

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第369號

原告 京鷹商務大樓管理委員會

法定代理人 呂志鵬

原告 凌大賢

共同

訴訟代理人 劉祥墩律師

劉宇捷律師

謝宗霖律師

被告 周必烈

被告 謹達實業有限公司

法定代理人 周必烈

被告 中華人事主管協會

法定代理人 王孝慈

共同

訴訟代理人 劉正穆律師

戴一帆律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年6月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告周必烈應將臺北市○○區○○○路0段000號房屋於15樓之屋頂增建物（如附圖A部分，面積70平方公尺）拆除，將該部分屋頂平臺騰空返還與全體區分所有權人。

二、被告周必烈應將臺北市○○區○○○路0段000號房屋於16樓之屋頂增建物（如附圖B部分，面積46平方公尺）拆除，將該部分屋頂平臺騰空返還與全體區分所有權人。

三、被告中華人事主管協會應自臺北市○○區○○○路0段000號

- 01 房屋於15樓之屋頂增建物（如附圖A部分）遷出。
- 02 四、被告謹達實業有限公司應自臺北市○○區○○路0段000號
03 房屋於16樓之屋頂增建物（如附圖B部分）遷出。
- 04 五、被告周必烈應給付原告京鷹商務大樓管理委員會新臺幣2,03
05 5,567元，及自民國110年2月20日起至清償日止，按週年利
06 率5%計算之利息。
- 07 六、被告周必烈應自民國110年2月20日起至本判決第一項履行完
08 畢之日止，按月給付原告京鷹商務大樓管理委員會新臺幣2
09 0,601元。
- 10 七、被告周必烈應自民國110年2月20日起至本判決第二項履行完
11 畢之日止，按月給付原告京鷹商務大樓管理委員會新臺幣1
12 3,538元。
- 13 八、原告京鷹商務大樓管理委員會其餘之訴駁回。
- 14 九、訴訟費用由被告周必烈負擔。
- 15 十、本判決第一、三項於原告京鷹商務大樓管理委員會、凌大賢
16 以新臺幣1,288,000元為被告周必烈、中華人事主管協會供
17 擔保後，得假執行。但被告周必烈、中華人事主管協會如以
18 新臺幣3,863,421元為原告京鷹商務大樓管理委員會、凌大
19 賢預供擔保，得免為假執行。
- 20 十一、本判決第二、四項於原告京鷹商務大樓管理委員會、凌大賢
21 以新臺幣846,000元為被告周必烈、謹達實業有限公司供擔
22 保後，得假執行。但被告周必烈、謹達實業有限公司如以新
23 臺幣2,538,820元為原告京鷹商務大樓管理委員會、凌大賢
24 預供擔保，得免為假執行。
- 25 十二、本判決第五項於原告京鷹商務大樓管理委員會以新臺幣679,
26 000元為被告周必烈供擔保後，得假執行。但被告周必烈如
27 以新臺幣2,035,567元為原告京鷹商務大樓管理委員會預供
28 擔保，得免為假執行。
- 29 十三、本判決第六項於原告京鷹商務大樓管理委員會就各按月給付
30 到期部分以每期新臺幣6,000元為被告周必烈供擔保後，得
31 假執行；但被告周必烈如就各按月給付到期部分以每期新臺

01 幣20,601元為原告京鷹商務大樓管理委員會預供擔保，得免
02 為假執行。

03 丙、本判決第七項於原告京鷹商務大樓管理委員會就各按月給付
04 到期部分以每期新臺幣4,000元為被告周必烈供擔保後，得
05 假執行；但被告周必烈如就各按月給付到期部分以每期新臺
06 幣13,538元為原告京鷹商務大樓管理委員會預供擔保，得免
07 為假執行。

08 去、原告京鷹商務大樓管理委員會其餘假執行之聲請駁回。

09 事實及理由

10 壹、程序方面：

11 一、原告京鷹商務大樓管理委員會（下稱京鷹管委會）雖然並未
12 辦理法人登記，但是依照公寓大廈管理條例成立的管理組
13 織，且經臺北市政府都市發展局（下稱北市都發局）以局寓
14 證字第105-46號同意備查，發給報備證明在案（見北司調卷
15 第29、69頁），依公寓大廈管理條例第38條第1項規定，有
16 當事人能力。又呂志鵬本為主任委員，任期自民國110年2月
17 1日至111年1月31日止，經都發局以110年3月1日北市都建字
18 第1106030734號函同意備查（見本院卷第189-191頁），故
19 本件於110年2月3日起訴時，呂志鵬為原告之法定代理人。
20 其後，呂志鵬於111年1月7日再經區分所有權人會議決議選
21 為管理委員，並於同年月10日經管理委員會決議選為主任委
22 員，有會議紀錄在卷可詳（見本院卷第313-315、435-441
23 頁），故呂志鵬現今仍為京鷹管委會之法定代理人。

24 二、被告中華人事主管協會（下稱人事協會）雖然並未辦理法人
25 登記，但經內政部以台內社字第0910005771號核准立案，是
26 依人民團體法核准立案的人民團體，其理事長為王孝慈，有
27 人民團體登記資料、法人登記資料查詢畫面在卷可查（見北
28 司調卷第49頁、本院卷第415、417頁），故人事協會屬於非
29 法人團體，依民事訴訟法第40條第3項規定，有當事人能
30 力，其法定代理人則為王孝慈。

31 三、京鷹管委會起訴時，只有請求周必烈拆除增建物、返還屋頂

01 平臺、返還不當得利，嗣追加人事協會、謹達實業有限公司
02 (下稱謹達公司)為被告，請求其等遷出增建物(見本院卷
03 第85-96頁)。凌大賢亦主張其為區分所有權人，追加為原
04 告，請求周必烈拆除增建物，返還屋頂平臺，請求人事協
05 會、謹達公司遷出增建物(見本院卷第379-380頁)。上述
06 各次追加前後基礎事實同一，依民事訴訟法第255條第1項第
07 2款、最高法院106年度第13次民事庭會議決議意旨，應准許
08 追加。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：周必烈為京鷹商務大樓中之臺北市○○區○○○
11 路0段000號15樓房屋(即臺北市○○區○○段○○段0000○
12 號建物，下稱225號15樓房屋，以下同大樓內之門牌號碼，
13 逕稱某號某樓)之區分所有權人，其在15樓屋頂平臺處違法
14 增建附圖A部分增建物(面積70平方公尺)，並將之225號15
15 樓房屋一併出租與人事協會使用，每月租金135,000元。周
16 必烈並在16樓違法增建附圖B部分增建物(面積46平方公
17 尺)，將之無償交予自己擔任負責人之謹達公司使用。周必
18 烈無權占有全體區分所有權人共有、共用之屋頂平臺。爰依
19 民法第767條第1項前段、第821條但書規定，請求周必烈拆
20 除增建物，返還屋頂平臺，並請求人事協會、謹達公司遷
21 出；另依民法第179條規定，請求周必烈返還無權占有屋頂
22 平臺所得相當於租金之不當得利，在起訴狀繕本送達前5年
23 間之金額共10,241,524元，送達後則應就附圖A部分按月給
24 付103,004元、就附圖B部分按月給付67,688元，直至返還為
25 止等語。並聲明(順序有調整)：

26 (一)至(四)項與主文第一至四項相同，略。

27 (五)周必烈應給付京鷹管委會10,241,524元，及自起訴狀繕本
28 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

29 (六)周必烈應自起訴狀繕本送達翌日起至第(一)項履行完畢之日
30 止，按月給付原告管委會103,004元。

31 (七)周必烈應自起訴狀繕本送達翌日起至第(二)項履行完畢之日

01 止，按月給付原告管委會67,688元。

02 (八)願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：附圖A、B部份增建物均為建商所建，周必烈於82
04 年8月27日向建商購買225號15樓房屋時，該等增建物早已存在
05 在，且建商均告知周必烈可單獨使用。自82年至今，京鷹商
06 務大樓其他住戶均未曾使用屋頂平臺，亦未曾爭執附圖A、B
07 部份增建物之合法性，且原告管委會就附圖A、B部份增建物
08 亦一併爭收管理費，顯見全體區分所有權人間已有默示分管
09 合意，原告不得推翻。況且，附圖A、B部分增建物並未阻礙
10 逃生通道，依照臺北市違章建築處理規則規定，毋庸拆除。
11 是以，原告請求拆屋還地、給付不當得利等，均無理由等
12 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁
13 回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告假執行。

14 三、當事人適格：

15 (一)按公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定：「共用部分、
16 約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委
17 員會為之。」第38條規定：「管理委員會有當事人能力。管
18 理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有
19 權人。」據此，管理委員會雖非區分所有權人，然其本於管
20 理權就公寓大廈共用部分遭無權占有所生之私法上爭議，無
21 論是排除侵害、返還共用部分或返還不當得利之請求，均有
22 訴訟實施權，此有最高法院96年度台上字第1780號、109年
23 度台上字第903號民事判決意旨可據。

24 (二)京鷹管委會為依法成立、報備在案之管理組織，且京鷹商務
25 大樓規約第18條第1項第3款規定：「一、區分所有權人或住
26 戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員
27 會應按下列規定處理：…3、住戶違反〔公寓大廈管理條
28 例〕第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的
29 及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該
30 主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求賠
31 償。」（見北司調卷第35頁），可見京鷹商務大樓之區分所

01 有權人已將訴訟實施權授與京鷹管委會。就本件拆除增建
02 物、返還屋頂平臺、給付不當得利之請求，京鷹管委會確有
03 當事人適格。

04 四、本院之判斷：

05 (一)按民法第767條第1項前段規定：「所有人對於無權占有或侵
06 奪其所有物者，得請求返還之。」第821條規定：「各共有
07 人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但
08 回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之」。共有
09 物分管契約之成立，應由共有人全體以協議訂立，明示或默
10 示均可，不以訂立書面為必要，惟所謂默示之意思表示，除
11 依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果
12 意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特
13 別情事，在一般社會之通念，無從認為有一定之意思表示
14 者，即不得謂為默示之意思表示。又公寓大廈管理條例第7
15 條第3款規定，公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部
16 分，其為屋頂之構造者，並不得為約定專用部分，就同條例
17 施行前已取得建造執照之公寓大廈，依同條例第55條第2項
18 規定，其共用部分之約定專用不受上開條文之限制，固有最
19 高法院105年度台上字第1443號民事判決意旨可參。惟主張
20 屋頂構造此一共有部分業經全體共有人默示成立分管契約
21 者，應就此事實負舉證責任。

22 (二)原告京鷹管委會為京鷹商務大樓之管理組織，業經認定如
23 前。原告凌大賢則為京鷹商務大樓中225號1樓、2樓房屋
24 (即臺北市○○區○○段○○段0000000000號建物)之區分
25 所有權人，有建物所有權狀在卷可佐(見本院卷第323-325
26 頁)，堪予認定。

27 (三)周必烈為京鷹商務大樓中225號15樓房屋(即同小段1333建
28 號建物)之區分所有權人，有建物登記第一類謄本在卷可詳
29 (見本院卷第21-24頁)。該在225號15樓外側原本的屋頂平
30 臺處，現有附圖A部分增建物(面積70平方公尺)，為周必
31 烈所有，由周必烈出租予人事協會使用，每月租金135,000

01 元；另外，在該大樓16樓，225號15樓附屬建物瞭望臺旁
02 邊，亦有附圖B部分增建物（面積46平方公尺），為周必烈
03 所有，由周必烈無償交予自己擔任負責人之謹達公司使用等
04 情，業經本院受命法官到場勘驗明白，並囑託臺北市松山地
05 政事務所測繪完竣（見本院卷第195-198、205-207頁），另
06 有現場照片（見北司調第39、43頁、本院卷第331-335
07 頁）、周必烈與人事協會間租約（見本院卷第135-147頁）
08 在卷可詳，其中占有情形部分並經被告自承在卷（見本院卷
09 第130、152、195-196頁），堪予認定。

10 (四)京鷹商務大樓於81年6月13日建築完成，於同年獲發使用執
11 照，有兩造之建物登記資料、權狀記載可查（見本院卷第2
12 1、323-325頁）。觀諸京鷹商務大樓之竣工圖可知，附圖
13 A、B部分增建物所在處，原為屋頂避難平臺（見北司調卷第
14 23-25頁），該二增建物並非自始存在，而是事後增建而
15 成。比對83年空照圖（本院卷第35、157頁）、現今屋頂照
16 片（本院卷第331-335頁），可見附圖A、B部分增建物在83
17 年間即已存在，而公寓大廈管理條例是在84年6月28日才公
18 布施行，故附圖A、B增建物是在該條例施行前即已存在。因
19 為本院比對空照圖即可獲致心證，被告聲請囑託行政院農業
20 委員會林務局農林航空測量所鑑定：附圖A、B部分增建物是
21 否在該所83年6月24日空拍時已經存在（見本院卷第239-240
22 頁），尚無鑑定必要。

23 (五)然而，縱使依照附圖A、B部分增建物建成當時的法令，屋頂
24 平臺有約定為專用之可能，被告仍應證明當時確實有該約定
25 存在。周必烈並未提出證據證明其購買225號15樓房屋時，
26 建商曾告知、允許其可單獨占有、使用附圖A、B部分之頂樓
27 平臺。而且，京鷹商務大樓規約於87年6月30日制定，當時
28 第2條第2項即明定：「本公寓大廈法定空地、頂樓平臺為共
29 用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約
30 或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定〔專〕用部
31 分。」且嗣後並無修正紀錄（見北司調卷第31頁），且京鷹

01 管委會曾在89年間起訴請求拆除另一側屋頂即臺北市○○區
02 ○○○路0段000號15樓之增建物，經臺灣高等法院以89年度
03 上易字第319號判決命拆除確定在案（見本院卷第361-365
04 頁）。上述規約、判決距離京鷹商務大樓建築完成不過只有
05 6至8年，顯見京鷹商務大樓建築完成後不久，區分所有權人
06 即已明確反對在屋頂增建建物。縱使在此之前有幾年時間沒
07 有區分所有權人、住戶直接出面反對，也可能只是為求鄰里
08 和諧，不願多管閒事、不願對簿公堂而已，不能以短期內的
09 單純沉默，逕自認定當時已經存在默示分管契約，上述87年
10 規約自然也沒有「推翻」既存分管契約之問題。

11 (六)臺北市違章建築處理規則第25條第1項雖規定：「既存違建
12 （指53年1月1日以後至83年12月31日以前已存在之違建）應
13 拍照列管，列入分類分期計畫處理，僅列入〔臺北市政府〕
14 專案處理或有危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交
15 通、公共衛生、市容觀瞻或都市更新之違建，由〔都發局〕
16 訂定計畫優先執行查報拆除」，但這只是行政機關考量執法
17 的急迫性與成本，以建築時間、安全性、有害公益之程度區
18 分拆除違建之先後次序，並非認定既存違建無害於公共安
19 全，亦未在民事上賦與既成違建占用頂樓平臺之合法權源。
20 在民事訴訟中，被告不得以上述行政規則之規定，抗辯不應
21 拆除增建物。

22 (七)另查，京鷹管委會在收取管理費時，就人事協會是以使用面
23 積70坪計收、就謹達公司以使用面積20坪計收，兩者合計90
24 坪，約合297.52平方公尺，有歷年收據、管理費收繳登錄表
25 在卷可詳（見本院卷第241-299、469-498頁）。相對於此，
26 門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號15樓房屋（即臺北
27 市○○區○○段○○段0000○號建物，含附屬建物）登記之
28 面積178.74平方公尺（見本院卷第21頁），加計附圖A部分7
29 0平方公尺、B部分46平方公尺（見本院卷第207頁），合計2
30 94.74平方公尺。兩者面積相近，可見京鷹管委會在計收管
31 理費時，有將附圖A、B部分增建物納入計算面積。但是，管

01 理費是京鷹管委會收取用來維護社區整體的清潔、維護之
02 用，按實際使用面積計收，是為了體現使用者付費的原則，
03 並合理反映成本，不能直接解釋為承認被告的占有、使用權
04 源。被告以此抗辯不應拆除增建物，亦不可採。

05 (八)綜上所述，京鷹管委會、凌大賢依民法第767條第1項前段、
06 第821條但書規定，請求周必烈拆除附圖A、B部分增建物，
07 並請求人事協會、謹達公司分別遷出，確屬有據。

08 (九)不當得利：

09 1.民法第179條前段規定：「按無法律上之原因而受利益，
10 致他人受損害者，應返還其利益」；第181條但書規定：
11 「依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
12 額」。無權占有他人土地，可獲得相當於租金之利益，而
13 基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌
14 基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟
15 價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，
16 此有最高法院61年度台上字第1695號民事判決意旨可參。
17 租地所建房屋如係供營業之用者，土地承租人得以營商而
18 享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所
19 約定之租金自不受土地法第97條第1項、第105條之限制，
20 此有最高法院107年度台上字第1820號、109年度台上字第
21 187號、109年度台上字第1944號民事判決意旨可據。無權
22 占用屋頂平臺而增建供營業用者，與上述建屋情形相同，
23 亦不適用土地法第97條第1項、第105條之限制。不過，因
24 為屋頂平臺之用益平均分散於各樓層，故占用屋頂平臺之
25 租金，不應與占用基地等同，而應以占用基地之租金利益
26 除以該大樓總層數計算，此參臺灣高等法院暨所屬法院99
27 年法律座談會民事類提案第27號研討結果及審查意見、臺
28 灣高等法院103年度重上字第516號、105年度上易字第462
29 號、109年度上易字第674號民事判決亦明。

30 2.周必烈以其所有之附圖A、B部分增建物，無權占有京鷹商
31 務大樓之屋頂平臺，受有相當於租金之不當得利，應返還

01 予京鷹管委會。查京鷹商務大樓登記層數為15層（見本院
02 卷第21頁），該大樓基地即臺北市○○區○○段○○段00
03 0地號土地自105年起之公告地價如附表「公告地價欄」所
04 示，有地價查詢資料在卷可詳（見本院卷第373-374
05 頁）。至於申報地價部份，依土地法施行法第25條、土地
06 法第148條、平均地權條例第16條等規定，應以公告地價
07 之80%為其申報地價。

08 3.查京鷹商務大樓坐落於南京東路5段，位於捷運南京三民
09 站附近，交通便捷、機能健全，且附圖A、B部分增建物現
10 為謹達公司、人事協會之辦公室，是供營業使用。參酌周
11 必烈將門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號15樓房屋
12 面積共158.44平方公尺（即臺北市○○區○○段○○段00
13 00○號主建物面積131.7平方公尺，加計15樓之附屬建物
14 陽臺20.58平方公尺、雨遮6.16平方公尺，不含位在16樓
15 之瞭望臺）、以及附圖A部分70平方公尺一併出租予人事
16 協會，月租金135,000元（見本院卷第139頁），若依面積
17 比例折算，周必烈出租附圖A部分增建物每月獲益41,368
18 元（ $135,000 \times 70 / (158.44 + 70) \div 41,368$ ），縱使扣除增建
19 物本身之使用利益，其中仍有相當部分屬於使用附圖A部
20 分屋頂平臺之利益。經審酌上述事項，本件不當得利應以
21 申報地價之年息30%為適當。

22 4.據上，周必烈無權占用屋頂平臺，每年所得不當得利金額
23 = 當期基地公告地價 $\times 0.8 \times 30\% \times$ 附圖A、B部分面積 \div 京鷹
24 商務大樓總層數15層，爰據以計算金額如附表。

25 5.本件起訴狀繕本於110年2月19日送達周必烈收受，有送達
26 回證在卷可查（見北司調卷第61頁）。經核算，在該日以
27 前5年間，周必烈應給付之不當得利總額共2,035,567元，
28 此部分屬於無確定期限之債，周必烈應自起訴狀繕本送達
29 翌日即同年2月20日起，按週年利率5%計付遲延利息。又
30 周必烈自同年2月20日起，應就附圖A部分按月給付20,601
31 元，就附圖B部分按月給付13,538元，直至拆除增建物、

01 返還屋頂平臺為止。

02 五、綜上所述，原告京鷹管委會、凌大賢依民法第767條第1項前
03 段、第821條但書規定，請求周必烈拆除附圖A、B部分增建
04 物，返還其屋頂平臺，請求人事協會、謹達公司遷出；京鷹
05 管委會依民法第179條規定，請求周必烈給付2,035,567元，
06 及自110年2月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
07 息，另自110年2月20日至拆除附圖A部分增建物並返還屋頂
08 平臺之日止，按月給付20,601元，自同日起至拆除附圖B部
09 分增建物並返還屋頂平臺之日止，按月給付13,538元，均有
10 理由，應予准許。逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。

11 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准予、免為假執行，就原告
12 勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。
13 至原告敗訴部分，其訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所
14 附麗，應併予駁回。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證
16 據，經審酌後認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁，
17 併此敘明。

18 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
19 事訴訟法第79條、第85條第1項但書、第390條第2項、第392
20 條第2項，判決如主文。

21 中 華 民 國 111 年 7 月 13 日

22 民事第三庭 審判長法官 方祥鴻

23 法官 林瑋桓

24 法官 王沛元

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 7 月 13 日

29 書記官 顏莉妹