

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第3264號

原告 施麗進

訴訟代理人 施懿珊

趙文魁律師

被告 恩典服務興業股份有限公司

法定代理人 李佳玲

訴訟代理人 侯俊安律師

上列當事人間拆除頂樓違建事件，本院於民國一一二年八月十日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地上、建號同段第一〇七六號至一〇七九號、門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○巷○○弄○號一至四樓房屋上方之樓頂平臺上，如附圖即臺北市中山地政事務所民國一一二年六月八日土地複丈成果圖編號A所示、面積八七點八平方公尺之增建物拆除，將所占用之樓頂平臺返還予原告及全體共有人。

被告不得阻擋、妨礙原告及全體共有人通行、利用門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○巷○○弄○號一至四樓房屋通往樓頂平臺之樓梯。

被告應給付原告新臺幣肆萬伍仟肆佰肆拾捌元，及自民國一一年五月八日起至返還第一項所示樓頂平臺之日止，按月給付原告新臺幣捌佰零壹元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決第一至三項於原告以新臺幣伍拾伍萬元為被告供擔保後，

01 得假執行。但被告如以新臺幣壹佰陸拾伍萬元為原告預供擔保，
02 得免為假執行。

03 原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 甲、程序方面：

06 一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在
07 地之法院管轄，民事訴訟法第十條第一項定有明文。本件原
08 告就坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地（下
09 稱本件土地）上、門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○
10 ○巷○○弄○號一至四樓公寓（下稱本件公寓）、全體區分
11 所有權人共有之樓頂平臺，依民法第七百六十七條第一項前
12 段、第八百二十一條規定起訴請求，為因不動產物權涉訟，
13 而不動產位在本院管轄區域內，依首揭法條，專屬本院管
14 轄。

15 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下
16 列各款情形之一者，不在此限：(一)被告同意者；(二)請求之基
17 礎事實同一者；(三)擴張或減縮應受判決事項之聲明者；(七)不
18 甚礙被告之防禦及訴訟之終結者；被告於訴之變更或追加無
19 異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事
20 訴訟法第二百五十五條第一項第一至三、七款、第二項亦有
21 明定。

22 (一)原告原起訴請求被告將本件公寓樓頂平臺之加蓋建物拆
23 除、將所占用之樓頂平臺及通往樓頂平臺之通道、樓梯使
24 用權返還予原告及全體共有人（見補字卷第九頁），於民
25 國一一二年三月十四日追加依民法第一百七十九條規定之
26 新臺幣（下同）八十七萬零一百八十元，以及自變更聲明
27 狀繕本送達翌日起至返還樓頂平臺之日止，按月給付一萬
28 四千五百零三元請求（見訴字卷第三〇七頁書狀），於同
29 年月二十三日再變更聲明第一項為：請求被告將坐落本件
30 土地上、本件公寓樓頂平臺如附圖即臺北市中山地政事務
31 所一一二年二月六日土地複丈成果圖編號A所示之增建物

01 拆除，將所占用之樓頂平臺及連通之樓梯及走廊返還予原
02 告及全體共有人（見訴字卷第三六七頁筆錄、第三七一頁
03 書狀），同年八月七日再變更聲明為：(一)被告應將坐落本
04 件土地上、本件公寓樓頂平臺如附圖即臺北市中山地政事
05 務所一一二年六月八日土地複丈成果圖（下稱附圖）編號
06 A所示之增建物拆除，將所占用之樓頂平臺及連通之樓梯
07 及走廊返還予原告及全體共有人；(二)被告應給付原告八十
08 萬一千六百一十五元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還
09 樓頂平臺之日止，按月給付一萬三千三百六十元（見訴字
10 卷第四七一頁書狀），同年十月十日再補充聲明第一項為：
11 被告應將坐落本件土地上、本件公寓樓頂平臺如附圖編號
12 A所示之增建物，及本件公寓九號四樓（即建號同段第一
13 〇七九號、門牌號碼臺北市〇〇區〇〇〇路〇段〇〇〇巷
14 〇〇弄〇號四樓房屋，下稱被告房屋）樓梯口門扇拆除，
15 將所占用之樓頂平臺及連通之樓梯及走廊返還予原告及全
16 體共有人（見訴字卷第五〇三頁筆錄）。

17 (二)原告前開變更追加，其中一一二年三月十四日、二十三日
18 部分雖經被告表示不同意（見訴字卷第三四九頁書狀、第
19 三六七頁筆錄），惟原告前述變更、追加：聲明第一項
20 （拆除返還）部分訴訟標的相同、基礎事實同一，僅係依
21 測量結果及歷來主張（門扇）具體明確其請求之位置及範
22 圍，無礙被告之防禦及訴訟之終結，並經被告無異議為本
23 案言詞辯論，於法自無不合；聲明第二項部分，基礎事實
24 仍同一，僅係追加所有物返還請求權之附帶不當得利返還
25 請求，並增（返還請求之始日）、減（不當得利數額）該
26 部分應受判決事項之聲明，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之
27 終結，於法仍無不合，本院爰併就變更追加之訴為裁判，
28 合先敘明。

29 乙、實體方面

30 一、原告部分：

31 (一)訴之聲明：（業按原告聲明之意旨修正文字）

01 1 被告應將坐落本件土地（即臺北市○○區○○段○○段○
02 ○○○地號土地）上、本件公寓（即門牌號碼臺北市○○
03 區○○○路○段○○○巷○○弄○號一至四樓）樓頂平臺
04 如附圖編號A所示、面積八七·八平方公尺之增建物，及
05 被告房屋樓梯口門扇拆除，將所占用之樓頂平臺及連通之
06 樓梯與走廊返還予原告及全體共有人。

07 2 被告應給付原告八十萬一千六百一十五元，及自起訴狀繕
08 本送達翌日起至返還前項樓頂平臺之日止，按月給付原告
09 一萬三千三百六十元。

10 3 願供擔保請准宣告假執行。

11 （二）原告起訴主張：原告為坐落本件土地（即臺北市○○區○
12 ○段○○段○○○○地號土地）上之本件公寓（即門牌號
13 碼臺北市○○區○○○路○段○○○巷○○弄○號一至四
14 樓建物）三樓（建號同段第一〇七八號、門牌號碼臺北市
15 ○○區○○○路○段○○○巷○○弄○號三樓房屋，下稱
16 原告房屋）之所有權人，被告為被告房屋即本件公寓四樓
17 （建號同段第一〇七九號、門牌號碼臺北市○○區○○○
18 路○段○○○巷○○弄○號四樓）之所有權人，本件公寓
19 屬同一使用執照之一幢八棟連棟式住宅建物（下稱本件連
20 棟公寓）其中一棟，樓頂平臺（下稱系爭樓頂平臺）為本
21 件連棟公寓三十二戶區分所有權人或至少本件公寓一至四
22 樓區分所有權人共有，設置共用水塔使用。被告至遲自起
23 訴回溯五年即一〇六年三月三十一日起接續前手無權占用
24 系爭樓頂平臺如附圖（即臺北市中山地政事務所一一二年
25 六月八日土地複丈成果圖）編號A所示、面積八七·八平
26 方公尺部分搭蓋增建物，侵害原告等共有人之所有權，並
27 危害本件公寓結構安全。本件公寓僅有一樓梯、走廊自地
28 面連通二、三、四樓房屋及系爭樓頂平臺，依本件公寓新
29 建完成當時之規定，將連通各樓層之樓梯、走廊登記在各
30 樓層區分所有建物面積內，惟並未更易該樓梯、走廊為共
31 有共用之性質，且被告在樓梯頂裝設門扇，妨礙原告等其

01 他共有人對於樓頂平臺之正常使用（如裝設或維護水塔、
02 天線、避雷針、電信設備，或在樓頂平臺曬衣、種植草
03 木、緊急避難）。爰依民法第七百六十七條第一項前段、
04 第八百二十一條規定，請求被告將系爭樓頂平臺上如附圖
05 編號A所示之增建物，及連通一至四樓樓梯頂端門扇拆
06 除，將所占用之樓頂平臺及連通之樓梯、走廊返還予全體
07 共有人。又被告無權占用系爭樓頂平臺，無法律上原因受
08 有相當於租金之利益，爰依民法第一百七十九條規定請求
09 被告返還予原告自起訴時起回溯五年相當於租金之不當得
10 利八十萬一千六百一十五元，及自起訴狀繕本送達翌日起
11 至返還系爭樓頂平臺之日止，按月給付一萬三千三百六十
12 元。

13 二、被告部分：

14 （一）答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請
15 准免為假執行。

16 （二）被告固不否認以如附圖編號A所示、面積八七·八平方公
17 尺之增建物占用本件公寓樓頂平臺，及在本件公寓一至四
18 樓樓梯頂端設置門扇，但以本件公寓並無共同使用部分，
19 應非區分所有建物，本件公寓樓頂平臺並非本件公寓各樓
20 層所有權人共有，至連通之樓梯、走廊，既登記屬被告房
21 屋範圍，自為被告所有，被告之使用不受干涉，且原告主
22 張之不當得利數額有誤等語，資為抗辯。

23 三、原告主張其為原告為坐落本件土地上之本件公寓三樓原告房
24 屋之所有權人，被告為本件公寓四樓被告房屋之所有權人，
25 本件公寓屬同一使用執照之本件連棟公寓其中一棟，被告至
26 遲自一〇六年三月三十一日起占用系爭樓頂平臺如附圖編號
27 A所示、面積八七·八平方公尺部分搭蓋增建物，本件公寓
28 僅有一樓梯自地面連通二、三、四樓房屋及系爭樓頂平臺，
29 本件公寓連通各樓層之樓梯係登記在各樓層區分所有建物面
30 積內之事實，業據提出土地登記謄本、建物登記謄本、樓梯
31 竣工剖面圖、相片、使用執照存根為證（見補字卷第十一至

十五頁、訴字卷第一二三至一三七、一五一、一七五、三四一至三四五頁），核屬相符。

關於本件公寓各樓層自建築完成時起即就一至四樓房屋分別為保存登記（建號為臺北市○○區○○段○○段○○○○○○○○○○號），原告自七十年三月十二日起為原告房屋之所有權人，被告自一〇一年十二月十二日起為被告房屋之所有權人，而本件土地上共僅有建號同段第一〇七六至一〇七九號及二三二九號建物，其中第一〇七六至一〇七九號建物門牌號碼依序為臺北市○○區○○○路○段○○○巷○○弄○號一至四樓，第二三二九號建物則為未辦保存登記之門牌號碼臺北市○○區○○○路○○○巷○○弄○號地下層建物因辦理查封登記所編列建號等節，並經本院職權查證屬實，有土地建物查詢資料可稽（見訴字卷第十七至二七、五〇五至五二三頁）。關於本件公寓屬臺北市政府工務局五九使字第一〇七號使用執照之一幢八棟連棟式住宅建物其中一棟（編號為A5），系爭樓頂平臺起造完成之初為八棟建物樓頂平臺相互連接之單一平臺，各棟建物樓頂平臺間並無任何構造分隔，即系爭樓頂平臺原即為本件連棟公寓全部之樓頂平臺，無從劃分各棟之樓頂平臺，屋頂突出物僅有各棟建物水塔及通往樓頂平臺之梯間；而各棟建物之樓梯均設在各棟之左側或右側（本件公寓樓梯設在面對公寓正面之左側），一至四樓樓梯前後相接、筆直向上，僅四樓至樓頂平臺之樓梯係重疊設在三至四樓樓梯之正上方，但各樓層除將樓梯空間與其他室內空間以牆面、門扇區隔，構成各樓層（樓梯以外）室內空間構造上使用上獨立性外，並無就四樓房屋除樓梯外之其他室內空間（如樓梯旁走廊）另設置牆面區隔，本件連棟公寓（含本件公寓）之四樓與三樓，除樓梯前後位置略有差異外，其餘構造並無不同，亦即各棟四樓房屋（含被告房屋）之室內構造、格局與各棟三樓房屋（含原告房屋）相近似，就樓梯以外其他室內空間並無任何劃分或影響構造上使用上獨立性及其位置、範圍之設計，此亦經本院職權調

閱臺北市政府工務局五十九年度使字第一〇七號使用執照卷
審認明確，並有兩造所提平面圖、樓梯剖面圖、相片可按
（見訴字卷第一四一、二〇三、三四三、三四五頁）。關於
系爭樓頂平臺如附圖編號A所示、面積八七．八平方公尺部
分，遭被告搭蓋增建物占用，該增建物僅能由被告房屋通往
樓頂平臺之樓梯抵達，設有門扇、門鎖，牆面為磚造、屋頂
為鐵皮，部分區域挑高達二層樓，內有數隔間，牆面經粉
刷、鋪設內裝地板，設置有衛浴設備、燈光、冷氣、洗衣機
等，可供住用等情，並經本院會同兩造及臺北市中山地政事
務所人員勘驗測量明確，有勘驗筆錄、相片、臺北市中山地
政事務所覆函暨附圖即土地複丈成果圖立卷足憑（見訴字卷
第二六三至二七七、四二一至四二九、四五五、四五七
頁）。以上情節並均為被告所不爭執，應堪信為真實。

但原告主張系爭樓頂平臺及被告房屋內連通樓頂平臺之樓
梯、走廊均為本件連棟公寓共三十二戶區分所有權人或本件
公寓四戶區分所有權人共有，被告無權占用系爭樓頂平臺如
附圖編號A所示部分，無權設置門扇、阻礙其他共有人使用
連通樓頂平臺之樓梯、走廊，五年期間無法律上原因受有八
十萬一千六百一十五元之利益，每月無法律上原因受有一萬
三千三百六十元利益部分，則為被告否認，辯稱：本件公寓
樓頂平臺並非本件公寓各樓層所有權人共有，連通之樓梯、
走廊亦為被告所有，非無權占有，亦無不當得利之可言等
語。

四、茲分述如下：

- （一）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；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，民法第七
百六十七條第一項前段、中段、第八百二十一條定有明
文。九十八年七月二十三日修正施行前之民法第七百九十
九條規定：「數人區分一建築物，而各有其一部者，該建

01 築物及其附屬物之共同部份，推定為各所有人之共有，其
02 修繕費及其他負擔，由各所有人，按其所有部分之價值分
03 擔之」，修正施行後之同條第一至三項則規定：「稱區分
04 所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就
05 專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同
06 部分共有之建築物；前項專有部分，指區分所有建築物在
07 構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者，共
08 有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不
09 屬於專有部分之附屬物；專有部分得經其所有人之同意，
10 依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；共有
11 部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築
12 物之特定所有人使用」；民法第七百九十九條修正意旨略
13 為：「所謂區分所有建築物者，必數人區分一建築物，各
14 有其專有部分，始足當之，為明確計，爰明定就該部分有
15 單獨所有權，且就該建築物及其附屬物之共同部分為共
16 有。又本條所稱『就專有部分有單獨所有權』者，係指對
17 於該專有部分有單一之所有權而言。第一項所定區分建築
18 物之專有部分與共有部分，宜以明文規定其範圍，俾杜爭
19 議，爰增訂第二項。得為區分所有權客體之專有部分，除
20 須具有使用之獨立性外，並以具有構造上之獨立性為必
21 要，爰就此予以明定，以符物權客體獨立性之原則」。故
22 是否為民法第七百九十九條所定之區分所有建築物，係以
23 一建築物，是否有數個部分具有構造上、使用上之獨立
24 性，且得單獨為所有權之標的、成為專有部分為斷，如合
25 於前述情形，該建築物即為區分所有建築物，該建築物專
26 有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物，於修
27 法前係「推定」為各專有部分所有人共有，修法後即定為
28 各區分所有權人（即各專有部分所有權人）共有，排除以
29 反證推翻之餘地，但專有部分得約定共用，共有部分亦得
30 約定專用。

31 1 原告自七十年三月十二日起為原告房屋之所有權人，被告

自一〇一年十二月十二日起為被告房屋之所有權人，系爭樓頂平臺如附圖編號A所示、面積八七．八平方公尺部分，遭被告搭蓋增建物占用，該增建物僅能由被告房屋通往樓頂平臺之樓梯抵達，設有門扇、門鎖，前已述及；經本院調取臺北市政府工務局五九使字第一〇七號使用執照卷暨竣工圖審認結果：本件公寓屬臺北市政府工務局五十九年度使字第一〇七號使用執照之一幢八棟連棟式住宅建物（即本件連棟公寓）其中一棟（編號為A5），系爭樓頂平臺起造完成之初為八棟建物樓頂平臺相互連接之單一平臺，各棟建物樓頂平臺間並無牆面分隔，屋頂突出物僅有各棟建物水塔及通往樓頂平臺之梯間，各棟建物之樓梯均設在建物之一側（本件公寓樓梯設在面對公寓正面之左側），一至四樓樓梯前後相接、筆直向上，僅四樓至樓頂平臺樓梯之重疊設在三至四樓樓梯之正上方，各樓層除將樓梯間與其他室內空間以牆面區隔、構成各樓層室內空間構造上使用上獨立性外，並無就四樓房屋（含被告房屋）除樓梯外之其他室內空間（如走廊）設置牆面區隔、變更四樓房屋（含被告房屋）構造上使用上獨立性之範圍。

2 由以上法條規定及本件連棟公寓、系爭樓頂平臺、本件公寓一至四樓含原告房屋、被告房屋之登記情形，暨設計構造上使用上之獨立性，可見①本件公寓為本件連棟公寓之一部，本件連棟公寓為區分所有建築物，原告房屋、被告房屋及本件連棟公寓一至四樓其餘三十戶房屋均為區分所有之專有部分，而原告房屋、被告房屋或其他各戶房屋登記單獨所有權、專有部分部分並未含括樓頂平臺面積，且系爭樓頂平臺既跨連八棟房屋之樓頂，無任何牆面區隔、設置各棟建物水塔及通往樓頂平臺之梯間，即有八棟建物之八個樓梯可出入，並係供本件連棟公寓全體區分所有權人設置水塔使用，構造上、使用上不具獨立性甚明，是系爭樓頂平臺為本件連棟公寓全體三十二名區分所有權人共有（俗稱「大公」即公寓大廈全體區分所有權人共有），

01 堪以認定；②本件公寓一至四樓及通往樓頂平臺之樓梯部
02 分，面積雖經登記入各樓層區分所有專有部分範圍內，惟
03 該樓梯一至四樓部分前後相接、筆直向上，僅一樓臨道路
04 端設有一鐵門對外阻隔，樓梯與各樓層之間本即設有牆壁
05 及門扇區隔，且該樓梯係供二至四樓住戶進入各別樓層通
06 行使用，亦即各樓層具有構造上使用上獨立性之專有部
07 分，實際並未含括該樓梯，該樓梯固就本件連棟公寓整體
08 而言具有一定程度構造上使用上獨立性，即構造上僅屬於
09 本件公寓、使用上僅供本件公寓之住戶使用，但就本件公
10 寓之區分所有權人而言，係供本件公寓二至四樓共同使
11 用，不具有構造上使用上之獨立性，性質屬於俗稱之「小
12 公」即公寓大廈部分區分所有權人共有，則該樓梯亦應為
13 本件公寓四名區分所有權人共有，非屬專有部分，不因登
14 記面積含括該樓梯而有異，亦足認定。

15 3 系爭樓頂平臺既為本件連棟公寓三十二名區分所有權人共
16 有，本件公寓之樓梯亦為本件公寓四名區分所有權人共
17 有，而系爭頂樓平臺如附圖編號A所示、面積八七．八平
18 方公尺部分，遭被告搭蓋增建物占用，該增建物僅能由被
19 告房屋通往樓頂平臺之樓梯抵達，設有門扇、門鎖，原告
20 依民法第七百六十七條第一項前段、第八百二十一條規定
21 請求被告將系爭樓頂平臺如附圖編號A所示、面積八七．
22 八平方公尺之增建物拆除，將所占用之樓頂平臺返還原告
23 及全體共有人，自屬有據。

24 4 原告雖併請求被告拆除被告房屋一至四樓樓梯口之門扇，
25 及將連通樓頂平臺之樓梯與走廊返還原告及全體共有
26 人，但該一至四樓樓梯頂端、被告房屋內之門扇設置，合
27 於與本件連棟公寓含本件公寓之四樓房屋（含被告房
28 屋），係將樓梯間與其他室內空間以牆壁及門扇劃分、區
29 隔之原始結構設計，易言之，倘禁止被告房屋在一至四樓
30 樓梯頂端、被告房屋內設置門扇，令被告將該門扇拆除，
31 將使本件公寓一至四樓共有樓梯與被告房屋間之劃分、阻

01 隔結構消失，無異迫使被告房屋直接連通本件公寓共有共
02 用之一至四樓梯間，被告房屋將喪失與共有樓梯間用以保
03 持結構上、使用上獨立性之劃分、區隔，破壞被告房屋結
04 構上、使用上之獨立性，於法自有未合；至四樓通往系爭
05 樓頂平臺之樓梯部分，被告並未在該樓梯四樓底端另設置
06 門扇，難謂有占用情形，尚難命被告返還該樓梯，惟被告
07 有妨礙原告等其他共有人通行、利用該樓梯通往系爭樓頂
08 平臺情事，此經原告陳明在卷，且為被告所不爭執，則原
09 告請求排除被告對共有人通行、利用該樓梯，亦無不合。

10 (二) 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
11 益，同法第一百七十九條前段亦有明定。土地法第九十七
12 條第一項規定城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建
13 築物申報總價年息百分之十為限；土地法第九十七條第一
14 項規定所謂之土地價額，依同法施行法第二十五條規定，
15 係指法定地價而言，而法定地價依同法第一百四十八條規
16 定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，在平均地
17 權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定
18 地價或重新規定地價時，於公告申報地價期間內自行申報
19 之地價而言，舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有
20 權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為
21 其申報地價，平均地權條例第十六條第一項已有明文。而
22 依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因
23 受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範
24 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干
25 為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為
26 社會通常之觀念；基地租金之數額，除以基地申報地價為
27 基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租
28 人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相
29 比較，以為決定，最高法院六十一年台上字第一六九五
30 號、六十八年台上字第三〇七一號著有裁判可資參照。

31 1 原告自七十年三月十二日起為原告房屋之所有權人，為系

01 爭樓頂平臺三十二名共有人之一，權利範圍為三十二分之
02 一，被告自一〇一年十二月十二日起為被告房屋之所有權
03 人，被告至遲自一〇六年五月十八日起占用系爭樓頂平臺
04 如附圖編號A所示、面積八七·八平方公尺部分搭蓋增建
05 物，已如前述，被告無占有使用系爭樓頂平臺如附圖編號
06 A所示、面積共八七·八平方公尺部分之法律上權源，自
07 （原告起訴狀到達本院時回溯五年）一〇六年三月三十一
08 日起至一一一年三月三十日（原告起訴狀到達本院之日）
09 止五年期間，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至拆除系
10 爭樓頂平臺增建物、返還所占用之系爭樓頂平台予全體共
11 有人之日止，自屬無法律上原因受有相當於系爭樓頂平臺
12 租金之利益。

13 2 本件公寓坐落基地即臺北市○○區○○段○○段○○○○
14 地號土地，面積一三七平方公尺，每平方公尺之申報地價
15 （以公告地價百分之八十計算，公告地價見卷附內政部地
16 政司土地公告地價查詢單），一〇六年間為七萬一千二百
17 元，一〇七、一〇八年間為六萬七千六百元，一〇九、一
18 一〇年間為六萬九千一百二十元，一一一年間起為七萬三
19 千零四十元，原告就基地之所有權權利範圍為四分之一；
20 本院審酌被告所占用之系爭樓頂平臺坐落臺北市中山區民
21 生東路二段一一五巷二八弄，該巷弄為雙向單線道，周邊
22 一樓有零星商店，距離雙向八線道松江路約二百公尺，距
23 離臺北捷運行天宮站約三百五十公尺，本件公寓於五十九
24 年間興建完成，為加強磚造四層住宅用公寓建物，而屋頂
25 平台主要用途為逃生避難，用途有限，系爭連棟公寓（含
26 本件公寓）全體區分所有權人所受損害尚非甚鉅等情，認
27 為被告自一〇六年三月三十一日起至一一一年三月三十日
28 止五年期間，以增建物無權占用本件連棟公寓樓頂平臺如
29 附圖編號A所示、面積八七·八平方公尺部分，所受相當
30 於租金之利益，以占用部分土地申報地價年息百分之十計
31 算，顯有過高，應以百分之三計算為適當。又被告所有增

建物既位在本件連棟公寓系爭樓頂平臺上，本件連棟公寓（含本件公寓）復為地下一層、地上四層之建物，但地下一層面積僅二一・九四平方公尺，僅約一至四樓每層樓面積九四・三七平方公尺之百分之二三，被告以增建物無權占用系爭樓頂平臺，進而無權占用本件公寓坐落基地，所受相當於土地租金之利益，應以占用面積之五分之一計算。則被告自一〇六年三月三十一日起至一一一年三月三十日止以增建物無權占用系爭樓頂平臺如附圖編號A所示、面積八七・八平方公尺部分，所受相當於土地租金之不當得利為十八萬一千七百九十三元，自起訴狀繕本送達翌日即一一一年五月八日起（見補字卷第三七、三九頁送達證書）以增建物無權占用系爭樓頂平臺如附圖編號A所示、面積共八七・八平方公尺部分，每月所受相當於土地租金之不當得利為三千二百零六元，以原告持分比例（四分之一）計算原告所受損害，原告依民法第一百七十九條規定請求被告返還一〇六年三月三十一日起至一一一年三月三十日止相當於租金之不當得利四萬五千四百四十八元，及自一一一年五月八日起至騰空返還所占用之系爭樓頂平臺之日止，按月返還八百零一元【小數點以下四捨五入】（計算式詳見附表），應屬有據，逾此範圍之請求，則屬無憑。

五、綜上所述，本件連棟公寓、本件公寓為區分所有建築物，系爭樓頂平臺為全體區分所有權人（三十二人）共有，本件公寓連通樓頂平臺之樓梯為本件公寓全體區分所有權人（四人）共有，原告為系爭樓頂平臺共有人之一，被告以增建物無權占有系爭樓頂平臺如附圖編號A所示、面積八七・八平方公尺部分，自一〇六年三月三十一日起至一一一年三月三十日止五年期間所受相當於土地租金之不當得利為十八萬一千七百九十三元，自一一一年五月八日起每月所受相當於土地租金之不當得利為三千二百零六元，以原告持分比例（四分之一）計算原告所受損害，分別為四萬五千四百四十八

元、八百零一元，從而，原告依民法第七百六十七條第一項前段、第八百二十一條規定，請求被告將系爭樓頂平臺如附圖編號A所示、面積共八七．八平方公尺部分之增建物拆除，將所占用之屋頂平台返還予原告及全體共有人，依第七百六十七條第一項中段、第八百二十一條規定，請求排除被告對共有人利用系爭樓頂平臺樓梯之妨礙，及依民法第一百七十九條規定，請求被告給付原告四萬五千四百四十八元，以及自一一一年五月八日起至拆除增建物、將所占用之系爭樓頂平臺返還予原告及全體共有之日止，按月給付原告八百零一元，洵屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，不應准許，爰予駁回。兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之，原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，爰併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

據上論斷，本件原告之訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第七十九條、第三百九十條第二項、第三百九十二條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 9 月 7 日
民事第四庭 法 官 洪文慧

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 9 月 7 日
書記官 江柏翰

附表：被告相當於租金之不當得利計算式

①106.3.31～106.12.31（276日）

每平方公尺申報地價×占用土地面積×租金率×期間

$$\begin{array}{l}
 \text{(新臺幣)} \quad \quad \quad \text{(平方公尺)} \quad \quad \quad 3\% \\
 71,200 \quad \times \quad 87.8 \times \quad 3\% \quad (276/365) \\
 \div 141,812 \text{【小數點以下四捨五入】}
 \end{array}$$

②107.01.01~108.12.31 (2年)

$$\begin{array}{l}
 \text{每平方公尺申報地價} \times \text{占用土地面積} \times \text{租金率} \times \text{期間} \\
 \text{(新臺幣)} \quad \quad \quad \text{(平方公尺)} \quad \quad \quad 3\% \\
 67,600 \quad \times \quad 87.8 \times \quad 3\% \quad \times \quad 2 \\
 \div 356,117 \text{【小數點以下四捨五入】}
 \end{array}$$

③109.01.01~110.12.31 (2年)

$$\begin{array}{l}
 \text{每平方公尺申報地價} \times \text{占用土地面積} \times \text{租金率} \times \text{期間} \\
 \text{(新臺幣)} \quad \quad \quad \text{(平方公尺)} \quad \quad \quad 3\% \\
 69,120 \quad \times \quad 87.8 \times \quad 3\% \quad \times \quad 2 \\
 \div 364,124 \text{【小數點以下四捨五入】}
 \end{array}$$

④111.01.01~111.03.30 (89日)

$$\begin{array}{l}
 \text{每平方公尺申報地價} \times \text{占用土地面積} \times \text{租金率} \times \text{期間} \\
 \text{(新臺幣)} \quad \quad \quad \text{(平方公尺)} \quad \quad \quad 3\% \\
 73,040 \quad \times \quad 87.8 \times \quad 3\% \quad (89/365) \\
 \div 46,911 \text{【小數點以下四捨五入】}
 \end{array}$$

$$① + ② + ③ + ④ = 908,964$$

=> 以被告占用比例 (1/5) 計算

$$908,964 \div 5 \div 181,793 \text{【小數點以下四捨五入】}$$

=> 依原告持分比例 (1/4) 計算

$$181,793 \div 4 \div 45,448 \text{【小數點以下四捨五入】}$$

⑤自111.05.08起每月相當於土地租金之數額

$$\begin{array}{l}
 \text{每平方公尺申報地價} \times \text{占用土地面積} \times \text{租金率} \div 12 \text{月} \\
 \text{(新臺幣)} \quad \quad \quad \text{(平方公尺)} \quad \quad \quad 3\% \\
 73,040 \quad \times \quad 87.8 \times \quad 3\% \quad \div \quad 12 \\
 \div 16,032 \text{【小數點以下四捨五入】}
 \end{array}$$

=> 以被告占用比例 (1/5) 計算

$$16,032 \div 5 \div 3,206 \text{【小數點以下四捨五入】}$$

=> 依原告持分比例 (1/4) 計算

01 $3,206 \div 4 \doteq 801$ 【小數點以下四捨五入】

02

03 附圖：臺北市中山地政事務所112.06.08土地複丈成果圖