

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第210號

原告 高淑滿

許麗萍

吳興德

共同

訴訟代理人 吳灌憲律師

被告 梁國軒

訴訟代理人 許景鏡律師

蘇文俊律師

上一人之

複代理人 蔡韋白律師

陳昀好律師

上列當事人間排除侵害事件，本院於民國114年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

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。又按，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，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款亦定有明文。本件原告起訴之聲明第(一)至(六)原為：(一)被告應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）如原證2編號A所示面積約30平方公尺之水泥增建拆除，並將該部分樓

01 頂平台回復原狀返還予全體區分所有人；(二)被告應將坐落系
02 爭土地上，如原證3編號B、原證4編號C所示面積各13.75平
03 方公尺之機械停車位拆除，並將該部分回復原狀返還予全體
04 區分所有權人；(三)被告應將坐落系爭土地上，如原證5編號D
05 所示面積共20平方公尺之增建拆除，並將該部分回復原狀返
06 還予全體區分所有權人；(四)被告應給付原告高淑滿新臺幣
07 (下同)53,902元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
08 止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自起訴狀繕本送達
09 翌日起至返還上開土地之日止，按年給付原告高淑滿10,780
10 元；(五)被告應給付原告吳興德26,310元，及自起訴狀繕本送
11 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨
12 自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日止，按年給付
13 原告吳興德5,662元；(六)被告應給付原告許麗萍27,591元，
14 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之
15 5計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地
16 之日止，按年給付原告許麗萍5,521元；此部分聲明迭經變
17 更後，原告於民事訴之變更暨準備(四)狀更正聲明為：(一)
18 被告應將門牌西屯區大墩十八街136號屋頂平台上如臺中市
19 中興地政事務所複丈成果圖即附圖(下稱附圖)所示A部分
20 (面積45平方公尺)之水泥增建拆除，將屋頂平台返還予全
21 體區分所有人；(二)被告應將坐落臺中市○○區○○段0000○
22 號如附圖所示B、C部分(面積各13平方公尺)之機械停車位
23 拆除，並將該部分返還予上開建物全體共有人；(三)被告應將
24 坐落系爭土地上，如附圖所示D部分之增建拆除(面積38平
25 方公尺)，並將該部分返還予上開土地全體共有人；(四)被告
26 應給付原告高淑滿75,846元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
27 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自起訴狀繕
28 本送達翌日起至返還上開土地之日止，按年給付原告高淑滿
29 10,780元；(五)被告應給付原告吳興德37,021元，及自起訴狀
30 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
31 息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日止，按

01 年給付原告吳興德5,662元；(六)被告應給付原告許麗萍38,82
02 5元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
03 百分之5計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還上
04 開土地之日止，按年給付原告許麗萍5,521元。原告就上開
05 聲明之更正，屬擴張及更正應受判決事項之聲明，於揆諸前
06 開規定，核無不合，應予准許。

07 貳、實體部分

08 一、原告主張：兩造為「文心雅園大廈」（下稱系爭大廈）區分
09 所有權人，系爭大廈坐落系爭土地上，原告吳興德、高淑
10 滿、許麗萍分別於民國82年9月13日、96年4月4日及98年3月
11 3日以買賣、配偶贈與、買賣等原因取得系爭土地所有權，
12 被告則於82年6月25日經買賣取得所有權，並占有處分系爭
13 大廈8樓頂樓露天平台之如附圖所示A部分、地下一樓機械停
14 車位2座即如附圖所示B、C部分、增建1、2樓水泥增建及3樓
15 遮雨棚即如附圖所示D部分，原告於112年6月6日申請建物圖
16 書始發現系爭大廈並無A、B、C、D部分之增建存在，上開被
17 告占用部分均屬全體區分所有權人共有，被告為無權占用，
18 侵害全體區分所有權人之權益，被告自得依民法第767條第1
19 項、第821條之規定請求原告拆除上開建物，將A、B、C、D
20 部分返還予全體區分所有權人。又被告無權占用共有之A、
21 B、C、D部分，屬受占有利益致原告受有損害，且查系爭大
22 廈坐落臺中市西屯區，位置、交通狀況、工商繁華程度均屬
23 最佳，原告得依民法第179條前段請求以申報地價年息10%
24 為計算相當於租金之不當得利等語。聲明：(一)被告應將門牌
25 西屯區大墩十八街136號屋頂平台上如附圖所示A部分（面積
26 45平方公尺）之水泥增建拆除，將屋頂平台返還予全體區分
27 所有人；(二)被告應將坐落臺中市○○區○○段0000○號如附
28 圖所示B、C部分（面積各13平方公尺）之機械停車位拆除，
29 並將該部分返還予上開建物全體共有人；(三)被告應將坐落系
30 爭土地上，如附圖所示D部分之增建拆除（面積38平方公
31 尺），並將該部分返還予上開土地全體共有人；(四)被告應給

01 付原告高淑滿75,846元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
02 日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自起訴狀繕本送
03 達翌日起至返還上開土地之日止，按年給付原告高淑滿10,7
04 80元；(五)被告應給付原告吳興德37,021元，及自起訴狀繕本
05 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，
06 暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日止，按年給
07 付原告吳興德5,662元；(六)被告應給付原告許麗萍38,825
08 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
09 分之5計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開
10 土地之日止，按年給付原告許麗萍5,521元；(七)願供擔保，
11 請准宣告假執行。

12 二、被告則以：被告原即系爭土地之所有權人，經當時之慶懋建
13 設股份有限公司（下稱慶懋公司）合建契約，由被告提供土
14 地，嗣系爭大廈於83年1月8日取得使用執照後，慶懋公司即
15 移轉門牌號碼136號、138號、136號2樓之1、136號3樓之1、
16 136號3樓之2、136號3樓之3、136號3樓之5之房屋所有權予
17 被告，被告另向慶懋公司購買136號5樓之3、136號5樓之5、
18 136號6樓之3、136號6樓之5、136號7樓之5、136號8樓之3，
19 其中136號8樓之3房屋直接登記為被告配偶廖雪美所有，136
20 號5樓之5嗣後已售出。而地下一樓機械停車位即附圖所示
21 B、C部分係慶懋公司所建而出售予被告，慶懋公司更於83年
22 增建八樓頂樓露天平台、增建一二樓水泥增建及三樓遮雨棚
23 即附圖所示A、D部分，約定由被告單獨使用，是附圖所示
24 A、B、C、D部分均自83年起即由被告使用至今，被告就所占
25 用部分已與系爭大廈全體區分所有權人間成立明示分管契
26 約，原告分別於82年9月13日、96年4月4日及98年3月3日取
27 得系爭土地之應有部分，迄今亦已分別經過30年、16年、1
28 4年，依一般社會通念，原告對占用部分存有分管契約一事
29 即為明知或可得而知，亦應受分管契約拘束，退步言之，縱
30 明示分管契約不成立，被告自83年即占用附圖所示A、B、
31 C、D部分並予以使用迄今，已歷時約30年，原告提起本件

前，各區分所有權人30年並未有任何反對意思等情，已足證明區分所有權人間有默示分管契約存在，是被告就占用附圖所示A、B、C、D部分自屬有權占用，有法律上原因，原告請求被告拆除該等占用部分並請求返還土地予全體區分所有權人，另返還原告相當於租金之不當得利，均屬無據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

- (一)被告於81年4月1日將所有之系爭土地、面積603平方公尺、權利範圍全部提供給慶懋公司向臺中市建設局申請在該土地上興建地下一層、地上八層之建築物即系爭大廈。
- (二)被告於83年2月8日起即因合建契約之原因，從慶懋公司分配取得建號2111、2112、2113三棟房屋之所有權，且自83年3月1日向慶懋公司買受未售出之建號2114、2115、2116、2117、2124、2128、2129、2132、2135建物，自83年3月18日起登記為所有權人。原告吳興德、高淑滿、許麗萍則分別於82年9月13日、96年4月4日、98年3月3日以買賣、配偶贈與、買賣等原因登記為系爭土地之所有權人。
- (三)依據臺中市政府都市發展局所提供系爭大廈建築執照檔案卷宗（建照號碼：81中工建字第01337號，使用號碼：83中工建使字第0035號），起造人為慶懋公司與被告二人，建築圖說並無附圖所示A、B、C、D部分，而此A、B、C、D部分為被告占有使用中。

四、本院之判斷：

原告主張附圖所示A、B、C、D部分為區分所有權人所共有，被告無權占用，依民法第767第1項前段、中段、第821條及第179條規定，被告應返還A、B、C、D部分予全體區分所有權人及給付原告相當於租金之不當得利，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

- (一)按公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈本身所占之

01 地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外
02 之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。三、公寓大廈基
03 礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四、約定
04 專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方
05 法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分，公
06 寓大廈管理條例第7條固有明文。惟84年6月28日公布之公寓
07 大廈管理條例第43條規定：「本條例施行前已取得建造執照
08 之公寓大廈，應依本條例規定成立管理組織。前項公寓大廈
09 得不受第7條各款不得為約定專用部分之限制」（此條已於1
10 02年5月8日修正移至同條例第55條第2項）。是以，在84年6
11 月28日公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大
12 廈，不受該條例第7條不得約定專用部分之限制。查系爭大
13 廈係於81年間核發建造執照，並取得83中工建使字第0035號
14 使用執照等情，有臺中市政府工務局使用執照存根附卷可稽
15 （見卷一第241-247頁），且為兩造所不爭執，則系爭大廈
16 既屬在84年6月28日公寓大廈管理條例施行前已取得建造執
17 照之公寓大廈，即不受該條例第7條不得約定專用部分之限
18 制，亦即區分所有權人得就系爭大廈之共用部分約定專用，
19 先予敘明。

20 (二)次按，共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人
21 間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容
22 忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干
23 涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在。又所
24 謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間
25 接推知其有承諾之效果意思者外（最高法院29年渝上字第76
26 2號民事判決意旨供參），倘單純之沉默，依交易上之慣例
27 或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定
28 之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。再按公寓大
29 廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共
30 用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定
31 外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人已按分管

01 契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓
02 與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存
03 在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最
04 高法院103年度台上字第2061號民事判決意旨參照）。

05 (三)關於附圖所示A、B、C、D部分增建物之建造：

06 1.被告辯稱地下機械車位兩座即附圖所示B、C部分係慶懋公司
07 所建並出售予被告一節，業已提出慶懋公司83年10月20日開
08 立之地下室停車場車位使用權利證明書（車位編號：17、1
09 8、21、22）為證（見卷一第159-165頁），參以附圖B、C部
10 分之機械車位與周遭之其他機械停車位之機械構造、顏色、
11 規格相同，此有現場照片在卷可供對照（見卷一第253-265
12 頁，卷二第17至23頁），且經證人林懋富證實（見卷二第57
13 頁），另證人陳惠芳亦證稱：上開車位使用權利證明書跟伊
14 購買車位的停車證一樣等語（見卷二第53頁），堪信被告此
15 部分所辯為真實。

16 2.觀諸附圖所示A部分之水泥建物（見卷一第291頁之照片），
17 無論是外觀之磁磚顏色與尺寸都與圍牆相同，應是同時期建
18 造；又依證人陳惠芳證稱：（提示卷二13-45頁之現場照
19 片）伊83年登記為住戶時就已存在的狀態等語（見卷二第52
20 頁），及證人白崇伸證稱：（提示卷二13-45頁之現場照
21 片）被告新居落成時，伊有到現場，剛剛照片與伊之前看到
22 一樣；新居落成應該是剛交完屋的時候等語（見卷二第54-5
23 5頁），均明確證述附圖所示A、B、C、D部分增建物與83年
24 間所看到的都相同；況衡以常理，被告既已提供土地供慶懋
25 公司興建系爭大樓，如有建造之需求，與慶懋公司溝通即
26 可，也無另行花費自建之必要，則被告稱慶懋公司於83年增
27 建八樓頂樓露天平台、增建一、二樓水泥增建及三樓遮雨棚
28 即附圖所示A、D部分，交由被告使用迄今等情，尚非全無可
29 能。

30 3.綜上事證，原告復未舉證被告自行興建附圖所示A、B、C、D
31 部分增建物之事實，則被告辯稱附圖所示A、B、C、D部分均

01 係由建商慶懋公司興建，應屬可採。

02 (四)系爭大樓興建完畢後，被告因與慶懋公司合建而分配取得建
03 號2111、2112、2113三棟房屋之所有權，慶懋公司尚將已建
04 造如附圖所示A、B、C、D部分增建物，逕交由被告占用，是
05 當時各共有人即起造人慶懋公司及被告間對於各自占有管領
06 之部分，均互相容忍且未加干涉，按之前揭說明，堪認被告
07 與慶懋公司已以默示合意成立附圖所示A、B、C、D部分增建
08 物由被告管理使用之分管契約。再者，此分管事實外觀上為
09 明顯可得知悉，且分管事實自83年起至今，已長達約30年，
10 期間被告亦按時繳納關於附圖所示A、B、C、D部分之管理
11 費，此參被告所提出之管理費繳納收據（見卷一第167-183
12 頁），基於維持共有物管理秩序之安定性，系爭大廈各建物
13 之受讓人仍應受分管契約之約束，則原告所有之建物、土地
14 既是經由慶懋公司轉售、歷經前手贈與或買賣等方式受讓取
15 得，自均應既受此分管契約，是被告辯稱其有合法占用附圖
16 所示A、B、C、D部分增建物，應屬有據。

17 (五)原告雖再主張在公寓大廈管理條例施行前，雖有不適用第7
18 條，而可約定專用，但也需合法之建築，附圖A、B、C、D部
19 分增建物妨害公共安全等語，惟其並未提出附圖所示A、B、
20 C、D部分增建物如何妨害公共安全之事證。況查，行政管制
21 與私法上權利之行使分屬兩事，公寓大廈管理條例又未授與
22 其他共有人得逕請求約定專用權之共有人，在分管範圍內拆
23 屋還地之權利，是而，附圖所示A、B、C、D部分增建物即便
24 遭主管機關認定係屬違建物，而應依行政法規予以拆除，然
25 斯時是否拆除，乃該行政主管機關之權限與職責，與本件爭
26 點即區分所有權人間有無分管契約，並無關連。準此，分管
27 契約與違章建築並非同一效力，違建與否，由行政機關依法
28 令權責認定，為取締規定，非謂依分管約定而為違建使用，
29 分管契約即無效，故分管契約效力既已存在系爭大廈之區分
30 所有權人間，被告就附圖所示A、B、C、D部分增建物即是有
31 權占有，原告據此請求被告拆除附圖所示A、B、C、D部分增

01 建物，將該等部分返還予全體區分所有權人或共有人，自是
02 無據。

03 (六)另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
04 利益，民法第179條固有明定。惟主張不當得利請求權存在
05 之當事人，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，
06 即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害，
07 始構成不當得利。承上，被告係基於系爭大廈區分所有權人
08 之分管契約而占有附圖所示A、B、C、D部分增建物，進而使
09 用收益該等部分，乃屬有權占用，並非無法律上之原因而受
10 有利益，故原告以被告無權占有附圖所示A、B、C、D部分增
11 建物為由，依民法第179條規定，訴請被告給付相當於租金
12 之不當得利，於法即屬無據，無從准許。

13 五、綜上所述，被告就附圖所示A、B、C、D部分增建物，應具合
14 法占有權源，原告依民法第767條、第821條、第179條規
15 定，請求被告應將附圖所示A、B、C、D部分增建物予以拆除
16 並返還該等部分予全體區分所有權人或共有人，並給付原告
17 相當於租金之不當得利及法定遲延利息，均為無理由，應予
18 駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，
19 應併予駁回。

20 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
21 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
22 不一一加予論述，附此敘明。

23 七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
24 如主文。

25 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日
26 民事第四庭 法 官 王怡菁

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日
31 書記官 游語涵

