

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2255號

原告 財團法人基督教長老教會

法定代理人 何堅忠

訴訟代理人 戴連宏律師

複代理人 胡玉龍

被告 十興開發股份有限公司

法定代理人 蕭宜佳

訴訟代理人 郭乃瑩律師

被告 蕭福興

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年6月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告十興開發股份有限公司應將門牌號碼臺中市○區○○路0段0號房屋12樓之屋頂平台上，如附圖所示編號A1（面積33.02平方公尺）、A2（面積29.6平方公尺）、B2（面積164.83平方公尺）之第13層增建物拆除，並將占用之12樓屋頂平台騰空返還原告及全體共有人。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告十興公司負擔99%；餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣550,000元，為被告供擔保後得假執行；但被告如以新臺幣1,650,000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、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；不變更訴

01 訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之  
02 變更或追加，民事訴訟法第255條第1項本文、第256條分別  
03 定有明文。經查，本件原告原起訴聲明第一項、第二項請  
04 求：「(一)被告十興開發股份有限公司（下稱十興公司）及蕭  
05 福興應將門牌號碼臺中市○區○○路0段0號樓頂平台上，如  
06 證一示意圖編號A、B所示之增建物（面積分別為48、6平方  
07 公尺）拆除，並將占用之樓頂平台騰空返還予原告及全體共  
08 有人。(二)願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷第9  
09 頁），嗣原告再於民國113年6月12日以民事更正聲明狀變更  
10 第1項聲明如後述原告主張所示（見本院卷第203頁），本院  
11 審酌原告係配合地政機關勘測後測量成果而更正聲明，屬於  
12 不變更訴訟標的而更正事實上之陳述，依前揭民事訴訟法第  
13 256條規定，應予准許。

14 二、被告蕭福興未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第  
15 386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為  
16 判決。

17 貳、實體方面：

18 一、原告主張：伊為門牌號碼臺中市○區○○路0段0號名為財星  
19 大樓之公寓大廈其中門牌臺中市○區○○路0段0號11樓之2  
20 之區分所有權人，被告十興公司則為臺中市○區○○路0段0  
21 號12樓之1之區分所有權人，被告蕭福興與被告十興公司之  
22 負責人蕭宜佳為父女關係，詎被告未經財星大樓各區分所有  
23 權人及全體共有人之同意，竟在樓頂平台增建如附圖所示之  
24 A1、A2之鐵皮屋及B2之屋頂平台，並於B2上B1位置設有冷氣  
25 機（因原告請求拆除者為第12層樓頂平台上方建物，即第13  
26 層，下就第13層如A1、A2、B2部分合稱系爭增建），系爭增  
27 建平常均供被告使用，然系爭增建係被告無權占用財星大樓  
28 之屋頂平台，爰依民法第767條第1項前段、中段及第821條  
29 之規定，請求被告應將財星大樓屋頂平台上之系爭增建拆  
30 除，並騰空返還予原告及全體共有人等語，並聲明：(一)被告  
31 十興公司及蕭福興應將門牌號碼臺中市○區○○路0段0號樓

01 頂平台上，如土地複丈成果圖所示，編號A1、A2、B1、B2部  
02 分之鐵皮、冷氣機、屋頂平台部分（面積分別為33.02、29.  
03 6、1.57、164.83平方公尺）拆除，並將占用之樓頂平台騰  
04 空返還予原告及全體共有人。(二)願供擔保，請准宣告假執  
05 行。

06 二、被告則分別以下列情詞置辯，並均聲明：(一)原告之訴及假執  
07 行之聲請均駁回。(二)願供擔保，請准宣告免為假執行。

08 (一)十興公司辯以：財星大樓係訴外人即建商陳敦耀於民國76年  
09 間建造完成，為一前後兩棟、中間簍空之建物結構，後建商  
10 取得使用執照後，即在前後兩棟建物間加蓋一棟2至13樓之  
11 增建物，並分別由各層之區分所有權人連同主建物一併購  
12 買，本件原告所稱應拆除之系爭增建之第13層為伊向訴外人  
13 世華聯合商業銀行股份有限公司（下稱世華商銀）所購買，  
14 且伊承買後並未就系爭增建進行增建或改建，則依買賣契約  
15 可知，系爭建物為伊私有之財產，亦未占用財星大樓之共用  
16 部分，原告自不得請求伊拆除並返還該部分土地予原告及財  
17 星大樓全體區分所有權人。又縱有占用財星大樓之共用部  
18 分，自伊購買系爭增建起至原告提起本件訴訟時，已過20年  
19 均無其他區分所有權人對此提出異議，足認財星大樓其他區  
20 分所有權人均有同意伊使用12樓之屋頂平台。且原告既非財  
21 星大樓之管理委員會，依公寓大廈管理條例第11條第1項之  
22 規定，就共用部分之拆除即應經區分所有權人會議決議為  
23 之，原告自不得任意起訴。另原告欲拆除12樓屋頂平台之增  
24 建物，然此將造成需重新搭蓋消防排煙管等設施，顯非為財  
25 星大樓全體區分所有權人之利益所為，自不合於民法第821  
26 條之規定等語，資為抗辯。

27 (二)蕭福興則以：原告主張應拆除之部分並非伊所建置或占用，  
28 自不應將伊列為被告等語。

29 三、本院之判斷：

30 (一)原告主張其為財星大樓（門牌號碼：臺中市○區○○路0段0  
31 號、臺中市○區○○段○○段0000號建物）之區分所有權

01 人，系爭增建係建於財星大樓12樓之屋頂平台上，而成為一  
02 第13層之增建物，並由被告十興公司所使用等情，為被告所  
03 不爭執，業據其提出建物登記第二類謄本、建築改良物所有  
04 權狀、現場照片為證（見本院卷第23至第35頁），並經本院  
05 現場履勘屬實，此有勘驗筆錄在卷可查（見本院卷第181至  
06 第183頁），堪信為真實。

07 (二)原告主張系爭增建係無權占用財星大樓之屋頂平台等情，為  
08 被告所否認，並以前詞置辯，是本件所應審究者為：(一)系爭  
09 增建有無占用財星大樓之屋頂平台？(二)被告蕭福興有無以系  
10 爭增建無權占用財星大樓之屋頂平台？(三)被告十興公司有無  
11 以系爭增建無權占用財星大樓之屋頂平台？(四)原告請求被告  
12 拆除系爭增建有無理由？

13 1.系爭增建有占用財星大樓之屋頂平台：

14 (1)98年1月23日修正前民法第799條前段規定：「數人區分一建  
15 築物，而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，  
16 推定為各所有人之共有」。而大樓之屋頂平台，乃所以維護  
17 建築之安全與外觀，性質上不許分割而獨立為區分所有之客  
18 體，應由全體住戶共同使用，自係大樓之共同部分，應推定  
19 為大樓各區分所有人之共有（最高法院111年度台上字第364  
20 號判決意旨參照）。

21 (2)被告十興公司固稱：A1部分係建商取得使用執照後，在原規  
22 劃之財星大樓前後兩棟建物間，加蓋一棟2至13樓之增建物  
23 之13樓樓頂平台，並非在財星大樓既有之前後兩棟建物之樓  
24 頂平台上加蓋，此部分既為十興公司向世華商銀所購買，自  
25 為十興公司之私人財產，倘該增建物為財星大樓全體區分所  
26 有權人之共有部分，即無法做為第三人出賣之標的云云。然  
27 查：

28 ①查財星大樓之層數依建築執照僅有12層，此有財星大樓建物  
29 登記謄本、建築執照存根查詢資料在卷可按（見本院卷第23  
30 至第25頁、237至第245頁），亦與被告十興公司所提之買賣  
31 契約中所載明財星大樓之建築式樣為「鋼筋混凝土造十二層

01 樓房商業用」相符（見本院卷第69頁），是第12層之樓頂平  
02 台即為財星大樓之屋頂平台，性質上即不許分割而獨立為區  
03 分所有之客體，而為財星大樓之共同部分，推定為大樓各區  
04 分所有人共有。

- 05 ②又按所有人於原有建築物之外另行增建者，如增建部分與原  
06 有建築物無任何可資區別之標識存在，而與之作為一體使用  
07 者，因不具構造上及使用上之獨立性，不得獨立為物權之客  
08 體，原有建築物所有權範圍因而擴張（最高法院110年度台  
09 上字第1840號判決意旨參照）。被告抗辯A1所占區塊之整棟  
10 係由建商於財星大樓前後兩棟建物間加蓋一棟2至13樓之增  
11 建物等情，業據被告提出財星大樓平面圖、現場照片為證  
12 （見本院卷第53至第55頁），原告復未為爭執，洵堪認定。  
13 然此建商後續增建2至13樓之增建物，既已與財星大樓建物  
14 之接連，經本院現場履勘係由同一出入口進出，亦未見與財  
15 星大樓前後兩棟建物有何構造上之區隔，此有勘驗筆錄與現  
16 場照片在卷可查（見本院卷第181至第183頁、213至第217  
17 頁），且被告所提購買系爭增建及財星大樓之10-12層房屋  
18 之買賣契約有附表，依買賣契約記載該附表為本院80年度執  
19 字第20087號強制執行事件所做之附表（見本院卷第69  
20 頁），其上就第10-13層建物各記載為一筆且僅有一個面  
21 積，足見當時執行人員認為財星大樓第10-13層之建物均為  
22 同一建物，A1所占區塊並非獨立為另一建物，堪認此部分缺  
23 乏構造上之獨立性。且此部分之增建亦係經由與財星大樓相  
24 同之出入口為出入，效用與財星大樓之前後兩棟建物具有  
25 一體之關係，亦乏獨立之經濟效益，依前開說明，A1所占區  
26 塊不得獨立為物權之客體，原有建築物所有權範圍因而擴  
27 張，故A1所占區塊每一層應與相連部分合為同一個所有權。
- 28 ③附圖所示A1部分之第12層與財星大樓之第12層相連，依上開  
29 說明，並無獨立之所有權，原財星大樓12層之所有權範圍因  
30 而擴張，而財星大樓為公寓大廈，外牆及樓頂平台為共用部  
31 分，則所有權擴張後，A1部分之第12層頂部亦應與原財星大

01 樓12層之頂部相同，均為財星大樓之樓頂平台而由全體區分  
02 所有權人共有。查系爭增建如A2、B2、A1所示部分均為第13  
03 層，彼此相連無獨立性，故系爭增建如A2、B2、A1部分為同  
04 一所有權，已可認定。而系爭增建如A2、B2、A1部分為財星  
05 大樓之第13層，而財星大樓之層數依建築執照僅有12層，已  
06 如前述，則第13層建物顯然是取得使用執照後另行搭蓋之建  
07 物，並非財星大樓之一部份，故具有獨立之所有權，並無全  
08 體區分所有權人共用部分，而系爭增建如A2、B2位在原財星  
09 大樓12層屋頂平台上，另附圖所示A1部分之第12層頂部亦屬  
10 財星大樓頂樓平台，亦經本院論述如前，故系爭增建如A1部  
11 分亦坐落在財星大樓第12層之屋頂平台上，而系爭增建如B1  
12 之冷氣機又在系爭增建之B2部分上，則系爭增建確已占用財  
13 星大樓第12層之屋頂平台無誤。

14 **2.被告蕭福興部分並無證據證明其有占用財星大樓之屋頂平**  
15 **台：**

16 原告固稱：被告蕭福興多次跟原告住戶陳述頂樓的增建物是  
17 他蓋的，但不確定他何時蓋的云云。然並未提出任何證據證  
18 明，且依被告十興公司所提之不動產買賣契約書（見本院卷  
19 第57至第71頁），上載明由十興公司購買財星大樓第13層之  
20 「鐵架蓋鋼板住房」，於本院現場履勘時，被告十興公司亦  
21 表示之A1、A2部分之鐵皮屋為十興公司之員工宿舍，此有勘  
22 驗筆錄及現場照片在卷可查（見本院卷第181至第183頁、21  
23 3至第217頁）。是A1、A2部分之鐵皮屋既為原告十興公司所  
24 購買及使用，要與被告蕭福興無關，原告復未提出被告蕭福  
25 興確有以A1、A2、B1、B2占用使用財星大樓屋頂平台之證  
26 據，自難認被告蕭福興有何占用財星大樓之樓頂平台之情，  
27 原告請求被告蕭福興騰空並返還占用之樓頂平台即屬無據。

28 **3.被告十興公司就A1、A2、B2部分無權占用財星大樓之屋頂平**  
29 **台：**

30 (1)關於B1部分之冷氣機，原告未能舉證說明該部分之冷氣機是  
31 否係被告十興公司所有，自難認被告十興公司就B1部分有占

01 用財星大樓之屋頂平台，是原告此部分之請求，自屬無據。

02 (2)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；  
03 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  
04 求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。  
05 民法第767條第1項前段、第821條分別定有明文。又共有人  
06 對共有物之特定部分占用收益，須徵得其他共有人全體同  
07 意，必共有人間成立各自占用共有物之特定部分而為管理之  
08 分管契約，共有人始得對各分管部分有單獨使用、收益之  
09 權。且以無權占有為原因，請求返還共有部分者，占有人倘  
10 僅以非無權占有為抗辯者，占有人自應就其取得占有係有正  
11 當權源之事實證明之。是本件被告十興公司既已自承系爭增  
12 建A1、A2、B2部分確係由十興公司自世華商銀購買而得並由  
13 其使用，自應由被告十興公司就其取得占有係有正當權源乙  
14 事為證明。

15 (3)被告十興公司固稱：自伊於92年間購入系爭增建起，至原告  
16 提起本件訴訟止，近20年均無其他區分所有權人提出異議，  
17 更從未有其他區分所有權人請求伊拆除系爭增建，足認財星  
18 大樓其他區分所有權人均有同意伊使用系爭樓頂平台云云。  
19 惟按分管協議雖不以訂立書面為要件，明示或默示均無不  
20 可，然所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情  
21 事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沈默，則除  
22 有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂  
23 為默示之意思表示（最高法院109年度台上字第1765號判決  
24 意旨參照）。被告十興公司僅稱無其他財星大樓之區分所有  
25 權人表示異議，然此僅係單純之沉默，尚難認其他區分所有  
26 權人有何舉動或情事足以推知其等均同意屋頂平台由被告十  
27 興公司專用，被告復未提出其他證據以實其說，自難遽認有  
28 默示之分管協議存在，被告所辯，洵不足採。故被告十興公  
29 司既未能證明其占用財星大樓之屋頂平台有正當權源，自係  
30 無權占用財星大樓之屋頂平台。

31 4.原告請求被告十興公司拆除編號A1、A2、B2部分有理由，其

01 餘部分則無理由：

- 02 (1)原告既未能證明被告蕭福興有以系爭增建占用財星大樓之屋  
03 頂平台，已如前述，其請求被告蕭福興拆除編號A1、A2、B  
04 1、B2部分即無理由。又被告十興公司既就A1、A2、B2部分  
05 無權占用財星大樓之屋頂平台，原告請求被告十興就第13層  
06 A1、A2、B2部分拆除並騰空返還占用之樓頂平台，洵屬有  
07 據。
- 08 (2)被告十興公司固稱：原告並非財星大樓管理委員會，倘系爭  
09 增建為共用部分，依公寓大廈管理條例第10條第2項前段、  
10 第11條第1項之規定，依法即應經區分所有權人決議，且由  
11 財星大樓管理委員會提起訴訟請求，原告提起本訴即非適法  
12 云云。然系爭增建為被告十興公司所支配管理，亦非公寓大  
13 廈第3條第4款規定之共用部分，更與公共設備修繕性質迥  
14 異，自無公寓大廈管理條例第11條第1項所規定，應經區分  
15 所有權人決議始得請求拆除之適用。被告所辯，洵不足採。
- 16 (3)被告十興公司另稱：系爭增建A2、B2部分為財星大樓原始興  
17 建即存在之建物，非違章建築，原告不能請求拆除。然此部  
18 分既非使用執照範圍內，顯然是取得使用執照後另行加蓋，  
19 被告抗辯為原始起造，顯不足採。又此部分占用財星大樓第  
20 12層之屋頂平台，且被告無法證明其為有權占有，已如前  
21 述，原告自得請求拆除，被告抗辯不足採取。
- 22 (4)被告十興公司又稱：因A1部分有置放財星大樓之消防排煙管  
23 等公共設施，原告請求拆除A1部分將影響財星大樓區分所有  
24 權人之生活及安全，更需重新搭蓋消防排煙管等重要設施，  
25 徒增金錢及時間耗費，自不合於民法第821條為共有人全體  
26 之利益為之，且自伊於92年間購入系爭增建起，至原告提起  
27 本件訴訟止，近20年均無其他區分所有權人提出異議，原告  
28 顯是故意損害被告權利始提起本件訴訟，屬權利濫用云云。  
29 惟按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要  
30 目的，民法第148條第1項定有明文，又權利之行使，是否以  
31 損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利

01 益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量  
02 以定之；倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家  
03 社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目  
04 的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院45  
05 年台上字第105號、71年台上字第737號判決先例意旨參  
06 照）。經查，被告十興公司占用財星大樓12層屋頂平台使用  
07 系爭增建，係作為十興公司之員工宿舍使用，尚非為全體共  
08 有人之利益，且一般公寓屋頂平台設置目的係作為防災之避  
09 難場所，本件被告十興公司以系爭增建占用財星大樓12層屋  
10 頂平台，除有礙逃生避難、影響住戶安全，亦因增加系爭公  
11 寓之載重，而有影響結構安全之虞，顯已變更財星大樓12層  
12 屋頂平台之用途及設置目的，而有違通常使用方法。從而，  
13 原告自係為財星大樓12層屋頂平台之全體共有人利益，本於  
14 所有權提起本件訴訟，係合法行使所有權人之正當權利，既  
15 未違反公共利益，亦非以損害他人為主要目的，依上開說  
16 明，難認有不合於民法第821條規定或為權利濫用等情，被  
17 告所辯，即非可採。

18 (三)從而，被告十興公司既未能提出任何事證證明其有合法占有  
19 財星大樓12層屋頂平台之正當權源，則原告主張被告十興公  
20 司係無權占有乙節堪認屬實。從而，原告請求被告十興公司  
21 拆除系爭增建，並將財星大樓12樓之樓頂平台騰空返還予原  
22 告及其他全體共有人，洵屬有據，應予准許。逾此範圍之請  
23 求，即屬無據。

24 四、綜上，原告依民法第767條第1項前段、中段及第821條規  
25 定，請求被告十興公司拆除系爭增建（即財星大樓13層如附  
26 圖A1、A2、B2部分），並將財星大樓12樓之樓頂平台騰空返  
27 還予原告及其他全體共有人，為有理由，應予准許。逾此之  
28 請求，則無理由，應予駁回。

29 五、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原  
30 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣  
31 告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併

01 予駁回。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
03 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但  
05 書。

06 中 華 民 國 113 年 7 月 5 日

07 民事第五庭 法官 王奕勛

08 以上正本係照原本作成。

09 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  
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 7 月 5 日

12 書記官 張祐誠