

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第1303號

上訴人 高坤盟

訴訟代理人 黃勝和律師

被上訴人 唐楨中

訴訟代理人 葉繼學律師

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10月17日臺灣臺北地方法院110年度訴字第4836號第一審判決提起上訴，本院於113年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊與被上訴人分別為門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號（下稱系爭建物）6樓之2、7樓之2所有權人。系爭建物為7層樓之公寓大廈，坐落之基地及屋頂平臺（下稱系爭屋頂平臺）為全體區分所有權人所共有。詎被上訴人竟以如原審判決附圖編號A、C所示增建物（下稱系爭增建物），無權占有系爭屋頂平臺合計57平方公尺（下稱系爭占有平臺），並出租他人使用，受有相當於租金之不當得利。爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條等規定，求為命被上訴人拆除系爭增建物、返還系爭占有平臺、按月給付不當得利新臺幣（下同）2,000元予伊之判決（原審就此部分為上訴人敗訴判決，上訴人不服，提起上訴；其餘未繫屬本院者，不予論述）。於本院上訴聲明：原判決關於駁回下列之訴部分廢棄；被上訴人應將系爭增建物拆除，將系爭占有平臺騰空返還伊及其他共有人全體；被上訴人應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭占有平臺之日止，按月給付伊2,000元。

二、被上訴人以：上訴人未經登記為系爭屋頂平臺共有人，而系爭增建物於伊購入系爭建物7樓之2前即由前手屋主興建完

01 成，且非伊買受之標的，伊對之無事實上處分權，上訴人無
02 從訴請伊拆除系爭增建物、返還系爭占有平臺；退步而言，
03 系爭建物於民國70年間建造完成，起造人出售時曾出具系爭
04 屋頂平臺使用權證明書予頂樓之屋主，各住戶就系爭屋頂平
05 臺占用情形長期無爭執，甚至決議倘7樓住戶出租頂樓增建
06 物，應另繳使用對價，顯存有分管契約，伊得依該分管契約
07 占用系爭占有平臺；又系爭屋頂平臺非法定避難平臺，其上
08 所有增建物占用系爭屋頂平臺之面積未過半，亦不至於影響
09 結構安全或避難功能，上訴人於88年入住系爭建物，已知悉
10 系爭屋頂平臺之狀況，遲至與伊發生漏水糾紛方提起本件不
11 符共有人全體利益之訴訟，應屬權利濫用；此外，上訴人請
12 求之不當得利金額毫無根據，明顯過高等語，資為抗辯。於
13 本院答辯聲明：上訴駁回。

14 三、系爭建物係於70年間建造完成之7層樓公寓大廈，上訴人於8
15 8年間購入系爭建物6樓之2，被上訴人於94年間購入系爭建
16 物7樓之2，現將占用系爭占有平臺之系爭增建物出租他人使
17 用等情，為兩造所不爭執（見本院卷一第298頁、卷二第14
18 0、185、186、243頁），復有建造執照存根、複丈成果圖、
19 使用執照存根、建物登記謄本、鑑定圖在卷可稽（見原審卷
20 第99、100、191頁、本院卷一第119至123、165、166、473
21 頁、卷二第47頁），堪信為真。上訴人請求被上訴人拆除系
22 爭增建物、返還系爭占有平臺、給付不當得利，則為被上訴
23 人所拒，並以前開情詞置辯。經查：

24 （一）上訴人為系爭屋頂平臺共有人，被上訴人對系爭增建物有
25 事實上處分權：

26 1 數人區分一建築物而各有其一部者，該建築物及其附屬物
27 之共同部分，推定為各所有人之共有，98年1月23日修正
28 前民法第799條前段定有明文。此所稱共同部分，係指大
29 門、屋頂、地基、走廊、階梯、隔壁等，性質上不許分割
30 而獨立為區分所有客體之部分而言。系爭建物係70年間建
31 造完成之7層樓公寓大廈，兩造均為該建物之區分所有權

01 人，已如前述。觀諸系爭建物之建造執照存根、使用執照
02 存根（見原審卷第99、100頁、本院卷一第119至122
03 頁），系爭屋頂平臺顯非供店鋪或住宅使用之專有部分，
04 依卷附複丈成果圖、系爭屋頂平臺竣工圖、鑑定圖所示
05 （見原審卷第191頁、本院卷一第473頁、卷二第7、47
06 頁），尚可見系爭屋頂平臺欠缺構造上或使用上之獨立
07 性，應屬首揭規定所稱共有部分，上訴人確為系爭屋頂平
08 臺共有人無訛。又被上訴人提出之買賣標的物現況說明
09 書，明確勾選其向前手屋主買受之標的有「頂樓增建」
10 （見原審卷第91頁），依交易常規，是項說明書乃前手屋
11 主所填載，用以向房屋仲介業者及後手屋主交代買賣標的
12 現況，該「頂樓增建」當屬被上訴人買受之範疇，此參被
13 上訴人自承現將系爭增建物出租他人使用（見本院卷一第
14 148頁）、於本院審理期間自行僱工將原屬系爭增建物之
15 一部分拆除完畢（見本院卷二第246頁），在在顯示被上
16 訴人有管理使用系爭增建物權限，益徵明白，被上訴人自
17 己取得系爭增建物之事實上處分權。

18 2 被上訴人以上訴人所有系爭建物6樓之2之建物登記謄本未
19 登載系爭屋頂平臺資料、伊向前手屋主買受之標的限於經
20 地政機關登記者為由，抗辯上訴人非系爭屋頂平臺共有
21 人，伊對系爭增建物無事實上處分權云云，與上開事證相
22 悖，要無可採。

23 （二）被上訴人得依分管契約占用系爭占有平臺：

24 1 被上訴人所陳系爭建物之起造人於出售時曾出具系爭屋頂
25 平臺使用權證明書予頂樓之屋主，與各住戶約定頂樓屋主
26 得專用屋頂平臺一節，業已提出由「中國信託投資公司不
27 動產部經理」於68、69年間出具，載有同意某棟樓屋頂平
28 臺部分歸某7樓承購者使用，並負責於成立管理委員會中
29 訂定管理規則等語之證明書影本2份為憑（見本院卷一第1
30 25、127頁）。上訴人雖爭執該等證明書之真正（見本院
31 卷二第243、244頁），經被上訴人回應鄰居只能提供影

01 本、不願出庭作證（見本院卷一第483頁），系爭建物起
02 造人中國信託商業銀行股份有限公司亦函覆：系爭建物為
03 該公司改制前中國信託投資公司興建之建物，相關檔案已
04 逾保存期限，無法提供（見原審卷第163頁），然私文書
05 因故未能提出原本，法院仍可將之視為當事人關於事實陳
06 述之訴訟資料，依民事訴訟法第222條第1項規定，斟酌全
07 辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證判斷事實之真
08 偽。證人即系爭建物所屬社區（下稱系爭社區）前總幹事
09 左寶山於原審證稱：系爭社區有3棟建物，共60幾戶住
10 戶，除39號之1之頂樓無加蓋外，其餘都有加蓋增建物，
11 其任職總幹事期間之103至107年間，未有任何住戶對頂樓
12 之增建物有爭執，103年10月25日舉辦之區分所有權人會
13 議有人提案8樓承租戶應繳納管理費，經各住戶舉手表決
14 一致通過等語（見原審卷第381、382頁），核與該社區10
15 5年度委員會第4次會議紀錄記載「103年10月25日區分所
16 有權人會議決議，各棟如7樓所有權人將8樓承租他人，需
17 繳交管理費」（見原審卷第207頁），及系爭社區管理費
18 收繳明細表所載收費情形（見原審卷第213至223頁），悉
19 相吻合，可信為真。衡酌系爭社區之7樓多數住戶，各自
20 在頂樓空間加蓋增建物使用迄今，歷有年所，所有住戶俱
21 可共見共聞，非僅無人異議，尚於103年10月25日共同決
22 議就增建物經出租者應加收管理費，具有長期分管系爭屋
23 頂平臺之事實；而系爭社區之各建物係於公寓大廈管理條
24 例施行前之68年6月20日取得建造執照、70年6月2日取得
25 使用執照，有建造執照存根、使用執照存根可證（見原審
26 卷第99、100頁、本院卷一第119至122頁），依公寓大廈
27 管理條例第55條第2項但書規定，於該條例施行前取得建
28 造執照之公寓大廈，不受第7條各款不得約定專用部分之
29 限制，堪認被上訴人上揭主張，信而有徵，無從否定其所
30 提出證明書之真正。縱系爭社區成立後，未見起造人依該
31 等證明書之約定，將系爭屋頂平臺之分管協議於管理規則

01 予以明定，惟由前述事實，至少得認系爭社區住戶於成立
02 之初，就系爭屋頂平臺之使用存有默示分管契約。兩造受
03 讓系爭建物6樓之2及7樓之2時，得清楚查知系爭屋頂平臺
04 經頂樓住戶占用之狀態，對於分管之事可得而知，為維持
05 共有物管理秩序之安定性，皆應受該分管契約約束，被上
06 訴人得依分管契約占用系爭占有平臺。

07 2 上訴人否認系爭屋頂平臺共有人就該平臺有分管契約，與
08 前開認定不符；所云被上訴人之前手屋主出售房屋之際，
09 在買賣標的物現況說明書勾選無分管協議，足徵系爭屋頂
10 平臺未經分管部分，對照該說明書於勾選是否有住戶規
11 約、其他分管協議之欄位，其後均記載需檢附資料（見原
12 審卷第91頁），在本件分管契約不存在書面文件之情況
13 下，難以逕認被上訴人之前手屋主為該勾選，係否定有任
14 何形式分管契約之意，不足推翻前揭認定。是上訴人此部
15 分之主張，俱無可取。

16 （三）上訴人請求被上訴人拆除系爭增建物、返還系爭占有平
17 臺、給付不當得利，均無理由：

18 1 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
19 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於
20 第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復
21 共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之；無法律上
22 之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，固為
23 民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條前段所
24 明定。惟被上訴人得依分管契約占用系爭占有平臺，已認
25 定如前，該分管契約終止前，難認其為無權占有者或因此
26 獲有不當得利。基此，上訴人請求被上訴人拆除系爭增建
27 物、返還系爭占有平臺、給付不當得利，均無理由。

28 2 上訴人另主張系爭增建物影響系爭建物結構安全或避難功
29 能，不符分管契約之意旨云云，然觀之前述系爭社區103
30 年10月25日之決議內容，系爭社區住戶對於頂樓屋主在系
31 爭屋頂平臺建造增建物之事似無異議，被上訴人就系爭占

01 有平臺之利用，當無違反系爭社區住戶就系爭屋頂平臺之
02 分管協議內容；再者，系爭增建物從被上訴人之前手屋主
03 建造完成至今有相當時日，上訴人亦不否認所有住戶均可
04 經由樓梯走到系爭屋頂平臺（見本院卷二第186頁），而
05 系爭社區3棟大樓屋頂平臺面積為1,366.36平方公尺、系
06 爭屋頂平臺面積為379.83平方公尺、系爭增建物面積共57
07 平方公尺（其中6平方公尺為增建雨遮），占用系爭屋頂
08 平臺之比例有限，且仍具相當之空地可供多人通行，有複
09 丈成果圖、鑑定圖、現場照片存卷可參（見原審卷第191
10 頁、本院卷一第129至142、247至257、449至463、473
11 頁、卷二第30、31、47頁），系爭增建物建造後，究竟有
12 何變化致妨礙逃生、破壞系爭建物之結構，未見上訴人舉
13 證說明，有害避難功能或結構安全之說，洵屬無據；此
14 外，約定專用權人就約定專用之共用部分之使用雖應依使
15 用執照所載用途使用，不得擅自變更，且不得違反相關建
16 築法令，但參酌公寓大廈管理條例第15條第2項、第9條第
17 4項規定，違反者乃管理負責人或管理委員會應予制止，
18 經制止而不遵從者，報請直轄市、縣（市）主管機關處
19 理，並要求其回復原狀，或得請求主管機關或訴請法院為
20 必要之處置及請求損害賠償之問題，尚不因系爭增建物為
21 違建即使分管契約失效。是故，上訴人此部分主張，不影
22 響其本件請求為無理由之判斷。

23 四、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821
24 條、第179條等規定，請求被上訴人拆除系爭增建物，將系
25 爭占有平臺騰空返還伊及其他共有人全體，及自起訴狀繕本
26 送達翌日起至返還系爭占有平臺之日止，按月給付伊2,000
27 元，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無
28 不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為
29 無理由，應予駁回。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用證
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，附此敘明。

02 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
03 項、第78條，判決如主文。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日

05 民事第八庭

06 審判長法官 邱育佩

07 法官 朱美璘

08 法官 許炎灶

09 正本係照原本作成。

10 不得上訴。

11 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日

12 書記官 陳禕翎