臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第670號

上　訴　人　黃奕欽

訴訟代理人　劉昌崙律師

　　林聖彬律師

被上訴人　　卓旻鋒

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於中華民國109年3月4日臺灣基隆地方法院108年度訴字第236號第一審判決提起上訴，被上訴人則為訴之追加，本院於109年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

原判決主文第一項更正為「上訴人應將基隆市○○區○○街○○巷○○○號四樓房屋上方如基隆市地政事務所民國一０九年十月十三日基地所測字第一０九００一二一一一號函所附複丈成果圖（即本判決附圖）所示編號Ｂ部分屋頂平台上之Ａ部分增建物（面積六十三點三四平方公尺）拆除，並將該部分屋頂平台騰空返還予被上訴人及其他全體共有人」。

上訴人應將進出前項屋頂平台如附件照片所示之米白色木門拆除。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：伊為門牌號碼基隆市○○區○○街00巷00○0號房屋(下稱系爭3樓房屋)之所有權人，上訴人則為同巷00之0號房屋(下稱系爭4樓房屋)之所有權人，詎上訴人未經各該房屋坐落之公寓(下稱系爭公寓)全體區分所有權人之同意，擅自將通往系爭公寓屋頂平台(下稱系爭屋頂平台)如附件照片所示之米白色木門(下稱系爭木門)上鎖，並以如原判決附圖編號A所示之增建物(面積63.34平方公尺，下稱系爭增建物)無權占有系爭屋頂平台，致影響住戶之權利及生命安全，爰依民法第767條第1項前段、中段及第821條規

定，請求上訴人將系爭增建物拆除，將占用之屋頂平台騰空返還予伊及其他全體共有人，並將系爭木門開啟。又上訴人無法律上原因占用系爭屋頂平台，受有相當於租金之不當利益，爰依民法第179條之規定，請求上訴人給付伊自起訴狀繕本送達翌日回溯5年之不當得利共新臺幣(下同)5萬4513元等語。原審判決上訴人應將系爭增建物拆除，將占用如原判決附圖所示編號A部分之屋頂平台騰空返還予被上訴人及其他全體共有人，並應給付被上訴人3萬8157元，及為附條件之准、免假執行宣告，而駁回被上訴人其餘之訴及假執行聲請。上訴人就其敗訴部分提起上訴，被上訴人就其敗訴部分則未聲明不服，該部分非本院審理範圍。嗣被上訴人於本院追加依民法第767條第1項中段規定，請求上訴人將系爭木門拆除，經核其追加之訴及原訴均係本於上訴人無權占有系爭屋頂平台之同一基礎事實，合於民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款規定，應予准許。被上訴人另將原判決主文第1項之起訴聲明更正為：「上訴人應將坐落系爭4樓房屋上方如本判決附圖(下稱附圖)所示編號B部分屋頂平台上之A部分增建物(面積63.34平方公尺，即系爭增建物)拆除，並將A部分屋頂平台騰空返還予被上訴人及其他全體共有人」(見本院卷第440頁)，核屬更正事實上之陳述，依民事訴訟法第256條規定，亦無不合。被上訴人答辯及追加之訴聲明：㈠上訴駁回；㈡上訴人應將系爭木門拆除。

二、上訴人則以：伊於民國（下同）85年間向訴外人吳月娥(已歿)購買系爭4樓房屋及系爭增建物，系爭增建物係吳月娥於77、78年間加蓋，依當時社會風氣，公寓屋頂平台多有加蓋增建物，系爭公寓多年來除被上訴人外，並無其他住戶提出異議或為反對之意思表示，可見全體區分所有權人就系爭屋頂平台默示成立分管契約，被上訴人於購屋前，必然知悉系爭增建物之存在，自應受該分管契約之拘束。退步言之，訴外人即系爭公寓1樓(門牌同巷00號)房屋所有權人林倉堅與2樓(門牌同巷00之0號)房屋所有權人黃秀寬於109年9月23日

準備程序期日均表明同意系爭增建物繼續占用系爭屋頂平台，伊與其2人之所有權應有部分(下稱應有部分)合計逾3分之2，亦已成立分管決定，伊自有權占有系爭屋頂平台。又系爭木門目前保持未上鎖狀態，被上訴人請求拆除並無實益等語，資為抗辯。上訴聲明求為判決：㈠原判決關於不利上訴人部分廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。並對被上訴人追加之訴，答辯聲明：追加之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項(見本院卷第210、439至441頁)：

(一)系爭公寓為4層樓建物，於62年8月21日建築完成，坐落基地為基隆市○○區○○段0000地號土地(下稱系爭土地)，系爭公寓1至4樓房屋與門牌號碼基隆市○○區○○街00巷00號1至4樓房屋共用大門及樓梯間，該樓梯間至屋頂平台各有出口，系爭屋頂平台與00號公寓之屋頂平台以矮牆區隔，有建物登記謄本、原審勘驗測量筆錄及照片可稽(見原審卷第79至103頁、本院卷第75至83頁)。

(二)上訴人於85年10月19日以買賣為原因登記為系爭4樓房屋權利範圍全部之所有權人，被上訴人於103年4月14日以買賣為原因登記為系爭3樓房屋權利範圍全部之所有權人，兩造與系爭公寓1、2樓房屋所有權人就系爭土地之應有部分各為4分之1，有土地及建物登記謄本影本可稽(見本院卷第79、83、173頁)。

(三)系爭屋頂平台位於系爭4樓房屋上方如附圖所示編號B部分，為系爭公寓1至4樓房屋所有權人共有，系爭增建物占用如附圖所示編號B部分其中之A部分(面積63.34平方公尺)，有照片、基隆市地政事務所109年10月13日基地所測字第1090012111號函暨所附屋頂平面圖及土地複丈成果圖可稽(見原審卷第19至21頁、本院卷第417至423頁)。

四、被上訴人主張：上訴人以系爭增建物無權占有如附圖所示編號B部分屋頂平台上之A部分，爰依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求上訴人將系爭增建物拆除，將占

用之屋頂平台返還予伊及其他全體共有人，並依民法第179條規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利3萬8157元，另於本院追加依民法第767條第1項中段規定，請求上訴人將系爭木門拆除等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)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；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；共有物除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，98年1月23日修正，同年7月23日施行前民法(下稱修正前民法)第799條、第818條及第820條第1項分別定有明文。又修正施行後之民法第818條規定：「各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權」。次按共有物分管契約之成立，應由共有人全體以協議訂立，明示或默示均可，不以訂立書面為必要，惟所謂默示之意思表示，除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外，倘單純之沉默，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，無從認為有一定之意思表示者，即不得謂為默示之意思表示。再按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之(最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照)。查系爭公寓為4層樓建物，於62年8月21日建築完成，系爭屋頂平台為系爭公寓1至4樓房屋所有權人共有，已如前述，被上訴人主張上訴人所有系爭增建物占用如附圖所示編號B部分屋頂平台上之A部分乙節，既為上訴人所不爭執，則上訴人自應就其所主張係基於全體共有人間默示成立之分管契約，有權占有該屋頂平台之事實，負舉證之責。

(二)雖上訴人辯稱：系爭增建物係系爭4樓房屋前所有權人吳月娥於77、78年間加蓋，迄至被上訴人於103年3月間購買系爭

3樓房屋前，存在25年之久，均無任何住戶提出異議或為反對之意思表示，可見全體區分所有權人就系爭屋頂平台默示成立分管契約，被上訴人應受該分管契約之拘束云云，並以證人即吳月娥之子林吳松、系爭公寓1樓房屋所有權人林倉堅及系爭公寓2樓房屋所有權人黃秀寬之證述為憑。惟查，證人林吳松於本院證稱：伊母親吳月娥於85年間將系爭4樓房屋賣給上訴人，系爭增建物是伊母親於77、78年間僱工加蓋的，隨同系爭4樓房屋一起賣給上訴人，伊代理母親與上訴人簽訂不動產賣賣契約。印象中沒有看到其他住戶向伊母親表示反對加蓋系爭增建物，伊母親與住戶關係良好等語（見本院卷第206至209頁），充其量僅能證明證人林吳松並未見聞系爭公寓其他住戶向吳月娥表示反對加蓋系爭增建物之事，尚無從推論當時系爭公寓其他區分所有權人有默示同意吳月娥管理使用系爭屋頂平台之意思。

(三)又依系爭公寓1至4樓房屋之建築改良物登記簿及異動索引記載(見本院卷第87至93、107、109、112-3、115、121、129頁)，系爭公寓1至4樓房屋於62年11月20日辦理建物所有權第1次登記，1、2樓房屋當時登記所有權人分別為訴外人簡宗德、謝美玲，嗣簡宗德於77年6月21日以買賣為原因將1樓房屋所有權移轉登記予林倉堅；謝美玲於70年3月31日以買賣為原因將2樓房屋所有權移轉登記予訴外人楊碧玉(已歿)，訴外人黃明珠於91年10月1日以分割繼承為原因登記為2樓房屋所有權人後，於92年6月10日以贈與為原因移轉登記予訴外人黃耀賢，黃耀賢復於102年5月6日以買賣為原因移轉登記予黃秀寬。據證人林倉堅於本院證稱：伊不認識吳月娥、林吳松，伊從事水果批發生意，早出晚歸，凌晨3點多就要去三重果菜市場，晚上9點多才回到家，不知道吳月娥於77、78年間找工人在頂樓加蓋系爭增建物的事，她沒有問過伊的意見，伊於90年間搬去宜蘭住，去年(108年)年底從宜蘭搬回來住才知道等語(見本院卷第278至280頁)，及證人黃秀寬證稱：伊母親楊碧玉原為系爭公寓2樓房屋之所有權

人，伊自71年間起住在這裡，直到82年間結婚為止，伊母親過世後由伊大姐黃明珠於91年10月1日辦理分割繼承登記，黃明珠於92年6月10日將該房屋贈與給其子黃耀賢，伊於102年5月6日向黃耀賢買受該房屋後裝潢時，因為要上去頂樓關水的總開關，才知道頂樓有加蓋系爭增建物，伊不知道是誰蓋的，伊不認識吳月娥、林吳松，伊沒有聽過伊母親或系爭3樓房屋前屋主顏碧雲說過反對吳月娥在頂樓加蓋系爭增建物這件事等語(見本院卷第281至283頁)，可知吳月娥於77、78年間在系爭屋頂平台加蓋系爭增建物時，證人林倉堅並不知情，黃秀寬亦未曾聽聞其母親楊碧玉於生前提及此事，黃秀寬、林倉堅先後於102年、108年間始知悉系爭增建物之存在，期間系爭公寓1、2樓房屋之所有權人並無任何舉動足以間接推知其等有同意吳月娥在系爭屋頂平台上搭蓋系爭增建物及同意吳月娥之後手繼續以系爭增建物占有使用系爭屋頂平台之意思，則其等多年來未提出異議，僅能認為單純之沈默，尚難認全體區分所有權人間默示成立由系爭4樓房屋所有權人管理使用系爭屋頂平台之契約關係，上訴人復未提出其他積極證據以實其說，應認上訴人前開抗辯，為不可採。至證人林倉堅、黃秀寬雖於本院作證時，一致表明同意上訴人以系爭增建物繼續占用系爭屋頂平台(見本院卷第279、282、283頁)，惟被上訴人並未同意，亦不能據此認定系爭公寓全體區分所有權人間成立系爭屋頂平台由上訴人管理使用之分管契約。

(四)上訴人復辯稱：被上訴人前於另案即兩造間排除侵害等事件（案號：原法院105年度訴字第283號、本院107年度上易字第155號，下稱另案）中主張系爭屋頂平台為伊之專屬區域，應由伊負責修繕頂樓水塔區域之漏水等語，可見被上訴人默示同意伊就系爭屋頂平台有管理使用權云云。惟查，被上訴人於另案否認系爭公寓全體區分所有權人有約定系爭屋頂平台歸由上訴人使用之事實（見本院卷第453頁），又觀諸被上訴人於另案主張略以：系爭公寓頂樓長期為上訴人獨占使

用，上訴人並於通往頂樓之樓梯間加設門鎖，排除其他共有人使用，因此頂樓靠近蓄水池管線立管處地坪防水應重做之原因可歸責於上訴人，上訴人應依鑑定報告所載修復方法進行修繕等語(見本院卷第447頁)，乃被上訴人以系爭公寓頂樓長期為上訴人占用，排除其他共有人使用為由，主張系爭公寓頂樓靠近蓄水池管線立管處漏水之原因可歸責於上訴人，應由上訴人負責修繕，難謂被上訴人有默示同意上訴人就系爭屋頂平台有管理使用權之意思，上訴人前開抗辯，自無可採。

(五)次按共有物之管理，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3分之2者，其人數不予計算，98年1月23日修正，同年7月23日施行之民法(下稱修正後民法)第820條第1項定有明文。又所謂共有物之管理，包含共有物之保存、改良及利用，保存係指以防止共有物滅失、毀損或權利喪失為目的所為維持現狀之行為；改良係指不變更共有物之性質而增加其效用或價值之行為；利用係指不變更共有物之性質以滿足共有人需要為目的所為決定使用收益之行為，足見管理行為必須不變更共有物之性質，且以共有人之共同利益、共同需要為目的。另共有人以分管契約約定各自占有共有物之特定部分而為管理者，該分管契約之成立，固須經全體共有人之同意，但未能成立分管契約時，共有人亦得依上開規定以多數決為共有物分管之決議，成立分管決定，此項決定對於為決定時之全體共有人均有拘束力，惟共有人為是項管理行為，須符合該項關於多數決之規定，且有為全體共有人管理共有物之意思，始足當之。雖上訴人辯稱：系爭1樓房屋所有權人林倉堅、2樓房屋所有權人黃秀寬於109年9月23日準備程序期日均表明同意系爭增建物繼續占用系爭屋頂平台，伊與其2人之應有部分合計超過3分之2，已成立「系爭屋頂平台可有系爭增建物存在」之分管決定云云，惟觀諸證人林倉堅證稱：「(上訴人訴訟代理人：系爭公寓4樓前屋主吳月娥曾經於

77、78年間找工人在屋頂平台加蓋房屋，你有何意見？)吳月娥加蓋增建物沒有問過我的意見，如果現在問我，我沒有意見」等語(見本院卷第279頁)；證人黃秀寬證稱：「(上訴人訴訟代理人：4樓前屋主吳月娥在頂樓加蓋系爭增建物，證人是否同意？)伊於102年間裝潢時才知道頂樓加蓋系爭增建物，系爭增建物已經蓋好了，反對也沒有什麼實益，現在都蓋這麼久了，伊同意」等語(見本院卷第282、283頁)，可知其2人僅係對於上訴人訴訟代理人之提問陳述意見，並非行使表決權，亦非全體共有人召開會議，經充分討論後作成決議，尚難以上訴人與林倉堅、黃秀寬之應有部分合計超過3分之2，即可謂全體共有人已依修正後民法第820條第1項規定以多數決為系爭屋頂平台分管之決議，而成立分管決定，況上訴人以系爭增建物繼續占用系爭屋頂平台，係基於個人利益，顯然非為全體共有人之利益而為管理行為，亦不符合上開規定，難認取得合法占有權源。

(六)又按「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：三公寓大廈....屋頂之構造」、「本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，....。但得不受第7條各款不得為約定專用部分之限制」、「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。前2項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定」，公寓大廈管理條例第7條第3款、第9條第2項、第3項及第55條第2項但書(按：84年6月28日公布，同年月30日施行之公寓大廈管理條例第43條第2項原條文為「前項公寓大廈得不受第7條各款不得為約定專用部分之限制」，嗣於92年12月31日修正如現行法條)分別定有明文。準此，於84年6月30日公寓大廈管理條例施行前，已取得建造執照之公寓大廈，須全體區分所有權人於該條例施行前已成立分管契約，始不受該條例第7條各款不得為約定專用部分之限制，且未排除同條例第9條第2項、第3項規定之適用，亦即區分所有

權人就共有部分有約定專用權者，仍應本於共有物本來之用法，依其性質、構造使用之，不得違反共有物之使用目的，始為合法。查系爭公寓於62年間建築完成，全體區分所有權人於84年6月30日公寓大廈管理條例施行前，既未默示成立分管契約，自無該條例第55條第2項(同92年12月31日修正前第43條第2項)規定之適用，又系爭公寓全體區分所有權人並未於109年9月23日準備程序期日成立分管契約或分管決定，難認上訴人取得合法占有權源，已如前述。退步言之，即使依前開第55條第2項規定，系爭屋頂平台得不受公寓大廈管理條例第7條第3款不得為約定專用部分之限制，然亦不得違反屋頂平台設置目的及通常使用方法，而大樓屋頂平台之設置目的及用途係作為火災之避難場及設置水電錶、電梯之機械室、蓄水設備、避雷針、共同天線等公共設施，如住戶於屋頂平台加蓋建物，影響公寓大廈之景觀及住戶之安全，已達變更屋頂平台之用途及設置目的，即非合法。上訴人以系爭增建物占用系爭屋頂平台，而系爭增建物為磚造建築，屋頂以鐵皮、木頭搭蓋，內部有客廳、陽台、房間及衛浴等，供住家使用，業經原審勘驗屬實，並有勘驗測量筆錄及照片可稽(見原審卷第79至103頁)，顯然違反屋頂平台設置目的及通常使用方法，且變易其原來之性質、構造，影響全棟建築物之安全，於法不合，不因林倉堅、黃秀寬現在表明同意上訴人繼續以系爭增建物占用系爭屋頂平台而使之合法，是上訴人執以抗辯有權占有，委無可取。

(七)另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；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項前段、中段及第821條分別定有明文。查系爭屋頂平台屬於系爭公寓之共同部分，為全體區分所有權人共有，上訴人並未舉證證明全體區分所有權人就系爭屋頂平台有默示分管契約存在，雖證人林倉堅、黃秀寬於109年9月23日準備程序期

日對於上訴人以系爭增建物繼續占用系爭屋頂平台一事表示無意見或同意，然全體區分所有權人並不因此成立分管契約或分管決定，況此違反屋頂平台設置目的及通常使用方法，於法不合，上訴人所有之系爭增建物占用系爭屋頂平台，並無正當權源，是被上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求上訴人將系爭增建物拆除，並將占用之屋頂平台騰空返還予被上訴人及其他全體共有人，核屬有據。又上訴人之前手吳月娥在系爭公寓公共樓梯間通往系爭屋頂平台處自行設置如附件照片所示之系爭木門，並加裝喇叭鎖，上訴人於買受系爭4樓房屋時一併受讓取得系爭木門之事實上處分權，系爭木門之鑰匙目前由上訴人持有等情，業據證人林吳松證述明確(見本院卷第208、209頁)，此為上訴人所是認（見本院卷第158、440頁），則上訴人即得隨時上鎖，使其他住戶無法自由進出系爭屋頂平台，且妨礙其他樓層住戶逃生之通路，自屬侵害其他區分所有權人之權利，是被上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求上訴人將系爭木門拆除，亦屬有據，應予准許。

(八)關於不當得利部分：

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，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判例意旨參照）。本件上訴人無權以所有系爭增建物占用屬於系爭公寓全體區分所有權人共有之系爭屋頂平台，業如前述，則被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還自起訴狀繕本送達翌日即108年6月5日(見原審卷第37頁)回溯5年相當於租金之利益，即屬有理。

2.次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10%為限，土地法第97條第1項定有明文。上開規定，於租用基地建築房屋準用之，同法第105條亦定有明文。所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額係指法定地價，所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指依該法規定所申報之地價而言，並非指平均地權條例第46條所規定之土地公告現值（最高法院88年度台上字第108號判決意旨參照）。又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80為其申報地價，此觀平均地權條例第16條前段之規定即明。另酌定基地租金之數額，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，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。爰審酌系爭公寓位於基隆市七堵區崇信街15巷，位置交通便利，生活機能良好，及上訴人在系爭屋頂平台使用狀況等一切情狀，認原審以系爭土地申報地價之年息5%計算占用系爭屋頂平台所生相當於租金之不當得利，尚稱允當。

3.又系爭土地102年1月、105年1月、107年1月之申報地價依序為8880元(公告現值每平方公尺1萬1100元X80%)、9250元(公告現值每平方公尺1萬1900元X80%)、1萬640元(公告現值每平方公尺1萬3300元X80%)，而系爭增建物占用系爭屋頂平台之面積為63.34 平方公尺，系爭屋頂平台係由兩造與林倉堅、黃秀寬共有，被上訴人之應有部分為4分之1，有內政部地政司全球資訊網公告土地現值及公告地價查詢資料、土地登記謄本可稽(見原審卷第129頁、本院卷第265頁)。依此計算，被上訴人得請求上訴人給付自起訴狀繕本送達翌日回溯5年即103年6月6日起至108年6月5日止之不當得利數額合計3萬8157元(計算式詳如附表)，此為上訴人所不爭執(見本院卷第158頁)，堪可認定。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條及第179條規定，請求上訴人拆除系爭增建物，將占用

之屋頂平台返還予被上訴人及其他全體共有人，並給付被上訴人3萬8157元，為有理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，聲明廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。又依被上訴人更正後之起訴聲明，更正原判決主文第1項如本判決主文第2項所示。另被上訴人於本院追加依民法第767條第1項中段規定，請求上訴人將如附件照片所示之系爭木門拆除，為有理由，亦應准許之，爰判決如主文第3項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，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。

七、據上論結，本件上訴為無理由，追加之訴為有理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　17　　日

民事第二十一庭

審判長法　官　翁昭蓉

法　官　羅惠雯

法　官　鍾素鳳

附表

系爭增建物占用範圍	系爭增建物占用面積	被上訴人應有部分	占用期間（民國）		申報地價（新臺幣）	年息	計算式（元以下四捨五入）（占用面積×申報地價X年息X占用期間×被上訴人應有部分）	不當得利金額（新臺幣）
基隆市○○區○○街00巷00○0號4樓房屋上方如附圖所示編號B部分屋頂平台上之A部分	63.34平方公尺	1/4	①	103 年6 月6日至104 年12月31日（計1 年209 天）	8,880元/㎡	5%	63.34㎡X8,880元X5%X(1+209/365）X1/4=11,057元	11,057元
			②	105年1月1日至106年12月31日(計2年)	9,520元/㎡		63.34㎡X9,520元X5%X12X1/4=15,075元。	15,075元
			③	107年1月1日至108年6月5日（計1年156天）	10,640元/㎡		63.34㎡X10,640元X5%X(1+156/365）X1/4=12,025元	12,025元
							合計：38,157元	

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　18　　日

書記官　林吟玲