

臺灣士林地方法院民事判決

114年度重訴字第100號

原告 黃淑月
被告 楊子佳
林沈明美
共同

訴訟代理人 唐行深律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國114年10月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告楊子佳應將坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地，門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00號7樓上方屋頂平台如附圖所示A部分（面積87.47平方公尺）之屋頂增建物拆除，將屋頂平台騰空返還予原告及全體共有人；被告林沈明美應將坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地，門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00號7樓上方屋頂平台如附圖所示B部分（面積91.46平方公尺）之屋頂增建物拆除，將屋頂平台騰空返還予原告及全體共有人。
- 二、被告楊子佳應給付原告新臺幣28,433元，及自民國113年10月25日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；被告林沈明美應給付原告新臺幣29,730元，及自民國113年10月10日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告各負擔百分之40，餘由原告負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但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項但書第3款定有明文。經查，本件原告起訴時原聲明第1項：被告楊子佳應給付原告新臺幣（下同）77,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算

01 之利息；嗣於本院審理中變更聲明為：被告應給付原告71,0
02 00元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息
03 5%計算之利息（見本院卷第203-3頁），核原告所為係減縮
04 應受判決事項之聲明，依上揭規定，應予准許。

05 貳、實體事項

06 一、原告主張：原告所有坐落於臺北市○○區○○段0○段000地
07 號土地（下稱系爭土地，權利範圍：126/10000）及其上同
08 小段2213建號即門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00號2樓
09 建物（下稱原告房屋），與被告楊子佳所有系爭土地（權利
10 範圍：126/10000）及其上同小段2218建號即門牌號碼臺北
11 市○○區○○街000巷00號7樓建物（下合稱25號7樓房
12 地）、被告林沈明美所有系爭土地（權利範圍：126/1000
13 0）及其上同小段2211建號即門牌號碼臺北市○○區○○街0
14 00巷00號7樓建物（下合稱27號7樓房地）為同一華廈（下稱
15 系爭公寓），被告分別為臺北市○○區○○街000巷00號、2
16 7號建築屋頂如附圖所示A、B部分（面積分別為87.47、91.4
17 6平方公尺）未辦保存登記建物（下分別稱系爭25號增建
18 物、27號增建物）之事實上處分權人。系爭25號增建物占用
19 系爭公寓屋頂平台空間，且覆蓋屋頂排水孔，嚴重影響排水
20 功能，致原告房屋後陽台及廚房之排水孔倒灌並淹水，原告
21 除支出相關修繕費用，尚因屋頂重量，致原告房屋磁磚破
22 損，受有外牆水管工程費24,000元、廚房置物櫃3,000元、
23 疏通水管費用9,000元、清理淹水費用25,000元、磁磚加速
24 損毀之費用10,000元，共71,000元之損失；系爭27號增建物
25 占用系爭公寓屋頂平台空間，並堆積大量私人物品占用屋頂
26 之公共樓梯間，爰依民法第179條、第184條、第767條、第8
27 21條及公寓大廈管理條例第8條之規定，提起本件訴訟等
28 語。並聲明：（一）被告楊子佳應給付原告71,000元，及自起訴
29 狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
30 息。（二）被告楊子佳應拆除系爭25號增建物，被告林沈明美應
31 拆除系爭27號增建物，將系爭公寓屋頂平台騰空返還全體共

01 有人。(三)被告2人應分別給付原告相當於租金之不當得利各1
02 04,057元，及均自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，
03 按年息5%計算之利息。

04 二、被告答辯：

05 (一)被告楊子佳則以：被告楊子佳否認系爭25號增建物與原告房
06 屋淹水、磁磚損毀間有因果關係，原告應負舉證責任證明，
07 惟原告既當庭表明不聲請鑑定，即無從證明原告上開損壞與
08 被告楊子佳有關。另被告楊子佳係於民國97年3月間向訴外
09 人鍾齊國買受25號7樓房地，斯時系爭25號增建物已存在。
10 而訴外人即系爭公寓之起造人國泰建設股份有限公司（下稱
11 國泰建設公司）於銷售系爭公寓時，不動產買賣契約書約定
12 屋頂除公共設施外，按各該7樓建築平面範圍由各該7樓管
13 理，是7樓屋頂平台有分管契約之約定。原告係於95年間以
14 配偶贈與為原因取得原告房屋，系爭25號增建物已存在，分
15 管契約之效力自原告取得原告房屋時及於原告。原告之請求
16 均無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

17 (二)被告林沈明美則以：被告林沈明美於71年12月10日向國泰建
18 設公司買受27號7樓房地，於72年9月15日完成所有權登記，
19 不動產買賣契約書約定屋頂除公共設施外，按各該7樓建築
20 平面範圍由各該7樓管理，是7樓屋頂平台有分管契約之約
21 定。被告於78年間於27號屋頂平台搭建系爭27號增建物，曾
22 向各樓層住戶告知，住戶均無異議。原告係於95年間以配偶
23 贈與為原因取得原告房屋，系爭27號增建物已存在，分管契
24 約之效力自原告取得原告房屋時及於原告，是原告之請求均
25 無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

26 三、經查，原告、被告楊子佳、被告林沈明美分別為系爭公寓之
27 25號2樓房地、25號7樓房地、27號7樓房地之所有人；原告
28 就系爭土地之應有部分為126/10000；原告於95年5月10日以
29 配偶贈與為原因、被告楊子佳於97年3月6日以買賣為原因、
30 被告林沈明美於72年9月15日以買賣為原因，分別取得上開
31 房地之所有權；系爭25號增建物、系爭27號增建物占用位置

01 分別如附件複丈成果圖所示編號A、B部分，面積分別為87.4
02 7、91.46平方公尺等情，有原告房屋之建物登記第一類謄
03 本、系爭土地、25號7樓房地、27號7樓房地之土地建物查詢
04 資料、114年7月2日勘驗筆錄及臺北市松山地政事務所114年
05 7月30日北市松地測字第1147013569號函附複丈成果圖在卷
06 可稽（見湖司簡調卷第31、33頁、限閱卷、本院卷第160至1
07 73頁、第180至182頁）。另系爭25號增建物、系爭27號增建
08 物，均為國泰建設公司交屋後始增建之未辦保存登記建物等
09 情，此為兩造所不爭執，堪信為真實。

10 四、本院之判斷：

11 (一)原告請求被告楊子佳賠償原告房屋淹水造成之損失71,000
12 元，有無理由？

- 13 1. 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，所
14 謂舉證係指就爭訟事實提出足供法院對其所主張者為有利認
15 定之證據而言，若所舉證據，不能對其爭訟事實為相當之證
16 明，自無從認定其主張為真正。又民事訴訟如係由原告主張
17 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證
18 實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
19 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。
- 20 2. 原告主張被告楊子佳之系爭25號增建物造成原告房屋淹水、
21 磁磚加速龜裂，依民法第184條、第767條之規定，請求被告
22 楊子佳賠償原告房屋淹水造成之損失71,000元，為被告楊子
23 佳所否認，則依上揭說明，應由原告就此有利於己之事實先
24 舉證證明之。經查，原告以民法第767條對被告楊子佳為上
25 開請求，然民法第767條並非得請求損害賠償之請求權基
26 礎，是原告此部分主張，顯屬無據，先予敘明；另原告固提
27 出浴室整修及明管工程報價單、地板磁磚照片等件（見本院
28 卷第203-5、203-9頁）為證，惟此僅能證明原告房屋受有損
29 害及預估之修復費用，不足證明損害為被告楊子佳所致；原
30 告亦當庭稱不願就上開損害送鑑定等語（見本院卷第95
31 頁），是其既無法舉證所述為真，則其依民法第184條之規

01 定，請求被告楊子佳賠償原告房屋淹水造成之損失，亦屬無
02 據，礙難准許。

03 (二)原告請求被告楊子佳拆除系爭25號增建物、被告林沈明美拆
04 除系爭27號增建物，並將系爭公寓屋頂平台騰空返還全體共
05 有人，有無理由？

06 1. 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對
07 於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，
08 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
09 求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前
10 段、中段、第821條定有明文。又數人區分一建築物而各有
11 其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有
12 人之共有；共有物除契約另有訂定外，由共有人共同管理
13 之，98年1月23日修正前民法第799條前段、第820條第1項亦
14 有明定。「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。
15 其為下列各款者，並不得為約定專用部分：……三、公寓大
16 廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造」，公
17 寓大廈管理條例第7條第3款定有明文。同條例第55條第2項
18 雖規定同條例施行前已取得建造執照之公寓大廈於區分所有
19 權人會議訂定規約前，依第60條規定以中央主管機關所定規
20 約範本視為規約，但得不受第7條各款不得為約定專用部分
21 之限制。是公寓大廈管理條例施行前，已取得建造執照之公
22 寓大廈，依公寓大廈管理條例第55條第2項規定，須區分所
23 有權人就屋頂平臺已有由頂樓區分所有權人專用之分管約
24 定，始不受該條例第7條各款不得為約定專用部分之限制，
25 倘共有人未經其他共有人同意或成立分管契約，逕行占用屋
26 頂平臺之全部或一部，自屬侵害他共有人之權利，他共有人
27 得本於所有權請求除去該妨害；公寓大廈之買賣，建商與各
28 承購戶分別約定，該公寓大廈之共用部分或其基地之空地由
29 特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成
30 立分管契約。又倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部
31 分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事

01 外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情
02 形，而應受分管契約之拘束；未經全體共有人協議分管之共
03 有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有
04 人全體之同意。所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或
05 其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純
06 之沉默，除有交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般
07 社會之通念，可認為有一定之意思表示者，始得謂默示之意
08 思表示。

- 09 2. 經查，系爭公寓於72年5月19日完工（見湖司簡調卷第31
10 頁），為在公寓大廈管理條例84年6月30日施行前即已取得
11 建造執照之公寓大廈，依公寓大廈管理條例第55條第2項規
12 定，固不受公寓大廈管理條例第7條各款之拘束而仍得約定
13 專用，惟仍須區分所有權人相互間確有協議分管，約定系爭
14 公寓屋頂平台係由被告2人專用之情形，否則即屬侵害他共
15 有人之權利，他共有人自得本於所有權請求除去其妨害。
- 16 3. 被告2人辯稱國泰建設公司於銷售系爭公寓時，不動產買賣
17 契約書已約定屋頂除公共設施外，按各該7樓建築平面範圍
18 由各該7樓管理等語。經查，依25號7樓房地、27號7樓房地
19 之買賣契約書記載「使用範圍：電梯間、門廳、樓梯間及公
20 共走道為公共管理。地下室除放置公共設施和管理人員居住
21 使用外，其餘本公司保留另為其他用途。屋頂除放置公共設
22 施外，按各該七樓頂板建築平面範圍，由各該七樓管理，但
23 不得違章使用。」等情，有27號7樓房地買賣契約書、國泰
24 建設公司114年6月24日國泰建設字第1140182號函及函附之2
25 5號7樓房地買賣契約書（見本院卷第60至87頁、第124頁、
26 第144至158頁）等件在卷可證，是依前揭說明，系爭公寓7
27 樓屋頂平台已有分管契約之約定，兩造均應受分管契約之拘
28 束，惟查，上開買賣契約書約定亦記載「不得違章使用」等
29 語，而系爭25號增建物、系爭27號增建物均為未辦保存登記
30 建物等情，為兩造所不爭執，業如前述，則被告2人於系爭
31 公寓屋頂平台就系爭25號增建物、系爭27號增建物之使用方

01 式，並不符合同爭公寓買賣契約書分管契約之約定。

02 4. 被告楊子佳固辯稱系爭25號增建物於97年間其買受25號7樓
03 房地時已存在，主張與系爭公寓其他區分所有權人有默示分
04 管契約存在等語，依前揭說明，應由被告楊子佳負舉證責
05 任。然被告楊子佳並未舉證證明其他區分所有權人究有何特
06 別舉動或其他情事，足以間接推知有默示承諾分管契約存
07 在，及約定被告楊子佳得分管使用系爭25號增建物等情。且
08 縱使系爭公寓其他區分所有權人歷時多年未表異議，充其量
09 僅為單純沉默，實無從將其他區分所有權人之單純沉默遽認
10 有默示成立分管契約之意思。是以，被告楊子佳就此既未舉
11 證，其此部分抗辯，即非可採，應認被告楊子佳之系爭25號
12 增建物係無權占用系爭公寓屋頂平台。

13 5. 被告林沈明美辯稱系爭27號增建物於78年間興建時，其曾逐
14 戶向系爭公寓其他區分所有權人取得同意等語，然被告林沈
15 明美並未就此提出任何證明以實其說，則其辯稱系爭27號增
16 建物已有全體區分所有權人成立分管契約約定而屬有權占用
17 等語，亦屬無據。

18 6. 綜上，系爭25、27號增建物係無權占用系爭公寓屋頂平台，
19 則原告依民法第767條、第821條之規定，請求被告楊子佳、
20 林沈明美分別拆除系爭25號增建物、系爭27號增建物，將系
21 爭公寓屋頂平台騰空返還全體共有人，為有理由，應予准
22 許。

23 (三)原告請求被告2人分別給付原告相當於5年租金之不當得利，
24 有無理由？

25 1. 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
26 益。民法第179條前段定有明文。而依不當得利之法則請求
27 返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有
28 損害為其要件，故其請求返還之範圍，應以對方所受之利益
29 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
30 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。又利息、紅
31 利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給

01 付債權，其各期給付請求權，因5年間不行使而消滅，民法
02 第126條定有明文。則凡無法律上之原因，而獲得相當於租
03 金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權已
04 逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹消滅時效之租
05 金利益，即不得依不當得利之法則，請求返還。被告2人分
06 別自97年3月6日、78年間起迄今，分別有如附圖所示A、B部
07 分無權占用系爭公寓屋頂平台之事實，業經本院認定如前，
08 是原告主張受有相當於租金之損害，請求被告2人給付相當
09 於5年租金之不當得利，為有理由。

10 2. 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
11 息百分之10為限；前條規定，於租用基地建築房屋均準用
12 之，土地法第97條第1項及第105條分別定有明文。而基地租
13 金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位
14 置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受
15 利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報
16 總地價年息百分之10最高額。本院審酌系爭公寓基地之地目
17 為「建」，位在臺北市南港區，比連巷道，鄰近捷運後山埤
18 站、五分埔商圈、永吉路等交通、生活機能，暨被告2人占
19 用面積等情，認應以系爭土地之申報地價年息6%計算被告各
20 年度所受相當於租金之不當得利為當。

21 3. 另舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告
22 期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，平均地權
23 條例第16條定有明文。原告主張被告2人應分別給付原告相
24 當於租金之不當得利各104,057元等語，惟依系爭土地之歷
25 年公告地價乘以80%計算申報地價，系爭土地歷年之申報地
26 價如附表一所示，而原告就系爭土地之應有部分為126/1000
27 0，是原告得對被告楊子佳請求相當於5年租金之不當得利數
28 額為28,433元（計算如附表二所示）；對被告林沈明美請求
29 相當於5年租金之不當得利數額為29,730元（計算如附表三
30 所示），逾此範圍之請求，則屬無據。

31 4. 給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。

01 給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
02 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
03 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
04 之行為，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為
05 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利
06 息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為
07 5%，民法第229條第1項、第233條第1項前段及第203條分別
08 定有明文。本件債權屬無確定期限之給付，起訴狀繕本分別
09 於113年10月24日寄存送達被告楊子佳、113年10月9日送達
10 被告林沈明美，有本院送達證書在卷足憑（見湖司簡調卷第
11 39、41頁），是被告楊子佳自113年10月25日起、被告林沈
12 明美自113年10月10日起負遲延責任。

13 五、綜上所述，原告依民法第179條、第767條、第821條之規
14 定，請求如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許。逾上
15 開範圍所為請求，為無理由，應予駁回。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
17 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 114 年 11 月 25 日
20 民事第一庭 法官 張得莉

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
24 命補正逕行駁回上訴。

25 中 華 民 國 114 年 11 月 25 日
26 書記官 張淑敏

27 附表一：系爭土地申報地價（新臺幣元，元以下四捨五入）
28

占用期間	申報地價
108年9月3日至 108年12月31日	108年公告地價102,335元/平方公尺 ×0.8≒81,868元/平方公尺
109年1月1日至	109年公告地價105,352元/平方公尺

(續上頁)

01

109年12月31日	$\times 0.8 \div 84,282$ 元/平方公尺
110年1月1日至 110年12月31日	110年公告地價105,352元/平方公尺 $\times 0.8 \div 84,282$ 元/平方公尺
111年1月1日至 111年12月31日	111年公告地價108,467元/平方公尺 $\times 0.8 \div 86,774$ 元/平方公尺
112年1月1日至 112年12月31日	112年公告地價108,467元/平方公尺 $\times 0.8 \div 86,774$ 元/平方公尺
113年1月1日至 113年9月2日	113年公告地價113,352元/平方公尺 $\times 0.8 \div 90,682$ 元/平方公尺

02

附表二：原告得請求被告楊子佳給付相當於租金之不當得利數額
(新臺幣元)

03

04

年度	請求起算日	請求結束日	申報地價(新臺幣 元/平方公尺)	占用面積(平方 公尺)	年 息 (%)	原告應有部 份	不當得利金額 (新臺幣)
108	108年9月3日	108年12月31日	81,868	87.47	6	126/10000	1,779.85
109	109年1月1日	109年12月31日	84,282	87.47	6	126/10000	5,573.34
110	110年1月1日	110年12月31日	84,282	87.47	6	126/10000	5,573.34
111	111年1月1日	111年12月31日	86,774	87.47	6	126/10000	5,738.13
112	112年1月1日	112年12月31日	86,774	87.47	6	126/10000	5,738.13
113	113年1月1日	113年9月2日	90,682	87.47	6	126/10000	4,030.47
總計(元以下四捨五入)							28,433

05

附表三：被告林沈明美給付相當於租金之不當得利數額(新臺幣
元)

06

07

年度	請求起算日	請求結束日	申報地價(新臺幣 元/平方公尺)	占用面積(平方 公尺)	年 息 (%)	原告應有部 份	不當得利金額 (新臺幣)
108	108年9月3日	108年12月31日	81,868	91.46	6	126/10000	1,861.04
109	109年1月1日	109年12月31日	84,282	91.46	6	126/10000	5,827.57
110	110年1月1日	110年12月31日	84,282	91.46	6	126/10000	5,827.57
111	111年1月1日	111年12月31日	86,774	91.46	6	126/10000	5,999.88
112	112年1月1日	112年12月31日	86,774	91.46	6	126/10000	5,999.88
113	113年1月1日	113年9月2日	90,682	91.46	6	126/10000	4,214.33
總計(元以下四捨五入)							29,730