

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第2418號

原告 橋和大樓管理委員會

法定代理人 林萬松

訴訟代理人 劉宏邈律師

複代理人 李慶璽律師

被告 財團法人崇恩教育基金會

法定代理人 洪素月

訴訟代理人 黃昆培律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國115年1月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、3
款、第256條分別定有明文。查原告原起訴聲明為：(一)被告
應將坐落於新北市○○區○○路000號（即橋和大樓，下稱
系爭大樓）樓頂上2層樓之違章建築物（即7、8樓）拆除，
回復原狀並返還樓頂平台予原告。(二)被告應給付原告新臺幣
（下同）1,315,800元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌
日起至履行第一項聲明日止，按月給付原告21,930元。(四)願
供擔保，請准宣告假執行（見本院板橋簡易庭114年度板調
字第2號卷，下稱板調卷，第11頁）。嗣於115年1月19日言

詞辯論期日，變更聲明為：(一)被告應將系爭大樓樓頂上2層樓之違章建築物（即7、8樓）如新北市中和地政事務所114年11月13日數值複丈字第1284號土地複丈成果圖（下稱系爭複丈成果圖）所示1460.45m²部分拆除，並回復原狀返還樓頂平台予原告。(二)被告應給付原告2,826,500元，及其中1,315,800元部分自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止；其餘1,510,700元部分自民國115年1月20日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至履行第一項聲明日止，按月給付原告47,108元。(四)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第251至252頁）。經核原告變更後之聲明(一)係依測量後特定請求返還之範圍，僅屬補充事實上陳述，而非訴之變更或追加；又變更後之聲明(二)、(三)之請求，其請求基礎事實同一，屬擴張本件應受判決事項之聲明，依前開規定，均應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)查系爭大樓係由起造人即訴外人家有有限公司（下稱家有公司）於75年12月3日經主管機關臺北縣政府工務局核發75中建字第02173號建造執照，並於78年竣工，取得78中使字第00243號使用執照，原始設計及核准興建之樓層僅為6層樓之建物。詎被告於86年間購買系爭大樓6樓含原建商違法增建之7、8樓違建（下稱系爭頂樓增建）後，未經合法申請建築執照，即拆除原建商之7、8樓系爭頂樓增建，並擅自新建及增建3層樓違建（7至9樓），顯已擴大其使用範圍並屬違建。嗣於88年間被告自行拆除其新建之9樓全部及8樓部分違建，惟其餘留存之建築仍屬未經合法申請之違建，對系爭大樓柱、樑等主要結構安全仍有重大影響，亦擅自占用系爭大樓全體區分所有權人共有之樓頂平台，妨礙住戶正常使用與進出，並對消防避難及逃生造成危險，侵害全體區分所有權人之財產權及居住安全，原告自得請求被告拆除系爭頂樓增建及回復原狀，並返還樓頂平台予原告。

01 (二)被告無權占用基地，應給付相當於租金之不當得利：

02 查系爭大樓位於新北市中和區繁華市區，鄰近捷運環狀線橋
03 和站、台64快速道路、國道3號中和交流道及好市多大賣
04 場，交通便捷、經濟活動活絡，租金以土地申報總價年息1
05 0%計算，應屬合理。又系爭大樓基地即新北市○○區○○
06 段00地號土地（下稱系爭土地），面積為1491.28m²，系爭
07 大樓每層樓專有面積為977.24m²，6層樓合計5863.44m²，而
08 系爭頂樓增建面積如系爭複丈成果圖所示為1460.45m²，類
09 推適用民法第799條規定比例計算，被告之系爭頂樓增建占
10 用系爭土地面積約為297.375m²【1491.28m²×1460.45m²÷（5
11 863.44m²+1460.45m²）】，則以系爭土地113年之申報地價
12 19,009.6元/m²，乘以被告占用之面積，再乘以年息10%為
13 計算，被告每年無權占有系爭土地所受相當於租金之不當得
14 利為565,298元（計算式：19,009.6元×297.375m²×10%，小
15 數點後四捨五入），又原告得請求被告返還起訴前五年之不
16 當得利合計2,826,490元（計算式：565,298元×5年），原告
17 請求2,826,500元，並自起訴狀繕本送達翌日起至被告拆除
18 系爭頂樓增建、回復原狀並返還樓頂平台予原告之日止，按
19 月給付47,108元（計算式：565,298元÷12月，小數點後四捨
20 五入）。

21 (三)爰依民法767條第1項、民法179條規定提起本件訴訟等語，
22 並聲明：(一)被告應將系爭大樓樓頂上2層樓之違章建築物
23 （即7、8樓）如系爭複丈成果圖所示1460.45m²部分拆除，
24 回復原狀並返還樓頂平台予原告。(二)被告應給付原告2,826,
25 500元，及其中1,315,800元部分自起訴狀繕本送達翌日起至
26 清償日止；其餘1,510,700元部分自115年1月20日起，均至
27 清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本
28 送達翌日起至履行第一項聲明日止，按月給付原告47,108
29 元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

30 二、被告則以：

31 (一)系爭頂樓增建之占有使用已有分管契約約定：

- 01 1.系爭大樓於78年間竣工後，即由建商家有公司加蓋7、8樓之
02 系爭頂樓增建，被告於88年間921地震後僅配合大樓結構補
03 強工程，就既有違建進行部分整修，非將7、8樓全部拆除重
04 建。又被告與家有公司之買賣契約書(下稱系爭買賣契約)第
05 五條(五)明載：「買方同意頂樓住戶於屋頂平台加蓋第七、八
06 層違章建物」等語，另參系爭大樓3樓之買賣契約書，及系
07 爭大樓社區分配管理使用同意書，均有相同或類似之約定，
08 足徵該條款係屬系爭大樓共有人就系爭大樓屋頂平台及系爭
09 頂樓增建之分管契約，各共有人間最遲於86年間即已約定由
10 6樓所有權人占有使用系爭大樓屋頂平台及系爭頂樓增建，
11 則被告並非無權占有。
- 12 2.縱認無明文分管契約存在，被告自86年間購入系爭大樓6樓
13 及系爭頂樓增建迄今已使用系爭大樓屋頂平台及系爭頂樓增
14 長達20餘年，期間並無其他區分所有權人表示反對，足證全
15 體共有人對此一使用狀態之默示同意。
- 16 3.又於88年間921地震後，被告於91年9月間委託現代工程顧問
17 有限公司進行結構耐震評估及補強設計，並於92年1月間由
18 鉅剛股份有限公司承攬進行全棟結構補強工程，當時原擬由
19 各樓層廠戶依其應有部分比例分擔工程費用，惟5樓之米松
20 企業有限公司拒絕分攤，最終由建商家有公司（1、2樓）、
21 被告（3、6至8樓）及禎信股份有限公司分別出資3,843,022
22 元、3,843,021元及1,313,957元，合計900萬元，加計5%營
23 業稅後，被告實際分攤費用已逾400萬元。然被告當時就系
24 爭大樓房地登記之應有部分僅約2/6，即33.3%，卻實際負擔
25 約42.7%（計算式：3,843,021元÷900萬元）之工程費用，
26 顯已超法定比例，足證全體區分所有權人已默示同意被告占
27 有使用屋頂平台及頂樓增建。且依工程合約附件之工程圖說
28 可知系爭頂樓增建亦納入整體結構補強範圍，係與原6層之
29 系爭大樓視為一體進行補強，實難於事後再強行拆除。況原
30 告於109年1月間委由勤實佳營造股份有限公司進行外牆整修
31 工程時，亦再度約定由當時房地登記應有部分僅1/6即16.6

01 7%之被告（6至8樓），分攤高達33.3333%之工程費用，更顯
02 示原告及全體共有人長期以來，均將被告視為實際使用並管
03 理系爭頂樓增建之權利人。

- 04 4.另被告就系爭頂樓增建7樓部分之管理費，歷年均依系爭大
05 樓每月各項開銷，按1/7比例分攤繳納，並未因其為頂樓增
06 建而減免，此繳費模式行之有年，原告未曾提出異議，足認
07 原告及其他區分所有權人，早已默示同意被告長期占有使用
08 系爭頂樓增建及系爭大樓屋頂平台。

09 (二)另原告提起本件訴訟，構成民法第148條第1項之權利濫用、
10 違反同條第2項之誠信原則：

- 11 1.被告於86年間購買系爭大樓6樓及系爭頂樓增建時，相關買
12 賣契約及分配管理使用同意書即已明載由被告占有使用系爭
13 建物之條款，且被告自86年起長期、公開、和平占有使用逾
14 20年，期間從未遭其他區分所有權人反對，足使被告正當信
15 賴原告等已不欲行使其所稱之權利，然原告竟遲至113年間
16 始訴請拆除違建，顯屬違反誠信原則。
- 17 2.又被告為宗教文化事業，系爭頂樓增建之使用內容，7樓僅
18 供會員團體活動之大禮堂及行政辦公室，8樓則為教室及會
19 員住宿之通鋪房間，並未存放一般工業使用之重型機具、設
20 備或大量貨品，其載重相較於一般工業廠房顯屬較低，並不
21 致對大樓結構安全造成重大危害。且於88年間實施耐震補強
22 工程時，係將系爭頂樓增建與系爭大樓主體視為一體進行整
23 體結構補強，且補強完成後，系爭大樓歷經多次地震考驗，
24 柱樑結構均未受損，足證補強工程成效顯著，並無原告所稱
25 之結構安全疑慮。反之，倘若強行拆除系爭頂樓增建，不僅
26 技術上難以施作，且極可能破壞既有之耐震補強結構，反增
27 加大樓坍塌風險，嚴重危及系爭大樓全體區分所有權人之生
28 命財產安全，故原告訴請拆除系爭頂樓增建，對自身及全體
29 共有均無實質利益，反而損人不利己，顯屬權利濫用等
30 語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
31 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、原告主張其為系爭大樓之管理委員會；被告於86年間向家有
02 公司購買系爭大樓6樓，含7、8樓之系爭頂樓增建；現系爭
03 大樓6樓、系爭頂樓增建為被告占有使用中等情，業據其提
04 出公寓大廈管理組織報備證明、78中使字第00243號使用執
05 照、系爭大樓及系爭頂樓增建現場照片、航照圖、系爭大樓
06 6樓土地及建物登記謄本、測量成果圖等件為證（見板調卷
07 第19至30頁、第43至55頁），並經本院會同兩造及囑託新北
08 市中和地政事務所測量人員至現場勘驗，並繪製系爭複丈成
09 果圖，現系爭頂樓增建之面積7樓為906.24m²、8樓為554.21
10 m²，共1,460.45m²等情（見本院卷第79頁），為被告所不爭
11 執，此部分事實，堪信為真正。

12 四、原告復主張被告使用之系爭頂樓增建無權占有系爭大樓屋頂
13 平台等情，為被告所否認，並以前開情詞置辯，是本件爭點
14 厥為：

15 (一)系爭頂樓增建占用系爭大樓屋頂平台有無正當權源？原告依
16 據民法第767條第1項前段請求被告拆除系爭頂樓增建，並返
17 還樓頂平台予原告，有無理由？

18 1.按公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓
19 大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，各共
20 有人間對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人所
21 占有土地之使用、管理，未予干涉，歷有年所，即非不得認
22 有默示分管契約之存在。於此情形，倘共有人已按分管契約
23 占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第
24 三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通
25 常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束。另公寓條
26 例於84年6月28日經總統公布施行，該條例第7條第2款、第3
27 款固規定通往室外之通路、防火巷弄、樓地板及屋頂之構造
28 係不得獨立使用供作專有部分之公寓大廈共用部分，並不得
29 為約定專用部分，惟依同條例第55條第2項但書規定，公寓
30 條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，得不受前開不得為
31 約定專用部分之限制。

01 2.查，系爭大樓係於公寓條例施行前之78年1月18日建造完
02 成，並取得78年2月2日取得78中使243號使用執照乙情，此
03 有建物登記第一類謄本附卷可參(見板調卷第43頁)，依前開
04 說明，系爭大樓並不受公寓條例第7條各款不得為約定專用
05 之限制，故系爭大樓屋頂平台仍得約定由區分所有人中之特
06 定人有專用使用權而為約定專用權之客體，應堪認定。再觀
07 諸被告與系爭大樓之起造人家有公司於86年間簽訂之系爭買
08 賣契約第5條第5款明確約定：「買方(即被告)同意頂樓住戶
09 於屋頂平台加蓋第七、八層違章建物，並無異議，嗣後不得
10 據此提起民、刑事訴訟或為其他任何請求」(見板調卷第86
11 頁)；暨使用管理權同意書第3條載明：「買方同意頂樓住戶
12 於屋頂平台加蓋第7、8層違章建物，並無異議，嗣後不得據
13 此提起民、刑事訴訟或為其他任何請求」(見板調卷第106
14 頁)；參以買賣契約書印製形式，其中包括賣方即家有公
15 司」及所有契約約款均係以印刷字體事先列印，僅就「買
16 方」、「標的房屋所在之「樓」、「戶」、「建坪」、「價
17 金」、「立契約書人」甲方欄及「日期」留有空格而以手寫
18 文字記載(見本院卷第275至289頁)，足認系爭買賣契約應
19 係原起造人家有公司將系爭大樓各樓層建物出售予各區分所
20 有權人時所事先印製之定型化契約，應可推知家有公司斯時
21 與各買受人所簽訂之買賣契約條款內容應均與系爭買賣契約
22 相同。而系爭買賣契約既已明載系爭大樓之屋頂平台及其上
23 之系爭頂樓增建均歸頂樓住戶使用，依前開說明，應可推認
24 所有向家有公司購買系爭大樓房屋之原始區分所有權人，應
25 已透過與家有公司簽訂附有前開約定之買賣契約之方式，達
26 成由頂樓住戶使用系爭屋頂平台之分管約定甚明。且參以系
27 爭大樓2樓、3樓所有權人分別與建商家有公司簽立之買賣契
28 約，其中第5條第5款均同前開同意由頂樓住戶使用屋頂平台
29 即加蓋之7、8樓層違章建物等字句，有系爭大樓2、3之買賣
30 契約在卷可參(見板調卷第94頁、本卷第279頁)，益徵前述
31 分管契約內容確與當時於公寓條例施行以前，公寓大樓買賣

常見將屋頂平台由頂樓戶專用之交易型態、習慣相符。系爭大樓之原始區分所有權人既以前述方式成立由頂樓住戶使用系爭屋頂平台之分管契約，且被告為系爭大樓6樓頂樓建物之所有權人，則其抗辯就系爭屋頂平台有基於分管契約而來之正當占用權源，即屬有據。

3.再91年間訴外人鉅剛股份有限公司對系爭大樓進行地下一樓至8樓及屋頂層之結構補強，補強之費用為900萬元，由被告分擔3,843,021元，被告分擔之比例為42.7%，有結構耐震評估及補強委託設計書、合約書、各樓層分擔比例表、付款明細表在卷可參(見本院卷第99至175頁)；又109年1月間系爭大樓外牆整修工程費用，由被告分擔33.33%之費用，此有工程契約書暨付款明細表附卷可參(見本院卷第177至223頁)，可知系爭大樓之結構補強、修繕費用之比例分擔，均逾其登記之應有部分比例，並佐以被告歷來均以1/7之比例繳納系爭頂樓增建部分之管理費，分擔系爭大樓清潔、電梯、監視器等公共費用支出，有管理費明細可佐(見本院卷第227頁)，足見系爭頂樓增建非但至少於前揭時點即已存在，系爭大樓全體住戶復有另以各屋頂增建單位參與及分擔系爭大樓結構補強、外牆修繕等公共事務及費用，歷有年所，迄至本件訴訟前已達20年逾未有其他住戶干涉、異議，益證前述分管契約確實存在，此分管事實不僅為系爭大樓原始向與家有公司承購建物者以買賣契約書明示合意約定，並為嗣後輾轉受讓系爭大樓區分所有建物之各所有權人可得而知。況衡酌系爭頂樓增建占用系爭屋頂平台之上開情形，依一般社會通念，受讓原始區分所有權之第三人於購屋或居住時，只要稍加詢問或查勘，應無不能得知系爭頂樓增建占用系爭屋頂平台之情形，依首揭說明，受讓原始區分所有權之第三人自當為前述分管契約之效力所及。

4.從而，系爭大樓全體住戶間既存有前述分管契約，且原告亦受該分管契約所拘束，則原告否認前述分管契約之存在，並主張其他住戶僅係單純沉默，並非明示或默示同意被告使用

01 系爭屋頂平台等語，即非可採。從而，被告係基於分管契約
02 之約定而分別占有系爭屋頂平台並使用系爭頂樓增建，業如
03 前述，是以，被告基於分管契約占用系爭屋頂平台，尚非無
04 法律上之原因，應屬有權占有。

05 5.原告雖主張系爭頂樓增建已非被告原始購買之增建物，乃係
06 被告拆除後重新興建，非屬當初約定分管或全體區分所有權
07 人所同意系爭屋頂平台專用範圍，而應拆除等語，固據其提
08 出航照圖為據(見本院卷第51至54頁)。然查，上開航照圖固
09 可見88年、90年間之系爭大樓屋頂平台設置有所不同，僅得
10 知悉有改建之情事，然無從推知被告有將增建物全數拆除而
11 重新興建乙情，且依系爭買賣契約第5條第5款之約定，係將
12 系爭大樓之屋頂平台加蓋第七、八層違章建物約定由頂樓之
13 區分所有權人使用，並未限定家有公司所搭蓋之增建物始為
14 約定專用之範圍，是以原告此部分主張，難認有據。況系爭
15 大樓區分所有權人就被告占有使用系爭屋頂平台，已非僅為
16 單純之沉默，而存有分管契約，同意由系爭大樓頂樓區分所
17 有權人使用系爭屋頂平台上之系爭頂樓增建，業如上述，則
18 屬系爭頂樓增建既符合分管契約之約定，自非無權占用。原
19 告應受該分管契約之拘束，自無從請求被告將系爭頂樓增建
20 拆除後將頂樓平台返還予全體共有人。

21 6.原告另主張系爭頂樓增建已超出系爭大樓原始設計之乘載重
22 量及耐震強度，有損系爭大樓結構並危害公共安全等語，固
23 據其提出照片為證(見本院卷第259至273頁)。查，上開照片
24 僅見牆面磁磚脫落，要難遽以認定系爭大樓結構體已受有嚴
25 重損害。此外，原告復未提出其他證據就系爭頂樓增建有危
26 及系爭大樓結構安全，自難逕以其空言主張，為其有利之認
27 定。原告再主張系爭頂樓增建違反建築法規，應予拆除等
28 語。然此屬是否違反建築法相關規定而由主管機關查報拆除
29 問題，尚難據以認定分管契約即因而失其效力。從而，原告
30 主張系爭頂樓增建有損系爭大樓結構且違反建築法規，否認
31 被告有權以系爭頂樓增建使用系爭屋頂平台，亦無可採。

01 7.從而，被告既因前揭分管契約取得於系爭屋頂平台使用系爭
02 頂樓增建之權利，該等分管協議在未經合法終止前，對被告
03 及其他共有人間仍具拘束力，被告之占有及使用，即非無權
04 占有，原告請求被告拆除系爭屋頂平台之系爭頂樓增建，將
05 系爭屋頂平台返還予其，即無所據。

06 (二)原告依民法179條之規定請求被告給付相當於租金之不當得
07 利有無理由？若有，金額若干？茲分述如下

08 被告本於系爭大樓區分所有權人之分管契約而占有系爭頂樓
09 平台，乃屬有權占有，並非無法律上之原因而受有利益，業
10 如前述，自難認有何不當得利之情事，是原告依據民法第17
11 9條規定請求被告給付相當於租金之不當得利，自屬無據，
12 應予駁回。

13 五、綜上所述，被告抗辯其基於分管協議，有權管領、占用系爭
14 屋頂平台，係屬可信，原告主張被告無權占有系爭屋頂平
15 台，為不足採。從而，原告依民法第767條、第179條等規
16 定，請求被告拆除坐落系爭屋頂平台之系爭頂樓增建，返還
17 系爭屋頂平台予原告暨請求不當得利，均為無理由，不應准
18 許。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦師所附麗，應併
19 予駁回。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提未經援用之
21 證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附
22 此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日
25 民事第六庭 法 官 陳幽蘭

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 115 年 2 月 2 日
30 書記官 李奇翰