

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第917號

上訴人 林黃敏

訴訟代理人 蔡明和律師

被上訴人 王昌平

訴訟代理人 廖于清律師

楊瀚瑋律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國112年4月13日臺灣臺北地方法院111年度訴字第687號第一審判決提起上訴，本院於114年2月26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、被上訴人主張：坐落○○市○○區○○段0小段0之0地號土地（下稱系爭土地）上，門牌號碼○○市○○區○○路0段00巷0弄2號、3號、4號、5號、10號、12號各1至5樓、同巷弄6號、7號、8號各1、2樓（下各同巷弄門牌逕稱其號、樓）為同一公寓大廈（下稱系爭公寓）之區分所有建物，其上之屋頂平台（下稱系爭屋頂平台）為系爭公寓全體區分所有權人共有。伊與上訴人依序為2號5樓、4號5樓（下分稱被上訴人房屋、上訴人房屋）之所有權人。上訴人未經全體區分所有權人之同意而在系爭屋頂平台搭蓋建物、雨棚（下稱系爭增建物）占用如附圖A、B、C所示部分（面積合計65.56平方公尺），並受有自起訴回溯5年起相當租金之不當得利等情。爰依民法第767條第1項、第821條及第179條之規定，求為命上訴人將系爭增建物拆除，返還系爭屋頂平台予伊及全體共有人，及應給付新臺幣（下同）555元，並加付自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，暨自起訴狀繕本送

01 達翌日起至拆除系爭增建物、返還系爭屋頂平台之日止按月
02 給付伊9元之判決（被上訴人逾此部分請求，非本院審理範
03 圍，於茲不贅）。

04 二、上訴人則以：系爭公寓於民國72年間興建完成、取得使用執
05 照，系爭屋頂平台並無公寓大廈管理條例第7條不得約定專
06 用之限制，伊於82年12月間買受上訴人房屋時，就系爭屋頂
07 平台如附圖A、B、C所示位置上原有增建物併取得事實上處
08 分權，於110年12月至111年1月、113年8月至同年9月間取得
09 系爭公寓過半數區分所有權人同意，約定就上開位置為專
10 用，依民法第820條規定，其上之系爭增建物即屬有權占
11 有，被上訴人不得訴請伊拆除及返還該部分之系爭屋頂平
12 台，伊占有亦有法律上之原因，並未侵害被上訴人所有權，
13 被上訴人不得請求不當得利等語，資為抗辯。

14 三、原審就上開部分判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，
15 其上訴聲明：（一）原判決不利於上訴人部分廢棄。（二）上開廢棄
16 部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：
17 上訴駁回。

18 四、下列事項為兩造所不爭執，堪信為真正（見本院卷第433至4
19 34頁）：

20 （一）系爭土地上門牌號碼2號、4號、10號、12號各1至5樓（1、2
21 樓同戶）、同巷弄6號、8號（1、2樓同戶）為同一公寓大廈
22 之區分所有建物，共有系爭屋頂平台。被上訴人與上訴人依
23 序為2號5樓、4號5樓之所有權人。

24 （二）被上訴人曾於105年間起訴請求上訴人拆除系爭屋頂平台增
25 建物，經原法院於105年度訴字第3764號判決確定後業已拆
26 除（下稱另案訴訟），與本件被上訴人之系爭增建物並不相
27 同。

28 五、本院就本件之爭點判斷如下：

29 （一）系爭屋頂平台之共有人，除門牌號碼2號、4號、6號、8號、
30 10號、12號各樓18戶外，尚包括同巷3號、5號各1至5樓
31 （1、2樓同戶）、7號（1、2樓同戶）之共有人，共27戶，

01 上訴人抗辯依民法第820條規定成立分管契約，為其占有權
02 源，並無可採：

03 1.按98年1月28日修正後民法第820條第1項固規定：「共有物
04 之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部
05 分合計過半數之同意行為。但其應有部分合計逾2/3者，其
06 人數不予計算」。

07 2.惟：

08 (1)按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一
09 部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及附屬物之共
10 同部分共有之建築物。其中專有部分，指區分所有建築物在
11 構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有
12 部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於
13 專有部分之附屬物，此觀民法第799條第1項、第2項規定即
14 明。又屋頂平台為建築物之主要結構，係供作逃生避難之
15 用，以維護建築之安全與外觀，性質上不許分割而獨立為區
16 分所有之客體，應由全體住戶共同使用，自係大樓各區分所
17 有人之共有部分（最高法院105年度台上字第294號判決意旨
18 可參）。

19 (2)查：臺北市政府國民住宅處依臺北市政府工務局核發71建字
20 第000號之建築執照，所興建之地下1層（地下防空避難室兼
21 停車場）、地上5層之A、B、C、D、E5棟鋼筋混凝土造共138
22 戶建物，各棟僅地下相連，外觀上則為各自獨立之建築物，
23 並於72年9月29日取得使用執照等節，經本院調閱上開建築
24 執照、使用執照查閱無訛。又包括上訴人房屋、被上訴人房
25 屋所在，即使用執照編號B棟之建物，包括門牌號碼2號、4
26 號、10號、12號各1至5樓（1、2樓同戶）、同巷弄6號、8號
27 （1、2樓同戶）（見不爭執事項(一)）等雙號門牌共18戶（下
28 合稱雙號門牌，即附表編號1至18），及同巷3號、5號各1至
29 5樓（1、2樓同戶）、7號（1、2樓同戶）等單號門牌共9戶
30 （下合稱單號門牌，即附表編號19至27）。其中地上1、2樓
31 部分構造上雖分為左右二部分，一部分為雙號門牌中間有天

01 井呈「冂」字型區域，一部分為上開單號門牌呈「L」字型
02 區域，惟3樓以上「L」字型延伸與「冂」字型相互連接，延
03 伸連接處室內分別為3至5樓建物之臥室部分，屋頂平台亦呈
04 現一完整平台，使用執照上並未區分不同部分等情，有使用
05 執照卷附竣工圖編號11Ab「B棟1、2樓平面圖」及編號12Ab
06 「B棟3、4、5樓平面圖」及屋頂突出物照片可按（見外放卷
07 及原審卷第191頁使用執照節本）。並經本院至現場履勘之
08 結果，B棟建物所在之雙號門牌、單號門牌3樓以上各有1共
09 用大門及樓梯，3樓以上「冂」字型及「L」字型各自延伸左
10 右相互連接部分，自建築物外觀觀之為相連之1棟建物，無
11 明顯之區隔；其上系爭屋頂平台相連之完整平台，因系爭增
12 建物阻隔，僅得自系爭增建物旁通道，互通上開大門及樓
13 梯；至於地下室部分，其出入口設在社區公園外，A、B、
14 C、D、E棟建物並無直接通往地下室之門、梯乙節，亦製有
15 勘驗筆錄、屋頂平台位置示意圖及現場照片可佐（見本院卷
16 第265至289頁）。足見系爭屋頂平台為地面上B棟建築物主
17 要結構，該棟建築物所在之住戶，均可利用相連通之系爭屋
18 頂平台以通雙號門牌、單號門牌所在之2個樓梯、大門作為
19 共同逃生避難之用，以維護其安全，與B棟建物構造及使用
20 上具有不可分之關係，無從截然劃分，為B棟建物之共同部
21 分，自屬27戶之區分所有權人所共有。上訴人亦自承：以目
22 前屋頂平台實際使用狀況因系爭增建物，前開雙號門牌建物
23 （「冂」字型）僅能共用1樓梯以達系爭屋頂平台，與前開
24 單號門牌建物並無共同樓梯可通系爭屋頂平台云云（見本院
25 卷第109、110頁），可知系爭屋頂平台係遭系爭增建物所
26 阻隔，無礙其原係可相通，該27戶區分所有權人可經與系爭
27 屋頂平台相通之2樓梯進出，為逃生避難共同使用，無從區
28 分之事實，益徵系爭增建物占用系爭屋頂平台足以阻礙原有
29 逃生避難通道，已逾越合理使用範圍，堪予認定。

30 (3)是系爭屋頂平台除不爭執事項(一)所示雙號門牌18戶區分所有
31 權人外，尚包括上開單號門牌9戶在內，屬同一區分所有建

01 築物。被上訴人雖曾對上訴人提起另案訴訟，請求上訴人拆
02 除系爭增建物原逾越占用被上訴人房屋（即2號5樓）上方屋
03 頂平台部分，經該確定判決認定上訴人抗辯其於被上訴人房
04 屋上方屋頂平台存有分管協議，於法不合，而以被上訴人為
05 20戶區分所有權人之一，依民法第767條之規定，判令上訴
06 人拆除返還屋頂平台予全體區分所有權人等節（見原審卷第
07 145至152頁），被上訴人於另案訴訟僅係要求上訴人將系爭
08 增建物逾越占用其上方屋頂平台部分為拆除，系爭屋頂平台
09 區分所有權人範圍並非另案訴訟之重要爭點，且兩造於本件
10 訴訟中就共有人之範圍迭有爭執，並經原審、本院調閱建築
11 執照、使用執照等新證據重為認定，另案訴訟對於系爭屋頂
12 平台共有人之認定，難認對本件有爭點效或既判力。至被上
13 訴人提起另案訴訟，已對上訴人以系爭增建物占用屋頂平台
14 乙事表示異議，難認有默示同意上訴人使用之意思表示，上
15 訴人於另案抗辯全體共有人對屋頂平台長期各自占有管領部
16 分，互相容忍，不為異議，有默示分管合意存在，亦為另案
17 訴訟判決所不採。上訴人執此抗辯被上訴人因此不得再提起
18 本件訴訟，本院亦不得作相異之認定，或有默示分管契約存
19 在云云，洵非可採。

20 3.上訴人固抗辯伊自110年12月至111年1月間取得2號（1、2
21 樓）、2號3樓、4樓、4號（1、2樓）、4號4樓、5樓、6號
22 （1、2樓）、10號4樓、12號（1、2樓）、12號4樓之8名區
23 分所有權人共10戶之同意，於本院審理中，再於113年8、9
24 月間取得4號3樓、3號3樓、4樓、5號3樓、4樓、5樓、7號
25 （1、2樓）之同意，已依民法第820條規定成立分管契約，
26 伊占有系爭屋頂平台乃具有正當權源，並提出各該同意書為
27 憑云云（見原審卷第31至39頁、本院卷第307至319頁）。
28 惟：

29 (1)上訴人於一審取得之同意書部分，被上訴人原不爭執其形式
30 真正（見原審卷第176頁、本院卷第147、175、177頁），嗣
31 被上訴人雖稱經伊拜訪各共有人，其中有數位表示未簽署同

01 意書，而復行爭執其真正，並聲請傳訊黃文德、黃文信、賴
02 清培（依序為12號《1、2樓》、12號4樓、4號《1、2樓》同
03 意書上記載同意之人）為證云云（見本院卷第369頁），惟
04 經證人黃文信到庭證述：該同意書為伊所簽名，當時上訴人
05 跟伊說與被上訴人在打官司，伊知道與頂樓房屋有關係，要
06 內縮其未超過被上訴人房屋頂樓範圍，伊有同意；伊不認識
07 被上訴人，被上訴人突然拿同意書來問伊有沒有簽名，伊對
08 陌生人持有伊簽名文件有疑義，就直覺否認不是伊簽的，後
09 來有去問對面4號4樓阿姨兒子，伊就想起來有簽這份同意
10 書，伊同意系爭增建物繼續使用等語（見本院卷第400至402
11 頁），可知黃文信所簽同意書確屬真正，且由黃文信證述可
12 推知4號4樓之區分所有權人陳素香所簽同意書亦應屬真正。
13 而黃文信既表示因時間久遠，突然遭被上訴人來詢問時始否
14 認其簽名等情，亦難認被上訴人所稱伊事後詢問黃文德、賴
15 清培等人，渠等有否認同意書之簽名為真。被上訴人復捨棄
16 傳訊黃文德、賴清培到庭作證（見本院卷第403頁），難認
17 上訴人於原審提出之該等同意書非屬真正，被上訴人未能舉
18 證與事實不符，仍應認該等同意書為真正。

19 (2)至上訴人於113年10月7日本院審理中始提出之同意書，被上
20 訴人自始即否認其真正（見本院卷第323頁），且經證人即4
21 號3樓張林貞證述：伊輪流在3個女兒家居住，偶而才回4號3
22 樓處所，不認識兩造，同意書好像沒有看過，簽名好像伊簽
23 的，但又好像不是，伊不知道同意書的意思等語（見本院卷
24 第349頁），及證人即7號（1、2樓）同意書上記載簽名之人
25 陳仁忠證述：該房子原登記父親的名字，父親往生後，伊跟
26 母親、姊姊為繼承人，還未辦理繼承登記，開庭前媽媽跟伊
27 說有鄰居拿該同意書要找伊簽名，媽媽說她有簽同意書，代
28 表媽媽有同意，伊與姊姊沒有看過同意書，沒有同意不同意
29 等語（見本院卷第352、353頁），足見所提出之該等同意書
30 是否屬實，確非無疑。上訴人既未能舉證證明其後所提同意
31 書為本人所簽而屬真正（見本院卷第375頁），自無從認定

01 該私文書為真正，採認該等區分所有權人有同意上訴人分管
02 系爭屋頂平台為真正。

03 (3)第按區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部
04 分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之，但另
05 有約定者，從其約定，民法第799條第4項定有明文。系爭公
06 寓並無管理委員會，亦未繳納相關公共費用等情，為兩造所
07 不爭執（見本院卷第226頁），對共有部分之應有部分，並
08 無特別約定。是系爭屋頂平台為前開27戶共有，依上訴人提
09 出有效可採憑之同意書，所同意上訴人負責管理、修繕、使
10 用系爭屋頂平台僅10戶（8人），其權利範圍為35%（計算
11 式： $836.88/2,393.8$ 《依27戶登記之建物及附屬建物面積、
12 共有建物部分換算權利範圍後之面積，加總後之總面積，詳
13 如附表》 $=0.35$ ，四捨五入至小數點以下第2位，參見本院
14 卷第243、441、442頁，並與被上訴人計算之面積尚符《見
15 本院卷第235頁》），未逾共有人就該共有物應有部分合計
16 過半之數，更遑論逾 $2/3$ ，難認上訴人已依民法第820條規定
17 取得管理使用系爭屋頂平台之權利，為其以系爭增建物合法
18 占有權源。

19 4.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
20 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
21 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
22 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1
23 項、第821條分別定有明文。上訴人不爭執其就系爭增建物
24 有事實上處分權（見本院卷第72、77頁），其既未能舉證證
25 明系爭增建物占有系爭屋頂平台具正當權源，則被上訴人主
26 張伊為系爭屋頂平台共有人，依上開規定，請求上訴人拆除
27 系爭增建物，返還系爭屋頂平台予伊及全體區分所有權人，
28 即屬可採。

29 (二)被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付相當租金之
30 不當得利，亦為有理：

31 1.按無權占有他人之房地，致房地所有權人因無法使用房地收

01 益而受有相當於租金之損害，占有人並因此受有利益，為社
02 會通常之觀念。被上訴人自90年11月16日起為被上訴人房屋
03 所有權人，為系爭屋頂平台所在建物27戶共有人之一，上訴
04 人於82年12月20日因買賣取得上訴人房屋，就已存在之系爭
05 增建物取得事實上處分權，並占有使用迄今，有兩造房屋建
06 物登記謄本可參（見原審卷第19、21頁）。上訴人無權占有
07 使用屋頂平台如附圖A、B、C所示部分（面積合計65.56平方
08 公尺），而受有利益，致被上訴人受有損害，是被上訴人依
09 民法第179條之規定，主張上訴人應給付自起訴回溯5年即10
10 5年12月3日起至110年12月2日止，及自起訴狀繕本送達翌日
11 起至拆除返還之日止，占有系爭屋頂平台期間相當租金之不
12 當得利，且此期間為兩造所不爭執（見本院卷第74頁），當
13 為可採。

14 2.又系爭公寓位於○○市○○區，所在巷弄為寬度約4公尺之
15 防火巷、無法通行汽車，鄰近同區之○○路000巷為雙向道
16 路，1樓零星設有店面等情，有原審勘驗筆錄及照片可參
17 （見原審卷第77至89頁），原審斟酌上情，並按系爭土地公
18 告地價80%為其申報地價，再以歷年申報地價之年息3%計
19 算，且以系爭公寓為地下1層、地上5層之建築物，系爭增建
20 物用系爭公寓坐落基地以1/7計算，及被上訴人就系爭土地
21 應有部分為809/84358計算被上訴人得請求相當租金之不當
22 得利，因認被上訴人主張上訴人自105年12月3日起至110年1
23 2月2日止之相當租金利益為555元，並加計自起訴狀繕本送
24 達翌日即110年12月24日起算之法定遲延利息，及自110年12
25 月24日起至返還系爭屋頂平台之日止，按月應給付之金額為
26 9元，兩造復對此計算方式及金額均不爭執（見本院卷第7
27 4、75頁），亦屬有理。

28 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第821條、第179
29 條之規定，請求上訴人將系爭增建物拆除，返還系爭屋頂平
30 台予伊及全體共有人，及給付被上訴人555元，及自110年12
31 月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自110

01 年12月24日起至拆除系爭增建物、返還系爭屋頂平台之日
02 止，按月給付被上訴人9元，自屬正當，應予准許。原審就
03 上開部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原
04 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

05 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
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，附此敘明。

08 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

10 民事第十二庭

11 審判長法 官 沈佳宜

12 法 官 陳 瑜

13 法 官 陳筱蓉

14 正本係照原本作成。

15 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
16 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
17 （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
18 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
19 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
20 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
21 者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

23 書記官 陳珮茹

24 附表：

25

編號	門牌號碼	專有部 分面積	附屬建 物面積	共有○○段 0小段0000 建號	共有權利範 圍	共有折 算面積	同意戶 面積
1	2號(1、2樓)	78.92	8.86	1178.12	146/18520	9.29	97.07
2	2號3樓	75.17	8.09	同上	140/18520	8.91	92.17
3	2號4樓	75.17	8.09	同上	140/18520	8.91	92.17
4	2號5樓	75.17	8.09	同上	140/18520	8.91	

(續上頁)

01

5	4號(1、2樓)	62.36	6.66	同上	116/18520	7.38	76.4
6	4號3樓	48.17	9.34	同上	94/18520	5.98	
7	4號4樓	48.17	9.34	同上	94/18520	5.98	63.49
8	4號5樓	46.89	7.18	同上	90/18520	5.73	59.8
9	6號(1、2樓)	78.92	6.69	同上	150/18520	9.54	95.15
10	8號(1、2樓)	78.92	11.26	同上	160/18520	10.18	
11	10號(1、2樓)	62.36	3.61	同上	118/18520	7.51	
12	10號3樓	48.46	15.24	同上	99/18520	6.3	
13	10號4樓	48.46	15.24	同上	99/18520	6.3	70
14	10號5樓	47.09	12.69	同上	95/18520	6.04	
15	12號(1、2樓)	78.92	9.14	同上	146/18520	9.29	97.35
16	12號3樓	75.17	9.14	同上	141/18520	8.97	
17	12號4樓	75.17	9.14	同上	141/18520	8.97	93.28
18	12號5樓	75.17	9.14	同上	141/18520	8.97	
19	3號(1、2樓)	73.96	10.7	同上	140/18520	8.91	
20	3號3樓	78.36	14.58	同上	152/18520	9.67	
21	3號4樓	78.36	14.58	同上	152/18520	9.67	
22	3號5樓	78.36	14.58	同上	151/18520	9.61	
23	5號(1、2樓)	68.96	13.88	同上	136/18520	8.65	
24	5號3樓	62.16	23.74	同上	131/18520	8.33	
25	5號4樓	62.16	23.74	同上	131/18520	8.33	
26	5號5樓	60.44	20.84	同上	126/18520	8.02	
27	7號(1、2樓)	96.42	25.82	同上	192/18520	12.21	
總計	2393.8						836.88