

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第141號

上訴人 泛拉丁國際貿易股份有限公司

法定代理人 歐陽鑫

訴訟代理人 蔡幼菊

李志正律師

王文廷律師

被上訴人 許玉源

訴訟代理人 楊貴森律師

上列當事人間請求返還露台等事件，上訴人對於中華民國109年1月11日臺灣臺北地方法院108年度訴字第5119號第一審判決提起上訴，本院於110年10月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命拆除增建物及返還建物、給付，以及該部分之假執行暨訴訟費用部分裁判均廢棄。

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。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊為臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱2-2地號土地）上11層公寓大廈（下稱系爭大廈）4樓房屋之區分所有權人（門牌：臺北市○○區○○○路0段000號4樓），上訴人則為同號2樓房屋（下稱系爭2樓房屋）之區分所有權人。詎上訴人未經全體區分所有權人同意，在全體住戶共有之系爭大廈之2樓平台（下稱系爭平台）加蓋如原判決附圖（下稱附圖）所示A、B、C、D部分增建物（下稱系爭A、B、C、D增建物，合稱系爭增建物）供己使用，已影響系爭大廈之結構安全及外觀，其中系爭B、C、D增建物固非坐落2-2地號土地上，惟屬系爭A增建物之附屬建物，系爭大廈管理委員會（下稱管委會）因此曾多次致函上訴人要求回復系爭平台之原狀，並將之返還全體共有人，然上訴人

均未置理，爰依民法第767條前段及第821條、第179條規定，請求上訴人將系爭增建物拆除，並將所占用如附圖編號A部分之屋頂平台騰空返還予全體共有人；以及給付新臺幣（下同）30萬0,132元本息，另自民國108年9月1日起至拆除系爭增建物之日止，按月於每月1日給付6,200元，及當月2日起至清償日止按年息百分之五計算之利息等語（原審為被上訴人部分勝訴之判決），上訴人就原判決敗訴部分聲明不服，提起上訴。被上訴人並對於上訴人之上訴，答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊有系爭平台所有權，若認伊沒有系爭平台所有權，該平台亦應係屬於1樓區分所有權人所有。又系爭平台僅得從系爭2樓房屋出入，可知該平台興建之始即歸系爭2樓房屋專用，伊於89年6月購買系爭2樓房屋時，系爭增建物已搭蓋完成，系爭大廈其他住戶始終未對系爭增建物提出異議，又系爭大廈管委會長期向伊收取連同使用系爭平台面積計算之管理費，全體住戶間就系爭平台應有默示之分管契約存在。系爭增建物作為經營咖啡館使用，聘用多名員工，對經濟貢獻非微，被上訴人請求拆除系爭增建物，有權利濫用之虞等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決不利上訴人部分廢棄。(二)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。

三、查被上訴人為臺北市○○區○○○路0段000號4樓房屋區分所有權人及所坐落臺北市○○區○○○段0○段000地號土地之共有人（土地權利範圍二八八四一二分之六六四○），上訴人為同號2樓房屋區分所有權人及地號土地共有人（土地權利範圍二八八四一二分之六六四○），於89年7月12日登記為系爭2樓房屋所有權人，有建物暨土地登記謄本、土地登記謄本3份在卷可稽（見原審調解卷第14-24頁、原審訴字卷第101頁，本院卷二第202頁）。又系爭2樓房屋原有房屋外之平台，興建系爭增建物（不包含原建物露台），位置、面積如附圖所示A、B、C、D部分，有臺北市大安地政事務所10

9年9月11日北市大地測字第1097014780號檢附土地複丈成果圖附卷足參（見原審訴字卷第159至161頁），並為兩造所不爭執，足信為真。

四、得心證之理由：

(一)被上訴人請求上訴人拆屋還地部分：

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。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、第821條定有明文。又民法第767條前段所規定之所有權妨害除去請求權，係所有人或依法律規定得行使所有權之人，對於無占有之正當權源而以占有所有物以外之方法而妨害其所有權者，行使妨害除去請求權之規定。故行使此請求權人之主體，須為所有人或依法律規定得行使所有權之人，始得為之（最高法院104年度台上字第473號判決意旨參照）。又按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例參照）。

2.被上訴人主張其為系爭大廈區分所有權人，上訴人以系爭增建物無權占用全體區分所有權人共有系爭大廈如附圖A所示部分建物等語，為上訴人所否認，並抗辯系爭平台為其或1樓區分所有權人所有等語。查：

(1)系爭增建物如附圖編號A、B、C、D所示，面積合計124平方公尺，坐落在系爭大廈1樓騎樓頂蓋處，外觀為建物與系爭2樓房屋內部打通，窗戶與騎樓切齊，有原審勘驗測量筆錄、系爭2樓房屋地圖謄本、臺北市大安地政事務所土地複丈成果圖、現況google照片、上訴人買受系爭2樓房屋時照片、大安區復興段2小段2-2地號土地上門牌號碼為臺北市○○區○○○路0段000○000○000號（下稱系爭1樓房屋）地圖謄本（即建物測量成果圖）、建築物使用執照等件附卷可稽

（見原審卷第139至140、143、161、187、239至243頁，本院卷二第93至97、305頁，建築物使用執照外放）。

(2)按建築法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物，建築法第4條定有明文。是按建築物構造有屋頂、四周牆壁或其他相鄰之構造物，係為所有權客體。系爭增建物所坐落系爭平台乃系爭大廈為地下室至11樓之12層建物之系爭1樓房屋騎樓頂蓋，而觀建物登記謄本記載該1樓房屋所有權面積包含1樓：68.2平方公尺、騎樓87.69平方公尺（見本院卷二第272頁），系爭大廈建築使用執照內附之1樓竣工圖亦載明1樓面積包含「騎樓基地」（外放使用執照卷），再與系爭1樓房屋地圖謄本核對，地圖謄本記載：「停仔腳」面積為87.69平方公尺等語（見本院卷二第305頁），可知上開地圖謄本繪製之「停仔腳」即為建物登記謄本之騎樓及竣工圖之騎樓，全部屬系爭1樓房屋區分所有權範圍，為系爭1樓房屋區分所有權人所有。且兩造各自所有同號2樓之2至11樓所有權及共用部分，範圍均未含騎樓及其上方，有該登記謄本、地圖謄本、竣工圖可按（見本院卷二第257至318頁，外放使用執照卷），足見系爭2至11樓區分所有權及共用部分範圍不包含上開1樓騎樓之頂蓋即系爭平台，由是可知，上訴人抗辯系爭增建物所坐落之系爭平台，非屬系爭大廈區分所有權人共有，尚非無徵。至騎樓係供大眾通行之用，於其所有權歸屬尚無涉。依上說明，被上訴人既非系爭平台共有人，其本於民法第767條第1項前段及第821條之規定，請求被上訴人拆除系爭增建物，並將系爭平台返還予系爭大廈全體共有人，洵屬無據。此外，被上訴人其他法律關係之主張，及與上訴人之其餘攻擊方法，經核與本件判決之結果不生影響，爰不予審理或逐一論酌，附此敘明。

(二)被上訴人請求上訴人給付不當得利部分：

被上訴人主張上訴人無權占用系爭平台，係無法律上原因受有相當於租金不當得利，而請求上訴人給付30萬0,132元本

01 息，另自108年9月1日起至拆除系爭增建物之日止，按月於
02 每月1日給付6,200元，及當月2日起至清償日止按年息百分
03 之五計算之利息等語，為上訴人所否認之。按無法律上之原
04 因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179
05 條前段定有明文。是不當得利，須以無法律上之原因而受利
06 益，致他人受損害為其成立要件。查，系爭平台為系爭1樓
07 房屋區分所有權人所有，已如上述，被上訴人既非系爭平台
08 共有人，上訴人無權占有系爭平台，果受利益，難認致被上
09 訴人受有損害，則被上訴人請求與不當得利要件不符，則被
10 上訴人主張自屬無據，無可採信，被上訴人主張為無理由，
11 應予駁回。

12 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第821條、
13 第179條規定，請求上訴人拆除系爭增建物，並將占用系爭
14 大廈如附圖A所示部分返還被上訴人及其他全體共有人，並
15 請求上訴人給付15萬0,066元本息，另自108年9月1日起至拆
16 除系爭增建物之日止，按月於每月1日給付3,100元，及當月
17 2日起至清償日止按年息百分之五計算之利息，俱為無理
18 由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴
19 意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰
20 由本院予以廢棄，並改判如主文第2項所示。

21 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
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

24 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
25 8條，判決如主文。

26 中 華 民 國 110 年 11 月 9 日
27 民事第一庭

28 審判長法 官 吳光釗

29 法 官 游悅晨

30 法 官 江春瑩

31 正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
02 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
03 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
04 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
05 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但
06 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
07 應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 110 年 11 月 9 日

09 書記官 學妍伶