

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度簡上字第71號

上訴人 謝於瑾
訴訟代理人 莊婷聿律師
被上訴人 周佰瑜
楊悅禾
謝琇惠
(即謝綉蕙)

上二人共同

訴訟代理人 張立新

上三人共同

訴訟代理人 盧江陽律師

複代理人 盧世庭

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於中華民國111年4月6日本院彰化簡易庭110年度彰簡字第559號第一審判決提起上訴，本院於113年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

原判決主文第1項更正為「被告應拆除坐落彰化縣彰化市西勢子段西勢子小段2086建號建物頂樓如附圖所示編號A部分頂樓加蓋建物(面積88平方公尺)，並將占用頂樓部分騰空返還予原告及其他共有人許素蘭、鄭賴秀鳳、王詠壬、黃金木。」

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造為門牌號碼彰化市○○○路00巷0○○號「民生華廈」集合式住宅(下稱系爭大廈)之區分所有權人(下稱區權人)，系爭大廈之全部區權人如附表所示。系爭大廈頂樓為全部區權人共有，上訴人因購買同棟4樓即彰化市○○○段○○○○段0000○號建物(下稱系爭房屋)，而一併取得如一審附圖所示編號A部分頂樓增建物(面積88平方公尺，下稱系爭增建物)之事實上處分權，系爭增建物無

01 占用頂樓權源，上訴人更於民國109年在系爭增建物進行內
02 部裝潢施工，已違反公寓大廈共用部分不得專用之規定，經
03 被上訴人阻止，置之不理。又系爭增建物占用頂樓，已影響
04 公寓結構及全體住戶之消防、逃生、用水等安全，侵害其他
05 區權人之權利。爰依民法第767條第1項前段、中段、同法第
06 821條，及民法第184條第1項前段及第2項，請求鈞院擇一判
07 命上訴人拆除系爭增建物，並將占用頂樓部分騰空返還予被
08 上訴人及其他全體共有人許素蘭、鄭賴秀鳳、王詠壬、黃金
09 木（下稱許素蘭4人）等情。

10 二、上訴人則以：被上訴人並無頂樓所有權，且系爭增建物至遲
11 於78年間，由斯時系爭房屋所有權人黃佩汝（改名前為黃月
12 鳳）出資興建，嗣經上訴人買受而取得事實上處分權。系爭
13 大廈頂樓長年來為4樓房屋區權人使用，為被上訴人之前
14 手、其他住戶或被上訴人於購屋前所知悉而從無異議，可見
15 區權人間有明示或默示成立分管契約，同意由4樓房屋區權
16 人取得頂樓使用權，上訴人繼受黃佩汝分管契約權利義務，
17 且系爭增建物未防礙被上訴人於火災發生時向下逃生避難，
18 被上訴人自不得請求拆除系爭增建物及騰空返還頂樓。又
19 被上訴人自105至109年間先後取得區分所有權，均知悉系爭
20 增建物為上訴人使用，竟迄110年12月始提起本件訴訟，有
21 害系爭增建物經濟價值，係以損害上訴人為主要目的，為權
22 利濫用等語。

23 三、原審判命上訴人應拆除系爭增建物及將上開占用頂樓部分騰
24 空返還予被上訴人及其餘共有人全體，並依職權宣告准、免
25 假執行。上訴人不服提起上訴，上訴聲明為：(一)原判決廢
26 棄。(二)被上訴人於第一審之訴駁回。

27 四、本院之判斷

28 (一)系爭大廈頂樓應為全體區分所有權人分別共有：

29 1. 按數人區分一建築物，而各有其一部者，該建築物及其附屬
30 物之共同部分，推定為各所有人之共有，98年1月23日修正
31 前民法第799條前段定有明文。又公寓大廈屋頂平台，乃所

01 以維護建築之安全與外觀，性質上不許分割而獨立為區分所
02 有之客體，自應由全體住戶共同使用，自屬大樓共同部分，
03 依民法前揭法律規定，應推定為大樓各區分所有人共有。此
04 觀修正後民法第799條第2項規定：「按區分所有建築物之專
05 有部分，係指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且
06 得單獨為所有權之標的者；共有部分，指區分所有建築物專
07 有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物」，特別
08 將區分所有建物依建物性質而區分為專有及共有部分之明文
09 文化規定，亦可明知。

- 10 2. 查系爭大廈之全體區權人如附表所示，大廈建築係以中間樓
11 梯由大門通往各層住戶及頂樓，各層區權人如附表所示，頂
12 樓有水塔為全體區權人共用，為兩造於爭點簡化協議不爭，
13 足認系爭大廈為區分所有建築物。又系爭大廈頂樓為屋頂平
14 台，於構造上及使用上非屬獨立建物，依前揭法律規定及說
15 明，自應為全體區權人所共有，被上訴人主張渠等為屋頂平
16 台之共有人，自有理由，上訴人抗辯頂樓為其所專有，被上
17 訴人非所有權人，顯不足採信。

18 (二)系爭增建物無權占用系爭大廈頂樓：

- 19 1. 按公寓大廈之屋頂平台，係維護建築之安全及外觀之屋頂構
20 造，為全體住戶共同使用之部分。84年6月28日公寓大廈管
21 理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，依該條例第55條
22 第2項但書規定，雖得不受同條例第7條第1款至第5款所列不
23 得為約定專用部分之限制，然仍須經全體區權人約定，始得
24 約定專用，且不得違反共有物之使用目的及相關法令之限
25 制，此有最高法院110年度台上字第903號判決可資參考。
- 26 2. 次按意思表示有明示及默示之分，前者係以言語文字或其他
27 習用方法直接表示其意思，後者乃以其他方法間接的使人推
28 知其意思。至若單純之沈默則與默示之意思表示不同，除有
29 特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得即認
30 係默示之意思表示。又公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與
31 各承購戶約定，公寓大廈之共用部分由特定共有人使用，除

01 別有規定外，固可認為共有人間已合意成立分管契約，他共
02 有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受
03 讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應
04 受分管契約之拘束。反之，如建商與各承購戶未有共用部分
05 由特定共有人使用之約定，而逕由建商或購買人自行將共用
06 部分違規加建，自不得僅因其他承購戶買受房地未有異議，
07 即推論默示成立分管契約，此亦有最高法院105年度台上字
08 第445號判決可資參考。

09 3. 系爭大廈為公寓大廈管理條例施行前之68年間所興建，系爭
10 增建物為上訴人之前手黃佩汝出資興建，上訴人於100年2月
11 24日受讓系爭增建物之事實上處分權，系爭增建物占用系爭
12 頂樓等情，業為兩造於爭點整理協議所不爭執，並有建物所
13 有權人異動索引及複丈成果圖即附圖在卷足憑（見二審卷二
14 141至163、一審卷173頁），故應堪採信。

15 4. 上訴人雖主張黃佩汝基於全體區權人之明示或默示分管契約
16 而興建系爭增建物，其自黃佩汝受讓占有權利，故系爭頂樓
17 自有權占有頂樓等語，然為被上訴人所否認查。經查：

18 (1) 證人黃佩汝於二審到庭證稱：68年購買3-3號4樓時，建商
19 說頂樓是給4樓專用，大約76、77年間才興建系爭增建
20 物，增建物並無影響頂樓共用水塔；當時對面1-3號住戶
21 也有在頂樓增建，其增建時並沒有經同棟其他七戶住戶
22 （即區權人）同意等語（見二審卷一359至362頁）。另證人即
23 1-3號住戶鄭賴秀鳳於二審到庭證稱：其夫曾說買4樓的人
24 就可以用頂樓，其夫已過世，其他住戶不能使用頂樓曬衣
25 服，住3、40年了，其他住戶都沒有意見，如果要清洗水
26 塔其會請人來清洗，再由住戶分擔費用等語（見二審卷二
27 10至13頁），足認證人2人分別為系爭大廈4樓住戶，均僅
28 因建商告知而自認具有頂樓專用權，未曾與系爭大廈區分
29 所有權人協議而成立分管契約。此外證人二人或上訴人均
30 未能提出證據證明，興建系爭大廈之建商或全體起造人曾
31 與購買系爭大廈之其他承購戶成立分管協議，約定頂樓為

01 4樓住戶專用，故上訴人主張系爭大廈頂樓基於全體區權
02 人明示分管契約而有權占有，自不足採信。

03 (2)又系爭大廈頂樓必須經由公用樓梯前往，非經由4樓住戶
04 屋內自設內梯前往，且證人黃佩汝自系爭增建物完工時起
05 至上訴人取得系爭增建物事實上處分權後，均將通往頂樓
06 平台之大門上鎖，迄今仍然上鎖，其他區分所有權人無法
07 進入頂樓平台等情，亦為兩造於爭點整理協議所不爭執。
08 本院審酌系爭大廈頂樓原為全體區權人所共有，上訴人亦
09 必須經由系爭大廈大公用樓梯始能進出頂樓，系爭增建物
10 興建完成後迄今，其他全體區權人均無法進入頂樓，則被
11 上訴人及其他區權人是否知悉黃佩汝及上訴人於頂樓增建
12 使用情形，進而為默示同意使用，已有疑問。又系爭增建
13 物係黃佩汝購屋多年後之76、77年間始增建，其他區權人
14 縱使未提出異議，僅屬單純沉默，依前揭最高法院見解，
15 亦不能據此反推即有與黃佩汝成立分管契約之默示意思表
16 示。此外上訴人亦未能舉證證明全體區權人就頂樓使用有
17 何足以推認成立默示分管契約之事證，故其主張系爭大廈
18 區權人就頂樓使用情形未提出異議，應屬默示同意之分管
19 契約云云，即不足採信。

20 (三)上訴人應拆除系爭增建物及返還占用頂樓部分予全體區權
21 人：

- 22 1. 系爭大廈頂樓為全體區權人共有，系爭增建物原為黃佩汝出
23 資興建而原始取得所有權並無權占用頂樓，上訴人基於買賣
24 關係自黃佩汝取得系爭增建物之事實上處分權，於訴訟中再
25 將系爭增建物之事實上處分權讓與第三人葉玲玲（詳如附表
26 所示），則被上訴人基於頂樓共有權人，為全體區權人利
27 益，依民法第821條、第767條第1項前段規定，請求上訴人
28 拆除系爭增建物並騰空返還占用之頂樓部分，即有理由。
- 29 2. 上訴人雖另張被上訴人先後於105至109年間取得專有部分
30 後，於110年12月始提起本件訴訟，係為損害系爭增建物之
31 價值及上訴人利益，為權利濫用等語。惟查，系爭增建物無

01 權占用頂樓，侵害全體區權人就頂樓之共有權，被上訴人為
02 全體區權人利益，提起本件訴訟，乃屬正當權利之行使，並
03 無以損害他人為主要目的之權利濫用情形，上訴人上開主
04 張，自不足採信。

05 (四)綜上所述，被上訴人依民法第821條、第767條第1項前段規
06 定請求上訴人拆除系爭增建物，並將該占用頂樓部分騰空返
07 還予被上訴人及其餘共有人許素蘭4人，為有理由。原審就
08 上開有理由部分，為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意
09 旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，上訴應予駁
10 回。另被上訴人更正一審訴之聲明，具體表明返還其他共有
11 人許素蘭4人姓名，自應由本院更正原審判決主文第1項如主
12 文第2項所示。又被上訴人依民法第821條、第767條第1項前
13 段規定之請求既有理由，其另依侵權行為之請求，即無論述
14 必要，附此敘明。

15 (五)本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 逐一論列，附此敘明。

18 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日

20 民事第二庭 審判長法官 陳毓秀

21 法官 黃倩玲

22 法官 李莉玲

23 以上正本係照原本作成。

24 本判決不得上訴。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日

26 書記官 謝儀潔

27 **【附表】：民生華廈區分所有權人明細表**

28

編號	門牌 (彰化市自強 南路36巷)	樓層	建物建號 (彰化市西勢子 段西勢子小段)	區分所有權 人	所有權移轉經過
1	1號	1樓	1993號	王詠壬	112年3月1日因買賣取得所有權。
2	1之1號	2樓	2003號	許素蘭	68年12月3日因買賣取得所有權。

(續上頁)

01

3	1之2號	3樓	2015號	謝綉蕙	107年9月26日因買賣取得所有權。
4	1之3號	4樓	2085號	鄭賴秀鳳	109年1月16日因裁判分割共有物取得所有權。
5	3號	1樓	2061號	黃金木	106年3月29日因買賣取得所有權。
6	3之1號	2樓	2004號	周佰瑜	106年1月10日因贈與取得所有權。
7	3之2號	3樓	2016號	楊悅禾	109年7月28日因買賣取得所有權。
8	3之3號	4樓	2086號	謝於瑾(訴訟中移轉與葉玲玲)	100年3月17日因買賣取得所有權，嗣葉玲玲於111年10月4日因買賣取得所有權。
9	增建物(一審附圖編號A部分)	頂樓	未辦保存登記建物	同上	謝於瑾於100年2月24日因買賣自黃佩汝取得事實上處分權，嗣於訴訟中之111年8月31日將事實上處分權讓與葉玲玲。