

【裁判字號】102,台上,333

【裁判日期】1020227

【裁判案由】請求返還土地等

【裁判全文】

最高法院民事判決

一〇二年度台上字第三三三號

上訴人 李明智

李楊月秀

李佩佩

李玖玖

共同

訴訟代理人 陳曉帆律師

被上訴人 華貴大廈管理委員會

法定代理人 邱宏裕

訴訟代理人 陳殷朔律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國一〇一年一月十八日台灣高等法院第二審判決（九十九年度重上字第三三二號），提起上訴，本院判決如下：

主文

原判決廢棄，發回台灣高等法院。

理由

本件被上訴人主張：伊為坐落台北市○○區○○段○○段○○○○○○○○地號土地上之華貴大廈住戶所成立之管理委員會，因四一一地號如第一審判決附圖所示A部分面積九六·一二平方公尺之華貴大廈法定空地（下稱系爭空地），遭無正當權源之上訴人占用，華貴大廈住戶會議乃決議訴請返還等情，爰依民法第七百六十七條所有物返還請求權，求為命上訴人返還系爭空地予如原判決附表（下稱附表）所示之華貴大廈全體區分所有權人之判決（其餘未繫屬本院部分，不予贅述）。

上訴人則以：上訴人李明智、李楊月秀並未占有或管領系爭空地，被上訴人以該二人為被告，當事人顯不適格。又當初向李明智或李楊月秀買受華貴大廈區分所有物之人，依其所簽訂之房屋暨基地預定買賣契約書第四條約定，均知悉系爭空地歸李明智、李楊月秀專用，自應受此分管約定之拘束。縱如附表所示之華貴大廈區分所有權人非原始買受人，然系爭空地上搭建鐵皮棚架至少有十六年餘，全體住戶在可共見共聞之情形下皆無意見，亦有默示承認該空地歸伊等專用，伊等自非無權占用上開空地等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，並將第一審判決主文第一項之附表更正為如附表所示，無非以：被上訴人

係華貴大廈住戶成立之管理委員會，依公寓大廈管理條例規定，其職權在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，而該大廈民國九十七年三月十二日住戶會議既決議以訴訟索回使用權，並委託陳殷朔律師代為處理訴訟事宜，則被上訴人據以訴請上訴人返還系爭空地予如附表所示之華貴大廈全體區分所有權人，當事人即適格。又被上訴人以其為訴訟標的法律關係之權利主體，對於所謂訴訟標的法律關係之義務主體即上訴人起訴請求返還系爭空地，無論上訴人是否確為義務人，當事人亦無不適格。系爭空地為華貴大廈區分所有權人共有，上訴人李佩佩、李玖玖係華貴大廈一樓房屋所有權人，並曾將系爭空地上鐵皮棚架（於起訴後拆除）出租第三人使用，自堪認該二人為該空地之占有人。上訴人李明智、李楊月秀係華貴大廈之起造人及建物第一次所有權登記之人，且於六十九年間以該二人名義出賣該大廈區分所有物時，均於買賣契約書第四點約定地面空地之使用權歸其所有並管理維護，無異承認渠等為系爭空地之占有人。而李佩佩、李玖玖自其父母李明智、李楊月秀受贈華貴大廈一樓房屋所有權時甫成年，衡諸我國父母子女關係密切之國情，實難認李佩佩、李玖玖會於受贈後排除李明智、李楊月秀對系爭空地之占有。況父母子女間之移轉占有，外觀上不易觀察，自應由李明智、李楊月秀舉證證明，始屬公平，惟該二人並未證明系爭空地隨同華貴大廈一樓房屋之贈與移轉予李佩佩、李玖玖占有。參以李明智未舉證證明其受李佩佩、李玖玖之委託，而於起訴後指示拆除系爭空地上之鐵皮棚架，亦堪認李明智、李楊月秀為系爭空地之占有人。華貴大廈共七十一戶，李明智、李楊月秀已出賣六十一戶，僅憑李明智與買受人張瓊文簽訂之房屋暨基地預定買賣契約書第四條約定，實不足以證明其餘六十戶之出賣均有相同之約定。況因親疏遠近及信賴程度之不同，使用不同之買賣契約版本，原屬可能，且李明智、李楊月秀出賣華貴大廈各樓房屋，亦非全部於該大廈辦畢建物第一次所有權登記前完成買賣，甚至已經數年，衡情應無可能再使用預售階段所用之上開買賣契約書。此外，上訴人復未提出其他足以證明其與華貴大廈全體區分所有權人間有分管系爭空地約定之證據，渠等抗辯系爭空地有分管之約定，即不足採。又公寓住戶對於他住戶占用共有基地，或因權利意識欠缺，或基於睦鄰情誼與人為善，或礙於處置能力之不足，常未為異議爭執反對，是上訴人即使長期公然和平繼續使用系爭空地未遭他住戶反對，亦難逕認他住戶有與上訴人成立分管之默示意思表示。至所謂「一樓使用空地，頂樓使用樓頂」之通念，則與法律制度不合，且非相沿成習之習慣法，上訴人無從援以對抗被上訴人。綜上所述，上訴人占用系爭空地既無正當權源，則依

民法第七百六十七條之規定，被上訴人請求上訴人返還系爭空地予全體共有人即如附表所示之華貴大廈全體區分所有權人，自屬有據，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

惟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，倘依特別情事，在一般社會之通念，可認單純之沈默有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。查上訴人抗辯：系爭空地上搭建鐵皮棚架至少有十六年餘，全體住戶在可共見共聞之情形下皆無意見等語，果爾，徵諸上訴人所提前開房屋暨基地預定買賣契約書第四條，約定華貴大廈之地面空地歸出賣人即上訴人李明智使用，買受人張瓊文不得要求使用與異議，以及事隔近三十年，華貴大廈住戶始就系爭空地之占有與上訴人發生爭執等情，該大廈住戶對於系爭空地歸上訴人使用，能否謂無默示之意思表示，即有再推求之餘地。而依民事訴訟法第二百二十二條第一項前段規定，法院為判決時，既應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證判斷事實之真偽，則原審就上開事證未予綜合研判，而以前揭理由，認定華貴大廈住戶就系爭空地並無分管之默示意思表示，自有未當。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 一〇二 年 二 月 二十七 日

最高法院民事第四庭

審判長法官 許 澍 林

法官 黃 義 豐

法官 袁 靜 文

法官 鄭 雅 萍

法官 吳 麗 女

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇二 年 三 月 十一 日

M