



你認為的合法使用與法院判決 結果案例分享

摘要

民國 84 年公布施行公寓大廈管理條例與 98 年公布修正民法第 799 條規定，建物興建與取得時間點，相對於使用範圍，透過法院判決，思考取得後未來可能糾紛

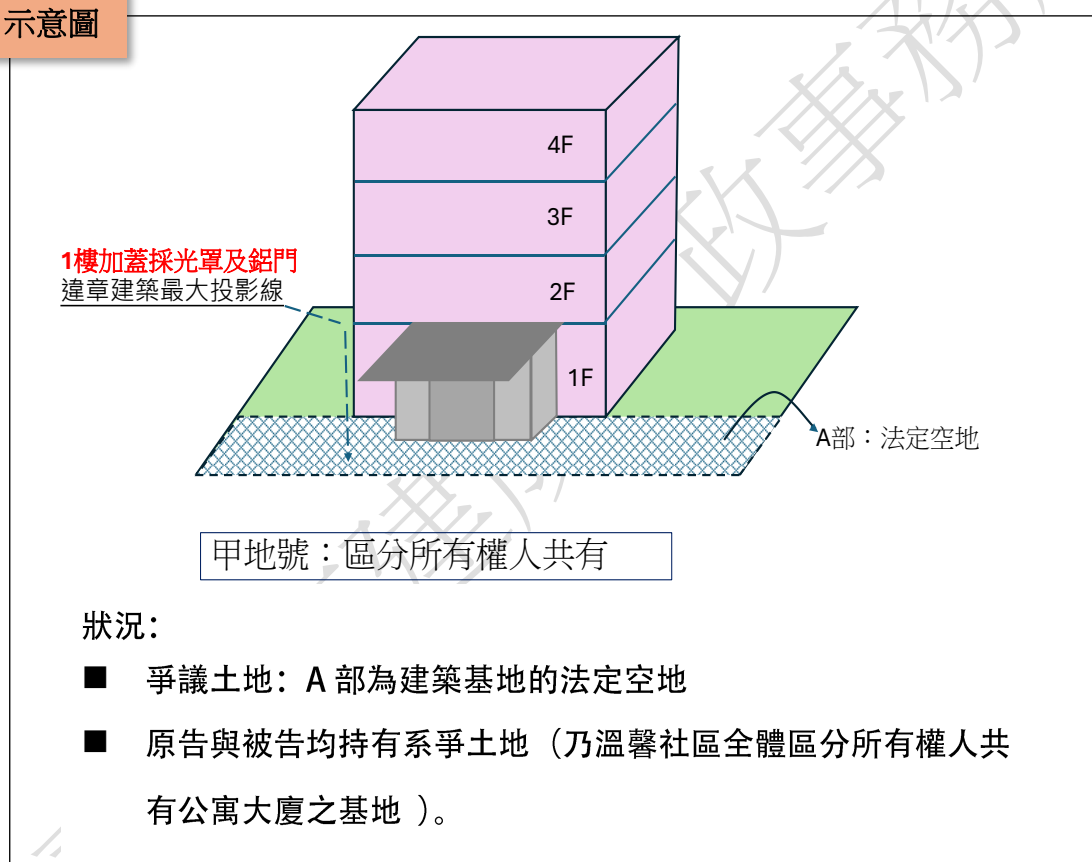
臺北市建成地政事務所
地籍資料課 課長 江秋燕
114 年 6 月 21 日

◎不動產取得與使用法院判決案例◎

案例一：

爭議：建築基地各區分所有權人共同持分，1樓所有權人A就門前加蓋遮光罩及鋁門，並出租他人，A在共有土地上搭蓋違建是否有權佔有使用？是否應拆屋還共有人土地？是否構成不當得利，應給付補償金？

示意圖



裁判字號：最高法院民事判決 111 年度台上字第 2129 號

一、取得一樓是否可專用前面空地：

被告以買賣取得專有部分，僅限於甲建物，系爭土地則由兩造與其他區分所有權人按應有部分比例維持共有，難認上訴人已單獨取得系爭空地之所有權。

於簽訂買賣契約時，亦未提及買賣標的包括系爭空地之使用權。縱就 1 樓公共設施部分之應有部分比例較高，亦無從推認其就系爭空地有專用權。

二、判決結果：

1. 被告（1樓所有權人）占有系爭空地既無正當權源，應屬無權占有，原告自得**本於共有人之地位**，請求上訴人拆除系爭地上物，並返還系爭空地。
2. 被告（1樓所有權人）占用系爭空地，已逾越其就系爭土地應有部分之範圍，所受超過利益，即受有相當於租金之不當得利，被上訴人亦得請求其返還。

案例二：

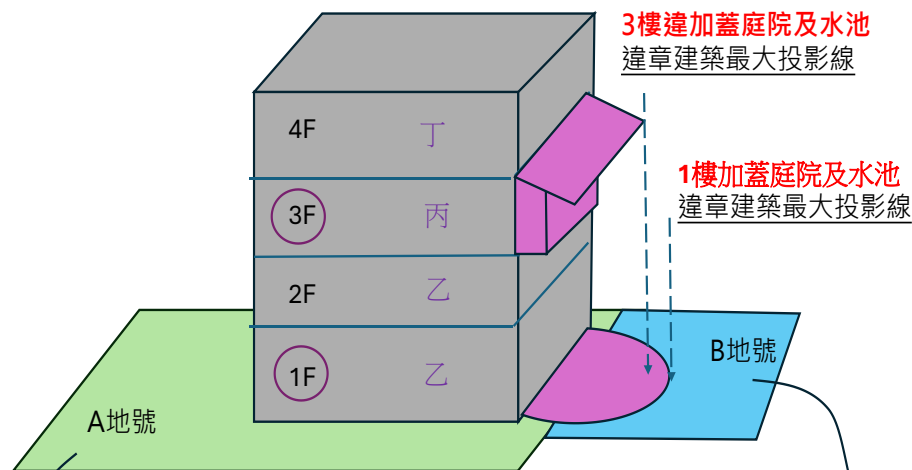
爭議：由 2 個以上地號土地共同為建物之建築基地，建物所有權人僅取得建物座落土地，未持有法定空地，搭蓋違建至法定空地，是否有權佔有使用？違建搭在法定空地上，是否涉及不當得利？違建是否應拆除？

甲於國民 65 年提供所有土地 A 地與 B 地做為建築基地，興建 1 至 4 樓建物 (F 棟)

甲於興建完成後，65 年出售 F 棟 (建物 1 至 4 樓) 與座落土地 A 地給乙

乙出售 3 樓及 A 地部分持分予丙

示意圖



A地號：乙、丙、丁所有各1/3

B地號：甲所有

狀況：

- 爭議土地：**B地**為F棟的建築基地
- B地為原告甲所有 1/1
- 違建：1、2樓所有權人甲於B地設置庭園與水池
3樓所有權人丁加搭室內空間(投影)佔用B地
- 於84年公寓大廈管理條例施行前及法前，基地與建物未移轉同一人
- 被告：無土地所有權，又於其上搭建違章建築

一、**建築基地定義：**

按建築法第 1 條規定「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地……，應留設之法定空地，非依規定不得分割……」，是建築基地於建築使用時，應保留一定比例面積之空地，旨在使建築物便於日照、通風、採光及防火等，以增進使用人之舒適、安全與衛生，其與建築物本身所占之地面關係密切(內政部 72.9.27 台內地字第一七七一四〇號函參照)。且法定空地為建築房屋依法所應保留之空地，即使已單獨分割為一筆並已供公眾通行使用，仍屬建築基地之一部份。

二、**無建築基地部分土地應有部份，可否佔有使用：**

依民法第 68 條第 2 項規定「主物之處分及於從物」，所謂「處分」，包括物權行為及債權行為在內。又主物從物之關係，於主物與從權利之關係，亦可適用。縱使該依照建築法之規定所留設法定保留空地及退縮地，**未於前開房地過戶時一併辦理所有權移轉登記**予被上訴人，且雙方買賣契約亦**未載明**包括上揭系爭土地之使用權的從權利在內，然上訴人既出賣系爭房地全棟予被上訴人乙○○，其效力自及於該依法所留設有助於主物即系爭房屋本身及其主要結構所在建築基地效用之法定空地及退縮地之使用權的從權利在內。

三、**後手取得是否繼受土地使用權：**

丙輾轉受讓系爭房屋所占基地之應有部份及系爭土地使用權，亦同有占有系爭土地之正當權源，於甲所**出具之土地使用同意書未經有效撤銷前**，**亦應推斷甲默許房屋買受人繼續使用該基地，且其範圍包括同屬建築基地範圍之法定保留空地及退縮地之使用權在內**。否則，上訴人一方面已取得出售本件房屋之價金為代價，另一方面又於建築基地分割後，將法定保留空地及退縮地收回，致使該建築基地不足，顯屬違反建築基地法定空地及退縮地不得重覆使用之規定。

四、**雖合法佔用，違建是否要拆？須支付使用之償金？**

又上訴人既以系爭土地作為建築基地，為**建築上所必要留設之法定空地及退縮地**，則**上訴人顯已喪失對系爭土地之排他使用權利**，被上訴人**占有使用系爭土地**，**對於上訴人自無損害可言**，上訴人亦不得請求被上訴人返還不當得

利，上訴人主張其受有相當於租金之損害，於法不合。上訴人雖另主張被上訴人係無權占用其所有系爭土地興建違章建築，然被上訴人於上開地號土地上是否有依規定作為空地或退縮地保留使用，要屬建管單位之行政權責事項，無礙被上訴人已享有之既存民事實體法上正當占有權源之繼續存在。

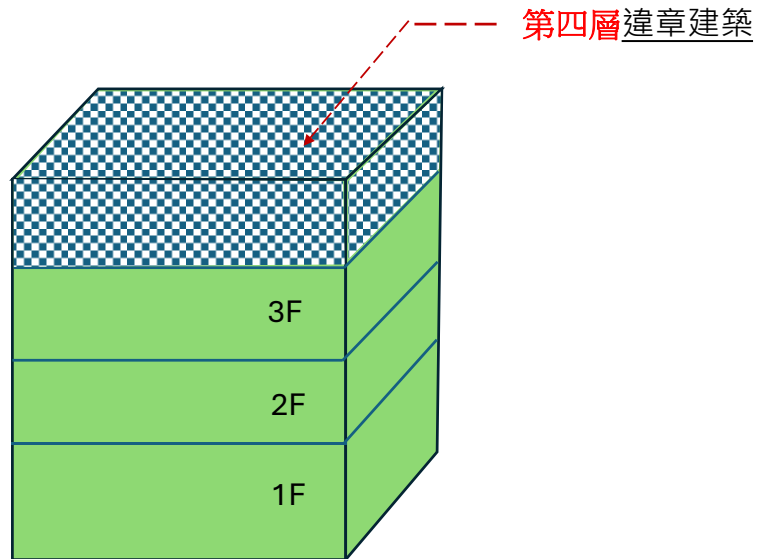
■ 判決結果：

- 一、乙丙佔用 A 地為法定空地，無排他性故甲無受損害，請求相當租金之損害，於法不合。
 - 二、依民法第 767 條規定，甲請求乙、丙拆除其占有系爭土地上之建物，將該占用部分土地返還上訴人，於法不合，不應准許。
-

案例三：

爭議：3樓所有權人在3樓樓頂（即屋頂平台）加蓋第4樓增建物，平台是否為區分所有權人共有？3樓所有權人是否應拆除違建？是否應給付相當於租金之不當得利給其他區分所有權人？

示意圖



狀況：

- 3樓所有人於增建第4層建物占用系爭屋頂平台

判字號：臺灣高等法院 109 年度重上更一字第 76 號民事判決

一、請求3樓所有權人拆除系爭4樓增建物：

- (一) 在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。
- (二) 又於公寓大廈管理條例制定前，一般人就公寓大廈樓頂平台、1樓法定空地及地下室之共有共用觀念尚不明確，普遍存有樓頂平台歸頂樓專用，1樓法定空地及地下室由1樓專用之習慣，此為週知之事實。倘公寓大廈之樓頂平台由特定共有人使用，其他共有人對其占有管領之部分，長年容忍，對於其占有頂樓平台之使用、收益，未予干涉，

即非不得認有默示分管契約之存在。

- (三) 共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束。

.....系爭建物於 44 年間竣工，其原始設計為單一建號之 3 層樓透天住宅，1 樓至 3 樓共用樓梯直線而上，2、3 樓之出口直接連接該共用樓梯，當時公寓大廈管理條例尚未公布施行（84 年 6 月 28 日公布施行），系爭建物之設計與現今「公寓大廈」之情形尚有不同。早在兩造取得系爭建物所有權之前，系爭屋頂平台即有 4 樓增建物，且通往屋頂平台須經由 3 樓建物內部樓梯，再參酌前述鄭○○等 2 人因繼承辦理分割系爭建物之情形，當時系爭建物之共有人即鄭○○等 2 人，就系爭屋頂平台已有歸由 3 樓房地所有權人管理使用之約定存在.....

.....從系爭建物之外觀即可知悉屋頂平台有加蓋系爭 4 樓增建物，及通往屋頂平台樓梯間設有鐵門等情形，依前揭說明，其等對於分管契約之存在，通常即屬可得而知，自應受上開分管契約之拘束。

■ 判決結果：

請求 3 樓所有權人拆除系爭 4 樓增建物返還系爭屋頂平台、給付不當得利部分，為無理由，不應准許。

1. 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。
2. 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。
3. 又按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），而非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之物權絕對性）。
4. 惟特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果。
5. 按債權契約具相對性，除法律另有規定或其他特別情形外，固僅對當事人發生效力，惟以使用土地為標的之繼續性債權契約目的，倘在便利社區發展、促進社會經濟或公共利益，且該社區團體成員已長期使用該土地，縱該債權關係未經以登記為公示方法，如第三人於受讓該土地所有權時，明知或可得而知該債權契約存在及土地使用實況，且令其受該拘束無致其財產權受不測損害之虞者，不妨產生「債權物權化」之法律效果，以維法律秩序之安定（最高法院 110 年度台上字第 1714 號民事判決意旨可參）。

1. 按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），而非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之物權絕對性）。
2. 惟特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果（[最高法院 97 年度台上字第 1729 號判決意旨參照](#)）。
3. 所謂債權物權化之具有對抗第三人之效力，至少須具備有使第三人知悉該債權關係存在之外觀公示方法。其外觀公示方法，例如顯而易徵之占有使用關係，或依一般慣行之公示方法為之，亦無不可。其判斷標準，應從具體案例所呈現之客觀事實表徵綜合判定之。