臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第713號

上　訴　人　官宏一
　　官宏威
　　張文馨
　　官宏道
　　張官蓮香
000000000000000000
　　董官美容
　　涂恩銘
共　　同
訴訟代理人　蔡炳楠律師
　　黃敏綺律師
視同上訴人　官宗翰　　原住○○市○○區○○路0段00號4樓（
000000000000000000
　　官宗毅　　原住同上（
　　涂瑜紋　　原住○○市○○區○○○路0段00號9樓
000000000000000000
被 上訴 人　斯美大樓管理委員會
000000000000000000
法定代理人　黃耀達
被 上訴 人　王淑燕
000000000000000000
　　施美貞
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　薛欽峰律師
　　劉又禎律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年3月22日臺灣臺北地方法院112年度訴字第1906號第一審判決提起上訴，本院於114年5月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決主文第二項、第四項關於命官宏一給付部分及第三項關於命官宏一給付自民國一百十二年二月十四日起至民國一百十二年二月二十三日止計算之法定遲延利息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

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、其餘上訴駁回。

四、第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，民事訴訟法第56條第1項第1款前段定有明文。被上訴人於原審主張：被繼承人官秋金為坐落臺北市○○區○○段○○段000○000地號土地（下稱581、583地號土地）如附圖一所示編號A面積57點79平方公尺增建物及583地號土地如附圖一所示編號A1面積5點97平方公尺鐵皮增建物（下合稱系爭增建物）之事實上處分權人，官宏一、官宏威、張文馨、官宏道、張官蓮香、董官美容、涂恩銘（下逕稱其名，合稱官宏一等7人）及官宗翰、官宗毅、涂瑜紋（下合稱官宗翰等3人）為官秋金之繼承人，系爭增建物無權占有臺北市○○區○○○路0段000○000號斯美大樓（下稱系爭大廈）之屋頂平台。原審判決後，雖僅官宏一等7人提起上訴（見本院卷第27至29頁），惟系爭增建物為官宏一等7人及官宗翰等3人公同共有，對於官宏一等7人及官宗翰等3人必須合一確定，且形式上觀之，上訴有利於其他未上訴之官宗翰等3人，依上規定，官宏一等7人之上訴效力及於官宗翰等3人，爰將官宗翰等3人同列視同上訴人。

二、官宗翰等3人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：官秋金長期居住使用系爭大廈屋頂平台共用部分如附圖一所示編號B、D、G建物及如附圖二所示黃底標示部分（下合稱系爭建物，並與系爭增建物合稱系爭房屋），並在屋頂平台興建系爭增建物，為系爭增建物之事實上處分權人，官秋金於91年間死亡，繼承人為官宏一等7人及官宗翰等3人，被上訴人王淑燕、施美貞（下合稱王淑燕等2人）則為系爭大廈之區分所有權人。官秋金死亡後，官宏一、官宏威（下稱官宏一等2人）繼續居住使用系爭房屋，被上訴人斯美大樓管理委員會（下稱斯美管委會）與官宏一等2人協調，自96年1月起按月給付斯美管委會1萬9,300元（含管理費2,300元），惟官宏一等2人均未給付，經再協商，於98年6月25日由官宏一代表與斯美管委會簽訂協議書（下稱系爭協議書），除按月給付1萬9,300元外，另每月加付5,000元分期攤還前積欠款項。詎官宏一自110年9月起，未依系爭協議書為給付，斯美管委會於111年4月7日寄發存證信函催告，未獲置理，而於111年11月18日通知官宏一終止系爭協議書（於同月21日收受），並請官宏一等2人儘速搬離，但官宏一等2人拒絕搬遷，官宏一仍積欠110年9月1日至111年11月21日（15個月又21日）租金共計30萬2,574元。爰依民法第767條第1項、第821條、第179條、第184條第1項前段規定，系爭協議書約定，求為命：⑴官宏一等7人及官宗翰等3人應將系爭增建物拆除，並將該部分屋頂平台返還王淑燕等2人及其他共有人。⑵官宏一等2人應自系爭建物遷出，並將上開建物返還王淑燕等2人及其他共有人。⑶官宏一應給付斯美管委會30萬2,574元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。⑷官宏一等2人應自111年12月22日起至返還第1項屋頂平台、第2項建物之日

止，按月給付斯美管委會1萬9,300元之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、上訴人則以：官秋金於69年5月6日向訴外人即斯美建設公司負責人邱文彬購買系爭建物，於72年間與當時系爭大廈管委會達成協議而加蓋系爭增建物，取得系爭大廈屋頂平台之使用權。官秋金過世後，官宏威以外之官秋金繼承人陸續搬出系爭房屋，並同意讓與系爭增建物之事實上處分權予官宏威，官宏一於106年間即搬離系爭房屋，被上訴人請求官宏一遷讓房屋及返還不當得利，實無理由。官宏一依系爭協議書每月繳納之1萬9,300元係使用借貸償金，並非租金，縱認系爭協議書性質為租賃契約，斯美管委會對於頂樓不鏽鋼水塔設備故障，溢水滲入系爭建物之事置之不理，顯未履行出租人義務，官宏一得主張同時履行抗辯，不負遲延責任，斯美管委會終止系爭協議書並非合法。被上訴人提起本件訴訟，顯係藉故驅趕官宏威，乃以損害他人為主要目的，屬權利濫用行為，亦有違誠信原則等語，資為抗辯。

三、本件經原審判決⑴官宏一等7人及官宗翰等3人應將系爭增建物拆除，並將該部分屋頂平台返還王淑燕等2人及其他共有人。⑵官宏一等2人應自系爭建物遷出，並將上開建物返還王淑燕等2人及其他共有人。⑶官宏一應給付斯美管委會30萬2,574元，及自112年2月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息。⑷官宏一等2人應自111年12月22日起至返還第1項屋頂平台、第2項建物之日止，按月給付斯美管委會1萬9,300元，並駁回被上訴人其餘之訴（此部分未據被上訴人聲明不服，已告確定）。官宏一等7人不服提起上訴，並上訴聲明：⑴原判決不利於官宏一等7人及官宗翰等3人部分廢棄。⑵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。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事實（見本院卷第184頁）：

㈠官宏一與斯美管委會於98年6月25日簽訂系爭協議書，約定官宏一自98年6月起，每月繳交1萬7,000元作為共有空間使

用之費用及2,300元管理費。

㈡官宏一積欠斯美管委會自110年9月1日起111年11月21日止金額共30萬2,574元。

五、得心證之理由：

㈠系爭協議書是否經斯美管委會合法終止？

1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。次按區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權；共用部分：公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，公寓大廈管理條例第3條第2款、第4款、第10條第2項前段分別著有規定。查系爭建物為系爭大廈屋頂突出物之部分，有建物登記謄本可憑（見原審北司補卷第35至41頁），應屬系爭大廈之共用部分，而為系爭大廈區分所有權人共有，並由斯美管委會負責修繕、管理及維護。又依系爭協議書約定（見原審卷一第473頁），係斯美管委會將系爭建物提供予官宏一使用收益，官宏一每月則給付1萬9,300元租金（含管理費2,300元），是系爭協議書之性質，自屬租賃契約。上訴人辯稱：官宏一依系爭協議書每月繳納之1萬9,300元係使用借貸償金，並非租金云云，並非可採。

2.另按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，民法第440條第1項、第2項分別規定明確。查官宏一自110年9月起未依系爭協議書約定給付租金，斯美管委會於111年4月7日對官宏一進行催告，有存證信函及收件回執可考（見原審北司補卷第57至62頁），官宏一仍未清償，斯美

管委會乃於111年11月18日通知官宏一終止系爭協議書，官宏一於同月21日收受，有存證信函及收件回執可稽（見原審北司補卷第94至110頁），官宏一對於有收受前開催告及終止存證信函乙節亦未爭執（見原審卷一第121頁），則系爭協議書業經斯美管委會於111年11月21日合法終止乙節，應堪認定。

3.官宏一雖辯稱：斯美管委會對於頂樓不鏽鋼水塔設備故障，溢水滲入系爭建物之事置之不理，顯未履行出租人義務，官宏一得主張同時履行抗辯，斯美管委會終止系爭協議書並非合法云云。然主張同時履行抗辯，必須自己之給付與他方之給付有立於對待給付之關係者，始有適用。就租賃關係而言，倘租賃物有修繕之必要，但租賃物之情狀不至造成承租人對於租賃物不能使用、收益之結果，承租人得依民法第430條規定，經催告出租人不為修繕後，自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之，尚不得以此瑕疵之修繕，與租金之給付主張同時履行抗辯。上訴人所稱頂樓不鏽鋼水塔設備故障，溢水滲入系爭建物之情，固提出現場照片可佐（見原審卷一第69至81頁），然由該等滲漏水情形以觀，不至造成官宏一對於系爭建物不能使用、收益之結果，則據此足證斯美管委會已依約使官宏一於租賃期間對於租賃物即系爭建物為合於契約目的之使用及收益，至於頂樓不銹鋼水塔設備故障，溢水滲入系爭建物，依其情事尚未達全部或重大部分不能使用收益程度，且官宏一並無舉證證明已定期催告斯美管委會修繕未果，故官宏一即無從以租賃物因漏水致全部或重大部分不能使用為由，主張同時履行抗辯而拒絕給付租金。是官宏一此部分所辯，並不足採。

㈡王淑燕等2人請求官宏一等7人及官宗翰等3人拆除系爭增建物，官宏一等2人自系爭建物遷出，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項前段、中段及第821條分別規定明確。

2.查系爭協議書業經斯美管委會合法終止，系爭增建物占有系爭大廈屋頂平台已難認有何正當權源。又系爭增建物為官秋金興建，官秋金為系爭增建物之事實上處分權人，官秋金於91年間死亡，繼承人為官宏一等7人及官宗翰等3人，有繼承系統表、戶籍謄本可憑（見原審卷一第145至173、245至249、265頁），應認官宏一等7人及官宗翰等3人因繼承而為系爭增建物之事實上處分權人。至上訴人辯稱：官宏威以外之官秋金繼承人陸續搬出系爭房屋，並同意讓與系爭增建物之事實上處分權予官宏威云云，但未提出遺產分割協議書或其他證據可為佐證，難認為真。則王淑燕等2人為系爭大廈區分所有權人，依民法第767條第1項、第821條規定，請求官宏一等7人及官宗翰等3人應將系爭增建物拆除，並將該部分屋頂平台返還王淑燕等2人及其他共有人，洵屬有據。

3.被上訴人另主張：官秋金死亡後，官宏一等2人繼續居住使用系爭建物等語，上訴人對於官宏威居住使用系爭建物並不爭執，惟否認官宏一有居住使用系爭建物情事，辯稱：官宏一於106年間即搬離系爭建物等語（見原審卷一第51頁）。查系爭大廈111年9月30日區分所有權人會議紀錄記載：「……有關13樓現住者官宏威先生及官佳翰先生（原審共同被告，官宏一之子），自民國110年9月起……依據98年6月8日原住者官宏一先生與斯美大樓管理委員會簽訂之協議書規定……」等語（見原審北司補卷第80頁），則據此足證官宏一當時並無居住使用系爭建物，被上訴人對「官宏一現居住使用系爭建物」之有利於己事實復未舉證以實其說，是官宏一現未居住使用系爭建物乙節，應堪認定。又系爭建物屬系爭大廈之共用部分，則王淑燕等2人依民法第767條第1項、第821條規定，請求官宏威應自系爭建物遷出，並將上開建物返還王淑燕等2人及其他共有人，應屬有理，對官宏一此部分請求，即屬無據。

㈢斯美管委會請求官宏一給付租金，官宏一等2人按月給付相當於租金之不當得利，有無理由？

1.被上訴人主張官宏一自110年9月起至111年11月21日（系爭協議書終止日）止，尚積欠斯美管委會租金30萬2,574元，金額部分為官宏一所不爭執（見兩造不爭執之事實㈡），就系爭協議書性質上為租賃契約，該金額為租金乙節，亦如前述。則斯美管委會依系爭協議書約定，請求官宏一給付租金30萬2,574元，自屬有據。

2.按無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會之通常觀念。查系爭協議書經斯美管委會終止後，官宏威繼續居住使用系爭建物，即屬無權占有，並獲得相當於租金之不當利益。則斯美管委會依民法第179條規定，以系爭協議書每月租金1萬9,300元為標準，請求官宏威應自111年12月22日起至返還屋頂平台、系爭建物之日止，按月給付斯美管委會1萬9,300元，應為可採，至於對官宏一此部分請求，難認有據。

㈣被上訴人有無權利濫用、違反誠信原則情事？

上訴人復辯稱：被上訴人提起本件訴訟，顯係藉故驅趕官宏威，乃以損害他人為主要目的，屬權利濫用行為，亦有違誠信原則云云。然王淑燕等2人為系爭大廈之區分所有權人，斯美管委會為系爭協議書之訂約人，並負責系爭大廈共用部分之修繕、管理、維護，則王淑燕等2人請求官宏一等7人及官宗翰等3人拆除系爭增建物，官宏威自系爭建物遷出；斯美管委會請求官宏一給付租金，官宏威按月給付相當於租金之不當得利，乃正當權利之行使，難認係專以損害官宏一等7人及官宗翰等3人為其主要目的，自不能謂有何權利濫用、違反誠信原則之情。上訴人就此所辯，顯無可採。

六、綜上所述，被上訴人請求⑴官宏一等7人及官宗翰等3人應將系爭增建物拆除，並將該部分屋頂平台返還王淑燕等2人及其他共有人。⑵官宏威應自系爭建物遷出，並將上開建物返還王淑燕等2人及其他共有人。⑶官宏一應給付斯美管委會

30萬2,574元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年2月24日（112年2月13日寄存送達當地派出所，於112年2月23日發生送達效力，見原審北司補卷第136頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息。⑷官宏威應自111年12月22日起至返還第1項屋頂平台、第2項建物之日止，按月給付斯美管委會1萬9,300元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。原審就超過上開應准許部分，為官宏一敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審所為命官宏一等7人及官宗翰等3人給付之判決，核無不合，上訴意旨仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事訴訟法第79條、第85條第1項本文，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　1　　日

民事第十庭

審判長法　官　邱　琦

法　官　高明德

法　官　張文毓

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　　114　年　　7　　月　　1　　日

書記官　劉文珠