

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第3349號

原告 趙琦

被告 王清雄

訴訟代理人 黃柏榮律師

周雅文律師

侯怡帆律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年1月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落於臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上，門牌號碼臺北市○○區○○路○○○○巷○○○弄○號四層樓建物屋頂平臺上如附圖所示A部分之增建物（面積為七十平方公尺）拆除，並將該部分屋頂平臺騰空返還原告及其他全體共有人。

二、被告應給付原告新臺幣壹拾肆萬零捌佰玖拾元，及自民國一百一十三年四月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告應自民國一百一十二年十二月十五日起至拆除第一項所示增建物並將該部分屋頂平臺占用部分返還之日止，按月給付原告新臺幣貳仟肆佰貳拾參元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

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，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查本件原告起訴時聲明為：被告應將坐落於信義區福德段三小段250地號（下稱系爭土地）之建物登記信

01 義區福德段三小段994建號上之屋頂平臺違建主體和管線設
02 備等拆除並清理，將屋頂平臺返還全體所有權人（見本院11
03 2年度北補字第1101號卷第7頁）。嗣經本院會同地政機關人
04 員至現場測量後，原告依臺北市松山地政事務所民國113年3
05 月7日北市松地測字第1137004366號函附土地複丈成果圖
06 （下稱附圖）變更聲明為：如後述原告主張之聲明，並追加
07 民法第179條為請求權基礎（見本院卷第353至354頁、第369
08 頁）。核與上開規定相符，應予准許。

09 貳、實體方面

10 一、原告主張：原告與被告分別為門牌號碼臺北市○○區○○路
11 000巷00弄0號3樓房屋（下稱2號3樓房屋）、4號4樓房屋

12 （下稱4號4樓房屋）所有權人。該公寓為共用樓梯之雙拼四
13 層樓公寓（下稱系爭公寓），由同一樓梯通行進出，4號房
14 屋之屋頂平臺（下稱系爭屋頂平臺）為全體區分所有權人所
15 共有。詎被告竟以如附圖所示A部分之增建物（下稱系爭增
16 建物），無權占有系爭屋頂平臺70平方公尺（下稱系爭占有
17 平臺），並出租他人使用，受有相當於租金之不當得利。爰
18 依民法第767條、第821條規定，請求被告拆除系爭增建物、
19 返還所占用之屋頂平臺，並依民法第179條規定，請求被告
20 給付如附表一所示相當於租金之不當得利等語。並聲明：(一)
21 被告應將系爭增建物拆除，並將該部分屋頂平臺騰空返還原
22 告及其他全體共有人；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）19
23 萬1308元，及自陳報狀三繕本送達翌日起至清償日止，按週
24 年利率5%計算之利息；(三)被告應自陳報狀三繕本送達翌日
25 起至拆除系爭增建物並將該部分屋頂平臺返還之日止，按月
26 給付原告2423元。

27 二、被告則以：系爭屋頂平臺建成已歷時33年有餘，系爭公寓之
28 各所有權人皆同意訴外人即被告購置房屋之前手陳秀琴、被
29 告使用系爭屋頂平臺，且被告接手系爭屋頂平臺後，由被告
30 負擔頂樓修繕，並額外負擔一份系爭公寓修繕費，可見被告
31 基於各區分所有權人默示分管契約使用系爭屋頂平臺，屬有

01 權占有。又占用屋頂平臺與正常使用基地不同，屋頂平臺租
02 金計算應較低，故原告主張以申報地價年息10%計算相當於
03 租金不當得利，請求金額過高等語，資為抗辯。並聲明：原
04 告之訴駁回。

05 三、兩造不爭執事項：

06 (一)臺北市○○區○○路000巷00弄0號、4號建物（分別下稱2
07 號、4號建物）為共用樓梯之雙拼四層樓公寓（即系爭公
08 寓），由同一樓梯通行進出。

09 (二)系爭公寓原核准竣工圖屋頂平臺連棟設計應可相通。

10 (三)原告為2號3樓房屋所有人，被告為4號4樓房屋所有人。

11 (四)4號頂層增建使用面積及位置如附圖A部分所示（即系爭增建
12 物），系爭增建物占用屋頂平臺之面積為70平方公尺。

13 (五)系爭增建物由4號4樓房屋前所有人轉售與被告，現由被告使
14 用。

15 四、查原告依民法第767條第1項、第821條規定請求被告拆除系
16 爭增建物，並將所占用屋頂平臺返還全體共有人，並依民法
17 第179條規定請求被告給付相當於租金之不當得利等節，為
18 被告所否認，並前揭情詞置辯。經查：

19 (一)原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告將系爭
20 增建物拆除，並將上開屋頂平臺返還原告及其他共有人，有
21 無理由？

22 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。
23 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
24 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
25 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
26 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條規定定有
27 明文。按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土
28 地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，
29 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
30 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
31 85年度台上字第1120號判決要旨參照）。經查，系爭公寓係

01 由2號、4號建物共用樓梯之雙拼四層樓公寓，由同一樓梯通
02 行進出，原核准竣工圖屋頂平臺連棟設計應可相通等情，為
03 兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(一)、(二)），且屋頂平臺之
04 構造、功能、目的係用以維護建築之安全與外觀所必要，性
05 質上不許分割而獨立為區分所有之客體，屬系爭公寓之共同
06 使用部分，縱未經登記，仍不失其共有之性質，而應為系爭
07 公寓全體區分所有權人所共有，故原告為系爭公寓區分所有
08 權人之一，為系爭屋頂平臺共有人。且系爭增建物由4號4樓
09 房屋前所有人轉售與被告，現由被告使用，亦兩造所不爭執
10 （見兩造不爭執事項(五)），依首開說明，被告既執非無權占
11 有為抗辯，即應就系爭增建物占有系爭占有平臺具正當權源
12 乙節，負舉證之責。

13 2.按共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，98年
14 修正施行前民法第820條第1項定有明文。是未經全體共有人
15 協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，
16 須徵得他共有人全體之同意（現行民法第820條第1項規定：
17 「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及
18 其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3
19 分之2者，其人數不予計算」）。次按所謂默示之意思表
20 示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾
21 之效果意思者外，倘單純之沉默，除有交易上之慣例或特定
22 人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思
23 表示者，始得謂默示之意思表示。區分所有權人就共用部
24 分，約定供特定區分所有權人使用者，其使用應依該共同部
25 分設置目的及通常使用方法與約定（最高法院106年台上字
26 第2029號判決意旨參照）。再按意思表示有明示及默示之
27 分，前者係以言語文字或其他習用方法直接表示其意思，後
28 者乃以其他方法間接的使人推知其意思。至若單純之沈默則
29 與默示之意思表示不同，除有特別情事，依社會觀念可認為
30 一定意思表示者外，不得即認係默示之意思表示（最高法院
31 105年度台上字第445號判決意旨參照）。被告辯稱：各區分

01 所有權人默示分管契約使用系爭屋頂平臺，屬有權占有云
02 云，惟被告於言詞辯論終結前未能提出充足證據證明共有人
03 有何舉動足以間接推知共有人間有承諾之意，或有何特別情
04 事可認共有人之單純沈默即有一定之意思表示，被告未就其
05 所辯分管契約之事實提出其他證據佐證，被告此部分抗辯，
06 殊難遽採。

07 3.從而，被告未能證明分管契約存在，無合法權源占用系爭土
08 地如附圖所示A部分，原告以共有人身分，請求被告拆除系
09 爭增建物並將占用屋頂平臺返還原告及全體共有人，為有理
10 由。

11 (二)原告依民法第179條規定，請求被告應給付相當於租金之不
12 當得利，有無理由？金額若干？

13 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
14 益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第17
15 9條前段、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人土
16 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法
17 院61年台上字第1695號判決意旨參照）。本件被告無權占用
18 原告共有系爭屋頂平臺，則其無法律上原因受有使用利益，
19 自屬獲得相當於租金之不當得利，並因而致原告受有相當於
20 租金之損害，原告自得依不當得利之規定，請求被告償還相
21 當於租金之不當得利。

22 2.次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
23 價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。所謂土地
24 之總價額，係指法定地價而言，土地所有權人依土地法所申
25 報之地價為法定地價，土地法施行法第25條、土地法第148
26 條分別定有明文，而舉辦規定地價或重新規定地價時，土地
27 所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申
28 報地價，平均地權條例第16條前段亦規定明確。另基地租金
29 之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位
30 置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受
31 利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年

01 台上字第3071號判決要旨參照)。查系爭增建物坐落於臺北
02 市信義區，使用情形如本院卷第45、47頁所示等情，有照片
03 在卷可憑，是本院斟酌系爭土地之地理位置、工商業繁榮程
04 度及被告利用系爭土地所受利益等情狀，認以按系爭土地申
05 報地價之年息5%計算相當於租金之不當得利為適當。是原
06 告得請求之相當於租金之不當得利如附表二所示。逾此部
07 分，則無理由。

08 (三)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
09 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
10 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
11 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
12 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
13 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
14 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條
15 分別定有明文。本件原告依不當得利法律關係為請求，為無
16 確定期限、無從另為約定利率之債務，是原告自得依上開規
17 定請求被告應給付原告14萬0890元，及自陳報狀四繕本送達
18 翌日即113年4月19日（見本院卷第315頁）至清償日止，按
19 週年利率5%計算之利息。逾此部分之請求，為無理由。

20 五、綜上所述，原告本於民法第767條第1項、第821條規定，請
21 求原告拆除如主文第1項所示之系爭增建物，並騰空返還該
22 部分所占用屋頂平臺，並依民法第179條之規定請求被告給
23 付如主文第2、3項所示之相當於租金之不當得利金額及法定
24 遲延利息，為有理由，應予准許。原告逾此部分之請求，為
25 無理由，不應准許。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
27 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

30 民事第七庭 法官 郭思好

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

04 書記官 謝達人

05 附圖：

06 臺北市松山地政事務所民國113年3月7日北市松地測字第1137004
07 366號函附土地複丈成果圖。

08 附表一：原告請求被告給付之相當於租金之不當得利數額

09 占用期間	系爭土地 申報地價	占用 面積 (平方 公尺)	年息	應有 部分	應給付不當得利金額
107年12月15日至 107年12月31日	62080元	70	5%	1/8	1265元
108年1月1日至 108年12月31日	62080元	70	5%	1/8	27160元
109年1月1日至 109年12月31日	63600元	70	5%	1/8	27825元
110年1月1日至 110年8月31日	63600元	70	5%	1/8	18525元
110年9月1日至 110年12月31日	63600元	70	10%	1/8	18600元
111年1月1日至 111年12月31日	66480元	70	10%	1/8	58170元
112年1月1日至 112年5月31日	66480元	70	10%	1/8	24065元
112年6月1日至 112年12月14日	66480元	70	5%	1/8	15698元
合計					19萬1308元
112年12月15日起	66480元	70	5%	1/8	每月2423元

10 附表二：本院判准被告應給付原告之不當得利金額

11 占用期間	系爭土地公 告地價	占用 面積 (平方 公尺)	申報地價 (即公告 地價×0.8)	年息	占用 時間	應給付不當得利金額 (占用面積×申報地價× 5%×占有時間×應有部 分1/8；元以下四捨五 入或於原告主張範圍內 准許)
107年12月15日至 107年12月31日	77600元	70	62080元	5%	17日	1265元
108年1月1日至	77600元				1年	27160元

(續上頁)

01

108年12月31日		70	62080元	5%		
109年1月1日至 109年12月31日	79500元	70	63600元	5%	1年	27825元
110年1月1日至 110年12月31日	79500元	70	63600元	5%	1年	27825元
111年1月1日至 111年12月31日	83100元	70	66480元	5%	1年	29085元
112年1月1日至 112年12月14日	83100元	70	66480元	5%	348日	27730元
合計						14萬0890元
112年12月15日起	83100元	70	66480元	5%		每月2423元