地主提出
09 下例所約定由切結書人提出照會全部住戶同意蓋章。約
10 定：一、一樓A棟、B棟室內及室外全部空地、地下室全
11 部歸1樓住戶管理使用，與其他住戶無涉……」（下稱
12 系爭A切結書），系爭A切結書於約定內容後方繪製表
13 格，分別由A、B棟之3樓至11樓住戶用印，有被告陳
14 泰成、陳大任提出切結書可憑（見本院卷一第89頁）。
15 原告雖爭執系爭A切結書之真正性，然查，系爭大樓留
16 存之臺北市政府工務局建造執照（74建845號）後附之
17 另紙76年12月30日切結書（下稱系爭B切結書），內容
18 略以：立切結書人佑順成衣廠代表人等21人在系爭土地
19 興建11層廠房乙座領有74建字第845號建造執照在案，
20 現已完工身領使用執照，立切結書人等院確實遵照73年
21 7月25日北市工建字第63442號函，同意後側百齡段2
22 小段336、342、343、344地號合併地，將來利用本
23 建地以增建方式申請建築等語（見本院卷220-226頁）
24 ，系爭B切結書之切結人雖均為如佑順成衣廠等之商號
25 或法人，然參以各該商號或法人之負責人分別為陳月卿
26 （佑順成衣廠）、陳文士（吉風繡花廠、吉泰印刷場）
27 、蔡水生（坤立企業有限公司、杭居印刷廠、先德電子
28 廠、志隆塑膠廠）、陳武男（亨通繡花廠、吉華成衣廠
29 ）、杜美玉（雅蒂企業股份有限公司、豐橋實業有限公
30 司）、余民雄（尚清電業社、汶雅繡花廠、金合塑膠廠
31 、沐本成衣廠）、陳東興（金杭電話廠、杉杉電子廠）

、劉銀子（廷順印刷廠、三洋塑膠廠）、陳寶城（佑成繡花廠）、陳何秀（吉南成衣廠）（下稱陳月卿等10人），對照系爭A切結書立切結書人，除A棟5樓為劉大鵬外，其餘均為相同，亦即系爭B切結書上之負責人，曾以自然人身分，於系爭A切結書上切結並用印，再且，原告對於系爭A切結書與系爭B切結書上之印文相符部分，並不爭執，顯見系爭A切結書應為真實，尚不受A棟5樓為劉大鵬所用印，而影響該切結書之真正。又證人蔡英嵩於本院審理時證稱：系爭大樓是一位蕭姓人士委託我設計這個案件等語（見本院卷三第12頁），亦核與上開切結書切結人蕭振育之姓氏相符，是被告陳泰成、陳大任提出系爭A切結書，應屬真正。

(2) 參以系爭切結書約定「1樓A棟、B棟室內及室外全部空地、地下室全部歸1樓住戶管理使用，與其他住戶無涉」之內容，足見系爭大樓起造人陳月卿等10人業已同意由198號1樓使用系爭大樓如附圖編號A、B-1、B-2所示區域管理使用，是被告陳泰成、陳大任抗辯依系爭A切結書約定，就其等使用系爭土地如附圖編號A、B-1、B-2範圍，有與其他共有人明示成立分管契約等語，核屬有據。

3. 被告陳美智、陳何秀抗辯其等占用系爭大樓屋頂平台之系爭增建物，為建商興建系爭大樓完成時所增建云云，雖為原告所否認，然其對於被告陳美智、陳何秀抗辯系爭增建物已有歷經多年乙情，並未爭執。又系爭大樓各樓層管理費於83年至91年3月間收取情形，除1樓及12樓外，各層每戶為2,250元，1樓、12樓（即各被告之樓層）則為3,000元，自91年4月至102年6月，除1樓及12樓外，各層每戶為2,400元，1樓、12樓則為3,200元，自102年7月至103年12月，1樓調整為8,000元，自104月1月至108年7月，1樓調整為9,600元，12樓部分於108年8月起調整為4,000元等情，有原告提出系爭大樓歷年管

理費月收費收費明細表可佐（見本院卷三第67頁），益徵
被告陳美智、陳何秀至遲於83年起之管理費繳納即較除
樓以外之樓層為多，除可證明系爭增建物於83年時即已存
在，原告並自陳因其等使用面積較大，故分擔金額較其他
樓層住戶為高等語（見本院卷二第10頁），堪認系爭大樓
各區分所有權人均知悉被告使用1樓空地、屋頂平台空間
均未異議，被告並為其占用1樓空地、屋頂平台空間而多
繳納管理費，亦足證系爭大樓各區分所有權人對於被告陳
美智、陳何秀所有之系爭增建物使用屋頂平台，已有分管
之默示。至原告主張係因被告陳美智、陳何秀將系爭增建
物各自切分成2戶出租，因而多收取管理費等語，並無影
響被告陳美智、陳何秀因使用系爭大樓屋頂平台而加收管
理費之認定，並予敘明。

（二）綜上，被告陳泰成、陳大任占用系爭土地如附圖編號A、
B-1、B-2所示範圍，業經其等證明有明示分管契約存在
，被告陳美智、陳何秀返還就其等分別無權占用系爭大樓
屋頂平台增建物（分別如附圖編號C、D所示），亦經其
證明有默示之分管契約存在，則被告既為有權占有系爭土
地或系爭大樓屋頂平台，原告依民法第179條規定請求其
等就占用範圍返還相當於租金之不當得利，即屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告陳泰成、陳
大任應給付原告如109年6月17日提出民事更正聲明狀附表
1所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
息5%計算之利息；被告陳泰成、陳大任應自起訴狀繕本送
達翌日起，至返還系爭土地予全體共有人之日止，按月給付
各原告如109年6月17日提出民事更正聲明狀附表2所示金
額；被告陳美智應分別給付原告吳寶銀8萬8,458元、原告
賴銘湯等14人各4萬4,229元，及均自起訴狀繕本送達翌日
起至清償日止，按年息5%計算之利息；被告陳美智應自起
訴狀繕本送達翌日起，至返還196號房屋屋頂平台予全體共
有人之日止，按月分別給付原告吳寶銀1,474元、原告賴銘

01 湯等14人各737元；被告陳何秀應分別給付原告吳寶銀6萬
02 5,920元、原告賴銘湯等14人各3萬2,960元，及均自起訴
03 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；被
04 告陳何秀應自起訴狀繕本送達翌日起，至返還198號房屋屋
05 頂平台予全體共有人之日止，按月分別給付原告吳寶銀1,09
06 8元、原告賴銘湯等14人各549元，均無理由，應予駁回。
07 又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予
08 駁回。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
10 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本
12 文。

13 中 華 民 國 109 年 8 月 21 日
14 民 事 第 二 庭 法 官 蔡 子 琪

15 以上正本係照原本作成。

16 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
18 命補正逕行駁回上訴。

19 中 華 民 國 109 年 8 月 21 日
20 書 記 官 簡 吟 倫