

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2922號

原告 盧信光  
被告 謝宗學

訴訟代理人 林禮模律師  
高德勝

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○路○段○○巷○○弄○號頂樓平台如附圖編號A所示增建物拆除，並將頂樓平台騰空返還原告及其他全體共有人。

被告應給付原告新臺幣壹萬陸仟參佰貳拾伍元，及自民國一一三年六月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一一三年四月十六日起至騰空返還前項頂樓平台予原告及其他全體共有人之日止，按月給付原告新臺幣柒佰貳拾陸元。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣玖拾貳萬陸仟元供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣貳佰柒拾柒萬捌仟玖佰壹拾柒元供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告違法興建新北市○○區○○路0段00巷00弄0號4樓頂樓平台（下稱系爭頂樓平台）如附圖編號A所示增建部分（下稱系爭增建），前經原告提起不當得利訴訟（本院111年度板簡字第2320號、112年度簡上字第256號，下稱前案），判決被告應給付迄至民國111年4月15日止之不當得利租金予原告，被告於113年4月18日已如數付清。又系爭頂樓平台坐落於新北市○○區○○段000地號土地（下稱

01 系爭土地)，111年至113年公告地價分別為每平方公尺新臺  
02 幣（下同）3萬7,400元、3萬7,400元、4萬1,000元，則申報  
03 地價依序為2萬9,920元、2萬9,920元、3萬2,800元，原告得  
04 依不當得利規定請求被告給付111年4月16日起至113年4月15  
05 日不當得利共計1萬6,365元，並請求被告按月給付726元不  
06 當得利。又前案認定被告未經全體共有人同意以系爭增建無  
07 權占有共計53.89平方公尺，爰請求被告將系爭增建拆除，  
08 並將系爭頂樓平台騰空返還原告及其他共有人等語。並聲明  
09 如：(一)如主文第1項所示。(二)被告應給付原告1萬6,365元，  
10 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算  
11 之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告則以：原告之門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00  
13 弄0號3樓（下稱3樓房屋）、被告之同號4樓房屋（下稱4樓  
14 房屋）係於64年10月10日為建物第一次登記，被告係於82年  
15 2月4日因買賣取得4樓房屋，原告則係於100年4月13日取得3  
16 樓房屋。被告於購買4樓房屋時，前手即訴外人黃建祥早與  
17 同號2、3樓房屋所有權人於78年7月13日訂立協議書（下稱  
18 系爭協議書），協議系爭頂樓平台屬2至4樓房屋所有人所共  
19 有，並同意4樓房屋所有權人加建，進而協議「四樓住戶對  
20 樓頂平台加建部分無所有權，僅享有使用之權，將來房屋若  
21 有轉讓，四樓新住戶亦僅有向二樓、三樓借用之權」，故4  
22 樓住戶自始對系爭頂樓平台無所有權，顯無處分系爭增建之  
23 權限，而嗣後受讓2至4樓房屋之所有權人於受讓當時，系爭  
24 增建早已存在，並由4樓房屋所有權人使用中，亦難諉為不  
25 知。原告請求被告拆除系爭增建並請求不當得利，顯無理由  
26 等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判  
27 決，願供擔保免為假執行。

28 三、本院之判斷：

29 原告主張被告所有系爭增建無權占有系爭頂樓平台，其得請  
30 求被告拆除並騰空返還全體共有人，並請求給付不當得利等  
31 語，被告固未否認有使用系爭增建之事實，然就其有無拆除

01 系爭增建之權限並受有不當得利，則以前揭情詞置辯。是本  
02 件兩造爭執所在厥為：(一)被告是否有權拆除系爭增建？(二)原  
03 告得否請求被告拆除系爭增建及給付不當得利？經查：

04 (一)被告有權拆除系爭增建：

05 1.原告主張系爭增建坐落系爭頂樓平台，而原告為系爭土地之  
06 共有人，應有部分4分之1，且系爭增建坐落系爭土地之位  
07 置、面積並經前案承審法官至現場履勘，及囑託新北市中和  
08 地政事務所繪製附圖所示土地測量成果圖等情，業據其提出  
09 3樓、4樓房屋建物登記第一類謄本、系爭土地登記第一類謄  
10 本為佐（見板司調字卷第37頁至第43頁、本院卷第69頁），  
11 並經本院調取前案卷宗核閱無訛，且為被告所不爭執，堪認  
12 屬實。

13 2.按附著於土地之工作物，如有構造上之獨立性，並有獨立之  
14 經濟效益，即屬民法第66條第1項所稱之定著物，自為獨立  
15 之物。次按未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權  
16 屬於出資興建之原始建築人，又房屋之拆除為一事實上之處  
17 分行為，是未經辦理所有權第一次登記之建物，須有事實上  
18 之處分權者，始得予以拆除（最高法院96年度台上字第2772  
19 號判決意旨參照）。未辦保存登記建物之讓與，雖因無從為  
20 移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，惟非不得為交易之  
21 標的，受讓人與讓與人間如無相反之約定，因受讓人受領交  
22 付，應認為讓與人已將該建物之事實上處分權讓與受讓人。  
23 被告雖否認其就系爭增建有事實上處分權云云，惟查：

24 (1)系爭增建乃有屋頂、水泥牆壁及獨立對外大門，且其內部分  
25 隔成多間房間，並設有流理台等情，有原告提出現況照片、  
26 前案現場履勘照片等件在卷可參（見本院卷第113頁至第115  
27 頁，見前案板簡字卷第139頁至第141頁），可知系爭增建具  
28 有構造上及使用上之獨立性，雖未辦理建物第一次所有權登  
29 記，然事實上處分權由出資興建之原始建築人取得，該事實  
30 上處分權並得為讓與。被告自承系爭增建為其前手黃建祥所  
31 興建，且自興建完成後均由4樓房屋所有權人使用等情（見

01 本院卷第34頁)，可認系爭增建物之事實上處分權由黃建祥  
02 取得，被告並自黃建祥受領系爭增建之交付，則黃建祥業將  
03 系爭增建之事實上處分權讓與予被告，被告有權拆除系爭增  
04 建，應屬明確。

05 (2)被告固辯稱其僅取得系爭增建之使用權云云，並提出系爭協  
06 議書為佐（見訴字卷第49頁），然系爭協議書之效力為原告  
07 所否認，且觀諸該協議書3樓部分由「盧榮坤」簽署，惟3樓  
08 房屋係由盧黃素梅於87年3月14日因買賣取得，並於100年4  
09 月13日移轉登登記予原告，有系爭土地異動索引可參（見訴  
10 字卷第77頁），被告亦未舉證盧榮坤曾為系爭土地共有人之  
11 一，故由盧榮坤以3樓房屋所有權人名義簽署之系爭協議書  
12 得否拘束原告，已非無疑，況系爭協議書第1條至第3條分別  
13 記載「臺北縣○○市○○路○段00巷00弄0○○○○○○○○  
14 ○0號二樓、三樓、四樓所共有。」、「現四樓住戶於樓頂  
15 平台加建，承二樓、三樓住戶寬量，予以同意。」、「四樓  
16 住戶對樓頂平台加建部分無所有權，僅享有使用之權，將來  
17 房屋若有轉讓，四樓新住戶亦僅有向二樓、三樓借用之  
18 權。」等語，僅在說明系爭增建無法辦理保存登記而取得所  
19 有權，並經2樓、3樓住戶同意興建而已，仍無法推論黃建祥  
20 業已將該事實上處分權讓與2、3樓住戶，難為有利於被告之  
21 認定，被告前開所辯，並無可採。

22 (二)原告得請求被告拆除系爭增建及給付不當得利：

23 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
24 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三  
25 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物  
26 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項  
27 前段、中段、第821條定有明文。又各共有人按其應有部  
28 分，對共有物之全部有使用收益之權（民法第818條所明  
29 定）。未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特  
30 定部分占有收益，仍須徵得他共有人全體之同意，其未經他  
31 共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，即屬侵

01 害他共有人之權利，他共有人得本於所有權請求除去其妨害  
02 或請求向全體共有人返還占用部分（最高法院81年度台上字  
03 第1818號判決意旨參照）。

04 2.次按為訴訟標的之法律關係，於確定之終局判決中經裁判  
05 者，當事人之一造以該確定判決之結果為基礎，於新訴訟用  
06 作攻擊防禦方法時，他造應受其既判力之拘束（既判力之  
07 「遮斷效」、「失權效」或「排除效」），不得以該確定判  
08 決言詞辯論終結前，所提出或得提出而未提出之其他攻擊防  
09 禦方法為與確定判決意旨相反之主張，法院亦不得為反於確  
10 定判決意旨之裁判，此就民事訴訟法第400條第1項規定趣旨  
11 觀之尤明（最高法院96年度台上字第1850號判決意旨參  
12 照）。原告主張系爭增建無權占有系爭土地並受有不當得利  
13 乙節，業據前案認定明確，有前案判決在可稽（見板司調字  
14 卷第15頁至第23頁），而前案判決為不得上訴第三審案件，  
15 前案已經確定而生既判力，本院自不得與前案前開認定為相  
16 反之裁判，故原告主張被告之系爭增建無權占有系爭頂樓平  
17 台並受有不當得利，為屬有據，原告自得依前開規定請求被  
18 告拆除系爭增建，並將系爭頂樓平台騰空返還原告及其他全  
19 體共有人。

20 3.又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
21 利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能  
22 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年  
23 台上字第1695號民事判決參照）。另按城市地方土地之租  
24 金，以不超過土地申報價額年息10%為限，土地法第105條、  
25 第97條第1項定有明文。所謂土地申報價額，依土地法施行  
26 法第25條規定，係指法定地價。所謂法定地價，依土地法第  
27 148條規定，係指土地所有人依土地法所申報之地價。依平  
28 均地權條例第16條規定，土地所有權人未於公告期間申報地  
29 價者，以公告地價80%為其申報地價。另就基地租金之數  
30 額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工  
31 商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等

01 項以為決定（最高法院68年台上字第3071號裁判參照）。本  
02 院審酌系爭增建位於新北市永和區永貞路與自由街附近，交  
03 通便捷，鄰近永安市場、國立台灣圖書館，且商家林立，有  
04 GOOGLE街景圖可稽（見前案簡上字卷第227頁至第233頁），  
05 並斟酌系爭增建之用途係供被上訴人居住使用等情狀，認以  
06 系爭土地之申報地價年息8%計算不當得利，應屬適當。而系  
07 爭土地於111年至112年、113年之公告地價分別為每平方公  
08 尺3萬7,400元、4萬1,000元，此有系爭土地公告地價資料可  
09 稽，則系爭土地於111年至112年、113年之申報地價分別為2  
10 萬9,920元、3萬2,800元。而系爭增建無權占有系爭樓頂平  
11 台面積合計53.89平方公尺，酌以系爭土地之用益係平均分  
12 散於各樓層，故不當得利應以系爭土地每平方公尺申報地  
13 價，乘以系爭增建占用面積再除以登記樓層數即4層計算其  
14 用益，再依原告對系爭土地應有部分比例即4分之1計算，準  
15 此，原告請求被告給付111年4月16日起至113年4月15日止之  
16 不當得利共計1萬6,325元（計算式如附表），及自113年4月  
17 16日起至騰空返還系爭頂樓平台予原告及其他全體共有人時  
18 止，按月給付736元（計算式： $3萬2,800元 \times 53.89 \times 8\% \div 4 \times 1/4$   
19  $\times 1/12 = 736.4$ ），原告就111年4月16日起至113年4月15日止  
20 之不當得利請求1萬6,347元，為屬可採，逾此範圍，則難認  
21 可採，而就113年4月16日起至騰空返還系爭頂樓平台予原告  
22 及其他全體共有人時止，按月給付部分僅請求726元，未逾  
23 得請求之範圍，亦屬可採。

24 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權  
26 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
27 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
28 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
29 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
30 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203  
31 條分別定有明文。本件起訴狀繕本係於113年6月19日送達被

01 告，有送達證書在卷可稽，故原告請求被告給付自113年6月  
02 20日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦屬有  
03 據。

04 五、綜上所述，系爭增建無權占有系爭頂樓平台，被告就系爭增  
05 建有事實上處分權，且受有不當得利，被告應將系爭增建拆  
06 除並騰空返還系爭頂樓平台予原告及全體共有人，並給付11  
07 1年4月16日起至113年4月15日止之不當得利共計1萬6,325  
08 元，及自113年4月16日起至騰空返還系爭頂樓平台予原告及  
09 其他全體共有人時止，按月給付原告726元。從而，原告依  
10 民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條規定請求  
11 如主文第1項、第2項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍  
12 部分，為無理由，應予駁回。又原告勝訴部分，兩造陳明願  
13 供擔保為假執行及免為假執行之宣告，核無不合，爰分別酌  
14 定相當擔保金額後准許之。至原告敗訴部分，其訴既經駁  
15 回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法  
17 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故  
18 不一一加予論述，附此敘明。

19 七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴  
20 訟法第79條、第390條第2項、第390條第2項，判決如主  
21 文。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

23 民事第四庭 法官 莊佩穎

24 以上正本係照原本作成

25 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  
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

28 書記官 王顥儒

29 附表：

30

時間	申報地價	占用面積	計算 利率	不當得利數 額	備註 (計算式小數點以下 四捨五入)
----	------	------	----------	------------	--------------------------

(續上頁)

01

111年4月16日至112年12月31日	29,920元/ m <sup>2</sup>	53.89m <sup>2</sup>	8%	13,783元	計算式：29,920×53.89×8%÷4×1/4×624/365=13,782.6
113年1月1日至113年4月15日	32,800元/ m <sup>2</sup>	53.89m <sup>2</sup>	8%	2,542元	計算式：32,800×53.89×8%÷4×1/4×105/365=2,542.4
小計				16,325元	