

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第2367號

原告 許淑美

王香蘭

林鈺淵

張瑞文

白玲

王方月杏

共同

訴訟代理人 蘇衍維律師

複代理人 曾福卿

被告 吳俊德

羅曼綾

共同

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 蔡爵陽律師

上列當事人間請求拆除違建等事件，本院於民國112年9月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告吳俊德應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地如附圖所示A部分面積二十六平方公尺、C部分面積三十六平方公尺、D1部分面積十七點五平方公尺之建物拆除，將土地交還原告及其他全體共有人。

被告羅曼綾應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地如附圖所示B部分面積三十三平方公尺、D2部分面積十七點五平方公尺之建物拆除，將土地交還原告及其他全體共有人。

被告吳俊德應給付原告許淑美、王方月杏各新臺幣陸萬參仟玖佰貳拾伍元；給付原告張瑞文、王香蘭、林鈺淵各新臺幣參萬壹仟玖佰陸拾參元；給付原告白玲新臺幣貳萬陸仟貳佰貳拾肆元，及自民國一百一十一年三月十九日起至返還前開土地之日止，按月

01 給付原告許淑美、王方月杏各新臺幣壹仟零捌拾玖元；按月給付
02 原告張瑞文、王香蘭、林鈺淵、白玲各新臺幣伍佰肆拾伍元。
03 被告羅曼綾應給付原告許淑美、王方月杏各新臺幣肆萬零陸佰零
04 柒元；給付原告張瑞文、王香蘭、林鈺淵各新臺幣貳萬零參佰零
05 參元；給付原告白玲新臺幣壹萬陸仟陸佰伍拾捌元，及自民國一
06 百一十一年三月十九日起至返還前開土地之日止，按月給付原告
07 許淑美、王方月杏各新臺幣陸佰玖拾貳元；按月給付原告張瑞
08 文、王香蘭、林鈺淵、白玲各新臺幣參佰肆拾陸元。
09 原告其餘之訴駁回。
10 訴訟費用由被告吳俊德負擔百分之六十一，餘由被告羅曼綾負
11 擔。
12 本判決第一、二項給付，於原告分別以新臺幣捌佰捌拾陸萬元、
13 伍佰陸拾參萬元為被告吳俊德、羅曼綾供擔保後得假執行，但被
14 告吳俊德、羅曼綾如分別以新臺幣貳仟陸佰伍拾柒萬捌仟伍佰玖
15 玖玖元、壹仟陸佰捌拾捌萬參仟貳佰陸拾壹元為原告預供擔保，
16 得免為假執行。
17 本判決第三項給付，於原告許淑美、王香蘭、林鈺淵、張瑞文、
18 白玲、王方月杏分別以附表一「各該原告為被告吳俊德供擔保金
19 額」欄所示金額及按月以新臺幣肆佰元、貳佰元、貳佰元、貳佰
20 元、貳佰元、肆佰元供擔保後得假執行，但被告吳俊德如各以附
21 表一「請求吳俊德給付不當得利」欄所示金額，及按月以新臺幣
22 壹仟零捌拾玖元、伍佰肆拾伍元、伍佰肆拾伍元、伍佰肆拾伍
23 元、伍佰肆拾伍元、壹仟零捌拾玖元為原告許淑美、王香蘭、林
24 鈺淵、張瑞文、白玲、王方月杏預供擔保，得免為假執行。
25 本判決第四項給付，於原告許淑美、王香蘭、林鈺淵、張瑞文、
26 白玲、王方月杏分別以附表一「各該原告為被告羅曼綾供擔保金
27 額」欄所示金額及按月以新臺幣參佰元、貳佰元、貳佰元、貳佰
28 元、貳佰元、參佰元供擔保後得假執行，但被告羅曼綾如各以附
29 表一「請求羅曼綾給付不當得利」欄所示金額，及按月以新臺幣
30 陸佰玖拾貳元、參佰肆拾陸元、參佰肆拾陸元、參佰肆拾陸元、
31 參佰肆拾陸元、陸佰玖拾貳元為原告許淑美、王香蘭、林鈺淵、

01 張瑞文、白玲、王方月杏預供擔保，得免為假執行。

02 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但三、擴
05 張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第
06 255條第1項第3款定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或
07 更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，亦為
08 同法第256條所明定。本件原告起訴時聲明為：(一)被告應將
09 坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土
10 地）上之違建拆除（實際面積待測量後確定之），將土地交還
11 於原告許淑美等11人及其他共有人全體。(二)被告應分別給付
12 原告等11人各新臺幣（下同）2萬元（暫定金額，實際金額待
13 測量後確定之）及自起訴狀繕本送達之翌日起至交還土地時
14 為止，按年利率5%計算之利息。(三)被告應分別給付原告等自
15 起訴狀繕本送達之翌日起至交還土地時為止，按月分別給付
16 原告各300元（暫定金額，實際金額待測量後確定之）。(四)請
17 准供擔保宣告假執行（111年度北司補字第830號卷【下稱北
18 司補卷】第8頁）。其中與原告提起本件訴訟之其他原告原
19 尚有李建宗、張雅育、黃繼德、羅美惠、許雅涓（下稱李建
20 宗等5人），嗣李建宗等5人分別於民國111年5月31日、同年
21 6月13日、27日撤回起訴（本院卷一第67、69、89、91、113
22 頁）。另經本院會同兩造及臺北市松山地政事務（下稱松山
23 地政事務所）所測量人員至現場履勘，並囑託松山地政事務
24 所測量後繪製成土地複丈成果圖，原告以測量後之土地複丈
25 成果圖為據，最後更正聲明如後開二、原告主張訴之聲明欄
26 所示（本院卷一第547至549頁），核原告所為上開有關拆除
27 範圍之變更，將聲明特定確切位置，係屬不變更訴訟標的而
28 補充其事實與法律上之陳述，其餘請求金額之變更，則係擴
29 張或減縮其應受判決事項之聲明，依前開說明，應予准許，
30 先予敘明。

31 二、原告主張：門牌號碼臺北市○○區○○○路00巷00號、17號

「大使儷園」建物（下稱系爭建物）坐落系爭土地上，原告許淑美、張瑞文、白玲、王香蘭、林鈺淵、王方月杏分別為17號5樓、15號5樓、15號4樓、15號6樓房屋所有權人，被告吳俊德為同巷15號1樓房屋（下稱系爭15號1樓房屋）所有權人、被告羅曼綾為同巷17號1樓房屋（下稱系爭17號1樓房屋）所有權人，亦為系爭土地共有人。吳俊德、羅曼綾未經系爭建物其他區分所有權人同意，長期以磚造矮牆、金屬鐵捲門、金屬圍欄、雨棚等違建物將一樓空地圍起，占用共有空地，並於屋後防火巷加蓋廚房、側面防火巷加蓋房間，影響原告等區分所有權人住居安全，原告屢次催請被告騰空返還無權占用部分，均未獲置理，原告自得請求被告拆除違建物，返還土地予全體共有人，及依土地法第97條規定，請求被告給付至返還系爭土地之日止，按109年度申報地價10%計算相當租金之損害或不當得利。為此，爰依民法第767條1項前段、中段、第821條、第179條規定，提起本件訴訟，並聲明：(一)吳俊德應將如附圖所示坐落系爭土地上（占用面積分別係附圖A：26平方公尺、C：36平方公尺、D1：17.5平方公尺）之違建拆除，將土地交還原告及其他全體共有人。(二)吳俊德應給付許淑美、張瑞文、王香蘭、林鈺淵、白玲、王方月杏各7萬9,864元、3萬9,932元、3萬9,932元、3萬9,932元、3萬4,129元、7萬9,864元，及自111年3月19日起至返還前開土地之日止，按月給付原告許淑美、張瑞文、王香蘭、林鈺淵、白玲、王方月杏各1,361元、681元、681元、681元、681元、1,361元。(三)羅曼綾應將如附圖所示坐落系爭土地上（占用面積分別係B：33平方公尺、D2：17.5平方公尺）之違建拆除，將土地交還原告及其他全體共有人。(四)羅曼綾應給付許淑美、張瑞文、王香蘭、林鈺淵、白玲、王方月杏各5萬732元、2萬5,366元、2萬5,366元、2萬5,366元、2萬1,679元、5萬732元，及自111年3月19日起至返還前開土地之日止，按月給付許淑美、張瑞文、王香蘭、林鈺淵、白玲、王方月杏各865元、432元、432元、432元、432元、865

01 元。(五)願供擔保，請准宣告假執行。

02 三、被告抗辯：

03 (一)系爭17號1樓房屋前方空地（下稱17號前空地）劃設編號1至
04 3號停車位（下分稱1至3號車位），為系爭17號1樓房屋所有
05 權人有權使用，15號1樓房屋前方空地（下稱15號前空地，
06 與17號前空地合稱系爭空地）劃設編號4號停車位（下稱4號
07 車位），為15號1樓房屋所有權人有權使用，迄今已逾36
08 年，兩造存有分管契約。系爭建物係於公寓大廈管理條例公
09 布施行前之74年10月15日建築完成，於同年12月30日辦理第
10 一次登記，區分所有權人就系爭空地當得約定為專用部分，
11 此項分管約定，並無違法或無效情事，系爭建物其他住戶應
12 受分管契約之拘束。公寓大廈管理條例制訂前，社會上普遍
13 存有樓頂平台歸頂樓專用之習慣，1樓法定空地及地下室由1
14 樓專用之交易習慣。系爭建物自公共梯間大門至馬路之通道
15 （下稱系爭通道），左右兩側均有以約100公分高之低矮圍
16 牆（下稱系爭矮牆）分隔（北司補卷第103至107頁、第119
17 至125頁），系爭矮牆材質與系爭建物材質均為二丁掛磁磚
18 建材，可知系爭建物建造完成時，系爭建物2至7樓住戶已將
19 1樓住戶排除於使用通道之外，1樓住戶僅得從系爭空地進出
20 房屋，足證區分所有權人間有將系爭空地分歸1樓住戶使
21 用，2至7樓住戶則由通道進出系爭建物之分管契約。參酌原
22 告提出房屋預定買賣契約書第1條不動產標示，並未包括系
23 爭空地及停車位，足證系爭空地非原告買受範圍，且經建商
24 與各買受人約定系爭空地由1樓住戶專用，故原告應受分管
25 契約之拘束。又系爭空地及停車位其上增建物係於74年間建
26 築，且建築期間工人搬運建材工具，耗費數月興建完成，原
27 告每日均從大門進出，卻均無人異議。吳俊德在80年6月7日
28 登記取得15號1樓房屋所有權，其後未有任何增建或改建之
29 行為，占有使用15號前空地及停車位迄今，亦未見其他區分
30 所有權人提出反對。係於羅曼綾109年8月11日買受系爭17樓
31 1樓房屋後，原告始提起訴訟（110年9月8日起訴，111年度

01 訴字第238號），因未繳裁判費後撤回，再提起本訴外，迄
02 今36年期間均未見其他區分所有權人對1樓房屋所有權人提
03 出異議及訴訟，至少可認17號前空地有約定由1樓住戶使用
04 之默示分管協議存在。退步言，倘認兩造就系爭空地無分管
05 契約存在，但系爭土地共有人薛開雯（應有部份1萬分之28
06 1），洛基股份有限公司（下稱洛基公司，應有部份1萬分之
07 6,066）、吳俊德（應有部份1萬分之281）及羅曼綾（應有
08 部份1萬分之281），合計應有部份1萬分之6,909，已逾系爭
09 土地應有部份2/3，均同意如協議書（下稱系爭協議書）附
10 圖所示位置（包含土地複丈成果圖所示A、B、C、D1、D2部
11 分，下稱系爭增建物）由被告使用，則被告依系爭協議書及
12 民法第820條第1項，仍有權使用系爭增建物。

13 (二)系爭增建物，均非被告所增建，該增建物係為避免雨水潑
14 入，樓上物品掉落始以金屬材質遮蔽，隨時可雇工拆除，不
15 具構造上或使用上獨立性，更不符合定著物概念，該增建物
16 或雖違反建築法規，但仍作為停車使用，且原告無須經由1
17 樓空地進出系爭建物，無違反設置目的及通常使用方法，更
18 未影響系爭建物景觀及住戶安全，未違反公寓大廈管理條例
19 第6條第1項第1款規定，被告仍有繼續使用該1樓空地之權
20 利。系爭土地雖位在臺北市松山區，距離捷運出口約800公
21 尺，生活機能及交通尚稱便利，但1樓空地僅得作為停車位
22 使用，被告亦未將1樓空地作營業使用獲取利益，原告以申
23 報地價10%計算不當得利顯然過高等語。並聲明：1. 原告之
24 訴及其假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判決，願供擔保，
25 請准宣告免為假執行。

26 四、兩造不爭執事項（本院卷一第213頁）：

27 (一)原告為系爭建物區分所有權人，亦為系爭建物坐落基地即系
28 爭土地共有人。系爭建物係於74年12月30日辦理第一次登
29 記。（北司補卷第19至25、37至51、53至59、61至63、77至
30 81頁、本院卷一第35至43頁）

31 (二)吳俊德為系爭15號1樓房屋所有權人，於80年6月7日以買賣

01 為原因登記取得所有權（本院卷一第27至29頁）。

02 (三)羅曼綾為系爭17號1樓房屋所有權人，於109年8月11日以買
03 賣為原因登記取得所有權（本院卷一第31至33頁）。

04 五、原告主張兩造為系爭土地共有人，原告為系爭建物區分所有
05 權人，被告為系爭15、17號1樓房屋所有權人，被告未經其
06 他區分所有權人同意，長期以系爭增建物圍起占用系爭空
07 地、停車位及防火間隔，影響原告住居安全，屢請被告騰空
08 返還占有土地部分均未獲置理，爰請求被告拆除違建物，返
09 還土地予全體共有人，並給付相當租金之損害或不當得利等
10 語，被告對有占用如附圖所示A、B、C、D1、D2部分不爭
11 執，然以前開情詞置辯，茲就兩造爭執分敘如下：

12 (一)系爭15、17號1樓房屋周邊法定空地及停車位是否有約定由1
13 樓專用，或就上開土地與防火間隔存在默示分管協議？

14 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
15 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
16 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
17 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
18 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有
19 明文。又各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使
20 用收益之權。惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須
21 徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或
22 任何一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之
23 利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他
24 共有人之權利（最高法院62年台上字第1803號裁判意旨參
25 照）。

26 2. 查，系爭建物前之系爭15、17號1樓前土地，分別設有4號車
27 位、1至3號車位等情，有原告提出而為被告所不爭執之竣工
28 圖（圖面係載一層平面圖，本院卷一第111、173頁，另有大
29 張竣工圖外放）可查。系爭15號1樓前於4號車位空地位置附
30 近蓋有磚造矮牆、金屬鐵捲門、金屬圍欄、雨棚等違建物
31 （下稱系爭增建停車棚）將系爭空地圍起；系爭15、17號1

樓房屋兩側防火間隔有加蓋圍牆或棚架，內部空間並有堆放雜物，以供15、17號1樓房屋使用；各該1樓房屋後方防火間隔則由其等加蓋一層樓高建物空間作為室內使用等情，亦有原告提出之照片（北補卷第91、93、103至107、119至125頁、本院卷一第311、313至337頁【北司補卷第119至123頁正面大門及鐵欄杆於本院111年12月1日勘驗當日已拆除，僅餘17號1樓房屋部分雨遮】）可查，復經本院到場勘驗屬實（本院卷一第223至224、437至439頁），被告對上開事實亦未予爭執，自堪信為實在。

3. 被告辯稱：系爭17號前1至3號車位，為系爭17號1樓房屋所有權人有權使用；15號前4號車位，為15號1樓房屋所有權人有權使用，迄今已逾36年，兩造間存有分管契約。公寓大廈管理條例制訂前，社會上普遍存有樓頂平台歸頂樓專用之習慣，1樓法定空地及地下室由1樓專用之交易習慣。系爭建物自公共梯間大門至馬路之通道，兩側有以低矮圍牆分隔可知該建物完成時，系爭建物2至7樓住戶已將1樓住戶排除於使用通道之外，1樓住戶僅得從系爭空地進出房屋，區分所有權人間有將系爭空地分歸1樓住戶使用，2至7樓住戶則由通道進出系爭建物之分管契約。且原告提出房屋預定買賣契約書第1條不動產標示未包括系爭空地及停車位，可見系爭空地非原告買受範圍，並經建商與各買受人約定系爭空地由1樓住戶專用，故原告應受分管契約之拘束等語。為原告否認。經查：

- (1) 被告抗辯系爭建物自公共梯間大門至馬路之系爭通道，兩側有系爭矮牆分隔，該建物完成時，系爭建物2至7樓住戶已將1樓住戶排除於使用通道之外等語，為原告否認系爭矮牆係建商所建。查，依原告提出之系爭建物有關係爭通道兩造之系爭矮牆照片（本院卷一第175、177頁），其外所貼二丁掛雖與系爭建物外牆所貼二丁掛顏色、大小均相同，然其新舊狀態仍有些許差別。參酌該二丁掛於當時應屬常見之建材，並非難以取得。且依原告提出之竣工圖（本院卷一111頁，

另有原告提出完整大張之一層平面圖外放)所載，其實心線之牆壁標誌線僅與系爭15、17號1樓平台平齊(按即本院卷一第175、177頁之側面牆)，並未超出該平台最前端之位置，系爭通道兩側超出1樓平台外範圍僅以虛線劃設，並非如系爭建物其他牆壁以實線劃設；況且系爭建物之地下停車場出口車道於建築時亦築有矮牆，有原告提出之照片可憑(北司補卷第103頁、本院卷一第321頁)，且經本院勘驗在卷(本院卷一第223頁)，然車道矮牆於竣工圖所標示亦為實線，由此應可推認系爭通道兩側之牆僅與1樓平台平齊。至原告提出之房屋預定買賣契約書第1條不動產標示(北司補卷第141頁)，雖未包括系爭建物1樓前方空地及停車位，然一般建物買賣契約本來就有關共用部分本未必於契約內詳載其內容，反而於特殊情形如共用部分約定為買受人專用時特別載明，果系爭15、17號前空地及停車位有由建商與系爭15、17號1樓房屋買受人約定專用者，應會明載於該買賣契約，且依原告提出系爭建物其他住戶提出之房屋預定買賣契約書第6條僅約定樓梯、電梯、通道、巷道均係供公共通行之用，任何住戶均不得佔用或放置影響通行之物品；屋頂使用權歸頂樓所有(北司補卷第143頁)。此外，並無約定系爭空地或停車位使用權歸1樓住戶使用或所有；而被告就此部分則未能提出其他證據證明，自難以原告所提出買賣契約書不動產標示部分未包括系爭空地及停車位，即遽認建商與各買受人約定系爭空地由1樓住戶專用而有此分管契約。是被告所辯系爭通道，兩側有系爭矮牆分隔，系爭建物完成已將1樓住戶排除於使用系爭通道之外，1樓住戶僅得從系爭空地進出房屋，區分所有權人間有將系爭空地分歸1樓住戶使用，2至7樓住戶則由通道進出系爭建物之分管契約一節，並非可取。

(2)被告另抗辯有關係系爭空地及停車位上增建物係於74年間建築，且建築期間工人搬運建材工具，耗費數月興建完成，原告每日出入卻未異議。吳俊德於80年6月7日登記取得15號1

樓房屋所有權後均未有任何增建或改建之行為，占有使用系爭空地及停車位迄今，亦未見其他區分所有權人提出反對，羅曼綾109年8月11日買受系爭17樓1樓房屋後，原告始提起訴訟嗣後撤回始再提起本件訴訟，迄今36年期間均未見其他區分所有權人對1樓房屋所有權人提出異議及訴訟，至少可認系爭建物就系爭空地有約定由1樓住戶使用之默示分管協議存在等語，為原告否認有默示分管協議存在。按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，而默示之意思表示與單純之沉默有別，單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示，或經法律明定視為已有某種意思表示者，不得謂為默示之意思表示；又單純之沈默，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21年上字第1598號、105年度台上字第13號、107年度台上字第2467號裁判意旨參照）。查，本件被告長期使用系爭空地及停車位，其上增建物於74年建築，其他共有人即便有看見未予異議，依前開說明，亦僅能認為係單純沈默，尚不得遽認有成立分管契約之默示意思表示。況原告主張被告占用系爭空地、停車位及防火間隔，自87年至107年曾5次被舉報違建而被拆除，拆除後又重建，因系爭建物曾有失火，被告並有占有防火間隔情事，恐影響其他區分所有權人權益等情，提出違建查報案件明細、臺北市政府都市發展局函（北司補卷第109、127頁）等影本為證，顯見系爭土地之其他共有人並非有默示成立分管契約之情事。再者，占有使用非屬自己所有土地之情形，有與土地所有人間有其他法律關係者，亦有無權占有者，被告雖有占用系爭空地、停車位及防火間隔之外觀事實，然尚難以其長期占有即可推論共有人間已有默示分管契約存在，是其上開所辯，尚不足採。

(3)按建築法第11條規定，「本法所稱建築基地為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。前項法定空地之留

設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之」。依此規定，其建築基地自應依上開規定留設法定空地，其目的在於使建築物之前後左右有適當之空間，以供採光、通風、維護良善之生活起居環境。又71年6月15日建築技術規則建築設計施工編第110條修正前之規定為「建築物之建造除基地三面以上或前後兩面臨接道路經主管建築機關認為無須留設防火巷……外，」應依規定留設「防火巷」，嗣於71年6月15日內政部修正之建築技術規則建築設計施工編第110條規定，將「防火巷」修正為「防火間隔」，其留設之目的在於當發生火災時，阻隔火勢蔓延，藉以逃生避難，非供一般公眾平時通行之用，以避免影響鄰幢建築物之安全。經查，被告就其有占用側面防火間隔一節並不爭執（本院卷一第212頁）；另參酌原告提出之竣工圖所載，其後方亦標示為防火間隔（本院卷一第111頁），是原告主張被告有占用系爭15、17號1樓房屋兩側及後方防火間隔一節，應屬可取。至被告雖辯稱：1樓鐵捲門、鐵欄杆、遮雨棚、防火間隔鐵皮屋是被告買受各該房屋時就已存在，非被告所增建云云。然：

①按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權，民法第811條定有明文。又原有建築物之外另行增建者，如增建部分與原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者，因不具構造上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之客體，原有建築物所有權之範圍因而擴張。增建部分若已具構造上之獨立性，但未具使用上之獨立性而常助原有建築物之效用者，則為附屬物，其使用上既與原有建築物成為一體，其所有權應歸於消滅，被附屬之原有建築物所有權範圍，則因二所有權歸於一所有權而擴張。如主建物附加之增添建築物，已至非毀損或變更其本質，不能與主建物分離之程度之結合，自屬主建物一部分。

01 ②查，如附圖所示A部分即為系爭增建停車棚，該停車棚進入
02 後直通系爭15號1樓房屋大門而進入其室內，系爭增建停車
03 棚並有鐵捲門。而系爭15號1樓房屋後方即附圖所示D1範
04 圍，加蓋一層樓高建物空間作為室內使用，已如前述。是附
05 圖所示A部分之增建停車棚及增建室內空間，並不具有構造
06 上及使用上之獨立性，無從獨立為物權之客體；另有關係爭
07 15號房屋1樓側面之增建物（即附圖C部分），側面與隔壁防
08 火間隔有延著車道矮牆將防火間隔出一層樓高範圍，前面以
09 鐵捲門為出入口之增建物（即附圖C部分），該部分現為吳
10 俊德所使用一節，已為其所不爭執。按所謂附屬建物，係指
11 依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要建築而言，諸
12 如依附於原建築而增建之建物，缺乏構造上及使用上之獨立
13 性（如由內部相通之頂樓或廚廁），或僅具構造上之獨立
14 性，而無使用上之獨立性，並常助原建築之效用（如由外部
15 進出之廚廁）等是。此類附屬建物依民法第811條之規定，
16 應由原建築所有人取得增建建物之所有權，原建築所有權範
17 圍因而擴張（最高法院103年度台上字第919號裁判意旨參
18 照）。參諸上開說明，如附圖所示C部分增建物係依附於系
19 爭15號1樓房屋所為增建，並無使用上之獨立性，應認係系
20 爭15號1樓房屋之附屬建物，而為系爭房屋所有權擴張所及
21 範圍，屬該15號1樓房屋一部分，堪認吳俊德就該部分亦有
22 處分權能。是吳俊德所為上開抗辯，亦無礙於本院前開認
23 定，及其就上開部分有處分權能之認定。

24 ③如附圖所示B部分即為系爭17號1樓房屋建物上雨遮，並與右
25 方隔壁建物間之防火間隔空間棚架相連，內部空間置有雜
26 物，僅供系爭17號1樓房屋住戶即羅曼綾使用，該部分亦不
27 具有構造上及使用上之獨立性，無從獨立為物權之客體，參
28 諸前開同一理由，亦屬該17號1樓房屋一部分，羅曼綾就該
29 部分有處分權能，羅曼綾上開抗辯，仍無礙於本院前開認
30 定，及其就上開部分有處分權能之認定。

31 (4)被告抗辯系爭建物建造完成時確有約定系爭建物1樓前方空

01 地係由1樓區分所有權人使用一節。查，依原告提出系爭建
02 物前其他原始住戶提出之房屋預定買賣契約書第6條僅約定
03 樓梯、電梯、通道、巷道均係供公共通行之用，任何住戶均
04 不得佔用或放置影響通行之物品；屋頂使用權歸頂樓所有
05 （北司補卷第143頁），已如前述。此外，並無約定一樓空
06 地或停車位使用權歸一樓住戶所有。又如本件有約定系爭建
07 物1樓前方空地係由1樓區分所有權人使用，被告豈需另與系
08 爭土地其他共有人薛開雯，洛基公司再行簽立系爭協議書將
09 附圖所示A、B、C、D1、D2部分由被告使用之必要？本件被告
10 確有使用系爭土地A、B、C、D1、D2部分之事實，然該等事
11 實尚不足認定其間有默示分管之意思，已如前述。是被告此
12 部分抗辯，自不足取。

- 13 4. 被告復抗辯：如認兩造間就被告所占有使用之A、B、C、D
14 1、D2部分無分管契約存在，但系爭土地共有人薛開雯，洛
15 基公司及被告，就系爭土地應有部份計有1萬分之6,909，已
16 逾系爭土地應有部份2/3，均同意如系爭協議書附圖所示A、
17 B、C、D1、D2部分由被告使用，被告依系爭協議書及民法第
18 820條第1項，仍有權使用該部分土地等語，提出協議書影本
19 （本院卷一第265至271頁）為證。按共有物之管理，除契約
20 另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之
21 同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計
22 算。民法第820條第1項固有明文。惟共有物之適法管理，不
23 僅須符合關於多數決之規定，尚須有為全體共有人管理共有
24 物之意思，始足當之。倘僅為自己之用益而占有使用共有
25 物，非基於管理共有物之意思，縱其同意人數及應有部分合
26 計超過上開規定，亦不得謂係管理共有物之行為（最高法院
27 111年度台上字第27號裁判意旨參照）。查，被告抗辯系爭
28 土地共有人薛開雯，洛基公司及被告，就系爭土地應有部份
29 計有1萬分之6,909，已逾系爭土地應有部份2/3，均同意如
30 系爭協議書附圖所示A、B、C、D1、D2部分由被告使用等
31 情，原告就薛開雯，洛基公司及被告，就系爭土地應有部份

有1萬分之6,909一節，並不爭執（本院卷一第354頁），固足認其等為系爭協議確已逾系爭土地應有部分比例2/3而為之。然被告與薛開雯、洛基公司簽署系爭協議書，同意由被告依系爭協議書簽訂日之使用現況使用前，原告主張被告就系爭增建物已遭其他共有人舉報違建，已如前述。復經本件原告主張該增建物係無權占有，並有占用防火間隔而有危及其他共有人安全之疑慮，被告就有關占用防火間隔亦不爭執，而系爭協議書就上開情形不僅完全未予考慮，且其協議由被告占有兩造及其他共有人全體共有之土地，卻對其他共有人未予補償或給予相對之利益，顯係以其應有部分逾2/3之多數，而犧牲其他少數共有人應得之利益，是被告以該等應有部分逾2/3之多數協議不僅危害其他共有人之安全，並可毋庸給予其他共有人相應之任何補償，自難認上開協議書係屬適法之管理，被告抗辯其系爭增建物可依系爭協議書及民法第820條規定占有系爭土地，參諸前開說明，自屬無據。

(二)原告請求吳俊德、羅曼綾分別將其占用之系爭15號1樓周邊土地、系爭17號1樓周邊土地、防火巷之地上物、增建物拆除，有無理由？

本件被告以系爭增建物占有兩造及其他共有人共有就系爭土地如附圖所示A、B、C、D1、D2部分土地，係屬無權占有，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求吳俊德將系爭土地如附圖所示A部分面積26平方公尺、C部分面積36平方公尺、D1部分面積17.5平方公尺之建物拆除；請求羅曼綾將系爭土地如附圖所示B部分面積33平方公尺、D2部分面積17.5平方公尺之建物拆除，並於拆除後將土地交還原告及其他全體共有人，自屬有據。

(三)原告主張被告無權占有使用上開土地及防火巷，應給付相當於租金之不當得利，有無理由？數額為何？

1. 按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。同法第818條所定各共有人按其

01 應有部分，對於共有物之全部有使用收益之權，係指各共有
02 人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限度內，可按其
03 應有部分行使用益權而言。是共有人倘逾越其應有部分之範
04 圍使用收益，致其所受利益超過其應有部分比例，即難謂不
05 應對他共有人負返還不當得利之責。城市地方租用基地建築
06 房屋之租金，依土地法第105條準用同法第97條規定，以不
07 超過土地申報總價年息百分之十為限。所謂土地之總價額，
08 依土地法施行法第25條規定，係指土地所有人依土地法申報
09 之地價即法定地價。又基地租金之數額，除以基地申報地價
10 為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租
11 人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比
12 較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高
13 法院68年台上字第3071號裁判意旨參照）。

- 14 2. 被告占用系爭土地如附圖所示A、B、C、D1、D2範圍之共有
15 土地部分供自己使用，就其逾應有部分比例部分確受有相當
16 於租金之利益，致其他共有人受有損害，原告許淑美、張瑞
17 文、王香蘭、林鈺淵、王方杏月依不當得利之法律關係請求
18 被告返還自其於起訴之日即111年3月16日（北司補卷第7
19 頁）回溯5年即自106年3月16日起至111年3月15日止，及自1
20 11年3月19日起至返還系爭土地之日止相當於租金之不當得
21 利，即屬有據。而白玲係於107年1月24日始取得系爭土地應
22 有部分，則其上開請求不當得利回溯之日起僅得自107年1月
23 24日起算。復查系爭土地坐落臺北市光復南路13巷，屬城市
24 地方土地，臨8米寬之巷道，鄰近國父紀念館、台北大巨
25 蛋、松菸文創園區，附近並有中崙中學、光復國小、交通生
26 活機能健全，被告以此占用方法增加其各自所有系爭15號、
27 17號1樓房屋之使用面積益等情，有原告提出之房屋資料、
28 捷運網圖及地圖等資料（本院卷一第393至433頁）可參，本
29 院審酌系爭土地位置、經濟價值、工商繁榮程度及原告利用
30 系爭地上物之所受利益等一切情狀，認原告請求相當於租金
31 之不當利益，以申報地價年息8%為適當。又系爭土地自106

01 年1月起、107年1月至108年12月、109年1月至110年12月、1
02 11年1月起之申報地價分別為每平方公尺7萬5,035元、6萬9,
03 887元、7萬1,634元、7萬3,134元；吳俊德之系爭15號1樓房
04 屋占用A、C、D1部分土地面積79.5平方公尺；羅曼綾之系爭
05 17號1樓房屋占用B、D2部分土地面積50.5平方公尺，原告取
06 得系爭土地日期及其應有部分比例如附表一所示，自106年3
07 月16日起至111年3月15日止，吳俊德（15號1樓）占用如附
08 圖所示A、C、D1部分土地所獲利益為227萬4,928元（計算式
09 如附表二。元以下四捨五入，下同）；羅曼綾占用如附圖所
10 示B、D2部分土地所獲利益為144萬5,080元（計算式如附表
11 三），許淑美、王方月杏就系爭土地應有部分為281/1000
12 0，則其等得請求吳俊德給付之上開期間所獲不當得利金額
13 各為6萬3,925元（計算式： $2,274,928 \times 281 / 10000 = 63,925.$
14 4）；王香蘭、林鈺淵、張瑞文就系爭土地應有部分為281/2
15 0000，其等得請求吳俊德給付之上開期間所獲不當得利金額
16 各為3萬1,963元（計算式： $2,274,928 \times 281 / 20000 = 31,962.$
17 7）；白玲就系爭土地應有部分為281/20000，得請求吳俊德
18 給付之上開期間所獲不當得利金額為2萬6,224元（計算式：
19 $1,866,448 \times 281 / 20000 = 26,223.5$ ）；許淑美、王方月杏得請
20 求羅曼綾給付之上開期間所獲不當得利金額各為4萬0,607元
21 （計算式： $1,445,080 \times 281 / 10000 = 40,606.7$ ）；王香蘭、林
22 鈺淵、張瑞文得請求羅曼綾給付之上開期間所獲不當得利金
23 額各為2萬0,303元（計算式： $1,445,080 \times 281 / 20000 = 20,30$
24 3.3 ）；白玲得請求吳俊德給付之上開期間所獲不當得利金
25 額為1萬6,658元（計算式： $1,185,605 \times 281 / 20000 = 16,657.$
26 7）。另許淑美、王方月杏得請求吳俊德自111年3月19日起
27 至返還所占用土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利
28 數額為1,089元（計算式： $73,134.4 \times 79.5 \times 281 / 10000 \times 8\% \div 1$
29 $2 = 1,089.1$ ）；其餘原告得請求吳俊德自111年3月19日起至
30 返還所占用土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利數
31 額為545元（計算式： $73,134.4 \times 79.5 \times 281 / 20000 \times 8\% \div 12 = 54$

01 4.5)。許淑美、王方月杏得請求羅曼綾自111年3月19日起
02 至返還所占用土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利
03 數額為692元（計算式： $73,134.4 \times 50.5 \times 281 / 10000 \times 8\% \div 12 =$
04 691.8 ）；其餘原告得請求羅曼綾自111年3月19日起至返還
05 所占用土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利數額為
06 346元（計算式： $73,134.4 \times 50.5 \times 281 / 20000 \times 8\% \div 12 = 345.$
07 9 ）。

08 六、綜上所述，原告依民法第767條1項、第821條、第179條規
09 定，請求吳俊德將系爭土地如附圖所示A部分面積26平方公
10 尺、C部分面積36平方公尺、D1部分面積17.5平方公尺之建
11 物拆除；請求羅曼綾將系爭土地如附圖所示B部分面積33平
12 方公尺、D2部分面積17.5平方公尺之建物拆除，並於拆除後
13 將土地交還原告及其他全體共有人，並請求吳俊德、羅曼綾
14 分別給付如附表一所示之不當得利金額，為有理由，應予准
15 許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

16 七、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
17 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額並
18 宣告之；至原告敗訴部分，原告之訴既經駁回，其假執行之
19 聲請亦失所依據，應併予駁回。

20 八、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核
21 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。至被告請
22 求訊問證人薛開雯、林蕭也好、廖簡素照，以證明系爭建物
23 建造完成時，確有約定系爭15號及17號1樓前方空地是由1樓
24 區分所有使用之事實（本院卷二第9、11頁）。然本件歷經
25 多次言詞辯論期日，經本院整理爭點並到場履勘測量後，詢
26 問有無其他證據調查，兩造均陳稱無（本院卷一第260、35
27 5），本院並定於112年8月11日言詞辯論終結，被告遲至112
28 年8月4日始具狀聲請訊問證人薛開雯，並於112年8月11日言
29 詞辯論期日當日始聲請訊問證人林蕭也好（本院卷二第9
30 頁），且於當日揚稱其尋得前手住戶，有找到第一手買賣契
31 約，其上有記載一樓空地歸一樓住戶使用之約定云云（本院

卷二第8頁），本院審酌上開所稱第一手買賣契約之約定如果屬實，確對本件判決結果有所影響，乃命被告於三週內提出所述與建商之第一手約定，停車空間由一樓使用之資料，否則該證據資料不再調查。嗣被告至112年9月5日具狀稱前所陳報住戶留存原始買賣契約書，經住戶查找後，已經遺失，請求另訊問證人廖簡素照等語（本院卷二第11頁）。本院就上開情形，審酌上開訊問證人部分均可於先前即可聲請調查，竟遲延於本院欲辯論終結前始聲請前開聲請並揚稱有住戶持有與建商之原始買賣契約，致本院改定言詞辯論期日，其後亦無法提出所稱之上開證據，竟再另聲請訊問其他證人廖簡素照，本院認該逾時提出之聲請顯有礙訴訟終結及當事人受適時審判之權利。再者，依原告提出系爭建物前其他原始住戶提出之房屋預定買賣契約書第6條僅約定樓梯、電梯、通道、巷道均係供公共通行之用，任何住戶均不得佔用或放置影響通行之物品；屋頂使用權歸頂樓所有（北司補卷第143頁）。此外，並無約定一樓空地或停車位使用權歸一樓住戶所有。足可認被告聲請調查之證據，應對本件判決結果無影響，爰不予調查，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項後段。

中 華 民 國 112 年 10 月 13 日

民事第七庭 法 官 蔡政哲

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 10 月 13 日

書記官 王緯騏

附表一

編號	原告姓名	取得土地日期	系爭土地應有部分比例	請求吳俊德給付不當得利	請求羅曼綾給付不當得利	各該原告為被告吳俊德供擔保金額	各該原告為被告羅曼綾供擔保金額
1	許淑美	96年5月18日	281/10000	63,925元	40,607元	22,000元	14,000元

(續上頁)

2	張瑞文	88年10月19日	281/20000	31,963元	20,303元	11,000元	7,000元
3	王香蘭	89年5月4日	281/20000	31,963元	20,303元	11,000元	7,000元
4	林鈺淵	83年4月10日	281/20000	31,963元	20,303元	11,000元	7,000元
5	白玲	107年1月24日	281/20000	26,224元	16,658元	10,000元	6,000元
6	王方月杏	74年10月2日	281/10000	63,925元	40,607元	22,000元	14,000元

附表二

占用期間	當期申報地價	占用面積(m ²)	金額(元以下四捨五入)	自107年1月24日起占用期間之不當得利金額
106年3月16日起至106年12月31日止(291日/365日)	75,035.2元	79.5	380,472	
107年1月1日起至107年1月23日止	69,887.2元		28,008	
107年1月24日起至108年12月31日止			860,957	860,957
109年1月1日起至110年12月31日止	71,634.4元		911,190	911,190
111年1月1日起至111年3月15日止(74日/365日)	73,134.4元		94,301	94,301
合計			2,274,928	1,866,448

註：金額=占用期間比例×當期申報地價×占用面積×8%

附表三

占用期間	當期申報地價	占用面積(m ²)	金額(元以下四捨五入)	自107年1月24日起占用期間之不當得利金額
106年3月16日起至106年12月31日止(291日/365日)	75,035.2元	50.5	241,683	
107年1月1日起至107年1月23日止	69,887.2元		17,792	
107年1月24日起至108			546,897	546,897

(續上頁)

01

年12月31日止				
109年1月1日起至110年12月31日止	71,634.4元		578,806	578,806
111年1月1日起至111年3月15日止(74日/365日)	73,134.4元		59,902	59,902
合計			1,445,080	1,185,605

02

註：金額=占用期間比例×當期申報地價×占用面積×8%