

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第462號

上訴人 陳朝富

訴訟代理人 陳彥宏

吳榮達律師

被上訴人 張淵琛

上列當事人間請求返還共有物事件，上訴人對於中華民國112年1月28日臺灣臺北地方法院112年度訴字第392號第一審判決提起上訴，本院於113年8月7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、本件被上訴人主張：伊為坐落臺北市○○區○○段0○段000○0地號土地（下稱系爭土地）共有人，及其上建物即門牌號碼為臺北市○○區○○路0段000號4樓房屋（下稱4樓房屋）所有人，詎上訴人即同棟5樓房屋（下稱5樓房屋）所有權人未經全體區分所有權人（下稱區權人）同意，且亦無分管約定，竟擅自在同棟頂樓平臺（下稱系爭頂樓平臺）上加蓋建物使用，無權占用系爭頂樓平臺如原判決附圖（下稱附圖）A所示面積59.46平方公尺（下稱系爭建物），有礙頂樓平臺逃生避難之設置目的，並影響建物結構安全，伊自得請求上訴人拆屋還地及給付相當於租金之不當得利。爰依民法第767條第1項、第821條、第179條規定，求為命：（一）上訴人應將系爭建物拆除，並將系爭頂樓平臺返還予伊及其他全體共有人。（二）上訴人應給付伊新臺幣（下同）12萬1,569元，及自民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日即民國112年11月5日起，按週年利率5%計算之利息。（三）上訴人應自112年11月5日起至返還系爭頂樓平臺之日止，按年給付伊2萬5,002元。並陳明願供擔保請准宣告假執行（逾此範圍之請求，業已駁

01 回確定，不予贅述)。

02 二、上訴人則以：伊於系爭頂樓平台增建系爭建物，面積達59.4
03 6平方公尺，係經同棟建物（下稱系爭公寓）原區分所有權
04 人默示同意，而成立分管契約，被上訴人於91年10月2日取
05 得4樓房屋所有權前，並無其他區權人表示反對或不同意，
06 被上訴人繼受取得，應受系爭分管契約之拘束。再者，系爭
07 頂樓平臺業經1至3樓所有權人出具同意書同意由伊為管理使
08 用收益，加計伊已過半數之同意，伊就系爭建物占有系爭頂
09 樓平臺，顯有合法權源，非無權占有。且伊已拆除系爭建物
10 所有進出門，不會影響系爭公寓住戶之逃生及公共安全，被
11 上訴人不得請求拆除及不當得利等語，資為抗辯。

12 三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判令(一)上訴人
13 應將系爭建物拆除，並將該部分頂樓平臺返還予被上訴人及
14 其他全體共有人。(二)上訴人應給付被上訴人12萬1,569元，
15 及自112年11月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
16 息。(三)上訴人應自112年11月5日起至返還第一項頂樓平臺之
17 日止，按年給付被上訴人2萬5,002元，駁回其餘之訴，並為
18 准、免假執行之宣告。上訴人就敗訴部分提起上訴，上訴聲
19 明為：(一)原判決不利於上訴人之部分廢棄。(二)上開廢棄部
20 分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴
21 人答辯聲明：上訴駁回（被上訴人就敗訴部分，未據上訴，
22 業已確定，非本院審理範圍）。

23 四、兩造不爭執事項（本院卷第90至91、92、178頁）：

24 被上訴人為4樓房屋所有權人，上訴人為5樓房屋之所有權
25 人，系爭公寓為5層樓獨棟建物，坐落於系爭土地，系爭頂
26 樓平臺為系爭公寓全體區權人即兩造及1至3樓房屋所有權人
27 所共有，上訴人所增建之系爭建物占用系爭頂樓平臺，面積
28 為59.46平方公尺等事實，此為兩造所不爭執，並有系爭土
29 地及系爭公寓各樓房屋建物登記查詢資料、原審112年5月8
30 日勘驗筆錄、系爭建物照片、臺北市建成地政事務所112年5
31 月26日北市建地測字第1127006793號函附土地複丈成果圖即
32 附圖（原審北司補卷第13、25頁、原審卷第47至60、85至9

01 5、99、101頁)及系爭公寓、系爭建物之現況照片(本院卷
02 第109至131頁)附卷可憑,堪信為真實。

03 五、本件被上訴人主張上訴人無權占用系爭頂樓平臺,依民法第
04 767條、第821條、第179條規定,請求上訴人拆除系爭建
05 物,將占用之系爭頂樓平臺返還被上訴人及其他全體共有
06 人,並給付相當於租金之不當得利等情,為上訴人所否認,
07 並以前詞置辯。茲就兩造之爭點及本院之判斷,分述如下:

08 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者,得請求返還之;
09 對於妨害其所有權者,得請求除去之;有妨害其所有權之虞
10 者,得請求防止之;各共有人對於第三人,得就共有物之全
11 部為本於所有權之請求,但回復共有物之請求,僅得為共有
12 人全體之利益為之,民法第767條第1項、第821條分別定有
13 明文。又按98年1月23日修正前民法第820條第1項規定,共
14 有物,除契約另有訂定外,由共有人共同管理之。故共有物
15 之管理應得全體共有人之同意,共有人對共有物之特定部分
16 占用收益,須依上開規定,徵得他共有人同意。如未經他共
17 有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益,他共有人
18 得本於所有權除去妨害或請求向全體共有人返還占用部分。
19 另公寓大廈管理條例(下稱公寓條例)於84年6月28日經
20 總統公布施行,第9條第2、3項規定住戶對共用部分之使用
21 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
22 定。前項但書所約定事項,不得違反本條例、區域計畫法、
23 都市計畫法及建築法令之規定。

24 (二)上訴人主張其增建系爭建物而占用系爭頂樓平臺,有合法權
25 源,非無權占用等語,並不足採:

26 1.增建系爭建物時並未成立默示分管契約:

27 上訴人主張其為5樓房屋第一手所有權人,系爭公寓蓋好沒
28 多久就增建系爭建物,抬頭仰望即知,大量建築材料搬運至
29 頂樓,施工人員上下頻繁進出,區權人均知之甚明,未有阻
30 擾或不同意見,應成立默示分管契約云云,為被上訴人所否
31 認。惟所謂默示之意思表示,除依表意人之舉動或其他情
32 事,足以間接推知其有承諾之效果意思者外,倘單純之沉

01 默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之
02 通念，無從認為有一定之意思表示者，即不得謂為默示之意
03 思表示。參照4、5樓房屋之建物登記謄本所載，使用執照字
04 號為70使字第906號（原審北司補卷第13、25頁），故系爭
05 建物為70年間取得使用執照，就共有物之管理，應適用修正
06 前民法第820條第1項規定，應得全體共有人之同意。而上訴
07 人並未提出其於70餘年間增建系爭建物時，已得系爭公寓全
08 體區權人明示同意之證明，僅稱其他區權人並未反對或表示
09 意見，充其量僅能認為其他共有人為單純沉默，尚無與全體
10 共有人成立默示分管契約之意思表示，是上訴人主張其就系
11 爭頂樓平臺係基於默示分管契約而占用云云，並不可採，其
12 稱被上訴人繼受取得4樓房屋，應受分管契約之拘束云云，
13 自無可取。

14 2.對共用部分使用之約定，不得違反公寓條例第9條第2、3項
15 規定：

16 上訴人復主張已於112年3月取得系爭公寓1至3樓屋主之同
17 意，加計其為5樓屋主，合計已達系爭公寓區分所有權之4/
18 5，依修正後民法第820條第1項規定，系爭頂樓平臺由其管
19 理使用收益之分管契約約定，應屬合法有效云云，並提出同
20 意書為據（原審卷第41至43頁）。然查，訴外人即2樓房屋
21 所有權人蔣泰然及3樓房屋所有權人蔣黃淑卿共同出具覆
22 函，表示：「一、同意書確屬本人簽名無誤。二、草民不懂
23 法令如何規範頂樓加蓋等權益。三、居家安全無非就是『消
24 防、竊盜、暴力、作奸犯科』，政府機關也有所規範，只要
25 合法性，我們沒有反對的理由，況且多年相安無事。」等詞
26 （原審卷第79頁），故2、3樓房屋所有權人並不瞭解關於頂
27 樓加蓋之法律規範，其不反對之前提為應在合法範圍內。然
28 系爭建物係以輕隔間分成4房間、2衛浴，有堆放雜物（本院
29 卷第119至127頁），上訴人自承7、8年前曾出租他人使用等
30 語（原審卷第87頁），並自認係屬違建（本院卷第178
31 頁），即係違反建築法令之增建，核非2、3樓房屋所有權人
32 同意之範疇。再依前揭公寓條例第9條第2、3項規定，對共

01 用部分之使用，應在不違反建築法令等規定前提下，依其設
02 置目的及通常使用方法為之。惟本件起訴時，上訴人將通往
03 5樓樓梯通道以鐵門上鎖，而為排他性獨立使用，有照片可
04 佐（原審北司補卷第17頁），於本件訴訟繫屬中，雖陸續拆
05 除鐵門及系爭建物之進出大門，然增建面積多達59.46平方
06 公尺之系爭建物尚存，除有礙逃生避難、影響住戶安全，亦
07 因增加系爭公寓之載重，而有影響結構安全之虞，縱然目前
08 尚未經主管機關拆除，仍屬違反建築法令，且非頂樓平臺之
09 通常使用方法，故上訴人雖提出1至3樓區權人於000年0月間
10 簽立之同意書，因違反公寓條例第9條第2、3項規定，自非
11 合法權源。上訴人據此主張其為有權占用，亦不可採。

12 3.上訴人無權占用系爭頂樓平臺，足堪認定，參照首揭說明，
13 被上訴人依民法第767條第1項、第821條，請求上訴人拆除
14 系爭建物，將所占用之系爭頂樓平臺返還予被上訴人及其他
15 全體共有人，為有理由，應予准許。

16 (三)被上訴人得請求相當於租金之不當得利之數額為何？

17 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
18 益；不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返
19 還者，應償還其價額，民法第179條前段及第181條但書分別
20 定有明文。又無權占用頂樓平臺，所受利益為占有本身，依
21 其性質不能返還，應償還其價額，而無權占用他人之土地，
22 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。次按城市地
23 方建物之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息1
24 0%為限，土地法第97條第1項定有明文。前項規定，依同法
25 第105條規定，於租用基地建築建物準用之。而所謂土地價
26 額，依土地法施行法第25條及土地法第148條規定，係指土
27 地所有權人依土地法所申報之地價而言；又依平均地權條例
28 第16條規定，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公
29 告地價80%為其申報地價。所謂年息10%為限，乃指租金之
30 最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須
31 斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經
32 濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。

01 2.查系爭頂樓平臺位在臺北市○○區○○路0段000號頂樓，
02 附近有多家便利商店、公車站，鄰近大理高中、大理國小，
03 距華翠大橋、萬板大橋不遠，交通便利，生活機能良好，有
04 Google地圖查詢資料在卷可參（原審卷第133至135頁），系
05 爭土地107年公告地價4萬2,000元、109年公告地價4萬1,800
06 元、111年公告地價4萬3,800元（原審卷第137頁），參以上
07 訴人稱於起訴前5年間已無出租，故認依土地申報地價年息
08 6%計算相當於租金之不當得利，應屬適當。而被上訴人就
09 占用部分之應有部分為1/5，則被上訴人請求上訴人給付：
10 (1)自追加起訴回溯5年即自107年10月24日起至112年10月23
11 日止（原審卷第121頁），占用之不當得利總額12萬1,569
12 元，(2)自民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日起即自112年11
13 月5日起（原審卷第141頁）至返還系爭頂樓平臺之日止，按
14 年給付2萬5,002元（計算式詳參原判決附表），為有理由，
15 均應予准許。

16 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第821條、第179
17 條規定，請求(一)上訴人將系爭建物拆除，並將該部分頂樓平
18 臺返還予被上訴人及其他全體共有人。(二)上訴人應給付被上
19 訴人12萬1,569元，及自112年11月5日起至清償日止，按週
20 年利率5%計算之利息。(三)上訴人應自112年11月5日起至返
21 還第一項頂樓平臺之日止，按年給付被上訴人2萬5,002元，
22 為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗
23 訴之判決，並為准、免假執行之宣告，經核於法並無不合，
24 上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理
25 由，應予駁回。

26 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
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論列，附此敘明。

29 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
30 項、第78條，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 8 月 28 日

民事第二庭

審判長法官 陳容正

法官 賴武志

法官 紀文惠

正本係照原本作成。

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 113 年 8 月 29 日

書記官 鄭靜如