

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第4462號

原告

即反訴被告 漢陽南京商業大樓管理委員會

法定代理人 陳永真

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 蔡爵陽律師

被告

即反訴原告 鍾向映

訴訟代理人 林威伯律師

複代理人 李詩涵律師

上列當事人間請求拆除建物等事件，本院於民國112年12月28日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴暨假執行之聲請及被告之反訴均駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔，反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。而按「反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第二百六十條第一項定有明文。又該條項所稱之『相牽連』者，係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言。舉凡本訴標的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴

標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係」，此有最高法院91年度台抗字第440號民事裁判可資參照。經查，本件被告（即反訴原告，下稱被告）主張反訴被告即原告（下稱原告）明知被告就系爭屋頂平台有約定專用權，竟要求被告騰空返還系爭屋頂平台，並向臺北市政府檢舉違建，導致被告無法繼續出租系爭屋頂平台增建物，受有每月租金利益損失新臺幣（下同）3萬7,090元，爰依民法第184條第1項前段、第216之侵權行為損害賠償法律關係，於言詞辯論終結前之民國112年11月16日以民事答辯暨反訴起訴狀提起反訴（見本院卷第81至92頁）；經核，兩造所主張之權利，均係分別基於同一之屋頂平台究有無專用權約定所衍生之爭執，其防禦方法互相牽連，兩訴言詞辯論之資料亦可相互利用，是認被告對於原告所提起之反訴，與本訴之防禦方法有牽連關係，且對於當事人間紛爭之一次解決及訴訟經濟有利，復無其他民事訴訟法第260條所定不得提起反訴之情形，揆諸前開說明，被告提起本件反訴，於法有據，應予准許。

乙、實體部分：

壹、本訴部分：

一、原告起訴主張：

（一）原告係漢陽南京商業大樓（下稱系爭大樓）管理委員會，嗣被告於97年5月7日以拍賣為登記原因，登記為門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號12樓房屋（即臺北市○○區○○段○○段0000○號建物，權利範圍全部）暨其坐落基地（即同小段391地號土地）（下稱系爭12樓房地）之區分所有權人，按實務見解認為頂樓平台，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，詎被告未經漢陽南京商業大樓全體區分所有權人之同意擅自於98至99年間將系爭屋頂平台增建出租予他人使用，且於該屋頂平台增建物內之樓地板開挖方型空間，增建樓梯通往被告所有12樓房屋，依被告自行量測系爭屋頂平台如附圖所示A部分面積約97.38

平方公尺（約29.46坪，計算式：97.38平方公尺 $\times$ 0.3025坪 $\div$ 29.46坪）；茲因漢陽南京商業大樓之區分所有權人多數並未實際居住於該大樓內，致未能及時知悉被告違法占用系爭屋頂平台，待原告獲悉上情後，隨即於103年2月11日召開系爭大樓第6屆第2次臨時區分所有權人會議決議通過有關因系爭屋頂平台為共用部分，倘被告有使用上之需要，仍須向原告或全體區分所有權人承租，姑不論被告是否承租，然因伊已無權占用系爭屋頂平台，日後均須繳付使用權利金每坪500元以回饋大樓管理費基金，系爭屋頂平台建物於99年起至103年共計計4年期間權利金則以70,000元計算。豈料被告迄今遲未向區分所有權人或原告承租系爭屋頂平台，且因該增建物係屬違建而由被告出租予他人使用，縱經臺北市政府都市發展局以111年4月21日北市都建字第1116131761號函限期被告於111年5月20日前自行改善拆除報驗、以111年7月12日北市都建字第1116154673號函限期被告於111年8月1日前自行改善拆除報驗，被告雖將系爭屋頂平台建物內部分隔間拆除，然因被告片面承諾會自行完成全部拆除作業，臺北市建築管理工程處乃逕於111年9月8日結案云云，唯被告迄今仍遲未拆除系爭屋頂平台增建物，且繼續無權占用該屋頂平台，亦未將增設樓梯回復原狀。為此，原告爰依民法第767條第1項中段、第821條等規定，請求被告拆除系爭屋頂平台建物，並應將通往該屋頂平台之樓板樓梯口（即如附圖所示B部分面積約2平方公尺）以鋼筋混凝土填平回復原狀，再將無權占用之屋頂平台返還漢陽南京商業大樓全體共有人；另依民法第179條所定之不當得利返還請求權請求被告應自起訴狀繕本送達之翌日起至伊騰空返還該屋頂平台之日止，按月給付原告權利金1萬4,730元（計算式：29.46坪 $\times$ 使用權利金每坪500元 $=$ 1萬4,730元）等語。

(二)為此聲明：

1. 被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號12樓屋頂平台如附圖所示A部分面積約97.38平方公尺增建物拆

01 除，並將該增建物內之樓梯口即如附圖所示B部分面積約2
02 平方公尺，以鋼筋混凝土填平回復原狀，再將該屋頂平台
03 騰空返還漢陽南京商業大樓全體共有人。

04 2. 被告應自起訴狀繕本送達之翌日起至履行前揭第一項聲明
05 之日止，按月給付原告14,730元。

06 3. 第一項聲明，原告願供擔保，請准予宣告假執行。

07 二、被告則抗辯略以：

08 (一)按系爭大樓110年12月16日區分所有權人會議記錄記載略
09 以：系爭屋頂平台增建物為系爭12樓房地前所有權人「日成
10 鑫建設公司」所建，故原告遽為主張系爭屋頂平台增建物係
11 被告所增建云云，顯有誤會；再參照漢陽南京商業大樓用戶
12 規約（下稱系爭大樓規約）第16條之約定，系爭屋頂平台為
13 「約定專用部分」，由系爭12樓房地所有權人即被告專用；
14 另依公寓大廈管理條例第55條第2項之規定，系爭大樓係屬
15 於公寓大廈管理條例84年6月28日公布施行前即70年間已取
16 得建造執照之公寓大廈，故不受同條例第7條規定之限制，
17 亦即系爭大樓區分所有權人可就系爭屋頂平台約定為專用。
18 經查，系爭大樓103年2月11日第6屆第2次臨時區分所有權人
19 會議有關議題說明略以：「議題一：修改規約所載約定專用
20 部分討論案，說明：1. 本大樓法定空地、樓頂平台增建情
21 形，分別為…，93樓12號增建29.46坪。…3. 綜上，增建使
22 用約定內容，提交區分所有權會議修改第二條之”約定專用
23 部分”之內容」等語。而按系爭大樓用戶規約第16條關於專
24 有部分及約定專用之使用限制約定略以：「三、本大樓法定
25 空地、樓頂平台增建情形，依據99年區權會增建戶自行提供
26 之資料，…93號12樓增建29.46坪，不論出租與否，每月繳
27 管理費免除，改以使用權利金500元/坪回饋大樓，並需按期
28 繳納，該收入納入管理費基金，依規約該增建部分修繕
29 由”約定專用使用者”自行負責。」等語，依此可知系爭屋
30 頂平台由系爭12樓房地所有權人即被告專用，應具有管理使
31 用權限，故原告恣意依民法第767條第1項中段、第821條等

規定，請求被告將系爭屋頂平台騰空返還系爭大樓全體區分所有權人云云，即屬無據。

(二)依系爭大樓當年取得使用執照時之建築技術規則建築設計施工編第99條之規定，如屋頂平台之增建物面積未逾二分之一者，即未違悖屋頂平台避難之使用目的。再參照系爭大樓使用執照存根記載第12層面積為299.73平方公尺等情（參原證一），而依被告自行量測系爭屋頂平台增建物之面積約為97.38平方公尺，僅占樓層面積約32%（小數點以下四捨五入）而已，實未逾樓層面積二分之一，合於前揭建築技術規則規定，且系爭大樓通往屋頂平台之公共樓梯經常保持開啟而未上鎖，從未有妨礙全體住戶避難之情形，也未阻撓全體住戶對水塔、避雷針等公共設施之使用云云。至系爭大樓使用執照存根內雖蓋有「屋頂上不得堆積雜物及私自加建」等字語，然依現行實務見解認定僅係為加強取締之用，非謂全體區分所有權人當然受此拘束，而不得同意共有人於系爭屋頂平台加蓋建物；另觀諸原證四即違建查報案件明細可知，系爭屋頂平台增建物係因隔出3個以上使用單元，而遭臺北市建築管理工程處命拆除內部隔間，被告已自行拆除而結案，堪認系爭屋平台增建物現未有危害公共安全之虞。準此，系爭屋頂平台增建物未妨礙屋頂平台避難之使用目的，亦未危害系爭大樓結構安全，被告係於建築法令限制範圍內使用系爭屋頂平台，且就該屋頂平台有約定專用權，故原告率爾依民法第767條第1項中段、第821條等規定，請求被告拆除屋頂平台增建物、填平樓板樓梯口，再將該屋頂平台騰空返還系爭大樓全體區分所有權人云云，均無理由；同時因前揭系爭大樓規約第16條約定系爭屋頂平台由被告專用，自具有管理、使用、收益系爭屋頂平台之權能，非屬無權占有，是被告既有法律上原因而受有占用系爭屋頂平台之利益，則原告逕依民法第179條請求被告按月給付相當於租金之不當得利1萬4,730元云云，亦屬無據等語置辯。

(三)為此聲明：

01 1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

02 2. 如受不利之判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

03 貳、反訴部分：

04 一、被告反訴主張：

05 (一)承上所述，原告明知依系爭大樓103年2月11日第6屆第2次臨時
06 區分所有權人會議決議暨系爭大樓用戶規約第16條約定，
07 被告就系爭屋頂平台有約定專用權，卻仍要求被告騰空返還
08 系爭屋頂平台，並向臺北市政府檢舉違建，造成被告無法繼續
09 出租系爭屋頂平台增建物，因此受有租金之損失；而系爭
10 屋頂平台增建物內部原本隔間有7間，其中2間租金分別為1
11 萬9,000元、1萬8,090元，若被告依通常情形出租系爭房屋
12 平台增建物，每月至少可獲得3萬7,090元之租金利益，為
13 此，被告爰依民法第184條第1項前段、第216條有關侵權行
14 為損害賠償法律關係，請求原告應自原證四即違建查報案件
15 明細記載之送達日期111年3月24日起至本判決確定日止，按
16 月給付被告3萬7,090元之租金損失等情。

17 (二)為此聲明：原告應自111年3月24日起至本判決確定日止，按
18 月給付被告37,090元。

19 二、原告則抗辯略以：

20 (一)被告於97年5月7日以拍賣為登記原因，登記為系爭12樓房地
21 之區分所有權人，斯時系爭屋頂平台已存有增建物，被告於
22 98至99年間將該屋頂平台增建物出租予他人使用，且於該增
23 建物內樓地板開挖方型空間，增建樓梯通往被告所有12樓房
24 屋，因系爭屋頂平台為共用部分，原告遂於103年2月11日召
25 開第6屆第2次臨時區分所有權人會議決議通過關於被告若有
26 使用上之必要，須繳付使用權利金每坪500元，回饋大樓管
27 理費基金，系爭屋頂平台建物99年至103年權利金為70,000
28 元等情，而從該次決議議題一、說明2之記載內容暨系爭大
29 樓用戶規約第16條第3項約定：「依規約該增建部份修繕由
30 ”約定專用使用者”自行負責」等語，可知此與公寓大廈管
31 理條例第10條第1項規定相符，從而上開決議內容僅係約

01 定：「如有約定專用，則約定專用部份修繕之費用，由約定
02 專用使用者負擔修繕費用」等情，而非由全體區分所有權人
03 負擔修繕費用，然系爭大樓區分所有權人會議並未曾同意系
04 爭屋頂平台為約定專用，故被告恣意主張就系爭屋頂平台有
05 約定專用權云云，不足採信。況系爭大樓用戶規約第16條，
06 並未載明「約定專用部分之範圍」及「約定專用之使用主
07 體」，公寓大廈管理條例第23條第2項第1款之規定，系爭屋
08 頂平台縱有約定專用云云（假設語），仍不生效力。

09 (二)又縱使系爭屋頂平台有約定專用云云（假設語），然被告仍
10 須應設置目的及通常使用方法使用系爭屋頂平台，而系爭頂
11 樓平台原建築設計係屬平台，維持平台之原狀，依其性質及
12 構造而使用，始得謂本於共有物本來之用法，詎被告竟逕將
13 系爭屋頂平台增建物出租予他人作為辦公室使用，顯已違反
14 系爭屋頂平台之使用目的，影響建物住戶安全，自非合法之
15 使用；且該屋頂平台增建物，嚴重限縮住戶於災難時等候救
16 援空間，造成通行阻礙，影響逃生之通暢，且增加該大樓負
17 重，在地震頻繁的臺灣地區徒增該大樓發生崩塌毀損之風
18 險，對全體區分所有權人生命財產造成危害，已達變更屋頂
19 平台之用途或性質，即屬侵害其他區分所有權人權利，是縱
20 有分管約定云云，亦非法所許。況系爭屋頂平台增建物係屬
21 未領有建造執照之違章建築，且系爭大樓使用執照存根內亦
22 記載有關「屋頂上不得堆積雜物及私自加建」等語，足見系
23 爭大樓各共有人不得擅自違反前揭規定，妄加同意任何共有
24 人在系爭大樓屋頂平台建造或設置妨礙避難使用之工作或設
25 施云云；堪認系爭屋頂平台建物已妨礙系爭大樓全體住戶避
26 難，且從違建查報案件之違建認定圖可知該屋頂平台增建物
27 占用面積非小，確有妨礙系爭大樓全體住戶避難之情形存
28 在，而經臺北市政府建築管理工程處列為違章建築，應予拆
29 除，並非原告主動檢舉，嗣經該處依建築法令通知拆除等
30 情，自非屬原告故意或過失不法侵害被告之權利，故被告遽
31 依民法第184條第1項前段、第216條等規定，請求原告賠償

01 自原證四即違建查報案件明細記載之送達日期111年3月24日
02 起至本判決確定日止，按月給付被告3萬7,090元之租金損失
03 云云，顯無理由等語置辯。

04 (三)為此聲明：被告之反訴駁回。

05 參、兩造不爭執事實如下：（以下見本院卷第77、78、88、
06 159、160頁）

07 一、原告漢陽南京商業大樓管理委員會係漢陽南京商業大樓區分
08 所有權人依公寓大廈管理條例相關規定成立，並申請備核之
09 管理委員會（見本院卷第33頁）。

10 二、被告為門牌號碼：門牌號碼台北市○○區○○○路0 段00號
11 12樓房屋即臺北市○○區○○段○○段0000○號建物暨其坐
12 落基地持分（即同小段391 地號土地）（即系爭12樓房地）
13 之登記所有權人（見北司補第19頁）。

14 三、被告係於97年4 月11日因拍賣而登記取得系爭12樓房地所有
15 權（見北司補第19頁）。

16 四、系爭12樓屋頂平台上增建物目前是由被告占有管領中，如附
17 圖所示A、B部分均屬被告占有管領中。

18 五、兩造對於原證4「違建認定範圍圖」上「畫斜線部分」（見
19 北司補卷第28頁）經台北市政府建築管理工程處認定係屬
20 「（違建類別：）增建、既存違建」、「（違建位置）屋頂
21 平台」之部分，並無爭執。

22 六、兩造對於附件三之「漢陽南京商業大樓用戶規約」內容之客
23 觀真正（見本院卷第25、26頁），並無爭執。

24 七、系爭12樓屋頂平台上如附圖所示A、B部分所示增建物目前仍
25 實際存在，僅拆除內部隔間。

26 八、漢陽南京商業大樓於71年4月22日建築完成。

27 九、10年12月16日漢陽南京公寓大廈區分所有權人會議紀錄，議
28 案六之說明2：「目前該露台區有增設建築物供私人使用，
29 經查是為93號12樓前區權人『日成鑫建設公司』違建所為」
30 等語。

31 十、漢陽南京商業大樓用戶規約第16條專有部分及約定專用之使

用限制約定：「三、本大樓法定空地、樓頂平台增建情形，依據99年區權會增建戶自行提供之資料，…93號12樓增建29.46坪，不論出租與否，每月繳管理費免除，改以使用權利金500元/坪回饋大樓，並需按期繳納，該收入納入管理費基金，依規約該增建部分修繕由”約定專用使用者”自行負責。」等語。

肆、茲論述本訴之爭點及本院得心證之理由如下：

一、原告訴請被告將系爭12樓屋頂平台上如附圖所示A部分增建物拆除，並將該增建物內之樓梯口即如附圖所示B部分，以鋼筋混凝土填平回復原狀，再將該屋頂平台騰空返還漢陽南京商業大樓全體共有人，並自起訴狀繕本送達之翌日起至履行前揭第一項聲明之日止，按月給付原告1萬4,730元，要屬無據，不能准許。

(一)按「(一)按依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管委會係由區權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行『區分所有權人會議決議事項』及『公寓大廈管理維護事務』，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，無實體法上完全之權利能力，自與區權人之自然人具有完全權利能力者，並不相同。(二)公寓大廈管委會之訴訟當事人能力與權利能力，為不同法律概念意義，內容亦異，管委會依公寓大廈管理條例第38條第1項有當事人能力。惟有當事人能力，並非即可因此取得原屬區權人之實體上權利。另民法第767條有關所有物返還請求權，其權利人為物之所有權人。本件管委會苟非區權人，無所有權存在，則區權人對無權占用人本於該條或同法第821條之權利行使，當非管委會對無權占有人所得據以主張之實體權利。又公寓大廈管理條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，固已賦予管委會就上開規定事項，得訴請法院為必要之處置。惟管委會僅在其職務範圍內，依規約約定或區權會決議，或基於權利義務主體即公寓

大廈區權人之授權，本於任意訴訟擔當法理，對他人提出訴訟，使判決效果直接歸屬於區權人。基此，管委會以自己名義為訴訟行為，應就其有訴訟實施權之原因，提出證據資料證明，法院亦應就訴訟擔當之實施權有無為實質認定，必要時應通知利害關係人即區權人，令其有參加訴訟之機會。」，有最高法院 109 年度台上字第 2087 號 民事判決可資參照。

(二)原告固主張依民法第767條第1項中段、第821條之規定（見本院卷第74頁），訴請被告將系爭12樓屋頂平台上如附圖所示A部分增建物拆除，並將該增建物內之樓梯口即如附圖所示B部分，以鋼筋混凝土填平回復原狀，再將該屋頂平台騰空返還漢陽南京商業大樓全體共有人云云；惟查：

1.原告漢陽南京商業大樓管理委員會為非法人團體，無實體法上完全之權利能力，且依公寓大廈管理條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書等相關規定，管委會僅在其職務範圍內，依住戶規約約定或區分所有權人會議決議，或基於權利義務主體即公寓大廈區權人之授權，本於任意訴訟擔當法理，得對被告訴請拆除系爭12樓屋頂平台上如附圖所示A部分增建物，將如附圖所示B部分樓梯口回復原狀，並將該屋頂平台騰空返還系爭大樓全體共有人。

2.惟查，觀諸原告所提出系爭大樓103年2月11日第6屆第2次臨時區分所有權人會議決議記載：「七、議題說明：議題一：修改規約所載約定專用部分討論案。說明：1.本大樓法定空地、樓頂平台增建情形，依據99年區權會增建戶自行提供之資料，分別為93號1樓增建5.14坪，95號1樓增建11.3坪，93號12樓增建29.46坪。2.經管委會委由專業人員重新丈量，依丈量後實際增建之坪數，不論出租與否，每月繳管理費免除，改以使用禮利金500元/坪回饋大樓，並需按期繳納，該收入納入管理費基金，依規約該增建部

份修繕由”約定專用使用者”自行負責。3. 綜上，增建使用約定內容，提交區分所有權會議修改規約第二條之”約定專用部分”之內容。4. 對於過去多年增建部份之利得，提議依照概算獲利按比例回饋大樓作為修繕基金，該收入納入管理費基金統籌管理，回饋金金額建議內容如下：93號1樓5.14坪*取得30年～新臺幣100,000元，95號1樓11.3坪*取得30年～新臺幣200,000元93號12樓29.46*取得4年～新臺幣70,000:(樓頂平台增建)。決議：過半數區分所有權人同意，自103年3月份起依上述金額繳交使用權利金」等內容可徵（見北司補卷第23至25頁），漢陽南京商業大樓區分所有權人會議僅同意將系爭12樓屋頂平台上增建物所占用29.46坪，列為約定專用部分，並規定93號12樓每月應按使用坪數繳納每坪500元回饋大樓，納入管理費基金，並無授權原告得本於任意訴訟擔當法理，對被告提出拆除增建物返還系爭屋頂平台訴訟，並使判決效果直接歸屬於漢陽南京商業大樓全體區分有權人，原告復未提出任何證據證明有其係依住戶規約之約定或漢陽南京商業大樓區分所有權人會議決議，或基於漢陽南京商業大樓全體區分所有權人之授權而訴請被告返還不當利益，依前揭說明，原告所為該部分訴訟，核屬無據，不能准許。

(三)原告另依民法第179條之不當得利法律關係，訴請被告返還無權占有系爭12樓屋頂平台所受相當於租金之不當利益；然查，原告漢陽南京商業大樓管理委員會為非法人團體，無實體法上完全之權利能力，且依公寓大廈管理條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書等相關規定，管委會僅在其職務範圍內，依住戶規約約定或區分所有權人會議決議，或基於權利義務主體即公寓大廈區權人之授權，本於任意訴訟擔當法理，而對被告訴請返還無權占有系爭12樓屋頂平台，受有相當於租金之不當利益，惟原告並未提出任何證據證明有其係依系爭大樓用戶規約之約定或漢陽南京商業大

樓區分所有權人會議決議，或基於漢陽南京商業大樓全體區分所有權人之授權而訴請被告返還上揭不當利益，依前揭說明，原告所為該部分訴訟，亦屬無據，不能准許。

二、被告依民法第184條第1項前段之侵權行為損害賠償法律關係，請求原告自111年3月24日起至本判決確定日止，按月給付被告3萬7,090元之租金損失，核屬無據，不能准許。

(一)按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任」，民事訴訟法第277條前段定有明文。再按「民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求」、「民法第一百八十四條第一項前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任」，有最高法院72年度台上字第4225號民事裁判、100年度台上字第328號民事裁判可資參照。本件被告主張原告明知系爭12樓屋頂平台係屬被告約定專用部分，竟故意向臺北市政府檢舉違建，致使被告無法繼續出租系爭屋頂平台增建物，受有每月3萬7,000元租金之損失，爰依侵權行為損害賠償法律關係，反訴請求原告賠償其所受上揭租金損失，然遭原告所否認，依前揭說明，本件首應由被告就其係因原告故意、過失之不法行為而受有租金損失每月3萬7,000元之利己事實，負舉證責任，合先敘明。

(二)本院依職權向臺北市工程管理處調取系爭12樓屋頂平台違建相關資料，經臺北市工程管理處以112年11月24日北都建違字第1126186871號函覆上揭違建全部相關資料（另編纂成冊，下稱建管處卷），觀諸卷附臺北市工程管理處111年3月21日北都授建字第111612378號函附違建認定範圍記載「主旨：臺端所有坐落本市○○區○○○路○段00號12樓頂之構

造物已違反建築法第25條規定、依同法第86條規定應予拆除，請查照。…」等語，可徵系爭12樓屋頂平台上增建物係因違反建築法第25條第1項「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。但合於第七十八條及第九十八條規定者，不在此限」之規定，故由臺北市工程管理處依建築法第86條第1款：「違反第二十五條之規定者，依左列規定，分別處罰：一、擅自建造者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物。」之規定，勒令強制拆除（見建管處卷第7至9頁）；被告雖嗣後自行拆除系爭12樓屋頂平台上增建物之室內隔間，仍經臺北市工程管理處以111年7月12日北都建字第1116154673號函認定系爭12樓屋頂平台上增建物係屬「111年度三單元專案」，並命被告應於111年8月1日自行改善拆除報驗，有臺北市工程管理處111年7月12日北都建字第1116154673號函附卷可憑，是認系爭12樓屋頂平台上增建物經臺北市工程管理處以違建列管，係因上揭增建物之建造業已違反建築法第25條第1項之強制規定，要與是否經他人檢舉並無直接因果關係。

(三)再者，依經臺北市工程管理處112年11月24日北都建違字第1126186871號函覆資料內之「臺北市政府單一陳情案件」記載：「…送達日期：111/02/04 00：00：41，…案件來源：1999，…案件項目：都市發展、建管、產業、財稅及地政—建築物使用管理、違建查報及拆除（含防火巷占用、固定式騎樓障礙物），…案件主旨：(T00-0000000-00000)檢舉南京東路四段違建及占用防火巷相關事宜，具體內容：民眾來電檢舉，事由一：松山區南京東路四段93號12樓住戶往頂樓加蓋違建且變更成樓中樓型式。事由二：松山區南京東路四段93號及95號1樓住戶往後側防火巷，蓋了固定式的水泥圍牆占用。訴求：上述事由皆請相關單位派員前往查察處理。本案民眾強調個資保密。…」等內容可知（見建管處卷第21

頁），系爭12樓屋頂平台上增建物係遭民眾透過「臺北市陳情系統1999」予以舉報，要與原告無涉，被告復無法提出其他證據證明其所受每月租金損失3萬7,000元係因原告故意、過失之不法行為所導致，其依侵權行為法律關係反訴請求原告賠償每月租金損失3萬7,000元，要屬無據，不能准許。

伍、綜上所述，原告所為之本訴，被告所提出之反訴，均無理由，應予駁回。又本件原告既受敗訴判決，其假執行之聲請即失所附麗，不應准許。

陸、本件判決之基礎已臻明確，至兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，核與判決無影響，毋庸一一論列，併此敘明。

柒、據上論結，本件本訴部分，原告之訴為無理由，反訴部分，被告之反訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
民事第四庭 法 官 李家慧

附圖：

15

06