臺灣士林地方法院民事判決

109年度重訴字第201號

原　　告　戴聖蘭
000000000000000000
　　梁金色
000000000000000000
　　杜蔡月杏
000000000000000000
　　翼月華
000000000000000000
　　施能策
000000000000000000
訴訟代理人　施權峰
原　　告　郭張秀蘭
000000000000000000
　　黃淑端
000000000000000000
　　詹秀金
000000000000000000
上列二人
訴訟代理人　吳振能　　住○○市○○區○○○路0段000巷00號0樓
原　　告　鄭婉婷
000000000000000000
000000000000000000
　　陳崇儒
兼上列二人
訴訟代理人　薛裕倉
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000

000000000000000000

上列原告共同

訴訟代理人　楊舒婷律師

　　孫銘豫律師

複代理人　　高立凱律師

　　賴侑承律師

被　　告　郎秀琪

000000000000000000

訴訟代理人　湯定德

000000000000000000

　　王柏棠律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00號、12之1號、12之2號建物屋頂平台上如臺北市士林地政事務所109年12月2日複丈成果圖（如附圖）標示A面積88.23平方公尺、標示B面積58.15平方公尺範圍內之增建物均拆除，並將該部分騰空返還與原告及其他全體共有人。

二、被告應給付原告各如附表三「法院之判斷」欄所示金額，及均自民國108年11月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應自民國108年11月1日起至騰空返還第一項屋頂平台之日止（但原告薛裕倉部分僅至民國112年1月10日止），按月給付原告各如附表三「法院之判斷」欄所示金額。

四、原告其餘請求駁回。

五、訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

六、本判決第一項、第二項於原告以新臺幣1,873,664元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣5,620,992元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查，原告（以下合稱原告，如個別指稱則省略稱呼）起訴時原聲明如附表二「起訴聲明」欄所示，後於審理中數度變更，經臺北市士林地政事務所測量，以及經社團法人臺灣省土木技師公會（下稱臺灣省土木技師公會）鑑定後提出鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）後，最後於民國111年9月26日提出民事準備（六）狀（見本院卷二第327頁至329頁），變更聲明為：如附表二「變更後聲明」欄所示，核原告變更後之聲明，其基礎事實與原起訴相同，依前揭說明，其變更應予准許。

二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。第一項情形，第三人未參加或承當訴訟者，當事人得為訴訟之告知；當事人未為訴訟之告知者，法院知悉訴訟標的有移轉時，應即以書面將訴訟繫屬之事實通知第三人。民事訴訟法第254條第1項、第2項及第4項分別有明文。查，原告起訴主張兩造為臺北市○○區○○段○○段0地號土地（下稱系爭土地）共有人，被告無權占有門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00號、12之1號、12之2號建物屋頂平台（下稱系爭頂樓平台），乃依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告返還無權占有之系爭頂樓平台。其中薛裕倉為門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00號1樓房屋原所有權人，後由訴外人沈容田、吳美華於112年1月11日共同拍賣取得所有權（見本院卷三第281頁），沈容田及吳美華未聲請承當訴訟，依上開規定，就民法第767條第1項前段、中段、第821條規定之訴訟標的，雖已移轉予沈容田及吳美華，原

所有權人薛裕倉之當事人資格並不受影響，另本院已依職權於112年10月6日對沈容田、吳美華為訴訟告知，沈容田、吳美華於同年月13日收受通知，有送達證書在卷可佐（見本院卷三第295頁至299頁），併予說明。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告起訴時，兩造均為系爭土地共有人，原告分別為其上如附表一編號1、3-7、9-13所示門牌號碼建物之區分所有權人。被告自93年間購買臺北市○○區○○○路0段000巷00號、12之1號5樓（下合稱系爭被告建物），即以增建物（12之1號5樓上增建物包括花圃，下合稱系爭增建物）無權占有系爭頂樓平台如臺北市士林地政事務所109年12月2日複丈成果圖（如附圖，見本院卷一第346頁）標示A面積88.23平方公尺、標示B面積58.15平方公尺範圍。被告應將被告系爭增建物拆除，將系爭頂樓平台騰空返還予原告及其他全體共有人。又被告無權占用系爭頂樓平台，獲得占有使用之利益，致原告受有損害，應各返還原告自103年11月1日起至108年10月31日止相當於租金之不當得利，金額如附表三「原告主張」欄所示，及自108年11月1日起至履行第1項聲明完畢日止，按月給付原告各如附表三「原告主張」欄所示金額。又被告使用系爭增建物行為、私自接管，破壞管線及防水層，分別造成戴聖蘭所有之12號4樓建物、翼月華所有之12之1號4樓建物漏水，以及3樓至4樓、4樓至5樓樓梯間牆漏水。戴聖蘭及翼月華分別支出修繕費用61萬元，漏水期間戴聖蘭及翼月華之上開建物已達到無法正常生活起居使用，居住安寧受到侵害，情節重大，戴聖蘭及翼月華分別請求被告賠償10萬元之精神上損害賠償。爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條、第184條第1項前段、第195條、第18條規定提起本件訴訟等語。並聲明：如附表二「變更後聲明」欄所示。

二、被告則以：系爭被告建物所在之大樓（下稱系爭大樓）係於73年間建築完成，系爭大樓之建商即訴外人上晉營造股份有

限公司（下稱上晉營造公司）與各承購戶約定，頂樓之區分所有權人得管理、使用頂樓之屋頂平台，系爭被告建物原為訴外人陳浩正向上晉營造公司購買，位於系爭大樓之頂樓，陳浩正依分管契約，就系爭被告建物即有約定專用權。被告於93年間向陳浩正購買系爭被告建物，系爭增建物業已存在，被告係依陳浩正交付之現況使用，且自被告購買系爭被告建物後歷時16年，原告均未表示異議，足見原告仍同意前開分管契約，應受分管契約拘束，則被告占有使用系爭頂樓平台並非無權占有。被告既非無權占有系爭頂樓平台，即不生不當得利問題。又被告使用系爭頂樓平台，均有施作防水工程，並無漏水情形，戴聖蘭所有之12號4樓建物、翼月華所有之12之1號4樓建物漏水，以及3樓至4樓、4樓至5樓樓梯間牆漏水損害，與被告之行為並無因果關係，原告對被告之損害賠償請求均無由成立等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

（一）原告主張依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告將系爭增建物拆除，並將系爭頂樓平台騰空返還予原告及其他共有人，有無理由？

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。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。又各共有人按其應有部分，對共有物之全部有使用收益之權(民法第818條所明定)。未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，其未經他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年度台上字第1818號判決意旨參照）。其次，共有物分管之約定，雖不以訂立書面為要件，仍需共有人間實際上有各使

用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，才得認為有默示分管契約之存在。再所謂默示同意，必須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，若單純之沈默，仍須依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，始謂為有默示同意之意思表示。再者，占有人以非無權占有為抗辯者，應就其取得占有係有正當權源之有利事實負舉證之責任（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。

2.原告起訴時，兩造均為系爭土地共有人，並分別為其上如附表一編號1、3-7、9-14所示門牌號碼建物之區分所有權人，登記為所有權人之時間分別如附表一所示。被告則於93年及94年間購買系爭被告建物，其中12號5樓建物係訴外人掌泛於93年5月28日以買賣為登記原因移登記予被告，12之1號5樓建物係陳浩正於94年7月15日以買賣為登記原因移轉登記予被告（該建物之土地應有部分則係訴外人陳君子即陳浩正之父於同日移轉登記予被告）等情，有土地及建物登記第一類謄本、異動索引查詢資料在卷可佐（見本院卷一第48頁至84頁、第180頁至182頁、卷三第59頁至83頁），堪信兩造為系爭土地及系爭大樓之共有人。

3.系爭頂樓平台搭建有系爭增建物，其中12之1號5樓建物上方增建物包括花圃，範圍如附圖標示B所示，占用面積58.15平方公尺，牆面似為磚牆材質，屋頂為鐵皮材質，另增建物周邊有水塔1個、加壓馬達1個、冷氣室外機2個、熱水器1個。12號5樓建物上方增建物占用範圍如附圖標示A所示，面積88.23平方公尺，牆面及屋頂為鐵皮，均由被告單獨使用等節，有原告提出照片、本院勘驗筆錄、臺北市士林地政事務所109年10月23日測量後提出土地複丈成果圖（即附圖）等件可佐（見本院108年度士調字第953號

卷<下稱士調卷>第49頁至51頁、本院卷一第46頁至47頁、第276頁至277頁、第298頁至338頁、第346頁），復為兩造不爭執，亦堪信為真實。

4.被告主張系爭大樓完工時，建商與各承購戶約定系爭頂樓平台由頂樓承購戶使用，系爭頂樓平台上之系爭增建物係前手增建等語，並提出臺北市政府工務局建築管理處75年3月書函、違建認定範圍、上晉營造公司證明書為佐（見本院卷一第138頁、第254頁至256頁）。經查，依上開臺北市政府工務局建築管理處書函及違建認定範圍，固能認被告之前手陳浩正曾於00年0月間申請在12之1號5樓頂樓搭建構造物，以及12之1號5樓頂之增建物在98年間之前已存在。然原告已否認上晉營造公司之證明書之真正，被告復未舉證證明上開證明書之真正，自難逕予採認。況依上開證明書內容，要僅能認上晉營造公司與陳浩正約定由陳浩正管理使用12之1號5樓上之頂樓平台，但不能憑認上晉營造公司確實已與其他承購戶有「系爭頂樓平台由頂樓承購戶使用」之約定，遑論被告復未提出其所有12號5樓建物之前手掌泛就頂樓台平亦有約定專用之證明文件，自無足認定系爭大樓共有人間就系爭屋頂平台有分管協議存在。被告雖聲請傳喚陳浩正為證人，然陳浩正為00年00月00日出生（見本院卷一第282頁），其於73年12月7日登記為12之1號5樓建物之所有權人時，依當時民法規定甫成年，依前揭證明書註明「簽約人陳君子」可知，12之1號5樓建物之買賣過程係由陳君子為代理人辦理買賣事宜，則陳浩正既未參與買賣過程，自難認有傳喚之必要。此外，被告未再提出其他證據證明系爭大樓完工時，建商曾與各承購戶約定系爭頂樓平台由頂樓承購戶使用。是被告此部分抗辯，並非可採。

5.又系爭大樓係於00年0月間建築完工，係公寓大廈管理條例於84年6月28日制定公布前，雖無公寓大廈管理條例約定專用之概念，而依當時的環境，一般人買受公寓雖存有

頂樓平台歸頂樓專用，1樓法定空地及地下室由1樓專用之作法，並因此成立默示分管契約，但被告仍須舉證證明系爭大樓全體共有人即12號、12之1號及12之2號1至5樓建物之全體所有權人，實際上就系爭頂樓平台由頂樓建物所有權人專門使用之事實有容忍不加干涉並且經歷相當之年度，始得認全體共有人有默示成立分管契約，不得僅以某一共有人占有使用系爭頂樓平台之事實，即認其他樓層之全體共有人已對其占有管領部分為容忍。況被告於93年及94年間買受系爭被告建物，依被告提出之臺北市都市發展局98年8月5日、99年3月30日函（見本院卷一第258頁至第260頁），及原告提出違建查報案件明細（見本院卷一第160頁），可知被告於12之1號5樓上方系爭增建物再增建「鐵架、鐵皮，高約2、3公尺，面積約21平方公尺」時，經原告向臺北市都市發展局檢舉後，該局函通知被告拆除，並於99年3月30日執行拆除完畢。可認原告就被告使用管理系爭頂樓平台乙節，已有積極阻止被告就系爭頂樓平台為使用之情事，自難認原告有何容忍而未加以干涉。

6. 綜上，被告未能證明其占有使用系爭頂樓平台上如附圖標示A部分（面積88.23平方公尺）及標示B部分（面積58.15平方公尺）範圍係有正當權源，則原告請求判令被告將上開範圍之系爭增建物均拆除，並將該部分騰空返還與原告及其他全體共有人，為有理由，應予准許。

（二）原告主張依民法第179條規定，請求被告向原告各給付相當於租金之不當得利，有無理由？金額為何？

1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文；又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。又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年息10%為限，而該條規定於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。所謂土地之申報總價，

係指法定地價，所謂法定地價，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，土地所有權人若未申報地價，則以公告地價80%為申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條亦有明定。另就基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。

2.經查，本件被告無正當權源，以系爭增建物無權占有系爭頂樓平台，業如前述，則原告請求被告給付自103年11月1至108年10月31日止，及自108年11月1日起至返還占用之系爭頂樓平台之日止相當於租金之不當得利，即屬有據。本院審酌系爭土地靠近天母古道入口附近，週遭商家及公車站在中山北路7段圓環附近，距離約300公尺等情，有勘驗筆錄（見本院卷一第277頁）及被告陳報狀在卷可佐（見本院卷二第282頁），勘信系爭土地附近生活機能及交通尚稱便利，斟酌上情，則按系爭土地歷年申報地價之年息8%計算其無權占有之不當得利，始屬合宜。又系爭土地103年迄至108年之申報地價依序如附表三註1所示（其中103年及104年之申報地價應為37,440元/平方公尺，原告以37,400元/平方公尺計算，並無不可，爰從之。），有系爭土地歷年公告地價查詢在卷可參（見士調卷第53頁）。再系爭增建物占用面積為附圖標示A面積88.23平方公尺、標示B面積58.15平方公尺，合計146.38平方公尺。被告雖主張應扣除花圃面積，然該部分仍為被告實際占有使用，則不應扣除上開面積。以此計算原告各得向被告請求相當於租金之不當得利如附表三「法院之判斷」欄所示。其中，薛裕倉所有12號1樓建物，於112年1月11日由沈容田、吳美華共同拍賣取得所有權，有土地建物查詢資料可佐（見本院卷三第281頁）。薛裕倉自112年1月11日起已非系爭土地所有人，則其請求被告自該日起迄至返還

系爭頂樓平台之日止之不當得利，即無理由。

3.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條定有明文。本件原告請求被告給付103年11月1日起至108年10月31日不當得利部分，係以支付金錢為標的，則原告併請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即108年11月12日起（見士調卷第56頁），按週年利率5%計算之利息，亦屬有理。

（三）原告依民法第184條第1項前段規定，請求被告①將系爭頂樓平台依臺灣省土木技師公會111年6月7日（111)省土技字第北0752號函修復方法（本院卷二第135頁，如附表四）修繕至不漏水狀態。如被告不予修繕，應容忍原告進入系爭屋頂平臺，依前揭方式進行修繕，修繕費用由被告負擔。②將系爭大樓之3樓至4樓、4樓至5樓樓梯間牆〔如準備書（六）附件1照片所示位置，見本院卷二第345頁〕，依臺灣省土木技師公會111年10月6日（111)省土技字第北1273號函附件的項次8附件之修復方法（本院卷二第393頁、395頁，如附表五）修繕至不漏水狀態。如被告不予修繕，應容忍原告就3樓至4樓、4樓至5樓樓梯間牆依前揭方式進行修繕，修繕費用由被告負擔。有無理由？

1.按依民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。

2.查，如附表五所示臺灣省土木技師公會111年10月6日（111)省土技字第北1273號函附件的項次8附件之修復方法

（本院卷二第395頁），其中有關「3樓至4樓、4樓至5樓樓梯間牆」之修復項目為第八點「樓梯間3-5樓牆滲水檢修及油漆」，先予說明。

3. 原告主張系爭增建物因重力壓迫導致結構體（地坪）防水層受損，且遮蔽原竣工圖上所標示之總數10個落水管，造成系爭大樓之3樓至4樓、4樓至5樓樓梯間牆之漏水損害等語，並提出樓梯牆面壁癌照片為佐（見本院卷一第218頁、卷二第345頁）。經查，依上開照片，固可見系爭大樓之樓梯牆面產生壁癌，然而就上開壁癌之形成原因是否與系爭增建物有關乙節，尚待其他證據確認。經本院囑託臺灣省土木技師公會就系爭增建物是否會導致系爭大樓12號、12之1號屋頂平台防水層失效或加速失效乙節鑑定，該公會提出系爭鑑定報告認定略為「鑑定結論（一）…對防水層可能的影響為⑴除了12號5樓增建物留設之露台及樓梯間附近屋頂平台、12之1號5樓屋頂增建物前方露台外，其餘屋頂範圍大部分均變成增建物的室內地坪，其可能影響為增建物周邊於增建墩座時與屋頂防水層界面處，若該處施工不良會產生漏水而滲入5樓，本案紅外線熱影像檢測於12之1號5樓選擇二點，測試位置在餐廳上方對應屋頂增建物外牆下方點位，於積水前後均無異常。⑵因為屋頂增建物的增設改變了原來屋頂平台的排水路徑，目前12之1號增建物前方及樓梯間狹窄的平台空間設有兩支排水管，不僅排水面積變小且排水路徑不良，對樓梯間外牆與屋頂平台交界處防水不無影響。於紅外線熱影像檢測報告當中，12之1號4-5樓梯間牆，於試水前後均有滲水現象，另外3-4樓梯間牆2月10日試水後測試亦有滲水現象。⑶另外測試12之1號及12號屋頂增建物留設之前方露台下面對應的5樓天花板或梁位有無滲水現象，以測試現在的露台防水層有無失效。經測試後發現於12之1號5樓內部梯上方附近梁位及屋頂增建物露台下方的位置，紅外線熱影像檢測編號5、6、7、8等測點，於露台2月9日試水(積水)

前及2月10日試水後檢測影像發現均有滲水現象，疑似露台的防水層有失效的現象。綜上所述可以推論系爭增建物對屋頂平台防水層會有影響」等語（見系爭鑑定報告第5頁）。依上開鑑定內容，可認系爭頂樓平台因系爭增建物所受的影響僅系爭增建物墩座與屋頂防水層界面處，若該處施工不良，會產生漏水，但系爭鑑定報告並未明確認定系爭增建物之該處確有施工不良情形，故實無從認定該處與樓梯間壁癌有關係。其次，系爭增建物留設之前方露台的防水層確有失效的現象。然此部分防水層失效之原因為何，依鑑定報告檢測內容及意旨，尚無從逕予認定係因系爭增建物所導致。至於鑑定報告固認系爭增建物改變系爭頂樓平台的排水路徑，致對樓梯間外牆與屋頂平台交界處防水造成影響，然參照臺灣省土木技師公會111年7月7日（111)省土技字第北0897號函覆補充說明（本院卷二第143頁），並無明顯證據顯示系爭增建物會導致系爭頂樓平台防水層失效或加速失效。…只要將12之1號屋頂增建物前方及側邊靠近樓梯間邊原有防水層翻修重新施作防水層，即可達到防水效果，解決樓梯間牆面的滲水問題。以及參照該公會111年10月6日（111)省土技字第北1273號函覆說明（本院卷二第391頁、393頁），系爭增建物影響是局部的，主要造成樓梯間3-5樓滲水，且為靠12之1號側，與12之1號5樓增建物相關。…本案樓梯係屬雙剪刀式梯間，有關樓梯3-5滲水位置，均位於靠近12之1號之側牆，4-5樓及3-4樓之樓梯間牆同時為12之1號4樓之隔間牆，是以歸屬為12之1號4樓之修繕範圍內等語。可知，系爭鑑定報告雖然有推測系爭增建物改變了系爭頂樓平台的排水路徑，致對樓梯間外牆與屋頂平台交界處防水造成影響，但其就樓梯間的壁癌之修復方法，是認定應就系爭增建物前方及側邊靠近樓梯間邊原有防水層重新施作。亦即，樓梯間3-5樓壁癌之形成原因應不是排水路徑改變有關，而是「系爭增建物前方及側邊靠近樓梯間邊原有防水層」失效

的問題。是以，原告主張系爭增建物因重力壓迫導致結構體（地坪）防水層受損，且遮蔽原竣工圖上所標示之總數10個落水管，造成系爭大樓之3樓至4樓、4樓至5樓樓梯間牆之漏水損害等語，尚非可採。故原告請求被告依附表四之修復方法進行系爭增建物前方及側邊靠近樓梯間邊原有防水層之修繕，以解決3樓至4樓、4樓至5樓樓梯間牆之漏水情形，及依附表五之修復方法（第八點），就3樓至4樓、4樓至5樓樓梯間牆〔如準備書（六）附件1照片所示位置〕進行修繕，均難認有理由。

（四）戴聖蘭、翼月華依民法第184條第1項前段、第195條、第18條規定，請求被告給付各71萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有無理由？經查：

1. 翼月華主張其所有之12之1號4樓建物因系爭增建物造成漏水，致室內受有木質地板多處大面積隆起、浴室天花板及牆面油漆因受潮而多處大面積剝落等損害，並提出修復估價單及照片等件為佐（見本院卷一第86頁、第204頁至216頁）。然依系爭鑑定報告鑑定結論（三），有關於12之1號4樓室內漏水原因記載，摘引（異常）如下：2.公共廁所天花板滲水，排水管目視有些微破損。…4.後臥室外牆內側滲水，研判漏水源似由外牆滲入。…6.中間臥室天花板，研判疑似由外牆滲入。…8.後臥室外牆地板鼓起，研判似由外牆滲水導致地板滲水。…與12號、12之1號5樓增建尚無直接因果關係等語（見系爭鑑定報告第6頁至第7頁）。則12之1號4樓建物室內漏水所生損害，尚不能逕認係被告就系爭增建物之管理使用所致。另依系爭鑑定報告之鑑定結論(四）記載12之1號4樓損害修復有6項：①公共廁所天花板排水管及天花板。②後方臥室廁所邊牆及梁側③後方臥室外牆滲水。④後方臥室滲水損害木地板。⑤中間臥室天花板。⑥客廳天花板(神明桌上方)。以上①及②均與12之1號5樓增建物有關，…附件十一「公共廁所天花

板排水管檢修」（6,000元）、「公共廁所PVC天花板檢修」（19,800元）、「後方臥室廁所邊牆及梁側整修」（15,800元）該項目之費用宜由12之1號5樓負擔」等語（見系爭鑑定報告第7頁、最末頁）。然上開①之滲水原因，系爭鑑定報告僅稱滲水現象位在天花板上方排水管旁邊，積水測試前後均有滲水，排水管目視有些微破損，則天花板的滲水固不排除係天花板上方排水管所致。而此排水管係屬12之1號5樓公共浴廁之排水管（見本院卷二第391頁），應由被告負責修繕並負擔費用，然本件翼月華並未聲明請求被告就此部分為修繕，且翼月華亦未舉證其已自行修繕該部分而支出費用，故翼月華請求被告給付此部分檢修費用（如附表五第一點所示，為6,000元），不能認有理由。此部分應由翼月華另行處理。又系爭鑑定報告附件十一固列出「公共廁所PVC天花板檢修」之修復方法及費用19,800元，然公共廁所PVC天花板究因滲水受有何損害，未據翼月華說明，自不能憑認其得請求被告就此部分負損害賠償責任。另②後方臥室廁所邊牆及梁側，依鑑定報告載「屋主稱之前有滲水現象，隨後屋主自行修復，屋主懷疑此處漏水與12之1號5樓有關。於2月9日鑑定人會勘時，此處尚無異常現象」，則縱信該部分確曾發生滲水損害，然鑑定人並未該部分滲水原因為鑑定，而僅記載屋主懷疑之原因，則該部分滲水原因尚不能逕認與被告有關，其修復費用（如附表五第四點）自不能要被告負擔。綜上，翼月華主張被告應賠償其修復室內損害之費用61萬元，不能認有理由。

2. 翼月華另主張其居住安寧之人格法益因漏水而受侵害，請求被告賠償非財產上損害10萬元等語。按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。民法第195條第1項前段定有明文。而符合社會通常標準之居住安寧及生活環境，亦

屬人格法益之一，倘有侵害此等法益，情節重大者，被害人受有非財產上之損害，固非不得請求賠償，然此條項之規定，仍以侵害此等人格法益，情節重大者為要件。經查，依前揭說明，翼月華之12之1號4樓建物浴廁確有因12之1號5樓排水管發生滲水之情形，業如前述，然系爭大樓係73年間完成之建築，屋齡已近40年，其老舊建物因長時使用，可能發生滲漏受損之情形，尚非完全不可預期，復再審酌本件翼月華之12之1號4樓建物浴廁發生滲漏水情形係屬局部，主要為浴廁內，尚未擴及廚房、客廳、其餘臥室（其餘室內受有木質地板多處大面積隆起之損害並非可歸責於被告，業如前述），且係呈現滲漏潮濕狀態，非滴漏或水流類型，整體以觀，參諸一般社會客觀標準，尚不足認定已超逾一般人社會生活可得容忍之程度，而有情節重大之情事，自不符前揭民法第195條第1項前段之要件。準此，原告請求被告賠償非財產上之精神損害10萬元，尚難准許。

3.戴聖蘭主張其所有之12號4樓建物因系爭增建物造成漏水，致室內受有損害等語。然查，戴聖蘭僅稱其自行修繕之單據已遺失，而未提出證據佐證其室內確有因漏水受損，以及支出修復費用等事實，自不能認其請求被告賠償修繕費用61萬元及居住安寧受侵害之非財產上損害10萬元乙節可採。

四、從而，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求㈠被告將系爭頂樓平台上如臺北市士林地政事務所109年12月2日複丈成果圖（即附圖）標示A面積88.23平方公尺、標示B面積58.15平方公尺範圍內之系爭增建物均拆除，並將該部分騰空返還與原告及其他全體共有人。㈡被告應給付原告各如附表三「法院之判斷」欄所示金額，及均自108年11月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢被告應自108年11月1日起至騰空返還系爭頂樓平台日止，按月給付原告各如附表三「法院之判斷」欄所示金額（但原告薛

裕倉部分僅至112年1月10日止）部分，為有理由，應予准許，逾此範圍，則無理由，應予駁回。至於原告依民法第179條、第184條第1項前段、第195條、第18條規定，請求被告應將系爭頂樓平台依附表四之修復方法修繕至不漏水狀態。如被告不予修繕，應容忍原告進入系爭頂樓平台，依前揭方式進行修繕，修繕費用由被告負擔。及請求被告應將如準備書（六）附件1照片所示之3樓至4樓、4樓至5樓樓梯間牆，依附表五項次8附件（第八點）之修復方法修繕至不漏水狀態。如被告不予修繕，應容忍原告就3樓至4樓、4樓至5樓樓梯間牆依前揭方式進行修繕，修繕費用由被告負擔。另請求被告應給付原告戴聖蘭、翼月華各71萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，則無理由，應予駁回。兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分即主文第1項、第2項，原告之聲請核無不合，酌定相當擔保金額准許之，並依被告聲請，宣告被告如預供擔保相當金額，得免為假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失其依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　5　　日

民事第四庭　法　官　林銘宏

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　5　　日

書記官　陳怡文

附表一：系爭大樓全體所有權人

編號	所有權人	門牌號碼	登記為所有權人時間（見本院卷三第59頁起

			異動索引）
1	薛裕倉	臺北市○○區○○○路0段000巷00號1樓	94年2月1日（訴訟中遭法拍，所有權人於112年1月11日異動為沈容田、吳美華）
2	高凡詒（撤回起訴）	12號2樓	略
3	詹秀金	12號3樓	73年11月10日
4	戴聖蘭	12號4樓	82年4月30日
5	梁金色	12之1號1樓、2樓	75年10月30日
6	杜蔡月杏	12之1號3樓	73年6月20日
7	翼月華	12之1號4樓	73年6月20日
8	陳清水（未一同起訴，已訴訟告知）	12之2號5樓	略
9	施能策	12之2號1樓	95年7月26日
10	郭張秀蘭	12之2號2樓	108年2月19日（分割繼承自訴外人郭榮華，郭榮華73年11月10日登記取得）
11	黃淑端	12之2號3樓	73年11月10日
12	鄭婉婷	12之2號4樓	98年2月3日
13	陳崇儒		
14	郎秀琪（被告）	12號5樓 12之1號5樓	93年5月28日 94年7月15日

附表二：

起訴聲明	變更後聲明
㈠被告應將系爭頂樓平台上如起訴狀附圖所示A、B部分之	㈠被告應將系爭頂樓平台上如臺北市士林地政事務所109年12月2日複丈成果圖標示A面積8

增建物（詳細位置、面積均以實測為準）拆除，並將所占用如附圖C所示屋頂平台（詳細位置、面積均以實測為準）返還予原告及其他共有人全體。 ㈡被告應給付原告各如「起訴狀附表一」所示金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 ㈢被告應自108年11月1日起至履行聲明第一項義務完畢日止，按月給付原告各如「起訴狀附表二」所示金額。 ㈣被告應將系爭頂樓平台修繕回復至不漏水之原狀。 ㈤被告應給付原告戴聖蘭、陳翼月華，依序各60萬元、50萬元及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 ㈥第1項、第2項及第5項聲明，請准原告供擔保為假執行宣告。	8.23平方公尺、標示B面積58.15平方公尺範圍內之工作物均拆除，並將該部分騰空返還與原告及其他全體共有人。 ㈡被告應給付原告各如附表三「原告主張」欄所示金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 ㈢被告應自108年11月1日起至履行第1項聲明完畢日止，按月給付原告各如附表三「原告主張欄」所示金額。 ㈣被告應將系爭頂樓平台依臺灣省土木技師公會111年6月7日（111)省土技字第北0752號函（本院卷二第135頁）修復方法（如附表四）修繕至不漏水狀態。如被告不予修繕，應容忍原告進入系爭頂樓平台，依前揭方式進行修繕，修繕費用由被告負擔。 ㈤被告應將如準備書（六）附件1照片所示之3樓至4樓、4樓至5樓樓梯間牆，依臺灣省土木技師公會111年10月6日（111)省土技字第北1273號函附件的項次8附件之修復方法（本院卷二第393頁、395頁）修繕至不漏水狀態。如被告不予修繕，應容忍原告就3樓至4樓、4樓至5樓樓梯間牆依前揭方式進行修繕，修繕費用由被告負擔。 ㈥被告應給付原告戴聖蘭、翼月華各71萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 ㈦第1項、第2項、第4項、第5項及第6項聲明，願供擔保，請准宣告假執行。

附表三：不當得利數額

編號	所有權人	系爭土地之權利範圍	原告主張		法院之判斷	
			103年11月1日起至108年10月31日之不當得利數額	自108年11月1日起至返還系爭頂樓平台之日止，按月應返還不當得利數額	103年11月1日起至108年10月31日	自108年11月1日起至返還系爭頂樓平台之日止，按月應返還不當得利數額
1	薛裕倉	1/15	35,316元	580元	28,253元	至112年1月

			（註1）	（註2）	（註3）	10日止，按月給付464元。（註4）
2	詹秀金	1/15	35,316元	580元	28,253元	464元
3	戴聖蘭	1/15	35,316元	580元	28,253元	464元
4	梁金色	2/15	70,632元	1,160元	56,506元	928元
5	杜蔡月杏	1/15	35,316元	580元	28,253元	464元
6	翼月華	1/15	35,316元	580元	28,253元	464元
7	施能策	1/15	35,316元	580元	28,253元	464元
8	郭張秀蘭	1/15	35,316元	580元	28,253元（註5）	464元
9	黃淑端	1/15	35,316元	580元	28,253元	464元
10	鄭婉婷	1/30	17,658元	290元	14,126元	232元
11	陳崇儒	1/30	17,658元	290元	14,126元	232元

一、註1：原告主張103年11月1日起至108年10月31日之不當得利數額計算式（本院卷二第339頁）：

⑴系爭土地103年、104年申報地價37,400元/平方公尺，103年11月至12月不當得利金額：15,249元（37,400元×146.38平方公尺×年息10%×(61日/365日）×1/6層＝15,249元）。

⑵104年1月1日起至104年12月31日之不當得利金額：91,243元(37,400元×146.38平方公尺×年息10%×1/6層＝91,243元）。

⑶105年、106年申報地價47,520元/平方公尺，105年1月1日起至106年12月31日之不當得利金額：231,866元(47,520元×146.38平方公尺×年息10%×1/6層×2年＝231,866元）。

⑷107年、108年申報地價42,800元/平方公尺，107年1月1日起至107年12月31日之不當得利金額：104,417元(計算式：42,800元×146.38平方公尺×年息10%×1/6層＝104,417元）。

⑸108年1月1日起至108年10月31日之不當得利金額：86,967元(42,800元×146.38平方公尺×年息10%×(304日/365日）×1/6層＝86,967元。

⑹上列⑴＋⑵＋⑶＋⑷＋⑸＝529,472。以薛裕倉為例，被告應返還其之不當得利數額為529,472×1/15＝35,316元。

二、註2：參照108年申報地價，被告每月受有不當得利數額為8,701元，以薛裕倉為例，被告應返還其之不當得利數額為8,701×1/15＝580元。

三、註3、註4：

⑴本院認為上開註1、註2之計算式「10%」以「8%」取代始為適當。

⑵薛裕倉請求被告給付迄至112年1月10日之不當得利，為有理由，自112年1月11日後之不當得利，不應准許。

	四、註5：12之2號2樓建物原由郭榮華73年11月10日登記取得所有權，郭張秀蘭於108年2月19日以分割繼承為原因登記為所有權人（原因發生日期107年12月6日），有土地登記謄本及異動索引可佐（見本院卷一第54頁、卷三第81頁）。郭張秀蘭係繼承取得系爭土地所有權，其取得所有權之前，並非不當得利之請求權人，然其主張其業已繼承郭榮華對被告之不當得利請求權（見本院卷三第87頁），被告並未就此加以爭執，是本件應認郭張秀蘭得請求之不當得利仍為自103年11月1日起。

附表四：

臺灣省土木技師公會111年6月7日（111)省土技字第北0752號函修復方法（本院卷二第135頁）：

將12之1號頂樓增建物前方及側面靠近樓梯間邊之原有防水層鏟除整修後重新施作新的防水材料。

費用：186,900元，明細如附件一估價單。

附表五：

臺灣省土木技師公會111年10月6日（111)省土技字第北1273號函附件的項次8附件之修復方法及費用（本院卷二第395頁）：

一、公共廁所天花板排水管檢修（合計：6,000元）

PVC排水管彎頭處換新2,000元。

地板穿孔處補修4,000元

三、後方臥室廁所邊牆及梁側整修（合計：15,800元）

防水抓漏針筒注射防水材料10,000元

粉刷修補3,000元。

重新油漆2,800元。

四、後方臥室外牆滲水檢修（合計：22,000元）

防水抓漏針筒注射防水材料14,000元。

粉刷修補4,000元。

重新油漆4,000元。

六、中間臥室天花板滲水檢修（合計：14,000元）

防水抓漏針筒注射防水材料11,000元。

重新油漆3,000元

八、樓梯間3-5樓牆滲水檢修及油漆（合計：50,000元）

防水抓漏及針筒注射防水材料25,000元。

粉刷修補10,000元。

重新油漆15,000元。

附件一：附表四之估價單。

附圖：臺北市士林地政事務所109年12月2日複丈成果圖。