

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第685號

上訴人 謹達實業有限公司

0000000000000000

兼上一人之

法定代理人 周必烈

上訴人 中華人事主管協會

0000000000000000

法定代理人 王孝慈

共 同

訴訟代理人 劉正穆律師

戴一帆律師

被上訴人 京鷹商務大樓管理委員會

0000000000000000

0000000000000000

兼上一人之

法定代理人 凌大賢

共 同

訴訟代理人 劉祥墩律師

謝宗霖律師

張佳琪律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國111年7月13日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第369號第一審判決提起上訴，本院於112年5月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命周必烈給付京鷹商務大樓管理委員會超過如附表所示金額部分，及各該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，京鷹商務大樓管理委員會在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

周必烈其餘上訴駁回。

01 謹達實業有限公司、中華人事主管協會之上訴均駁回。

02 第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用，由周必烈負擔百分
03 之八十，餘由謹達實業有限公司、中華人事主管協會負擔。

04 事實及理由

05 一、被上訴人京鷹商務大樓管理委員會（下稱京鷹大樓管委會）
06 之法定代理人原為呂志鵬，嗣於訴訟進行中變更為被上訴人
07 凌大賢（與京鷹大樓管委會合稱被上訴人），並據凌大賢聲
08 明承受訴訟，有卷附臺北市政府都市發展局函及民事承受訴
09 訟狀可稽（見本院卷第183至187頁），核與民事訴訟法第17
10 5條規定相符，應予准許。

11 二、被上訴人主張：京鷹大樓坐落於臺北市○○區○○段○○段
12 000地號土地（下稱系爭土地），門牌分設為臺北市○○區
13 ○○○路0段000○號（下以門牌號碼簡稱），樓高共15層，
14 凌大賢為000號0、0樓之區分所有權人，上訴人周必烈為000
15 號00樓之區分所有權人。周必烈未經京鷹大樓全體區分所有
16 權人同意，竟於000號00樓外側平臺搭建如原判決附圖（下
17 稱附圖）所示編號A增建物（下稱系爭A增建物），另於000號0
18 0樓上方之屋頂平臺搭建如附圖所示編號B增建物（下稱系爭B
19 增建物，與系爭A增建物合稱系爭增建物），無權占有附圖
20 A、B共用部分面積分別為70、46平方公尺（下分稱附圖A、B
21 區域，合稱系爭區域），另將系爭A增建物連同000號00樓出
22 租予上訴人中華人事主管協會使用，系爭B增建物則由周必
23 烈擔任負責人之上訴人謹達實業有限公司（下稱謹達公司，
24 與周必烈、中華人事主管協會，合稱上訴人）無償借用，因
25 此受有不當得利。爰依民法第767條第1項、第821條規定，
26 及不當得利法則，求為判決（一）中華人事主管協會應自系爭A
27 增建物遷出；（二）謹達公司應自系爭B增建物遷出；（三）周必烈
28 應將系爭增建物拆除，將所占系爭區域騰空返還予京鷹大樓
29 全體區分所有權人；（四）周必烈應給付京鷹大樓管委會新臺幣
30 （下同）203萬5567元，及加計自民國110年2月20日起算之法
31 定遲延利息；（五）周必烈應自110年2月20日起，至上開聲明（三）

履行完畢之日止，按月給付京鷹大樓管委會（於附圖A區域騰空返還前）2萬0601元、（於附圖B區域騰空返還前）3538元（原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴；未繫屬本院部分，不予贅述）。並於本院答辯聲明：上訴駁回。

三、上訴人則以：周必烈於82年8月間向京鷹大樓之建商購買000號00樓時，系爭增建物即已存在，建商並將系爭增建物事實上處分權讓與周必烈。而京鷹大樓自81年間落成至今已逾30年，其他區分所有權人未使用過系爭區域，亦不曾爭執系爭增建物合法性，歷來京鷹大樓管委會並依系爭增建物面積向周必烈計算徵收管理費，顯見京鷹大樓全體區分所有權人就系爭區域使用，已有長期約由周必烈專用之分管契約存在。況系爭增建物於83年12月31日以前即搭建完成，且未阻礙逃生通道及危害公共安全，依照臺北市違章建築處理規則等規定，應無須拆除等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：（一）原判決不利於上訴人部分廢棄；（二）前開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

四、查，（一）京鷹大樓於81年6月13日完工，坐落於系爭土地，現由京鷹大樓管委會管理維護，凌大賢為000號0、0樓之區分所有權人，周必烈為000號00樓之區分所有權人；（二）系爭A增建物位在000號00樓外側平臺，占用附圖A區域，系爭B增建物位在000號00樓上方屋頂平臺，占用附圖B區域；（三）周必烈現將系爭A增建物出租予中華人事主管協會，每月收得租金為13萬5000元，系爭B建物另由周必烈擔任負責人之謹達公司無償借用等情，有京鷹大樓竣工平面圖、土地及建物登記謄本、所有權狀、現場照片、房屋租賃契約書在卷可稽（見原審北司調卷第23至27頁、第37至39頁、第43至47頁；原審卷第21至23頁、第135至147頁、第323至325頁、第331至335頁）；原審會同兩造與臺北市松山地政事務所人員至現場履勘測量，亦有卷附勘驗筆錄、該所110年10月28日北市松地測字第0000000000號函檢附土地複丈成果圖為憑（見原審卷

第195至198頁、第205至207頁），並為兩造所不爭執（見本院卷第96、97頁），堪信為真。

五、本件應審究者為(一)被上訴人依民法第767條第1項、第821條規定，請求周必烈拆除系爭增建物，及將系爭區域騰空返還予京鷹大樓全體區分所有權人，暨中華人事主管協會、謹達公司應分別遷出系爭A、B增建物，有無理由？(二)京鷹大樓管委會依不當得利法則，請求周必烈就無權占有系爭區域部分給付相當於租金之不當得利，是否有理？金額以若干為當？茲分別論述如下：

(一)被上訴人依民法第767條第1項、第821條規定，請求周必烈拆除系爭增建物，及將系爭區域騰空返還予京鷹大樓全體區分所有權人，暨中華人事主管協會、謹達公司應分別遷出系爭A、B增建物，有無理由？

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。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、第821條分別定有明文。次按共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之；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；住戶違反上開規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償，公寓大廈管理條例第10條第2項前段、第9條第2項本文及第4項亦有明定。公寓大廈管理委員會雖非區分所有權人，其本於管理權，就私法上爭議，諸如對於他人無權占用公寓大廈共用部分，無論排除侵害、請求返還共用部分或為損害賠償主張，仍有訴訟實施權（最高法院107年度台上字第2130號、109年度台上字第903號民事判決意旨參照）。查，系爭增建物占用之系爭區域，屬京鷹大樓社區之共用部分，為兩造所不爭執，京鷹大樓管委會既為該社區管理組織，基於其管理維護權限，就本件私法爭議所涉排除侵

01 害、返還共用部分，及不當得利請求事項，均應有訴訟實施
02 權。

03 2. 又按各共有人依其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收
04 益之權，惟未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物
05 之特定部分占用收益，仍須徵得他共有人全體之同意。其未
06 經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，即
07 屬侵害他共有人之權利，他共有人得本於所有權請求除去其
08 妨害或請求向全體共有人返還占用部分（最高法院81年度台
09 上字第1818號民事裁判意旨參照）。因系爭區域現為系爭增
10 建物占用，凌大賢主張上訴人無權占有系爭區域，並以其為
11 京鷹大樓區分所有權人之一，基於其共有人身分，就本件排
12 除社區共用部分侵害並為返還之請求，自亦具訴訟實施權。

13 3. 上訴人抗辯系爭增建物為建商搭建，於82年8月間周必烈購
14 入000號00樓時一併為建商交付使用云云，並提出京鷹大樓8
15 3年6月24日空照圖為證（見原審卷第35頁）。惟依卷附京鷹
16 大樓00-00層及屋頂層竣工平面圖所示，系爭A增建物所在附
17 圖A區域原為000號00樓外側之屋頂避難平台，系爭B增建物
18 所在附圖B區域則為頂樓瞭望台旁之屋頂避難平台（見原審
19 北司調卷第23、25頁），於京鷹大樓建成當時皆為空曠空
20 間，未規劃設置任何建物，縱於前開空照圖中已可辨識系爭
21 增建物之存在，然其拍攝時間既在建商交屋後之數月，周必
22 烈復未能提供買賣契約等相關資料，就系爭增建物確係建商
23 當時所建並為交付乙情舉證以實，尚難信其所辦為真。是
24 以，本件既無事據可證系爭增建物在周必烈買受000號00樓
25 時即已存在，自應認其為周必烈事後始自行起造，並原始取
26 得所有權之物。

27 4. 上訴人另抗辯周必烈基於與其他區分所有權人間之分管契
28 約，有權占有使用系爭區域云云。然查：

29 (1)按以無權占有為原因而請求者，占有人對土地所有權存在
30 之事實無爭執，土地所有權人對其土地被無權占有之事實
31 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106年度台上字第2651號民事判決意旨供參）。又公寓大廈管理條例於84年6月28日經公布施行，於第7條規定公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分及不得為約定專用部分之情形，惟依同條例第55條第2項但書亦規定，在該條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，得不受第7條各款不得為約定專用部分之限制。因京鷹大樓取得建造執照時間早於公寓大廈管理條例之施行日，是就其共用部分，固得由建商與各承購戶分別約定，或區分所有權人共同約定分管契約，將大樓特定共用部分交由特定人為排他專用，然對此有利於己之事實，仍應由上訴人負舉證之責。

(2)上訴人抗辯該增建物為建商搭建，並由建商交付使用云云，核非事實，業經本院認定如前，京鷹大樓之起造建商應無可能曾於陸續交屋過程中，逐一與大樓其他承購戶約明系爭區域如何使用，周必烈自亦無從藉此取得系爭區域之專用權利。

(3)上訴人另抗辯京鷹大樓自落成迄今已逾30年，其他區分所有權人對系爭增建物占用系爭區域乙事從無意見，京鷹大樓管委會並持續依占用面積計算收取管理費，顯見京鷹大樓區分所有權人間就系爭區域供周必烈使用乙事，已成立分管契約云云，並提出管理費繳費收據等資料為據（見原審卷第244至299頁、第469至498頁）。但查：

①按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，若非有交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，已可認為有一定之意思表示，仍不得即認係默示之意思表示（最高法院106年度台上字第2029號民事判決意旨供參）。

②查，京鷹大樓建成使用至今已歷多年，於其竣工交屋之80年代，國民守法意識較之過往雖有提升，然面對周遭違建林立之既存現況，是否均能積極挺身檢舉鄰人，仍

非無疑；又就其後始從前手繼受成為該大樓區分所有權人者而言，縱於入住之後對系爭增建物占用事實已有意識，或因不明最初緣由，方會選擇忽略無視，致系爭區域為周必烈所用乙事長期以來無人異議。況按所有人於法令限制範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，民法第765條定有明文，所有人使用、收益、處分其所有物，自應受法令限制；且區分所有權人就共有部分有專用權者，使用時亦應依其設置目的及通常使用方法，以無違共有物性質之方式為之始屬適法。審以系爭區域於竣工平面圖上均係標示為屋頂避難平台，即知該處係供由京鷹大樓住戶於緊急危難發生時，共同做為避險空間使用，自不得恣意阻隔設置排他設施，京鷹大樓其他區分所有權人按理亦無可能同意周必烈純為其個人利益占用系爭區域，卻置自身風險於不顧。是於本件其他區分所有權人之消極反應，充其量僅可認屬單純之沉默表現，難謂有何允由周必烈占有系爭區域之寓意存在。

③至京鷹大樓管委會近年徵收管理費時，雖確有將系爭增建物占用共用部分之面積合併納入計算，惟此至多僅表示京鷹大樓管委會有意以各戶實際使用樓地板面積多寡，作為計收管理費之統一標準；況京鷹大樓管委會僅能基於法令或規約之賦權，於所屬公寓大廈授權之範圍內進行管理維護，而有關共用部分能否設定專用予特定區分所有權人，事涉住戶整體權利，更不得抵觸法所明定之禁止規定，是就屬於共用部分之系爭區域，自無由在區分所有權人會議未曾議決之情形下，單以京鷹大樓管委會關於收取管理費之處理慣例，即遽認社區全體已默示同意由周必烈使用系爭區域。

④準此，本件既非其他區分所有權人有何舉動或存在特別情事，足以推知其等真有與周必烈對系爭區域成立分管契約之意，自不得因其他區分所有權人遲未為拆除及返還請求，或京鷹大樓管委會有對系爭區域收取管理費乙

情，逕認周必烈與其他區分所有權人間確有默示分管契約之存在。

(4)依上說明，周必烈無法證明其已與其他京鷹大樓之區分所有權人就系爭區域成立分管契約，其對該區域之占有使用即不具合法權源，而應認屬無權占有。

5. 周必烈對占用系爭區域之系爭增建物有所有權，其並分別將系爭A增建物出租予中華人事主管協會、系爭B增建物借由謹達公司使用等情，為兩造所是認；而對京鷹大樓管委會與區分所有權人凌大賢而言，系爭增建物確係無權占有屬京鷹大樓共用部分之系爭區域，已如上述，則被上訴人基於物上請求權規定，訴請周必烈拆除系爭增建物，併將系爭區域騰空返還京鷹大樓區分所有權人全體，及中華人事主管協會、謹達公司應各自遷出系爭A、B增建物，即屬有據；至上訴人所謂系爭增建物係於83年12月31日以前所建，並未阻礙逃生通道危害公安，依臺北市違章建築處理規則之規定，毋庸進行拆除云云，惟前開法令乃地方政府盤點稽查執行資源之有限性後，就違建拆除如何排定先後順次所制訂之作業準則，不致影響或限制區分所有權人對於公寓大廈共用部分之適法權利行使，上訴人執此為辯，容無可採。

6. 準此，被上訴人依民法第767條第1項、第821條規定，請求周必烈拆除系爭增建物，及將系爭區域騰空返還予京鷹大樓區分所有權人全體，暨中華人事主管協會應自系爭A增建物遷出、謹達公司應自系爭B增建物遷出，均有理由。

(二)京鷹大樓管委會依不當得利法則，請求周必烈就無權占有系爭區域部分給付相當於租金之不當得利，是否有理？金額以若干為當？

1. 按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益；而依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段及第181條但書定有明文。無權占用他人房屋或土地者，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致所有人受有無法使用收益之損害，房屋或土地所有

01 權人得請求占用人返還該利益。次按無權占用他人土地，可
02 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。而基地租金
03 之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位
04 置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受
05 利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院88年
06 度台上字第1894號民事判決意旨參照）。又按公寓大廈共用
07 部分之修繕、管理、維護，由管理委員會為之，其職務並包
08 括收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用，此參公
09 寓大廈管理條例第36條第2、7款規定即明。

10 2. 查，系爭區域既屬京鷹大樓共用部分，其管理、維護乃京鷹
11 大樓管委會之職務，亦由其負責用益管理與運用，周必烈無
12 收益之權，卻長期以系爭增建物無權占有系爭區域，除將系
13 爭B區域供由其任負責人之謹達公司無償使用外，並出租000
14 號00樓與系爭A增建物予中華人事主管協會，近期每月之租
15 金收入可達13萬5000元（見原審卷第139頁之房屋租賃契約
16 書所載），周必烈因間接占有事實，獲取使用上之利益，因
17 係占有不動產所生，性質上無法以原狀返還，然可認應與租
18 金收益相當，並致有權之京鷹大樓全體區分所有權人受有無
19 法使用收益損害，周必烈自應依上開規定返還所獲利益。是
20 以，本件京鷹大樓管委會主張周必烈應負不當得利返還之
21 責，即屬可採。

22 3. 本院審酌京鷹大樓坐落在臺北市○○○路○段大道之旁，與
23 捷運○○○○站甚為接近，往來交通便捷，具備良好工商生
24 活機能，此為兩造不爭執，並有GOOGLE地圖在卷為憑（見原
25 審卷第375頁）；周必烈無權占有系爭區域，併將其上系爭
26 增建物供作他人為公司經營等商業相關使用，無受土地法第
27 105條準用第97條租用基地之租金限額規定適用，又出租000
28 號00樓及系爭A增建物，並使周必烈每月得獲13萬5000元租
29 金收益，考量系爭增建物本質上不能脫離占有之系爭區域，
30 及京鷹大樓樓高15層，而坐落之系爭土地於105至111年間每
31 平方公尺公告地價落在21萬3634元至22萬8478元間，每平方

公尺公告現值則在77萬3831元至86萬0865元之間（見原審卷第21頁之建物第一類登記謄本；第373、374頁之系爭土地公告地價與現值列印資料），暨系爭A、B增建物所占附圖A、B區域面積各為70、46平方公尺等情狀，認周必烈無權占有附圖A區域部分，其受有相當於租金之利益以每月2萬元計算為當，另無權占有附圖B區域部分，其受有相當於租金之利益以每月1萬3000元為當。

4. 依上所述，京鷹大樓管委會請求周必烈就無權占有系爭區域給付相當於租金之不當得利，在本件起訴狀繕本於110年2月19日送達（見原審北司調卷第61頁之送達回證）以前之5年，即105年2月20日至110年2月19日，應返還之金額為198萬元【計算式：（2萬元＋1萬3000元）×60個月＝198萬元】，及自110年2月20日起，至分別返還附圖A、B區域為止，按月各應返還2萬元、1萬3000元（如附表所示），核均屬有據。

六、從而，被上訴人依民法第767條第1項、第821條規定，與不當得利法則，請求中華人事主管協會、謹達公司分別遷出系爭A、B增建物，及周必烈應將系爭增建物拆除，並將系爭區域騰空返還予京鷹大樓全體區分所有權人，暨請求周必烈給付198萬元，與加計自起訴狀繕本送達翌日即110年2月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自110年2月20日起分別至返還附圖A、B區域之日止，各按月給付2萬元、1萬3000元部分，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，不應准許。原審就超過上開應予准許之部分，為上訴人敗訴之判決，於法即有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由。爰由本院將原判決此部分予以廢棄，並改判如主文第2項所示。另上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，於法核無違誤，上訴人仍執陳詞，指謫原判決此部分不當求予廢棄，為無理由，應駁回其等上訴。

七、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，併此敘明。

八、據上論結，本件周必烈之上訴，為一部有理由，一部無理由；謹達公司、中華人事主管協會之上訴，均為無理由。爰判決如主文。

中 華 民 國 112 年 6 月 14 日
民事第九庭

審判長法 官 楊絮雲

法 官 郭顏毓

法 官 盧軍傑

附表：

	105年2月20日起至110年2月19日止之不當得利金額	110年2月20日起至騰空返還之日止，按月給付不當得利金額	
		附圖A區域	附圖B區域
周必烈應給付京鷹商務大樓管理委員會之金額	198萬元，及自110年2月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	2萬元	1萬3000元

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，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（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，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 6 月 14 日
書記官 李佳姿

