

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度雄簡字第1407號

原告 新遠東公園名廈管理委員會

法定代理人 邱錦嵐

訴訟代理人 張簡文琳

被告 海山旅遊行銷有限公司

兼法定代理 郭宥婕

人

上 一 人

訴訟代理人 黃宗儒

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國110年2月8日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告郭宥婕應給付原告新臺幣肆萬捌仟參佰柒拾元，及自民國一
〇九年七月七日起至清償日止，按週年利率百分之二計算之利息
。

被告郭宥婕應自民國一一〇年四月一日起至返還附圖編號A建物
所坐落頂樓平台予全體區分所有權人之日止，按月給付原告新臺
幣伍佰伍拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告郭宥婕負擔百分之四十四，餘由原告負擔。

本判決第一、二項得假執行。但被告郭宥婕以新臺幣肆萬捌仟參
佰柒拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告海山旅遊行銷有限公司（下稱海山公司）法定代理人即
被告郭宥婕為新遠東公園名廈（下稱系爭大廈）門牌號碼高
雄市○○區○○路○○巷○號12樓之2與12樓之3兩間房屋（
以下分別稱12樓之2、12樓之3房屋）之區分所有權人，被
告將上開房屋打通後共用12樓之2房屋之房門出入，並以12
樓之2房屋設立海山公司，而原告於民國109年3月間至12

樓之3房屋實際勘查，得知被告亦將12樓之3房屋供作海山公司會計部門、負責人辦公室及休息室使用，是依系爭大廈住戶規約（下稱系爭規約）第10條規定，12樓之3房屋管理費應依實際營業用途標準繳納，然被告僅就12樓之2房屋按公司行號使用之收費標準即每坪新臺幣（下同）69元繳納管理費，而就12樓之3房屋（共32.5坪）則依一般住家使用之收費標準即每坪46元繳納管理費，是被告就12樓之3房屋每月短繳管理費748元（計算式：【69-46】元×32.5坪=748元，元以下四捨五入【下同】）。經原告於109年3月間發文催告被告應補繳自104年3月起至109年2月止（共5年）短繳之管理費共44,880元（計算式：748元×12月×5=44,880元），然被告均置之不理，且迄今被告就12樓之3房屋仍僅依每坪46元繳納管理費，故依系爭規約第10條、公寓大廈管理條例（下稱系爭條例）第3條第8款、第21條規定，請求住戶海山公司、區分所有權人郭宥婕各給付原告自104年3月1日起至110年3月31日止（共5年13月）短繳之管理費54,604元（計算式：748元×12月×5+748元×13月=54,604元），及自110年4月1日起至被告就12樓之3房屋停止營業使用之日止，按月給付2,243元。

(二)又被告擅自占用系爭大廈之頂樓共用部分以搭建如高雄市政府地政局新興地政事務所109年11月27日函文所附複丈成果圖（即附圖）編號A建物（位在12樓之2房屋上方，占用面積30.85平方公尺，下稱系爭建物）使用，經107年12月14日系爭大廈區分所有權人會議決議（下稱系爭甲決議）通過增訂規約第14條第1項為：「頂樓公共空間共有部分約定專用，已經管委會決議提交區權會議討論，通過將其使用部分約定專用，向管委會繳納租金，租金由管委會依管理費費率訂定之」（下稱系爭條款）；原告復於109年9月15日管理委員會會議決議（下稱系爭乙決議）頂樓公共空間共有部分約定專用之租金收費標準為每月每坪80元，是被告占用系爭大廈頂樓共用部分，自應依系爭甲、乙決議及系爭條款向原

告承租系爭建物占用之共用部分並各給付原告自104年3月1日起至110年3月31日止租金共計54,531元（計算式：30.85平方公尺×0.3025×80元=747元；747元×12月×5+747元×13月=54,531元），及自110年4月1日起至返還系爭建物所坐落頂樓平台予全體區分所有權人之日止，各按月給付原告租金747元。退萬步言，若法院認為兩造間就被告頂樓占用部分尚未成立租賃關係，則依民法第179條規定請求被告返還上開金額之不當得利。

(三)再者，被告間就上開對原告所負債務屬不真正連帶債務，如任一被告給付，另一被告於其給付範圍內同免責任等語。並聲明：1.被告各應給付原告109,135元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率2%計算之利息。2.被告各應自110年4月1日起至其就12樓之3房屋停止營業使用之日止，按月給付原告2,243元，及各應自110年4月1日起至返還系爭建物所坐落頂樓平台予全體區分所有權人之日止，按月給付747元。3.前二項所命給付，如任一被告為給付，另一被告於其給付範圍內同免責任。4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：海山公司並非系爭大廈區分所有權人，原告請求海山公司給付管理費並無理由。又郭宥婕購買12樓之2、12樓之3房屋時前屋主已將兩間房屋打通，郭宥婕僅將12樓之2房屋提供給海山公司使用，12樓之3房屋僅其中1個房間於109年3月10日回溯1年期間供海山公司會計使用，其餘房間均為郭宥婕私人使用而與海山公司無關，且12樓之3房屋非海山公司設立登記址，故12樓之3房屋管理費不應以公司行號標準計算。另郭宥婕於103年6月13日向訴外人即前手王憲國承買12樓之2、12樓之3房屋，並於同年7月1日辦畢所有權移轉登記，不動產買賣權利範圍除上開房屋及其坐落土地所有權外，尚包括12樓之2房屋上方系爭建物之事實上處分權，王憲國則係於92年3月17日因拍賣取得上開房屋及系爭建物，系爭建物實乃訴外人即上開房屋第一手所有

01 權人周麗秋所建，是郭宥婕購買12樓之2房屋時，該屋頂樓
02 已存有系爭建物。又系爭建物為具有獨立出入口之增建建物
03 ，僅作為郭宥婕個人堆放雜物之倉庫使用，而原告此前未向
04 各手建物所有權人主張使用償金，應有無償之分管契約存在
05 ，且該無償約定專用權利在系爭甲決議成立前即已存在，故
06 在系爭甲決議作成或兩造合意以前之使用償金，原告並無請
07 求權基礎。又依系爭條例第7條規定，屋頂之構造不得為約
08 定專用，系爭甲決議將系爭建物坐落之屋頂約定專用，乃違
09 反前開法律強制禁止之規定。再者，所稱租金應依雙方合意
10 ，如協議不成應依土地法第97條規定計收，不論收費方式如
11 何，原告均無權主張於協議、和解、調解或法院判決前之使
12 用償金，且系爭乙決議決定系爭建物收費標準為每坪80元，
13 顯有權利濫用、違反公平之情，分管契約亦不能僅依一方之
14 意思表示或合同行為決定雙方權利義務，若周麗秋與原告未
15 為無償使用之約定，應類推適用民法第442條規定，租金由
16 法院酌定，或應比照住家管理費收費標準每坪46元計費等詞
17 置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)願供擔保請准宣告免為
18 假執行。

19 三、本院得心證之理由：

20 (一)關於原告請求管理費部分：

21 1.原告主張海山公司法定代理人郭宥婕為系爭大廈12樓之2、
22 12樓之3房屋區分所有權人，且系爭規約第10條第2項規定
23 之管理費收費標準為：住家每坪46元、公司行號每坪69元；
24 其中12樓之2房屋經郭宥婕提供予海山公司使用，郭宥婕僅
25 就12樓之2房屋按每坪69元繳納管理費，就12樓之3房屋則
26 自104年3月起均僅按每坪46元之標準繳納管理費，且12樓
27 之3房屋據以計算管理費之坪數為32.5坪等節，經原告提出
28 12樓之2、12樓之3房屋之建物登記第三類謄本、規約修訂
29 條文對照表、系爭規約條文為證（見本院卷第21至23、31、
30 35至67頁），且為被告所不爭執（見本院卷第195至196、
31 254頁），是此部分事實先堪認定。

01 2.另原告主張被告自104年3月起迄今均將12樓之3房屋作為
02 海山公司營業使用，故可請求被告各給付短繳管理費54,604
03 元，及自110年4月1日起至被告就12樓之3房屋停止營業
04 使用之日止，按月給付2,243元部分，為被告所否認，並以
05 前詞置辯，茲就原告此部分請求有無理由分述如下：

06 (1)查郭宥婕於本院審理時自認：海山公司的會計確實有使用12
07 樓之3房屋其中1個房間，但在109年3月10日原告的人看
08 過後，從109年3月11日之後就沒有讓會計在12樓之3房間
09 內辦公，因為已產生爭議，12樓之3房屋從109年3月11日
10 開始都是單純私人使用；大約是109年3月10日回溯1年的
11 這段期間有讓海山公司的會計使用12樓之3房屋其中1個房
12 間，因為一開始海山公司的人員沒有那麼多，有用到12樓之
13 3房間作為會計辦公室的時間大約有1年等語（見本院卷第
14 257頁），堪認12樓之3房屋房間確曾供海山公司使用，且
15 供公司行號使用時間經郭宥婕自認達1年，則12樓之3房屋
16 既曾實際上供海山公司會計使用，12樓之3房屋於供海山公
17 司使用期間，自應按系爭規約第10條第2項以每坪69元計算
18 管理費。被告雖辯稱海山公司僅曾使用12樓之3房屋中1個
19 房間，且12樓之3房屋非海山公司設立登記址，故12樓之3
20 房屋管理費不應以公司行號標準計算云云；然觀諸系爭規約
21 第10條第2項關於管理費繳費標準部分，僅規定店面每坪16
22 元、住家每坪46元、公司行號每坪69元、特殊行業每坪80元
23 等詞（見本院卷第77頁），就管理費以公司行號標準計收部
24 分並無須設立公司登記址之限制，解釋上當應包含房屋實際
25 供作公司行號使用之情形，且依其規範目的及公寓大廈訂立
26 管理費收費標準之習慣，前述繳費標準乃依系爭大廈每戶使
27 用用途之單一計費標準，並非按每戶區分所有權人就其專有
28 部分內部使用用途面積區分收費標準之約定，而系爭規約復
29 查無其他計算管理費之規定，更無關於管理費可區分每戶內
30 部實際使用用途為店面、住家、公司行號或特殊行業而按其
31 使用面積依不同標準計費之約定，故如區分所有權人就專有

01 部分實際上有提供作為公司行號使用，不論其使用面積或占
02 該戶面積比例為何，均應按系爭規約第10條第2項單一標準
03 計費，被告前開辯詞，並無依據。

04 (2)另原告雖主張12樓之3房屋供海山公司使用之時間不止被告
05 所述之1年，而係自104年3月起迄今等語，然此為被告所
06 否認，原告自應舉證證明12樓之3房屋除自109年3月10日
07 回溯1年期間供海山公司使用外，尚有於其所主張期間供海
08 山公司使用之事實。惟質之證人即原告副主委程俊瑜於本院
09 審理時證稱：109年3月10日我跟主委及管理公司的主任一
10 起去看過12樓之2、12樓之3房屋，當天早上我們委員有提
11 出12樓之3房屋應該要以公司行號的標準來收費，但郭宥婕
12 表示12樓之3房屋只有1個房間是會計辦公室，該會計辦公
13 室占整個12樓之3房屋空間的三分之一，並表示如果真的要
14 依公司行號的收費標準來收12樓之3房屋的管理費，他只願
15 意負擔三分之一比例的錢，但該房間何時開始做會計辦公室
16 用，郭宥婕並沒有說，因原告不同意郭宥婕的提議，我們就
17 表示直接去現場勘查，郭宥婕就帶我們上去12樓之3房屋，
18 12樓之2、12樓之3房屋是打通的，我們在12樓之3房屋有
19 看到1間會計的辦公室，及1間董事長辦公室（裡面有壁畫
20 、書房）、1間休息室（裡面有床鋪），除了會計辦公室那
21 間房間的用途是郭宥婕自己承認供海山公司會計辦公用之外
22 ，其餘關於董事長辦公室、休息室與海山公司有關部分是我
23 自己個人的認定；至於12樓之3房屋目前使用狀況我不清楚
24 ，109年3月10日當天去過之後我就沒有再去等語（見本院
25 卷第255至256頁），足見證人程俊瑜除於109年3月10日
26 至12樓之3房屋現場進行勘查而確實見聞12樓之3房屋其中
27 1間房間作為海山公司會計辦公室使用外，對於該房屋其他
28 時間之實際使用情形並未見聞而無從知悉，尚無法證明海山
29 公司使用12樓之3房屋之時間超過被告所自認之1年。再者
30 ，本院至現場履勘時，可見12樓之2、12樓之3房屋內部雖
31 已打通，但目前兩戶有以房門阻隔，12樓之2房屋本身供海

山公司辦公室使用，而12樓之3房屋內有3間房間，其使用現況未見有擺放海山公司相關用品或海山公司人員在內辦公之情事，其中履勘時拍攝之現場照片編號⑤、⑥、⑦為12樓之3房屋現況，僅擺放床鋪、置物櫃、壁畫、書桌、沙發等用品，與原告人員訴訟前至現場勘查時所拍攝照片顯示12樓之3房屋中1個房間有擺放會計用辦公桌椅有異等情，此有原告所提照片、本院勘驗筆錄及現場照片存卷可參（見本院卷第27至29、295至307頁）。是以原告雖主張12樓之3房屋現仍作為海山公司辦公使用，然除該房屋屋內現況未見海山公司員工辦公外，屋內用品亦屬私人使用可能擺放之物，而證人程俊瑜亦證稱其所述12樓之3房屋內包含董事長辦公室及休息室一事，乃其主觀認定，故縱使12樓之3房屋內仍有房間擺放壁畫、書桌、床鋪等可作為公司行號辦公室或休息室之物品且該房屋與海山公司使用之12樓之2房屋比鄰，亦無法排除12樓之3房屋房間僅供私人作為書房、臥室使用之可能，是原告主張12樓之3房屋現況仍供海山公司使用，尚難憑採。此外，原告就其主張12樓之3房屋除109年3月10日回溯1年期間外，尚有於其他時間供海山公司使用之事實，復未提出其他事證以實其說，自無足採。

- (3) 又系爭規約第10條第1、5項乃規定「區分所有權人」應照區分所有權人會議議決之規定向原告繳交管理費，且「區分所有權人」若在規定之日期前未繳納應繳金額時，原告得訴請法院命其給付應繳金額及按未繳金額週年利率2%計算之遲延利息等詞（見本院卷第44、53頁），原告亦自認系爭規約並無其得向「住戶」收取管理費之規定（見本院卷第253頁），可見依系爭規約約定，負有繳納管理費義務者為「區分所有權人」而非「住戶」。原告雖主張其得依系爭條例第21條規定向住戶即海山公司請求區分所有權人短繳之管理費，然該條規定為：「區分所有權人或住戶『積欠』『應繳納之公共基金』或『應分擔或其他應負擔之費用』已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管

理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息」，並非直接規定「住戶應繳納或分擔」公共基金或其他費用，審諸前開規定文義，該條文本本身並非使住戶負有繳納管理費義務之規定，住戶是否有應繳納或分擔之費用，仍應視大樓規約或其他法律是否有規定而定。本件系爭大廈之規約既未約定住戶應繳納管理費，已如前述，縱使海山公司為系爭條例第3條第8款所規定之「住戶」，原告仍不得以系爭條例第21條規定作為請求權基礎向非區分所有權人之海山公司請求短繳之管理費，故原告依系爭條例第3條第8款、第21條規定向海山公司請求12樓之3房屋短繳之管理費，核屬無據。

(4) 綜上，郭宥婕就12樓之3房屋始終僅按每坪46元之標準繳納管理費，且該房屋據以計算管理費之坪數為32.5坪，然郭宥婕自109年3月10日回溯1年期間曾將該房屋提供予海山公司作為公司行號使用等事實，業經認定如前，則區分所有權人郭宥婕短繳之管理費應為8,970元（計算式：【69-46】元×32.5坪×12月=8,970元）。因此，原告依系爭規約第10條規定，向區分所有權人郭宥婕請求繳納12樓之3房屋短繳之管理費8,970元及按週年利率2%計算之遲延利息，核屬有據；逾此範圍部分，則屬無據。

(二) 關於原告請求系爭建物使用頂樓平台之租金或不當得利部分：

1. 查系爭建物坐落系爭大廈共用部分之頂樓平台，占用面積為30.85平方公尺，有獨立之出入口，乃12樓之2、12樓之3房屋原所有權人周麗秋所出資建造，嗣系爭建物併同12樓之2、12樓之3房屋經法院拍賣後，由王憲國拍賣取得，郭宥婕再於103年6月間向王憲國購買12樓之2、12樓之3房屋（含系爭建物），是系爭建物事實上處分權人為郭宥婕一節，有土地及建物登記第一類謄本、不動產買賣契約書、土地建物異動清冊、勘驗筆錄及現場照片、高雄市政府地政局新興地政事務所109年11月27函文及附圖附卷足按（見本院卷第233至249頁背面、第285、295至299、313至315頁

01)，並經證人周麗秋於本院審理時證述明確（見本院卷第36
02 7頁），是此節先堪認定。

03 2.原告以系爭條款、系爭甲、乙決議為請求權基礎部分：

04 原告主張系爭大廈區分所有權人於107年12月14日之區分所
05 有權人會議作成系爭甲決議增訂系爭條款約定將頂樓公共空
06 間共有部分約定專用，且其使用部分應向原告繳納租金，原
07 告復於109年9月15日管理委員會會議作成系爭乙決議決定
08 前述租金以每月每坪80元計算等情，固經原告提出規約修訂
09 條文對照表、系爭甲決議之會議紀錄、系爭乙決議之會議紀
10 錄為證（見本院卷第93至99、215至217頁）。惟細繹系爭
11 條款內容，除規定將頂樓公共空間之共有部分約定專用外，
12 尚包含使用人須向原告繳納「租金」，是系爭條款應僅係經
13 由多數區分所有權人決議通過得將頂樓平台空間此共用部分
14 供作為區分所有權人間約定專用之部分，仍須使用該共用部
15 分之區分所有權人有與其他區分所有權人或管理共用部分之
16 原告承租該共用部分之意思表示而成立如租賃之契約關係後
17 ，始有繳納「租金」之可能；申言之，系爭大廈區分所有權
18 人固可透過區分所有權人會議決議是否將頂樓平台共用部分
19 約定供特定區分所有權人使用（頂樓平台乃屋頂構造上方之
20 空間，非系爭條例第7條第3款所定不得約定專用之「屋頂
21 之構造」，附此敘明），然仍須使用該共用部分之區分所有
22 權人有與其他區分所有權人或原告間成立租賃契約之意思表
23 示合致後，使用共用部分之區分所有權人始有依系爭條款或
24 系爭乙決議繳納租金之可能，系爭大廈區分所有權人實無從
25 以多數決方式取代使用頂樓平台空間之系爭建物事實上處分
26 權人兼區分所有權人郭宥婕本人之意思表示。又被告辯稱未
27 同意系爭條款之增訂，並否認頂樓平台空間可透過區分所有
28 權人會議決議約定專用，而原告亦陳稱已忘記被告是否同意
29 系爭條款之修正或將系爭建物占用之頂樓平台空間約定專用
30 等語（見本院卷第366頁），且自被告於系爭甲決議作成後
31 仍未曾依系爭條款繳付租金之客觀情狀觀之，堪認被告並無

與其他區分所有權人或原告就系爭建物坐落之頂樓平台空間成立租賃契約之意思，揆諸前開說明，原告當無從透過區分所有權人會議決議之多數決方式取代被告之意思表示主張兩造已成立租賃契約，進而依系爭條款或系爭甲、乙決議向被告收取租金。況依系爭條例第3條第5款規定，約定專用部分指公寓大廈共用部分經約定供特定「區分所有權人」使用者，是非區分所有權人之海山公司仍難依系爭條款約定就系爭建物所坐落共用部分與其他區分所有權人為約定專用，則原告主張依系爭條款、系爭甲、乙決議向海山公司請求租金，確實難謂有據。從而，原告依系爭條款或系爭甲、乙決議，請求被告給付自104年3月1日起至110年3月31日止承租系爭建物所占用共用部分之租金54,531元及其遲延利息，及自110年4月1日起至返還系爭建物所坐落頂樓平台予全體區分所有權人之日止，各按月給付原告租金747元，誠屬無據。

3. 原告以民法第179條規定為請求權基礎部分：

(1) 關於系爭建物有無占有系爭大廈頂樓平台權源部分：

① 按原告以無權占有為原因，提起返還所有物或請求不當得利之訴，被告以非無權占有為抗辯者，被告即應就其占有權源之存在負舉證責任。而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，若單純之沈默，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。易言之，沈默係單純之不作為，並非間接意思表示，除法律或契約規定外，原則上不生法律效果，是所有權人未向無權占有人行使權利，並非當然即認為無權占有之人係有權占有，蓋所有權人未行使權利之原因不一而足，不能僅因所有權人隱忍未發，即可推論係有默示之同意使用或分管契約存在。占用人若未能舉證共有人究竟有何舉動或其他情事，足以間接推知共有人有同意占用之事實，自難徒憑共有人遲未向占用人行使權利之單純沈默或經過時間之長短，遽以推論共有人已默示同意占用而有

分管協議之存在。

②查被告雖以前詞辯稱非無權占有，然依前開說明，應由其就占有權源之存在負舉證責任，且縱使原告於本件訴訟前未向歷年來系爭建物所有權人或事實上處分權人主張使用償金或不當得利，亦僅屬單純之沉默，被告並未證明原告或系爭大廈其他區分所有權人有何舉動或情事可推知共有人有同意系爭建物占用頂樓平台之意思，不能僅以原告或其他區分所有權人此前未積極行使權利一事認定其等有與系爭建物建造者周麗秋成立無償或有償之分管契約。況證人周麗秋於本院審理時具結證稱：我是12樓之2、12樓之3房屋第一屋主，是跟建商購買的，系爭建物是我個人出資興建，不是建商原來蓋好的建物，我記得當時大樓住戶有去檢舉違建，拆除大隊有來拆除，但我當時的經濟狀況不好就沒有做處理，後來該房屋經法院拍賣給他人；我當時興建系爭建物時沒有徵詢區分所有權人的意見，因為我不了解這些法律規定，也不清楚管委會有無針對系爭建物收費，且不記得管委會當時有無表示什麼意見等語（見本院卷第367至368頁），益徵系爭建物係證人周麗秋在未經其他區分所有權人同意之情況下私自增建，難認證人周麗秋與其他區分所有權人就系爭建物所占用頂樓平台空間已成立分管契約。此外，被告復未提出其他證據證明系爭建物具有合法占用頂樓平台之權利，則原告主張系爭建物乃無權占用頂樓平台空間，確屬有據。

(2)關於原告得向何人請求不當得利及其金額若干部分：

①按無權占有他人土地建屋而獲不當利益者係該建屋之人，受害人為基地所有人，而無權占用上開房屋而獲不當利益者為房屋占有人，受害人則為房屋所有人，從而無權占用上開房屋所受之不當利益，與基地所有人所受損害之間，並無直接因果關係，不能混為一談（最高法院97年度台上字第323號判決參照）。房屋占有基地無正當權源，則獲有占地利益，致基地所有權人受損者，應對基地所有權人返還使用土地不當得利者，乃房屋所有權人；無權占用上開房屋者所受之不

當利益，與基地所有權人所受損害間，無因果關係（最高法院100年度台上字第1396號判決參照）。又無法律上原因占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，並致土地所有權人受有同額之損害，此為社會通常之觀念，土地所有權人自得依不當得利之法則，請求占有人返還相當於租金之利益。

②查系爭建物之事實上處分權人為郭宥婕，且其並無占有頂樓平台之權源而屬無權占有，業經認定如前，是原告依民法第179條規定，請求郭宥婕返還自其取得系爭建物事實上處分權後之104年3月1日起至本件言詞辯論終結日即110年2月8日止相當於租金之不當得利，以及自110年4月1日起至返還系爭建物所坐落頂樓平台予全體區分所有權人之日止，按月給付原告不當得利部分，核屬有據；至原告請求郭宥婕直接給付本件言詞辯論終結後至110年3月31日止之不當得利部分，因無法排除郭宥婕於本件言詞辯論終結後返還頂樓平台予全體區分所有權人而無不當得利事實之可能性，原告直接請求郭宥婕返還110年2月9日至同年3月31日之不當得利部分，則屬無據。至原告主張海山公司亦使用系爭建物而與郭宥婕就此部分不當得利負不真正連帶債務，並請求海山公司返還不當得利部分，因系爭建物事實上處分權人為郭宥婕，已如前述，海山公司就系爭建物並無處分權能，依前開說明，難認海山公司有以系爭建物占用系爭大廈頂樓平台而獲有不當得利並致系爭大廈區分所有權人受有損害之情事。況系爭建物現況為堆放雜物使用一節，有勘驗筆錄存卷可參（見本院卷第295頁），而證人程俊瑜於本院審理時亦證稱：我從12樓之2房屋看到一個旋轉的樓梯可以通到頂樓的系爭建物，系爭建物中有洗衣機、牙膏、牙刷等私人物品的，郭宥婕表示這是之前他兒子有住過，或是讓郭宥婕自己的友人居住使用等詞（見本院卷第256頁），是依卷內事證，亦無法認定海山公司有何使用系爭建物之事實，原告就其主張海山公司為無權占有頂樓平台之事實，並未提出具體事證

以實其說，原告請求海山公司返還不當得利，自無從准許。

③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額年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文，此項規定於租用基地建築房屋準用之，同法第105條亦有明定。經查，郭宥婕占用系爭大廈頂樓平台所影響者，係全體區分所有權人對該平台空間之使用收益權能，他人尚能使用其他各樓層，則郭宥婕以系爭建物占用系爭大廈頂樓平台所受利益及致其他區分所有權人受損害之程度，相對於占用全部平面土地而完全排除其他人使用土地、獨占全部土地使用收益之情形，實較輕微，故本院認應依系爭建物坐落土地價值，參酌土地法第97條第1項規定及依系爭大廈之層數比例共12層（見本院卷第237頁），加以折算，始屬公允。又系爭建物坐落之高雄市○○區○○段○○○ ○○ ○號土地（下稱系爭土地），104年至108年12月申報地價為每平方公尺32,718元，109年1月起申報地價為每平方公尺32,499.2元，且現為系爭大廈全體區分所有權人共有，扣除郭宥婕之應有部分後，其餘區分所有權人之應有部分為10,000分之9,872；系爭大廈周遭鄰近高雄大遠百，且附近有三多商圈捷運站、便利超商，生活機能便利，而系爭建物現況供堆放雜物使用，此前則曾供郭宥婕兒子或友人居住使用等節，經證人程俊瑜於本院審理時證述明確（見本院卷第256頁），並有土地登記第一類謄本、高雄市政府地政局新興地政事務所109年10月12日函文、本院勘驗筆錄附卷可稽（見本院卷第233、283、295頁），是本院審酌上情，認應以系爭土地申報地價年息8%為基準計算本件不當得利金額，較為適當。據此計算之結果，郭宥婕應給付原告自104年3月1日起至110年2月8日止相當租金之不當得利金額為39,400元（計算式：①104年3月1日至108年12月31日部分：系爭土地每平方公尺申報地價32,718元×系爭建物面積30.85平方公尺×層數比例1/12×除郭宥婕外其餘區分所有權人應有部分比例10,000分之9,872×8%×4+10/12】=32,107元；②109

年1月1日至110年2月8日部分：系爭土地每平方公尺申報地價32,499.2元×系爭建物面積30.85平方公尺×層數比例1/12×除郭宥婕外其餘區分所有權人應有部分比例10,000分之9,872×8%× $1 + 1/12 + 8/365$ 】=7,293元；③32,107元+7,293元=39,400元），及自110年4月1日起至返還系爭建物所坐落頂樓平台予全體區分所有權人之日止，按月給付之不得得利金額為550元（計算式為：計算式：32,499.2元×30.85平方公尺×1/12×10,000分之9,872×8%÷12月，=550元）。因此，原告依不當得利之法律關係，請求郭宥婕返還39,400元及其遲延利息，及自110年4月1日起至返還系爭建物所坐落頂樓平台予全體區分所有權人之日止，按月給付其550元，洵屬有據，逾此範圍部分，則不應准許。

四、綜上所述，原告依系爭規約第10條、民法第179條規定，請求郭宥婕給付短繳管理費及相當租金之不當得利共48,370元，及自起訴狀繕本（即追加郭宥婕為被告之起訴狀）送達翌日即109年7月7日（見本院卷第131頁）起至清償日止，按週年利率2%計算之利息，並請求郭宥婕自110年4月1日起至返還系爭建物所坐落頂樓平台予全體區分所有權人之日止，按月給付其550元，為有理由，應予准許；至逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，係適用簡易訴訟程序所為郭宥婕敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行，原告就此所為假執行之聲請，僅在促使法院為此職權之行使，本院不受其拘束，無再命原告提供擔保之必要。另郭宥婕聲明願供擔保請准宣告免為假執行，經核與法律規定相符，應予准許，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

02 中 華 民 國 110 年 3 月 10 日

03 高雄簡易庭 法 官 林明慧

04 以上正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
06 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

08 中 華 民 國 110 年 3 月 10 日

09 書 記 官 林雅婷