

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度簡上字第7號

上訴人

即被上訴人 鴻發國際開發有限公司

法定代理人 吳宗霖

訴訟代理人 林凱律師

陳耀偉律師

被上訴人即

上訴人 中國開發股份有限公司

法定代理人 賴榮振

訴訟代理人 沈明欣律師

上列當事人間損害賠償事件，上訴人對於民國111年10月20日本
院110年度桃簡字第1765號第一審判決提起上訴，本院於民國112
年10月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴均駁回。

第二審訴訟費用各由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人即被上訴人即原審原告中國開發股份有限公司(下稱
中國開發公司)：

(一)原審起訴主張：

1.坐落於桃園市○○區○○段○○○段000地號土地(下稱系爭
土地)上，門牌號碼為桃園市○○區○○路00○00號、桃園
市○○區○○街0段00○00號之12層樓建物為茂榮大廈(下
稱系爭大廈)，系爭大廈樓頂平台係屬全體區分所有權人所

共有。詎料，訴外人鄭富榮（原名鄭茂榮）無權占用系爭大廈樓頂平台，興建如桃園市桃園地政事務所108年5月17日桃測法字第08300號土地複丈成果圖（下稱附圖一，即如原審判決附圖一）編號187(2)、187(3)、187(4)所示之未辦保存登記建物（面積共453平方公尺，下逕以編號稱之），及如桃園市桃園地政事務所105年12月22日桃測法字第049500號土地複丈成果圖（下稱附圖二，即如原審判決附圖二）編號A、B、C所示建物（面積共155平方公尺，下逕以編號稱之，另與編號187(2)、187(3)、187(4)建物，合稱系爭建物），並將系爭建物出售予訴外人吳俊宏，嗣由訴外人吳俊宏之繼承人繼承，再出售予被上訴人即上訴人即原審被告鴻發國際開發有限公司（下稱鴻發公司），是系爭建物事實上處分權人即為鴻發公司。

2. 又鴻發公司無權占用系爭大廈樓頂平台，侵害中國開發公司基於系爭大廈區分所有權人之權利，中國開發公司自得依民法不當得利之法律關係，請求鴻發公司給付相當於租金之不當得利。再考量租金之請求權因5年間不行使而消滅，又其中編號187(2)、187(3)、187(4)建物已經桃園市政府建築物管理處於110年9月10日予以拆除，故此部分得請求自該日回溯五年計算，而中國開發公司僅聲明請求自105年10月1日至110年8月31日止之不當得利；另聲明請求系爭A、B、C建物部分占有樓頂平台之不當得利請求之數額，自中國開發公司追加起訴日（111年3月3日）起回溯5年，及自追加起訴狀繕本送達翌日起至將該等建物拆除而返還該等建物所占用之系爭大廈樓頂平台予中國開發公司及全體共有人之日止之不當得利（計算式如附表一、二所示）。

(二) 二審上訴主張：

系爭187(2)、187(3)、187(4)建物，經鴻發公司自承興建後，將該等建物隔成數間套房出租獲利，部分供住家使用，迄今數十年，而系爭A、B、C建物，經鴻發公司向第三人請求或取得相當於租金之不當得利等對價，分別供作倉庫、熱水

01 爐室、發電機室使用，系爭大廈周圍交通相當方便、商業活
02 動繁榮，原審認系爭地上物應以系爭土地申報地價年息3%
03 計算鴻發公司所應給付不當得利數額，顯屬過低。

04 (三)就鴻發公司上訴部分之答辯：

05 1.鴻發公司上訴指摘原審未向系爭大廈管委會查證是否確實召
06 開102年6月22日區分所有權人會議(下稱102年區權會，所為
07 決議稱102年區權會決議)、103年6月22日區分所有權人會議
08 決議(下稱103年區權會，所為決議稱103年區權會決議)，
09 顯有背法理。然原審並非認定102年區分所有權人會議未召
10 開，而係認定該次會議人數不足，縱有決議亦不成立。另就
11 103年區分所有權人會議，業經鈞院106年度桃簡字第535號
12 判決認定桃園市政府建築管理處檢送之案卷內，查無系爭大
13 廈報備之區分所有權人會議及簽到表在案。是以，原審未向
14 系爭大廈管理委員會查證該等會議紀錄，並不影響判決結
15 果。

16 2.又系爭大廈管委會就系爭大廈公共設施僅有管理之權，並無
17 逕為同意他人占用共用部分之權利，且繳交管理費乃基於使
18 用社區公共設施之代價，縱鴻發公司曾就編號187(2)、187
19 (3)、187(4)部分，繳交管理費予系爭大廈管委會，或與管委
20 會就系爭建物有何特別約定，然均不拘束中國開發公司，中
21 國開發公司提起訴訟，並無違反誠信原則。2.二、被上訴人
22 即上訴人即原審被告鴻發公司：

23 (一)原審答辯：

24 1.系爭187(2)、187(3)、187(4)及系爭A、B、C建物部分，均
25 係由訴外人鄭富榮(原名鄭茂榮)為原始起造人，並由鄭富
26 榮出售轉讓事實上處分權予訴外人吳俊宏，嗣由吳俊宏之繼
27 承人繼承後，再將事實上處分權出售予鴻發公司部分，並不
28 爭執。

29 2.又依系爭大廈102年區權會決議：「所有增建或違建部分以
30 不妨礙公共安全及交通，為了社區和諧管委會不再舉報，每
31 坪以80元繳管理費」，復依系爭大廈103年區權會決議：

「對於13樓、14樓之增建物之專用部分，須經本次所有權人會議通過備查。…因為13樓、14樓過去既成事實，大家也默認了，…，如果13樓、14樓及其他層樓再有其他增建、違建，管委會是不允許的，同時會通報相關單位拆除。」，是依上開102、103年區權會決議，顯已同意鴻發公司依占有使用之樓頂平台面積給付管理費，並無不當得利之問題。又系爭A、B、C建物自97年間起即由中國開發公司擅自占用，雖經鈞院另案判決認鴻發公司就系爭A、B、C建物有事實上處分權，然實際上鴻發公司未曾就系爭A、B、C建物為任何使用收益，遑論因此獲得不當得利可言。另依土地法之規定，請求相當於租金之不當得利，係以使用房屋為基礎，然系爭大廈所有權非中國開發公司所有，僅係使用屬於公共屋頂平台部分，共有人不具屋頂平台特定比例，更何況鴻發公司未曾使用過該建物，中國開發公司所計算之不當得利，並無適法的依據。

(二)對中國開發公司上訴部分之答辯：

縱然中國開發公司得向鴻發公司就系爭編號187(2)、(3)、(4)部分建物及系爭編號A、B、C建物請求相當於租金之不當得利給付，原審判決系爭土地申報地價年息3%計算，已屬過高，中國開發公司上訴主張應以10%計算，顯無理由。且該不當得利計算方式上應再除以系爭大樓總樓層數「14」。

(三)上訴主張：

- 1.原審對於102年、103年區權人會議紀錄，未依公寓大廈條例第34條第2項規定，向系爭大廈管委會查證是否確實召開，或要求管委會提交相關簽到簿等資料加以核實，且於無任何系爭大樓區分所有權人及中國開發公司爭執103年區權人會議紀錄形式上之真正，亦無任何判決判定103年區權會會議不成立或無效之情況下，自應認該決議為成立且有效，該決議縱未向主管機關報備，亦不影響其效力。是原審逕認上開102、103年區權大會會議及會議記錄均無效，顯有背法理。
- 2.系爭大廈樓頂平台為全體區分所有權人共同共有，原審以中

01 國開發公司為分別共有一情，認定中國開發公司得請求不當
02 得利，卻未說明法條，自難甘服。再中國開發公司無單獨使
03 用、收益系爭樓頂平台之權利，而非權益歸屬者，無從依民
04 法179條規定請求不當得利。且鴻發公司雖為系爭A、B、
05 C建物之事實上處分權人，但享有占有利益者乃系爭樓頂平
06 台之實際占用人即中國開發公司及訴外人良友公司、金豪麗
07 旅館及系爭大廈管委會，而非鴻發公司。而中國開發公司無
08 權占用系爭A建物之期間為97年間至110年4月15日止，無權
09 占用A、B、C建物部分，業經本院109年度上易第769號判
10 決確定，自於本案有爭點效之適用。

11 3.另鴻發公司對於系爭編號187(2)、(3)、(4)建物自105年10月1
12 日起至110年8月31日止，均有繳納管理費，應屬使用系爭樓
13 頂平台之使用對價，系爭大廈管委會始於109年度上字第785
14 號案審理程序時，均未向鴻發公司請求返還占有系爭大廈樓
15 頂平台之不當得利，故就系爭編號187(2)、(3)、(4)部分建物
16 占有系爭大廈樓頂平台之利益已非「無法律上原因」，且中
17 國開發公司無任何損害可言，自不得再向鴻發公司請求不當
18 得利。中國開發公司依民法第179條之規定，就系爭A、
19 B、C建物部分，請求鴻發公司給付不當得利，顯違反誠信
20 原則。

21 4.甚者，縱鴻發公司確就系爭建物占有系爭樓頂平台而享有利
22 益，然關於該樓頂平台之管理、使用及收益之權限應為系爭
23 大廈管理委員會所享有，此為公寓大廈管理條例第10條第2
24 項所明定，故中國開發公司雖為系爭樓頂平台之共有人，亦
25 無對於系爭樓頂平台享有單獨收益權能，而無依民法第179
26 條規定請求鴻發公司返還不當得利。

27 三、【原審判決】：(一)鴻發公司應給付中國開發公司12萬5,036
28 元，及自110年10月14日起至清償日止，按週年利率5%計算
29 之利息。(二)鴻發公司應自111年3月10日起，至將系爭編號A
30 建物拆除，將樓頂平台返還中國開發公司及全體共有人之日
31 止，按月給付中國開發公司204元。(三)鴻發公司應自111年3

01 月10日，至將系爭編號B建物拆除，將樓頂平台返還中國開
02 發公司及全體共有人之日止，按月給付中國開發公司141
03 元。(四)鴻發公司應自111年3月10日，至將系爭編號C建物拆
04 除，將樓頂平台返還中國開發公司及全體共有人之日止，按
05 月給付中國開發公司120元。(五)中國開發公司其餘之訴駁
06 回。兩造均不服原判決，提起上訴，【中國開發公司上訴聲
07 明】為：(一)原判決關於駁回中國開發公司後開第二項至第五
08 項之訴部分，及訴訟費用裁判均廢棄。(二)鴻發公司應再給付
09 中國開發公司29萬1,171元，及自110年10月14日起至清償日
10 止，按週年利率5%計算之利息。(三)鴻發公司應自111年3月1
11 0日起至將系爭編號A建物拆除，將A建物占用樓頂平台部
12 分返還中國開發公司及全體共有人之日止，再按月給付中國
13 開發公司474元。(四)鴻發公司應自111年3月10日起至將系爭
14 編號B建物拆除，將B建物占用樓頂平台部分，返還中國開
15 發公司及全體共有人之日止，再按月給付中國開發公司328
16 元。(五)鴻發公司應自111年3月10日起至將系爭編號C建物拆
17 除，將C建物占用樓頂平台返還中國開發公司及全體共有人
18 之日止，再按月給付中國開發公司279元。鴻發公司答辯聲
19 明為：上訴駁回。【鴻發公司上訴聲明】為：(一)原判決不利
20 鴻發公司部分廢棄。(二)上開廢棄部分，中國開發公司於第一
21 審之訴及假執行之聲請均應予駁回。中國開發公司答辯聲明
22 為：上訴駁回。

23 四、本院之判斷：本件之爭點應為：(一)中國開發公司得否單獨提
24 起本案訴訟為請求？(二)鴻發公司是否以系爭建物無權占有系
25 爭大廈頂樓平台？(三)中國開發公司是否得請求鴻發公司給付
26 相當於租金之不當得利？茲分述如下：

27 (一)中國開發公司得否單獨提起本案訴訟為請求？

28 1.按區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一
29 部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之
30 共同部分共有之建築物；區分所有人就區分所有建築物共有
31 部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面

積之比例定之。但另有約定者，從其約定，民法第799條第1項、第4項分別定有明文。另按各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定，亦為公寓大廈管理條例第9條第1項所明定。是查，系爭大廈樓頂平台，乃維護建築之安全與外觀，性質上不許分割而獨立為區分所有之客體，應由全體住戶共同使用，自係建物各樓層全體所有權人之共同部分，依民法第799條規定，應推定為建物各樓層之區分所有人所共有（最高法院84年度台上字第2683號判決意旨參照）。再按民法第828條第1項另規定「共同共有人之權利義務，依其共同關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之」，是共同共有乃係基於共同關係而共有一物，亦即以共同關係存在為前提，非如分別共有得任意成立之。故共同關係若非依法律之規定而生（例如依民法第1151條之定，因繼承遺產而生之繼承共同關係），即係依契約訂定而生（例如依合夥契約而生之合夥共同關係），或由習慣承認而生者（例如祭祀公業）。是以，系爭大廈之各區分所有權人對系爭樓頂平台之權利，係源於各區分所有權及上開法律，並無前揭可成立共同關係之情形，自應認屬分別共有，鴻發公司一再辯稱該樓頂平台應屬共同共有，應屬無據。

2. 又按為訴訟標的之權利，非數人共同不得行使者，固須數人共同起訴，原告之適格，始無欠缺。惟按各共有人對於第三人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第821條定有明文，基此規定，所謂本於所有權之請求權，係指民法第767條所規定之物權的請求權而言，故對於無權占有或侵奪共有物者，請求返還共有物之訴，得由共有人中之一人單獨提起，惟依民法第821條但書之規定，應求為命被告向共有人全體返還共有物之判決而已。至債權的請求權，固不在民法第821條規定之列，惟如應以金錢賠償損害時，其請求權為可分債權，各共有人僅得按其應有部份，請求賠償，即使

01 應以回復原狀之方法賠償損害，而其給付不可分者，依民法
02 第293條第1項之規定，各共有人亦得為共有人全體請求向其
03 全體為給付，故以債權的請求權為訴訟標的之訴訟，無論給
04 付是否可分，各共有均得單獨提起，以上係就與第三人之
05 關係言之，若共有人之一，逾越其應有部份，行使所有權
06 時，他共有人得對之行使物權的或債權的請求權，並得單獨
07 對之提起此項請求權為標的之訴，尤不待言（司法院院字第
08 1950號解釋可資參照）。是查，中國開發公司係起訴主張其
09 為系爭土地之共有人、系爭大廈之區分所有權人，並為樓頂
10 平台之共有人，而鴻發公司擁有事實上處分權之系爭建物無
11 權占用系爭大廈樓頂平台，鴻發公司因此受有利益，中國開
12 發公司則受有損害，故認其對鴻發公司有不當得利請求權，
13 而該請求權既係源自於系爭樓頂平台使用權益，系爭樓頂平
14 台又屬中國開發公司與其他區分所有權人所分別共有，該不
15 當得利請求權即應屬中國開發公司分別共有債權，該請求權
16 復係可分債權，且係以金錢賠償損害之債權請求，本不在民
17 法第821條規定限制之列內，是依中國開發公司之起訴主
18 張，其自得單獨提起本案之訴，鴻發公司以此為辯，並稱原
19 審未說明法條即認系爭樓頂平台為中國開發公司分別共有而
20 得請求不當得利，顯有不當等語，即無足採。準此，中國開
21 發公司單獨提起本案之訴，於法並無不合。

22 (二)鴻發公司是否以系爭建物無權占有系爭大廈頂樓平台？

23 1.經查，系爭大廈樓頂平台為中國開發公司與其他區分所有權
24 人所共有，又系爭編號187(2)、187(3)、187(4)建物及系爭
25 A、B、C建物，均係由訴外人鄭茂榮所興建，並未辦保存
26 登記，嗣由訴外人鄭茂榮出售予訴外人吳俊宏，復由吳俊宏
27 之繼承人繼承，再售予鴻發公司乙節，有系爭建物不動產處
28 分權讓與契約書、系爭大廈使用執照存根、系爭土地登記第
29 二類謄本等資料附原審卷第7頁、第13頁至第16頁可參，復
30 為兩造所不爭執，可信為真實，是無論鴻發公司有無實際占
31 有使用系爭大廈樓頂平台，或中國開發公司是否曾無權占有

01 使用系爭A、B、C建物，均無礙鴻發公司即為系爭建物之
02 事實上處分權人，合先敘明。

03 2.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。

04 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
05 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。民法第767條
06 第1項前段暨中段定有明文。經查，系爭大廈樓頂平台既屬
07 性質上不許分割獨立為單獨所有權客體之分別共有部分，是
08 區分所有權人即共有人之一人或數人，除經全體共有人同意
09 外，自不得任意占用共有物特定部分使用收益，否則對於他
10 共有人仍屬無權占有。次按當事人主張有利於己之事實者，
11 就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明
12 文。而以無權占有為原因，請求返還不動產者，占有人對不
13 動產所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
14 者，所有權人對其不動產被無權占有之事實無舉證責任，占
15 有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法
16 院72年度台上字第1552號、85年度台上字第1120號、88年度
17 台上第1164號判決意旨參照）。

18 3.復按區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區
19 分所有權人3分之2以上及其區分所有權比例合計3分之2以上
20 出席，以出席人數4分之3以上及其區分所有權比例占出席人
21 數區分所有權4分之3以上之同意行之，公寓大廈管理條例第
22 31條定有明文。鴻發公司辯稱102年、103年區權人會議已同
23 意其依占有使用系爭大廈樓頂平台之面積給付管理費，並無
24 不當得利之問題云云，為中國開發公司所否認。經查，系爭
25 大廈102年區權會議紀錄所載區分所有權人應到287戶，實到
26 175戶（見原審卷一第39頁）以觀，可知出席人數並未達公
27 寓條例第31條規定區分所有權人會議之決議應由區分所有權
28 人三分之二以上出席（即191戶以上出席）之成立要件，即
29 該次會議因出席人數不足，不具備成立要件，縱有經決議亦
30 不成立，且查無依公寓條例第32條規定召開第2次會議決議
31 之情形，自無法決議通過任何事項。另依系爭大廈103年區

01 權會議紀錄所載區分所有權人應到287戶，實到217戶（見原
02 審卷第43頁），雖形式上已達公寓大廈管理條例第31條規定
03 區分所有權人3分之2以上出席之成立要件，然本院前承辦10
04 6年度桃簡字第535號民事案件時向桃園市政府建築管理處函
05 調之卷宗，查無103年度報備之區分所有權人會議紀錄及簽
06 到表，經本院依職權調閱該案卷及判決書確認無誤，又經本
07 院函請系爭大廈管委會檢送103年區權會議之簽到表供本院
08 參酌，而經系爭大廈管委會以民事陳報狀函覆本院，103年
09 區權會議紀錄之簽到表及委託書因時間久遠，已找不到相關
10 資料可提供(本院卷第149至第151頁)；另系爭大廈102年、1
11 04年、105年、106年、107年區權會決議均有瑕疵之情形，
12 前業經本院以102年度訴字第1848號、106年桃簡字第535
13 號、107年度訴字第1544號民事判決分別認定決議不存在或
14 撤銷決議在案，有各該判決附卷可查，是本院實無從於無簽
15 到表可計算出席人數之情形下，逕依103年區權會會議紀錄
16 形式上之記載，認為該次區權會決議成立或有效。基此，無
17 論102年、103年區權會議紀錄記載何內容，均不能認為對中
18 國開發公司或系爭大廈區分所有權人發生拘束力，亦無從憑
19 該會議紀錄所載內容，證明系爭大廈區分所有權人或管委會
20 同意鴻發公司得專用系爭樓頂平台，而有合法占用權源。

- 21 4.另鴻發公司辯稱其對於系爭編號187(2)、(3)、(4)建物，自105
22 年10月1日起至110年8月31日止，均有繳納管理費，應屬使
23 用系爭樓頂平台之使用對價等語，經查，系爭大廈管委會已
24 以民事陳報狀函覆本院稱鴻發公司就系爭編號187(2)、(3)、
25 (4)建物，於105年1月起至110年9月止，僅106年4月至同年6
26 月未繳納管理費，其餘期間均有繳納每坪50元之管理費等語
27 (參本院卷第149頁)。然繳納管理費之性質，應係鴻發公司
28 因占用系爭樓頂平台而享有系爭大廈管委會所提供之物業、
29 保全服務，及使用系爭大廈之公共設施的對價，與系爭建物
30 因無權占用系爭大廈樓頂平台，而對區分所有權人產生相當
31 於租金之不當得利有所不同，鴻發公司所繳納之管理費並非

01 可認即為系爭建物占有使用系爭大廈樓頂平台之使用對價，
02 且鴻發公司亦未證明其與其他區分所有權人所繳交之管理費
03 標準是否相同，且縱有不同，是否即為系爭建物無權占用系
04 爭大廈樓頂平台相當於租金之不當得利之使用對價，尚無從
05 得知，故本院無法僅因鴻發公司確有繳納系爭大廈管理費即
06 認其占有使用系爭大廈樓頂平台有合法權源及已給付相當對
07 價。

08 5.從而，鴻發公司辯以中國開發公司或系爭大廈管委會，於10
09 2、103年區權會中已同意其就系爭大廈樓頂平台屬有權占用
10 一節，均屬無據。況中國開發公司是否繳納管理費及系爭大
11 樓之區分所有權人是否曾同意不再舉報系爭建物為違建，與
12 系爭建物是否為無權占有系爭大樓頂樓間並無直接相關；意
13 即縱102、103年區權決議均為有效成立，亦不得以此據為系
14 爭建物為有權占有之依據。再依卷內事證，亦無證據足認中
15 國開發公司行使其所有權有何違反誠信原則或公共利益或以
16 損害他人為主要目的之情，是鴻發公司前揭所辯，均不足憑
17 採。準此可認系爭建物確有無權占有系爭大樓頂樓平台之情
18 形。

19 (三)中國開發公司是否得請求鴻發公司給付相當於租金之不當得
20 利？

21 1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
22 益，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還
23 不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害
24 為要件，故其得請求返還之範圍應以對方所受之利益為度，
25 非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲
26 得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台
27 上字第1695號判例要旨參照）。又占有他人之物，因影響他
28 人對該物之使用收益，自係侵害他人所有權之利益歸屬。而
29 占有人因對占有物有事實上之管領力，故占有本身於法律上
30 縱不認為係權利，然亦可被認為係一種利益，故占有人因占
31 有他人之物，當然可認為其已獲取占有之利益，至於占有人

實際上從事何用途，則均非所問。再按「無權占有他人土地建屋而獲不當得利者係該建屋之人，受害人為基地所有人，而無權占有上開房屋而獲不當得利益者為房屋占有人，受害人則為房屋所有人，從而無權占有上開房屋所受之不當利益，與基地所有人所受損害之間，並無直接因果關係，不能混為一談」（最高法院102年台上字第232號判決參照）。經查，鴻發公司為系爭建物之事實上處分權人，且無合法權源占有使用系爭大廈樓頂平台，已如前述，是以，無論是否如鴻發公司所述，實際占用系爭建物之人乃中國開發公司及訴外人良友公司、金豪麗旅館及系爭大廈管委會，而鴻發公司未實際占有使用系爭建物等情，均不影響系爭建物因占有系爭大樓頂樓平台而取得利益一情，至中國開發公司或訴外人良友公司、金豪麗旅館及系爭大廈管委會，若確有占有使用系爭建物，且為無權占有時，受有該建物遭人占有之利益損害者即為鴻發公司。即「系爭建物占用頂樓平台」與「系爭建物遭人占有」之利益並非同一，鴻發公司將兩者混為一談，並據為其就系爭建物占用頂樓平台部分並無不當得利之辯解，顯無可採。故中國開發公司依民法第179條規定，請求鴻發公司就系爭建物占用頂樓平台部分，給付相當於租金之不當得利，核屬有據。又按公寓大廈管理條例第10條第2項雖規定「公用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定」，然此等規定係在說明如何因公寓大廈區分所有權眾多，且為管理使用之一致性，始將該部分權責賦與管理委員會或管理負責人為之，但非可以此排除各區分所有權人對無權占有共有部分之不當得利請求權，是鴻發公司就此部分所為之辯解，仍無足採。

2.再建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條

規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限，而該條所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定係指法定地價而言，又法定地價依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，當係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價之時，於公告申報地價期間內自行申報之地價而言，未於該期間內申報者，則應以公告地價為其申報之地價。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年度臺上字第3071號判例意旨參照）。經查，系爭建物占有系爭大廈樓頂平台，而無占有使用之權源等情，已如前述，中國開發公司為系爭大廈區分所有權人之一，因此即受有相當於租金之不當得利，則中國開發公司主張依民法不當得利之法律關係訴請鴻發公司給付相當於租金之不當得利，自屬有據。又系爭編號187(2)、187(3)、187(4)建物，業經桃園市政府建築物管理處於110年9月10日予以拆除，故中國開發公司請求鴻發公司自拆除日起回溯5年相當於租金之不當得利，核屬有據；另系爭A、B、C增建物，鴻發公司迄今仍未拆除，亦無返還占用系爭大廈樓頂平台之意，顯有繼續占有系爭大廈樓頂平台之虞，故中國開發公司請求鴻發公司自追加起訴日起回溯5年，及至拆除系爭建物、返還占用系爭大廈樓頂平台之日止相當於租金之不當得利，亦屬有據。中國開發公司係本於系爭樓頂平台共有人之地位，為本案之請求，並無鴻發公司所稱權利濫用或違反誠信原則之情形。

3. 又中國開發公司為系爭土地所有權人，其應有部分權利範圍為100000分之7142，此有該地價第二類謄本、土地登記第二類謄本附原審卷第14頁背面至第17頁可參，是應認中國開發公司得依權利範圍為100000分之7142之比例，請求鴻發公司返還占用系爭大廈樓頂平台之不當得利。再依此比例計算各

01 區分所有權人對於系爭樓頂平台之權利比例，已屬最精確、
02 細緻之方式，並隱含以全體區分所有人對樓頂平台樓權利平
03 均計算之精神，但因每一區分所有權人之專用面積不一，故
04 若直接以區分所有權人總戶數或系爭大廈總樓層樓加以計
05 算，即難達公平，況以此比例計算亦符合前開民法、公寓大
06 廈管理條例之規定，是鴻發公司自不得主張依此比例計算
07 後，再除以系爭大廈之總戶數或總樓層數，此舉將有重複計
08 算並稀釋中國開發公司權利之情形，是鴻發公司此部分所
09 辯，即有所誤，無足可採。

10 4.另依系爭大廈使用執照所示，系爭大廈係於00年0月間經核
11 發使用執照（見原審卷第13頁），而系爭編號187(2)、187
12 (3)、187(4)建物及系爭A、B、C建物皆為系爭大廈起造人
13 即訴外人鄭茂榮所建，可認系爭建物興建迄今，亦應已有數
14 十年之久，而系爭A、B建物僅分別為倉庫、熱水爐室之
15 用，利用價值及使用利益均不高，再斟酌鴻發公司雖為系爭
16 建物事實上處分權人，惟實際使用系爭建物者尚有他人，是
17 本院爰審酌系爭大廈之坐落位置、近鄰地區建物利用情形、
18 繁榮程度、經濟用途、交通便利性及生活機能完善度等情，
19 並考量鴻發公司係繼受他人就系爭建物之事實上處分權，而
20 無權占有系爭大廈樓頂平台，並非為原始設置系爭建物之
21 人，且尚有部分並未使用，所得之經濟價值與所受利益非
22 高，認中國開發公司所受相當於租金之利益以系爭土地申報
23 地價年息3%計算為適當。中國開發公司雖陳稱以系爭土地
24 申報地價年息3%計算顯屬過低，惟其並未提出其他相關佐
25 證，以證鴻發公司確享有高額之利益，而有需負擔較高額相
26 當於租金之不當得利等情，是中國開發公司上開所述，不足
27 為採。

28 5.再查，系爭編號187(2)、187(3)、187(4)建物占用系爭大廈樓
29 頂平台面積分別為56、146、251平方公尺，共計為453平方
30 公尺，系爭A、B、C建物占用系爭大廈樓頂平台面積分別
31 為68、47、40平方公尺，共計為155平方公尺，又中國開發

01 公司得依其就系爭土地應有部分比例100000分之7142，向鴻
02 發公司請求相當於租金之不當得利，是以，中國開發公司共
03 計得請求之數額為12萬5,036元(93,305元+31,731元，計算
04 式如附表三、四所示)，及自原審起訴狀繕本送達翌日即11
05 0年10月14日（見原審卷第23頁）至清償日止，按年息5%計
06 算之利息；另請求自追加狀送達鴻發公司之翌日即111年3月
07 10日（見原審卷第85頁）起，至分別將系爭A、B、C建物
08 拆除並將系爭A、B、C建物占用樓頂平台部分返還中國開
09 發公司及全體共有人止，按月給付中國開發204元、141元、
10 120元(計算式詳如附表五所示)相當於租金之不當得利，均
11 有理由。

12 五、綜上所述，中國開發公司依民法第179條之規定，請求鴻發
13 公司應給付如上所述相當於租金之不當得利，為有理由，應
14 予准許，逾此範圍之請求，則屬無據。原審就應予准許部分
15 為中國開發公司勝訴判決，並就不應准許部分，判決駁回中
16 國開發公司之請求，並就勝訴判決部分分別為准假執行與免
17 為假執行之宣告，核均無不合。鴻發公司及中國開發公司上
18 訴意旨均指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，均應
19 駁回其上訴。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
21 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

22 七、據上論結，本件上訴均無理由，判決如主文。

23 中 華 民 國 112 年 10 月 23 日
24 民事第三庭 審判長法官 游智棋
25 法官 卓立婷
26 法官 林靜梅

27 正本係照原本作成。

28 本判決不得上訴。

29 中 華 民 國 112 年 10 月 23 日
30 書記官 劉寶霞

附表一（附圖一編號187(2)、187(3)、187(4)所示面積為453平方公尺部分，此為原告之主張）

編號	請求期間 (民國)	申報地價 (新台幣)	中國開發公司主張相當於租金不當得利(新台幣)
1	105.10.1 至 106.12.31	21,139元	$21,139\text{元} \times 453\text{平方公尺} \times 10\% \times 1.252\text{年} \times 7142/100000 = 85,586\text{元}$ 。
2	107.1.1 至 108.12.31	20,870元	$20,870\text{元} \times 453\text{平方公尺} \times 10\% \times 2\text{年} \times 7142/100000 = 135,043\text{元}$ 。
3	109.1.1 至 110.8.31	16,762元	$16,762\text{元} \times 453\text{平方公尺} \times 10\% \times 1.666\text{年} \times 7142/100000 = 90,348\text{元}$ 。
總計		310,977元	

附表二（附圖二A、B、C建物所示面積為155平方公尺部分，此為原告之主張）

編號	請求期間 (民國)	申報地價 (新台幣)	中國開發公司主張相當於租金不當得利(新台幣)
1	106.3.4 至 106.12.31	21,139元	$21,139\text{元} \times 155\text{平方公尺} \times 10\% \times 0.827\text{年} \times 7142/100000 = 19,353\text{元}$ 。
2	107.1.1 至 108.12.31	20,870元	$20,870\text{元} \times 155\text{平方公尺} \times 10\% \times 2\text{年} \times 7142/100000 = 46,207\text{元}$ 。
3	109.1.1 至 110.12.31	16,762元	$16,762\text{元} \times 155\text{平方公尺} \times 10\% \times 2\text{年} \times 7142/100000 = 37,111\text{元}$ 。
4	111.1.1 至 111.1.3	16,762元	$16,762\text{元} \times 155\text{平方公尺} \times 10\% \times 0.167\text{年} \times 7142/100000 = 3,099\text{元}$ 。
總計		105,770元	

附表三（附圖一編號187(2)、187(3)、187(4)所示面積為453平方公尺部分）

01

編號	請求期間 (民國)	申報地價 (新台幣)	中國開發公司得請求相當租金不當得利(新台幣)
1	105.10.1 至 106.12.31	21,139元	$21,139\text{元} \times 453\text{平方公尺} \times 3\% \times 1.252\text{年} \times 7142/100000 = 25,688\text{元}$ 。
2	107.1.1 至 108.12.31	20,870元	$20,870\text{元} \times 453\text{平方公尺} \times 3\% \times 2\text{年} \times 7142/100000 = 40,513\text{元}$ 。
3	109.1.1 至 110.8.31	16,762元	$16,762\text{元} \times 453\text{平方公尺} \times 3\% \times 1.666\text{年} \times 7142/100000 = 27,104\text{元}$ 。
總計		93,305元	

02

附表四(附圖二A、B、C建物所示面積為155平方公尺部分)

03

編號	請求期間 (民國)	申報地價 (新台幣)	中國開發公司得請求相當租金不當得利(新台幣)
1	106.3.4 至 106.12.31	21,139元	$21,139\text{元} \times 155\text{平方公尺} \times 3\% \times 0.827\text{年} \times 7142/100000 = 5,806\text{元}$ 。
2	107.1.1 至 108.12.31	20,870元	$20,870\text{元} \times 155\text{平方公尺} \times 3\% \times 2\text{年} \times 7142/100000 = 13,862\text{元}$ 。
3	109.1.1 至 110.12.31	16,762元	$16,762\text{元} \times 155\text{平方公尺} \times 3\% \times 2\text{年} \times 7142/100000 = 11,133\text{元}$ 。
4	111.1.1 至 111.1.3	16,762元	$16,762\text{元} \times 155\text{平方公尺} \times 3\% \times 0.167\text{年} \times 7142/100000 = 930\text{元}$ 。
總計		31,731元	

04

附表五(附圖二部分)

05

編號	系爭尚未拆除建物名稱	面積(平方公尺)	申報地價 (111年)	中國開發公司每月得請求相當租金不當得利(新台幣)
1	系爭A建物	68	16,762元	$16,762\text{元} \times 68\text{平方公尺} \times 3\% \times 1/12\text{年} \times 7142/100000 = 204\text{元}$
2	系爭B建物	47	16,762元	$16,762\text{元} \times 47\text{平方公尺} \times 3\% \times$

(續上頁)

01

				$1/12 \text{ 年} \times 7142 / 100000 = 141 \text{ 元}$
3	系爭 C 建物	40	16,762 元	$16,762 \text{ 元} \times 40 \text{ 平方公尺} \times 3\% \times$ $1/12 \text{ 年} \times 7142 / 100000 = 120 \text{ 元}$