

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第1410號

原告 陳美娥 住○○市○○區○○路000○○號

吳耀文

被告 林于蓁

訴訟代理人 彭巧琿

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年10月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自附表所示公寓建物頂樓平台如附圖A、B部分遷出，並返還全體共有人。

被告應給付原告吳耀文新臺幣10,494元，及自110年10月1日起至遷出附圖A、B部分止，按月給付原告吳耀文新臺幣106元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔10分之7，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為門牌號碼高雄市○○區○○路000 ○0 號房屋（登記層數5 層建物之第4 層，下稱系爭4 樓房屋）之住戶，被告則為門牌號碼高雄市○○區○○路000 ○0 號房屋（登記層數5 層建物之第5 層，下稱系爭5 樓房屋）之住戶，系爭4樓、5樓位處同一棟5樓公寓（下稱系爭公寓）。詎被告竟於民國95年6月起無權占用系爭公寓共用之頂樓平台（下稱頂樓平台）如附圖所示A增建物部分（下稱A部分，增建物稱B建物），復於105年起開始占有B增建物部分（下稱B部分，增建物稱B建物）供作己用，更於108 年2 月間成立玉宸慈光聖道會（下稱玉宸道會），將該會設立在A、B建物頂樓平台之增建物內，原告吳耀文為頂樓平台之共有人，自得依民法第821條、第767條第1項本於所有權請求被告自A、B部分遷出以返還全體共有人，並得依民法第179條請求被告給付無權占有A、B部分自96年1月起至110年9月，共178個月，相當於租金之不當得利新臺幣（下同）178,000元

01 (1,000元/月)。又被告成立玉宸道會後，長期在平台上燃  
02 香、燒金紙、檀香及其他不明物質，並因其在公共空間從事  
03 宗教活動，致許多不明人士出入，嚴重影響原告之居家生活  
04 安全與安寧，並造成原告身體諸多不適，如心悸、呼吸困  
05 難、全身性蕁麻疹，並有頭暈、失眠、焦慮、噁心想吐、食  
06 慾不振等症狀，各受有精神上損害31萬，原告陳美文因此支  
07 出醫療費用1,895元，原告自得依民法第184條第1項前段、  
08 第193條、第195條第1項請求被告損害賠償。並聲明：(一)、  
09 被告應自A、B部分遷出以返還坐落部分全體共有人（卷二第  
10 63頁、卷三第24頁）。(二)、被告應給付原告陳美文311,895  
11 元。(三)、被告應給付原告吳耀文488,000元，並自110年10月  
12 1日起至被告遷出A、B部分止，按月給付1,000元（卷二第17  
13 1頁）。

14 二、被告則以：伊與原告分別為系爭5樓、4樓房屋之住戶，原  
15 告入住之初，伊曾邀請原告參與中元普渡活動，因原告不願  
16 交付普渡活動款項，雙方因而交惡。又系爭公寓係於69年1  
17 月間興建完成，公寓頂樓即頂樓平台之增建物為前屋主所增  
18 建，當初林明璋購買系爭5樓房屋時，前屋主陳春長即表明  
19 可使用A建物，伊於95年6月2日起經屋主同意方使用；至頂  
20 樓平台上B建物則係109年經訴外人石淑貞同意使用並按月補  
21 貼水電費，無原告所稱無權占用頂樓平台之情形。其次，玉  
22 宸道會係設立登記在系爭5樓房屋，僅在聚會或辦理活動  
23 時，才會使用到頂樓平台上之增建物，至原告所稱燃燒金紙  
24 等行為亦僅在神明慶典或舉行科儀時，並非天天燃燒，原告  
25 所稱心悸、呼吸困難、全身性蕁麻疹、頭暈、失眠、焦慮、  
26 噁心想吐、食慾不振等症狀，難認與伊之行為有何因果關  
27 係，自難以此請求伊賠償，原告主張為無理由，並聲明：  
28 (一)、原告之訴駁回；(二)、如受不利判決，願供擔保請准宣告  
29 免為假執行。

30 三、不爭執事項

31 (一)、原告吳耀文為系爭4樓房屋之所有權人兼住戶，原告陳美娥

01 同為系爭4 樓房屋之住戶；被告為系爭5樓房屋之住戶。

02 (二)、系爭4 樓、5 樓房屋同位於系爭公寓，系爭公寓由為高雄市  
03 ○○區○○路000號、000 號（1 、2 樓）、000之2 號（3  
04 樓）、000 之3 號（4 樓）、000 之4 號（5 樓）、000  
05 號、000 號（1 、2 樓）、000 之2 號（3 樓）、000 之3  
06 號（4 樓）、000 之4 號（5 樓）共10 戶組成。系爭公寓  
07 頂樓為一平台，上有2 建物，如附圖所示A 、B 建物。

08 (三)、A、B建物為被告所成立之玉宸慈光聖道會使用。

09 (四)、B 建物為177 之4 號房屋第一手屋主王璿所增建，A 建物為  
10 系爭5 樓房屋第一手屋主陳春長所增建。該等屋主出售房屋  
11 時，一併將A 、B 建物之事實上處分權，移轉予買受人，現  
12 A建物事實上處分權人為林明璋。

13 (五)、被告係經000 之4 建物所有權人林明璋同意使用A 建物，另  
14 經000 之4 號所有權人之母石淑貞同意使用B 建物。

15 (六)、被告主持之玉宸慈光聖道會曾於頂樓平台舉行焚藥草、金紙  
16 宗教活動。

#### 17 四、得心證之理由

18 (一)、查系爭公寓興建於69年1月即興建完成，有系爭4樓、5樓之  
19 建物登記謄本在卷可佐（卷二第75、77頁）。而公寓大廈管  
20 理條例（下稱公寓條例）則遲至84年6月28日始經公布，是  
21 系爭大廈各共有人間當初之法律關係，即無直接適用事後公  
22 寓大廈管理條例相關規定餘地。惟按數人區分一建築物而各  
23 有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所  
24 有人之共有，98年修正前民法第799條第1項定有明文。稽之  
25 公寓大廈建築物之構造、經濟及使用上之獨立特性，核與上  
26 開民法規定相當，從而在該條例施行前，系爭大廈各區分所  
27 有權人有關共有人間之關係，即應參酌上開公寓大廈特性及  
28 民法規定，於兼顧各共有人公共設施使用權及前揭特性下為  
29 適當認定為是。

30 (二)、而於公寓條例施行前，有關公寓之頂樓平台，並非單獨可區  
31 分為個人之一部，雖屬共有部分，但仍得經由分管約定由特

01 定人使用，是就A、B建物之興建、占有，應視是否曾經系爭  
02 公寓之分管約定。經查，證人即王礪之配偶黃素卿證稱：當  
03 時建商有口頭告知頂樓要給5樓使用，但要留區塊給其他住  
04 戶曬衣服使用，並沒有約定記載，因為過2年頂樓有漏水，  
05 所以我們才會增建小房屋（B建物），並沒有詢問全體住  
06 戶，陳春長當時說有通知000號3、4樓住戶等語（卷二第261  
07 頁）；證人即陳春長之子陳文樹證稱：頂樓小屋子（A建  
08 物）不是搬進去馬上就加蓋，是因為漏水才加蓋，據陳春長  
09 說是有跟當時的住戶講一下，因為頂樓漏水要大家拿錢出來  
10 修理不太可能，所以在不影響公共安全，有留空間供他人可  
11 曬衣服的情形下用加蓋的方式去處理，只是為了防漏水而興  
12 建，我們也沒有在使用，也沒有上鎖等語（卷二第264、265  
13 頁）。可見系爭A、B建物乃因為修補5樓漏水而興建，並非  
14 系爭公寓全體住戶達成A、B部分可供5樓專有使用之分管約  
15 定。黃素卿雖證稱建商當時有口頭告知頂樓平台給5樓使用  
16 云云，然並未有具體文書及相關人證以實當時於購買房屋之  
17 始，所有權人於購買時均已達成分管協議，況如有此約定，  
18 應會表明可使用之範圍，豈有概括抽象講述需留空間給其他  
19 住戶？且陳春長仍須告知其他若干住戶其有修建A建物之必  
20 要？足徵頂樓平台未曾於興建後第一手買賣時已有分管之約  
21 定。

22 (三)、按民法第767規定所有人對於無權占有其所有物者得請求返  
23 還之，以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原  
24 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  
25 抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應  
26 就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，  
27 則應認原告之請求為有理由。本件原告以被告無權占有A、B  
28 部分為由訴請被告遷讓（即返還予全體共有人），則被告應  
29 就其具有占有使用之合法權源負證明之責，否則原告吳耀文  
30 為共有人之一，其為上開請求，即有理由。被告抗辯其就  
31 A、B部分有占有使用權源，無非以其得到000 之4 建物所有

01 權人林明璋同意使用A 建物，另經000 之4 號所有權人之母  
02 石淑貞同意使用B 建物，惟A、B建物原係防止5樓漏水而興  
03 建，就坐落之A、B部分並無供5樓專用之分管約定，是被告  
04 難以執經000之4號、000之4號之同意，而對原告主張其就  
05 A、B部分有合法之使用權源。原告依民法第821條、第767條  
06 規定，訴請被告遷出其占有A、B部分返還予全體共有人，洵  
07 屬有據，應予准許。

08 (四)、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
09 益，民法第179條定有明文。又無權占有他人之土地，其占  
10 有之利益，係獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。原  
11 告吳耀文以被告無權占有A、B部分，獲得相當於租金之利  
12 益，依不當得利訴請給付相當於租金之損害金，自應准許。  
13 經查，原告主張被告占有A、B部分，每月可獲取1,000元之  
14 利益，依A、B部分之面積相當、位在系爭公寓頂樓無廁所，  
15 並佐以系爭公寓所在位置近國立科學工藝博物館、鄰近有小  
16 學，生活機能發達堪認以分別占有A、B部分，各得獲取500  
17 元（合計1,000元），應堪合理。系爭A部分被告自95年6月  
18 間開始占有，此為兩造所不爭執，是自96年1月起至110年9  
19 月止，被告獲有相當於租金之不當得利88,500元（500元x17  
20 7月=88,500元）；系爭B部分原告主張被告於105年開始占  
21 有，並未提出證據以資佐證，而被告自承於109年開始占  
22 有，與其所提出之租賃契約書相符，是應認被告於109年始  
23 開始占有系爭B部分。基此，被告占有系爭B部分自109年1月  
24 至110年9月止，或有相當於租金之不當得利為10,500元。自  
25 110年10月1日起被告因同時占有A、B部分而每月受有1,000  
26 元之不當得利。惟原告僅為頂樓平台之共有人，依法應僅得  
27 請求其應有部分之利益，因系爭公寓為69年2月4日申辦建物  
28 所有權第一次登記，於斯時土地登記規則尚未修正為區分所  
29 有建物之共同使用部分登記於各區分所有建物內，故頂樓平  
30 台並無保存資料，各區分所有建物亦無就共用部分為應有部  
31 分比例之登記，此有高雄市政府地政局三民地政事務所函在

01 卷可考（卷二第81、82頁）。惟關於共有部分之應有部分比  
02 例，非不得以各區分所有權人就系爭公寓坐落基地即高雄市  
03 ○○區○○段000地號土地（下稱系爭基地）之應有部分比  
04 例為依據（因基地應有部分比例，係依區分所有權比例為基  
05 礎），被告就系爭基地應有部分比例為106/1000（卷二第31  
06 9頁），故原告自96年1月至110年9月所得請求被告給付之不  
07 當得利為10,494元，自110年10月1日起至被告遷出A、B部分  
08 按月所得請求之不當得利為106元。【 $(88,500+10,500) \times$   
09  $106/1000=10,494$ 。 $1,000 \times 106/1000=106$ 。】。

10 (五)、末原告主張被告於108年成立玉宸道會後，長期在平台上燃  
11 燒物質煙霧大量飄入系爭4樓，並因其在公共空間從事宗教  
12 活動，影響原告之居家生活安全與安寧，造成原告身體不  
13 適，並造成原告陳美娥就醫支出1,895元，並造成原告受有  
14 精神上損害云云。依原告所提出之玉宸道會確曾於108年3月  
15 從事宗教活動，並於110年8月於頂樓平台多日焚燒草藥（卷  
16 一第127至141頁），然經本院至現場履勘，頂樓平台為開放  
17 空間，原告乃居於4樓，燃燒草藥之煙霧對於正下方相隔2層  
18 樓之影響，難以認定；且依陳美娥所提出之就醫紀錄，為心  
19 臟閉鎖不全、上呼吸道感染、支氣管炎，係為因年紀產生或  
20 病毒感染所生之病症，而其所罹患之焦慮症，亦從90年間即  
21 開始就診（卷一第25至59頁），均不足認定與被告焚燒草藥  
22 有關。另頂樓平台為系爭公寓住戶所得共同使用，縱被告偶  
23 允許多人前來使用，亦非侵害其他住戶權利。從而，原告主  
24 張被告上開行為，侵害其健康權尚難採認。

25 五、綜上所述，原告吳耀文依民法第821條、第767條所有物返還  
26 請求權請求被告自A、B部分遷出返還全體共有人；並依不當  
27 得利返還請求權，請求被告給付10,494元及自110年10月1日  
28 起至遷出A、B部分止，按月給付原告吳耀文106元，為有理  
29 由，應予准許；逾此範圍之請求，即無理由，應予駁回。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

31 中 華 民 國 111 年 10 月 31 日

民事第二庭 法官 鄭 瑋

01  
02  
03  
04  
05  
06

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 111 年 11 月 3 日

書記官 李佩穎