

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第4484號

原告 黃鳳鴛

訴訟代理人 王雅雯律師

被告 陳怡君

訴訟代理人 陳信宏

上列當事人間排除侵害等事件，本院於民國113年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國110年1月4日買受坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地(權利範圍4分之1)暨其上門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00號3樓房屋(下稱系爭3樓房地)，而被告為門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00號建物4樓(下稱系爭4樓房地)所有權人，詎被告前手未經原告及其他樓層區分所有權人之同意，占用系爭建物頂樓平台上所搭建如附圖紅框部分所示增建物(下稱系爭頂樓增建物)，除影響頂樓平台避難空間及逃生通路使用之功能外，更有甚者，被告買受後竟將系爭頂樓增建物分隔為兩間套房出租營利迄今，單間套房網路刊登每月收取租金新臺幣(下同)12,500元，是被告無權占用系爭建物頂樓平台，侵害共有人對於頂樓平台之財產權，為此依民法第767條第1項前段、中段、第821條等規定，請求被告拆除系爭頂樓增建物，並將系爭建物頂樓平台騰空返還原告與全體共有人。

(二)被告雖辯稱系爭頂樓增建物在其於105年向前手購買系爭建物4樓房屋時即已存在，其承接前手權利，繼續使用占有系爭頂樓平台及增建建物，為全體住戶所共見共聞，長久以來亦無意見，故共有人就系爭屋頂平台有默示分管契約等語，

01 但是，住戶間僅係單純沉默之不作為，並無以任何舉動或其  
02 其他情事間接為同意之意思表示，自難認有默示同意之法律效  
03 果，是縱認原告及各該區分所有權人長期未表示反對，仍不  
04 得謂為共有人有默示之意思表示，被告既無法證明全體共有  
05 人間就系爭頂樓平臺有默示分管協議之存在，則其辯以有權  
06 占有系爭頂樓平臺等語，即非有據。

07 (三)被告辯稱系爭建物頂樓右側搭建約3平方公尺小型倉庫供原  
08 告個人使用乙節。姑不論被告所指小型倉庫並非本件原告請  
09 求拆除範圍，甚且被告於通往系爭建物頂樓通道加裝門鎖，  
10 該小型倉庫截至目前將近3年多來亦遭被告放入其私人物品  
11 強占中，如此何謂各自就屋頂平台占有管領部分互相容忍？  
12 甚且，被告長期無權占用系爭建物頂樓平台，並將系爭頂樓  
13 增建物分隔兩間套房出租營利迄今，造成系爭建物經常發現  
14 多名不明人士進出窩居頂樓套房內，影響系爭建物其他住戶  
15 安全，是原告據以民法第767條等規定請求被告拆除系爭頂  
16 樓增建物，將系爭頂樓平台騰空返還全體共有人，係本於所  
17 有權人地位之正當權利行使，自無權利濫用可言。

18 (四)而系爭頂樓增建物位於臺北市中山區，近捷運行天宮站及中  
19 山國中站，交通便利，鄰近學校(臺北大學、大同高中、五  
20 常國中國小)、公園(榮星花園)、警察局、臺北體育館等，  
21 生活機能完善，被告並將系爭頂樓增建物隔為兩間套房出租  
22 他人營利迄今等情，而臺北市○○區○○段○○段000地號  
23 土地(下稱系爭土地)110年度申報地價(即公告地價x80%)為  
24 每平方公尺72,560元、111至112年度申報地價為每平方公尺  
25 76,640元，被告占用面積約為50平方公尺，原告就系爭土地  
26 之應有部分為1/4等為計算後，原告本於不當得利法律關係  
27 爰請求被告給付民事起訴狀繕本送達被告翌日起回溯至110  
28 年1月4日止，相當於租金之不當得利合計為225,330元，及  
29 民事起訴狀繕本送達被告翌日起回溯至110年1月4日止之不  
30 當得利，按年息5%計算之利息，暨民事起訴狀繕本送達被告  
31 翌日起至騰空返還系爭建物頂樓平臺之日止，按月給付原告

01 相當於租金之不當得利為7,983元(計算式：76,640\*50\*10%\*  
02 1/4\*1/12=7,983，元以下四捨五入)。

03 (五)並聲明：

04 (1)被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地上門  
05 牌號碼臺北市○○區○○街000巷00號4層樓建物之頂樓平  
06 臺，如附圖紅框部分所示增建物拆除(面積計算約50平方公  
07 尺)，並將該增建物占用之頂樓平臺騰空返還原告及全體共  
08 有人。

09 (2)被告應給付原告225,330元及自民事起訴狀繕本送達被告翌  
10 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

11 (3)被告應自民事起訴狀繕本送達被告翌日起至騰空返還前項所  
12 示頂樓平臺之日止，按月給付原告7,983元。

13 (4)並願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告答辯意旨略以：

15 (一)系爭屋頂平台增建建物係於被告於105年向前手購買合江街1  
16 30巷11號4樓房屋時即已存在，被告承接前手權利，繼續使  
17 用系爭頂樓平台及增建建物，為全體住戶所共見共聞，長久  
18 以來亦無意見，故共有人就系爭屋頂平台有明示或默示分管  
19 契約，原告係屬可得而知，而應受分管契約之拘束，且原告  
20 為系爭大樓3樓之所有權人，於110年間受讓取得所有權，對  
21 於系爭屋頂平台及其增建物係由被告管理使用，而其得使用  
22 頂樓右側約3平方公尺小型倉庫等節，於買受時知之甚詳，  
23 自不得因事後住戶變動再為否認之意思，而認無分管之約  
24 定，故原告於受讓時明知有分管契約之存在，自應受分管契  
25 約之拘束。

26 (二)而且系爭大樓於59年興建並增建屋頂平台，4樓原始所有權  
27 人因當初工法和材料不先進屋頂平台容易產生漏水和頂曬等  
28 原因，在其他共有人認同和同意下於屋頂平台增建建物，大  
29 樓住戶從未對屋頂平台建物表示異議或干涉使用，即歷經逾  
30 50年之久並無爭訟，且由83年間之空照圖所示，系爭大樓屋  
31 頂平台增建物至少於83年間即已存在，而被告於105年購入

01 房屋承接前手權利，因屋頂老舊年久失修而漏水嚴重，被告  
02 於106年自己負擔全部費用施作屋頂防水工程，係有益於全  
03 體大樓住戶，而由被告繼續使用有系增建物屋頂平台及其增  
04 建建物，為全體住戶所共見共聞，長久以來亦無意見，故共  
05 有人就系爭屋頂平台有默示分管契約。

06 (三)再者，原告曾於110年11月15日寄發存證信函自陳：「緣本  
07 戶於房屋買賣交易點交當時，前屋主於合約已簽註頂樓右側  
08 約3平方公尺小型倉庫無償移轉使用」等語，足徵原告前手  
09 曾與被告前手達成協議，由被告前手於屋頂平台(頂樓)興建  
10 系爭增建物，而原告前手則於頂樓右側搭建約3平方公尺小  
11 型倉庫，各自就屋頂平台占有管領之部分，互相容忍，對於  
12 他方所占有之使用管理，未予干涉，歷有年所，即得認有默  
13 示分管契約之存在，自不得因事後住戶變動再為否認意思，  
14 而認無分管約定。因此，原告於110年間受讓取得所有權，  
15 對於系爭屋頂平台及其增建物係由被告管理使用，而其得使  
16 用頂樓右側約3平方公尺小型倉庫等節，於買受時知之甚  
17 詳，原告於受讓時明知有分管契約之存在，自應受分管契約  
18 之拘束，原告請求拆除系爭屋頂平台增建物及返還屋頂平台  
19 暨不當得利，均無理由。

20 (四)尤其，系爭大樓住戶50年來從未對系爭屋頂平台增建物表示  
21 異議或干涉使用，即歷經逾50年之久並無異議或爭訟，依照  
22 誠信原則已生權利失效，原告係繼受前手權利，自亦不得違  
23 反誠信原則，而原告入住系爭大樓後即不斷檢舉或指控被告  
24 及家人製造噪音，被告基於敦親睦鄰，非但與原告善意溝通  
25 及表達被告及家人並未製造噪音，甚至偕同原告架設監視器  
26 證明原告發覺有噪音產生時，被告及家人並無人在家，然  
27 而，原告竟因此心有不甘，提起本件訴訟，以報其私怨，是  
28 原告提起本件訴訟，係以損害他人為目的，自屬權利濫用。

29 (五)為此聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利判決，  
30 願供擔保請准宣告免為假執行。

31 三、兩造不爭執事項：被告係於105年9月22日買受系爭4樓房地

01 後，為系爭4樓房地之所有權人，原告則自110年1月4日買受  
02 系爭3樓房地後，為系爭3樓房地之所有權人，系爭頂樓增建  
03 物經本院囑託台北市中山地政事務所派員測量後，其占用屋  
04 頂平台之位置、面積如台北市中山地政事務所土地複丈成果  
05 圖(下稱成果圖)所示編號A部分、面積45.66平方公尺等事  
06 實，並有原告所有權狀、台北市稅捐稽徵處函、房屋稅籍證  
07 明書、照片、台北市中山地政事務所土地複丈成果圖在卷可  
08 按(調解卷第21-23、25頁，本院卷第43、79、85-86、107  
09 頁)，為兩造不予爭執，自堪信為真實，應予確定。

10 四、得心證之理由：

11 (一)經查，原告主張之事實，業據其提出系爭3樓房地所有權  
12 狀、系爭增建物照片、系爭增建物格間套房網站出租資訊、  
13 GOOGLE地圖、地價查詢網頁資料、照片等文件為證(112年度  
14 北司補字第3262號卷第21-31頁，下稱調解卷)(本院卷第73  
15 頁)；被告則否認原告之主張，而以前詞茲為抗辯，並提出  
16 空照圖、存證信函、簡訊、頂樓右側小型倉庫照片、房屋稅  
17 籍證明書、屋頂防水工程估價單及收據、台北市稅捐稽徵處  
18 函、內政部不動產交易實價查詢服務網頁截圖等文件為證  
19 (本院卷第37-53、77-86、139頁)；是本件所應審究者為：  
20 本件兩造間有無明示或默示之分管協議存在？原告依民法第  
21 767條第1項前段、中段、第821條、第179條等規定，請求被  
22 告拆除系爭頂樓增建物，並將系爭建物頂樓平台騰空返還原  
23 告與全體共有人，以及請求被告給付相當於租金之不當得利  
24 225,330元，及按月給付原告相當於租金之不當得利7,983  
25 元，及法定遲延利息，有無理由？以下分別論述之。

26 (二)就共有人間有無明示或默示分管協議存在，及原告以所有權  
27 人地位請求被告拆除系爭頂樓增建物，及請求返還予共有人  
28 全體等部分：

29 (1)按共有人之一人或數人，除經全體共有人同意或經協議外，  
30 不得任意圈占共有物之一部或全部，否則對於他共有人仍屬  
31 無權占有。而共有人於與其他共有人訂立共有物分管之特約

01 後，縱將其應有部分讓與第三人，其分管契約，對於受讓人  
02 固仍繼續存在，惟應有部分之受讓人若不知悉有分管契約，  
03 亦無可得而知之情形，受讓人如仍受讓與人所訂分管契約之  
04 拘束，有使善意第三人受不測損害之虞，應認不受分管契約  
05 之拘束(司法院大法官會議釋字第349號解釋)。又共有物分  
06 管之約定，不以訂立書面為必要，倘共有人間實際上劃定使  
07 用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人  
08 使用、收益各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非  
09 不得認有默示分管契約之存在。再所謂默示同意，除表意人  
10 之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者  
11 外，倘單純之沈默，依交易上之慣例或特定人間之特別情  
12 事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非  
13 不得謂為默示之意思表示(最高法院109年度台上字第1032  
14 號)。又所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情  
15 事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘依特別情  
16 事，在一般社會之通念，可認單純之沈默有一定之意思表示  
17 者，亦非不得謂為默示之意思表示(最高法院102年台上字第  
18 333號)。

19 (2)查系爭不動產為59年間建造完成之4層樓建築，建物1樓至4  
20 樓之各層在構造及使用上均明顯區分，有自屬各層區分所有  
21 人之專用部分範圍，而系爭公寓之頂樓平台，乃用以維護建  
22 築之安全與外觀，性質上不許分割而獨立為區分所有之客  
23 體，應由全體住戶共同使用，自係系爭公寓之共同部分，依  
24 修正前之民法第799條規定，應推定為各區分所有人之共  
25 有，則依民法第819條第2項、修正前民法第818條、第820條  
26 第1項規定，兩造及其他住戶固得按其應有部分對於系爭頂  
27 樓平台之有使用收益之權，但其處分變更及設定負擔，應得  
28 共有人全體之明示或默示同意，除另有約定外，亦應由共有  
29 人共同管理之。而原告主張被告無權占有系爭不動產屋頂平  
30 台如成果圖所示編號A部分，並本於所有權請求除去其妨  
31 害，而被告則抗辯其非無權占有系爭屋頂平台，依此即應由

01 被告就其占有屋頂平台之系爭頂樓增建物有正當權源部分負  
02 擔舉證責任。

03 (3)而依台灣早期公寓大廈使用習慣，公寓大廈之區分所有權人  
04 多同意由最高樓層之住戶單獨使用頂樓平台部分，且再由系  
05 爭不動產係於59年間建造完成之4層樓建築，係屬台灣早期  
06 興建之公寓大廈，再由被告提出依據83年間之空照圖之資料  
07 所示(本院卷第37頁)，以及房屋稅籍證明書之記載其系爭頂  
08 樓增建物起課年份為84年1月(本院卷第79頁)，因此，被告  
09 主張：由最高樓層之住戶使用屋頂平台興建系爭頂樓增建  
10 物，亦與當時之社會風俗習慣無違，應予確定。且被告於10  
11 5年買受系爭4樓房地後，就系爭屋頂平台施作防水工程後繼  
12 續使用系爭頂樓增建物，有估價單、內政部不動產實價登錄  
13 系統網頁截圖在卷可憑(本院卷第81、139頁)，是其主張：  
14 系爭頂樓增建物為被告之前手所興建，被告於105年買受系  
15 爭4樓房地後，就系爭屋頂平台施作防水工程後繼續使用等  
16 語，應非無據。

17 (4)況且，兩造分別係於105年、110年始買受系爭4樓房地、系  
18 爭3樓房地，而原告於110年間買受系爭3樓房地後，以存證  
19 信函通知被告，記載略以：「本戶於房屋買賣交易點交當  
20 時，前屋主於合約已簽註頂樓右側約3平方公尺小型倉庫無  
21 償移轉使用」等語，有上開存證信函在卷可按(本院卷第39-  
22 42頁)，足見原告於買受系爭3樓房地時，業已經其前手告知  
23 共有人間就屋頂平台之分管協議，係由4樓房地所有權人使  
24 用系爭頂樓增建物，而由3樓房地所有權人使用頂樓右側約3  
25 平方公尺之小型倉庫，自應受該分管協議之拘束，是被告主  
26 張：系爭不動產共有人就屋頂平台有分管協議存在，其就系  
27 爭頂樓增建物有正當使用權源等語，即非無據，亦可確定。

28 (5)再者，原告自110年1月4日買受系爭3樓房地後，曾於110年8  
29 月起傳送訊息予被告，記載略以：「你好，今天已經到13號  
30 4樓裝完椅子的襪子，下午5點仍有拖椅子的聲響 尤其是剛  
31 剛9點20分 剛剛跟王先生確認過 聲音不是從他們那邊發出

01 來的告知你一下」、「昨天晚上11點到凌晨4點半 有吵雜  
02 的騷擾聲 已經全都錄 告知你一下 相信你會說我們都不在  
03 家 所以不用回簡訊」、「陳小姐您好，關於早上的事情 我  
04 們會邊走邊看 現再跟你講一個事情 就是監視錄影器 因為  
05 我們已經確認 你們兩個夫妻跟小孩子 只有星期三交換時會  
06 回來 所以階段性任務已經達成 另外的問題 監視錄影器的  
07 業者 跟你講過了 我們不放心 所以我們決定 把它拆掉會比  
08 較好」、「一直未收到你的回訊 因為這個共同裝設的監視  
09 器 是雙方出資 我的決定跟理由是單方面決定 還要共同出  
10 資的你 確定我才可以拆下來 至於如何使用 你可以裝設在  
11 其他地方 我不反對」、「監視錄影器處理方式 基本上是出  
12 資的雙方 同意拆下來 這是第一個 請警察來處理 這是第二  
13 個 我就講過 在騷擾噪音還沒處理之前 也就是我生活不得  
14 安寧的情況 我除了守正之外 暫時跟9號4樓 11號4樓 5樓 1  
15 3號4樓 零接觸 請你做出決定」、「陳小姐你好 我會先把  
16 我家的WIFI關掉 另外我會請警方 到場來拆除監視錄影器及  
17 電線其他的事情再為穩定之前我無法跟所有住戶講任何的  
18 事」等語，有上開簡訊在卷可按(本院卷第47-53頁)，而若  
19 原告對於被告使用系爭頂樓增建物有所爭執，自當理應於11  
20 0年買受後立即對其他區分所有權人詢問或提出質疑，甚至  
21 向被告為主張權利，但是，原告卻僅就聲響噪音之部分向被告  
22 為主張，且除未向被告使用之系爭頂樓增建物主張權利  
23 外，甚且更向被告主張其就屋頂平台右側約3平方公尺之小  
24 型倉庫有使用權利，自堪認原告已就系爭不動產之共有人間  
25 多年來存在分管協議之情形知之甚詳，則其本於所有權人地  
26 位，依民法第767條第1項前段、中段、第821條等規定請求  
27 被告將如成果圖所示編號A部分拆除並返還予共有人全體等  
28 語，均非有據，應予確定。

29 (三)至就原告依民法第179條規定請求被告給付相當於租金之不  
30 當得利225,330元，及按月給付原告相當於租金之不當得利  
31 7,983元，及法定遲延利息等部分，惟系爭不動產共有人間



01 就屋頂平台之分管協議，係由4樓房地所有權人使用系爭頂  
02 樓增建物，而由3樓房地所有權人使用頂樓右側約3平方公尺  
03 之小型倉庫，且原告既對於系爭不動產共有人間多年來存在  
04 上開分管協議之情形知之甚詳，則被告使用系爭頂樓增建物  
05 自有合法權源，原告即應受該分管協議之拘束，原告依民法  
06 第179條規定請求被告給付相當於租金之不當得利，亦非有  
07 據，應予以駁回，亦可確定。

08 五、綜上所述，系爭不動產共有人間就系爭屋頂平台有分管協議  
09 存在，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條等規  
10 定請求被告將如成果圖所示編號A部分拆除並返還予共有人  
11 全體，以及依民法第179條規定請求被告給付相當於租金之  
12 不當得利225,330元，及按月給付原告相當於租金之不當得  
13 利7,983元，及法定遲延利息等部分，均無理由，應予以駁  
14 回。又原告之訴既經駁回，其假執行聲請亦乏所據，爰併予  
15 駁回之。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院  
17 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，  
18 附此敘明。

19 七、據上論結，原告之訴為無理由，爰依民事訴訟法第78條，判  
20 決如主文。

21 中 華 民 國 113 年 7 月 17 日  
22 民事第一庭 法官 蘇嘉豐

23 以上正本係照原本作成。

24 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  
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 7 月 17 日  
27 書記官 陳亭諭