最高法院民事判決

114年度台上字第1510號

上　訴　人　劉柏廷

訴訟代理人　陳明暉律師

　　郭令立律師

被 上訴 人　蔡月娥

訴訟代理人　黃啟倫律師

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4月8日臺灣高等法院第二審判決（111年度重上字第515號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、上訴人主張：坐落臺北市○○區○○段0小段000地號土地（下稱系爭土地）為兩造共有，伊、被上訴人之應有部分依序為3/4、1/4；坐落該土地上之同小段000建號即臺北市○○區○○○路0段000巷0弄0○0號1樓建物（下稱1樓建物）、同小段0000建號即同上號2樓建物（下稱2樓建物，與1樓建物合稱系爭建物）則依序為伊及被上訴人所有；系爭建物之屋頂（下稱系爭屋頂）為全體區分所有權人（下稱區權人）共有。被上訴人未經系爭土地全體共有人及區權人同意，擅自將系爭建物原有之斜屋頂拆除，往上增建如原判決附圖（下稱附圖）甲編號A、A1，高度如附圖乙所示2樓頂板以上，左側面牆壁1.8米以上、右側面牆壁1.8米以上、正面牆壁1.1米以上之違法增建（下就編號A部分增建稱甲增建、A1部分增建稱乙增建，合稱系爭增建），侵奪伊就原有屋頂之所有權，就甲增建並妨害伊系爭土地所有權之行使。爰依民法第821條、第767條第1項及第179條規定，求為命被上訴人拆除系爭增建，及就甲增建給付自民國108年4月15日起至109年6月19日止相當於租金之不當得利新臺幣（下同）19萬9,276元，及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，

暨自109年6月20日起至拆除系爭增建之日止，按月給付1萬4,069元之判決。

二、被上訴人辯以：系爭建物於49年間興建完成時即為斜屋頂，伊於80年間取得2樓建物所有權時，即有系爭增建存在。系爭屋頂並非兩造共有，縱為共有，全體共有人亦有由該2樓所有權人使用之默示分管約定，伊並未妨害上訴人就該屋頂及系爭土地所有權之行使。又上訴人於取得系爭土地及1樓建物所有權前，即知系爭增建存在，其請求伊拆除該增建，有違誠信原則，且所請求之不當得利金額過高等語。

三、原審維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，理由如下：

㈠系爭土地為兩造共有，上訴人、被上訴人應有部分依序為3/4、1/4；坐落該土地上之1樓、2樓建物則依序為上訴人、被上訴人所有，2樓建物上方之系爭增建現由被上訴人占有使用，為兩造所不爭執。

㈡觀諸兩造不爭執事項，建物登記謄本、平面圖、人工登記簿謄本、原審勘驗筆錄及現場照片，可見1樓、2樓建物各自有獨立出入口，使用上可明顯區分，惟共用同一基地，且外牆相連，上方斜屋頂以鐵皮包覆，堪認兩造各專有系爭建物一部，並共有斜屋頂及外牆，然該建物之原有屋頂已遭拆除而滅失，上訴人就原有屋頂之共有權亦因而喪失，更無從本於該屋頂之所有權，請求被上訴人拆除系爭增建。

㈢稽之台北市土木技師公會113年8月16日鑑定報告書，可知系爭增建係在原有合法之2樓建物範圍內往上增建，自難認被上訴人係以系爭增建無權占有系爭土地。參以台北市土木技師公會109年10月26日、110年10月29日、112年3月15日鑑定報告、建築物鑑定調查紀錄表及照片說明表，參互以察，堪認系爭增建內部多為木構造，依改建前後屋頂材料分析重量計算後，該增建對系爭建物整體結構安全並無影響。

㈣從而，上訴人本於系爭土地共有人及系爭建物共有人身分，依民法第821條、第767條第1項、第179條規定，請求被上訴

人拆除系爭增建，就甲增建占有系爭土地部分，給付相當於租金之不當得利，均無理由，不應准許。

四、本院之判斷：

㈠土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下，民法第773條前段定有明文。是土地所有權行使之範圍，原則上及於該土地上、下之垂直空間。而經合法登記之區分所有建物，固有使用該建物坐落基地之正當權源，然有權使用之範圍，除法令另有規定，或經土地全體所有人同意外，原則上僅限於基地上下之該建物合法登記之垂直空間，並由全體區權人就該特定垂直空間成立立體分管契約。故該區分所有建物之頂樓所有權人如擅自將其合法登記之建物向上增建，自難謂該增建部分有使用該基地之正當權源。

㈡系爭土地為兩造共有，系爭建物坐落該土地上，為兩造區分所有之建物，1樓、2樓建物依序為上訴人、被上訴人所有，系爭屋頂、外牆則為系爭建物之共用部分，而系爭增建係在原有合法之2樓建物範圍內往上增建，為原審認定之事實。然系爭增建經原審囑託臺北市政府地政局土地開發總隊測量，其中占用系爭土地如附圖甲編號A部分之甲增建，面積為45.53平方公尺（見原審卷一413頁）；而觀諸建物登記謄本（見一審補字卷19、43頁），1樓、2樓建物坐落系爭土地，登記面積均僅40.26平方公尺，似見甲增建雖坐落2樓建物上方，然其面積大於系爭建物合法登記面積。倘若如此，能否猶認甲增建係在原有合法之2樓建物範圍內往上增建？已有再加斟酌之必要。又原審既認定系爭增建非系爭建物合法登記之範圍，上訴人復一再主張該增建乃2樓建物所有權人未經系爭土地全體所有權人同意，所擅自搭建等語（見一審卷一228頁、原審卷二137頁），該主張是否屬實，揆諸前揭規定及說明，攸關甲增建是否無權占有系爭土地之認定，自應調查審認。原審未遑詳查細究，率以系爭增建係在原有合法之2樓建物範圍內往上增建，逕推論甲增建非無權占有

系爭土地，進而為不利上訴人之認定，除違反證據、論理法則外，亦有判決不備理由及適用民法第773條規定不當之違誤。又甲增建是否無權占有系爭土地，既尚待認定，乙增建雖未坐落系爭土地，然是否可自外於甲增建而獨立存在，亦待認定，自應併予廢棄。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

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

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　10　　日

最高法院民事第一庭

審判長法官　沈　方　維

法官　李　瑜　娟

法官　陳　麗　芬

法官　蘇　姿　月

法官　方　彬　彬

本件正本證明與原本無異

書　記　官　區　衿　綾

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　15　　日