

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第8654號

原告 姚美秀
訴訟代理人 林長青律師
姚清秀
被告 黃世顯

訴訟代理人 陳政峯律師

上列當事人間排除侵害等事件，本院於民國111年4月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○○○地號土地上，門牌號碼新北市○○區○○街○巷○○號六樓建物之頂樓平台上如附圖編號A（面積五一點四五平方公尺之木造建築）、B（面積零點二五平方公尺之內縮長條範圍）所示之增建物全部拆除並回復原狀後，將頂樓平台返還予原告及其他全體共有人，並給付原告新臺幣柒仟肆佰壹拾元，暨自民國一〇九年五月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告應自民國一〇九年五月三十日起至如附圖編號A、B所示之增建物全部拆除並回復原狀止，按月給付原告新臺幣壹佰貳拾參元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣貳拾萬貳仟參佰元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以陸拾萬陸仟捌佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；原告於判決確定

前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回訴，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第255條第1項第3款、第262條第1項、第4項分別定有明文。本件原告起訴聲明為：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○街0巷00號6樓之頂樓平台之違章增建木造房屋，面積約42平方公尺（面積以實測為準）拆除，並將該部分頂樓平台返還予原告及其他共有人；(二)被告應將前開門牌號碼號之6樓天花板內原告所有水管漏水情形，修繕至不漏水為止；(三)被告應給付原告新臺幣（下同）60,000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；(四)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還第一項所示頂樓平台予原告及其他全體共有人之日止，按月給付原告1,000元等語（見店司調卷第7頁）。嗣原告於民國110年3月12日具狀撤回前開聲明第二項，關於被告應將前開門牌號碼6樓天花板內原告所有水管漏水，修繕至不漏水為止部分之聲明（見本院卷第117頁），被告已於期日到場，惟未為反對表示，復未於10日內提出異議，依前開規定視為同意撤回。於111年3月30日，原告再具狀追加、更原訴之聲明為：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○街0巷00號6樓頂樓平台之違章增建木造房屋，面積51.7平方公尺（如新北市新店地政事務所土地複丈成果圖編號A+B）拆除，並將該部分頂樓平台返還予原告及其他共有人；(二)被告應給付原告63,419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騰空返還第一項所示頂樓平台予原告及其他全體共有人之日止，按月給付原告1,057元等語（見本院卷第247頁），則均屬擴張應受判決事項之聲明。核原告所為上開訴之變更、追加與撤回，均與前揭規定相符，應予准許。至於原告訴請被告拆除地上物部分，其於訴訟中就拆除之標的、面積所為之更正，乃不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，依民事

01 訴訟法第256條規定，非為訴之變更或追加，併予敘明。

02 貳、實體方面：

03 一、原告起訴主張：伊為坐落新北市○○區○○段000○○00000地
04 號土地之共有人暨其上同段第2906號建物即門牌號碼新北市
05 ○○區○○街0巷00號（下稱系爭大樓）3樓房屋之所有權
06 人，被告則為同地號土地之共有人暨前大樓6樓房屋之所有
07 權人，兩造均為系爭大樓之區分所有權人。詎被告前未經系
08 爭大樓全體區分所有權人同意，擅於頂樓平台搭建違章木造
09 建築，10多年來排除其他區分所有權人使用頂樓平台，侵害
10 其餘共有人之權利，是特依民法第767條第1項前段、中段、
11 第821條規定，請求被告將系爭大樓頂樓平台上如附圖A、B
12 所示增建物（下稱系爭增建物）拆除，並返還該頂樓平台予
13 原告及其他區分所有權人；又共有人逾越其應有部分之範圍
14 使用收益時，係超越其權利範圍而為使用收益，受有相當於
15 租金之不當得利，是再依民法第179條規定，按月請求被告
16 給付不當得利1,057元，另回溯請求被告給付五年間相當於
17 租金之利益63,419元本息，及自起訴狀繕本送達翌日起至騰
18 空返還前開頂樓平台予原告及其他全體共有人之日止，按月
19 給付原告1,057元。並聲明：(一)被告應將系爭大樓6樓頂樓平
20 台上之系爭增建物共面積51.7平方公尺（如新北市新店地政
21 事務所土地複丈成果圖編號A、B所示）予以拆除，並將該頂
22 樓平台返還予原告及其他共有人；(二)被告應給付原告63,419
23 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
24 利息；(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還前開平
25 台予原告及其他全體共有人之日止，按月給付原告1,057
26 元；(四)原告願供擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告則以：伊前以所有上開埔新段690、690-1地號土地與第
28 三人廣源建設有限公司（下稱廣源公司）合建，而由日光營
29 造股份有限公司（下稱日光營造公司）興建系爭大樓所在之
30 「日光翡翠天地公寓大樓」社區，嗣伊將本於因合建所分得
31 之A3棟房屋，與日光營造公司之F6房屋互相找補坪數，由伊

01 補足差價，取得該F6房屋即現在所有之系爭大樓6樓房屋，
02 更與廣源公司協議由伊代為管理，依廣源公司與承購戶之預
03 定買賣契約書第九條約定：「一樓依法保留之空地及屋頂突
04 出物部分，同意由乙方（即廣源公司）或其指定之人規畫管
05 理及使用，各樓層所有人不得以任何理由提出異議」等語，
06 廣源公司於出賣「日光翡翠天地公寓大樓」社區房屋前，即
07 已於房屋預定買賣契約與承購戶約定，將頂樓使用權由頂樓
08 之所有權人占有使用，而原告係向廣源公司購買系爭大樓3
09 樓房屋，其對於上開約定自無不知之理。再被告於84年間蓋
10 系爭增建物時，已照會同大樓住戶，且自90年起，更因前開
11 增建物之建置而每月增付500元之管理費，此均為原告所明
12 知，而迄至102年兩造交惡止，長達20年間，均未見原告提
13 出異議，況前開增建物係作鄉里民共修場所，被告未因木屋
14 之設置而取得任何利益，無何不當得利可語，原告訴求拆除
15 增建物顯以損害他人為目的，不符誠實及信用本旨等語置
16 辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不
17 利之判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

18 三、本件原、被告均為新北市○○區○○段000○○00000地號土地
19 之共有人，且分為系爭大樓3樓、6樓房屋之區分所有權人；
20 又系爭增建物係由被告興建並占有中，且該增建物占用系爭
21 大樓頂樓平台如附圖編號A、B所示等情，均為兩造所不爭
22 執，並有卷附土地暨建物登記第二類謄本、勘驗筆錄及新北
23 市新店地政事務所土地複丈成果圖等在卷可查（見店司調卷
24 第11至23頁、本院卷第225頁、第199至217頁），此部分之
25 事實，堪信為真實。

26 四、本院之判斷：

27 本件原告請求被告拆除系爭增建物後，將增建物所在之頂樓
28 平台返還予原告及其他共有人，並請求被告按月給付因使用
29 頂樓平台所受相當於租金之不當得利，及起訴前共5年間之
30 不當數額，然為被告所否認，並以上開情詞置辯，則本件之
31 爭點厥為：原告請求被告拆除系爭增建物並將系爭大樓頂樓

01 平台返還原告及其他全體共有人，有無理由？若被告係無權
02 占用前開頂樓平台，其是否因此受有相當租金之不當得
03 利、該不當得利數額又應如何計算，以下分述之：

04 (一)、原告請求被告拆除系爭增建物並返還占用之系爭大樓頂樓平
05 台予原告及其餘全體共有人，為有理由：

06 1.按於公寓大廈管理條例84年6月28日公布前已取得建造執照
07 之公寓大廈，其區分所有權人就公寓大廈共有部分約定專用
08 者，並不受公寓大廈管理條例第7條各款之拘束，公寓大廈
09 管理條例第55條第2項定有明文。又公寓大廈之屋頂平台乃
10 維護建築之安全與外觀所不可缺，性質上不許分割而獨立為
11 區分所有之客體，應由全體區分所有權人共同使用而為公寓
12 大廈之共同部分，故依民法第799條規定，應推定為全體區
13 分所有人所共有，縱未經登記，仍不失其共有之性質（最高
14 法院84年度台上字第2683號判決意旨參照）。兩造共有之系
15 爭大廈頂樓平台雖未經辦理所有權登記，依上說明，仍為系
16 爭大樓全體區分所有權人所共有，原告對於該頂樓平台亦有
17 共有權之存在，至為灼然。

18 2.復按各共有人，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用
19 收益之權，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，修正
20 前民法第818條及第820條第1項定有明文，是共有人對共有
21 物之特定部分占有使用，原則上須徵得其他共有人全體之同
22 意；如共有人未經協議，而就共有物之全部或一部任意占有
23 使用時，已屬侵奪或妨害他共有人之共有權，他共有人自得
24 本於所有權請求除去妨害，或請求全體共有人返還占用部
25 分。至共有人間約定就共有物劃定範圍，各自占用共有物之
26 特定部分而為管理之分管契約，雖非法所不許，然當事人主
27 張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第
28 277條前段定有明文；原告以無權占有為原因，提起返還所
29 有物之訴，被告爭執兩造間存有契約關係，非無權占有為抗
30 辯者，被告即應就其占有權源之存在負舉證責任（最高法院
31 110年度台上字第265號）。查本件被告主張其可合法使用系

01 爭大樓頂樓平台之權源，係伊前於84年間，以合建分得之房
02 屋與日光營造公司分得之房屋互換時，已取得廣源公司同意
03 由伊管理系爭大樓頂樓平台，且廣源公司與其他預售屋承購
04 戶之買賣契約，亦訂有廣源公司可授權伊使用之約款乙節，
05 既為原告所否認，自應由被告就前述分管約定確係合法存在
06 之事實，舉證以實其說。惟：

07 (1)被告固以廣源公司曾在伊與日光營造公司就各自分配房屋互
08 換過程之同意書（見本院卷第51至52頁、第129頁）上，載
09 有：「依照合約第九條，屋頂同意由F棟6樓（刪除頂樓）所
10 有權人黃世顯代為管理」之加註文字，主張系爭大樓屋頂自
11 84年7月22日經廣源公司同意由伊管理，伊自可在頂樓平台
12 設系爭增建物等語。然，遑論所謂「代為管理」可否推得包
13 括對該屋頂平台使用、收益之權利內容，已非無疑。況前開
14 同意書縱為真正，惟觀其內容言，亦係被告與廣源公司、日
15 光營造公司間之債權契約，而債權契約為特定人間之權利義
16 務關係，基於債之相對性原則，僅於締約當事人間發生拘束
17 力，尚不得僅以該同意書係由建商廣源公司出具，即可遽謂
18 系爭大樓之承購戶或區分所有權人與建商廣源公司間有約定
19 系爭大樓屋頂平台係由6樓建物所有權人之被告所專用而有
20 分管契約之存在。

21 (2)被告復主張，依訴外人黃秀貞與廣源公司間之「日光翡翠大
22 地房屋土地預定買賣契約書」（下稱預定買賣契約書，見本
23 院卷第57至63頁）第九條明定：「（廣源建設有限公司得
24 就）一樓依法保留之空地及屋頂突出物部分，同意由乙方
25 （即廣源公司）或其指定之人規劃管理及使用，各樓層所有
26 人不得以任何理由提出異議」等語，再參照前開同意書內
27 容，可知原告於82年間向廣源公司購買系爭大樓3樓房屋
28 時，應知有此約定而應受其拘束云云。惟前揭預定買賣契約
29 書第九條條款，係約定廣源公司就屋頂突出物有使用、管理
30 權限，而依當時之「建築技術規則建築設計施工編」第1條
31 第7-1款規定，所謂「屋頂突出物」係指「突出於屋面之附

屬建築物及雜項工作物，包括：(一)樓梯間、升降機間、無線電塔、露天機電設備、機械房及不妨礙避難逃生之三分之一以上透空遮牆；(二)水塔、水箱、女兒牆、防火牆；(三)煙囪、避雷針、風向器、旗竿、無線電桿及屋脊裝飾物；(四)其他經中央主管建築機關認可者」。依上定義及例示可知，「屋頂突出物」並非獨立之樓層，其所在位置或可認定係「樓頂平台」之一部，然非指樓頂平台之全部甚明。準此，被告依與廣源公司、日光營造公司間之「同意書」，或可認定其經廣源公司同意為系爭大樓屋頂之管理人，然此與廣源公司嗣後與各承購戶所簽訂之買賣契約書第九條約款，僅係約定廣源公司可管理使用屋頂突出物，兩者顯然有間。而遍觀前開預定買賣契約書內容，並未記載各承購人同意或明知系爭大樓之頂樓平台概歸廣源公司及其指定之第三人使用，則被告於屋頂突出物以外之頂樓空間興建系爭增建物，顯非廣源公司與各承購戶間之預定買賣契約書第九條效力範圍，被告執上開預定買賣契約書約款主張可取得分管契約之權利，亦屬無據。

(3)被告又以其於84年興建系爭增建物時，已知會系爭大樓之各樓層所有權人（包括原告）；原告亦曾至系爭增建物內參與共修活動；被告自90年起，每月為系爭增建物多支出500元管理費，此均為原告所明知，歷經20年間，未見原告提出任何異議等語置辯。惟，單純之沈默與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使用（最高法院107年度台上字第2467號判決意旨參照）。又所有權人未向無權占有人行使權利，並非當然即認為無權占有之人係有權占有，蓋所有權人未行使權利之原因，不一而足，不能僅因其隱忍未發，即可推論係有同意使用或分管契約存在。而如前所述，本件應由被告舉證其使用頂樓平台之合法權源，如被告無從舉證，自難僅因原告或其他住戶迄未訴請被告拆屋還地之單純沉默或經過時間之長短，即逕推論原告及其他住

01 戶有何默示同意被告占用系爭大樓屋頂平台而有分管之協議
02 存在。至於被告主張其因搭建系爭增建物而每月多交500元
03 管理費乙節，衡以繳交管理費之目的在於供社區共用部分及
04 約定共用部分之修繕、管理、維護之用，被告繳納管理費係
05 與被告享有之社區管理維護服務具有對價關係，尚無從僅以
06 系爭大樓所在管理委員會就系爭增建物收取管理費，遽以推
07 論原告及其他住戶同意被告占用前開屋頂平台而有分管協議
08 之成立或存在。

09 3.再公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，於
10 區分所有權人會議訂定規約前，以第60條規約範本視為規
11 約；但得不受第7條各款不得為約定專用部分之限制，固為
12 該條例第55條第2項所明定，惟同條例第9條規定並不在排除
13 適用之列。而該第9條第1、2項分別明定：「各區分所有權
14 人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地
15 有使用收益之權。但另有約定者從其約定」、「住戶對共用
16 部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約
17 定者從其約定」；同條第3、4項又分別規定：「前二項但書
18 所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及
19 建築法令之規定」、「住戶違反第二項規定，管理負責人或
20 管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴
21 請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償」等語。
22 是本件縱經系爭大樓全體區分所有權人同意被告使用屋頂平
23 台，惟衡諸該屋頂平台之構造設計有其原有功能，縱經約定
24 為專用，其使用仍應依其設置目的及通常使用方法為之，且
25 不能違反公寓大廈管理條例、區域計畫法、都市計畫法及建
26 築法令之規定。經查：

27 (1)系爭大樓建物部分係於84年4月28日建築完成（見店司調卷
28 第15頁），依當時應適用之86年4月9日修正前建築技術規則
29 建築設計施工篇第99條規定：「建築物在5層以上之樓層供
30 公眾使用時，應設置樓梯通達可供避難使用之屋頂平台，其
31 面積不得小於建築面積之2分之1。在該面積範圍內不得建造

其他設施。」，而建築法所稱供公眾使用之「建築物」，為供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用之建築物，亦為建築法第5條所明定。系爭大樓為6層建築物，係作為住宅使用，依上開規定，應設置樓梯通達可供避難使用之屋頂平台，其面積不得小於建築面積1/2，除此外，不得於建造其他增建物。

(2)惟經本院囑請新北市新店地政事務所就系爭增建物測量結果，其面積合計51.7平方公尺（A部分51.45平方公尺+B部分0.25平方公尺=51.7平方公尺），有卷附土地複丈成果圖即附圖在卷可憑（見本院卷第225頁），系爭大樓第6樓層面積為88.35平方公尺（見店司調卷第21頁），系爭增建物所占用大樓屋頂平台之面積，已逾59%。被告設置系爭增建物已違反前述之相關建築法令，且該增建物係被告管領、支配並提供予法鼓山基金會使用，有原告提出之相片數幀、經本院履勘現場拍攝之系爭增建物現況附卷可稽（見店司調卷第23頁、本院卷第209至213頁）。觀之前開資料可知，被告設置之系爭增建物已變更屋頂平台原來之性質、構造，影響系爭大樓之景觀及全體住戶之安全，且違反前述建築法令而屬違章建築，縱經其他共有人同意，亦因違反公寓大廈管理條第9條強制規定，依民法第71條前段，應屬無效。

4.被告固另辯稱，原告係為隱匿自家水管滲漏之事而誣稱漏水係被告所致而提起修復之訴，併以拆除系爭增建物之訴對被告為牽制，然被告興建系爭增建物時支付費用高達50萬元，此費用與原告自負數萬元之水管修漏費用相比，原告之訴顯然以損害他人為主要目的；又系爭增建物純粹供里民公眾共修為目的，未供私人之用，系爭供公眾禪修及念佛之增建物如遭拆除，則公眾所受之損失甚大、原告獲取利益極少，原告訴請被告拆除該建物誠屬以損害他人為主要目的，且不符誠信用原則云云。惟按民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍

之內（最高法院45年台上字第105號判決意旨參照），是行使權利者主觀上若非專以損害他人為主要目的，縱因行使權利影響他人之利益，亦難認係權利濫用。至於權利之行使是否以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益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。本件被告使用系爭大樓屋頂平台之方式違反該樓頂平台設置目的及通常使用方法，業如前述，原告請求拆除系爭增建物係本於共有人地位正當行使其所有權，非專以損害被告為目的，縱因此影響被告現實使用系爭增建物之利益，然對系爭大樓全體住戶生命財產安全、居住環境品質均有助益，難認原告訴請被告拆除系爭增建物有何權利濫用或違反誠信原則之情事。被告前揭所辯核屬其個人主觀見解，無足憑採。

5.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；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。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求；但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項、第821條分別定有明文。系爭大樓頂樓平台為該大樓共用部分，屬大樓全部區分所有權人所共有，其等未成立分管契約同意由被告專有使用，且縱有成立分管契約，該分管契約亦因違反強制規定而無效等情，業如前述，本件被告既以系爭增建物占有前開頂樓平台，當屬無權占有。原告於本件主張被告應依新北市新店地政事務所土地複丈成果圖測量結果，將系爭增建物拆除後回復原狀，並將占用之頂樓平台返還予原告及其他全體共有人，自非無據。

(二)、原告請求被告返還相當於租金之不當得利，於7,410元之範圍內，為有理由：

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；共有人如逾越其應有部分之範圍使用收益時，即係超越其權利範圍而為使用收益，其

所受超過利益，要難謂非不當得利；又無權占有他人之房地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院55年台上字第1949號、61年台上字第1695號判決意旨參照）。原告基於共有人身分，本於共有物由共有人共同使用收益，其利益應歸於共有人全體之原則，依民法第179條規定，請求以起訴狀繕本送達之109年5月29日回溯5年（即104年4月30日起至109年5月29日止），及自起訴繕本送達翌日起至清償日止所受相當於租金之利益，核屬有據。

2.關於相當於租金之利益之計算標準，系爭大樓屋頂平台雖非房屋或土地，仍宜參酌土地法第105條、第97條第1項所定予以計算，較為客觀公允。而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額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文，此項規定於租用基地建築房屋亦準用之，同法第105條亦有明定。次按所謂土地價額係指法定地價而言；土地所有人依土地法所申報之地價為法定地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，土地法第148條、土地法施行法第25條、平均地權條例第16條前段分有明文。本院審酌系爭大樓位於新北市深坑區深坑路，座落地點鄰近深坑國小、深坑老街及深坑行政中心，周遭多住宅，亦有知名連鎖超商、全聯超市、農會超市，商業繁榮、交通便利、生活機能良好，業據本院現場履勘明確，有勘驗筆錄在卷可參（見本院卷第200頁），是斟酌其基地位置、工商繁榮程度、被告利用系爭大樓屋頂平台之經濟價值、所受利益，應認其租金率以年息7%計算為適當。查系爭增建物所坐落土地，於107年迄至108年間之申報地價為每平方公尺14,720元（公告地價18,400元×80%），105至106年間則為每平方公尺14,800元（公告地價18,500元×80%），104年間則每平方公尺12,960元（公告地價16,200元×80%），至於109年之後迄至起訴狀繕本送達日止之公告地價雖為每平方公尺18,500元（參公告地價查詢資料），原告自行主張以14,720元作為當年申報地價，自無不可。本件

01 考量被告占用系爭大樓屋頂平台所影響者，僅係區分所有權
02 人對該平台之使用收益權能，區分所有權人尚能使用其他各
03 樓層，與占用平面土地將完全排除其他人使用之獨占土地全
04 部使用情形，並不相同，且公寓大廈基地之用益，係平均分
05 散於各樓層，被告占用本件頂樓平台所受之利益，應依系爭
06 增建物占用頂樓平台之面積除以登記之樓層數計算，而該平
07 台由系爭大樓之6戶區分所有權人共有，則原告就該頂樓平
08 台之權利範圍應為1/6，是原告可得請求返還之利益，應依
09 系爭增建物占用其頂樓平台面積除以6層，再除以6戶（即各
10 區分所有權人就該頂樓平台之權利範圍；計算式詳如附表一
11 所示）。從而，原告就不當得利部分，應得請求被告給付7,
12 410元；原告另請求自起訴狀繕本送達翌日起至拆除並騰空
13 返還頂樓平台予原告及其他全體共有人之日止，按月應給付
14 予原告之不當得利數額應為123元（其計算式詳如附表二所
15 示）。原告請求被告給付之金額，於上開金額之範圍內即無
16 不合，逾此範圍之請求，則屬無據。

17 3.至被告辯稱系爭增建物系提供予法鼓山供大眾禪修使用而未
18 受有利益云云。然依前述，系爭增建物占用頂樓平台本身，
19 客觀上即存在利益，縱被告係交由法鼓山做為禪修使用而非
20 以日常居住方式使用系爭建物，原告仍因系爭建物之存在無
21 法使用頂樓平台而受有相當於租金之損害，自難僅以其作為
22 法鼓山禪修使用即認被告未受有利益。況，占有僅係對於物
23 有事實上管領力之狀態，倘對一定物於其實力下有確定、繼
24 續支配之客觀關係者，即屬該物之占有人，本件不論被告就
25 頂樓平台之管領方式或使用規劃為何，均無解原告無法使用
26 該平台乃肇因於其上有系增建物所使然，是被告辯稱未受利
27 益等語，尚非可採。

28 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
29 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
30 起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支
31 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利

01 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
02 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第
03 203條分別定有明文。本件原告對於被告之前揭不當得利返
04 還請求權，係屬給付無確定期限之金錢債權，而被告係於10
05 9年5月29日收受起訴狀繕本（見店司調卷第31頁），則原告
06 併請求被告自起訴狀繕本送達翌日即109年5月30日起，至清
07 償日止，按法定利率即年息5%計算之遲延利息，自屬有據。

08 六、綜上所述，被告無權占有系爭大樓頂樓平台而侵害其他區分
09 所有權人權益之情事，原告依民法第767條第1項前段、中
10 段、第821條規定，請求被告將系爭增建物拆除，並將系爭
11 大樓頂樓平台返還原告及其餘全體共有人，為有理由，應予
12 准許。又被告既以系爭增建物無權占有坐落之頂樓平台，原
13 告另依民法第179條規定，請求被告返還自起訴日起回溯5年
14 內相當於租金之不當得利，亦有理由，惟其金額應於7,410
15 元之範圍內有理，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。
16 又原告陳明願供擔保請准宣告假執行，被告陳明願供擔保請
17 准宣告免為假執行，就原告勝訴部分，均核無不合，爰分別
18 酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲
19 請即失所依附，應併予駁回。

20 七、本件事證已明，兩造其餘攻防方法與所舉證據，核與判決結
21 果無影響，爰不另贅述，附此敘明。

22 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

23 中 華 民 國 111 年 4 月 29 日
24 民事第二庭 法 官 蔡英雌

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 111 年 4 月 29 日
29 書記官 霍薇帆

30 附表一：

31 （計算式：當年申報地價×系爭增建物該年度占有頂樓平台時間×

01 占用頂樓平台面積×年息7%×該頂樓平台得分配之登記樓層利益
 02 比例1/6 ×各區分所有權人就頂樓平台之權利範圍1/6)

03

	占用面積 (m ²)	申報地價	年利率	金額	合計
104年4月30日起至104年12月31日(共246日)	51.7	12,960元	7%	878	7410
105年1月1日起至106年12月31日(共731日)		14,720元		2964	
107年1月1日起至109年5月29日(共880日)		14,800元(原告自行主張以14720元作為當年申報地價)		3568	

04 附表二：
 05 $14,720 \text{ (申報地價)} \times 7\% \times 51.7 \text{ (坪)} \div 12 \text{ (月)} \div 6 \text{ (樓層數)} \div 6$
 06 $\text{(共有人數)} \div 123 \text{ (元以下四捨五入)}$