

律師專欄

頂樓蓋違建
拆除！返還不當得利！竊佔罪！

如果您買頂樓或一樓，您是不是比買其他樓層者花較高代價呢？如果是，為什麼您願意花較高代價？是不是您認為共有之樓頂平台或地下室可歸您「任意使用」，所以花較高代價是應該的？

在房地產交易市場上，常見兩種現象：

其一為：頂樓或一樓售價往往比其他樓層高，甚為買方之說詞係：樓頂平台屬於頂樓住戶使用，如果加蓋上去，可增加使用空間；或曰：地下室屬一樓住戶使用，室內打通，加裝樓梯，買一層變兩層。

其二為：銷售廣告上寫著：頂樓，使用××坪，只要×××元之文字。乍見之下，直覺坪數這麼大，卻只賣×××元，真便宜！然而請您仔細咀嚼「使用××坪」這幾個字，頗值玩味。想想：廣告上何以不直接寫「權狀××坪」，而寫「使用××坪」？很可能賣方在玩文字遊戲，把在頂樓平台上加蓋之坪數灌進去。

由前揭兩種現象，可窺知不少頂樓或一樓之住戶，將樓頂平台或地下室劃歸為自己獨占使用範圍，視為理所當然之

事。然而此種理所當然之想法，並非正確。

一、民事責任

屬於共有之樓頂平台或地下室，全體共有對之有使用收益之權。共有對特定部分占有使用，應得共有全體之同意。因此頂樓或一樓之住戶未得其他樓層所有人全體之同意，即將共有之樓頂平台或地下室之全部或一部擅自據為私用加蓋違建，其他樓層之所有人可向法院提起訴訟，請求拆除違建；又由於擅自據為私用之住戶未得共有全體之同意而享受佔用之利益，可能被請求返還不當得利。至於不當得利之計算標準，實務上有以該地區每月出租市價計算之。

如果頂樓（或地下室）違建物是您花錢買來，而非自己加蓋，您可否抗辯：建物は賣方所蓋，其他樓層所有人不得訴請拆除？實務上見解採否定說，認為未經全體共有人之同意而加蓋之違建物，縱使現占用人係花錢繼受取得，倘其他樓層所有人訴請拆除，亦無法倖免。

如果頂樓（或一樓）之住戶對共有之樓頂平台（或地下室）之

全部或一部之獨自使用，係經過其他樓層所有人全體之同意，是否就可安心呢？不盡然。大法官會議決議之釋字第三四九號解釋要旨：「最高法院四十八年度臺上字第一〇六五號判例，認為『共有於與其他共有訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於受讓人仍繼續存在』，就維持法律秩序之安定性而言，固有其必要，惟應有部分之受讓人若不知悉有分管契約，亦無可得而知之情形，受讓人仍受讓與人所訂分管契約之拘束，有使善意第三人受不測損害之虞，與憲法保障人民財產權之意旨有違」。解釋文中所謂分管契約，乃共有人間就共有物之使用，收益或管理方法所訂之契約。例如，頂樓（或一樓）住戶與其他樓層全體所有人達成協議，取得獨自使用共有之樓頂平台之同意，即為分管契約。根據上開解釋要旨，在其他樓層所有人將不動產轉售時，若受讓人（買方）不知讓與人（賣方）同意頂樓（或一樓）住戶獨自占用樓頂平台之分管契約存在，亦無可得而知之情形，受讓人不受讓與人所有之分管契約拘束。易言之，受讓人仍可本於所有權訴請除去妨害。

二、刑事責任

公寓大廈頂樓（或一樓）住戶，未經其他共有同意，擅自在共有之樓頂平台（或地下室）加蓋違建，是否有刑事責任？實務上，過去都認為在完全排除其他住戶使用之情形下，應成立竊佔罪。唯最近似有所改善，只要未經其他住戶同意，擅自加蓋違建，縱使留有通道或空間，並未完全排除其他住戶使用，仍應論以竊佔罪。

公寓大廈頂樓（或一樓）之住戶對共有之樓頂平台之全部或

創作天地

鐵門旋轉底座之改良結構

本期要介紹的二件專利創作，分別是鐵門旋轉底座之改良結構與鐵門旋轉座組之改良結構，茲將該二件創作之功能及方便實用性介紹如下：

鐵門旋轉底座之改良結構，主要係指一種鐵門專用之旋轉底座其兩側適當處設有對稱之彈性定位體，使其得於裝配作業中達到省時、定位準確之目的結構設計者；其特徵係在：該底座主體兩側之前後兩端各設複數個對應之定位槽孔，並自每一定位槽孔分別接設一彈性定位體，而於實施運用時，得以將其置於鐵門之旋座槽間後，使兩側之彈性定位體產生彈力抵持旋座槽間，以使本創作恆於鐵門旋座槽間之橫向中心線上，以達到定位精準、組裝省時、方便之產業利用性。

鐵門旋轉座組之改良結構，主要係由一上旋轉架、一下旋轉架等所構成，利用一彈簧片，一端固定於上旋轉架，另一端則插接一定位栓於滑座內，可上下作動，並在彈簧片靠近定位栓處，與上旋轉架對應點設一調整孔，作為調整用；而下旋轉座係連結一底座，並在其底座上設一旋轉軸，並在旋轉軸上套設一軸承，配合鐵門做旋轉時使用。而旋轉軸與上旋轉架中之定位栓為互相對應，使鐵門旋轉能輕易得手。

上述二件創作已分別獲得中央標準局新型專利核准。證書號分別為：一〇七一一一、一〇一八九七號。誠徵買主；意者請洽：專利權人：楊世民先生，聯絡電話：〇五九五二九〇一七*〇一〇，聯絡地址：台中縣神岡鄉前寮路六十一號。

金龍牙刷

姊妹品

雙龍



TEN-TAN

青龍

刷子・牙刷・電動牙刷
假牙清潔刷・洗澡刷
毛刷・衣刷・鞋刷

三十年經驗的刷製品績優廠商
品質優越・信譽卓著

德德實業有限公司

地址：新莊市中正路62號
服務專線：(02)991-8030（代表號）

一部有擅自占用之情形時，平日要多做「敦親睦鄰」工作，俾免訟累！

