臺灣桃園地方法院民事判決

115年度訴字第186號

原　　告　廖婉晴
訴訟代理人　徐睿謙律師
　　戴佳樺律師
被　　告　林美妹
　　湯秀英
　　吳國益
上　一　人
訴訟代理人　吳尚勳
被　　告　林芝吟

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國115年8月28日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

一、被告Ａ０２、Ａ０４、Ａ０５應分別將坐落桃園市○○區○○段000地號土地上門牌號碼桃園市○○區○○路00巷00號建物二、四、五樓層前陽台如附圖編號A（面積2.17平方公尺）及後陽台如附圖編號A-1（面積3.38平方公尺）之鐵窗與雨遮予以拆除，被告Ａ０５另應將前開建物頂樓平台如附圖編號B（面積0.64平方公尺）、B-1（面積0.12平方公尺）之冷氣室外機拆除，將所占用之土地及頂樓平台返還原告與其他共有人。

二、被告Ａ０２、Ａ０４、Ａ０５應分別給付原告各新臺幣1,719元、1,719元、1,954元，及自民國114年10月22日起至返還第一項所示土地及頂樓平台之日止，按月各給付原告新臺幣27元、27元、34元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告Ａ０２、Ａ０４各負擔19%，被告Ａ０５負擔22%，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告各以新臺幣77,300元、77,300元、87,900元分別為被告Ａ０２、Ａ０４、Ａ０５供擔保後，得假執

行；但被告Ａ０２、Ａ０４、Ａ０５如各以新臺幣231,990元、231,990元、263,758元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告各以新臺幣573元、573元、651元分別為被告Ａ０２、Ａ０４、Ａ０５供擔保後，得假執行；但被告Ａ０２、Ａ０４、Ａ０５如各以新臺幣1,719元、1,719元、1,954元為原告預供擔保後，得免為假執行；按月給付已到期部分，於原告按月各以新臺幣9元、9元、11元分別為被告Ａ０２、Ａ０４、Ａ０５供擔保後，得假執行；但被告Ａ０２、Ａ０４、Ａ０５如按月各以新臺幣27元、27元、34元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別有明文；又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，同法第256條亦有明文。查原告起訴時聲明原為：㈠被告Ａ０２、Ａ０３、Ａ０４、Ａ０５應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上如起訴狀附圖1（見本院卷第19頁）所示編號B白色梯間及編號D房後地上物拆除騰空，並將上開土地返還予原告及其他全體共有人。㈡被告Ａ０２、Ａ０３、Ａ０４、Ａ０５應給付原告新臺幣（下同）7,243元，另應分別給付原告各11,970元，及至返還上開土地之日止，按月給付原告125元，另應分別給付原告各206元㈢如受有利判決，原告願供擔保請准宣告假執行(見本院卷第7至8頁及第21至第39頁之附表1、2)。嗣原告迭為變更訴之聲明（見本院卷279、390頁），於民國115年7月23日最後變更訴之聲明如下述聲明所載（見本院卷第420、421頁），核原告上開所為聲明之變更追加，均

屬未變更訴訟標的法律關係，請求之基礎事實同一，而擴張或減縮應受判決事項之聲明者，揆諸前揭法條規定，自應准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：被告Ａ０２、Ａ０３、Ａ０４、Ａ０５依序分別為門牌號碼桃園市○○區○○路00巷00號建物（下稱系爭建物）2樓至5樓之所有權人，原告於109年3月19日購買系爭建物1樓及所坐落系爭土地應有部分5分之1。被告4人未經全體共有人同意，逕於共有之系爭土地上，搭建如附圖(即卷附桃園市中壢地政事務所於115年6月30日以中地測字第1150011023號函檢送之鑑測成果圖)所示編號C之白色梯間（面積11.72平方公尺，下稱系爭梯間）；被告Ａ０２、Ａ０４、Ａ０５又於系爭土地西南側即經建築規劃為防火避難使用之防火間隔及防火巷弄土地上，將其所有系爭建物外推增建附圖編號A前陽台（面積2.17平方公尺）及編號A-1後陽台（面積3.38平方公尺），以供私用；另被告Ａ０５於附圖所示編號B及編號B-1懸掛冷氣室外機。然被告於系爭土地移轉登記予原告前或後，均無合法占有系爭土地之正當權源，已侵害原告之所有權，爰依民法第767條第1項、第821條規定請求被告Ａ０２、Ａ０３、Ａ０４及Ａ０５等將系爭梯間、建物前後陽台及頂樓平台增建物全部拆除騰空，並返還系爭土地予原告及其他全體共有人。另依系爭土地當年度申報地價年息10％，依民法第179條規定，分別向被告Ａ０２、Ａ０３、Ａ０４及Ａ０５等請求返還自原告提起本件訴訟之日前5年相當於租金之不當得利等語，並聲明：㈠被告Ａ０２、Ａ０３、Ａ０４、Ａ０５應將坐落於桃園市○○區○○段000地號上如附圖編號C之白色梯間拆除騰空，並將上開土地返還予原告及其他全體共有人。㈡被告Ａ０２、Ａ０４及Ａ０５應將如附圖編號A所示前陽台及編號A-1所示後陽台拆除騰空，並將上開土地返還予原告及其他全體共有人。㈢被告Ａ０５應將懸掛於如附圖編號B、B-1所示之冷氣室外機拆除騰

空，並將上開土地返還予原告及其他全體共有人。㈣被告Ａ０２、Ａ０３、Ａ０４及Ａ０５應連帶給付原告新臺幣（下同）7,264元，及至返還上開土地之日止，按月給付原告125元。㈤被告Ａ０２、Ａ０４、Ａ０５應分別給付原告各3,441元（2,096元＋1,345元）、3,441（2,096元＋1,345元）、3,925元（2,096元＋1,345元＋484元），及至返還上開土地之日止，按月給付各原告59元（36元＋23元）、59元（36元＋23元）、67元（（36元＋23元＋8元）。㈥如受有利判決，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則均以：系爭建物於83年間建商交屋予原住戶時，系爭梯間之結構即已存在，係屬建商於房屋施工交屋後即已定型之現況，並非被告於交屋後擅自增建或變更。且系爭梯間為全棟公用設施之唯一進出通道，全棟電錶、通往全棟屋頂平台的水錶，僅有透過此樓梯才能到達進行抄錶或維護，具備服務全體住戶的公共性用途，而由於大門已損壞多年且本棟住戶曾遭遇宵小入侵，基於安全考量，僅係於108年時，更換該梯間之大門，此為門扇之修繕及替換，並未改變該梯間的既有結構、範圍及公共用途。附圖編號A、A-1位置性質為建築圖上所載之防火間隔，原告私設化糞池於系爭建物前方公共空地，已侵占全體共有人之共有土地，已被法院認定為違建，業經臺灣桃園地方法院112年度訴字第1602號判決原告應予拆除確定，並對原告進行強制執行中，原告提起本訴旨在反制執行，以製造共同違建的假象，違反訴訟誠信原則及濫用訴訟權。被告Ａ０５之冷氣室外機均懸掛於頂樓牆面，並未占用地面，2、3、4樓之被告鐵窗及雨遮均設於各戶自家陽台產權範圍內，完全未落地占有公共空間，且除原告以外之共有人就於該等設置均具備共識，符合民法第820條第1項規定。被告使用系爭土地上開部分，均有其歷史沿革及合法權源，並無侵占共有部分之事實，故原告請求返還不當得利之金額，自無從成立等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，原告主張兩造分別系爭建物1至5樓所有權人，區分所有系爭建物，並共有前開建物所坐落系爭土地，應有部分各5分之1。供被告共用之系爭梯間占用系爭土地上如附圖編號C所示位置，被告Ａ０２、Ａ０４、Ａ０５於其各層房屋前後陽台外推裝設鐵窗與雨遮如附圖編號A、A-1所示，被告Ａ０５於系爭建物屋頂平台裝設冷氣室外機於如附圖編號B、B-1位置等情，業據原告提出土地登記謄本及現場照片為證（見本院卷第41至45、273至277、311至315、333至336頁），且經本院會同兩造至現場勘驗明確，有本院勘驗筆錄及現場拍攝照片在卷（見本院卷第345至360頁），並囑託桃園市中壢地政事務所派員會同測量，製有桃園市中壢地政事務所於115年6月30日以中地測字第1150011023號函檢送附圖附卷（見本院卷第370、372頁），並為兩造所不爭執(見本院卷第415、416頁)，自堪信為真實。

四、本院得心證之理由：

㈠按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之；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767條第1項前段、中段、第821條分別定有明文。次按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權。惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。

㈡原告主張系爭梯間無權占用系爭土地如附圖編號C所示之梯間部分：

1.系爭建物係於82年間興建繼而完成登記，有兩造各自提出土

地登記謄本土地標示部記載登記日期為82年8月10日、82年桃中市建造字第0044號建築執照圖說影本在卷可稽（見本院卷第41、151頁），又系爭梯間乃系爭建物興建完成時，即由建商一併完成興建，並非兩造所興建一節，為原告所不爭執（見本院卷第416、432頁），且有系爭梯間內對講機線路包裹之絕緣體上印有「1994」字樣可佐，有被告提出系爭梯間外之Google街景照片及梯間內部線路照片在卷（見本院卷第133至137頁），另經本院勘驗現場，系爭梯間與系爭建物之外牆白色磁磚樣式、顏色、新舊程度等大致相同（見本院卷第第351、355至357頁），綜以上情，被告辯稱系爭梯間於83年間建商將系爭建物交屋即已存在一節，應屬可取，是系爭梯間乃建商於系爭建物興建時即已同時規劃興建，自屬當時土地所有權人所同意而興建。

2. 原告雖於109年4月19日因買賣登記為系爭建物1樓及系爭土地所有權人（見本院卷第41頁），然系爭梯間經當時之土地所有權人即建商所同意而興建，業如前述，是原告買賣輾轉取得系爭土地應有部分前，系爭梯間對其基地使用權關係即已存在，是原告繼受前手就系爭土地之權利義務關係，於取得系爭土地所有權後，仍應受系爭梯間對該基地原有之使用權法律關係之約束，則被告抗辯系爭梯間即如附圖編號C所示部分，並非無權占用系爭土地等語，應非子虛。

3. 又原告於買受系爭建物及土地時，應自土地占有外觀及公示登記，已知該土地上搭建系爭梯間，依一般常情，未經地主同意，無從完成興建，且得預期並推認系爭梯間應得使用土地至梯間滅失或無法繼續使用之日止，衡以原告買受土地前，理當應已蒐集相當不動產交易專業知識，且對於系爭建物2至5樓住戶使用系爭梯間之情形知之甚詳，其知悉上情而仍予買受，足見其願承受系爭梯間坐落系爭土地之負擔，已默許系爭梯間繼續使用系爭土地，自應認其同意負有與原地主相同之容忍義務。則原告買得系爭土地後，訴請被告拆除系爭梯間、返還所占用之土地及不當得利，與誠信原則要非

無違，且其權利之行使，難謂非以損害被告為主要目的。

4.至原告主張被告將梯間門鎖更換，無法使用系爭梯間云云。然被告更換門鎖係屬共有物之管理問題，被告如涉有為排他性占有共有物之行為，應由原告依循共有物管理、使用之途解決，原告得否使用系爭梯間，此與系爭梯間有無使用系爭土地之合法權源無關，自難憑採。

5.從而，系爭梯間對於系爭土地有占有權源，並未構成不當得利，則原告以被告4人具有事實上處分權之系爭梯間無權占用系爭土地為由，依民法第767條、第821條及第179條之規定，訴請被告4人應予拆除系爭樓梯返還土地，並應給付相當租金之不當得利云云，自非有理。

㈢被告Ａ０２、Ａ０４、Ａ０５分別將系爭建物2、4、5樓前後陽台外推裝設鐵窗併雨遮組合設施如附圖編號A、A-1部分，及被告Ａ０５設置於頂樓平台冷氣室外機如附圖編號B、B-1部分，經查：

1.被告辯稱：鐵窗雨遮部分均設於各自陽台產權範圍內，且懸空並未落地占用公共空間，不影響通行；被告Ａ０５設置於頂樓平台室外機2台均採支架懸掛於女兒牆內側，未接觸頂樓地坪，不影響頂樓平台之活動，被告設置上開設施符合民法第820條第1項規定，對於原告權利均未影響云云。然：

⑴按民法第799條第2項後段規定「『共有部分』，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物」。是共有部分包括專有部分以外之其他部分，以及不屬於專有部分之附屬物。又公寓大廈之外牆，不論是否為承重牆壁或所在位置，有其連續及不許分割之一體性，否則無足以包覆及維護建築物之安全及外觀之完整，屬建築物之基本必要構造（最高法院110年度台上字第246號判決參照）。是區分所有建築物之基礎、樑柱、承重牆壁及樓地板構造，『外牆』、屋頂（平台）等，均屬共有部分（最高法院110年度台上字第1958號判決參照）。

⑵系爭建物被告各自區分所有建物之前後牆面，與系爭建物其

他位置之外牆具有一體性，無從明確劃分其獨立使用範圍，在外觀整體性及為包覆建築物之使用目的上，均無法獨立而分離，為維護建築物之安全及外觀之完整性，不論陽台牆面所在位置或樓層，各樓層前後陽台之牆面皆屬系爭建物之共有部分甚明，故被告辯稱位於其樓層外之陽台外牆即為其專有部分等語，已有誤會。被告Ａ０２、Ａ０４、Ａ０５自各自建物前後陽台外推設置鐵窗雨遮占用有系爭土地附圖編號A、A-1部分，被告Ａ０５設置室外機占用系爭建物頂樓平台如附圖編號B、B-1部分，經會同兩造至現場勘驗並囑託桃園市中壢地政事務所派員會同測量製有附圖在卷，業如上述，再按土地所有權，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條前段有明文規定，上開被告各自建物雖位處2樓、4樓及5樓，然系爭土地所有權既及於土地上下，自應認該外推設置之鐵窗雨遮係直接占用系爭土地A、A-1範圍明確，被告Ａ０５所有之冷氣室外機雖架設於鐵架上而未落地，然鐵架本即位於頂樓平台上，則冷氣室外機安裝固定在鐵架上，自屬突出於頂樓平台上空，亦占用頂樓平台附圖編號B、B-1所示範圍；被告辯稱懸空掛置即非直接占用云云，恐有誤會，殊無可採。

2. 又按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之2二者，其人數不予計算。民法第820條第1項固有明文。惟共有物之適法管理，不僅須符合關於多數決之規定，尚須有為全體共有人管理共有物之意思，始足當之。倘僅為自己之用益而占有使用共有物，非基於管理共有物之意思，縱其同意人數及應有部分合計超過上開規定，亦不得謂係管理共有物之行為(最高法院111年度台上字第27號民事判決參照)。被告上開所為係為自己之利益，而以外推設置鐵窗雨遮、將冷氣室外機設於頂樓而占有、使用系爭土地及系爭建物頂樓平台，難認其等有為全體共有人管理共有物之意思，依上說明，不得謂適法之共有物管理行為，自無民法第820

條第1項規定之適用。

3.被告Ａ０２、Ａ０４、Ａ０５未得全體共有人同意，以設置鐵窗雨遮占用A、A1土地，被告Ａ０５另以冷氣室外機占用系爭建物頂樓平台B、B-1範圍，原告請求被告Ａ０２、Ａ０４、Ａ０５拆除占用如附圖編號A、A-1所示之各自建物前後外推設置之鐵窗雨遮，及請求被告Ａ０５拆除占用系爭建物頂樓平台如附圖編號B、B-1所示範圍之冷氣室外機，將占用土地及頂樓平台返還予原告及共有人全體，應認有理。

4.按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，請求人請求無權占有人返還占有土地所得之利益，原則上應以相當於該土地之租金額為限。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限。上開規定，於租用基地建築房屋準用之。土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。所謂土地價額，係指法定地價而言；土地所有人依土地法所申報之地價為法定地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報地價，土地法第148條、土地法施行法第25條、平均地權條例第16條前段亦定有明文，故土地法第97條第1項所謂之土地申報總價，即指土地之申報地價而言。又基地租金之數額，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，並與鄰地租金相比較，以為決定，非以土地申報地價之多寡為酌定之唯一標準。

5.查系爭土地位於桃園市中壢區吉林路巷弄內，附近多為2至4樓透天建築、無商業活動等情，有本院勘驗筆錄、現場照片可證（見本院卷第347、351、353頁），又系爭土地位處住宅區，附近亦有文化公園，有原告提出GOOGLE地圖在卷（見本院卷第81頁），故參酌系爭土地坐落位置、商業活動情形、生活機能、地理位置，交通狀況等一切情形，認被告應給付占用A、A1土地及頂樓平台B、B-1範圍相當於租金之不當得利，以系爭土地當年度申報地價5%計付為適當。

6.又系爭土地109年至112年申報地價每平方公尺為6,080元，113年至114年為每平方公尺為6,400元，有地價第二類謄本附卷足憑（見本院卷第426頁），被告Ａ０２、Ａ０４均占用系爭土地如附圖編號A、A-1範圍面積合計5.55平方公尺（前陽台2.17平方公尺＋後陽台3.38平方公尺），被告Ａ０５則占用A、A-1及B、B-1合計6.31平方公尺（前陽台2.17平方公尺＋後陽台3.38平方公尺＋冷氣室外機0.64平方公尺＋冷氣室外機0.12平方公尺），故按原告應有部分計算，被告自起訴回溯5年期間即自109年10月22日至114年10月21日止，各應給付原告相當於租金之不當得利數額，被告Ａ０２、Ａ０４為1,719元｛【申報地價6,080元x占用面積5.55平方公尺x年息5%x占用時間（3年＋71日/366日）＋申報地價6,400元x占用面積5.55平方公尺x年息5%x占用時間（1年＋294/365）】x1/5，元以下四捨五入，下均同｝；被告Ａ０５為1,954元｛【申報地價6,080元x占用面積6.31平方公尺x年息5%x占用時間（3年＋71日/366日）＋申報地價6,400元x占用面積6.31平方公尺x年息5%x占用時間（1年＋294/365）】x1/5｝，另應自114年10月22日起至返還土地或頂樓平台之日止，被告Ａ０２、Ａ０４按月應給付原告相當於租金之不當得利為各27元（申報地價6,400元x占用面積5.55平方公尺x年息5%÷12月x1/5）；被告Ａ０５按月應給付原告之不當得利為34元（申報地價6,400元x占用面積6.31平方公尺x年息5%÷12月x1/5）。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第821條但書及第179條規定，請求被告Ａ０２、Ａ０４、Ａ０５應分別將系爭土地上系爭建物各自二、四、五樓層前陽台如附圖編號A（面積2.17平方公尺）及後陽台如附圖編號A-1（面積3.38平方公尺）之鐵窗與雨遮予以拆除，將所占用之土地領空返還原告與其他共有人；被告Ａ０５應將系爭建物頂樓平台如附圖編號B（面積0.64平方公尺）、B-1（面積0.12平方公尺）之冷氣室外機拆除，將所占用之頂樓平台返還原告與其

他共有人；被告Ａ０２、Ａ０４、Ａ０５應分別給付原告各1,719元、1,719元、1,954元，及自114年10月22日起至返還前開土地領空及頂樓平台之日止，按月各給付原告各27元、27元、34元，為有理由，應予准許；逾此範圍所為請求，為無理由，應予駁回。原告陳明願供擔保請准宣告假執行，其勝訴部分核無不合，並依職權分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所依據，不予准許，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

民事第三庭法　官　張世聰

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

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　　9　　月　　21　　日

書記官　尤凱玟