臺灣高雄地方法院民事判決

107年度訴字第368號

原　　告　國城建設股份有限公司
法定代理人　蔡麗環
　　洪平森
共　　同
訴訟代理人　江雍正律師
　　張芳綾律師
　　陶德斌律師
複代理人　　郭子茜律師
被　　告　六號綠洲管理委員會
法定代理人　羅淑玲
訴訟代理人　林夙慧律師
　　鄭瑜亭律師
　　陳宏哲律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國109年2月14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：

被告之法定代理人業於訴訟繫屬中由李玉龍先變更為陳臣乾，後再變更為羅淑玲，此有高雄市三民區公所108年12月25日高市三區民字第10832114300號函在卷可稽，並經被告具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第108頁，本院卷二第142-143頁），核符規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段○○○○○○號土地（權利範圍全部，下稱系爭A地）為原告與訴外人洪平朗共有，應有部分各二分之一。被告為六號綠洲大樓（下稱系爭大樓）之管理委員會，系爭大樓坐落於同段432地號土地（下稱系

爭B地）上，系爭大樓之停車場出入口則毗鄰系爭A地而設置。詎被告未經系爭A地共有人同意，其亦未取得任何占用之合法權源，竟於系爭A地上設置如附圖一編號A至D號所示圍牆、遮雨棚、車道等地上物（下合稱系爭地上物），無權占有面積19㎡，致影響及侵害原告與其他共有人對系爭甲地所有權之完整，爰依民法第767條第1項前、中段及第821條規定，請求被告將系爭A地地上物拆除，並返還占用之土地予共有人全體。又被告無權占有系爭A地，顯然受有相當於租金之利益，致身為土地所有權人之原告受有相當於租金之損害，依民法第179條不當得利規定，請求被告各給付原告自本件起訴時回溯5年（即自民國101年10月）起至交還系爭A地日止之相當於租金之損害賠償，其金額依土地法第97條、第148條及同法施行法第25條規定，應以系爭A地公告地價年息10%計算，其中自101年10月起至本件起訴時止之損害金合計各128,250元；另請求被告各給付原告本件起訴時起至交還系爭甲地之日止每月2,108元之賠償金，為此，提起本訴，並聲明：(一)被告應將坐落於高雄市○○區○○段○○○○○○號土地上如107年6月14日書狀附表編號1至5所示之地上物拆除，並將占有如附圖所示A至D部分土地（面積為19平方公尺）騰空返還予原告國城建設股份有限公司及洪平森。(二)被告應給付原告國城建設股份有限公司及洪平森各128,250元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(三)被告應自106年12月起至返還所占用土地之日止，按月給付原告國城建設股份有限公司及洪平森各2,108元。(四)原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告僅為管理委員會，非權利主體，亦無法事實上拆除地上物，原告訴請被告返還土地及返還不當得利，不具當事人適格。系爭A地屬於保留地，為系爭大樓住戶購屋包含之基地，縱認系爭大樓住戶購買基地未包含系爭A地，自系爭大樓興建之初，原告即同意將系爭A地作為法定空地使用（見訴字卷一第74頁），地盤圖文字記載：「本保留地

若無法與鄰地合併時，自願做為本基地法定空地」，原告與被告有使用借貸之約定，且鄰近同段490-1地號土地遭隔壁大樓住戶於其上放置回收物並從事資源回收，經被告協調未果，原告之法定代理人蔡麗環即向當時擔任被告總幹事之訴外人孫家敏表示希望將該部分遮擋，嗣決定由被告出資按蔡麗環所指之界址興建該水泥牆，以作為區隔系爭A地與鄰地490-1地號之界線，故該水泥牆既經原告要求而興建，且水泥牆上鐵製招牌又為原告友人所設置，益徵原告有允許使用土地之意，原告現主張被告無權占有而要求拆除，應無理由。另系爭大樓自80年完工後，原告對使用系爭A地均未表示異議，至少有默示使用借貸之意，而使用目的係供系爭大樓住戶進出通行、避難使用，原告應受契約拘束。退萬步言，縱認原告未有使用借貸之意，系爭A地面積狹小，原告強行索回拆除地上物，顯係權利濫用。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：

(一)系爭A地係於78年6月16日自432地號土地分割而出，登記於王鐵生、洪平朗名下各二分之一分別共有。嗣王鐵生應有部分二分之一，於88年7月29日以買賣為原因讓與登記予洪平森，再於92年11月7日以買賣為原因讓與登記予原告國城建設公司；洪平朗應有部分二分之一於106年11月23日信託登記洪平森名下。

(二)原告國城建設公司現任法定代理人蔡麗環與洪平森為配偶關係，洪平森為洪平朗之胞兄。

(三)系爭大樓於80年7月23日取得高雄市政府工務局使用執照，其上記載「起造人：國城建設股份有限公司　負責人洪平森」、「地號：建民段432地號」、「法定空地：996.80平方公尺」（見本院卷一第129頁）。該執照原領(77)高市工建築字第D29007號建築執照圖說資料，該土地使用圖說（章戳日期77年9月5日）標示有保留地並以手寫字體註明「本保留地若無法與鄰地合併時，自願做為本基地法定空地」（見本

院卷一第85、185-186頁）。

(四)設置於建民段432-1地號土地之地上物，面積如107年5月4日三民地政事務所土地複丈成果圖所載，總計19平方公尺（見本院卷一第182頁）。

(五)建民段490-1地號土地自建民段490地號土地分割而出，於83年3月10日登記，嗣於108年8月27日出售予非兩造之第三人（見本院卷二第101頁）。

四、得心證理由：

(一)被告就本件訴訟是否具當事人適格？

1、按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院93年度台上字第382號判決意旨參照）。次按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。但另有約定者從其約定；住戶違反前項規定，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；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第9條第2項、第4項及第10條第2項分別定有明文。又管理委員會有當事人能力，此觀同條例第38條第1項之規定即明，可知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，就上開法定事務享有訴訟實施權，得為區分所有權人擔當訴訟，而為起訴或應訴。

２、查被告管委會業經核發公寓大廈管理組織報備證明，原告以被告所屬大樓無權占有原告土地為由，請求被告拆除地上物及返還相當於租金之不當得利，揆諸前揭說明，無論被告是否確為義務人，被告當事人適格之要件即無欠缺，至其得否請求被告返還不當得利，核屬實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺。

(二)被告是否有權占用系爭A地？

１、系爭A地現登記於洪平朗、國城建設公司名下，為兩造所不爭執，被告亦不爭執現占用系爭A地，於其上設置系爭地上物，被告應證明有占用權源。被告雖辯稱購屋時建屋基地432地號土地包含系爭A地在內，被告當有權使用系爭A地等語，然被告提出之買賣預定合約書（見訴字卷一第86至97頁）僅記載房屋座落432地號土地上，並註明以地政機關複丈登記完竣之面積為據，且系爭大樓使用執照、建築執照均未記載系爭A地地號，是不能以系爭大樓坐落432地號土地、系爭A地嗣後自該地號土地分割而出，即謂系爭大樓房屋基地包含系爭A地。

２、系爭大樓77年12月30日地盤圖上於432地號土地與490地號土地三角形土地上記載「本保留地若無法與鄰地合併時，自願做為本基地法定空地」，有地盤圖可參（見訴字卷一第85頁），系爭A地係於78年6月16日自432地號土地分割而出，登記於王鐵生、洪平朗名下各二分之一分別共有。嗣王鐵生應有部分二分之一，於88年7月29日以買賣為原因讓與登記予洪平森，再於92年11月7日以買賣為原因讓與登記予原告國城建設公司；洪平朗應有部分二分之一於106年11月23日信託登記洪平森名下等情，則為兩造所不爭執，又畸零地使用規則第8條規定略以：「畸零地非與其相鄰之唯一土地合併，無法建築使用時，該相鄰之土地非經留出合併；使用所必需之土地不准建築...」，系爭A地係原起造人因個人因素自願保留之土地，與畸零地使用規則第8條無涉，有高雄市政府工務局109年2月7日函可參（見訴字卷二第148頁），系

爭A地雖非建築執照所列建築基地與或法定空地，仍可由地主同意留作保留地。國城建設公司於80年間取得建築執照，應可確認系爭A地並未作為建築基地，即無原告所稱「不知需保留多少土地」之情事，然當時地主及嗣後取得系爭A地之原告自80年間至本件於106年起訴長達20餘年期間均未向大樓住戶主張無權占用土地，且原告國城建設公司為系爭大樓起造人，對系爭大樓使用土地面積、建築設計均應知之甚詳，系爭大樓原設置地下停車場，車道出入口須通過系爭A地到達道路，系爭大樓之設計需使用系爭A地，是被告辯稱於系爭建物興建時，地主已同意將系爭A地提供予系爭大樓所有人使用乙情，堪予信實。被告基於使用借貸關係而有使用系爭A地之權限，從而，原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系地上物並將系爭A地騰空返還原告、給付佔用土地之賠償金，洵屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、民法第179條規定提起本件訴訟，請求被告應將系爭A地上之系爭地上物拆除，並將系爭A地騰空交還原告、給付相當於租金之不當得利，為無理由，應予駁回。

六、兩造其餘主張、陳述與舉證，經審酌與本院前開判斷不生影響，爰不再予逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　17　　日

民事第四庭　法　官　張雅文

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　　3　　月　　23　　日

書記官　陳禕翎