

臺灣高等法院民事判決

113年度上更一字第18號

01
02
03 上 訴 人 趙文章
04 訴訟代理人 楊哲瑋律師
05 複 代理人 洪祺皓律師
06 黃儉忠律師
07 周聖諺律師
08 被 上 訴 人 陳錦賢
09 林佶玟

10 共 同
11 訴訟代理人 方道樞律師

12 上列當事人間請求回復原狀等事件，上訴人對於中華民國111年4
13 月8日臺灣士林地方法院110年度訴字第657號第一審判決提起上
14 訴，經最高法院發回更審，本院於113年11月19日言詞辯論終
15 結，判決如下：

16 主 文

17 上訴駁回。

18 第二審及發回前第三審訴訟費用(除確定部分外)由上訴人負擔。

19 事實及理由

20 一、被上訴人主張：伊等為門牌號碼臺北市○○區○○路0○○
21 ○○○路00號4樓房屋(下稱系爭4樓房屋)之區分所有權人，應
22 有部分各為1/2。又○○路1號、3號公寓(下稱系爭公寓)為
23 地面5層樓雙拼建物，其屋頂平台(下稱系爭屋頂平台)應為
24 系爭公寓共10戶區分所有權人共有。詎上訴人未經全體共有
25 人同意，擅自以增建物、屋頂棚架(下合稱系爭增建物)占有
26 使用系爭屋頂平台如附圖所示編號A、B部分(下稱系爭占用
27 部分)，並在女兒牆上架設冷氣主機2台，妨害共有人就系爭
28 屋頂平台之使用，伊等自得請求上訴人予以拆除，騰空返還
29 系爭占用部分，及給付自民國108年3月6日起至110年2月1日
30 止相當於租金之不當得利共新臺幣(下同)4163元，另自110
31 年3月12日起至騰空返還系爭占用部分之日止，按月給付不

01 當得利179元等情。爰依民法第767條第1項前段、中段、第8
02 21條及第179條規定，求為命上訴人拆除系爭增建物及冷氣
03 主機2台，將系爭占用部分騰空返還予伊及其他共有人，並
04 給付伊4163元，及自110年3月12日起至騰空返還系爭占用部
05 分之日止，按月於次月11日給付被上訴人179元之判決(未繫
06 屬本院者，不予贅述)。

07 二、上訴人則以：伊係於96年3月29日買賣取得○○路1號5樓房
08 屋(下稱系爭5樓房屋)之所有權全部，並同時受讓系爭增建
09 物之事實上處分權，系爭增建物於系爭公寓興建完成取得使
10 用執照後，即已增建完成，且依系爭公寓1號各樓層之水表
11 裝設位置以觀，可知系爭增建物至遲於78年7月2日興建完
12 成。系爭增建物占用系爭占用部分已長達30年以上，各共有
13 人就此情形均互相容忍並未干涉，足見各共有人間就系爭屋
14 頂平台有默示分管契約存在，被上訴人於買受系爭4樓房屋
15 時，明知系爭增建物占用系爭占用部分一情，應受該默示分
16 管契約之拘束。又伊雖於111年12月21日將系爭5樓房屋移轉
17 登記予訴外人賈詠婷，非系爭公寓之區分所有權人，伊仍得
18 依分管協議占有使用系爭占用部分，亦無不當得利等語，資
19 為抗辯。

20 三、原審就被上訴人上開請求，為上訴人敗訴之判決，上訴人不
21 服，提起上訴，聲明：(一)原判決主文第1項及第2項關於命上
22 訴人給付4163元，及自110年3月12日起至拆除原判決主文第
23 1項地上物、冷氣主機並返還屋頂平台之日止，按月於次月1
24 1日給付被上訴人179元部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴
25 人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回(原判
26 決主文第2項命上訴人給付超過4163元，及自110年3月12日
27 起至騰空返還系爭占用部分之日止，按月於次月11日給付被
28 上訴人超過179元部分，前經本院前審即111年度上字第782
29 號判決廢棄，並駁回被上訴人該部分之請求確定，非本院審
30 理範圍)。

31 四、被上訴人主張其等係系爭4樓房屋之區分所有權人，應有部

01 分各為1/2，系爭屋頂平台係系爭公寓1至5樓共10戶之區分
02 所有權人共有；上訴人原係系爭5樓房屋所有權人及系爭增
03 建物之事實上處分權人，並以系爭增建物占有使用系爭屋頂
04 平台如附圖所示編號A、B部分(即系爭占用部分)，及在女兒
05 牆上架設冷氣主機2台；嗣上訴人於111年12月12日以買賣為
06 原因將系爭5樓房屋暨所坐落基地之所有權移轉登記予賈詠
07 婷，惟被上訴人仍係系爭增建物之事實上處分權人等情，有
08 卷附建物登記謄本、建物所有權狀、現場照片、複丈成果
09 圖、房地產買賣契約書、土地及建物所有權狀、土地及建物
10 登記謄本等可資佐證(見原審卷第46-48頁、第58-72頁、第2
11 66-268頁、本院上字卷第123-127頁、本院更一卷第351-360
12 頁)，且為兩造所不爭執(見本院更一卷第452頁)，堪信為真
13 實。

14 五、被上訴人主張上訴人無權占有系爭占用部分，依民法第767
15 條第1項前段、中段、第821條及第179條規定，請求上訴人
16 將系爭占用部分騰空返還予被上訴人及其他共有人，並給付
17 相當於租金之不當得利等情，為上訴人所否認，並以上開情
18 詞置辯，經查：

19 (一)上訴人占有系爭屋頂平台並無正當權源：

- 20 1.按共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，98年
21 1月23日修正前民法第820條第1項定有明文。又共有物分管
22 契約之成立，應由共有人全體以協議訂立，明示或默示均
23 可，不以訂立書面為必要，惟所謂默示之意思表示，除依表
24 意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思
25 者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情
26 事，在一般社會之通念，無從認為有一定之意思表示者，即
27 不得謂為默示之意思表示(最高法院101年度台上字第1294號
28 判決意旨參照)。又共有物之分管契約，不論明示或默示，
29 係共有人間就共有物使用、收益或管理方法所訂立之契約。
- 30 2.上訴人固辯稱：系爭增建物於78年6、7月間即已興建完成，
31 且在被上訴人提起本件訴訟前，長達30年以上之期間，各共

01 區分所有權人均從未提出異議，伊基於默示分管協議占有系
02 爭屋頂平台云云，並提出航照圖、臺北自來水事業處陽明營
03 業分處111年4月29日北市水陽營修字第1118000289號函等為
04 證(見原審卷第126-128頁、本院上字卷第43-55頁、第71-79
05 頁、第81-82頁)。然查，系爭增建物係於系爭公寓取得使用
06 執照後，始另行興建，為兩造所不爭執(見本院上字卷第133
07 頁)，並有使用執照卷宗在卷可稽，足認系爭增建物坐落之
08 位置本係供作屋頂平台使用，為系爭公寓全體區分所有權人
09 共有，系爭增建物非屬合法興建之區分所有建物。其次，系
10 爭屋頂平台於78年間即遭檢舉違法興建系爭增建物，經臺北
11 市政府建築管理工程處(下稱臺北市建管處)於78年10月5日
12 勒令停工，並以78年10月5日北市工建(查)字第8341號函列
13 管在案，惟依據「臺北市違章建築處理規則」，84年以後之
14 新違章建築物(下稱違建)始即報即拆，83年12月31日前已存
15 在之既存違建則拍照列管，故系爭增建物目前尚未拆除結案
16 等情，亦有臺北市建管處113年7月23日北市都建查字第1136
17 139714號函、113年9月6日北市都建違字第1136162752號函
18 可憑(見本院更一卷第255頁、第385頁)；再參以系爭屋頂平
19 台於78年10月5日勒令停工時之現場照片，核與系爭增建物
20 之外觀現況除屋齡老舊外，大致相符(見本院卷第259-263
21 頁、第179-189頁、第192-202頁)，可明系爭增建物於78年1
22 0月5日即已遭人舉報為違建，並經臺北市建管處要求停工，
23 列管為待拆除案件。足見系爭公寓之區分所有權人就系爭增
24 建物占有使用系爭占用部分一節，早有為反對之意思表示，
25 各區分所有人間並非互相容忍未予干涉，僅係因臺北市政府
26 就既存違建列管備查，未即時拆除，系爭增建物始留存迄
27 今，尚未拆除結案，要難認系爭公寓之全體區分所有權人間
28 已有默示分管契約存在。況上訴人已將系爭5樓房屋移轉登
29 記予賈詠婷，業如前述，顯非為系爭公寓之區分所有權人，
30 自無得基於區分所有權人之身分，對其他區分所有權人主張
31 默示分管契約，而有權占有系爭占用部分。是以，上訴人既
32 未能證明系爭公寓之區分所有權人間有默示分管契約存在，

01 其以系爭增建物占用系爭占用部分，自屬無權占有。

02 3.復按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
03 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1
04 項前段、中段定有明文。又各共有人對於第三人，得就共有
05 物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得
06 為共有人全體之利益為之。民法第821條亦有明定。準此，
07 系爭公寓之區分所有權人間既無默示分管協議存在，上訴人
08 亦非區分所有權人，則上訴人以系爭增建物占有系爭屋頂平
09 台，並在女兒牆上架設冷氣主機2台，即屬無權占有。故被
10 上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人將
11 系爭增建物及冷氣主機2台拆除，並將系爭占用部分返還予
12 被上訴人及其他共有人，自屬有據。

13 (二)被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利為有理由：

14 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
15 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
16 179條定有明文。又無權占有使用他人所有之土地，可獲得
17 相當於租金之利益，他人因此而受有相當於租金之損害，為
18 社會通常之觀念(最高法院61年台上字第1695號判決先例參
19 照)。是無權占有他人建物者，受有得自由使用、收益所有
20 物之利益，並致建物所有權人受有損害，建物所有權人自得
21 依不當得利之法律關係，請求無權占有人返還相當於租金之
22 不當得利。

23 2.經查，上訴人因買賣取得系爭增建物之事實上處分權，惟系
24 爭增建物為無權占有系爭占用部分，已如前述，而系爭增建
25 物占有屋頂平台部分如附圖所示編號A、B部分，面積共計82
26 平方公尺，足認上訴人因此獲有相當於租金之利益，致被上
27 訴人受有無法使用收益系爭屋頂平台之損害，二者間有直接
28 因果關係，被上訴人自得依不當得利之法律關係，請求上訴
29 人返還所受利益。又該利益依其性質不能返還，應償還占有
30 使用利益之價額，而被上訴人係於108年3月6日登記取得系
31 爭4樓房屋之所有權，應有部分各1/2（見原審卷第46頁），
32 則被上訴人請求上訴人給付自108年3月6日起至返還系爭占

01 用部分之日止相當於租金之不當得利，自屬有據。

02 3.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建物申報總價年
03 息百分之10為限，土地法第97條第1項明文；上開規定，於
04 租用基地建築房屋準用之，同法第105條亦定有明文。其
05 次，所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規
06 定，土地價額依法定地價；建築物價額則依該管市縣地政機
07 關估定之價額而定。而所謂法定地價，依土地法第148條規
08 定，係土地所有權人依該法規定所申報之地價；土地所有權
09 人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報
10 地價，平均地權條例第16條前段亦有明文。又地租之計算，
11 尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經
12 濟價值、所受利益、彼等關係及社會感情等情事以為決定，
13 非必按照最高限額計算(最高法院94年度台上字第1094號判
14 決意旨參照)。查，系爭公寓為地面5層樓雙拼建物，面臨岡
15 山路，地勢略呈斜坡，周遭除少數店家外，多係供住家使用
16 之建物，工商並非繁榮，惟步行至復興崗捷運站約需5分
17 鐘，附近有公園、銀行、傳統超市等，交通與生活機能尚稱
18 便利等情，業據兩造陳明在卷(見原審卷第202頁、第326
19 頁)，復有GOOGLE地圖資料、周遭環境照片等可稽(見原審卷
20 第78頁、第214-220頁)，並考量社會物價現況，故認上訴人
21 無權占用系爭屋頂平台所受相當於租金之不當得利，以系爭
22 土地申報地價之年息5%計算，應屬妥適。準此，被上訴人請
23 求上訴人給付自108年3月6日起至110年2月1日止之不當得利
24 金額共4163元(見原審卷第326頁)；另自起訴狀繕本送達翌
25 日即110年3月12日(見原審卷第86頁)起至拆除系爭增建物及
26 冷氣主機2台並返還系爭占用部分之日止，按月於次月11日
27 給付之不當得利金額179元(計算式詳如附件，惟被上訴人
28 超過上開請求部分並未繫屬於本院，故本院僅准許被上訴人
29 上開請求部分)，洵屬有據，應允准許。

30 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第82
31 1條規定，請求上訴人拆除系爭增建物及冷氣主機2台，將系
32 爭占用部分騰空返還予被上訴人及其他共有人；並依民法第

01 179條規定，請求上訴人給付被上訴人4163元，及自110年3
02 月12日起至騰空返還系爭占用部分之日止，按月於次月11日
03 給付被上訴人179元，為有理由，應予准許。原審就此部分
04 為上訴人敗訴之判決，於法並無違誤。上訴人指摘原判決此
05 部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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

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

11 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日

12 民事第二十四庭

13 審判長法 官 郭顏毓

14 法 官 陳容蓉

15 法 官 楊雅清

16 正本係照原本作成。

17 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
18 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
19 （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
20 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
21 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
22 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日

24 書記官 陳惠娟

25 附件：（小數點以下四捨五入）

26 (一)自108年3月6日起至同年12月31日止之不當得利：

27 公告地價33700元/m²×80%×82m²×5% ×301/365×1/10=9115元

28 (二)自109年1月1日起至110年2月1日止之不當得利：

29 公告地價32800元/m²×80% ×82m²×5% × (1+32/365) ×1/10=11
30 702元

31 (三)前二項金額總計：9115元+11702元=20817元(惟本院審理範

- 01 圍僅被上訴人請求4163元部分)
- 02 (四)自110年3月12日起每月之不當得利：
- 03 公告地價32800元/m²×80% ×82m²×5% ×1/12×1/10=897元(惟本
- 04 院審理範圍僅被上訴人請求179元部分)