臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第4827號

原　　告　翠亨華廈A座管理委員會
法定代理人　陳淑玲
訴訟代理人　黃昆培律師
被　　告　東方摩城餐飲有限公司
法定代理人　劉奎麟
訴訟代理人　朱敏賢律師
　　陳昱成律師

上列當事人間排除侵害等事件，本院於民國108年4月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將臺北市○○區○○段○○段000地號土地占用部分面積拾點零貳平方公尺，即附圖所示A及B1部分騰空返還予翠亨華廈A座全體區分所有權人。

被告應給付原告新臺幣參拾貳萬參仟零壹拾捌元，及自民國一○七年十一月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十五，餘由原告負擔。

本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣參拾貳萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案言詞辯論者，應得其同意。訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者、請求之基礎事實同一、減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第262條第1項、第255條第1項第1款、第2款、第3款分別定有明文。查本件原告原起訴主張㈠被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段000號1樓之音量於每日日間即上午7時至下午8時

不得超過全頻70分貝、低頻40分貝；晚間即下午8時至11時不得超過全頻60分貝、低頻40分貝；夜間11時至次日上午7時不得超過全頻50分貝、低頻35分貝，並不得使噪音之聲響侵入同棟2樓以上之居家環境；㈡被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○號1樓前方法定空地占用部分面積16.014平方公尺，即附圖所示斜線部分騰空並返還予全體區分所有權人；㈢被告應給付全體區分所有權人新臺幣(下同)980,583元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並由原告代為受領；㈣聲明第三項部分，願供擔保請准宣告假執行。嗣經原告於民國108年2月12日具狀撤回前開聲明㈠部分，並經被告同意(見本院卷第186頁)；又原告另於108年4月30日言詞辯論期日變更訴之聲明為：㈠被告應將臺北市○○區○○段○○段000地號土地占用部分面積10.02平方公尺，即附圖所示A及B1部分騰空並返還予翠亨華廈A座全體區分所有權人；㈡被告應給付原告630,154元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；㈢聲明第二項部分，願供擔保請准宣告假執行。核其所為之變更係基於同一請求基礎事實，且係應受判決事項聲明之減縮，而被告對此亦表示無意見(見本院卷第506頁)，依前揭規定，於法尚無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張略以：被告為翠亨華廈A座(下稱系爭建物)建物門牌號碼臺北市○○區○○路○段000號1樓店面(下稱434號1樓房屋)之承租人，自104年8月1日起經營酒吧迄今。被告並於其店外擺設桌椅（下稱系爭桌椅），擴張其營業場所，惟其因而長年無權占有屬於系爭建物全體區分所有人所共用、地號為臺北市○○區○○段○○段000地號，如附圖A、B1所示面積為10.02平方公尺之法定空地部分，爰依民法第767條第1項前段、第821條、公寓大廈管理條例第9條第4項規定，請求被告騰空並返還所占有之土地予系爭建物全體區分所有權人；並依民法第179條、第184條第1項前段、第213條及公

寓大廈管理條例第9條第4項規定，擇一請求被告應給付原告相當於租金之不當得利630,154元。並聲明：㈠被告應將臺北市○○區○○段○○段000地號土地占用部分面積10.02平方公尺，即附圖所示A及B1部分騰空並返還予翠亨華廈A座全體區分所有權人；㈡被告應給付原告630,154元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；㈢聲明第二項部分，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：原告無法證明如附圖所示A及B1部分為系爭建物之法定空地，而此部分之面積係其所承租434號1樓房屋之附屬建物即建物平臺範圍；再者，被告置於上開A、B1部分之系爭桌椅均非定著於該地，而是可自由移動，且並未排除系爭建物其他區分所有權人使用；另原告用以證明被告有占用附圖所示A、B1區域之監視器截圖畫面，係原告違反個人資料保護法不法取證而得，應排除其證據能力；此外，原告僅有就系爭建物共用部分管理之權限，而並無收取使用收益所生權益之權限，故不得請求被告給付原告相當於租金之不當得利630,154元等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及其假執行之聲請均駁回；㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項(見本院卷第253、507頁)：

㈠臺北市○○區○○段○○段000000000號建物(門牌號碼：臺北市○○區○○路○段000號1樓)所有權狀包含附屬建物平台9.71平方公尺。

㈡被告向訴外人王秀英承租434號1樓房屋之範圍為其面積之全部。

㈢被告是原告主張占用臺北市○○區○○段○○段000地號土地部分系爭桌椅之所有權人。

㈣系爭建物座落臺北市○○區○○段○○段000地號土地。

㈤被告東方摩城餐飲有限公司係於104年8月1日起開始於434號1樓房屋營業，現況營業中。

四、本件爭執之事項：

㈠原告可否主張民法第767條第1項前段、第821條、公寓大廈管理條例第9條第4項請求被告騰空並返還臺北市○○區○○段○○段000地號土地占用部分面積10.02平方公尺即附圖所示A及B1部分予全體區分所有權人？

㈡原告可否主張民法第179條、第184條第1項前段、公寓大廈管理條例第9條第4項，就前項土地占用面積10.02平方公尺即附圖所示A及B1部分，請求104年8月1日至107年10月29日止之不當得利或損害賠償630,154元予原告？

五、得心證之理由：

㈠按所謂「當事人適格」，係指具體訴訟可為當事人之資格，得受本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行為權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人與特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主體通常為適格之當事人。雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟標的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事人（最高法院96年度台上字第1780號判決意旨參照）。次按依公寓大廈管理條例第3條第4款、第5款規定：「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」第9條第1項、第2項前段、第4項規定：「各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。」「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。」「住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。」又依同條例第36條第2款、第11款規定，公寓大廈管委會就共有、共用部分、約定共用部分，有維護及點收、保管之職權。準此，公寓大廈之住戶占用共用部分，即屬違反共用部分之通常使用方法，管委會得依上開條例第9條第4項規定，訴請法院為必要之處置。本件原告對於翠亨華廈A座

之共有、共用部分既有管理權，有組織報備證明、公寓大廈規約在卷可參（見本院卷第345至407頁），則其因管理翠亨華廈A座之共有、共用部分所生之私法上爭議，本於維護及管理職權，即有訴訟實施權，為適格之當事人，合先敘明。

㈡原告得依公寓大廈管理條例第9條第4項規定請求被告騰空並返還臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）占用部分面積10.02平方公尺即附圖所示A及B1部分(下稱附圖A及B1部分)予全體區分所有權人：

1.按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任；被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。

2.被告辯稱附圖A及B1部分係屬434號1樓房屋之附屬建物面積部分，並稱倘434號1樓房屋後方有如地政人員所述之附屬建物面積，其上應有遮蓋物，如陽台等，但日前目視觀察，該434號1樓房屋直上方並無此等突出之陽台，故附屬建物面積應均係位於434號1樓房屋之屋前云云。惟查：

⑴按連接於一樓主建物，直上方有遮蓋物，使用執照竣工平面圖上註明為平臺或陽臺者，得以附屬建物登記，100年6月15日修正前建物所有權第一次登記法令補充規定第11條之2固有明文。系爭434號1樓房屋之附屬建物平台面積為9.71平方公尺，固為兩造所不爭執，惟系爭434號1樓房屋上方前後於竣工時，均有突出之陽台設置等節，有臺北市建築管理工程處108年1月4日函所檢附系爭建物使用執造所附建築物竣工照片黏貼卡（一）、二樓平面圖、一樓平面圖可參（見臺北市建築管理工程處69使字第1848號使用執照卷宗第26頁、第42頁、第44頁）；又經本院囑託臺北市松山地政事務所辦理系爭土地測量結果，地政人員經以竣工平面圖轉繪測量，並以紅

色虛線區分平台範圍後，所測得附圖A及B1部分占用部分面積10.02平方公尺部分，並非上開系爭434號1樓房屋之附屬建物平台面積為9.71平方公尺之範圍，亦有勘驗測量筆錄、土地複丈成果圖可佐（見本院卷第219至231頁、第239至241頁），是複丈成果圖（即附圖）所示A及B1部分為系爭建物全體區分所有權人共用部分，已堪認定。是依系爭建物之竣工圖圖號A-3之2樓平面圖及A-4東向立面圖所示，系爭434號1樓房屋其上之2樓不論臨仁愛路之前方或建物之後方均設有陽台，故被告辯稱附圖A及B1部分面積屬系爭434號1樓房屋附屬建物之一部云云，自非可採。

⑵又被告係於104年8月1日起開始於系爭434號1樓房屋營業，且於附圖A及B1部分放置系爭桌椅等情，為兩造所不爭執，並有監視器畫面截圖照片、貼文網頁資料等件可佐，核與證人鄭進忠、王佑靖證述內容大致相符（見北司調卷第8至37頁、本院卷第51至101頁、第195至205頁、第253頁至260頁、第262至264頁、第299至323頁），亦可認定。被告雖辯稱系爭建物隔壁商家及原告均有分別放置大型盆栽於店前空地及下水道邊界，故被告因認承租系爭434號1樓房屋全部使用範圍包括附圖A及B1部分，並舉相片為證（見本院卷第337至338頁），惟查，上開資料充其量僅能證明其他社區建物屋簷下方或下水道邊界，係由特定住戶或由原告使用，尚不得據此推論被告就附圖A及B1部分具有專屬使用之權利。

⑶再者，被告雖以系爭桌椅並非定著物，亦未排除住戶使用，未生損害於全體區分所有權人云云。惟所謂占有係指對物之事實上管領力而言，並不以被告隨時放置具體之物於附圖A及B1部分為必要，只要被告主觀上有繼續管領之意思，客觀上亦隨時得予以使用，即得認其占用之狀態仍繼續存續。經查，依前開監視器影像截圖照片可知，被告於107年3月間曾將系爭桌椅放置到附圖A及

B1部分土地區域，並於108年2月10日仍有將系爭桌椅擺放於相同區域，於本院履勘時雖放置於附圖B部分，然於本院履勘後，被告復將系爭桌椅放置附圖A及B1部分土地等情，有前揭監視器畫面截圖照片為佐。綜上可認被告可依其需要，隨時以移動系爭桌椅方式，使用上開附圖A及B1部分，其對於該部分土地有事實上之管領力，並有持續的占有狀態甚明。至於系爭桌椅係供被告營業目的使用，於非屬營業時間被告會收納至系爭434號1樓房屋屋簷下方，顯見係專供被告營業使用之事實，亦據證人王佑靖證述於卷（見本院卷第264頁），則被告所辯並未排除其他全體區分所有權人利用系爭桌椅云云，自非可採。從而被告確有占有使用附圖A及B1部分之事實，則其徒以系爭桌椅未禁止全體區分所有人使用，且非屬定著物，即認未生損害於全體區分所有人云云，自非可採。

⑷至於被告另辯稱原告係以監視器畫面截圖照片為證，為違反個人資料保護法之違法取證行為，應無證據能力云云。經查，該等監視器畫面截圖照片拍攝方式、拍攝範圍包括434號1樓房屋前方之空地，即如附圖所示之A、B及B1部分、排水溝及人行道，核其蒐證所用之方式適當並合乎其目的，且因均是拍攝公開場所，並非拍攝434號1樓房屋內之空間，況該空間亦係供營業使用，自難認對被告之隱私權有何侵害，自無借由排除該等監視器影像截圖照片之證據能力方式以調和法益衝突；又依個人資料保護法（下稱個資法）第1條之立法目的：「為規範個人資料之蒐集、處理及利用，以避免人格權受侵害，並促進個人資料之合理利用。」以觀，個資法所欲規範之行為，係專以個人資料之蒐集、處理及利用為目的，而涉及個人人格權保護之行為始屬之，本件之監視器影像截圖照片角度所示，係為蒐集被告桌椅之擺放情況，並非為特別蒐集特定客人之臉孔、社會活動等個人

資料而設，自無從認此蒐證行為有何違反個資法之情事。

3.綜上，原告基於系爭建物之管理委員會身分，依據公寓大廈管理條例第9條第4項，請求被告將附圖所示A及B1部分占用部分面積10.02平方公尺騰空並返還予系爭建物全體區分所有權人，自屬有據，應予准許。又原告依據公寓大廈管理條例第9條第4項所為請求，與其另依民法第767條第1項、第821條之請求，核屬單一聲明之選擇合併關係，其依公寓大廈管理條例第9條第4項所為請求為有理由，即應為其勝訴之判決，其餘部分毋庸再為論述，併此說明。

㈢原告依據民法第184條第1項前段、公寓大廈管理條例第9條第4項，就附圖所示A及B1占用部分，請求被告給付104年8月1日至107年10月29日之損害賠償為有理由：

1.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。然現今社會生活中，以管理委員會之名義為交易者比比皆是。於民事訴訟法已有第40條第3項：『非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力』規定之外，公寓大廈管理條例更於第38條第1項明文規定：『管理委員會有當事人能力』，明文承認管委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；並於同條例第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，規定其於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管理委員會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權（最高法院98年度台上字第790號判決意旨參照）。又各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權，而關於區分

所有權人會議決議事項之執行，與收益、公共基金及其經費之收支、保管及運用，均屬管理委員會之職務，此觀公寓大廈管理條例第9條第1項前段、第36條第1、7款規定即明。依公寓大廈管理條例第9條第4項規定，既肯認管理委員會於實體法上亦具享受特定權利之資格，並得請求損害賠償，則被告辯稱原告僅有訴訟實施權能，而無實體法上受領給付之權利，自屬無據。

2.次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；因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第179條前段、第184條第1項前段分別定有明文。又無權占用他人之物，係侵害他人對該物之所有權，可能獲得相當於使用該物之租金利益，所有權人因此受有相當於租金之損害，自得依民法第179條前段、第184條第1項前段之規定，請求無權占有人給付相當於租金之不當得利或賠償所有人相當於租金之損害。又按住戶違反第2項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。公寓大廈管理條例第9條第4項亦有明文。而依同條第2項規定，此處所稱之損害，即為住戶對共用部分之使用未依其設置目的及通常使用方法為之所生損害，自得與前開民法第179條前段、第184條第1項前段所稱之損害為一致之解釋。查被告自104年8月1日起即占有使用附圖A及B1部分土地，業如前述，依一般社會通念，被告自受有使用前開土地之利益，致系爭建物所在系爭土地全體區分所有權人受有無法使用收益之損害，則原告主張依據公寓大廈管理條例第9條第4項、民法第184條第1項前段規定，請求被告返還其等占有附圖A及B1部分土地之相當於租金之損害，即屬有據。

3.按土地法第97條第1項規定所謂之土地價額，依同法施行法第25條之規定，係指法定地價而言，而土地法第148條規定土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，故

土地法第97條所謂之土地申報價額，即指該土地之申報地價；又按土地法第97條關於房屋及基地計收租金之規定，於損害賠償事件雖非當然一體適用，然未嘗不可據為計算賠償之標準（最高法院49年度台上字第1230號判例參照）。原告主張以附圖A及B1部分所示土地107年1月申報地價總額年息10%，計算原告所受相當於租金之損害等語。經查，本院審酌附圖A及B1部分土地緊鄰仁愛路，附近有醫院、捷運站及百貨公司，建物前方為人行道及排水溝，對面為公園，有勘驗測量筆錄、照片可參（見本院卷第219頁、第231頁），是附圖A及B1部分土地所在地點，固可認其交通便利、商業發達、生活機能完備，又附圖A及B1部分乃作為法定空地使用，而非供建築房屋使用，自不能與系爭建物所坐落土地範圍之經濟價值等同視之，而與土地法第105條準用第97條第1項規定租用基地建築房屋之情況有別等一切情狀（見北司調卷第52頁），認以附圖A及B1部分所示土地107年1月申報地價總額年息5%計算原告所受相當於租金之損害，應屬適當。又附圖A及B1部分占用面積10.02平方公尺，原告請求期間為104年8月1日至107年10月29日，則被告應給付之損害金應為323,018元（計算式:198,593元Ｘ10.02平方公尺Ｘ0.05Ｘ1185日/365天=323,018元，元以下四捨五入）為有理由；逾此範圍之請求，則無理由。

六、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告依公寓大廈管理條例第9條第4項、民法第184條第1項前段規定，請求被告返還其等占有附圖

A及B1部分土地之相當於租金之損害，其給付並無確定期限，而本件起訴狀繕本於107年11月14日由被告法定代理人簽收（見北司調卷第65頁），已生催告給付之效力，被告應自受催告時起負遲延責任。是原告請求被告給付自起訴狀繕本送達之翌日（即107年11月15日）起至清償日止，按週年利率5%計付之遲延利息，為有理由。

七、綜上所述，原告基於系爭建物之管理委員會身分，依據公寓大廈管理條例第9條第4項，請求被告將附圖所示A及B1部分占用部分面積10.02平方公尺騰空並返還予系爭建物全體區分所有權人；另基於公寓大廈管理條例第9條第4項、民法第184條第1項前段規定，請求被告給付323,018元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年11月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。又本件第2項部分，所命被告給付之金額未逾500,000元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行，此部分原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不另為假執行准駁之諭知，又被告陳明願供擔保請准聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，假執行之聲請即失所據，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　31　　日

民事第二庭　法　官　呂煜仁

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　　108　　年　　5　　月　　31　　日

書記官　蔡月女