臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第408號

原　　告　中信豪門大廈管理委員會
法定代理人　尤聰政
訴訟代理人　蘇錦霞律師
複　代理人　林柏辰律師
被　　告　東吳國際股份有限公司
法定代理人　孫碧蓮
訴訟代理人　郭玉健律師
　　郭玉瑾律師
複　代理人　郭玉諠律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，經本院於民國109 年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落新北市○○區○○段○○○ ○號土地如附圖所示233 －（面積49.59 平方公尺）之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告及全體共有人。

二、被告應給付原告新臺幣（下同）372,822 元，及自民國109 年3 月1 日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。

三、被告應自109 年3 月1 日起至拆除地上物返還第一項土地之日止，按月給付原告5,919元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一項，如原告以291 萬元為被告供擔保，得假執行；但被告如以8,739,196 元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項，如原告以114,274 元為被告供擔保，得假執行；但被告如以342,822 元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項，如原告按月以1,973 元為被告供擔保，得假執行；但被告如按月以5,919 元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織；管理委員會有當事人能力，公寓大廈管理條例第3條第9款、第38條第1項分別定有明文。次按依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體法上完全之權利能力。然民事訴訟法第40條第3項及公寓大廈管理條例第38條第1項規定既均明文承認管理委員會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權。解釋上，管理委員會基於規約約定或區分所有權人會議決議所為職務之執行致他人於損害，而應由區分所有權人負賠償責任時，其本身雖非行為責任之權利義務歸屬主體，然為執行其組織之任務，其得以其名義為區分所有權人全體處理相關事務，包括權利義務之協商、和解或承認等，始符法意（最高法院98年度台上字第2248號判決意旨參照）。查原告前於民國103年10月30日經新北市永和區公所同意備查，有公寓大廈管理組織報備證明（108年度板簡字第2598號卷【下稱板簡卷】第229頁）為憑，而原告前於108年9月8日經區分所有權人決議向被告提出請求拆除圍籬、恢復原狀，及不當得利之訴訟，有中信豪門大廈區分所有權人會議紀錄議案投票決議結果書面記錄存卷可參（板簡卷第59至67頁），揆諸前揭說明，原告合於非法人團體之要件，而有當事人能力，且中信豪門大廈之區分所有權人決議原告對被告提起拆除圍籬、回復原狀及不當得利等訴訟，原告就本件訴訟應具訴訟實施權。

二、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，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款、第7款分別定有明文。經查，本件原告原起訴時訴之聲明為：一、被告應將坐落新北市○○區○○路○○號邊之地上物拆除，並將其坐落土地返還予土地全體共有人。二、被告應給付原告新臺幣（下同）378,693元，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。三、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至拆除第一項聲明之地上物並返還其坐落土地之日止，按月給付原告6,312元。嗣於109年12月4日以民事準備（三）狀變更聲明為下列原告主張（三）所載（本院卷第451頁），經核原告上開訴之變更追加，經核僅係原聲明之擴張或減縮，無礙於被告之防禦及訴訟之終結，依首揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）原告為門牌號碼新北市○○區○○路○○號至33號住戶之中信豪門大廈管理委員會。被告為門牌地址新北市○○區○○路○○號1樓房地之區分所有權人，未經中信豪門大廈（下稱系爭大廈）全體住戶同意，亦未經約定專用，擅自占用門牌號碼新北市○○區○○路○○號土地，如新北市中和地政事務所109年9月21日土地複丈成果圖所示編號A部分即暫編地號233－（下稱系爭土地），面積49.59平方公尺（包含四個角落所圍成之圍籬、鐵網與欄杆支架等地上物，下稱系爭地上物）。查系爭土地屬共用部分，被告依法不得於其上任意增建地上物妨礙其他區分所有權人使用系爭土地。被告擅自增建系爭地上物顯缺合法占有權源，係屬無權占有。為此，爰依民法第821條及第767條之規定，請求被告拆除系爭地上物，並返還系爭土地予其全體區分所有權人。

（二）被告無權占用坐落於新北市永和區系爭土地面積49.59平方公尺，無法律上原因而受有利益，並致原告受有無法利

用系爭土地之損害，依民法第179 條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利。經查，系爭土地鄰近福和路、竹林路等主要幹道，附近並有頂溪捷運站、永和國中、育才國小及國立臺灣大學，生活機能及交通狀況，均係處於新北市交通便捷之繁華地段，故被告占用系爭土地之所得利益，以土地申報地價年息10%計算自屬適當。又原告基於訴訟擔當得主張系爭土地之應有部分為63.5%，是以，被告應給付原告近5 年相當於租金之不當得利，共計445,114 元。並自起訴狀繕本送達翌日起至拆除系爭地上物並返還系爭土地之日止，按月給付原告相當於租金7,399 元之不當得利。

（三）聲明：

1.被告應將坐落新北市○○區○○段○○○ ○號土地上，門牌號碼新北市○○區○○路○○號邊，如新北市中和地政事務所複丈日期109 年10月16日，發給日期109 年10月20日土地複丈成果圖所示編號A 部分面積49.59 平方公尺之地上物拆除，並將上開增建物占用之暫編地號233 －土地騰空返還原告及其他共有人全體。

2 被告應給付原告445,114 元，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。

3.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至拆除第一項聲明之地上物並返還其坐落土地之日止，按月給付原告7,399 元。

4.前開三項聲明，如獲有利判決，原告願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告主張：

（一）門牌號碼為新北市○○區○○路○○號、29號、31號、33號之系爭大廈，乃公寓大廈管理條例於84年6 月28日公布施行前之67年12月14日即已取建造執照之公寓大廈。被告法定代理人孫碧蓮（以下稱孫碧蓮）乃重測前臺北縣○○市○○○○○段○○○○段000000地號土地之所有權人，為合建房屋，遂提供該51-139地號土地，與杜邦建設公司（

下稱杜邦公司）合建系爭大廈。而系爭大廈於70年2 月25日建築完成，孫碧蓮則分配到門牌號碼臺北縣○○市○○路○○號1 、2 、3 樓及33號地下層等房地。

（二）原告訴請被告拆除系爭地上物並返還系爭土地，於法無據，蓋系爭土地既非屬公寓大廈管理條例第7 條各款所指不得約定專用之共用部分，且系爭土地於系爭大廈70年2 月25日建造完成前，即由合建系爭大廈之杜邦公司與原地主孫碧蓮言明系爭土地歸由分配到1 樓建物且毗鄰系爭土地之「臺北縣○○市○○路○○號1 樓建物所有權人孫碧蓮」專用，縱孫碧蓮嗣後出售，陸續由全谷汽車公司、被告所有，因該等受讓人均知悉上開約定專用之分管協議致受到拘束，而有繼續使用系爭土地之合法占有權源，則系爭大廈區分所有權人與兩造自均應受該分管契約之拘束。況本件分管協議「系爭大廈1 樓空地由緊鄰之1 樓住戶專用」乃眾所周知之習慣，被告自無庸負舉證責任。

（三）縱認系爭土地屬公寓大廈管理條例第7 條各款所指不得約定專用之共用部分，亦因同條例第55條第2 項但書規定該條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，得不受第7 條各款不得為約定專用部分之限制，系爭土地仍得約定為專用部分，且系爭大廈區分所有權人及兩造均應受該分管契約之拘束。

（四）再者，系爭1 樓房屋之區分所有權人對系爭空地之占有管領，他區分所有權人未予干涉已長達40年，縱認系爭大廈無上述之分管協議，系爭空地亦有默示分管契約之存在。矧就原告提出之系爭大廈區分所有權人會議記錄、規約之成立時間可知系爭土地之約定使用，已先後歷經「公寓大廈管理條例公布施行」、「系爭大廈規約訂立」、「系爭大廈管理委員會成立」、「區分所有權人會議之召開與決議」等事，在108 年度之區分所有權人會議召開以前，均未見有變更系爭空地現況之約定或決議，亦堪認全體住戶默示同意系爭空地為27號1 樓住戶專用。被告基於明示及

默示之分管合意，合法取得系爭空地之占有權源，全體住戶均應受分管契約效力之拘束，原告成立於分管契約成立之後，應承受上開分管契約之效力，其若欲變更約定，自應經被告同意，108年9月8日區分所有權人會議決議既未經被告同意，其決議自不生變更分管契約之效力。

（五）被告將系爭土地用以栽種植栽美化系爭大廈之環境，而非在其上增建房屋以供居住，此應為兩造所不爭，而在系爭土地上栽種植栽既未使被告受有任何利益，原告逕以系爭土地申報地價年息10%計算本件不當得利，實屬無稽等語資為抗辯。

（六）聲明：

1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

2.被告願供擔保，請准予宣告免為假執行。

三、不爭執之事實：

（一）原告為門牌號碼新北市○○區○○路○○○○○號住戶所組成之中信豪門大廈管理委員會，並經系爭土地之共有人以系爭社區區分所有權人會議決議授權為本案訴訟。（108年度板簡字第2598號卷【下稱簡字卷】第59至67頁）

（二）被告為門牌號碼新北市○○區○○路○○號1樓之所有人，亦為系爭土地之共有人，權利範圍為10000分之469。（本院卷第219頁）

（三）被告有於附圖（即複丈成果圖）編號233－範圍內搭設圍籬、設置水泥花圃（即系爭地上物）。（簡字卷第141至151頁）

四、本院之判斷：

（一）就原告請求被告拆除如附圖編號233－上之系爭地上物返還系爭土地部分：

1.按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」、「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、第821 條分別定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人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，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號裁判要旨參照）。本件被告既否認無權占用系爭土地，依前開說明，自應就其乃有權占有一節負舉證責任。

2.按共有人對共有物之特定部分占用收益，原則上須徵得其他共有人全體同意。但如共有人間約定就共有物劃定範圍，各自占用共有物之特定部分而為管理之分管契約，固非法所不許。次按共有物分管契約，固不以共有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示，亦包括在內。惟所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院29年上字第762 號判例意旨參照）。被告辯稱其法定代理人孫碧蓮為重測前51-139地號與建商杜邦公司合建系爭大廈時之所有權人，曾與杜邦公司約定系爭土地由福和路27號1 樓建物所有人專用而成立分管契約乙節云云。為原告所否認，依前揭說明，被告自應就上開利己之事實負舉證之責。經查，被告就孫碧蓮與杜邦建設公司間之前揭約定，雖提出系爭大廈29號1 樓所有人陳彥銘所簽立之證明書為證（本院卷第191 頁），然該證書內容僅載稱「建商有跟本人父親提到29號、31號、33號1 樓後方的空地、27號1 樓旁邊的空地由1 樓屋主專用，這是一件約定俗成的事」等語，然就上開陳述內容，立證明書人本身既為系爭大廈29號1 樓之所有人，顯屬利害關係人，其就建商所言之陳述，是否屬實，已非無疑，且縱其所述屬實，揆諸上開說明，分管契約既需經全體共有人同意，建商僅為系爭大廈之起造人，並非系爭大廈建

成後之系爭土地之全體共有人，自無從以建商與原地主間所成立分管契約拘束買受系爭土地之系爭大廈房屋區分所有權人，尚無從遽認就系爭土地有何分管契約存在。此外，被告就系爭土地有分管契約存在乙節，並未提出其他證據以實其說，揆諸前揭說明，被告此部分所辯，顯屬無據，無從憑採。

3.按共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，亦不以共有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示，亦包括在內，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在（最高法院83年度台上字第1377號、87年度台上字第1359號裁判要旨參照）。然該默示分管契約之成立，需以全體共有人間有實際上約定一定之使用範圍而彼此互不干涉為前提。且所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（同院29年上字第762 號判例參照）。經查，被告雖另辯稱其他共有人未予干涉系爭地上物迄今已逾40年，系爭土地共有人間有默示分管契約存在云云。然單純之沈默，除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示，或經法律明定視為已有某種意思表示者，不得謂為默示之意思表示，且單純之沈默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使用，且於默示分管契約之情形下，應以全體共有人皆各自占有土地為前提，倘僅部分共有人占有土地，便難僅以其他未占土地之共有人單純沉默，逕認全體共有人間已有默示分管契約之合致。此外，我國亦無將土地共有人之沈默視為同意他共有人占有使用土地之習慣，故原告此前雖未曾就系爭增建物占用系爭土地表示異議，

僅屬單純之沉默，尚難認系爭土地之全體共有人間，有默示之分管契約，被告此部分抗辯，亦屬無據。

4. 綜上，原告依民法第767 條第1 項、第821 條規定，請求被告將系爭土地上如附圖233 －所示部分之系爭地上物拆除，將該部分土地返還原告及全體共有人，應屬有據。

（三）就原告請求相當於租金之不當得利部分：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179 條定有明文。本件被告無權占有系爭土地，面積為49.59 平方公尺，而受有利益，致原告受有損害，原告自得依不當得利之法則，請求被告返還利益。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之不當利益，同時造成土地所有權人之損害，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10% 為限，土地法第97條第1 項定有明文，上開規定依同法第105 條規定，於租用基地建築房屋準用之。而上開土地法之規定，僅係為就城市地方建築物之基地租用約定之租金限制其最高額而設。

2.關於相當於租金之利益之計算標準，應參酌土地法第105 條、第97條第1 項之規定，予以計算較為客觀公允（最高法院81年度台上字第339 號判例意旨參照）。而城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10％為限，土地法第97條第1 項定有明文。所謂土地價額，係指法定地價而言；土地所有人依土地法所申報之地價為法定地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價（並非公告現值）80％為其申報地價，土地法第148 條、土地法施行法第25條、平均地權條例第16條前段亦定有明文，故土地法第97條第1 項所謂之申報地價，即指該土地之申報地價而言。而所謂年息10％為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10％計算之，且尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用

基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定。經查，系爭土地鄰近福和路、竹林路等主要幹道，附近並有頂溪捷運站、永和國中、育才國小及國立臺灣大學，且被告搭建之系爭地上物為柵欄圍籬及水泥灌漿而成之大型花圃，此有GOOGLE地圖及系爭地上物照片在卷可參，是本院綜合斟酌系爭土地坐落位置、工商業發展程度及生活機能程度，並參酌被告所占用系爭土地之面積與位置，衡量原告所受之損害及被告所得之利益，認本件以土地公告地價之80%計算申報地價，並以申報地價8 %為計算相當於租金之不當得利之計算標準尚屬適當。復查，本件被告占用系爭土地，迄今仍無拆除系爭地上物返還占用土地之意，顯有繼續占用之虞，足見原告自有預為請求之必要，故原告就被告繼續占用所獲之不當得利，提起將來給付之訴，預為請求被告應予返還，核無不合。

3.再按依民法第821 條規定，各共有人固得為共有人全體之利益，就共有物之全部，為回復共有物之請求。惟請求返還不當得利，並無該條規定之適用，請求返還不當得利，而其給付可分者，各共有人僅得按其應有部分，請求返還（司法院院字第1950號解釋、最高法院88年度台上字第1341號判決意旨參照）。查本件原告請求被告給付相當於租金之不當得利，又系爭土地於104 年1 月、105 年1 月、107 年1 月、109 年1 月之公告地價分別為27,317 元、35,497元、35,246元、35,246元，是前揭年度之申報地價分別為每平方公尺21,854元、28,398元、28,197元、28,197元，此有系爭土地歷年公告地價表在卷可參（本院卷第467 頁）。因此依上開規定計算，被告自104 年2 月29日起至109 年2 月29日止，應返還原告（權利範圍63.5%）之不當利益數額為342,822 元，自109 年3 月1 日起每月得請求不當得利之為5,919 元（計算式均如附表所示），原告請求被告給付如附表所示金額相當於租金之不當得利，為有理由，自應准許。逾此部分請求，即屬無據，應予

駁回。

五、從而，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告應將坐落系爭土地上如附圖233－（面積49.59平方公尺）之系爭地上物拆除，將該部分土地返還原告及全體共有人，及依民法第179條規定，請求被告給付原告342,822元，及自109年3月1起至返還系爭土地之日止，並按月給付原告5,919元，為有理由，應予准許。逾此部分請求，即屬無據，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保為假執行、免為假執行之宣告，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即無所附從，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經核與判決結果無影響，毋庸再逐一審酌。

八、以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，民事訴訟法第77條之2第2項定有明文。本件原告僅請求不當得利部分一部敗訴，其敗訴部分不影響訴訟標的價額計算，是訴訟費用仍應由被告負擔，併予敘明。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　31　　日

民事第五庭　　法　官　王凱俐

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　31　　日

書記官　涂菀君

附表

編號	請求期間	占用新北市○○區○○段○○○　○號土地 （計算式：申報地價＝公告地價× 0.8 【元/ ㎡】×占用面積49.59 ㎡×年息 8 %×原告之應有部分 63.5%×占用時間）

（續上頁）

9	104 年3 月1 日起至104 年12月止	公告地價27,317元× 0.8 × 49.59 ㎡× 8 %× 63.5%×305/365日＝46,003元，元以下四捨五入
8	105年至106年	公告地價35,497元× 0.8 × 49.59 ㎡× 8 %× 63.5%×2年＝143,077元，元以下四捨五入
7	107 年1 月1 日起至107 年12月31日止	公告地價35,246元× 0.8 × 49.59 ㎡× 8 %× 63.5%×1 年＝71,033元，元以下四捨五入
6	108 年1 月1 日起至108 年12月31日止	公告地價35,246元× 0.8 × 49.59 ㎡× 8 %× 63.5%×1年＝71,033元，元以下四捨五入
5	109 年1 月1 日起至109 年2月29日	公告地價35,246元× 0.8 × 49.59 ㎡× 8 %× 63.5%×60/365日＝11,677元，元以下四捨五入
一、自104 年3 月1日起至109 年2 月29日不當得利總計：342,822元 （計算式:46,003 元＋143,077 元＋71,033元＋71,033元＋11,677元＝342,822 元） 二、自109 年2 月29日起每月得請求不當得利為：5,919元 （計算式:35,246 元× 0.8 × 49.59 ㎡× 8 %× 63.5%× 1/12＝5,919 元）		