

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第764號

上訴人 利悅有限公司

法定代理人 洪淑貞

訴訟代理人 林彥革律師

被上訴人 陳秋萍

訴訟代理人 陳軾霖律師

複代理人 謝淮軒律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國114年3月19日臺灣臺北地方法院112年度訴字第1011號第一審判決提起上訴，本院於115年4月15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：

(一)兩造分別為門牌臺北市○○區○○街00巷00○00號公寓（下稱系爭公寓）區分所有權人，且為同區○○段0小段000地號土地（下稱系爭土地）之共有人。原判決附圖（下稱附圖）所示00號頂樓平台（下稱頂樓平台）向來為系爭公寓之共用部分，全體區分所有權人（下稱區權人）均可自由進出使用。然上訴人自民國100年5月18日起未經全體區權人同意，以附圖所示B部分增建物（下稱B增建物）無權占用該部分頂樓平台，並將其改建為套房出租他人使用，不僅侵害伊及全體區權人之所有權，上訴人亦受有相當於租金之利益，致伊受有損害。

(二)依民法第767條第1項前段、中段、第821條及第179條規定，

01 並陳明願供假執行擔保，求為命上訴人拆除B增建物，將頂
02 樓平台上開部分騰空返還伊及全體共有人；並給付伊新臺幣
03 （下同）847元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
04 按週年利率5%計算之利息；另自起訴狀繕本送達翌日起至返
05 還頂樓平台之日止，按月給付伊51元，暨為假執行宣告（下
06 稱原審聲明）之判決（原審判決被上訴人勝訴，上訴人提起
07 上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

08 二、上訴人則以：系爭公寓頂樓平台自建築完成始起，即由系爭
09 公寓5樓區權人劃定範圍占有管領，並無區權人表示異議，
10 系爭公寓之區權人就頂樓平台由5樓區權人專用一事，已有
11 默示之分管協議。伊買受00號5樓建物，繼受該分管協議，
12 即有權占有使用頂樓平台。又被上訴人訴請伊拆屋還地，係
13 以損害伊為主要目的，違反誠信原則等語，資為抗辯。並上
14 訴聲明：原判決廢棄；被上訴人在第一審之訴駁回。

15 三、系爭公寓為5層樓建築物，頂樓平台為00、00號建物全體區
16 權人共有。上訴人為00號5樓建物之區權人，被上訴人為00
17 號4樓建物之區權人。B增建物位於頂樓平台占用附圖所示部
18 分（面積55.4平方公尺），現由上訴人占有使用等事實，為
19 兩造所不爭執（見本院卷104頁），堪信為真實。被上訴人
20 請求上訴人拆除B增建物、返還頂樓平台及給付相當於租金
21 之不當得利，則為上訴人以前詞所拒。茲就爭點論述如後：

22 (一)被上訴人得請求上訴人拆除B增建物，並將占用之頂樓平台
23 返還全體共有人：

24 1.所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之；對於妨害
25 其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，得就共
26 有物之全部為本於所有權之請求，並得為共有人全體之利益
27 請求回復共有物，民法第767條第1項前段、中段、第821條
28 定有明文。又以無權占有為原因，請求返還建物者，占有人
29 對建物所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
30 者，占有人應就其取得占有係有正當權源之事實負舉證責
31 任，如不能證明，則應認建物所有權人之請求為有理由。上

01 訴人對被上訴人為系爭公寓共有人一節並無爭執，僅抗辯其
02 因系爭公寓共有人間成立之默示分管契約而有權占有頂樓平
03 台，自應由其就此一事實負舉證之責。

04 2.共有物分管之約定，固不以訂立書面為要件，惟須全體共有
05 人對共有物之占有、使用、收益，達成意思表示一致，始能
06 成立。又所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他
07 情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則
08 除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得
09 謂為默示之意思表示（最高法院110年度台上字第277號判決
10 意旨參照）。

11 3.依證人即00號4樓住戶葉文賓證稱：系爭公寓於74年間完工
12 後，伊即隨父母搬進00號4樓建物，系爭公寓住戶未曾同意5
13 樓住戶單獨使用頂樓平台，頂樓平台一向由系爭公寓住戶共
14 同使用、自由進出，住戶均在此曬棉被、燒金紙，上訴人將
15 B增建物改建成套房出租他人後，系爭公寓住戶曾於110年9
16 月召開會議討論，所有住戶均表示反對等語（見原審卷300
17 至303頁），足見於上訴人以B增建物占用頂樓平台前，該處
18 為系爭公寓住戶自由進出、共同使用之共用部分，系爭公寓
19 共有人並未成立分管契約，約定由上訴人專用頂樓平台。上
20 訴人復未證明系爭公寓共有人有何舉動或其他情事，足以推
21 知彼此有互為默示意思表示訂立分管契約，則其辯稱依默示
22 分管契約而有權占有頂樓平台云云，即非可採。

23 4.被上訴人主張上訴人就B增建物有事實上處分權，為上訴人
24 所不爭執（見本院卷178頁），則上訴人自得拆除B增建物。
25 又兩造間既無分管契約之存在，則上訴人以B增建物占用該
26 部分頂樓平台，即無正當之權源，非屬應受保護之利益，被
27 上訴人提起本件拆屋還地訴訟，則係正當行使其權利，且於
28 維護建物結構安全及住戶用益有所助益，要難指有濫用權利
29 或者違反誠信原則情事。是以，上訴人稱：伊使用B增建物
30 已持續十餘年，被上訴人因其他糾紛而訴請伊拆屋還地，顯
31 然係以損害伊為主要目的，違反誠信原則，違反民法第148

01 條第1項規定云云，自難憑採。

02 5.準此，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第821條
03 規定，請求上訴人拆除B增建物，並將該部分頂樓平台騰空
04 返還予被上訴人及全體共有人，自屬有據。

05 (二)被上訴人得請求上訴人給付相當於租金之不當得利847元，
06 及自起訴狀繕本送達翌日起至返還頂樓平台之日止，按月給
07 付不當得利51元。

08 1.無法律上之原因而受利益，致他人受有損害者，應返還其利
09 益，民法第179條前段定有明文。無權占有他人土地，可能
10 獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。上訴人無權以B
11 增建物占有該部分頂樓平台，致被上訴人無法使用該部分而
12 受有損害，被上訴人依上開規定請求上訴人給付相當於租金
13 之不當得利，即無不合。

14 2.兩造同意倘認定上訴人無權占有頂樓平台，即不爭執原判決
15 認定上訴人應給付相當於租金之不當得利金額，業經兩造陳
16 明在卷（見本院卷103頁），則上訴人無權占有頂樓平台之
17 事實，既經本院認定如上，被上訴人請求上訴人給付110年5
18 月18日至111年10月18日相當於租金之不當得利847元，及自
19 起訴狀繕本送達翌日（即111年10月28日）起按月給付不當得
20 利51元，自應准許。

21 四、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第82
22 1條及第179條規定，求為原審聲明所示之判決，應予准許。
23 原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決
24 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

25 五、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
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，附此敘明。

28 六、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

29 中 華 民 國 115 年 5 月 6 日

30 民事第十八庭

31 審判長法 官 黃明發

法 官 胡芷瑜

法 官 林尚諭

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 115 年 5 月 6 日

書記官 莫佳樺