

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第951號

原告 閻正君
訴訟代理人 蘇煥智律師
張鴻翊律師
被告 吳進山

林盈達
王杏文
共同
訴訟代理人 黃士洋律師
胡達緯律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國113年8月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

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；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第256條定有明文。原告起訴時聲明：(一)被告吳進山應將坐落臺北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上之門牌號碼臺北市○○區○○街000巷0號7樓屋頂平台之增建物（下稱系爭4號增建物）拆除、占用大樓電梯機房（下稱系爭機房）部分騰空並回復原狀，返還予原告及其他共有人全體。(二)被告吳進山應給付原告新臺幣（下同）99,813元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並應自回復原狀第1項房頂平台及系爭機房之日止，按月於每月15日給付原告1,

664元，及每期給付自每月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告林盈達應將臺北市○○區○○街000巷0號7樓屋頂平台之增建物（下稱系爭6號增建物）拆除，並將上開屋頂平台回復原狀，返還予原告及其他共有人。(四)被告林盈達應給付原告88,723元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並應自回復原狀第3項房頂平台之日止，按月於每月15日給付原告1,479元，及每期給付自每月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣依地政機關測量結果，並於訴訟中追加被告王杏文及為被告吳進山無因管理之費用，追加並更正明聲明為：(一)被告吳進山應將系爭4號增建物即如附圖臺北市松山地政事務所土地複丈成果圖（下稱系爭成果圖）所示B部分（面積63平方公尺）拆除，將該部分之屋頂平台騰空返還予原告及其他共有人全體。(二)被告吳進山應給付原告228,516元，及其中新臺幣173,307元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，其中43,680元自民事追加訴之聲明暨補充理由二狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，其餘11,529元自民事追加訴之聲明暨補充理由三狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨被告吳進山應自113年3月9日起至返還上開第一項屋頂平台日止，按年給付原告依開上第一項佔用屋頂平台之面積乘以當年度申報地價年息10%計算之金額。(三)被告林盈達應將系爭6號增建物即如系爭成果圖所示A部分（面積78平方公尺）拆除，將該部分之屋頂平臺騰空返還予原告及其他共有人全體。(四)被告林盈達應給付原告154,898元，以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；並應自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開第三項屋頂平台日止，按年給付原告依上開第三項佔用屋頂平台之面積乘以當年度申報地價年息10%計算之金額。(五)被告王杏文應自系爭6號增建物遷出。(六)原告願供擔保，請准宣告假執行。（見本院卷二第151至152頁），核原告追加被告王杏文及給

01 付無因管理之費用乃基於被告吳進山及林盈達所有系爭4號
02 及6號增建無權占有之同一基礎事實，且依地政測量結果而
03 調整請求被告吳進山及林盈達拆除範圍、給付不當得利數
04 額，乃更正事實上之陳述，均與前開規定相符，應予准許。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：原告於民國78年6月13日取得系爭土地之持份66
07 9/10000，暨其上之門牌號碼臺北市○○區○○街000巷0號6
08 樓之房屋，被告吳進山於79年6月30日取得系爭4號7樓房屋
09 （下稱系爭4號7樓房屋），被告林盈達於91年6月12日取得
10 系爭土地上門牌號碼臺北市○○區○○街000巷0號7樓房屋
11 （下稱系爭6號7樓房屋）。又門牌號碼臺北市○○區○○街
12 000巷0號、6號之公寓（下稱系爭公寓）係於78年取得使用
13 執照，並於79年辦理第一次登記，其頂樓屋頂平台，係維護
14 建築安全與外觀，性質上不許分割而獨立為區分所有人之客
15 體，應由全體住戶共同使用，自係各樓層全體所有權人之共
16 有部分。惟被告吳進山及林盈達未經其他共有人同意或簽署
17 分管契約，竟分別擅自占用系爭建物屋頂平台違法增建系爭
18 4號及6號增建物使用，被告林盈達甚將違建出租予被告王杏
19 文，並向其收受租金；被告吳進山則另占用系爭機房約5平
20 方公尺置放私人物品，侵害原告及其他共有人權益，原告為
21 被告吳進山代為清運廢棄物品，自屬有利於本人，得向被告
22 吳進山請求清運物品之勞務費用11,529元。又被告吳進山、
23 林盈達上開占用屋頂平台行為，受有相當於租金之不當得
24 利，原告自得依土地法第97條第1項、第105條、土地法施行
25 細則第25條等計算方式，請求被告返還之。爰依民法第767
26 條第1項前段、中段、第821條、第176條第1項、第179條之
27 規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告吳進山應將系爭4
28 號增建物即如附圖臺北市松山地政事務所土地複丈成果圖
29 （下稱系爭成果圖）所示B部分（面積63平方公尺）拆除，
30 將該部分之屋頂平台騰空返還予原告及其他共有人全體。（二）
31 被告吳進山應給付原告228,516元，及其中新臺幣173,307元

01 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
02 息，其中43,680元自民事追加訴之聲明暨補充理由二狀繕本
03 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，其餘11,52
04 9元自民事追加訴之聲明暨補充理由三狀繕本送達翌日起至
05 清償日止，按年息5%計算之利息；暨被告吳進山應自113年
06 3月9日起至返還上開第一項屋頂平台日止，按年給付原告依
07 開上第一項佔用屋頂平台之面積乘以當年度申報地價年息1
08 0%計算之金額。(三)被告林盈達應將系爭6號增建物即如系爭
09 成果圖所示A部分（面積78平方公尺）拆除，將該部分之屋
10 頂平臺騰空返還予原告及其他共有人全體。(四)被告林盈達應
11 給付原告154,898元，以及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
12 日止，按年息5%計算之利息；並應自起訴狀繕本送達翌日
13 起至返還上開第三項屋頂平台日止，按年給付原告依上開第
14 三項佔用屋頂平台之面積乘以當年度申報地價年息10%計算
15 之金額。(五)被告王杏文應自系爭6號增建物遷出。(六)原告願
16 供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告則以：被告吳進山為系爭4號7樓房屋之所有權人，亦為
18 系爭4號增建物之所有權人，系爭建物於公寓大廈管理條例
19 施行前之79年辦理第一次登記，應不受該條例第7條所定不
20 得約定專用部分之限制。系爭建物屋頂屬系爭建物性質上不
21 許分割而獨立為區分所有之客體，應由全體住戶共同使用，
22 自應按共有人間之分管契約行之。而系爭建物之建商於買賣
23 合約書第16條已載明，屋頂部分除公共設施外，歸各該樓層
24 頂層住戶使用及保養，可見被告吳進山與系爭建物之共有人
25 就屋頂平台有分管協議存在，且系爭4號房屋屋頂平台係於7
26 9年間增建，其他共有人未曾表示反對，被告吳進山額外向
27 全體住戶給付1.5倍之管理費，亦為全體共有人所同意，堪
28 認系爭建物全體共有人就被告吳進山使用系爭4號房屋屋頂
29 平台有默示分管協議。至原告主張被告吳進山占用系爭機房
30 部分，被告吳進山無該系爭機房房門鎖鑰匙，對其無管領能
31 力，其內之雜物非被告吳進山所有，原告就被告吳進山此占

用事實，未為任何舉證。況系爭機房清運費業經系爭建物全體住戶同意以公共基金負擔，足認系爭機房中之物品為公共大樓之雜物，原告自不得向被告吳進山請求無因管理之費用。被告林盈達於91年取得系爭6號7樓房屋時，即同時取得系爭6號7樓房屋屋頂平台之增建物之所有權，自應同時繼受前手就系爭6號房屋屋頂平台與其他共有人間之分管契約，且被告林盈達額外向全體住戶給付2倍之管理費，亦為全體共有人所同意，堪認系爭建物全體共有人就被告林盈達使用系爭6號7樓房屋屋頂平台有默示分管協議。原告請求被告吳進山、林盈達王杏文返還系爭4號及6號增建物及請求被告吳進山及林盈達給付相當於租金之不當得利，亦屬無據等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)若受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

- (一)原告為系爭公寓6號6樓之所有權人。
- (二)被告吳進山為系爭4號7樓房屋及系爭4號增建物所有權人。
- (三)被告林盈達為系爭6號7樓房屋及系爭6號增建物所有權人。
- (四)系爭公寓79年辦理第一次登記。
- (五)被告王杏文目前居住於系爭6號增建物內。

四、本院得心證之理由：

- (一)原告依民法第821條、第767條第1項規定，請求被告吳進山、林盈達分別將系爭4號增建物、系爭6號增建物拆除騰空即被告王行文遷出系爭6號增建物，並將系爭頂樓平臺返還予原告及全體共有人，有無理由？

- 1.按除契約另有約定外，各共有人按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權；共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之；各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權，但另有約定者從其約定，民法第818條、第820條第1項、公寓條例第9條第1項分別定有明文。次按公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承

購戶約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束。又共有物分管之約定，不以書面為必要，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在（最高法院83年度台上字第1377號、109年台上字第438號判決意旨參照）。另「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：一、公寓大廈本身所占之地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」，公寓大廈管理條例第7條固有明文；惟公寓大廈管理條例係於84年6月28日公布，同年月30日施行，在該條例施行之前已取得使用執照之公寓大廈，依同條例第55條第2項但書規定，得不受同條例第7條各款不得為約定專用部分之限制，92年12月31日修正前同條例第43條第2項規定，亦同此旨。

2.經查，系爭公寓為地上7層、地下1層、1棟16戶鋼筋混凝土造之集合住宅，於78年9月27日竣工而取得領得臺北市政府78年使字第766號使用執照。而系爭4號及6號增建物如系爭成果圖B、A部分所示，4號增建物為被告吳進山所占有使用、6號增建物為被告林盈達及王杏文占有使用等情，有土地及建物登記謄本、現場照片在卷可參（見本院卷第49頁、第51頁、第141頁至第157頁），並經本院履勘現場暨囑託臺北市中山地政事務所派員測量，製有勘驗筆錄、系爭成果圖足憑

（見本院卷一第446頁、75至83、309至311、325頁），且為被告所不爭執，堪以認定。是系爭大樓係於78年間即公寓大廈管理條例實施前即已取得使用執照之建築，依前開說明，其共用之系爭頂樓平台部分，自不受公寓大廈管理條例第7條不得約定為專用之限制，仍得約定由區分所有人之特定人有專用使用權而為約定專用權之客體。

3.又查，被告吳進山及林盈達抗辯渠等自97年至110年繳交系爭公寓管理費為其他住戶之1.5倍及2倍，可見渠等與系爭公寓共有人間有分管協議等語。觀諸系爭公寓於96年12月17日會議紀錄記載，97年度管理費訂定，2至6樓每戶繳交6,000元，4號7樓住戶繳交9,000元，6號7樓住戶繳交12,000元，有龍門居管委會公告、99年至110年管理費收支表、繳費通知可佐（見本卷一第47至71、93頁）足見被告吳進山及林盈達確因使用系爭4號增建物及6號增建物，而分別繳交6,000元及12,000元等情。質之，原告於審理中自陳：因6號7樓有出租，有多繳1戶，4號7樓原本只有吳進山一戶使用，加蓋部分無人使用，後來他把兒子遷入這個地方，變成8樓是事務所在使用，變成跟6號7樓有兩戶在使用，所以要多繳1戶的錢。我們是要求4號7樓應比照6號7樓繳2戶的費用等語

（見本院卷一第89頁）。是被告抗辯被告吳進山、林盈達就系爭4號增建物及6號增建物與系爭公寓共有人存在默示分管協議一情，應可採信。又衡酌系爭公寓係於78年間取得使用執照，當時臺灣早期於公寓條例施行以前，公寓大廈買賣，區分所有權人多同意屋頂平台由頂樓住戶使用、一樓法定空地或地下室則由一樓住戶使用之交易型態、使用習慣，堪認系爭公寓區分所有人間經由建商之媒介已合意就系爭屋頂平台成立分管契約，由頂樓即系爭房屋之所有權人取得專用權，則被告辯稱共有人間於系爭大樓完成之時，即就系爭4號7樓及6號7樓房屋屋頂平台存有分管協議等語，尚非無據。

4.原告又主張不因被告吳進山及林盈達有多繳納管理費，而推

01 認有分管契約存在等語。查，系爭公寓之各共有人除就被告
02 吳進山、林盈達長期占有4號及6號7樓屋頂平台未為反對及
03 干涉外，尚向被告收取管理費，業如前述，則系爭建物共有
04 人就渠等占用7樓屋頂平台一事，顯非僅單純之沉默，各共
05 有人間如無默示分管契約之存在，各樓層房屋所有權人豈有
06 容忍被告吳進山及林盈達自79年及91年間長期占有、使用系
07 爭4號增建物及6號增建物，而未加干涉，且被告吳進山及林
08 盈達又何以須另行支付管理費，益證系爭公寓各樓層房屋所
09 有人，已就4號7樓及6號7樓屋頂平台之使用與被告吳進山、
10 林盈達成立默示分管契約。則上開原告之主張，尚不足採。

11 5.原告又以證人洪素華之證詞證明系爭公寓之共有人與被告吳
12 進山及林盈達間無成立分管契約等語。查，證人洪素華到庭
13 證稱，當初買房子時由先生與建商辦理手續，其不知系爭4
14 號增建物及6號增建物是於何時興建，亦未同意興建增建物
15 等語（見本院卷二第118至119頁），證人僅為房屋買賣契約
16 之出名人，未經手房屋買賣契約，無從就其證詞房屋買賣契
17 約或合建契約有無載明系爭公寓屋頂平台歸頂樓住戶使用之
18 條款。又證人洪素華於上開證述中明確表示默認頂樓住戶有
19 興建並使用屋頂增建物之權利，且其未曾向頂樓住戶表達反
20 對之意見等語（本院卷二第120頁），況證人洪素華亦持有
21 系爭公寓地下室32.40平方公尺（見本院卷一第448頁），足
22 見系爭公寓各共有人對於他共有人此用各自占有之土地，並
23 未加以干涉。況系爭公寓並未依公寓大廈管理條例之規定設
24 置管理委員會，系爭公寓共有人以選舉方式，由共有人輪流
25 擔任管理者以管理系爭建物之公共事務，且將管理費收取之
26 公告黏貼在電梯內，供共有人知悉，是證人就被告吳進山及
27 林盈達有多繳交管理費一事，尚難諉稱不知多繳管理費之緣
28 由。

29 6.原告又主張被告吳進山與林盈達就系爭4號7樓及6號7樓屋頂
30 平台之使用方法顯已逾越使用目的，妨礙公共安全，違反公
31 寓大廈管理條例第9條第2項規定等語。查，系爭公寓設有電

01 梯、水塔、變電室等設施，而通往系爭公寓頂樓平台之門扇
02 並無鎖住，其他住戶均可至自由進出系爭頂樓平台，且系爭
03 頂樓平台除被告使用之建物外，仍保留可供通行之通道，並
04 無阻礙其餘區分所有權人出入或影響系爭大樓公共安全之情
05 形，此有現場照片可稽（見本院卷一第343頁至第365頁），
06 且依建築法令之規定，既存違建若有影響公共安，本即列管
07 拆除，然系爭6號增建物已於104年拆除部分隔間牆，業經主
08 管關機評估剩餘部分無拆除必要。況公寓大廈第9條第2項規
09 定依同條第4項規定可知進係取締規定，而非效力規定，即
10 不足作為系爭分管契約係為無效之依憑，從而，原告主張被
11 告於使用系爭頂樓平台有礙住戶逃生避難，否認被告有權使
12 用系爭頂樓平台，實難憑採。

13 7.綜上，被告吳進山及林盈達以去得其他共有人之同意，管理
14 使用屋頂平台及4號及6號增建物，是原告請求被告吳進山將
15 系爭4號增建物拆除，返還系爭成果圖編號B所示部分、被告
16 林盈達將系爭6號增建物拆除，及被告王杏文返還如系爭成
17 果圖編號A所示部分，均洵屬無據。

18 (二)原告依民法第179條規定，請求被告吳進山及林盈達給付相
19 當於租金之不當得利有無理由？

20 再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
21 利益，民法第179條前段定有明文。是不當得利，須以無法
22 律上之原因而受利益，致他人受損害為其成立要件。查被告
23 吳進山及林盈達占用系爭公寓頂樓平台如系爭成果圖編號
24 A、B所示部分，並非無合法權源，已如前述，即非無法律上
25 之原因而受有相當於租金之利益，則原告依民法第179條規
26 定，請求被告吳進山及林盈達應給付相當於租金之不當得
27 利，亦屬無據。

28 (三)原告依民法第176條請求被告吳進山給付勞務費11,529元，
29 有無理由？

30 1.按未受委任，並無義務，而未他人管理事務者，其管理應依
31 本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之，民

172條定有明文。又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，是主張權利存在之人就權利發生事實負舉證責任，主張權利不存在之人就權利障礙事實、權利消滅事實與權利排除事實負有舉證責任。若上述應負舉證責任之一方先未能舉證證實自己主張、抗辯事實為真實，則他方就渠抗辯、主張事實縱不能舉證或所舉證據尚有疵累，仍無從認定負舉證責任之一方所言可採。

2.原告主張被告吳進山將系爭機房作為私人倉庫，隨意棄置個人廢棄物品。其為被告吳進山清運廢棄物品，自得依民法第176條第2項規定依同條第1項規定請求被告吳進山支付清運費用。惟查，原告雖以系爭機房內有大量油漆、石棉、辦公椅、電話主機、社區安全帽等物品為證（見本院卷一第165至179、619至629頁），然其中有些為龍門居之平面圖、或是第三人之信函及汽車責任保險費收據，無法證明上開物品為被告吳進山所有，且原告所稱系爭機房內有被告吳進山之文件，此亦為被告所否認，且原告未證明其為清運系爭機房時之物品有包含被告吳進山之文件，又未提出其他證據以實其說，則原告此部分之主張，自無足憑。況系爭機房之清運費用共計5,205元（含支付與清潔公司4,500元及專用垃圾袋432元、273元），業經系爭建物全體住戶同意以共同公共基金支付，有112年龍門居住戶公共基金收支明細表可佐（見本院卷二第219頁），顯見系爭公寓之共有人係認系爭機房之物品為系爭公寓之雜物，始願以公共基金負擔清運物品。再者原告僅檢附自行製作之工時表為請求，此經被告所否認，原告就此未盡舉證之責，此部分請求，顯無理由。P216

五、綜上所述，被告吳進山與林盈達與系爭公寓共有人有分管協議存在，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告吳進山及林盈達拆除如系爭成果圖編號A、B所示之增建物騰空，並將占用之屋頂平台返還予原告及全體共有人，及被告王杏文遷出系爭6號增建物部分，並無理由；又被告吳進

01 山及林盈達占有使用系爭4號及6號7樓房屋屋頂平台必非無
02 法律上原因，其依民法第179條規定請求被告給付相當於租
03 金之不當得利，亦無理由；原告依民法第176規定，請求被
04 吳進山給付無因管理之費用，亦乏所據，均應予已駁回。又
05 原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所附麗，一併
06 駁回之。

07 六、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用
08 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
09 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
10 併此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 113 年 10 月 15 日
13 民事第一庭 法 官 賴秋萍

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 10 月 15 日
18 書記官 顏莉妹