

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴更一字第3號

原告 吳賴婉貞

訴訟代理人 蘇錦霞律師

趙偉傑律師

被告 林誠璞

訴訟代理人 陳淑真律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，被告對於民國112年4月27日
本院109年度重訴字第736號判決提起上訴，經臺灣高等法院112
年度重上字第485號判決發回更審（除確定部分外），本院於民
國113年10月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○巷○○
號建物頂樓平臺上，如附圖編號A所示之增建物（面積一百
二十五平方公尺）拆除，並將占有之頂樓平臺返還予全體共
有人。

二、被告應給付原告新臺幣壹佰肆拾陸萬陸仟元，及自民國一〇
九年二月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之
利息。

三、被告應自民國一〇九年二月十一日起至履行本判決第一項給
付義務之日止，按月給付原告新臺幣貳萬肆仟捌佰參拾參
元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔十分之八，餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣伍佰柒拾萬元供擔保後，得假
執行。但被告如以新臺幣壹仟柒佰萬元為原告預供擔保，得
免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣肆拾玖萬元供擔保後，得假執
行。但被告如以新臺幣壹佰肆拾陸萬陸仟元為原告預供擔

01 保，得免為假執行。

02 八、本判決第三項所命各期已到期部分之給付，於原告按期分別
03 以新臺幣捌仟參佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告如
04 按期以新臺幣貳萬肆仟捌佰參拾參元為原告預供擔保後，得
05 免為假執行。

06 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 壹、程序部分

09 原告以被告未經門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00
10 號建物（下稱系爭建物）之其他區分所有權人同意，於系爭
11 建物之頂樓平臺（下稱系爭平臺）增建如附圖編號A所示未
12 辦保存登記建築物（下稱系爭增建物），妨害全體共有人之
13 所有權行使，致原告受有相當於租金之不當得利損害，另被
14 告所有之系爭建物4樓漏水，致使原告所有之系爭建物3樓天
15 花板、倉庫及廚房產生油漆剝落、龜裂、壁癌等，原告因而
16 支出修繕費用並受有非財產上損害等為由，訴請被告應將系
17 爭增建物拆除及返還系爭平臺予全體共有人，並應給付原告
18 新臺幣（下同）198萬7,485元暨自起訴狀繕本送達翌日起之
19 法定遲延利息，及於系爭平臺返還全體共有人之日止按月給
20 付原告3萬1,042元，被告復應將系爭建物3樓與4樓間之漏水
21 情形修復至不漏水狀態。經本院109年度重訴字第736號判
22 決：(一)被告應將系爭增建物拆除，並將占用之系爭平臺返還
23 全體共有人。(二)被告應給付原告146萬6,000元，及自民國
24 109年2月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
25 (三)被告應自109年2月11日起至返還系爭平臺予全體共有人之
26 日止，按月給付原告2萬4,833元。(四)被告應將系爭建物4樓
27 之個人浴室、公共浴室及原告所有系爭建物3樓之主浴、次
28 浴，依臺北市土木技師公會110年12月22日北土技字第
29 1102005673號鑑定報告書暨附件所載修復方式、項目為修
30 復，並駁回原告其餘之訴。嗣被告就前開關於命其拆除系爭
31 增建物及給付相當於租金不當得利部分提起上訴，原告就其

01 敗訴部分則未聲明不服，經臺灣高等法院112年度重上字第
02 485號判決：原判決關於命被告拆除系爭增建物、給付不當
03 得利部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢
04 棄，發回本院更為審理（見本院卷第23頁），是本院審理範
05 圍僅限上揭經臺灣高等法院廢棄發回部分，先予敘
06 明。

07 貳、實體部分

08 一、原告主張：原告為系爭建物3樓之所有權人，被告則為系爭
09 建物4樓之所有權人，兩造並與系爭建物1、2樓住戶分別共
10 有系爭平臺，被告未經系爭建物之其他區分所有權人同意，
11 自行以增建系爭增建物之方式無權占有系爭平臺，因而獲有
12 相當於租金之不當得利，致原告受有損害等情。為此，依民
13 法第179條、第767條第1項前段、中段、第821條規定，訴請
14 被告拆除系爭增建物並返還系爭平臺予全體共有人，並請求
15 被告給付以系爭平臺所在系爭建物之坐落基地，即臺北市
16 ○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）申報地
17 價年息10%，計算起訴前5年相當於租金之不當得利，及按
18 月給付原告不當得利租金3萬1,042元等語。並聲明：(一)被告
19 應將系爭平臺上之系爭增建物拆除，並將系爭平臺返還全體
20 共有人。(二)被告應給付原告183萬2,500元，及自起訴狀繕本
21 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被
22 告應自起訴狀繕本送達翌日起至拆除系爭增建物並返還系爭
23 平臺予全體共有人之日止，按月給付原告3萬1,042元。(四)願
24 供擔保請准宣告假執行。

25 二、被告則以：被告於73年間興建系爭增建物迄今近40年，原告
26 及系爭建物1、2樓區分所有權人均知悉系爭增建物之存在，
27 數十年來從未表示反對，可認系爭建物全體區分所有權人已
28 同意被告占有使用系爭平臺，而默示成立分管契約，另兩造
29 前曾因系爭建物漏水爭議成立調解，依調解結果修繕費用分
30 攤比例由原告負擔5分之1，被告負擔5分之2，且被告於110
31 年10月5日系爭建物修繕公共自來水主幹管時，亦係負擔兩

01 戶之公共管線費用，可知原告及系爭建物之其他區分所有權
02 人均有默示同意被告使用系爭平臺之意，又系爭建物全體共
03 有人40年來均未表示反對，致被告信任渠等已同意其使用系
04 爭平臺，原告提起本件訴訟屬權利濫用，有違誠信原則等
05 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
06 回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

07 三、經查，原告於65年1月24日以買賣為原因登記為系爭建物3樓
08 之所有權人，被告於61年6月28日以買賣為原因登記為系爭
09 建物4樓之所有權人，系爭平臺並為兩造及系爭建物1、2樓
10 區分所有權人所分別共有，被告嗣於73年間於系爭平臺上增
11 設系爭增建物，且自增設時起迄今系爭增建物均由被告單獨
12 使用，包含原告在內之其他區分所有權人均未使用等節，業
13 據原告提出建物登記第一類謄本、土地及建物登記第二類謄
14 本等件為證（見北司調卷第21至23頁、本院109年度重訴字
15 第736號卷一第243頁，下稱重訴736卷），並有勘驗筆錄、
16 現場照片、臺北市大安地政事務所土地複丈成果圖在卷可稽
17 （見重訴736卷一第321至339、389至391頁），復為兩造所
18 不爭執，應堪信為真實。

19 四、本院之判斷

20 原告主張被告以系爭增建物無權占有系爭平臺，應將之予以
21 拆除並返還系爭平臺予全體共有人，且應給付相當於租金之
22 不當得利等情，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件應審
23 究者為：(一)原告請求被告拆除系爭增建物並將所占有之系爭
24 平臺返還全體共有人，有無理由？(二)原告依民法第179條規
25 定，請求被告給付183萬2,500元暨法定遲延利息，及至將系
26 爭增建物拆除並返還系爭平臺予全體共有人之日止，按月給
27 付原告3萬1,042元，有無理由？茲分述如下：

28 (一)原告請求被告拆除系爭增建物並將所占有之系爭平臺返還全
29 體共有人，有無理由？

30 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；
31 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對

於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求；但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民事訴訟法第277條前段、民法第767條第1項前段、中段、第821條分別定有明文。再以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，僅抗辯非無權占有者，應就其取得占有係有正當權源之事實負舉證責任（最高法院108年度台上字第1890號判決要旨參照）。另所謂默示之意思表示，必依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者，始得當之；單純之沉默，除依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院104年度台上字第644號判決要旨參照）。單純之沈默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意使用（最高法院105年度台上字第13號判決要旨參照）。又公寓大廈管理條例（下稱管理條例）施行前，已取得建造執照之公寓大廈，依管理條例第55條第2項規定，須區分所有權人就屋頂平臺已有由頂樓區分所有權人專用之分管約定，始不受管理條例第7條各款不得為約定專用部分之限制，倘共有人未經其他共有人同意或成立分管契約，逕行占用屋頂平臺之全部或一部，自屬侵害他共有人之權利，他共有人得本於所有權請求除去該妨害。從而，原告主張被告以系爭增建物無權占有系爭平臺，訴請被告拆除返還，揆諸前開說明，即應由被告就其占有系爭平臺係有正當權源之事實，負舉證責任。

2. 查系爭建物為於84年6月28日管理條例施行前即已取得建造執照之公寓大廈，依管理條例第55條第2項規定，固不受管理條例第7條各款拘束，而得將系爭平臺約定專用，然須系爭建物區分所有權人相互間確有協議分管，方不受管理條例第7條之限制，又系爭增建物係於98年7月23日民法第820條

修正施行前所增建，依修正前民法第820條第1項規定，應得包含原告在內之全體共有人同意方得為之。而自系爭增建物經被告於73年間增設於系爭平臺起迄今，均係由被告單獨使用，原告及系爭建物1、2樓區分所有權人並未使用系爭增建物之情，既經兩造不爭執如前，堪認系爭增建物僅為被告所占有使用，並未劃定明確之使用分區而各自占有管領特定範圍，被告復未證明其興建系爭增建物時業取得系爭建物之全體區分所有權人同意，或區分所有權人確有就系爭平臺由被告專用之默示分管合意或成立分管契約，難認被告占有系爭平臺具正當權源，是原告主張被告以系爭增建物無權占有系爭平臺，應為有據。

3.被告雖辯以：被告於73年間興建系爭增建物起迄今已近40年，原告及系爭建物1、2樓區分所有權人均知悉系爭增建物之存在，卻長達數十年從未為反對之表示，可認系爭建物全體區分所有權人同意被告占有使用系爭平臺，而默示成立分管契約等語，但查，縱系爭建物之區分所有權人知悉被告於系爭平臺上增設系爭增建物而未表示反對，亦僅係單純沈默未為制止，不生默許同意被告使用之法律效果，被告復未具體舉證系爭建物區分所有權人究有何直接或足以間接推知有同意被告使用系爭平臺之特定舉措或其他情事存在，尚無從徒以渠等未反對或制止被告使用系爭平臺，即據以為有利於被告之認定。

4.被告另辯以：兩造前曾因系爭建物漏水爭議而於臺北市大安區調解委員會成立調解，依調解內容顯示，修繕費用分攤比例由原告負擔5分之1，被告負擔5分之2，且被告於110年10月5日系爭建物修繕公共自來水主幹管時，亦係負擔兩戶之公共管線費用，可認原告及系爭建物之其他區分所有權人均有默示同意被告使用系爭平臺之意等語，並提出95年1月10日臺北市大安區調解委員會協議筆錄、估價單、收據等件為證（見重訴736卷二第95至97頁、臺灣高等法院112年度重上字第485號卷第307頁），惟查，參以該協議筆錄及估價單所

示內容，係就系爭建物公共管線修繕事宜，按使用者付費原則，各自負擔相對應使用範圍之修繕費用，是被告因前開調解內容及估價單所負擔之費用比例，乃被告使用系爭建物4樓及系爭增建物所應支出之公共管線修繕費，並非基於共有人間之分管約定使用收益系爭平臺之對價，尚無從僅以被告負擔5分之2管線修繕費用，即遽認系爭建物全體區分所有權人均同意被告占有使用系爭平臺。至被告辯以：被告於系爭平臺上增設系爭增建物已近40年，原告及系爭建物其他共有人均未表示反對，致被告信任渠等已同意其使用，原告提起本件訴訟屬權利濫用，有違誠信原則等語，然查，民法第148條所稱權利之行使，不得以損害他人為主要目的者，係指行使權利，專以損害他人為目的之情形而言，若為自己之利益而行使，縱於他人之利益不無損害，然既非以損害他人為主要目的，即無該條之適用（最高法院92年度台上字第2690號判決要旨參照），而原告本於系爭建物3樓所有權人之地位，訴請被告拆除系爭增建物並返還所占有之系爭平臺，倘獲勝訴判決，將可回復系爭建物全體共有人之占有，及就系爭建物為處分、管理、使用收益，核屬所有權之正當行使，並非以損害被告為主要目的，亦無違背誠實及信用方法之情，被告前開所辯，礙難憑採。

5.是以，被告未經包含原告在內之系爭建物全體區分所有權人同意，以系爭增建物無權占有系爭平臺，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告拆除系爭增建物並將所占有之系爭平臺返還全體共有人，洵屬有據。

(二)原告依民法第179條規定，請求被告給付183萬2,500元暨法定遲延利息，及至將系爭增建物拆除並返還系爭平臺予全體共有人之日止，按月給付原告3萬1,042元，有無理由？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。再無權占有他人之物為使用收益，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，因其所受利益為物

之使用收益本身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院106年度台上字第461號判決要旨參照）。又城市地方土地之租金，以不超過土地申報價額年息10%為限，土地法第105條、第97條第1項定有明文。所謂土地申報價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價。所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依土地法所申報之地價。依平均地權條例第16條規定，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。另就基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項以為決定（最高法院68年台上字第3071號原判例要旨參照）。各共有人就共有物請求返還不當得利，而其給付可分者，各共有人僅得按其應有部分，請求返還（最高法院97年度台上字第2032號判決要旨參照）。

2.經查，被告以系爭增建物無權占有系爭平臺迄今，業經本院審認如前，堪認被告因此獲有相當於租金之利益，並致原告受有損害，揆諸上揭說明，原告依民法第179條規定請求被告給付相當於租金之不當得利，應屬有據。本院審酌系爭建物臨近仁愛路、信義路、敦化南路1段等主要幹道，附近有捷運信義安和站，交通運輸便利，周邊學校、商店、醫院、餐廳、公園林立，與中山醫院、國泰綜合醫院、臺北市立聯合醫院亦相距不遠，公共設施條件優良，有GOOGLE地圖暨街景圖附卷可考（見重訴736卷一第379至386頁），斟酌被告係將系爭增建物供其自身居住之用，並參酌系爭建物之坐落位置、工商繁榮程度、經濟用途、交通便利性及生活機能完善度、被告利用所獲經濟利益等因素，認被告占有系爭平臺所受相當於租金之利益，應以系爭平臺所在系爭建物坐落之系爭土地之申報地價年息8%計算為適當。

3.系爭土地於104年至108年間之申報地價依序為每平方公尺9萬2,000元（計算式：公告地價11萬5,000元 \times 80%=9萬2,000元）、12萬8,000元（計算式：公告地價16萬元 \times 80%

＝12萬8,000元）、12萬8,000元、11萬9,200元、11萬9,200元，有土地登記第二類謄本、公告土地現值及公告地價查詢資料在卷可佐（見北司調卷第23至26、55頁），又系爭平臺所在之系爭建物登記層數為4層（見北司調卷第21頁），原告為系爭建物3樓之所有權人，就系爭平臺之應有部分為1/4，被告以系爭增建物占有系爭平臺所影響者，係區分所有權人對系爭平臺空間之使用收益權能，而公寓大廈基地之用益，係平均分散於各樓層，是被告占有系爭平臺所受之利益，應按原告之應有部分比例計算相當租金不當得利數額。基前，原告所得請求被告給付回溯起訴前5年即104年起至108年止，相當於租金不當得利之數額總計為146萬6,000元（計算式如附表編號1-1至1-5），又原告請求以108年度申報地價計算被告每月可獲之租金利益，則每月相當於租金之不當得利金額應為2萬4,833元（計算式如附表編號2-1，元以下四捨五入），是原告併請求被告至拆除系爭增建物並返還系爭平臺予全體共有人之日止，按月給付原告2萬4,833元，即為有據。

- 4.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查原告對被告之前揭不當得利債權，核屬無確定期限之給付，然被告迄今仍未給付，當應負遲延責任，是原告請求自起訴狀繕本送達翌日即109年2月11日（見本院卷第12、131頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，及另應自109年2月11日起至拆除系爭增建物並返還系爭平臺予全體共有人之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利2萬4,833元，核屬有據。逾上開範圍之請求，則非有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告拆除系爭增建物，及將所占有之系爭平臺返還全體共有人，並依民法第179條規定，請求被告給付146萬6,000元，及自109年2月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自109年2月11日起至拆除系爭增建物並返還所占有之系爭平臺予全體共有人之日止，按月給付原告2萬4,833元，為有理由，應予准許。逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，關於原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至於原告敗訴部分，其訴既經駁回，則其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 113 年 10 月 30 日
民事第一庭 法官 吳宛亭

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 113 年 10 月 30 日
書記官 李品蓉

附圖：臺北市大安地政事務所土地複丈成果圖。

附表：（以下金額部分幣別均為新臺幣）

編號	內容	
1	起訴前5年之不當得利金額	
	年度	計算式
1-1	108	11 萬 9,200 元（申報地價）×125（平方公尺）

		$\times 8\% \times 1/4 = 29$ 萬8,000元
1-2	107	11萬9,200元(申報地價) $\times 125$ (平方公尺) $\times 8\% \times 1/4 = 29$ 萬8,000元
1-3	106	16萬元(公告地價) $\times 80\% \times 125$ (平方公尺) $\times 8\% \times 1/4 = 32$ 萬元
1-4	105	16萬元(公告地價) $\times 80\% \times 125$ (平方公尺) $\times 8\% \times 1/4 = 32$ 萬元
1-5	104	11萬5,000元(公告地價) $\times 80\% \times 125$ (平方公尺) $\times 8\% \times 1/4 = 23$ 萬元
	合計	146萬6,000元
2	起訴後之不當得利金額	
2-1	按月 給付	11萬9,200元(申報地價) $\times 125$ (平方公尺) $\times 8\% \times 1/4 \times 1/12 \div 2$ 萬4,833元