

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第1011號

原告 陳秋萍
訴訟代理人 陳軾霖律師
複代理人 謝淮軒律師
被告 利悅有限公司

法定代理人 洪淑貞

訴訟代理人 吳采凌律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上，門牌號碼臺北市○○區○○街○○○巷○○○號建物之頂樓平台上，如附圖所示B部分增建物（面積五十五點四平方公尺）拆除，並將頂樓平台上開部分騰空返還予原告及其他全體共有人。

二、被告應給付原告新臺幣捌佰肆拾柒元，及自民國一一一年十月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；並應自民國一一一年十月二十八日起至返還第一項所示頂樓平台之日止，按月給付原告新臺幣伍拾壹元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項，於原告以新臺幣壹佰壹拾萬元為被告供擔保後得假執行。

五、本判決第二項前段及第二項後段已屆期部分，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者者，非為訴之變更或

01 追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明
02 文。經查，原告起訴時，原聲明請求：(一)被告應將坐落臺北
03 市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）上如
04 民事起訴狀附圖所示門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00號
05 頂樓平台（下稱系爭頂樓平台）增建部分面積72.73平方公
06 尺之增建物（實際面積及位置以測量後為準）拆除，並將系
07 爭頂樓平台上開部分騰空返還予原告及其他全體共有人。(二)
08 被告應給付原告及全體所有權人新臺幣（下同）505,814
09 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
10 分之5計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返
11 還第一項所示系爭頂樓平台之日止，按月給付原告30,300
12 元。(四)願供擔保，請准宣告假執行（見本院111年度北司補
13 字第3996號第7至9頁）。嗣原告聲明迭經變更，最終於114
14 年2月19日本院言詞辯論期日變更為：(一)被告應將坐落系爭
15 土地上，系爭頂樓平台如附圖所示B部分所示增建物（下稱
16 系爭增建物）拆除，並將系爭頂樓平台上開部分騰空返還予
17 原告及其他全體共有人。(二)被告應給付原告847元，及自起
18 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
19 之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭頂樓
20 平台之日止，按月給付原告51元。(四)原告願供擔保，請准宣
21 告假執行（見本院卷第326頁）。經核原告所為第二、三項
22 聲明之變更，係屬減縮應受判決事項之聲明，與前揭規定相
23 符，應予准許；另第一項聲明則係依地政事務所測量結果更
24 正請求拆除地上物之面積，屬補充及更正事實上之陳述，並
25 非訴之變更及追加，經核於法尚無不符，亦應准許。

26 二、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
27 訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
28 論而為判決。

29 貳、實體方面：

30 一、原告主張：兩造均為系爭土地共有人，亦均為門牌號碼臺北
31 市○○區○○街00巷00○00號公寓（下稱系爭公寓）區分所

有權人。系爭頂樓平台向來係系爭公寓之全體區分所有權人均可自由進出使用之共用部分，然被告自100年5月18日起即未經全體區分所有權人同意，以系爭增建物無權占用系爭頂樓平台上如附圖所示B部分，更將之改建為套房出租他人，侵害原告及全體共有人之權益。爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求上訴人將系爭增建物拆除，並將系爭頂樓平台上開部分騰空返還予原告及全體共有人。又被告以系爭增建物無權占用附圖所示B部分，受有相當於租金之利益，致伊受有損害，爰依民法第179條規定，請求被告給付自110年5月18日起至清償日止之相當於租金不當得利等語。並聲明：(一)被告應將坐落系爭土地上，系爭頂樓平台上如附圖所示B部分、面積55.4平方公尺之系爭增建物拆除，並將系爭頂樓平台上開部分騰空返還予原告及其他全體共有人。(二)被告應給付原告847元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第一項所示系爭頂樓平台之日止，按月給付原告51元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭增建物與系爭公寓同時興建完成，且自系爭公寓興建完成時起，系爭頂樓平台即由系爭公寓5樓區分所有權人劃定範圍占有管領，長年來並無區分所有權人予以干涉或異議，可知系爭公寓之區分所有權人就系爭公寓5樓區分所有權人得以占用系爭頂樓平台一事，已有明示或默示之分管協議。則被告既買受45號5樓建物，即繼受該分管協議，並非無權占有系爭頂樓平台。且被告未曾對系爭增建物為任何改建或增建。縱認原告主張被告無權占有及不當得利屬實，原告請求相當於租金不當得利金額亦屬過高等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回。

三、查系爭公寓為5層樓建築物，系爭頂樓平台為系爭公寓全體區分所有權人共有，被告對系爭增建物有事實上處分權，系爭增建物位於系爭頂樓平台占用附圖所示B部分，面積55.4

平方公尺等情，為兩造所不爭，且有土地建物查詢資料（見限閱卷）、本院勘驗測量筆錄及臺北市松山地政事務所土地複丈成果圖（見訴字卷第167頁至第168頁、第181頁）存卷可佐，堪信為真。

四、本院之判斷：

(一)拆除系爭增建物及返還系爭頂樓平台部分：

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；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、中段及第821條分別定有明文。次按共有物除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，98年1月23日修正，同年7月23日施行前民法第820條第1項定有明文。準此，共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協議，應由共有人全體共同協議訂定之（最高法院89年度台上字第585號判決意旨參照）。又共有物分管契約之成立，應由共有人全體以協議訂立，明示或默示均可，不以訂立書面為必要，惟所謂默示之意思表示，除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意思者外，倘單純之沉默，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，無從認為有一定之意思表示者，即不得謂為默示之意思表示。另以無權占有為原因，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）。

2.查系爭頂樓平台位於系爭公寓最上方，用以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，自屬系爭公寓之共用部分，為包含原告在內之各區分所有權人共有。次查，證人即系爭公寓43號4樓住戶葉文賓證稱：我父母於系爭公寓預售時即已買受43號4

樓建物，我於74年就隨父母搬進系爭公寓，至今仍住在這裡。系爭公寓自74年建成以來，未曾同意5樓住戶單獨使用頂樓平台。頂樓平台向來都是系爭公寓住戶共同使用、可以任意自由進出，從事包含曬棉被、燒金紙等活動的公共空間。頂樓平台上本來有一個增建物，然其內部原先是個無隔間的大空間。然被告於110年5、6月間起，未經全體住戶同意，就開始在頂樓平台上將增建物進行改建，例如該增建物原先僅有一道鐵門，被告改成三道鐵門並且上鎖不讓系爭公寓住戶進出，更將內部隔成套房，另裝設冷氣室外機、欄杆等。我曾發現有陌生人進出公寓，詢問後得知對方是頂樓加蓋部分的承租戶，另外，我也曾在591租屋網上看到出租廣告，才得知被告係將增建物隔成套房出租他人。這已破壞了系爭公寓長年以來全體住戶都能自由使用頂樓平台之狀態。110年9月，系爭公寓住戶曾召開會議討論被告改建並出租頂樓增建物一事，當時所有住戶都明確反對，我們也曾在LINE群組中向被告實際負責人黃英茂表示反對被告擅自占用系爭頂樓平台之事，但被告對此僅回應房子是他的，有意見可以去法院告等語（見訴字卷第300頁至第304頁），足見頂樓平台向為系爭公寓住戶均可自由進出、任意使用之公共空間，未曾明示或默示容許特定共有人劃定使用範圍而占有管領或使用收益。當被告擅為排他之占有管領，系爭公寓住戶更明確向被告人員表示異議。則被告抗辯其係基於分管契約而占有，即屬無據。此外被告復未舉證證明其有何正當占有頂樓平台之權源，原告主張被告無權占有，核屬有理。

3.被告既以系爭增建物無權占有附圖所示B部分部分，則原告依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求被告將系爭增建物拆除，並將該頂樓平台返還予被原告及全體共有人，核屬有據。

(二)不當得利部分：

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，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可

01 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。關於相當於租
02 金之利益之計算標準，宜參酌土地法第105條、第97條第1項
03 所定予以計算，較為客觀公允。而按城市地方房屋之租金，
04 以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第
05 97條第1項定有明文，此項規定於租用基地建築房屋亦準用
06 之，同法第105條亦有明定。次按所謂土地價額係指法定地
07 價而言；土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，
08 土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為
09 其申報地價，土地法第148條、土地法施行法第25條、平均
10 地權條例第16條前段分有明文。又上開規定以年息10%為
11 限，乃指租金之最高限額而言，非謂所有租金必須照申報價
12 額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、
13 使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事以為決定（最
14 高法院46年台上字第855號、68年台上字第3071號裁判意旨
15 參照）。

- 16 2.查系爭公寓位於臺北市信義區虎林街，鄰近臺鐵及捷運松山
17 車站、永春站、永吉國中、松山及興雅國小、虎林傳統市
18 場、五常公園、五分埔商圈、永吉市場，商業繁榮、交通便
19 利、生活機能良好，有GOOGLE地圖查詢資料在卷可佐（見訴
20 字卷第205至213頁），復經本院勘驗確認屬實（見訴字卷第
21 168頁勘驗測量筆錄）。是斟酌其基地位置、工商繁榮程
22 度、被告利用系爭公寓頂樓平台之經濟價值、所受利益，應
23 認其租金以土地申報總價年息6%計算為適當。又查系爭增
24 建物所坐落土地，於110年、111年之申報地價為分別為每平
25 方公尺60,900元、63,751元（110年公告地價76,125元×8
26 0%、111年公告地價79,689元×80%，見訴字卷第311頁）。
27 而系爭公寓為5層樓鋼筋混凝土造之建物，有建物登記第一
28 類謄本在卷可查（見補字卷第27至29頁），系爭增建物占用
29 系爭公寓頂樓平台如附圖B部分所示之面積合計為55.4平方
30 公尺，考量公寓大廈基地之用益，係平均分散於各樓層，則
31 被告占用本件頂樓平台所受之利益，應依系爭增建物面積除

01 以登記之樓層數5層加計系爭頂樓平台所在之第6層計算。再
02 者，系爭公寓除兩造所在45號門牌外，另有43號門牌住戶，
03 此據證人葉文賓證述在卷（見訴字卷第300頁至第304頁），
04 另觀系爭公寓之街景圖（見訴字卷第149頁），可知系爭公
05 寓應為雙拼式結構，故系爭頂樓平台應是由43號及45號1至5
06 樓共10戶區分所有權人共有。從而，原告就110年5月18日至
07 111年10月18日不當得利部分，應得請求被告給付4,924元
08 （計算式詳如附表一所示）；按月給付不當得利部分，原告
09 聲明自起訴狀繕本送達翌日起算，查本件起訴狀繕本於111
10 年10月27日送達被告，有本院送達證書在卷可查（見北司補
11 卷第79頁），則原告得請求被告自起111年10月28日起至返
12 還系爭公寓頂樓平台之日止，按月給付原告相當於租金之不
13 當得利294元（計算式詳如附表二所示）。則原告請求被告
14 給付110年5月18日至111年10月18日不當得利847元，及自11
15 1年10月28日起按月給付不當得利51元，核屬有據，應予准
16 許。

17 3.末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
18 其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延之
19 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
20 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
21 可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項前段、第2
22 33條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，原告聲明第
23 二項請求係屬未定給付期限之金錢債權，而本件起訴狀繕本
24 於111年10月27日送達被告（業如前述），則原告併為請求
25 被告給付自起訴狀繕本送達翌日即111年10月28日起至清償
26 日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有據。

27 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821
28 條、第179條等規定，請求被告拆除系爭增建物並將系爭頂
29 樓平台返還原告及全體共有人，並給付847元暨自111年10月
30 28日起算之法定遲延利息，及自111年10月28日起按月給付5
31 1元，為有理由，應予准許。

六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核關於本判決主文第1項部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之；本件第2項主文所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，不待原告聲請，應依職權宣告假執行，併予宣告之，原告雖陳明願供擔保聲請假執行，然此僅促使法院職權發動，不另為准駁之諭知。

七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

民事第二庭 審判長 法官 蔡政哲

法官 李桂英

法官 林志洋

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 114 年 3 月 19 日

書記官 洪仕萱

附表一：

（計算式：當年申報地價〈公告地價×80%〉×系爭增建物該年度占有頂樓平台時間×占用頂樓平台面積×年息6%×該頂樓平台得分配之登記樓層利益比例×原告就頂樓平台之權利範圍；幣別：新臺幣，元以下四捨五入）

年度	申報地價	被告占用期間 (民國)	占用面積	年息	樓層 比例	戶數比 例	金額 (元 以 下 四 捨 五 入)	總計
110	60,900元	110年5月18日至 110年12月31日 (共228日)	55.4m ²	6%	1/6	1/10	2,108	4,924 元
111	63,751元	111年1月1日至1					2,816	

(續上頁)

01

		11年10月18日 (共291日)						
--	--	----------------------	--	--	--	--	--	--

02

附表二：

03

63,751元(111年度申報地價)×6%×55.4(m²)÷12(月)×1/6

04

(樓層比例)×1/10(戶數比例)≒294元(元以下四捨五入)