臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第869號

原　　告　羅德大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　林詩舜

訴訟代理人　林淑娟律師

被　　告　李治

000000000000000000

　　黃誠

共　　同

訴訟代理人　王皓正律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國113年3月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告李治應將坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地上，門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號建物頂樓平台上如附圖編號A部分（面積14.45平方公尺）、編號B部分（面積43.31平方公尺）所示之增建拆除，將如附圖編號C部分（面積209.12平方公尺）之花園清空，並將該頂樓平台如附圖編號A、B、C部分騰空返還予全體共有人。

二、被告李治應給付原告新臺幣361萬6,837元，及自民國111年5月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自民國111年4月1日起至被告李治返還本判決前項頂樓平台之日止，按月給付原告新臺幣6萬2,311元。

三、被告李治應給付原告新臺幣36萬7,360元，及其中新臺幣10萬7,520元自民國111年5月5日起，其餘自民國112年11月16日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自民國112年12月10日起至民國113年6月10日止，按月給付原告新臺幣8,960元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告李治負擔2分之1，餘由原告負擔。

六、本判決第1項於原告以新臺幣565萬元為被告李治供擔保後得假執行；但被告李治以新臺幣1,695萬1,683元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第2項於原告各以新臺幣120萬5,000元、每月履行期屆至以每期新臺幣2萬1,000元為被告供擔保後得假執行；但被告李治各以新臺幣361萬6,837元、每期新臺幣6萬2,311元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第3項於原告各以新臺幣12萬3,000元、每月履行期屆至以每期新臺幣3,000元為被告李治供擔保後得假執行；但被告李治各以新臺幣36萬7,360元、每期新臺幣8,960元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

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。但被告同意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，此觀民事訴訟法第255條第1項但書第1款、第2項規定自明。原告起訴時之聲明：㈠被告應將坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地）上門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號12樓之建物頂樓平台如起訴狀附圖所示之鐵皮屋面積共計60平方公尺之增建予以拆除、花園占用面積223.5平方公尺清空，並將頂樓平台返還予全體共有人。㈡被告應連帶給付原告新臺幣（下同）469萬6,377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，並自民國111年4月1日起至被告返還前項頂樓平台之日止，按月給付原告8萬909元。㈢被告李治應給付原告10萬7,520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，並自111年4月10日起按月給付原告1萬7,920元。㈣願供擔保請准宣告假執行【見本院111年度北司補字卷（下稱司補卷）第7至9頁】。嗣更正並變更除假執行部分之聲明為：㈠被告應將

系爭土地上門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號建物（下稱系爭建物）之頂樓平台（下稱系爭平台）上如附圖編號A部分（面積14.45平方公尺）、編號B部分（面積43.31平方公尺）所示之增建（下合稱系爭增建）予以拆除，附圖編號C部分（面積209.12平方公尺）之花園（下稱系爭花園）清空，並將系爭平台如附圖編號A、B、C部分騰空返還予全體共有人。㈡被告李治應給付原告452萬1,046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，並自111年4月1日起至被告返還系爭平台之日止，按月給付原告7萬7,888元。㈢被告黃誠應給付原告452萬1,046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，並自111年4月1日起至被告返還系爭平台之日止，按月給付原告7萬7,888元。㈣上開聲明第2、3項部分，被告二人如一人清償，另一人於清償範圍內免其給付義務。㈤被告李治應給付原告36萬7,360元，及其中10萬7,520元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘自原告民事準備㈢狀送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，並自112年12月10日起至113年6月10日止，按月給付原告8,960元（見本院卷第363至364頁）。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論（見本院卷第363至368頁、第431至433頁），則依上開規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠被告李治為系爭建物12樓之2之區分所有權人，並與訴外人黃李純珠共有系爭建物12樓之3及其附屬建物陽台及屋頂突出物（屋頂突出物部分下稱系爭突出物），被告李治與黃李純珠定有分管契約，約定系爭建物12樓之3建物部分及附屬建物陽台部分由黃李純珠專有，系爭突出物由被告李治專有。詎被告李治竟與被告黃誠於系爭平台上另增建系爭增建及系爭花園，長期占用系爭平台，已違反公寓大廈管理條例第7條規定，屋頂為公寓大廈之共用部分，不得約定為專有

部分，亦違反系爭建物所屬羅德大廈之外牆及共用部分管理使用收費辦法，經原告多次勸告改善，均置之不理。原告經區分所有權人會議決議授權提起本件訴訟，爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告拆除系爭增建及清空系爭花園，將系爭平台如附圖編號A、B、C部分返還全體共有人；另依民法第179條規定，請求被告各給付系爭增建及系爭花園占用系爭平台而受有如附表一所示之相當於租金之不當得利共452萬1,046元，及自111年4月1日起至返還系爭平台之日止，按月各給付相當於租金之不當得利7萬7,888元，且其一被告清償，另一被告於清償範圍內免其給付義務。

㈡羅德大廈於106年第1次區分所有權人會議決議進行修繕大樓外牆工程，並決議就大樓外牆工程基金經費，由區分所有權人依坪數比例出資，於106年第2次區分所有權人會議核對各區分所有權人所有之坪數，計算各區分所有權人應繳納之金額；後於110年第1次管理委員會會議決議於110年7月1日開徵第2階段之外牆修繕基金，收費期間為110年7月至111年6月，嗣於110年第2次區分所有權人會議決議111年1月至12月外牆修繕基金改為2倍繳納，112年1月至113年6月恢復為1倍繳納。原告依上開決議內容計算，被告李治應繳納如附表三所示之外牆修繕工程基金。被告李治既為羅德大廈之區分所有權人，依公寓大廈管理條例第21條規定，自應負擔大樓外牆修繕工程之費用，原告屢次催告被告李治繳納外牆修繕工程基金，均未獲回應，爰依羅德大廈110年第2次區分所有權人會議決議討論事項4.（下稱系爭決議）、公寓大廈管理條例第21條，請求被告李治給付原告36萬7,360元，及自112年12月10日起至113年6月10日止，按月給付原告8,960元等語。並聲明：同前更正、變更之聲明所述，並陳明願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠系爭增建及系爭花園為被告黃誠之父母於71年入住羅德大廈

時所建造，被告黃誠父母過世後由被告黃誠繼承事實上處分權，後由被告黃誠贈與被告李治，被告李治方為系爭增建及系爭花園之事實上處分權人，其始有拆除及清空權限。而羅德大廈全體住戶自系爭增建及系爭花園建造後迄至原告提起本件訴訟前之40年間，對被告就系爭增建及系爭花園占有管領之事實，均未予干涉或提出相關爭訟，顯已構成默示分管契約。況系爭花園設置目的，係供全體區分所有權人得搭乘電梯自由進出觀賞休憩之用，被告並未阻止區分所有權人進入使用。另就原告所請求之相當於租金不當得利部分，上開增建及花園占用系爭平台之使用收益權能，係平均分散於各樓層，而羅德大廈共計地下2層、地上12層，自原告提出之管理費及外牆工程基金每月繳納金額表中可知，地下1、2層住戶亦須繳納管理費及工程基金，亦應享有對系爭平台之使用收益權能，故原告請求相當於租金之不當得利，應除以14，始屬公允；又原告主張以申報地價之年息10%計算每年相當於租金之不當得利，亦屬過高。

㈡至原告請求修繕外牆工程基金部分，被告李治同意原告就系爭建物12樓之2部分之修繕外牆工程基金請求，惟就系爭突出物部分，因該部分並無外牆修繕工程，故不須繳納該部分之工程基金。另因被告李治本無繳納系爭突出物部分之外牆工程基金之義務，然被告李治業已就系爭突出物部分繳納106年7月至109年6月共計15萬1,200元（計算式：4,200元×36月=15萬1,200元）之外牆工程基金，原告並無法律上原因受有該等利益，被告李治依民法第179條得請求原告返還15萬1,200元之不當得利，爰據以抵銷原告之請求等語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第365至366頁，依論述略調整用語與順序）：

㈠被告李治為系爭建物12樓之2（權利範圍：全部）及12樓之3（權利範圍：1萬分之5835）之所有權人，就系爭建物12樓

之3附屬建物，被告李治與訴外人黃李純珠有分管協議書，約定由被告李治管理系爭突出物部分，由黃李純珠管理附屬建物陽台部分。

㈡系爭增建及系爭花園均係被告黃誠父母於71年購入系爭建物12樓之2時所興建，嗣後被告黃誠父母過世，均由被告黃誠繼承後贈與被告李治，被告李治為系爭增建及系爭花園之事實上處分權及管理人，有拆除系爭增建及系爭花園之權限。系爭增建及系爭花園現由被告2人共同使用及管理中。

㈢系爭增建均為獨立建物，均有獨立之出入口。

㈣羅德大廈於106年第1次區分所有權人會議決議通過，就大樓外牆工程基金經費，由區分所有權人依坪數比例出資；後於110年第1次管理委員會會議決議通過於110年7月1日開徵外牆修繕基金，收費期間為110年7月至111年6月，嗣於110年第1次區分所有權人會議決議通過111年1月至12月外牆修繕基金改為2倍繳納，112年1月至113年6月恢復為1倍繳納。

㈤被告李治就系爭建物12樓之2部分所應分擔之外牆修繕基金，自110年7月至12月止為每月4,760元，自111年1月至12月止每月為9,520元，自112年1月至113年6月止每月為4,760元，被告李治自110年7月迄今均未繳納上開應繳納金額。

㈥如被告李治應負擔系爭建物12樓之3即系爭突出物部分所應分擔之外牆修繕基金，該應分擔數額自110年7月至12月止為每月4,200元，自111年1月至12月止每月為8,400元，自112年1月至113年6月止每月為4,200元，被告李治自110年7月迄今均未繳納上開應繳納金額。

四、原告主張被告無權占用系爭平台而應拆除系爭增建及系爭花園，且應給付原告相當於租金之不當得利，並應給付積欠之修繕外牆工程基金等情，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件之爭點應為：㈠原告請求被告李治及黃誠拆除系爭增建，清空系爭花園，並返還系爭平台如附圖編號A、B、C部分予全體共有人，有無理由？㈡原告得請求被告李治或黃誠返還占用系爭平台如附圖編號A、B、C部分所受相當於租金

之不當得利數額若干？㈢被告李治應負擔羅德大廈之外牆修繕工程基金數額若干？茲分述如下：

㈠原告請求被告李治拆除系爭增建，清空系爭花園，並返還系爭平台如附圖編號A、B、C部分予全體共有人，為有理由：

1.按數人區分一建築物，而各有其一部分者，該建築物及附屬物之共同部分，推定為各共有人之共有，修正前民法第799條定有明文。又頂樓平台基於維護建築之安全與外觀，性質上不許分割而獨立為區分所有之客體，應由全體住戶共同使用，自係建物各樓層全體所有權人之共同部分，依修正前民法第799條規定，應推定為建物各樓層之區分所有人共有（最高法院84年度台上字第2683號判決意旨參照）。復按共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之；住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之；住戶違反上開規定，管理負責人或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請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償，公寓大廈管理條例第10條第2項前段、第9條第2項本文及第4項亦有明定。又公寓大廈管理委員會雖非區分所有權人，其本於管理權，就私法上爭議，諸如對於他人無權占用公寓大廈共用部分，無論排除侵害、請求返還共用部分或為損害賠償主張，仍有訴訟實施權（最高法院107年度台上字第2130號、109年度台上字第903號判決意旨參照）。

2.經查，羅德大廈區分所有權人會議於110年第1次區分所有權人會議決議，同意羅德大廈以法律方式處理拆除頂樓占用部分，另羅德大廈如需提起法律訴訟，授權原告以管理費支付；嗣於111年第1次區分所有權人會議中，就頂樓載重事項，亦為區分所有權人之原告訴訟代理人林淑娟律師提出本件起訴狀於區分所有權人會議報告等節，有羅德大廈110年第1次、111年第1次區分所有權人會議紀錄（見本院卷第243至249頁、第255至259頁）可考，堪認原告業經

區分所有權人會議授權提起本件訴訟。而系爭平台為羅德大廈之屋頂構造，依前開說明，核屬羅德大廈之共用部分，則原告既為該大廈所設之管理組織，基於其管理維護權限及經區分所有權人會議授權，就本件私法爭議所涉排除侵害、返還共用部分及不當得利請求事項，應均有訴訟實施權。

3.次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767條第1項前段、中段、第821條定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。復按共有物分管契約之成立，依修正前民法第820條第1項規定，應由共有人全體以協議訂立，該協議固明示或默示均可，不以訂立書面為必要。倘共有人實際上約定使用範圍，對各自占有管領部分，互相容忍，對於他共有人使用收益各占有之土地未予干涉，已歷有年所，固非不得認默示分管契約之存在。惟所謂默示之意思表示，係以言語文字以外之其他方法，間接使人推知其意思，原則上與明示之意思表示有同一之效力（最高法院86年度台上字第3609號判決意旨參照）。惟單純之沉默，除依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者外，不得謂為默示之意思表示。

4.本件原告主張系爭平台為羅德大廈全體區分所有權人共有，原告經區分所有權人會議授權提起本件訴訟，請求被告拆除系爭增建、清空系爭花園並騰空返還系爭平台，被告固不否認被告李治為系爭增建及系爭花園之事實上處分

權人，而辯稱其基於全體共有人之默示分管契約而長期使用系爭平台，就系爭平台有占有之正當權源等語，則揆諸前揭說明，自應由被告就其抗辯負舉證責任。然查，被告並未提出事證以實其說，則系爭增建及系爭花園占用系爭平台40餘年而無人反對乙節，僅能認共有人係對占用之情形單純沉默，尚難認全體共有人有默示分管契約之合意存在，被告前開抗辯應無可採。是系爭增建及系爭花園無權占用系爭平台，原告自得依民法第767條第1項中段請求被告李治拆除系爭增建、清空系爭花園，並依同條第1項前段請求被告李治返還系爭平台如附圖編號A、B、C部分予全體共有人。至原告雖主張被告黃誠所管理之公司保管系爭增建之鑰匙，系爭花園為被告黃誠負責管理修繕，則被告黃誠亦應負拆除系爭增建、清空系爭花園及返還系爭平台之責任。然系爭增建、系爭花園之事實上處分權人為被告李治，且被告李治有拆除系爭增建、系爭花園之權限等節，為兩造所不爭執，則被告黃誠縱保管系爭增建之鑰匙、維護修繕系爭花園，亦僅能認被告黃誠係經被告李治同意使用、管理系爭增建及系爭花園之人，尚難認被告黃誠有拆除系爭增建、清空系爭花園之權限，亦無從返還系爭平台予全體共有人，是原告主張被告黃誠應拆除系爭增建、清空系爭花園及返還系爭平台，應不可採。

㈡被告李治應給付原告如附表二所示之相當於租金之不當得利共361萬6,837元，及自111年4月1日起至返還系爭平台之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利6萬2,311元：

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，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決要旨參照）。本件被告李治無權占用系爭土地上之系爭平台，因而獲得相當於租金之不當得利，原告本於其管理維護共用部分之權限及區分所有權人會議之授

權，自得依不當得利之規定，請求被告李治償還相當於租金之不當得利。至原告雖主張被告黃誠亦同受有相當於租金之不當得利而應返還之，然系爭平台係遭系爭增建及系爭花園無權占用，則因占用而受有相當於租金之不當得利者自應為系爭增建及系爭花園之事實上處分權人即被告李治，被告黃誠僅係經被告李治同意使用、管理系爭增建及管理系爭花園之人，尚難認被告黃誠有何占用系爭平台而受有不當得利之情，是原告請求被告黃誠返還無權占用系爭平台所受有相當於租金之不當得利，殊無可採。

2.次按租金之數額，除以土地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等因素，作為決定。又土地法第105條租地建屋情形準用同法第97條第1項限制房屋租金之規定，雖僅限於城市地方供住宅用之房屋始有適用，但關於該規定所揭示以土地申報總價之一定比例計算租金數額部分，於本件中仍可參酌予以計算，以求客觀公允。又請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之，民事訴訟法第246條定有明文。查系爭土地坐落於臺北市大安區羅斯福路3段，與捷運台電大樓站甚為接近，鄰近公館商圈及國立臺灣大學，往來交通便捷，具備良好工商生活機能，有GOOGLE地圖（見本院卷第345頁）在卷為憑。兩造對本件相當於租金之不當得利應以申報地價計算並無爭執（見本院卷第276頁），是本院審酌系爭土地之地理位置、工商業繁榮程度及被告李治利用系爭土地所受利益等情狀，認以系爭土地申報地價之年息8%計算相當於租金之不當得利為適當。又本件被告李治對應否拆除系爭增建及清空系爭花園已有爭執，足認被告李治將來確有不給付不當得利之可能，原告因而有預為請求之必要，依前揭規定，原告自得請求被告李治為將來給付。是被告應給付原告如附表二所示已到期之相當於租金之不當得利共361萬6,837元，及自111年4月1日起至返還系爭平台之日止，按

月給付原告相當於租金之不當得利6萬2,311元【計算式：（57.76㎡×8%×16萬1,818元）÷12月=6萬2,311元，元以下四捨五入，下同】，逾此部分，則無理由。至被告雖抗辯：羅德大廈是地下2層及地上12層，各層都有區分所有權人，原告主張之不當得利數額應按比例計算除以14較為恰當等語。然原告係基於其管理維護權限及區分所有權人會議之授權，就被告李治占用系爭平台所受有之不當得利總額提起本件訴訟，並非係區分所有權人個別提起訴訟，則就不當得利數額之計算即無再除以樓層數之必要，被告前開所辯並無可採。

㈢被告李治應負擔已到期之羅德大廈外牆修繕工程基金為36萬7,360元，並應自112年12月10日起至113年6月10日止，按月負擔8,960元之工程基金：

1.按公寓大廈管理條例用詞定義如下：四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造，公寓大廈管理條例第3條第4款、第7條第3款分別定有明文。又依社會通常觀念，構造物係屬維持建築物安全所必要之支柱、屋頂、外牆、承重牆、或為公共樓梯間、消防設備、電梯間、機電室、公共大門、走廊、水塔等使用者，在構造上及使用上均不具有獨立性，應認為屬於共同使用部分而不能單獨成為所有權之客體。而公寓大廈之外牆，係建築物主要構造，為維持建物安全及其外觀所必要的構造，性質上應亦不許分割而獨立為區分所有之客體，而由全體住戶共同使用，屬於區分所有建物之共用部分。次按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致

者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。

2.依前述說明，羅德大廈之外牆為建築物主要構造，應由全體區分所有權人共同使用而為共用部分，合先敘明。查羅德大廈外牆因有磁磚掉落影響行人安全之虞，經106年第1次區分所有權人會議決議由區分所有權人依坪數比例出資修繕，並經106年第2次區分所有權人會議核對建物謄本之坪數比例，計算各區分所有權人應負擔之外牆修繕基金數額，嗣經110年第2次區分所有權人會議決議自111年1月起至12月止每月之外牆基金改為2倍繳納，自112年1月起至113年6月止，則恢復為1倍繳納等節，有羅德大廈106年3月18日、106年6月24日、110年12月25日區分所有權人會議紀錄（見本院卷第323至329頁、第81至87頁）可考，堪認區分所有權人會議係以各區分所有權人之坪數比例計算應分擔之外牆修繕基金數額，依前揭規定，區分所有權人會議所決議之修繕基金分擔比例並無不當，則羅德大廈之各區分所有權人自應受其拘束。被告李治雖辯稱：外牆修繕並未修繕系爭突出物部分，則計算應分擔之外牆修繕工程基金比例，系爭突出物部分不應計算分擔之數額，且被告李治就系爭突出物部分已給付15萬1,200元，原告並無法律上原因而受有該等利益，被告李治依民法第179條規定請求返還15萬1,200元，並據以抵銷原告請求等語。然外牆既屬共用部分，其修繕費用自應由公共基金或區分所有權按比例分擔，而羅德大廈區分所有權人會議決議之分擔比例亦無不當，則殊無以有無修繕該部分外牆區分應否分擔共用部分修繕費之理，被告李治前開抗辯要不可採。而被告李治既須繳納系爭突出物部分應分擔之修繕工程基金，則原告所受有之15萬1,200元自有法律上原因，被告李治所為抵銷抗辯應無可採。

3.次按區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔

或其他應負擔之費用已逾2期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，公寓大廈管理條例第21條定有明文。經查，原告於111年3月16日發函催告李治於函到10日內繳納工程基金乙節，有原告111年3月16日函（見司補卷第47頁）可考，而被告李治自110年7月起迄今均未依羅德大廈區分所有權人會議決議繳納外牆修繕基金等節，為兩造所不爭執，堪認被告李治經原告催告後迄今仍拒不繳納工程基金，原告自得依上開規定提起本件訴訟請求被告李治給付積欠之工程基金。而被告李治經原告催繳仍迄今不繳納費用，原告即有預為請求之必要，得就尚未到期之工程基金為將來給付之請求。又被告李治應分擔系爭突出物部分之工程基金，業經本院認定如前，且被告李治應分擔之工程基金數額如附表三所示，為兩造所不爭執，並有羅德大廈管理費及外牆工程基金每月繳納金額表（見本院卷第331頁）可考，是原告請求被告李治給付110年7月至112年11月共36萬7,360元【計算式：（4,760元+4,200元）×6月+（9,520元+8,400元）×12月+（4,760元+4,200元）×11月=36萬7,360元】之工程修繕基金，及自112年12月10日起至113年6月10日止，按月給付原告8,960元（計算式：4,760元+4,200元=8,960元）為有理由。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條規定，系爭決議，公寓大廈管理條例第21條規定，請求㈠被告李治應拆除系爭增建及清空系爭花園，並將系爭平台如附圖編號A、B、C部分返還全體共有人；㈡被告李治應給付原告361萬6,837元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年5月5日（見司補卷第69頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自111年4月1日起至被告李治返還系爭平台之日止，按月給付原告6萬2,311元；㈢被告李治應給付原告36萬7,360元，及其中10萬7,520元自起訴狀繕本送達翌日即

111年5月5日起，其餘自原告民事準備㈢狀送達翌日即112年11月16日（見本院卷第432頁）起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，並自112年12月10日起至113年6月10日止，按月給付原告8,960元為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　12　　日

民事第五庭　審判長法　官　匡　偉

法　官　鄭佾瑩

法　官　張庭嘉

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　　113　　年　　4　　月　　19　　日

書記官　蔡庭復

附表一：原告請求相當於租金不當得利計算表（民國／新臺幣）

占用地號	占用期間	占用面積（㎡）	公告地價之80%即申報地價（元／平方公尺）	年息	計算式【占用面積×年息10%×申報地價×占用期間（元以下四捨五入）】	金額
臺北市○○區○○段0○段000地號	106年4月1日至106年12月31日	57.76	16萬6,372	10%	（57.76㎡×10%×16萬6,372元）÷12月×9月=72萬724元	72萬724元
	107年1月1日至108年12月31日		15萬5,302		（57.76㎡×10%×15萬5,302元）×2年=179萬4,049元	179萬4,049元
	109年1月1至110年12月31日		15萬3,446		（57.76㎡×10%×15萬3,446元）×2年=177萬2,608元	177萬2,608元
	111年1月1日至111年3月31日		16萬1,818		（57.76㎡×10%×16萬1,818元）÷12月×3月=23萬3,665元	23萬3,665元

已到期之相當於不當得利總計：452萬1,046元

附表二：本院認定相當於租金不當得利計算表（民國／新臺幣）

占用地號	占用期間	占用面積（㎡）	公告地價之80%即申報地價（元／平方公尺）	年息	計算式【占用面積×年息8%×申報地價×占用期間（元以下四捨五入）】	金額
臺北市○○區○○段0○段000地號	106年4月1日至106年12月31日	57.76	16萬6,372	8%	（57.76㎡×8%×16萬6,372元）÷12月×9月=57萬6,579元	57萬6,579元
	107年1月1日至108年12月31日		15萬5,302		（57.76㎡×8%×15萬5,302元）×2年=143萬5,239元	143萬5,239元
	109年1月1至110年12月31日		15萬3,446		（57.76㎡×8%×15萬3,446元）×2年=141萬8,087元	141萬8,087元
	111年1月1日至111年3月31日		16萬1,818		（57.76㎡×8%×16萬1,818元）÷12月×3月=18萬6,932元	18萬6,932元
已到期之相當於不當得利總計：361萬6,837元						

附表三：被告李治應繳納之工程基金費用（民國／新臺幣）

編號	區分所有權範圍	期間	應繳納工程基金之區分所有權人	每月應繳納外牆工程基金
1	系爭建物12樓之2	110年7月至同年12月	李治	4,760元
2		111年1月至同年12月		9,520元
3		112年1月至113年6月		4,760元
4	系爭突出物	110年7月至同年12月		4,200元
5		111年1月至同年12月		8,400元
6		112年1月至113年6月		4,200元

附圖：本院卷第125頁土地複丈成果圖