

最高法院民事判決

112年度台上字第556號

上訴人 趙文章
訴訟代理人 楊哲瑋律師
被上訴人 陳錦賢
林佶玟

共同
訴訟代理人 方道樞律師

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1月1日臺灣高等法院第二審判決（111年度上字第782號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人其餘上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件被上訴人主張：伊與上訴人分別為○○市○○區○○路（下稱○○路）1號4樓、5樓房屋（下稱系爭4樓、5樓房屋）之區分所有權人（下稱區權人），伊就系爭4樓房屋之所有權應有部分為各1/2。又○○路1號、3號公寓（下稱系爭公寓）為地面5層樓雙拼建物，其屋頂平台（下稱系爭屋頂平台）應為該公寓共10戶區權人共有。詎上訴人未經全體共有人同意，擅自以增建物、屋頂棚架（下合稱系爭增建物）占有使用系爭屋頂平台如第一審判決附圖一所示編號A、B部分（下稱系爭占用部分），並在女兒牆上架設冷氣主機2台，妨害其他共有人就系爭屋頂平台之使用，伊自得請求上訴人予以拆除，騰空返還系爭占用部分，及給付自民國108年3月6日起至110年2月1日止相當於租金之不當得利共新臺幣（下同）4163元，另自110年3月12日起至騰空返還系爭占用部分之日止，按月給付不當得利179元等情。爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條及第179條規定，求為命上訴人拆除系爭增建物及冷氣主機2台，將系爭占用部分騰空返還被上訴人及其他共有人，並給付被上訴人4163元，及自110年3月12日

01 起至騰空返還系爭占用部分之日止，按月於次月11日給付被上訴
02 人179元之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

03 上訴人則以：系爭增建物係於系爭公寓興建完成取得使用執
04 照後，立即增建完成，且依系爭公寓1號各樓層之水表裝設位
05 置，可知系爭增建物最遲於78年7月2日即已興建，則系爭增建物
06 既已占用系爭屋頂平台長達30年以上，且各共有人就此情形均互
07 相容忍並未干涉，堪認各共有人間就系爭屋頂平台應有默示分管
08 契約存在，且被上訴人於買受系爭4樓房屋時，即可知悉上開情
09 形，自應受該默示分管契約之拘束，是伊並非無權占有系爭屋頂
10 平台，亦無不當得利等語，資為抗辯。

11 原審維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其
12 該部分之上訴，無非以：被上訴人與上訴人依序為系爭4樓、5樓
13 房屋之區權人。系爭屋頂平台為系爭公寓之10戶區權人共有，上
14 訴人以系爭增建物占有使用系爭占用部分，並在女兒牆上架設冷
15 氣主機2台等情，為兩造所不爭。系爭增建物係於系爭公寓興建
16 完成取得使用執照後，始另行興建，非屬合法興建之區分所有建
17 物，其占用位置本應作屋頂平台使用，則無論系爭增建物是否係
18 在系爭公寓取得使用執照後，隨即興建完成，均須系爭屋頂平台
19 全體共有人明示或默示之同意，始得成立分管契約。又系爭屋頂
20 平台之其他共有人就系爭5樓房屋住戶以系爭增建物占有使用該
21 屋頂平台未表示反對，僅屬單純之沉默，尚無從認定有默示同
22 意。上訴人復未主張及證明各共有人間就系爭屋頂平台究有何實
23 際上劃定使用範圍，並各自占有分管範圍之情事，自無從僅因系
24 爭增建物占用系爭屋頂平台時間已久，且其他共有人長期以來均
25 保持沉默，即謂全體共有人間已有默示之分管契約存在。上訴人
26 既未能證明系爭屋頂平台之共有人間有默示分管契約存在，亦未
27 能證明尚有何其他得占有使用系爭屋頂平台之合法權源，則其以
28 系爭增建物占用系爭屋頂平台，並在女兒牆上架設冷氣主機2
29 台，係屬無權占有，被上訴人自得請求上訴人將系爭增建物及冷
30 氣主機2台拆除，騰空返還系爭占用部分。又系爭屋頂平台為系
31 爭公寓共10戶區權人共有，被上訴人於108年3月6日取得系爭4樓

01 房屋之所有權，並取得系爭屋頂平台之應有部分1/10，自得請求
02 上訴人給付自是日起至返還系爭占用部分之日止，按被上訴人應
03 有部分1/10之比例計算相當於租金之不當得利。爰斟酌系爭公寓
04 位於○○市○○區，生活機能及交通便利，上訴人使用系爭增建
05 物之情形等情狀，認以按系爭公寓坐落基地公告地價所載各年度
06 申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利為適當。準此，依系
07 爭增建物占有系爭屋頂平台面積82平方公尺計算，被上訴人得請
08 求之不當得利，自108年3月6日起至110年2月1日止共4163元，另
09 自起訴狀繕本送達翌日即110年3月12日起至上訴人騰空返還系爭
10 占用部分之日止，按月得請求179元。從而，被上訴人依民法第7
11 67條第1項前段、中段、第821條及第179條規定，請求上訴人拆
12 除系爭增建物及冷氣主機2台，將系爭占用部分騰空返還被上訴
13 人及其他共有人，並如數給付被上訴人上開金額，為有理由，應
14 予准許等詞，為其判斷之基礎。

15 惟按所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，
16 足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易
17 上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有
18 一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。又共有物分
19 管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範
20 圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收
21 益各自占有之部分，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示
22 分管契約之存在。於此情形，倘共有人已按分管契約占有共有物
23 之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人時，如該受
24 讓人知悉或可得而知有分管契約，自應受該分管契約之約束。查
25 上訴人於事實審抗辯：系爭公寓於78年6月12日獲發使用執照，
26 系爭增建物隨即於同年6、7月間興建完成，且系爭公寓之水表於
27 同年7月2日即安設在系爭增建物上，迄未遷移；在被上訴人提起
28 本件訴訟前，長達30年以上之期間，系爭增建物均供系爭5樓房
29 屋區權人單獨占有、管領、使用，其他共有人從未提出異議等
30 語，並提出航照圖、臺北自來水事業處陽明營業分處111年4月29
31 日北市水陽營修字第0000000000號函為證（見一審卷第126、128

01 頁，原審卷第43至55、71至79、81、82、179至181頁）。倘非虛
02 妄，似見系爭屋頂平台之共有人對於系爭5樓房屋所有人占有使
03 用該屋頂平台特定部分，明知且長年予以容忍而未加干涉，則上
04 訴人抗辯共有人間就系爭屋頂平台有默示分管契約存在，是否全
05 然無據？非無再予研求之餘地。乃原審未詳予推求，遽謂其他共
06 有人僅為單純之沉默，而為上訴人不利之判決，自有可議。上訴
07 論旨，指摘原判決該部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

08 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
09 項、第478條第2項，判決如主文。

10 中 華 民 國 112 年 9 月 27 日

11 最高法院民事第九庭

12 審判長法官 彭 昭 芬

13 法官 蘇 芹 英

14 法官 邱 璿 如

15 法官 徐 福 晉

16 法官 許 秀 芬

17 本件正本證明與原本無異

18 書 記 官 郭 麗 蘭

19 中 華 民 國 112 年 10 月 3 日