

臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第227號

原告 魏王碧霞

訴訟代理人 董子祺律師

被告 黃愉恩

上列當事人間請求回復原狀事件，本院於民國113年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將搭蓋於門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○巷○弄○號三樓建物頂樓平台上如附圖編號B、C所示部分（面積依序為七二點七二平方公尺、七點九三平方公尺）之增建物拆除。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣參拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按不變更訴訟標的，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256條定有明文。查原告起訴聲明第1項原為：被告應將坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地）上，門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷0弄0號（下稱系爭建物）3樓建物（下稱系爭3樓建物）頂樓平台增建物拆除，將頂樓平台返還予原告及其他全體共有人【見本院士司調字第76號卷（下稱司調卷）第11頁】，嗣變更上開聲明為：被告應將搭蓋於系爭3樓建物頂樓平台（下稱系爭頂樓平台）上如附圖編號B、C所示部分之增建物（下合稱系爭增建物）拆除，並將如附圖編號A至C所示部分頂樓平台（下合稱系爭頂樓平台甲部分）返還予原告及其他全體共有人（見本院卷第174、184頁），經核原告前揭聲明關於拆除、返還標的之特定，僅

01 係測量後所補充之事實上陳述，並非訴之變更或追加，與前
02 揭規定並無不合，應予准許。

03 貳、實體事項：

04 一、原告主張：伊為系爭建物1樓、2樓（下稱系爭1樓、2樓建
05 物）之所有權人，被告則為系爭3樓建物之所有權人，被告
06 無權占用系爭頂樓平台甲部分，爰依民法第767條第1項、第
07 821條規定，請求被告拆除系爭增建物，並返還系爭頂樓平
08 台甲部分，另依民法第179條規定，請求被告返還自起訴狀
09 繕本送達翌日起，按月以新臺幣（下同）1萬元計算之相當
10 於租金之不當得利等語。並聲明：(一)、被告應將系爭增建物
11 拆除，並將系爭頂樓平台甲部分返還予原告及其他全體共有
12 人。(二)、被告應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還前項頂樓
13 平台予原告及其他全體共有之日止，按月給付原告1萬
14 元；(三)、就聲明第(一)項部分，願供擔保請准宣告假執行。

15 二、被告則以：系爭建物之全體區分所有權人已成立由系爭3樓
16 建物所有權人使用系爭頂樓平台，由系爭1樓建物所有權人
17 使用系爭土地前、後法定空地之默示分管契約，且伊前經臺
18 北市政府都市發展局核發系爭增建物之室內裝修許可，該建
19 物並非危險建築。另原告請求之不當得利金額過高等語，資
20 為抗辯。並聲明：(一)、原告之訴及其假執行之聲請均駁回。
21 (二)、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、兩造不爭執之事項：

23 (一)、訴外人即原告配偶魏輝雄於58年8月22日以總登記為原因，
24 登記為臺北市○○區○○段0○段00000○號建物即系爭1樓
25 建物之所有權人，及於同年月27日登記為系爭建物坐落之系
26 爭土地應有部分3分之1之所有權人，嗣原告於105年9月14日
27 以分割繼承為原因，登記為系爭1樓建物及系爭土地應有部
28 分3分之1之所有權人。

29 (二)、原告於67年2月16日以買賣為原因，登記為臺北市○○區○○
30 ○段0○段00000○號建物即系爭2樓建物及系爭土地應有部
31 分3分之1之所有權人。

01 (三)、訴外人即魏輝雄之胞姊魏美女於60年8月28日以買賣為原
02 因，登記為臺北市○○區○○段0○段00000○號建物即系爭
03 3樓建物之所有權人，及於同年月31日登記為系爭土地應有
04 部分3分之1之所有權人，魏美女於持有上開房地期間之60年
05 間，在系爭頂樓平台甲部分興建系爭增建物；嗣魏美女於75
06 年2月7日以買賣為原因，將系爭3樓建物及系爭土地應有部
07 分3分之1移轉登記予訴外人陳楊寶月，並移轉系爭增建物之
08 事實上處分權予陳楊寶月；其後陳楊寶月與被告於111年8月
09 9日簽立不動產買賣契約書（如本院卷第250至275頁所
10 示），約定被告向陳楊寶月購買系爭3樓建物及系爭土地應
11 有部分3分之1之所有權，暨系爭增建物之事實上處分權，陳
12 楊寶月於111年9月8日以買賣為原因，將系爭3樓建物及系爭
13 土地應有部分3分之1移轉登記予被告，並移轉系爭增建物之
14 事實上處分權予被告。系爭頂樓平台目前為被告所占用，系
15 爭增建物則為被告作為住家使用。

16 (四)、附圖編號E所示部分並非系爭1樓建物之登記範圍，自系爭1
17 樓建物興建完成後即由該建物屋主所占用，目前則為原告占
18 用作為庭院。

19 (五)、系爭建物左、右兩側之公寓建物中，門牌號碼臺北市○○區
20 ○○○路0段000巷0弄0○00○00○00號建物（下依序稱系爭
21 7號、11號、13號、17號建物）之頂樓平台均為有增建建物
22 之狀態，同弄15號建物（下稱系爭15號建物，並與系爭建
23 物、7號、11號、13號、17號建物合稱系爭建案）頂樓平台
24 只有增建雨遮，並種植植物。系爭7、11、13、15、17號之1
25 樓建物均為有庭院之狀態。系爭建物之共用樓梯設置在面向
26 大門之右側，從1樓可直線通往2、3樓，2樓往3樓之樓梯間
27 有設置有一鐵門。現場須透過系爭建物3樓之內梯始得通往
28 系爭頂樓平台。

29 (六)、系爭土地鄰臺北市士林區中山北路5段699巷8弄道路，該道
30 路為雙向、1線道、4米寬道路，步行2分鐘可達土地銀行、
31 步行10分鐘可達福林國小、步行10分鐘可達士林捷運站、華

01 榮市場、全聯，步行10分鐘可達中正路與中山北路5段之交
02 叉路口，中正路上餐廳、店家林立。

03 四、本院得心證之理由：

04 (一)、按所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足
05 以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交
06 易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可
07 認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。
08 又共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實
09 際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對
10 於他共有人使用、收益各自占有之部分，未予干涉，已歷有
11 年所，即非不得認有默示分管契約之存在。於此情形，倘共
12 有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將
13 其應有部分讓與第三人時，如該受讓人知悉或可得而知有分
14 管契約，自應受該分管契約之約束（最高法院112年度台上
15 字第556號判決意旨參照）。又按公寓大廈等集合住宅之買
16 賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或其基地之
17 空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已
18 合意成立分管契約。倘共有人已按分管契約占有共有物之特
19 定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別
20 情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知
21 之情形，而應受分管契約之拘束（最高法院104年度台上字
22 第463號、98年度台上字第1570號、97年度台上字第909號判
23 決意旨參照）。經查：

- 24 1.兩造均為系爭建物之區分所有權人，系爭頂樓平台為系爭建
25 物之共用部分，又系爭建物與系爭7號、11號、13號、15
26 號、17號建物共6棟各三層樓建物即系爭建案，乃訴外人張
27 秀松於57年間申請起造，經陽明山管理局於同年4月4日核發
28 (57)工營字第0410號營造執照，於58年2月20日建築完成
29 後，經陽明山管理局核發58工使178號使用執照等情，有系
30 爭建物之登記謄本可稽（見本院卷第30、34、38頁），且為
31 兩造所不爭執（見不爭執事項(一)、(二)、(三)、本院卷第355、3

56頁），並經本院職權調取系爭建案之使用執照卷宗查核無誤，此部分事實首堪認定。

2.又系爭建物興建完成時，原通往系爭頂樓平台之樓梯（太平梯）乃設置在系爭3樓建物後陽臺內，有系爭建案之三樓平面竣工圖可考（見本院卷第144頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第186頁）；再參諸系爭建案之三樓平面竣工圖，系爭7號、11號、13號、15號、17號建物興建完成時，通往各棟建物頂樓平台之樓梯亦均設置在該棟3樓建物之後陽臺乙節，復為原告所不爭（見本院卷第356頁），可知系爭建案於58年間興建完成時，已為無外梯，而僅能由設置於各該棟3樓建物室內後陽臺之樓梯（太平梯）通往各該棟建物頂樓平台之狀態，堪認系爭建案於興建完成之際，各該棟建物之頂樓平台即處於僅得由各該棟3樓建物之所有權人自由出入、使用之狀態。另原告配偶魏輝雄之胞姊魏美女於60年8月28日以買賣為原因，登記為系爭3樓建物之所有權人，及於同年月31日登記為系爭土地應有部分3分之1之所有權人，魏美女於持有上開房地期間之60年間，在系爭頂樓平台甲部分興建系爭增建物，嗣魏美女於75年2月7日以買賣為原因，將系爭3樓建物及系爭土地應有部分3分之1移轉登記予陳楊寶月，並移轉系爭增建物之事實上處分權予陳楊寶月；其後陳楊寶月與被告於111年8月9日簽立不動產買賣契約書，約定被告向陳楊寶月購買系爭3樓建物及系爭土地應有部分3分之1之所有權，暨系爭增建物之事實上處分權等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(三)），足認系爭3樓建物所有權人於60年間即在系爭頂樓平台甲部分興建系爭增建物，並由系爭3樓建物所有權人占用系爭頂樓平台甲部分迄今已50年有餘，惟在被告於111年間取得系爭3樓建物所有權前，未見原告就系爭3樓建物所有權人占用系爭頂樓平台甲部分乙節，有何異議之舉措。

3.再者，系爭土地如附圖編號E所示部分，乃坐落系爭土地，惟並非系爭1樓建物之登記範圍，自系爭1樓建物興建完成後

01 即由該建物屋主所占用，目前則為原告占用作為庭院；系爭
02 7、11、13、15、17號建物之1樓建物均為有庭院之狀態；系
03 爭7號、11號、13號、17號建物之頂樓平台均為有增建建物
04 之狀態，同弄15號建物頂樓平台有增建雨遮，並種植植物等
05 情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(四)、(五)），並有複丈成
06 果圖可考（見本院卷第170頁），而參諸系爭建案之一樓平
07 面竣工圖，系爭建案之1樓建物範圍原均為與各該棟之共用
08 樓梯平行乙節，業經本院職權調取系爭建案之使用執照卷宗
09 確認無訛，惟系爭建案之1樓建物庭院皆遠超出各該棟共用
10 樓梯之範圍，有現場照片可佐（見本卷第133頁），堪認系
11 爭建案1樓建物之庭院均非原建物登記範圍，而屬各該棟建
12 物之法定空地範圍，此亦為兩造所不爭執；復酌以原告陳
13 稱：附圖編號E所示部分（即系爭1樓建物之庭院）於建商交
14 付系爭1樓建物時即已在原始之圍牆範圍內，原告配偶（即
15 系爭1樓建物之第一手買家）並未變更原始之交付狀況等語
16 （見本院卷第185頁），及系爭建案之1樓建物庭院之圍牆樣
17 式，除經改建者外，其餘均相同等節（見本院卷第132、133
18 頁所附現場照片），足徵系爭建案之建商於交屋時，已將各
19 該棟1樓建物之庭院（即1樓法定空地範圍），一併交付予各
20 該棟1樓建物之所有權人。

21 4.綜合上節相互以觀，可認系爭建案之建商在交屋時，已分別
22 將各該棟建物之頂樓平台、1樓法定空地，交付予各該棟3樓
23 建物、1樓建物之所有權人占用，此情核與在公寓大廈管理
24 條例施行以前，臺灣早期公寓大廈買賣，建商多約定頂樓平
25 台由頂樓住戶使用、1樓法定空地則由1樓住戶使用之交易型
26 態、使用習慣並無不合，足見系爭建案之建商已與各原始承
27 購戶默示約定系爭建案之頂樓平台由各該棟3樓建物原始承
28 購戶使用，1樓法定空地則由各該棟1樓建物原始承購戶使
29 用，揆諸前開說明，被告抗辯系爭建物之區分所有權人已成
30 立由系爭3樓建物所有權人使用系爭頂樓平台，由系爭1樓建
31 物所有權人使用系爭土地1樓法定空地之分管契約等語，應

01 非無稽，是系爭建物之各原始承購戶及其後之受讓人自應受
02 該分管契約之拘束。

03 (二)、惟按住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法
04 為之。但另有約定者從其約定。前2項但書所約定事項，不
05 得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規
06 定，公寓大廈管理條例第9條第2、3項分別定有明文，於前
07 開條例84年6月28日公布施行前，已取得建造執照之公寓大
08 廈，依同條例第55條第1、2項規定僅得不受第7條各款不得
09 為約定專用部分之限制，並未排除第9條第2、3項規定之適
10 用。是區分所有人就共有部分有專用權者，仍應本於共有物
11 本來之用法，依其性質、構造使用之，且無違共有物之使用
12 目的始為合法（最高法院82年度台上字第1802號判決意旨參
13 照）。又按建商與各承購戶約定公寓大廈共用部分由特定共
14 有人使用，而由各承購戶間成立分管協議者，倘未明白約定
15 其使用方法，應參酌當時法令規定及該共用部分於分管契約
16 成立時之使用情形，加以認定（最高法院105年度台上字第1
17 677號、106年度台上字第1151號判決意旨參照）。再按頂樓
18 平台之構造設計用途一般作為火災之避難場、電梯之機械
19 室、冷暖房用設備、屋頂之出入口、避雷針、共同天線、火
20 災時之通路，如住戶於頂樓平台加蓋建物，影響全建築物之
21 景觀及住戶之安全，已達變更屋頂之用途或性質，自非合法
22 （最高法院104年度台上字第1011號判決意旨參照）。經
23 查：

24 1.被告為系爭增建物之事實上處分權人，已如前述，又系爭建
25 物區分所有權人間就系爭頂樓平台已合意成立分管契約，亦
26 認定如前，被告固得依分管契約使用系爭頂樓平台，惟系爭
27 增建物既為魏美女於系爭建物興建完成後之60年間始增建，
28 堪認系爭建物之建商於交屋時，系爭頂樓平台應為未興建建
29 物之狀態，且依卷內事證，系爭建案之建商與各原始承購戶
30 間並未就頂樓平台特別約定其使用方法，而系爭頂樓平台既
31 名之為「平台」，其本來之用法，即為保持平台之現狀而為

01 使用，且區分所有建物頂樓平台之構造設計有其原有功能，
02 一般作為屋頂出入口、避難通路、避難平台、防火逃生等使
03 用，不容任意加蓋建築物，影響全棟建築物之景觀及全體住
04 戶居住之安全。惟參以系爭頂樓平台（如附圖所示A、B、
05 C、D部分）之面積共計86.15平方公尺，而系爭增建物面積
06 則共計80.65平方公尺，有臺北市士林地政事務所複丈成果
07 圖足考（見本院卷第170頁），可見系爭增建物已佔據系爭
08 頂樓平台範圍約百分之94（計算式： $80.65 \div 86.15 = 0.94$ ，
09 四捨五入至小數點後二位數），又系爭增建物為被告作為住
10 家使用，亦為兩造所不爭（見不爭執事項(三)），並有現場照
11 片可考（見本院卷第138至143頁），顯已逾越一般社會通念
12 所能接受頂樓平台之管理使用方式，影響頂樓平台作為逃生
13 避難通路及平台之功能與用途，妨害共有人之權利，自非合
14 法。

15 2.至被告抗辯前經臺北市政府都市發展局核發系爭增建物之室
16 內裝修許可等語，固據提出該局111年12月30日函為憑（見
17 本院卷第62頁），惟該部分僅係臺北市政府都市發展局就被
18 告申請系爭增建物室內裝修所為之備查函，且該函已載明：
19 「本案既存違建室內裝修許可，涉及違建部分非因此申請而
20 合法化（亦不得作為後續倘涉及刑、民事訴訟之依據），本
21 案既存違建如涉及本市違章建築處理規則規定須查報拆除
22 時，仍須配合本局依相關規定辦理，本局保留本案室內裝修
23 廢止權」等語，自難以該函文作為認定被告以系爭增建物占
24 用系爭頂樓平台並未逾越一般社會通念所能接受頂樓平台之
25 管理使用方式之依據，被告執前詞為由，抗辯系爭增建物之
26 存在未違法云云，尚非可採。

27 (三)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
28 各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請
29 求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。
30 民法第767條第1項前段、第821條定有明文。經查，原告為
31 系爭頂樓平台之共有人，被告為系爭增建物之事實上處分權

01 人，業如前述，而被告以系爭增建物占用系爭頂樓平台，已
02 逾越依前揭分管契約所得使用之方式，而侵害其他共有人之
03 權利，亦認定如前，則原告依上開規定，請求被告拆除系爭
04 增建物，即屬有據。又被告依前揭分管契約之約定，本可在
05 不違反設置目的、通常使用方法及相關建築法令之情形下，
06 單獨使用系爭頂樓平台，則被告拆除系爭增建物後，即足以
07 消滅侵害其他共有人所有權之狀態，是原告進而請求被告將
08 占用之系爭頂樓平台甲部分返還原告及其他全體共有人，難
09 認有據。

10 (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
11 益，民法第179條前段固有明文。查被告有合法占有系爭頂
12 樓平台之權源，已認定如前，則被告即非無法律上原因占有
13 系爭頂樓平台，是原告依上開規定，請求被告按月給付相當
14 於租金之不當得利1萬元，應屬無據。

15 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求
16 被告拆除系爭增建物，為有理由，應予准許，逾此範圍之請
17 求，則無理由，應予駁回。

18 六、本判決所命給付之金額或價額未逾50萬元，爰依民事訴訟法
19 第389條第1項第5款規定，依職權宣告得為假執行。另被告
20 陳明願供擔保請准宣告免為假執行，於法並無不合，爰酌定
21 相當金額併宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失
22 所依附，應併予駁回。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
24 審酌均於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

25 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
27 民事第二庭 法 官 黃筠雅

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 命補正逕行駁回上訴。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
02 書記官 陳芝蓀