

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第447號

原告 黃宗源
原告 林麗惠
原告 楊富乾
原告 黃元宏
原告 阮芬嫻
原告 郭明隆
原告 王綉籀
原告 杜碧娟
原告 王聰敏
原告 劉瑞青
原告 劉珦均
原告 郭宗霖
原告 李愛琳
原告 歐仁信
原告 劉麗惠

共同送達代收人 姜雲馨

共同

訴訟代理人 趙培宏律師
邱任晟律師

被告 遠揚建設股份有限公司

法定代理人 王孝一

訴訟代理人 湯俊傑律師
廖啟昌

上列當事人間請求返還所有物等事件，經本院於民國108年1月17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

一、原告主張：

01 (一)兩造均為坐落新北市○○區○○段○○○○○號建物（下稱系爭
02 建物，面積3717.02平方公尺）共有人，原告劉瑞青應有部
03 分9075/0000000、原告劉詔均應有部分3025/0000000、其餘
04 原告應有部分各121/10000、被告應有部分6491/10000（即
05 按被告應有部分比例折算面積2412.72平方公尺（ $3717.02 \times$
06 $6491/10000$ ）；被告以外共有人（下稱原告等）面積為1304.3
07 平方公尺）。詎被告將系爭建物逕區分為2區塊，如附圖所
08 示白色區塊（下稱C部分）由其自行使用；如附圖所示A部分
09 （下稱A部分）由原告等區分所有權人使用。經原告委請訴
10 外人測量結果，發見A部分面積僅1133.31平方公尺，足見被
11 告逾越其應有部分無權占用原告等之範圍共170.99平方公尺
12 。爰本於民法第767條第1項、第821條規定提起本訴，請求
13 被告將系爭建物附件1所示斜線區塊部分（面積170.99平方
14 公尺）返還予全體共有人。

15 (二)被告無權占用系爭建物面積共170.99平方公尺，受有相當於
16 租金之利得，使原告各受有相當於租金不當得利。原告黃宗
17 源等使用A部分供作29個停車位使用，相當於每個停車占用
18 面積為39.08平方公尺（ $1133.31/29$ ），被告無權占用面積
19 共170.99平方公尺，相當於4個停車位，以每個車位每月租
20 金新臺幣（下同）3,300元計，每個月相當於租金之利得計1
21 萬3,200元。爰本於不當得利法律關係請求被告給付原告起
22 相當於租金之利得，即：

23 (1)原告黃宗源、林麗惠、楊富乾、黃元宏、郭明隆、王綉籥
24 、杜碧娟、王聰敏、郭宗霖、李愛琳、歐仁信、劉麗惠（
25 下稱原告黃宗源等11人）於起訴前5年即為系爭建物共有
26 人，應有部分比例各121/10000；被告就系爭建物應有部
27 分比例為6491/10000，故原告黃宗源等11人受侵害之比例
28 為121/0000（ $00000-0000=3509$ ）。起訴前5年受有相當於
29 租金利得損害各為2萬7,310元（ $13,200 \times 12 \times 5 \times 121/3509=2$
30 $7,310$ ）。自106年12月8日起至被告無權占用情形結束止
31 ，按月受有相當於租金利得455元（ $13,200 \times 121/3509=455$

01) 之損害。

02 (2) 原告阮芬嫻自102年7月1日起成為系爭建物共有人，應有
03 部分比例121/10000，同前述，其受被告侵害比例為121/3
04 509。自102年7月1日起至106年12月8日止（共4年5月又8
05 日），受有相當於租金利得損害為2萬4,245元（ $13,200 * 12 * (4 + 5/12 + 8/365) * 121/3509 = 24,245$ ）。自106年12月8
06 日起至被告無權占用情形結束止，按月受有相當於租金利
07 得455元（ $13,200 * 121/3509 = 455$ ）之損害。

08
09 (3) 原告劉瑞青、劉詔均係自104年2月11日因分割繼承成為系
10 爭建物共有人（應有部分各9075/0000000、3025/0000000
11 ，合計共121/10000(3:1)），其等之被繼承人王貞宜最晚
12 於起訴前5年即為系爭建物共有人，是其等本於繼承及不
13 當得利法律關係，得向被告請求起訴前5年相當於租金之
14 利得各租金利得損害各為2萬483元（ $27.310 * 3/4 = 20,483$ ）
15 、6,827元（ $27,310 - 20,483 = 6,827$ ）。自106年12月8日
16 起至被告無權占用情形結束止，按月受有相當於租金利得
17 各341元（ $455 * 3/4 = 341$ ）、114元（ $000 - 000 = 114$ ）。

18 (4) 原告李愛琳自105年7月12日起成為系爭建物共有人，應有
19 部分比例121/10000，同前述，其受被告侵害比例為121/3
20 509。自105年7月12日起至106年12月8日止（共1年4月又2
21 8日），受有相當於租金利得損害為7,708元（ $13,200 * 12 * (1 + 4/12 + 28/365) * 121/3509 = 7,708$ ）。自106年12月8日起
22 至被告無權占用情形結束止，按月受有相當於租金利得45
23 5元（ $13,200 * 121/3509 = 455$ ）之損害。

24
25 (三) 併為聲明：

26 (1) 被告應將系爭建物如附件1所示斜線區塊部分（面積170.9
27 9平方公尺）返還予全體共有人。

28 (2) 被告應給付原告黃宗源等11人各2萬7,310元，及自起訴狀
29 繕本送達翌日（即106年12月30日）起至清償日止，按年
30 息5%計算之利息。並自106年12月8日起至被告無權占用情
31 形結束止，按月給付原告黃宗源等11人各455元。

(3) 被告應給付原告阮芬嫻、劉瑞青、劉珖均、李愛琳各2萬4,245元、2萬483元、6,827元、7,708元，及均自106年12月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息。並自106年12月8日起至被告無權占用情形結束止，按月給付原告阮芬嫻、劉瑞青、劉珖均、李愛琳各455元、341元、114元、455元。

(4) 原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

(一) 系爭建物原為被告所有（權利範圍1/1），登記用途為停車場、辦公室及超級市場。被告於81年8月18日以第一次登記為原因，於同年11月16日辦妥登記取得系爭建物所有權後，即將系爭建物規劃為2個區塊，其中1個區塊係出租予惠康百貨公司使用（即C部分）；其餘區塊則規劃為停車場（即A部分與附圖所示B部分（車道；下稱B部分）），A部分共劃設29個停車位出租遠揚香檳特區集合住宅大樓之其餘區分所有權人使用，2區塊並無相連通道，故B部分應計入停車位約定專用面積範圍。嗣於91年至92年間被告陸續將附圖所示A部分所規劃29個停車位，出售予原告郭明隆、楊富乾、王綉籥、杜碧娟、王聰敏、郭宗霖8人（下稱原告郭明隆等8人），其等於與被告簽署停車位買賣契約時，即明知所購得系爭建物應有部分之使用權為特定停車位；其餘原告（下稱原告黃宗源等7人）雖非直接與被告簽署停車位買賣契約，然於其等自前手處繼受取得系爭建物應有部分及特定停車位使用權時，受前手與被告簽署停車位買賣契約拘束。

(二) 被告與原告郭明隆等8人簽署停車位買賣契約，既約明原告原告郭明隆等8人移轉取得系爭建物應有部分可得使用範圍為特定停車位，應認其等與被告間就系爭建物已有分管協議；同理被告與原告黃宗源之第1手前手間，亦就系爭建物存有分管協議，故其等雖為系爭建物共有人，然均繼受分管協議之拘束，不得對被告主張被告占有C部分係無權占有。又被告既基於分管協議占有使用系爭建物特定部分，不問占有

面積究否超過應有部分折算面積比例，均非無權占有，原告不得請求被告返還，亦不得向被告請求相當於租金之利得。

(三)況於訴訟中經法院囑託地政機關測量結果，A部分用面積1182.41平方公尺、B部分面積297.28平方公尺，合計1479.69平方公尺，已逾被告以外其餘共有人應有部分折算面積總和1304.3平方公尺，故原告主張被告無權占用系爭建物170.99平方公尺云云，洵屬無據。

(四)併為答辯聲明：如主文所示。

三、兩造不爭執之事項：

(一)系爭建物於81年11月16日以第一次登記為原因登記為被告所有（權利範圍1/1；面積3717.02平方公尺，登記面積已扣除公共設施，而為獨立建號）；嗣自85年4月起由被告以買賣為原因陸續出售並移轉應有部分予訴外人亞東証券股份有限公司等人；目前系爭建物登記為兩造等23人所共有，原告劉瑞青應有部分9075/0000000、原告劉珧均應有部分3025/0000000、其餘原告應有部分各121/10000、被告應有部分6491/10000等情，並有系爭建物第1次登記謄本（詳本院卷第156至160頁）、異動索引（詳本院卷第150至154頁）、107年4月19日登記謄本（詳本院卷第45至53頁）在卷可佐。

(二)系爭建物為被告起造，於81年11月16日辦妥登記取得系爭建物所有權後，即將系爭建物規劃為2個區塊，其中1個區塊係出租予惠康百貨公司使用（即C部分）；其餘區塊則規劃為停車場（即A部分與B部分（車道）），A部分共劃設29個停車位出租遠揚香檳特區集合住宅大樓之其餘區分所有權人使用，A、C二區塊以水泥牆、鐵捲門隔開。嗣於91年至92年間被告陸續將A部分所規劃29個停車位，出售予原告郭明隆等8人等情，並有系爭建物平面（詳原證2）、停車位買賣契約書8份在卷可佐。

四、按分別共有之各共有人，按其應有部分對於共有物之全部有使用收益之權，所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比例，而非指共有物之特定部分，因此分別共有之各共有

人，得按其應有部分之比例，對於共有物之全部行使權利。至於共有物未分割前，各共有人實際上劃定範圍使用共有物者，乃屬一種分管性質，與共有物之分割不同（最高法院57年台上字第2387號判例意旨參照）。申言之，共有人間基於分管之特約占有使用共有物特定範圍之面積，與共有人按其應有部分折算面積，二者間，並無必然關係。次按共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於受讓人仍繼續存在（最高法院48年台上字第1065號判例意旨參照）。復按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（參照本院21年上字第1598號及29年上字第762號判例意旨）。又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號裁判意旨參照）。經查：

（一）系爭建物原為被告所有（權利範圍1/1；面積3717.02平方公尺，登記面積已扣除公共設施，而為獨立建號），登記用途為停車場、辦公室及超級市場。被告於81年8月18日以第一次登記為原因，於同年11月16日辦妥登記取得系爭建物所有權後，即將系爭建物規劃為2個區塊，其中1個區塊係出租予惠康百貨公司使用（即C部分）；其餘區塊則規劃為停車場（即A部分與B部分（車道）），A部分共劃設29個停車位出租遠揚香檳特區集合住宅大樓之其餘區分所有權人使用，A、C二區塊以水泥牆、鐵捲門隔開等情，核與卷附系爭建物第1次登記謄本（詳本院卷第156至160頁）、使用執照（詳被證

01 1) 及系爭建物平面圖 (詳原證2、被證2) 相符, 且為兩造
02 所未爭執, 應可認為真正。

03 (二) 又本件被告自85年4月起由被告以買賣為原因陸續出售並移
04 轉應有部分予訴外人遠東國際商業銀行股份有限公司、亞東
05 証券股份有限公司等。另自91年至92年間被告又陸續將A部
06 分所規劃29個停車位, 各別陸續出售予原告郭明隆等8人 (
07 每人各1車位), 除於停車位買賣契約中約明車位編號外,
08 並敘明產權以地政機關發給之系爭建物持分為準。原告郭明
09 隆等8人亦基於與被告間停車位買賣契約辦理登記各取得系
10 爭建物應有部分121/10000所有權辦妥移轉登記等情, 則如
11 前述, 有系爭建物異動索引、停車位買賣契約書、建物謄本
12 在卷可佐, 而可認為真正。經本院調查結果, 認系爭建物起
13 造完成後, 既登記為被告單獨所有, 被告又依使用用途將之
14 明確劃分為停車場 (標示編號設置29個固定車位)、辦公室
15 及超級市場使用 (超級市場、辦公室均在C區)。並被告雖
16 自85年4月起即陸續將系爭建物之一部出售他人, 然供停車
17 場、辦公室、超級市場使用範圍既從未變更。參酌被告與停
18 車位承購戶間所締停車位買賣契約時, 亦未變更前述使用現
19 狀, 且敘明為購買被告興建之遠揚香檳特區地下停車場, 且
20 按系爭建物現狀 (即未變更停車場可使用範圍及29個停車位
21 位置) 定明停車位之使用者及範圍, 當可解釋為被告與其直
22 接後手 (即遠東國際商業銀行股份有限公司、亞東証券股份
23 有限公司、原告郭明隆等8人及原告黃宗源等7人之第1前手
24 等) 依序於其等成為系爭建物共有人時, 加入與其餘共有人
25 間就系爭建物成立分管協議。即其等僅各就與被告買賣契約
26 所定特定範圍 (即特定停車位) 取得約定專用權; 關於A部
27 分扣除車位以外及B部分, 則由停車位使用權者共用 (即約
28 定共用部分); 其餘部分 (含C部分及被告尚未售出車位部
29 分) 則屬被告約定專用範圍。原告黃宗源等7人嗣繼受取得
30 系爭建物應有部分成為為系爭建物共有人時, 按諸前開裁判
31 意旨, 亦受其等前手與其餘共有人間分管協議之拘束。

01 (三)被告既基於共有人間分管協議，占有使用C部分，自屬有權
02 占有。併被告因分管契約可使用範圍與被告就系爭建物應有
03 部分比例為若干，二者間，本無必然關聯。是本件原告以地
04 政機關複丈成果不實為由，請求傳訊地政機關人員一節，與
05 本件判決結果無涉，無再傳訊必要，附此敘明。

06 五、綜上，被告係本於分管協議有權占有使用C部分，故原告本
07 於民法第767條第1項、第821條規定提起本訴，請求被告將
08 系爭建物如附件1所示斜線區塊部分（面積170.99平方公尺
09 ）返還予全體共有人；本於民法第179條規定，請求被告給
10 付原告相當於租金之利得及法定遲延利息，均無理由，應予
11 駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請自失所附麗，應
12 併駁回。

13 六、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決之結果無涉，爰
14 不逐一論列說明。

15 結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

16 中 華 民 國 108 年 2 月 21 日
17 民事第四庭 法 官 黃信滿

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日內向本院提出上訴狀。如
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 108 年 2 月 21 日
22 書記官 傅淑芳