

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第1930號

原告 鎮州彩色印刷設計有限公司

法定代理人 蘇智慧

訴訟代理人 沈志成律師

施懿哲律師

被告 李秉真

訴訟代理人 陳文正律師

謝心味律師

越方如律師

上 一 人

複 代理人 許智全律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地(下稱系爭土地)上門牌號碼為臺北市○○區○○街00號9樓房屋(下稱系爭9樓房屋)及其基地之所有權人，被告為同址11樓房屋(下稱系爭11樓房屋)及其基地之所有權人，前二房屋所在之香文大廈(下稱系爭大廈)之頂樓屋頂平台及其上屋塔為兩造及其他區分所有權人所共有。惟被告未經全體共有人同意，擅自於屋頂平台上增建如附圖之土地複丈成果圖所示編號A部分(面積69.14平方公尺)之11樓頂層1樓增建物，編號C部分(面積2.76平方公尺)之樓梯、編號D部分(面積5.38平方公尺)之石板走道、編號E部分(面積1.80平方公尺)之花台及編號F部分(面積16平方公尺)之雨遮；且占

01 用附圖所示編號B部分之瞭望室(面積15.64平方公尺，下稱
02 系爭瞭望室)，並將編號A增建物與系爭瞭望室打通作為員工
03 宿舍使用。被告無權占用全體區分所有權人所共有之屋頂平
04 台及系爭瞭望室，嚴重影響原告及其他全體共有人使用屋頂
05 平台及系爭瞭望室之權利及公共安全，顯已侵害原告及其他
06 全體共有人之權益，經原告、其他共有人及管理委員會要求
07 被告處理，然其均未置理，為此爰依民法第767條第1項、第
08 821條規定，請求被告拆除上開增建物並將所占用之屋頂平
09 台回復原狀返還予原告及其他全體共有人，及請求被告自系
10 爭瞭望室遷出並騰空返還予原告及其他全體共有人等語，並
11 聲明：(一)被告應將坐落系爭土地上系爭11樓房屋之屋頂平台
12 上分別如附圖所示編號A部分(面積69.14平方公尺)之11樓頂
13 層1層增建物、編號C部分(面積2.76平方公尺)之樓梯、編號
14 D部分(面積5.38平方公尺)之石板走道、編號E部分(面積1.8
15 0平方公尺)之花台及編號F部分(面積16.00平方公尺)之雨遮
16 拆除後，並將所占用之屋頂平台回復原狀返還予原告及其他
17 全體共有人。(二)被告應自門牌號碼臺北市○○區○○街00號
18 12樓之瞭望室即附圖所示編號B部分(面積15.64平方公尺)遷
19 出，並將該瞭望室全部騰空回復原狀後返還予原告及其他全
20 體共有人。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告則抗辯：

22 (一)附圖編號D石板走道雖為被告鋪設，然其已因附合而成為11
23 樓之重要成分，由屋頂平台之所有權即系爭大廈之全體區分
24 所有權人取得。附圖編號E花台並非由被告所搭建，被告並
25 未取得事實上處分權，且花台於客觀上不影響系爭建物之安
26 全，現況為緊密貼合牆壁，如強行拆除恐反將影響系爭大廈
27 之結構安全。附圖編號F之雨遮釘於屋塔外牆上，部分柱子
28 則架設於編號A增建物上，設於屋塔二樓門之上方，僅供通
29 行遮蔽雨淋之作用，並非於增建範圍，且非被告所興建，被
30 告並無拆除之處分權，又該雨遮亦已附合於系爭大廈之共用
31 部分。是以，原告請求被告拆除附圖編號D、E、F部分均無

01 所據。

02 (二)附圖編號B之部分，依臺北市建成地政事務所建築改良物勘
03 測成果表可知，系爭大廈12層之屋塔含系爭瞭望室，不在系
04 爭大廈建物登記謄本之所有權共用部分，原告及系爭大廈之
05 區分所有權人就此部分並無所有權存在。且被告占有使用系
06 爭瞭望室多年，並繼受前手或起造人就此部分之事實上處分
07 權，依民法第943條規定，應由原告舉證證明被告無占有權
08 源，而原告並未舉證證明，自無從主張被告應將屋塔一樓之
09 系爭瞭望室騰空返還。況包含編號B部分之屋塔，雖自64年
10 間起即編釘有「臺北市○○區○○街00號12樓」之門牌，然
11 並未辦理第一次所有權保存登記，自應認定該部分建物屬起
12 造人即訴外人周伯樹等27人所有，原告非所有權人，亦未經
13 其前手讓與編號B部分之管理、使用權，更無事實上處分權
14 可言，原告無請求被告遷出之請求權基礎，且縱原告有除所
15 有權以外之請求權基礎，其請求權亦已逾15年不行使而消
16 滅。

17 (三)於被告購入系爭11樓房屋前，屋頂平台部分本即由前手即訴
18 外人連哲生之親人使用，連哲生曾交付被告「全體住戶同意
19 頂樓住戶使用屋頂平台之同意書」，況被告自00年0月間起
20 持續繳納12樓部分之管理費，顯見系爭大廈區分所有權人就
21 屋頂平台已有由頂樓之區分所有權人專用之分管契約存在，
22 原告嗣後受讓9樓之所有權，應受分管契約之拘束。退步
23 言，屋頂平台上建物均由被告使用、收益，歷時已久無其他
24 住戶反對，而被告亦繳納12樓部分之管理費，足見有屋頂平
25 台由被告使用之默示分管契約存在。

26 (四)被告於77年2月買受取得系爭11樓房屋所有權，即繼受取得
27 屋頂平台之約定專用權，並不受系爭大廈89年6月17日始通
28 過之規約影響。且分管契約或默示分管契約成立，如未經全
29 體共有人同意終止，亦不因區分所有權人會議決議或規約訂
30 定而失其效力等語。

31 (五)並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判

01 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

02 三、得心證之理由：

03 原告為系爭9樓房屋所有權人，被告為系爭11樓房屋所有權
04 人，系爭大廈11樓屋頂平台之所有權人為系爭大廈之全體區
05 分所有權人，以及屋頂平台上現有如附圖所示編號A至編號F
06 之物，為兩造所不爭執，此部分堪以認定。至原告主張被告
07 無權占有屋頂平台，擅自於屋頂平台上增建附圖所示編號A
08 之11樓頂層1樓增建物，編號C之樓梯、編號D之石板走道、
09 編號E之花台及編號F之雨遮；且無權占用附圖編號B之系爭
10 瞭望室，而請求被告拆除及遷讓返還等情，則為被告所否
11 認，經查：

12 (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
13 以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交
14 易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可
15 認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。
16 是以公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公
17 寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，各
18 共有人間對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人
19 所占有土地之使用、管理，未予干涉，歷有年所，即非不得
20 認有默示分管契約之存在。於此情形，倘共有人已按分管契
21 約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與
22 第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，
23 通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最高法
24 院99年度台上字第790號判決意旨參照）。

25 (二)證人即系爭11樓房屋被告之前手所有權人連哲生，於00年0
26 月間向張福興（即第一次登記所有權人）購入系爭11樓房
27 屋，並於00年0月間賣予被告（見本院卷一第141、432
28 頁），其於本院審理中結證：當初是因為我哥哥要結婚，我
29 父親用我的名字去買系爭11樓房屋，後來是我哥哥在住，我
30 沒有住。印象中有去過一、二次，頂樓有一個花園，他們可
31 以種花。印象中買那棟房子是連屋頂都可以使用等語（見本

院卷二第42、43、44頁）；另證人即被告前夫陳盛根於本院審理中結證：曾住過系爭11樓房屋，買的時候是我與前屋主林東志（音譯）談的，我只記得他是眼科醫生，買後約二年之後才開始裝修，裝修後我住了超過10年，至於住到何時不記得。住進系爭11樓房屋前，我與被告一起住在10樓，住了一年後覺得因為租金很貴，所以就去買11樓，當時12樓有很多蘭花棚，就是11樓的前屋主種的。房屋是被告買的，但當時因為我與被告是夫妻，所以我與前屋主談的比較多。早期買的時候有簽說頂樓由11樓管理，所以前手才可以建那麼多棚架，我買的範圍有包含12樓屋頂平台及增建。前屋主有告知頂樓當時就是正由他使用。司調卷第23頁之增建物，是我們將11樓房屋裝修好時才增建的，前屋主有口頭跟我說12樓可以用等語（見本院卷二第124至127、129頁）。則證人2人一致證述11樓屋頂平台原本就係由11樓屋主作為花園搭建花棚，種植蘭花使用，由附圖編號E部分為花台（另有花台照片，本院卷一第298頁），亦可佐證證人2人此部分證述應為可採。再依證人陳盛根上開證述，附圖編號A增建物由被告取得系爭11樓房屋（77年間）後約2年所增建，該系爭增建物及其他編號部分合計範圍面積不小，且甚為明顯，自現場照片（見北司調第23頁、本院卷一第293至298頁）及附圖可知，則若屋頂平台並非默示由頂樓住戶即11樓住戶所使用，而係由全體住戶使用，則於興建當時或興建後理應遭其他住戶阻止或要求拆除，然原告除提出系爭大廈區權會於110年12月23日決議通過訴請被告拆除屋頂平台增建物（見本院卷一第61頁）、管委會於110年12月17日公告禁止使用上開增建物（見本院卷一第63頁），以及000年00月間系爭大廈住戶向臺北市建管處檢舉上開增建物為違建（見本院卷一第65至71頁）之外，並未提出被告於77年間買受系爭11樓房屋後，占有使用屋頂平台或興建增建物後，系爭大廈管委會或其他區分所有權人有提出反對或異議之情事。另亦未提出被告前手作為花園使用時，有其他住戶提出反對或異議之情

01 事。原告所提管委會或區權人要求拆除增建物或不得占用屋
02 頂平台，均為原告本件起訴（111年1月）前不久之事。則可
03 認系爭大樓65年間興建完成後（見北司調第17頁），系爭11
04 樓房屋之被告前手（66年間取得所有權，本院卷一第432
05 頁）、被告（77年間取得，同前）單獨使用屋頂平台已歷有
06 年所，且未經其餘住戶反對。另參酌證人張俊宏於本院審理
07 中證述：「（問：你從何時開始住在香文大樓？）大樓蓋好
08 就住在那邊，好像是民國60幾年。（問：住哪一戶？）四
09 樓，四樓有二戶，我住在23號4樓之1。……（問：就你所
10 知，上開增建物何時開始存在？）存在很多年了，有一年被
11 告藉口要整修11樓，說會危險，不讓我們上去，……」等語
12 （見本院卷二第62、64頁），然若被告並無頂樓平台之專用
13 權，又如何可自行決定整修且可不讓其餘住戶上去，亦徵被
14 告確有屋頂平台之專用權。

15 (三)再被告於109年7月前，為10樓房屋及系爭11樓房屋之所有權
16 人，其所繳納之管理費為每月10,693元（10樓管理費5,382
17 元+11樓管理費5,311元=10,693元），有原告所提出之系
18 爭大廈109年7月前管理費收費明細表（見本院卷一第415
19 頁）可證，復為兩造所不爭執（見本院卷一第408、487、48
20 8，卷二第141頁）。又依當時系爭大廈住家管理費每月為65
21 元（見本院卷一第226、415頁）計算，系爭11樓房屋之管理
22 費應為4,140.5元（計算式： $63.7\text{坪}\times 65=4,140.5$ ），然其
23 實際所繳納之管理費為5,311元（同前卷頁），則多收1,17
24 0.5元（計算式： $5,311-4,140.5=1,170.5$ ），約為18坪之
25 管理費，換算約60平方公尺（1坪= 3.3058平方公尺），而
26 附圖編號A部分經測量為69.14平方公尺，則被告抗辯多收之
27 部分即為繳交使用屋頂平台之管理費，實非無據。至原告主
28 張109年7月後管理費已更正為正確金額，之前金額有計算錯
29 誤，不能認為有默示同意被告使用頂樓平台之意思等語。然
30 觀之109年7月前管理費收費明細表（見本院卷一第415
31 頁），除系爭11樓房屋外，其餘房屋之管理費均無錯誤之情

01 事發生（即以坪數×住家每坪65元或商業每坪97.5元計算，
02 數額為正確），是於109年7月前系爭11樓房屋之管理費數
03 額，應非單純計算錯誤，否則應無只發生於系爭11樓房屋之
04 情形，應以被告抗辯係加收使用頂樓平台之管理費為可採。
05 另109年7月後管理費有所變更，係因系爭大廈通過調整管理
06 費，以每坪加收15元，並自109年8月起開始施行所致，亦有
07 109年6月19日之系爭大廈109年第一次區分所有權人會議紀
08 錄在卷可按（見本院卷一第226頁），並非是特別更正系爭1
09 1樓房屋之管理費數額，亦附此敘明。

10 (四)據上，系爭11樓房屋所有權人早已單獨使用屋頂平台歷有年
11 所，且未經其餘住戶反對，且有長時間繳納使用屋頂平台之
12 管理費；另參酌系爭大樓建築完成時間為65年間（見北司調
13 第17頁），當時大樓或公寓房屋之買賣，確常有將樓頂平台
14 交由頂樓所有權人專用之情形，則應認系爭11樓房屋之屋頂
15 平台（含附圖編號B瞭望室）有由系爭11樓房屋所有權人專
16 用之默示分管協議存在。

17 (五)原告主張：依系爭大廈規約第2條載明：「二、本大廈法定
18 空地、樓頂平台為『共用部份』應供全體區分權人及住戶共
19 同使用，非經規約或區分所有權人決議，不得約定為『約定
20 專有部份』」（見本院卷一第31頁），業已明定系爭大廈之
21 屋頂平台係屬共有部分，不得約定為約定專有部分，無被告
22 所指之默示分管協議存在等語。然查，系爭大廈規約係於89
23 年6月17日經區分所有權人會議通過實施（見本院卷一第2
24 9、172頁），則對通過前已有分管協議存在之共用部分自無
25 適用餘地。被告前手於66年間買受取得系爭11樓房屋，被告
26 再於77年間買受取得，且經本院認定有默示分管協議由頂樓
27 所有權人使用11樓屋頂平台已如上述，自不因上開規約事後
28 制定而影響原有之分管協議。

29 四、綜上所述，本件認系爭11樓房屋屋頂平台有由被告專用之默
30 示分管協議存在，則原告主張被告無權占有屋頂平台或系爭
31 瞭望室，均無可採。是原告主張民法第767條及第821條規

01 定，請求被告將附圖編號A、C、D、E、F增建部分拆除，並
02 將占用之屋頂平台回復原狀返還予原告及其他全體共有人，
03 以及請求被告自附圖編號B部分遷出，騰空回復原狀後返還
04 予原告及其他全體共有人，均無理由，應予駁回。又原告之
05 訴既經駁回，其假執行之聲明亦失所附麗，爰併予駁回

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
07 判決結果不生影響，爰不一一論列。

08 六、據上論結，原告之訴為無理由，爰判決如主文所示。

09 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
10 民事第七庭 法 官 黃愛真

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
15 書記官 林姿儀

16 附圖：土地複丈成果圖