

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第108號

原告 王月琴

訴訟代理人 陳基龍

陳建宇

被告 陳瑤真

訴訟代理人 陳文元

屠啟文律師

黃鈺書律師

上列當事人間請求返還頂樓等事件，本院於民國114年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號四樓上方屋頂平台上，如附圖編號A（面積五十四點五〇平方公尺）所示之增建物拆除。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾伍萬元為被告供擔保，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰陸拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響；第一項情形，第三人未參加或承當訴訟者，當事人得為訴訟之告知；當事人未為訴訟之告知者，法院知悉訴訟標的有移轉時，應即以書面將訴訟繫屬之事實通知第三人，民事訴訟法第254條第1項、第3項定有明文。查被告於民國112年9月26日起訴時為門牌號碼臺北市○○區○○街000號4樓房屋（下稱系爭4樓房屋）之所有權人及其上方屋頂

01 平台（下稱系爭屋頂平台）如附圖編號A（面積54.50平方公
02 尺）所示增建物（下稱系爭增建物）之事實上處分權人，嗣
03 於本件訴訟繫屬中之113年9月6日將系爭4樓房屋及增建物出
04 售予第三人萬學敏，此有系爭4樓房屋建物登記謄本在卷可
05 稽（見本院限閱卷），並據被告及萬學敏陳述明確（見本院
06 卷第188頁、第217至219頁）。本院依前揭規定以書面將本
07 件訴訟繫屬通知萬學敏（見本院卷第195、196-1頁），而萬
08 學敏並未聲請承當訴訟，依上開規定，被告仍得居於當事人
09 地位，不因此失其為訴訟之權能，先予敘明。

10 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求
11 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
12 2款定有明文。經查，原告起訴時訴之聲明原為：(一)被告應
13 將門牌號碼臺北市○○區○○街000號建物屋頂平台之增建
14 物拆除，並將所占用之屋頂平台騰空回復原狀後返還原告及
15 其他全體共有人。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）6,948
16 元，及自112年9月23日起至返還第(一)項建物之日止，按年息
17 5%計算之利息；並自112年9月23日起至返還第(一)項屋頂平
18 台之日止，按月給付原告3,474元。(三)原告願供擔保，請准
19 宣告假執行（見北司補字卷第9頁）。經本院於113年4月8日
20 會同兩造及臺北市松山地政事務所測量人員為勘驗測量後，
21 變更聲明為：(一)被告應將系爭增建物拆除，並將所占用之屋
22 頂平台騰空遷讓返還原告及其他全體共有人。(二)被告應自起
23 訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還第(一)項所示頂樓平台之
24 日止，按月給付原告8,056元。(三)原告願供擔保，請准宣告
25 假執行（見本院卷第327頁）。經核原告所為上開聲明之變
26 更，係基於其主張系爭增建物無權占用系爭屋頂平台之同一
27 基礎事實，揆諸前揭規定，應予准許。

28 貳、實體部分：

29 一、原告主張：伊為門牌號碼臺北市○○區○○街000號3樓房屋
30 （下稱系爭3樓房屋）之所有權人，被告為系爭4樓房屋之所有
31 權人及系爭增建物之事實上處分權人，系爭屋頂平台為上

01 開房屋所在建物（下稱系爭建物）之共用部分，屬系爭建物
02 全體區分所有權人所共有，系爭增建物無權占用系爭屋頂平
03 台如附圖編號A（面積54.50平方公尺）所示部分，伊得依民
04 法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告拆除
05 系爭增建物，並將占用之系爭屋頂平台騰空遷讓返還予全體
06 共有人。又系爭增建物無權占有系爭屋頂平台，侵害伊對系
07 爭屋頂平台之所有權，被告係無法律上原因受有相當於租金
08 之不當得利，伊應得依民法第179條規定，請求被告自起訴
09 狀繕本送達翌日起至返還系爭屋頂平台之日止，按月給付8,
10 056元之不當得利等語。並聲明：(一)被告應將系爭增建物拆
11 除，並將所占用之屋頂平台騰空遷讓返還原告及其他全體共
12 有人。(二)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還第
13 (一)項所示頂樓平台之日止，按月給付原告8,056元。(三)原告
14 願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：系爭增建物至遲於83年間已存在，當時普遍存有
16 屋頂平台歸頂樓專用之習慣，況系爭增建物搭建時需工人搬
17 運建材至頂樓，系爭建物區分所有權人應均知悉而未予反
18 對，是系爭建物區分所有權人間應已成立默示分管契約，由
19 系爭4樓房屋所有權人使用系爭屋頂平台，並負責系爭屋頂
20 平台修繕事宜、清洗公用水塔、樓梯及支付系爭建物之全部
21 公共電費。而原告於85年9月6日購入系爭3樓房屋前已知悉
22 或可得知悉上開默示分管契約之存在，仍購入系爭3樓房
23 屋，自應受分管契約效力之拘束，伊自訴外人楊悅心處受讓
24 系爭4樓房屋所有權，亦應繼受默示分管契約之效力，而有
25 權使用系爭屋頂平台，故系爭增建物並非無權占有，亦無不
26 當得利。又原告購入系爭3樓房屋後，對楊悅心使用系爭屋
27 頂平台均未表示異議，乃至於112年楊悅心欲出售系爭4樓房
28 屋及增建物時，亦未曾向仲介或帶看買家主張系爭增建物屬
29 無權占有，竟於伊購入系爭4樓房屋後旋即提起本件訴訟，
30 實質上係以侵害他人權利為目的，逾越權利本質及經濟目
31 的，應屬權利濫用。縱認原告本件請求非屬權利濫用，原告

01 請求以系爭建物坐落土地申報地價10%計算之不當得利數
02 額，亦屬過高等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及其假
03 執行之聲請均駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准宣告
04 免為假執行。

05 三、兩造不爭執事項：（見本院卷第67至70頁）

06 (一)原告於85年10月9日以買賣為原因，登記為系爭3樓房屋之所
07 有權人，被告於112年7月24日以買賣為原因，自前手楊悅心
08 登記為系爭4樓房屋之所有權人。（見北司補字卷第17至21
09 頁；本院卷第163至170頁）

10 (二)被告為系爭增建物之事實上處分權人。（見本院卷第45至60
11 頁）

12 (三)系爭屋頂平台係系爭建物區分所有權人所共有。

13 (四)原告於取得系爭3樓房屋所有權時，已知悉系爭增建物存
14 在。

15 四、本院之判斷：

16 原告主張系爭增建物無權占用系爭屋頂平台，伊得依民法第
17 767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告拆除系爭
18 增建物，並將系爭屋頂平台騰空遷讓返還予全體共有人，另
19 依民法第179條規定，請求被告返還相當於租金之不當得利
20 等節，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

21 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
22 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
23 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
24 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
25 前段、中段、第821條分別定有明文。次按所謂默示之意思
26 表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承
27 諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定
28 人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思
29 表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。又共有物分管之約
30 定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範
31 圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使

01 用、收益各自占有之部分，未予干涉，已歷有年所，即非不
02 得認有默示分管契約之存在。於此情形，倘共有人已按分管
03 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
04 與第三人時，如該受讓人知悉或可得而知有分管契約，自應
05 受該分管契約之約束（最高法院112年度台上字第556號判決
06 要旨參照）。

07 (二)觀諸系爭建物之空照圖（見本院卷第269至277頁），可知系
08 爭屋頂平台至遲自83年起已搭建屋頂。又查自系爭建物之公
09 共樓梯即可通達系爭增建物之紅色外門乙節，有本院勘驗筆
10 錄、現況照片及原告提出之示意圖在卷可稽（見本院卷第12
11 5至132頁、第318、321頁），系爭建物之區分所有權人顯得
12 自外觀知悉系爭增建物之存在。再衡以系爭增建物占用系爭
13 屋頂平台面積非微，有獨立外門，內部尚有隔間及衛浴設
14 備，施工當需一定工期，難認系爭建物之區分所有權人對系
15 爭增建物之搭建毫無所悉，且原告亦自承於85年10月9日取
16 得系爭3樓房屋所有權時起已知悉系爭增建物之存在（見本
17 院卷第70頁），堪認除系爭4樓房屋所有權人外之系爭建物
18 其他區分所有權人均知悉系爭增建物占用系爭屋頂平台之
19 情。再依證人楊悅心於本院證稱：我買系爭4樓房屋時系爭
20 增建物就已經隔好3間套房了，從系爭建物公共樓梯要經過
21 鐵門才會進到套房，鐵門有上鎖，系爭建物的其他樓層所有
22 權人都知道系爭屋頂平台的使用狀況，沒有人跟我說過要進
23 去使用系爭屋頂平台或是跟我表示我無權單獨管理使用等語
24 （見本院卷第249至251頁），可見系爭建物之其他區分所有
25 權人知悉系爭增建物占用系爭屋頂平台之情，仍長期未對系
26 爭4樓房屋所有權人單獨使用系爭屋頂平台表示反對，應足
27 認系爭建物之區分所有權人間已有默示同意系爭屋頂平台由
28 系爭4樓房屋所有權人單獨使用之默示分管契約存在。

29 (三)原告固否認系爭建物區分所有權人間就系爭屋頂平台由系爭
30 4樓房屋所有權人單獨使用有默示分管契約存在，並提出臺
31 北市建築管理工程處違建認定範圍圖、照片、臺北市政府都

01 市發展局112年6月26日北市都建字第1126135283號函及臺北
02 市政府單一陳情系統頁面為證（見北司補字卷第25至35頁；
03 本院卷第81至82頁），惟查原告提出陳情時為112年1月31
04 日，距離原告取得系爭3樓房屋所有權之時已隔26年餘，難
05 認原告並無長期容忍系爭4樓房屋所有權人單獨管理使用系
06 爭屋頂平台之意。至原告另提出與房屋仲介之通訊軟體LINE
07 對話截圖為證（見本院卷第83頁），該仲介雖有提出由被告
08 補貼費用以繼續使用系爭屋頂平台之提議，然此當係仲介為
09 免被告購入系爭4樓房屋後橫生其他紛爭而居間調解、磋商
10 之內容，尚無從以此逕認該仲介或被告均明知系爭建物區分
11 所有權人間無上開分管契約存在。

12 (四)然按公寓大廈之屋頂平台，係維護建築之安全及外觀之屋頂
13 構造，為全體住戶共同使用之部分。在公寓大廈管理條例施
14 行前已取得建造執照之公寓大廈，得不受第7條第1款至第5
15 款所列不得為約定專用部分之限制，此觀該條例第55條第2
16 項但書規定即明。然區分所有權人就共用部分之使用（專
17 用），除另有約定外，仍應依其設置目的及通常使用方法為
18 之，且無違共有物之使用目的，始為合法。而另有約定之事
19 項，亦不得違反管理條例、區域計畫法、都市計畫法及建築
20 法令之規定（最高法院110年度台上字第903號判決意旨參
21 照）。查系爭建物區分所有權人間雖有默示同意系爭4樓房
22 屋所有權人單獨使用系爭屋頂平台，系爭4樓房屋所有權人
23 仍不得違反系爭屋頂平台之設置目的及通常使用方法為使
24 用。而系爭建物為65年1月7日完工之4層建物，雖無86年4月
25 9日修正前建築技術規則建築設計施工篇第99條規定：「建
26 築物在五層以上之樓層供公眾使用時，應設置樓梯通達可供
27 避難使用之屋頂平台，其面積不得小於建築面積之二分之
28 一。在該面積範圍內不得建造其他設施。」之適用，無須具
29 備避難之功能，然依屋頂平台之構造功能目的觀察，一般應
30 係作為供水設備、共同天線等放置之用，並符合基本維護建
31 築安全之功效，顯不包含任意加蓋增建物，影響建物外觀及

全體住戶居住安全之情形在內。衡以系爭建物各樓層面積為73.87平方公尺（見北司補字卷第17、21頁），系爭增建物占用系爭屋頂平台面積為54.50平方公尺（見本院卷第143頁），已占單樓層面積之74%，增加系爭建物相當之負重，對建物結構安全及耐震強度非無妨礙，難認符合屋頂平台之設置目的及通常使用方法，當已逾越系爭建物區分所有權人間默示分管契約所定之管理使用範圍。

(五)準此，兩造於85年10月9日、112年7月24日分別購入系爭3樓、4樓房屋時，既可自外觀明顯得知系爭增建物占用系爭屋頂平台之狀況，堪認兩造均可得而知上開默示分管契約之存在，而應受該分管契約之拘束。惟系爭增建物既已逾越系爭建物區分所有權人間默示分管契約所定之管理使用範圍，原告本於系爭屋頂平台之共有人身分，依民法第767條第1項中段、第821條規定，請求被告除去對系爭屋頂平台逾越默示分管契約所定範圍之使用結果即拆除系爭增建物，應屬有據。

(六)至被告辯稱原告提起本件訴訟，係以侵害他人權利為目的，屬權利濫用等語。按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。又該條所稱權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少，而他人及國家社會所受之損失甚大者，始得視為以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院71年度台上字第737號、45年度台上字第105號判決意旨參照）。查系爭屋頂平台對系爭建物區分所有權人之身分、財產安全重要性非低，而被告復未舉證其因拆除系爭增建物有何受損甚鉅之情，即難認原告本於系爭屋頂平台共有人的身分行使權利，有何造成他人或國家社會極大之損害，而違背

01 權利社會化之基本內涵與社會倫理之情，尚無權利濫用可
02 言，被告此部分辯詞，要無可採。

03 (七)末按公寓大廈之法定空地如約定由特定區分所有權人專用，
04 而該特定區分所有權人未依約定使用方法使用，其他區分所
05 有權人雖得請求其除去違反約定使用之結果（例如約定使用
06 法定空地為停車位，卻違反約定搭蓋廚房，他區分所有權人
07 得請求拆除該廚房），但在該分管協議依法終止前，該特定
08 區分所有權人亦仍有使用該法定空地之權利，其他區分所有
09 權人尚不得請求返還該法定空地（最高法院103年度台上字
10 第2247號判決意旨參照）。故被告本於前揭默示分管契
11 約，占有使用系爭屋頂平台，並非無權占有，於前揭分管契
12 約依法終止前，被告仍有使用系爭屋頂平台之權源，原告既
13 未證明前揭分管契約業經終止，其逕依民法第767條第1項前
14 段、第821條規定，請求被告遷讓返還系爭屋頂平台如附圖
15 編號A所示部分，另依民法第179條規定，請求被告給付相當
16 於租金之不當得利，應無理由。

17 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、第821條規定，
18 請求被告拆除系爭增建物，為有理由，應予准許。逾此範圍
19 之請求，為無理由，不應准許，應予駁回。

20 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准予、免為假執行，就原告
21 勝訴部分，核無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原
22 告敗訴部分，其訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附
23 麗，應併予駁回。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
25 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
26 述，併此敘明。

27 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
28 事訴訟法第79條、第85條第1項、第390條第2項、第392條第
29 2項，判決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
31 民事第八庭 法 官 蕭如儀

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

05 書記官 林泊欣

06 附圖