臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第970號

原　　告　謝淑卿
000000000000000000
　　張綺芳
　　趙天頌
　　趙天韻
共　　同
訴訟代理人　張雨新律師
被　　告　喬宗鐸
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
　　龔灝
　　喬宗華
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於中華民國115年6月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告喬宗鐸應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上，門牌號碼臺北市○○區○○街○○巷○○號建物屋頂平台上如附圖所示編號A部分（面積一百零七平方公尺）增建物拆除，並將該屋頂平台騰空返還原告及其他全體共有人。

被告喬宗鐸應給付原告謝淑卿新臺幣壹萬捌仟陸佰伍拾肆元，及自民國一百十四年六月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；並自民國一百十四年六月二十六日起至騰空返還附圖所示編號A部分（面積一百零七平方公尺）之屋頂平台予原告及其他全體共有人之日止，按年於每年末日給付原告謝淑卿新臺幣壹萬玖仟貳佰柒拾元。

被告喬宗鐸應給付原告張綺芳新臺幣玖仟參佰貳拾柒元，及自民

國一百十四年六月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；並自民國一百十四年六月二十六日起至騰空返還附圖所示編號A部分（面積一百零七平方公尺）之屋頂平台予原告及其他全體共有人之日止，按年於每年末日給付原告張綺芳新臺幣玖仟陸佰參拾伍元。

被告喬宗鐸應給付原告趙天頌新臺幣壹萬捌仟陸佰伍拾肆元，及自民國一百十四年六月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；並自民國一百十四年六月二十六日起至騰空返還附圖所示編號A部分（面積一百零七平方公尺）之屋頂平台予原告及其他全體共有人之日止，按年於每年末日給付原告趙天頌新臺幣壹萬玖仟貳佰柒拾元。

被告喬宗鐸應給付原告趙天韻新臺幣壹萬捌仟陸佰伍拾肆元，及自民國一百十四年六月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；並自民國一百十四年六月二十六日起至騰空返還附圖所示編號A部分（面積一百零七平方公尺）之屋頂平台予原告及其他全體共有人之日止，按年於每年末日給付原告趙天韻新臺幣壹萬玖仟貳佰柒拾元。

被告龔灝、被告喬宗華應自坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上，門牌號碼臺北市○○區○○街○○巷○○號建物屋頂平台上如附圖所示編號A部分（面積一百零七平方公尺）之增建物遷出。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、六項部分，於原告以新臺幣參佰捌拾萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟壹佰參拾貳萬壹仟陸佰捌拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二、四、五項部分，於原告謝淑卿、趙天頌、趙天韻各以新臺幣參萬貳仟元為被告喬宗鐸供擔保後，得假執行。但被告喬宗鐸如各以新臺幣玖萬伍仟柒佰參拾肆元為原告謝淑卿、趙天頌、趙天韻預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項部分，於原告張綺芳以新臺幣壹萬陸仟元為被告喬宗鐸供擔保後，得假執行。但被告喬宗鐸如以新臺幣肆萬柒仟捌

佰陸拾柒元為原告張綺芳預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。原告起訴時，以喬宗鐸為被告，訴之聲明第一至五項為：「㈠被告喬宗鐸應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地上，門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00號建物屋頂平台上如附圖（起訴狀所附，北司補卷第15頁）所示增建物拆除，並將該屋頂平台騰空返還原告及其他全體共有人。㈡喬宗鐸應給付原告謝淑卿新臺幣（下同）2萬5,680元，及自起訴狀送達翌日起至返還屋頂平台之日止，按年息5% 之利息，並自起訴狀送達翌日起至返還屋頂平台之日止，按年給付謝淑卿2萬5,680元。㈢喬宗鐸應給付原告張綺芳1萬2,840元，及自起訴狀送達翌日起至返還屋頂平台之日止，按年息5% 之利息，並自起訴狀送達翌日起至返還屋頂平台之日止，按年給付張綺芳1萬2,840元。㈣喬宗鐸應給付原告趙天頌2萬5,680元，及自起訴狀送達翌日起至返還屋頂平台之日止，按年息5% 之利息，並自起訴狀送達翌日起至返還屋頂平台之日止，按年給付趙天頌2萬5,680元。㈤喬宗鐸應給付原告趙天韻2萬5,680元，及自起訴狀送達翌日起至返還屋頂平台之日止，按年息5% 之利息，並自起訴狀送達翌日起至返還屋頂平台之日止，按年給付趙天韻2萬5,680元」（北司補卷第7至8頁）。嗣於本院審理中，追加被告龔灝、喬宗華，依民法第767條第1項中段規定，聲明請求其二人應自上開建物屋頂平台之增建物遷出（本院卷一第357至358頁，即聲明第六項）；再特定聲明第一項請求喬宗鐸拆除增建物之範圍，並減縮聲明第二至五項請求給付之金額，最終聲明如後貳之□㈠至㈥所示（本院卷一第371至372頁、第395頁）。查：

㈠關於原告就聲明第一項請求喬宗鐸拆除屋頂平台增建物之範

圍予以特定位置、面積，核屬補充、更正事實上陳述，依民事訴訟法第256條規定，非為訴之變更、追加。

㈡關於原告聲明第二至五項部分，訴訟標的不變，仍依民法第179條規定為請求，原告所為核屬減縮應受判決事項之聲明，依同法第255條第1項第3款規定，於法即無不合，應予准許。

㈢另核原告追加被告龔灝、喬宗華前後主張之事實，仍以該二人與喬宗鐸是否有權占有聲明第一項即第六項所示屋頂平台增建物等情為據，追加前後主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，得於追加後請求之審理予以利用，應認基礎事實同一；為使上開追加前後之請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而統一解決兩造間紛爭，揆諸前開規定，應許其上開訴之追加。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告趙天韻、趙天頌、張綺芳、謝淑卿及被告喬宗鐸分別為門牌號臺北市○○區○○街00巷00號、同號2樓、同號3樓（為張綺芳與訴外人林錦河分別共有，所有權應有部分各1/2）、同號4樓、同號5樓建物（建號依序為臺北市○○區○○段○○段0000○0000○0000○0000○0000○號，下合稱系爭建物）之區分所有權人，系爭建物坐落基地為臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地；趙天韻、趙天頌、張綺芳、謝淑卿所有權應有部分各為1/5、1/5、1/10、1/5）；喬宗鐸係於民國113年7月31日以買賣為登記原因取得系爭建物5樓所有權全部，並受讓取得系爭建物屋頂平台增建物（平台部分下稱系爭屋頂平台；增建部分下稱系爭增建物）之事實上處分權。系爭屋頂平台依公寓大廈管理條例第7條第3款、修正前民法第799條規定，為系爭建物全體區分所有權人所共有；且系爭建物區分所有權人所成立之訴外人永福公寓管理委員會更在系爭建物1樓

梯間大門出入內門首顯眼處張貼公告，記載系爭建物依公寓大廈管理條例第7條所定之共用部分不得獨立使用供做專有部分（下稱系爭公告）。詎喬宗鐸竟未經原告及系爭建物全體住戶同意，擅自以系爭增建物無權占有使用系爭屋頂平台，龔灝、喬宗華亦無權占有系爭增建物。為此爰依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求喬宗鐸拆除系爭增建物，並將占有之系爭屋頂平台返還原告及全體共有人，及依民法第179條規定，請求喬宗鐸給付自113年7月31日起至返還系爭屋頂平台之日止，按系爭土地申報地價年息6% 計算之相當於租金之不當得利，如聲明第二至五項所示；另依民法第767條第1項中段規定，請求龔灝、喬宗華自系爭增建物遷出等語。而聲明求為判決：

㈠喬宗鐸應將坐落系爭土地之系爭屋頂平台上如附圖所示編號A部分（面積107平方公尺）之系爭增建物拆除，並將該屋頂平台騰空返還原告及其他全體共有人。

㈡喬宗鐸應給付謝淑卿1萬8,654元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年6月26日起至清償日止，按年息5% 計算之利息；並自114年6月26日起至騰空返還如附圖所示A部分予原告及其他全體共有人之日止，按年給付謝淑卿1萬9,270元。

㈢喬宗鐸應給付張綺芳9,327元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年6月26日起至清償日止，按年息5% 計算之利息；並自114年6月26日起至騰空返還如附圖所示A部分予原告及其他全體共有人之日止，按年給付張綺芳9,635元。

㈣喬宗鐸應給付趙天頌1萬8,654元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年6月26日起至清償日止，按年息5% 計算之利息；並自114年6月26日起至騰空返還如附圖所示A部分予原告及其他全體共有人之日止，按年給付趙天頌1萬9,270元。

㈤喬宗鐸應給付原告趙天韻1萬8,654元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年6月26日起至清償日止，按年息5% 計算之利息；並自114年6月26日起至騰空返還如附圖所示A部分予原告及其他全體共有人之日止，按年給付趙天韻1萬9,270元。

㈥龔灝、喬宗華應自系爭屋頂平台上如附圖所示編號A部分（面積107平方公尺）之系爭增建物遷出。

㈦願供擔保以代釋明，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭增建物於73、74年間即加蓋完成，多年來系爭建物區分所有權人對此並無干涉或異議，自已就系爭屋頂平台之使用一事，存有默示之分管協議，合意由系爭建物5樓所有權人專用；喬宗鐸繼受前手權源，為有權占有系爭屋頂平台。況系爭增建物僅占有系爭屋頂平台一部分，對於系爭建物5戶所有權人之逃生並無妨礙，反而拆除系爭增建物將損及整棟公寓結構安全；且喬宗鐸購入系爭建物5樓及系爭增建物後，花費數百萬元裝潢系爭增建物屋內、安裝遮雨棚，改善漏水、壁癌狀況，主管機關即臺北市建築管理工程處亦未要求喬宗鐸全部拆除，僅拍照列管，原告在喬宗鐸花費鉅資後始提起本件訴訟，顯係惡意致喬宗鐸受有損害，以損害他人為目的，構成權利濫用；另類推適用民法第796條規定，原告無權請求拆除系爭增建物。再者，原告以系爭土地申報地價年息6% 計算不當得利，又未扣除系爭增建物遮雨棚、空地部分之面積，顯不合理。而喬宗鐸因整修系爭增建物、更換水電、處理壁癌、安裝遮雨棚、施作防水工程等，共支出70萬0,009.5元，爰依民法第957條規定與原告請求之不當得利債權為抵銷等語，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張趙天韻、趙天頌、張綺芳、謝淑卿及喬宗鐸分別為系爭建物之16號、同號2樓、同號3樓（為張綺芳與林錦河分別共有，所有權應有部分各1/2）、同號4樓、同號5樓區分所有權人，系爭建物坐落基地為系爭土地（趙天韻、趙天頌、張綺芳、謝淑卿所有權應有部分各為1/5、1/5、1/10、1/5）；喬宗鐸係於113年7月31日以買賣為登記原因取得系爭建物5樓所有權全部，並受讓取得系爭增建物之事實上處分權，為唯一之事實上處分權人之事實，有土地及建物登記

謄本（北司補卷第17至37頁）及本院職權調閱之土地建物查詢資料（北司補限閱卷）可證；就此為喬宗鐸所不爭執（北司補卷第121至123頁、本院卷一第135、173頁），堪予認定。

四、原告主張其等為系爭建物之區分所有權人，系爭屋頂平台為區分所有權人所共有，被告以系爭增建物無權占有系爭屋頂平台，喬宗鐸自應依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，拆除系爭增建物，並將占有之系爭屋頂平台返還原告及全體共有人，及依民法第179條規定給付自113年7月31日起至返還系爭屋頂平台之日止，無權占有系爭屋頂平台所受相當於租金之不當得利；另龔灝、喬宗華應依民法第767條第1項中段規定自系爭增建物遷出等情。但為被告所爭執，並以前開情詞置辯。茲分述如下：

㈠有關被告占有系爭增建物之範圍、面積部分：

1.按對於物有事實上管領之力者，為占有人，民法第940條定有明文。所謂對於物有事實上管領之力，如對於物已有確定及繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態者，均可謂對於物已有事實上之管領力（最高法院95年度台上字第1124號判決參照）。

2.查系爭增建物位於系爭建物之屋頂平台，四週築有磚牆，前方則有一部分覆有鐵皮屋頂，屋內隔有二間房間、一間客餐廳、兩套只含馬桶及洗臉盆之半套浴室、一套只提供淋浴功能之浴室，上情經本院至現場勘驗綦詳，製有勘驗筆錄可稽（本院卷一第283、287頁），核與兩造所提系爭增建物現場平面圖、照片相符（本院卷一第303至317頁、第361至363頁、第383至389頁）；並由原告指界後，經本院囑託地政事務所以屋簷滴水線、四週牆壁外緣為界，測量系爭增建物坐落之位置、面積，此節亦有臺北市大安地政事務所115年3月6日北市大地測字第1157002486號函附之土地複丈成果圖足證（本院卷一第343至345頁，該複丈成果圖即本判決所附附圖），系爭增建物占有系爭屋頂平台之位置如附圖編號A所

示部分、面積計為107平方公尺，自堪認定。

3.喬宗鐸雖抗辯：其占有系爭屋頂平台之面積並未達107平方公尺，附圖所示編號A部分有包括開放空間即鐵皮雨遮、空地露台約5坪等語（本院卷一第396頁），並提出照片為佐（本院卷一第413頁）。惟如前述，附圖所示編號A部分之測量方式係以屋簷滴水線、牆壁外緣為界，固包括前方覆蓋之鐵皮屋頂即雨遮（見本院卷一第385頁照片編號②），然並不及於前方露台、空地區域。據此，喬宗鐸上開所辯，與現況即如附圖所示不符，而不足採信。

4.又被告就原告主張龔灝、喬宗華益占有使用系爭增建物一節，迄未爭執，並參據本院115年2月6日至現場勘驗時，彼二人亦有在場（本院卷一第281至288頁）。綜此，被告占有使用系爭增建物之範圍如附圖編號A所示，且其等對於該區域有確定及繼續之支配關係，依前開說明，自有事實上管領力，而為占有人至為明確。

㈡原告依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求喬宗鐸拆除系爭增建物，並請求被告遷出系爭增建物、將系爭屋頂平台之占有返還原告及其他全體共有人部分：

1.按「數人區分一建築物而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有。」98年1月23日修正前民法第799條前段定有明文。又公寓大樓屋頂平台為建築物之主要結構，係供作逃生避難之用，以維護建築之安全與外觀，性質上不許分割而獨立為區分所有之客體，應由全體住戶共同使用，自係公寓大樓各區分所有人之共有部分，縱未經登記，仍不失其共有之性質（最高法院105年度台上字第294號判決參照）。

2.查系爭建物係於72年10月24日建築完成，領有臺北市政府所發給之72使字第1463號使用執照，系爭屋頂平台並未單獨登記所有權，此觀諸前開系爭建物之全部建物登記謄本、卷附之使用執照存根（北司補卷第39至40頁），即悉綦詳；又系爭建物為鋼筋混凝土造，系爭屋頂平台依使用執照之設計及

竣工時，並未設置分隔牆區劃，於其上設有屋頂梯房、水箱及樓梯等設備，有臺北市建築管理工程處以115年2月12日北市都建資字第1156090392號函附之使用執照照片、竣工圖足參（本院卷一第301至302頁；經原告依該函到場複印各該圖資後，附於本院卷一第323、333、339頁），並有系爭建物共用部分之2156建號登記資料、建物測量成果圖可稽（本院卷一第109頁、北司補卷第225頁）。是系爭屋頂平台之性質認定，自應適用前揭規定；併依系爭屋頂平台之構造、功能及目的觀察，顯然非屬於專有部分，亦不屬專有之附屬建築物，應係供全體住戶共同使用，性質上不得獨立於區分所有之各樓層而存在，欠缺使用上之獨立性，應推定為系爭建物之區分所有人共有，各區分所有人得依民法第818條規定，按其應有部分，對系爭屋頂平台之全部為使用、收益。

3.然按「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三分之二者，其人數不予計算。」98年1月23日修正公布、同年7月23日施行之民法第820條第1項定有明文。查：

⑴系爭屋頂平台為系爭建物區分所有權人之共有物，業認定如前，則被告抗辯系爭屋頂平台有經系爭建物全體共有人成立分管協議即分管契約，約定由其管理使用收益一節，即應適用上開民法第820條第1項規定；亦即須有經系爭建物共有人即區分所有權人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，或經應有部分合計逾三分之二共有人之同意，始得成立分管協議。就此原告已否認有默示分管協議之存在（本院卷一第26頁）。

⑵且系爭增建物約自73、74年間即已建築完成，固有被告所提歷史圖資、LINE通訊軟體對話截圖足佐（北司補卷第129至133頁、第135至139頁）。但系爭建物之區分所有權人於88年11月24日所召開之第一次區分所有權人會議，即已決議通過討論事項第三案「屋頂違建，要求住戶立即拆除」，此情有臺北市建築管理工程處114年12月16日北市都建寓字第

1146185072號函附之該會議紀錄可佐（本院卷一第183頁、第192至193頁）；足徵，系爭建物之區分所有權人並未有約定系爭屋頂平台由系爭建物5樓所有權人專用，尤未有同意、默許在平台上搭蓋增建物之情事。

⑶併參據系爭公告係張貼在系爭建物一樓樓梯間入口處大門，此有原告及喬宗鐸所提照片可稽（北司補卷第41至45頁、第189至191頁），該公告上所載之製作日期為112年5月13日。且喬宗鐸之前手即系爭建物5樓前所有權人，曾於112年7月19日就系爭增建物遭趙天韻、張綺芳、謝淑卿請求拆除一事，向臺北市大安區調解委員會聲請調解，惟調解不成立，亦有原告所提臺北市大安區調解委員會調解事件卷宗足參（本院卷一第79至82頁）。甚者，喬宗鐸向前手買受系爭建物5樓時，係由龔灝基於買方地位簽訂契約，經喬宗鐸自陳綦詳（本院卷一第175頁），買賣雙方當事人於該買賣契約增補契約第2條約定：「甲、乙雙方確認，乙方（即賣方）表達本標的頂樓增建處曾與其他區分所有權人、住戶或他人發生爭議或糾紛（詳如附件），甲方（即喬宗鐸）確已知悉並同意依現況移轉承受」（北司補卷第199頁），另有被告所提該條約定之附件足證（本院卷一第141至143頁、第175頁、第179至181頁），經龔灝、出賣人於該附件上簽名確認無訛。細閱被告所提上開增補契約第2條約定之附件與原告所提系爭公告內容相同；參以龔灝或喬宗鐸於買受前出入系爭建物、看屋時，可輕易自系爭建物一樓樓梯間入口大門處，察得並知悉系爭公告之內容。足見，喬宗鐸於買受取得系爭建物5樓所有權及系爭增建物事實上處分權，對於系爭建物其他共有人即區分所有權人並不同意由5樓所有權人專有使用系爭屋頂平台一事，知之甚詳。

⑷既被告對於系爭建物共有人、區分所有權人間有成立分管協議一事，未再提出其他證據以為證明，其等抗辯係基於分管協議而占有系爭屋頂平台一節，實非可採。據此，系爭建物之共有人、區分所有權人並未有成立分管協議之情形，喬宗

鐸更無從繼受之，應堪認定。

4.喬宗鐸另辯稱：伊購入系爭建物5樓及系爭增建物後，花費數百萬元裝潢系爭增建物屋內、安裝遮雨棚，改善漏水、壁癌狀況，主管機關即臺北市建築管理工程處並未要求喬宗鐸全部拆除，僅拍照列管，原告在喬宗鐸花費鉅資後始提起本件訴訟，顯係惡意致喬宗鐸受有損害，以損害他人為目的，構成權利濫用等語（北司補卷第115至119頁），亦為原告所否認（本院卷一第318頁）。按：

⑴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條第1項、第2項固有明文。惟此係指行使權利，專以損害他為目的之情形而言，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69年度台上字第1079號判決參照）。又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（最高法院92年度台上字第1446號判決參照）。故所謂權利濫用者，須兼備主觀上專以損害他人為主要目的，及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損害顯不相當等要件。再所謂誠信原則，係在具體之權利義務關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體個案妥善運用之方法。

⑵且按所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉，民法第765條定有明文。區分所有人使用收益共有物，應本於共有物本來之用法，依其性質、構造使用之，無違共有物之使用目的始為合法（最高法院82年度台上字第1802號判決參照）。

⑶查被告對於系爭增建物究有何法律上正當權源得以占有使用系爭屋頂平台，迄未予主張並舉證，堪認其等確屬無權占有

系爭屋頂平台。則原告基於系爭屋頂平台共有人之地位，訴請喬宗鐸拆除附圖編號A所示之系爭增建物、返還該部分系爭屋頂平台之占有，核屬權利之正當行使。

⑷又系爭建物之使用執照上，已明確記載「屋頂上不得堆積雜亂物件及私自加蓋」（北司補卷第39頁），據此，系爭增建物之設置已與系爭建物使用執照原始設置不合。且徵諸喬宗鐸所增建之面積計107平方公尺，占系爭屋頂平台面積（以系爭建物5樓之層次面積130.53平方公尺、陽臺14.94平方公尺，合計145.47平方公尺計；見北司補限閱卷內之土地建物查詢資料、第223頁之建物測量成果圖）比例達約74% ，實有礙系爭建物全體區分所有權人之逃生避難安全，已與系爭建物屋頂平台之性質、構造之使用目的不合，業認定如前；且參據兩造所提照片（北司補卷第49頁、第157至173頁、本院卷一第303至317頁），系爭增建物內設有房間、客餐廳及浴室等，另設有遮雨棚、前方則係做為露台使用、擺放堆置雜物等情形觀之，均係供喬宗鐸圖其一己占有使用之便利而為，且罔顧全體住戶之公共安全，實難認喬宗鐸以系爭增建物占有系爭屋頂平台，有何維護系爭建物不動產安定之公共利益可言。原告為保障全體共有人之公共利益，請求喬宗鐸拆除系爭增建物，即難認係專為侵害喬宗鐸利益，自不生權利濫用之問題。至於被告抗辯：拆除系爭增建物將損及整棟公寓結構安全云云（本院卷一第403頁），並未舉證以實其說，亦難遽信。

⑸且被告關於原告有何構成權利濫用之行為及事實，並未再詳為主張並舉證，所述顯不足採。揆諸前揭規定及說明，被告以如附圖所示A部分之增建物占有使用系爭屋頂平台，為無權占有，更侵害原告及系爭屋頂平台、系爭建物之全體共有人所有權，原告為全體共有人之利益，自得依民法第767條第1項中段及第821條請求除去之。

5.喬宗鐸再抗辯：系爭增建物僅部分越界使用系爭屋頂平台，而系爭建物之各層所有權人，前為訴外人土地銀行之主管，

均為同事，喬宗鐸之前手於興建系爭增建物時，有與樓下同事討論，並無故意或重大過失之情形，原告、原告之前手在30多年來均未訴請拆屋還地，自得類推適用民法第796條規定，原告無權請求拆除系爭增建物等語（北司補卷第119至121頁）。惟按民法第796條係就土地所有人建築房屋逾越地界者，鄰地所有人得否請求移去或變更其房屋所為之規定，此屬土地相鄰關係之範疇，使一方所有權內容擴張，而他方之所有權內容因而受有限制。惟被告係自始無權占有系爭屋頂平台，此與民法第796條所定之越界建築，明顯不同，則被告抗辯得類推適用上開規定，亦不可採。

6.再依民法第767條第1項前段、中段：「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。」及第821條規定：「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。」綜上各節，喬宗鐸以系爭增建物無權占有系爭屋頂平台，龔灝、喬宗華亦為系爭增建物之占有人，原告依上開規定，請求喬宗鐸應將坐落系爭屋頂平台上，如附圖編號A所示之系爭增建物拆除，並將占有之屋頂平台空間騰空返還予原告及系爭建物其他全體共有人；另龔灝、喬宗華應自系爭增建物中遷出，均屬有據。

㈢原告請求喬宗鐸給付相當租金之不當得利部分：

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。又按「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限」，土地法第97條第1項復有明文。而依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號判決先例

參照）。又土地法第97條第1項關於房屋及基地計收租金之規定，於無權占有房屋，請求返還不當得利或損害賠償事件，得據為計算不當得利、損害額之標準（最高法院104年度台上字第2008號判決併參照）。

2.上開土地法第97條第1項規定所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依法定地價；建築物價額則依該管市縣地政機關估定之價額而言。又所謂法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有權人依該法規定所申報之地價。另依平均地權條例第16條第1項規定：「舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價。」此外，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，占有人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判決先例參照）。原告主張依上開法律規定標準計算其所受損害，應可採取。

3.原告僅主張以系爭土地之申報總價額，請求喬宗鐸給付按年息6% 計算相當於租金之不當得利，不併計建物之價額（本院卷一第100頁、第375至376頁）。且查，系爭增建物坐落在系爭土地上，而其所在之系爭建物位於臺北市大安區永康街巷內之住宅區，鄰近區域有永康公園、永康商圈，商業活動繁榮；另距離信義路二段僅約200餘公尺，附近有東門捷運站、公車等，交通甚為便利，此有兩造提出之GOOGLE地圖足證（北司補卷第83頁、卷二第29頁）。本院審酌此等房地坐落位置、利用狀況、交通便利與繁榮程度、使用經濟效用等一切情狀後，認原告所請求相當於租金之不當得利數額，以按系爭增建物坐落之系爭土地申報總價額年息6% 計算，應屬合理適當。

4.喬宗鐸雖辯稱：其於113年11月15日始取得系爭增建物之占有等語（本院卷一第405頁），雖提出增補契約、LINE通訊軟體對話截圖為證（本院卷一第415、423頁）。然觀諸其所

提出之買賣契約增補契約第6條約定係：「甲方（即龔灝）同意於完成交屋後將本買賣標的無償予乙方（即出賣人）繼續使用，自交屋日起至民國113年11月15日止，惟乙方須於民國113年10月31日前騰空本買賣標的。有關買賣標的之風險及利益由甲方承擔…」（本院卷一第415頁、北司補卷第199頁），可知，喬宗鐸於買受系爭建物5樓、系爭增建物後，繼續無償借用予原出賣人居住使用至113年11月15日，而成立使用借貸契約；則依民法第946條第2項準用第761條第2項之規定，既已取得間接占有以代交付，即應以其與出賣人間使用借貸契約成立之日期，為系爭增建物移轉占有之日期。另如前述，喬宗鐸於113年7月31日即登記系爭建物5樓所有權全部，並受讓取得系爭增建物之事實上處分權，堪認其自此時起即對系爭屋頂平台、系爭增建物有事實上管領力；喬宗鐸對於其利己之事實即占有起日晚於113年7月31日一節，既未提出其他證據予以佐證。準此，原告主張喬宗鐸應自113年7月31日起給付無權占有系爭屋頂平台相當於租金之不當得利，應屬有據。是以，被告辯稱喬宗鐸占有起日應自113年11月15日實際入住時起算，且原告以系爭土地申報地價年息6% 計算不當得利，又未扣除系爭增建物遮雨棚部分之面積，顯不合理云云（本院卷一第403至405頁），自非有據。

5.又原告所有之系爭土地申報地價，依卷附之土地登記謄本（北司補卷第19、23、29頁）及本院職權調閱之土地建物查詢資料（北司補限閱卷）、地價資料（本院卷二第3頁）所示，113、114年度每平方公尺均為10萬7,200元（即公告地價13萬4,000元×80% ）。原告趙天韻、趙天頌、謝淑卿、張綺芳分別請求喬宗鐸給付自113年7月31日起至114年6月25日即起訴狀繕本送達前一日（見北司補卷第93頁送達證書）止、計330日期間之不當得利，以系爭增建物面積107平方公尺，按系爭土地申報地價年息6% ，除以樓層數5樓，再以趙天韻、趙天頌、謝淑卿、張綺芳之系爭土地所有權應有部分

比例依序為1/5、1/5、1/5、1/10計算後，各可請求2萬4,889元（即107㎡×10萬7,200元×6% ÷5層×330/365日×1/5；元以下四捨五入，下同）、2萬4,889元、2萬4,889元、1萬2,445元（即107㎡×10萬7,200元×6% ÷5層×330/365日×1/10）；原告趙天韻、趙天頌、謝淑卿、張綺芳僅各請求1萬8,654元、1萬8,654元、1萬8,654元、9,327元，未逾此數額，應可准許。另承上述，喬宗鐸自起訴狀繕本送達翌日即114年6月26日起至騰空返還如附圖所示A部分予原告及其他全體共有人之日止，本應按年於每年末日（見本院卷一第120頁），依序給付原告趙天韻、趙天頌、謝淑卿、張綺芳各2萬7,529元（即107㎡×10萬7,200元×6% ÷5層×1/5）、2萬7,529元、2萬7,529元、1萬3,765元（即107㎡×10萬7,200元×6% ÷5層×1/10）；原告趙天韻、趙天頌、謝淑卿、張綺芳僅依序請求喬宗鐸按年給付1萬9,270元、1萬9,270元、1萬9,270元、9,635元，未逾上開得准許之數額，亦為有理由。

6.次按「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，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，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。」民法第229條第2項及第233條第1項前段亦有明文。本件不當得利之債，以支付金錢為標的，並未有確定之給付期限，是原告趙天韻、趙天頌、謝淑卿、張綺芳主張喬宗鐸就上開應給付之1萬8,654元、1萬8,654元、1萬8,654元、9,327元，應併給付自起訴狀繕本送達翌日即114年6月26日（見北司補卷第93頁送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息（本院卷一第25頁），應屬有據。

㈣喬宗鐸以其因整修系爭增建物、更換水電、處理壁癌、安裝遮雨棚、施作防水工程等，共支出70萬0,009.5元，依民法第957條規定與原告請求之不當得利債權為抵銷抗辯部分：

1.民法第957條規定：「惡意占有人，因保存占有物所支出之

必要費用，對於回復請求人，得依關於無因管理之規定，請求償還。」本條所謂因保存占有物所支出之必要費用，係僅指因占有物之保存不可欠缺所支出之費用而言，至支出之費用是否具備上述要件，應以支出當時之情事，依客觀的標準決定之。

2.細閱喬宗鐸提出之費用單據、照片（本院卷一第463至493頁），實際上整修裝潢之範圍乃系爭增建物、系爭建物5樓室內、牆面、水電，並對系爭建物5樓及增建物施作防水工程等；併參據工人即訴外人張志冠出具之裝潢情況說明與費用收款證明所載內容，亦記載屬於室內、室外防水及遮雨棚等工項（本院卷一第477頁），自係因保存系爭建物5樓及增建物所支出之費用；與被告所惡意占有之系爭屋頂平台之保存無涉。而被告占有系爭屋頂平台並無合法權源，業如前述，且屋頂平台本即應予淨空，以合於設置目的，亦認定如前；故喬宗鐸所施作之工程、支出之各該費用，並非屬於對系爭屋頂平台所為保存、改良行為，顯與上開規定不合，自不得請求原告為補償或償還所支出之費用70萬0,009.5元，其據此所為之抵銷抗辯，為無理由。

五、從而，原告本於系爭建物、屋頂平台共有人之地位，依民法第767條第1項前段、中段、第821條及第179條規定，請求㈠喬宗鐸應將坐落系爭土地之系爭屋頂平台上如附圖所示編號A部分（面積107平方公尺）之系爭增建物拆除，並將該屋頂平台騰空返還原告及其他全體共有人；㈡喬宗鐸應分別給付趙天韻、趙天頌、謝淑卿、張綺芳各1萬8,654元、1萬8,654元、1萬8,654元、9,327元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年6月26日至清償日止，按年息5% 計算之利息；並自114年6月26日起至騰空返還如附圖所示A部分予原告及其他全體共有人之日止，按年於每年末日給付趙天韻、趙天頌、謝淑卿、張綺芳各1萬9,270元、1萬9,270元、1萬9,270元、9,635元；㈢龔灝、喬宗華應自系爭屋頂平台上如附圖所示編號A部分（面積107平方公尺）之系爭增建物遷出，為有理

由，應予准許。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

七、假執行之宣告：兩造陳明願供擔保請為宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額予以宣告。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項但書、第390 條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

民事第七庭　法　官　賴錦華

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　　115　　年　　7　　月　　24　　日

書記官　周筱祺