

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第353號

上訴人 黎敏志

黎傑笙

兼上2人

訴訟代理人 黎誠義

上 1 人

訴訟代理人 沈明欣律師(法扶律師)

被上訴人 張謝時

訴訟代理人 陳義文律師

蔡靜娟律師

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1月17日臺灣新北地方法院111年度訴字第2785號第一審判決提起上訴，本院於113年8月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴，暨該訴訟費用之裁判均廢棄。

二、被上訴人應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上門牌號碼為同區○○街000號4層建物之屋頂平台上如附圖紅色斜線部分（面積34.67平方公尺）所示增建物拆除。

三、其餘上訴駁回。

四、經廢棄部分之第一審訴訟費用由被上訴人負擔。第二審訴訟費用由被上訴人負擔2分之1，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：伊為門牌號碼新北市○○區○○街000號4層建物（下稱系爭建物）之2樓房屋（下稱系爭2樓房屋）之所有人，被上訴人為系爭建物之4樓房屋（下稱系爭4樓房屋）之所有人，其等均為系爭建物坐落之同區○○段000地號土地（重測前地號為○○小段000-0地號，下稱系爭土地）之共有人。系爭建物之屋頂平台（下稱建物屋頂平台）為該建物之全體區分所有權人共有，被上訴人未經全體共有

01 人同意，擅自於建物屋頂平台（下稱系爭屋頂平台）增建如
02 附圖紅色斜線部分所示建物（下稱系爭增建物），無權占用
03 系爭屋頂平台，妨礙伊及其他共有人使用該平台，危害全體
04 住戶居住之安全，致伊受有相當於租金之損害等語。爰依民
05 法第767條第1項前段、第821條規定，請求被上訴人拆除系
06 爭增建物並返還系爭屋頂平台與伊及其他共有人，及依民法
07 第179條規定請求被上訴人給付相當於租金之不當得利（原
08 審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服提起上訴）。並上
09 訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將坐落系爭土地之
10 系爭建物屋頂平台上如附圖紅色斜線所示面積34.67平方公
11 尺之系爭增建物拆除，將系爭屋頂平台返還上訴人及其他共
12 有人。(三)被上訴人應給付上訴人各新臺幣（下同）3萬1,561
13 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
14 分之5計算之利息，暨自起訴狀繕本（上訴人漏載繕本）送
15 達翌日起至返還系爭屋頂平台之日止，按月給付上訴人各56
16 3元。

17 二、被上訴人則以：伊配偶即訴外人張深海及上訴人之父黎春秋
18 均於民國60年間提供系爭土地及同段000、000地號土地，與
19 建商李泰岳合建系爭建物，該建物之公共樓梯僅通行至4
20 樓，未直通系爭屋頂平台，坐落該屋頂平台上之系爭增建物
21 係與系爭建物同時興建完成，並需使用系爭4樓房屋之內梯
22 前往，屬系爭4樓房屋之附屬建物，張深海獲分配系爭4樓房
23 屋及系爭增建物，房屋登記伊名下並受讓系爭增建物，系爭
24 屋頂平台自為伊單獨所有。縱認系爭屋頂平台為全體區分所
25 有權人共有，建商李泰岳分配各層房屋時已告知各區分所有
26 權人屋頂平台供系爭4樓房屋使用，而與之成立分管契約，
27 上訴人自小住居系爭建物2樓，對此自應知悉應為前開分管
28 契約所拘束；伊自68年7月間受讓系爭增建物起，長期單獨
29 使用系爭屋頂平台，協助其他樓層住戶查抄設置屋頂平台之
30 水表度數，迄今40餘年，黎春秋、上訴人及其他共有人未曾
31 表示反對，全體共有人間存有默示分管契約存在，伊非無權

01 占有等語，資為抗辯。

02 三、系爭建物建築完成後，系爭2樓房屋登記上訴人之父黎春秋
03 所有，上訴人於90年3月8日以分割繼承為原因登記取得該屋
04 所有權，被上訴人則於68年6月27日以買賣為原因登記為系
05 爭4樓房屋所有權人，系爭增建物占用系爭屋頂平台如附圖
06 紅色斜線所示面積34.67平方公尺等情，為兩造所不爭（見
07 本院353號卷第105頁），並有土地、建物登記謄本、土地複
08 丈成果圖可按（見原審訴字卷第33頁至第39頁、第91頁），
09 堪認屬實。

10 四、上訴人主張系爭屋頂平台為系爭建物全體區分所有權人共
11 有，被上訴人無權占有系爭屋頂平台，侵害全體共有人對該
12 平台之所有權，致其受有相當租金之損害等語，為被上訴人
13 否認，並以前詞置辯。經查：

14 （一）系爭屋頂平台為系爭建物全體區分所有人共有，非被上訴人
15 單獨所有。

16 1、按數人區分一建築物而各有其一部者，該建築物及其附屬物
17 之共同部分，推定為各所有人之共有，其修繕費及其他負
18 擔，由各所有人，按其所有部分之價值分擔之。98年1月23
19 日修正前民法第799條定有明文。次按公寓大廈管理條例
20 （下稱公寓大廈條例）於84年6月28日經總統公布施行，其
21 第7條第3款固規定樓地板及屋頂之構造係屬公寓大廈共用部
22 分不得獨立使用供做專有部分，並不得為約定專用部分，惟
23 依第55條第2項但書規定，公寓大廈條例施行前已取得建造
24 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
25 限制。查系爭建物於66年12月13日建築完成，在公寓大廈條
26 例84年公布施行之前，有建物登記謄本可稽（見原審訴字卷
27 第37頁至第39頁），依上開說明，系爭建物之共同部分，推
28 定為各所有人共有，而關於其屋頂平台共用部分不受公寓大
29 廈條例第7條不得約定專用之限制。

30 2、查兩造為系爭建物之區分所有權人，已如前述；又系爭建物
31 乃被上訴人之配偶張深海、上訴人之父黎春秋，共同於60年

01 間提供名下系爭土地及同段000、000地號土地（重測前地號
02 依序為○○小段000-0、000-0地號），與訴外人李泰岳合建
03 所蓋，系爭建物於66年建築完成，黎春秋分配取得系爭2樓
04 房屋，系爭4樓房屋則於67年2月16日以李讚興名義辦理第一
05 次登記，再於68年6月27日以買賣之原因移轉與被上訴人等
06 情，有建物登記謄本、房屋整建同意書、建築改良物登記
07 簿、建物所有權狀、興建完成複丈（勘測）成果圖可參（見
08 原審訴字卷第37頁至第39頁；本院353號卷第77頁至第81
09 頁、第91頁、第111頁）。審酌系爭屋頂平台位處系爭4樓房
10 屋之屋頂，屬系爭建物之一部，且為維護大樓之安全與外觀
11 所必要，性質上不許分割而成為專有部分，應屬該建物之共
12 同部分，依修正前民法第799條規定，推定為全體區分所有
13 權人共有，縱未經登記，仍不失其共有之性質，故上訴人主
14 張系爭屋頂平台為系爭建物全體區分所有權人共有等語，應
15 可採信。

16 (二)系爭屋頂平台已約定由被上訴人專用。

17 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
18 以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交
19 易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可
20 認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。
21 又共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實
22 際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對
23 於他共有人使用、收益各自占有之部分，未予干涉，已歷有
24 年所，即非不得認有默示分管契約之存在。於此情形，倘共
25 有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將
26 其應有部分讓與第三人時，如該受讓人知悉或可得而知有分
27 管契約，自應受該分管契約之約束。區分所有人就共有部分
28 有專用權者，仍應本於共有物本來之用法，依其性質、構造
29 使用之，且無違共有物之使用目的始為合法（最高法院82年
30 度台上字第1802號民事判決參照），亦即約定專用權人使用
31 約定專用部分，不得違反共有物之使用目的，致妨害大樓及

01 住戶之安全（最高法院82年度台上字第2284號及80年度台上
02 字第1104號民事判決參照）。

03 2、查依系爭4樓房屋建物複丈（勘測）結果，查無關於該屋附
04 有平台、增建物等任何附屬建物之記載（見本院353號卷第1
05 11頁），上訴人並稱依農業部林業及自然保育署航策及遙測
06 分署於67年12月1日、68年7月2日拍攝之航照圖，於67年12
07 月1日拍攝時，該建物屋頂仍呈平台狀態並無增建，惟於68
08 年7月2日拍攝時，系爭屋頂平台已蓋有建物，此有航照圖可
09 稽（見原審訴字卷第166頁、第171頁、第173頁），且張深
10 海不知為何有第5層樓（見原審訴字卷第149頁），可知系爭
11 增建物係在67年12月1日以後，迄68年6月27日被上訴人以買
12 賣之原因登記為系爭4樓房屋所有權人之前所建。次查上訴
13 人之房屋位在系爭建物第2層，被上訴人所有房屋位在同建
14 物第4層，系爭建物之公共樓梯由1樓進入後，可逐層上至
15 2、3、4層，終點係4樓地板，系爭屋頂平台則需由系爭4樓
16 房屋之內梯進入，無法從公共樓梯直接上至該屋頂平台之事
17 實，為兩造所不爭（見本院353號卷第105頁），並有原審履
18 勘筆錄及現場照片可參（見原審訴字卷第81頁、第64頁至第
19 67頁、第193頁至第197頁）。可見被上訴人於68年6月27日
20 登記為系爭4樓房屋所有人及受讓系爭增建物時，系爭4樓房
21 屋即有內梯通往系爭屋頂平台，其餘區分所有權人平時使用
22 公共樓梯通行僅至第4層，無法直通系爭屋頂平台，系爭屋
23 頂平台必須經由系爭4樓房屋內梯始能到達，應為黎春秋及
24 其他1至3層房屋所有權人於登記取得各該房屋時所明知或可
25 得而知。加以系爭建物所用水塔及各戶水表自始設在建物屋
26 頂平台上，歷年來皆由被上訴人代各戶查抄水表度數提供自
27 來水公司計費，再由各戶依自來水公司之通知繳費，上訴人
28 修繕系爭2樓房屋水管前會先通知被上訴人關閉水塔開關，
29 上訴人未曾前往頂樓查看水塔等情，亦為兩造所不爭（見本
30 院353號卷第108頁、第130頁），故自被上訴人登記為系爭4
31 樓房屋所有權人時起，迄上訴人於111年8月18日提起本件訴

01 訟止（見原審重調字卷第11頁所蓋收狀章戳），被上訴人已
02 單獨占有、管領、使用系爭屋頂平台長達40餘年，上訴人及
03 其父黎春秋或其他共有人，均未提出異議，顯見被上訴人與
04 系爭屋頂平台全體共有人就系爭屋頂平台部分，已有默示分
05 管協議存在，而同意被上訴人得專用屋頂平台，惟依上開說
06 明，被上訴人對於系爭屋頂平台之使用，仍應限於合法範
07 圍，不得違反共有物之使用目的，以避免妨害系爭建物及住
08 戶之安全。

09 (三)上訴人得請求被上訴人拆除系爭增建物，不能請求返還系爭
10 屋頂平台及給付不當得利。

11 1、按所有人對於無權占有或侵權其所有物者，得請求返還之。
12 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
13 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有物
14 之請求，僅得為共有人全體之利益為之；又各共有人，除契
15 約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用
16 收益之權，民法第767條第1項、第821條、第818條分別定有
17 明文。所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具
18 獨立性之次要建築。又民法第179條規定之不當得利，須當
19 事人間財產損益變動，即一方所受財產上之利益，與他方財
20 產上所生之損害，係由於無法律上之原因所致者，始能成
21 立；倘受益人基於債權或物權或其他權源取得利益，即屬有
22 法律上之原因受利益，自不成立不當得利。

23 2、查系爭增建物無獨立出入口，必須經由被上訴人之系爭4樓
24 房屋內梯始能到達，上訴人等其他區分所有權人僅能使用公
25 共樓梯通行至第4層，無法直通系爭屋頂平台，已如前述，
26 被上訴人並稱：系爭增建物係供家人使用等語（見本院353
27 號卷第131頁），堪認系爭增建物不具使用上之獨立性，其
28 所有權應歸屬系爭4樓房屋之所有人即被上訴人。系爭屋頂
29 平台共有人以默示分管協議同意被上訴人專用者，仍限於合
30 法範圍，因系爭屋頂平台原建築設計係屬平台，應依其性質
31 及構造而為使用，始得謂本於共有物本來之用法，系爭屋頂

01 平台上之系爭增建物，係提供被上訴人家人居住，已如前
02 述，占用系爭屋頂平台面積34.67平方公尺，有現場照片及
03 土地複丈成果圖可參（見原審訴字卷第68頁至第69頁、第91
04 頁、第115頁至第117頁），顯有違系爭屋頂平台之使用目的
05 及通常使用方法，而變更系爭屋頂平台之用途與性質，則被
06 上訴人以系爭增建物占用系爭屋頂平台，與默示分管協議內
07 容不合，自非合法，上訴人主張其縱有同意被上訴人使用系
08 爭屋頂平台，亦不包括系爭增建物占用系爭屋頂平台，自屬
09 可採。應認被上訴人此部分所為，妨害上訴人及其他共有人
10 對系爭屋頂平台之所有權，被上訴人並未舉證證明有不能拆
11 除之事由，上訴人本於民法第767條第1項前段、第821條規
12 定，自得請求被上訴人拆除系爭增建物。

13 3、另被上訴人依系爭屋頂平台全體共有人間之默示分管協議，
14 得依法令專用系爭屋頂平台，且上訴人應受該分管協議之拘
15 束，難謂受有任何相當於租金之損害，故上訴人主張依民法
16 第767條第1項前段、第821條規定請求被上訴人返還系爭屋
17 頂平台與全體共有人，及依民法第179條規定請求被上訴人
18 給付其每人3萬1,561元本息及自起訴狀繕本送達翌日起按月
19 給付其每人每月563元云云，均不可採。

20 五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、第821條之規
21 定，請求被上訴人應將坐落系爭土地上之系爭屋頂平台上如
22 附圖紅色斜線（面積34.67平方公尺）所示系爭增建物拆除
23 部分，為有理由，應予准許；至其請求被上訴人返還該占用
24 之屋頂平台、給付不當得利部分，均無理由，不應准許。原
25 審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上
26 訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，
27 爰廢棄改判如主文第2項所示。原審就上開不應准許部分，
28 為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，並無不當，
29 應予維持，上訴意旨指摘原判決此部分不當，聲明廢棄，為
30 無理由，應駁回此部分之上訴。又本件上訴利益未逾150萬
31 元，係不能上訴第三審事件，於本院判決後即確定，無將原

01 判決駁回此部分假執行聲請廢棄之必要。

02 六、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
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，附此敘明。

05 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如
06 主文。

07 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

08 民事第十八庭

09 審判長法官 黃書苑

10 法官 陳 瑜

11 法官 胡芷瑜

12 正本係照原本作成。

13 不得上訴。

14 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

15 書記官 莊智凱