臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第364號

原　　告　陳昱程
000000000000000000
　　陳昱創
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　廖偉真律師
被　　告　客來思樂行旅
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　吳宗霖
訴訟代理人　余立安
　　蔡順雄律師
　　鄭凱威律師
　　吳承軒律師

上列當事人間請求返還房頂平台等事件，經本院於中華民國114年8月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段0000地號土地上門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號建物頂樓如附圖所示編號A、B、C部分（面積依序為1.7平方公尺、0.6平方公尺、0.6平方公尺）之增建物拆除，並將前開占用部分騰空返還予原告及全體共有人。

二、被告應自民國113年8月31日起至返還前項所示占用部分之日止，按月給付原告各新臺幣88元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣65,627元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣196,880元為原告預供擔保，得

免為假執行。

六、本判決第二項於原告就各到期部分各以新臺幣30元為被告供擔保後，得假執行。但被告就各到期部分如各以新臺幣88元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

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，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，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項第3款及第256條分別定有明文。查，原告起訴時，於訴之聲明第1項請求被告應將坐落臺北市○○區○○○路0段000號建物（下稱系爭建物）頂樓平台上之增建設備拆除，並將該占用之頂樓平台全部騰空並遷讓返還予原告及全體區分所有權人；於訴之聲明第2項請求被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項所示建物頂樓平台之日止，按月於每月10日前，分別給付原告各新臺幣（下同）2,403元（見調解卷第7頁）。嗣於民國114年5月1日以民事變更起訴聲明狀，變更訴之聲明第1項為：被告之合夥團體應將坐落系爭建物頂樓平台上如附圖所示A、B、C部分（面積分別為1.7、0.6、0.6平方公尺）之增建物拆除，並將占用之頂樓平台全部騰空返還予原告及全體區分所有權人（見本院卷第87頁），復於114年8月4日以民事變更起訴聲明二暨陳報狀，變更訴之聲明第2項為：被告之合夥團體應自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項所示建物頂樓平台之日止，按月於每月10日前，分別給付原告各743元（見本院卷第366頁）。經核就訴之聲明第1項部分，原告係依據臺北市大安地政事務所土地複丈測量結果而補充、更正其聲明，應屬補充、更正事實上之陳述；就訴之聲明第2項部分，原告變更請求之不當得利之金額，屬減縮應受判決事項之聲明，是原告前揭變更，核與首揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：原告陳昱程為系爭建物12樓房屋所有權人、原告陳昱創為系爭建物12樓之1房屋所有權人，被告於系爭建物4樓、4樓之1、5樓、5樓之1、6樓、6樓之1（下稱系爭建物4至6樓）經營旅館業。被告非系爭建物4至6樓之所有權人，且未徵得系爭建物所有共有人同意，並無合法權源，擅自於113年7月間，於系爭建物頂樓平台上安裝熱水器、冷氣機（下稱系爭增建物），無權占有系爭建物頂樓平台如附圖所示A、B、C部分（面積分別為1.7、0.6、0.6平方公尺，下稱系爭頂樓平台），並造成系爭建物頂樓防水層損壞，顯已侵害全體共有人之權利，是原告本於系爭建物所有權人之地位，依民法第767條第1項前段、第821條之規定，請求被告拆除系爭增建物，將其無權占有部分返還原告及其他全體共有人，應屬有據。又被告未徵得共有人全體同意，無權占有系爭頂樓平台，侵害原告自由使用、收益系爭頂樓平台之權能，屬不法侵害原告所有權，且係無法律上之原因而受有利益，致原告受有損害，原告得依民法第179條、第184條第1項前段之規定，擇一請求被告給付相當於租金之不當得利或賠償損害。被告占用系爭頂樓平台面積2.9平方公尺，且其占用系爭頂樓平台係商業用途而非供住家使用，是關於相當於租金之不當得利應以被告出租他人之金額為計算標準，而被告房型平日租金為1,280元或1,480元，假日租金為1,580元或1,880元，出租時間為21小時，則被告每間房間每日出租金額為1,691元【計算式：（1,280元×5＋1,580元×2＋1,480元×5＋1,880元×2）÷2間÷7天÷21時×24時＝1,691元，元以下四捨五入，下同】，每月租金約50,730元（計算式：1,691元×30＝50,730元），而每間房間面積約19.8平方公尺，原告就系爭建物各占所有權比例為10%，則原告就系爭頂樓平台遭占用各得請求相當於租金之不當得利為每月743元（計算式：50,730元÷19.8×2.9×10%＝743元），是原告各得請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭頂樓平台之日止，

按月給付743元，退步言，如以系爭頂樓平台坐落之土地申報地價年息10%計算，則原告各得請求被告給付之相當於租金之不當得利為每月174元（計算式：172,994元×2.9×10%÷12÷24＝174元）。為此，依民法第767條第1項、第821條及第179條或第184條第1項前段之規定，請求被告拆除系爭增建物、返還頂樓平台及給付不當得利或損害賠償等語，並聲明：㈠、被告之合夥團體應將坐落系爭建物頂樓平台上如附圖所示A、B、C部分（面積分別為1.7、0.6、0.6平方公尺）之增建物拆除，並將占用之頂樓平台全部騰空返還予原告及全體區分所有權人。㈡、被告之合夥團體應自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項所示建物頂樓平台之日止，按月於每月10日前，分別給付原告各743元。㈢、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告業已取得系爭建物全體區分所有權人及應有部分均過半數之同意而使用系爭頂樓平台，符合民法第820條第1項之規定，被告並非無權占有等語，資為抗辯。並聲明：㈠、原告之訴駁回。㈡、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、查，原告為系爭建物之區分所有權人，被告於系爭建物4至6樓經營旅館業。系爭建物頂樓平台為系爭建物全體區分所有權人所共有，被告於系爭建物頂樓平台安裝熱水器、冷氣機（即系爭增建物）占用系爭頂樓平台之情形，如臺北市大安地政事務所土地複丈成果圖所示A、B、C部分，占用面積分別為1.7、0.6、0.6平方公尺。系爭建物坐落於臺北市○○區○○段○○段0000地號土地（下稱系爭土地），系爭土地113年公告地價為每平方公尺216,243元等情，為兩造所不爭執，並有建物登記第二類謄本、經濟部商工登記公示資料查詢、照片、公告地價查詢、臺北市大安地政事務所土地複丈成果圖在卷可稽（見調解卷第15至30頁、第33至45頁、本院卷第59至62頁、第71頁），堪信此部分之事實為真實。

四、得心證之理由

㈠、按非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力，民事訴訟法第40條第3項定有明文。被告雖稱其為獨資，並提出109年商業登記抄本為據（見調解卷第65頁），然被告業於112年8月16日變更為合夥團體，且法定代理人為吳宗霖乙節，有經濟部商工登記公示資料查詢一紙附卷可稽（見調解卷第17頁），足認被告現為合夥組織，且其法定代理人為吳宗霖，是被告有當事人能力，合先敘明。

㈡、次按，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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；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。民法第767條第1項、第821條分別定有明文。又共有物之管理，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。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計算。民法第820條第1項固有明文。惟共有物之適法管理，不僅須符合關於多數決之規定，尚須有為全體共有人管理共有物之意思，始足當之。倘僅為自己之用益而占有使用共有物，非基於管理共有物之意思，縱其同意人數及應有部分合計超過上開規定，亦不得謂係管理共有物之行為(最高法院111年度台上字第27號民事判決參照)。本件被告不爭執其占有系爭建物頂樓平台如附圖所示A、B、C部分，惟辯稱已依民法第820條第1項之規定，取得系爭建物全體區分所有權人及應有部分均過半數之同意而使用系爭頂樓平台。經查：

1.依被告提出之房屋共有部分分管協議書記載：「...四、分管範圍：頂樓平臺部分，面積2.71坪（如附件1.所示〈按附件1為原告主張之熱水器、冷氣機照片〉）。五、頂樓平臺共有部分，甲方（按即系爭建物區分所有權人）同意乙方（按即莊國斌、莊國基、莊林碧玉、鍾鳳連）得使用並出租與客來思樂行旅...，使用面積共2.71坪（約8.96平方公尺），前列共有部分（頂樓平臺）為便利起見，立契約書人

等同意分管事實，並為分別管理使用，協議分管部分頂樓共有空間交由乙方於合法範圍內供承租人使用」等語（見本院卷第111至163頁、第265至286頁），可知分管協議書約定之分管範圍僅限於原告主張之熱水器、冷氣機占用系爭頂樓平台之部分，參以被告係向上開分管協議書之乙方共4人承租系爭建物4至6樓，有房屋租賃契約書可稽（見本院卷第108頁），足見莊國斌、莊國基、莊林碧玉、鍾鳳連係為自己及承租人即被告之利益，而以系爭增建物占有、使用系爭建物頂樓平台，難認其等有為全體共有人管理共有物之意思，依上說明，不得謂適法之共有物管理行為，自無民法第820條第1項規定之適用。被告辯稱其係有權占有，尚非可採。

2. 準此，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告拆除系爭增建物，並將占用之系爭頂樓平台騰空返還予原告及全體共有人，為有理由，應予准許。

㈢、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，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，可以獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。如前所述，被告以系爭增建物無權占有系爭頂樓平台而受有利益，致原告無法使用系爭頂樓平台而受有損害，則原告依民法第179條規定，請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日（即113年8月31日，見調解卷第51頁）起至返還系爭頂樓平台之日止之相當於租金之不當得利，應屬有據。查：

1. 系爭頂樓平台為系爭建物全體區分所有人共有，非獨立之區分所有權客體，不能單獨交易，常無交易價額可參考，而無權占用頂樓平台之一部或全部，同時占用該部分垂直投影範圍之基地，應得按占有土地之範圍計算所得利益。又公寓大廈其他區分所有權人對頂樓平台之用益權能雖受妨礙，惟尚能使用其他各樓層，與獨占全部平面土地，完全排除他人使用收益之情形不同；酌以公寓大廈基地之用益，係平均分散於各樓層，是於計算無權占用頂樓平台所得利益時，應將占有土地之面積除以公寓大廈登記樓層數，始符公平。原告主

張應以被告每月出租可得租金及原告就系爭建物應有部分比例計算相當於租金之不當得利，要無足採。

2. 又城市地方租用基地建築房屋之租金，以不超過土地申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項、第105條定有明文。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。而法定地價，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，土地所有權人若未申報地價，則以公告地價80%為申報地價之依據。另系爭增建物係供系爭建物4至6樓之房客使用，而系爭建物4至6樓則為旅館，係供商業使用，本件自不受土地法第97條第1項規定之限制。查，系爭建物鄰近捷運古亭站，古亭國小，附近餐廳、各式商店林立，生活機能良好等情，有Google地圖可參（見本院卷第63頁），足見系爭土地之生活機能良好、工商繁榮、交通便利、位置甚佳。本院審酌上情，並參以系爭頂樓平台無法單獨交易，價值較房屋為低，及系爭增建物為供旅館房客使用之熱水器、冷氣機，具商業利益等情，認被告所受相當租金之利益應按系爭土地申報地價年息20%計算，尚屬允當。

3. 從而，被告以系爭增建物無權占用系爭頂樓平台所受之利益，應按「系爭土地申報地價×年息20%×系爭增建物占用面積2.9平方公尺÷系爭建物登記樓層數即12層」之方式計算，而原告就系爭頂樓平台之用益權受有妨礙，各得按其就系爭土地之應有部分2535/20000行使權利，是原告請求被告自113年8月31日起按月給付各88元之不當得利（詳如附表所載），自屬有據。原告逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、綜上所述，原告本於民法第767條第1項前段、第821條之規定，請求被告拆除如主文第1項所示之增建物，並返還該部分所占用之頂樓平台，並依民法第179條之規定，各請求被告自起訴狀繕本送達翌日起（即113年8月31日）至返還所占用之頂樓平台之日止，按月給付如主文第2項所示之相當於

租金之不當得利，為有理由，應予准許。原告逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。至原告另依民法第184條第1項前段之規定，請求被告給付相當於租金之損害賠償，因無從獲得更有利之判決，不另贅論。

六、本件所命被告給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告聲請願供擔保宣告假執行，僅具督促法院職權發動之效力，爰不另為准駁之諭知，併此敘明。又原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依據，爰併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　28　　日

民事第四庭　　法　官　蕭涵勻

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　　114　　年　　8　　月　　28　　日

書記官　林姿儀

附表：

原告各得請求按月給付相當於租金之不當得利金額： 系爭土地113年度申報地價（即公告地價×80%）×年息20%×系爭增建物占用面積÷系爭建物登記樓層數×原告應有部分÷12個月＝應付金額
216,243元×80%×20%×2.9㎡÷12×2535/20000÷12＝88元