

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壢簡字第67號

原告 豐湛3社區管理委員會

兼法定代理人 劉鴻鈞

共同

訴訟代理人 彭首席律師

被告 姚淑惠

訴訟代理人 呂珞禎律師

被告 永順豐建設股份有限公司

法定代理人 劉素月

訴訟代理人 胡倉豪律師

複代理人 劉東霖律師

上列當事人間請求排除侵害事件，本院於民國112年11月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按不變更訴訟標的，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，民事訴訟法第255條第1項第1、7款、第256條分別定有明文。經查，本件原告起訴時聲明如附表一所示；嗣經本院囑請地政人員現場實施測量後，原告乃依測量結果，陸續變更訴之聲明，其最後訴之聲明如附表二所示。核原告變更訴之聲明部分，屬非變更訴訟標的之更正事實上之陳述。

貳、實體方面

01 一、原告主張：

02 (一)原告劉鴻鈞與被告姚淑惠同為「豐湛3社區」(下稱系爭社
03 區)之住戶，被告姚淑惠為系爭社區門牌號碼桃園市○鎮區
04 ○○街○段00號房屋(下稱系爭房屋，系爭房屋為2層樓房
05 型)之所有權人。系爭房屋緊鄰系爭社區之對外車道出口，
06 被告姚淑惠未經原告豐湛3社區管理委員會(下稱原告管委
07 會)、全體區分所有權人同意，亦無任何合法權源，逕將系
08 爭房屋2樓緊鄰車道出口處之牆面鑿切一門，並透過該門在
09 車道出口上方空間外推搭建鋼梁、鋪設地板增建夾層，範圍
10 如附圖桃園市平鎮地政事務所土地複丈成果圖所示A部分(面
11 積合計27點85平方公尺，包含支撐鋼梁、木板及木紋地板，
12 下稱系爭增建)，並將系爭增建所形成之空間供其使用收益
13 及提供承租人使用，而系爭社區之外牆屬於共用部分，是被
14 告姚淑惠占有使用系爭增建所形成之空間顯屬無權占用，且
15 對系爭社區共用部分構成妨害。又被告姚淑惠所有之系爭房
16 屋除係緊鄰上開車道出口唯一建物外，系爭增建亦僅得透過
17 上開被告姚淑惠所鑿切之門出入，是被告姚淑惠即係系爭增
18 建之實際管領權人，原告自得請求被告姚淑惠將系爭增建拆
19 除；且被告姚淑惠對於公用牆壁之使用，未遵照設置目的及
20 通常使用方法，違反公寓大廈管理條例第9條之規定，且系
21 爭增建業經主管機關認定為違建，並非適法，被告姚淑惠之
22 行為自屬違反保護他人法律，應負回復原狀之義務。

23 (二)倘如法院認定被告姚淑惠非系爭增建之實際管領權人，則因
24 系爭增建係被告永順豐建設股份有限公司(下稱永順豐公司)
25 將車道上方原簍空空間違法搭建鋼梁、鋪設地板增建而成，
26 被告永順豐公司自為系爭增建之原始起建人，而屬系爭增建
27 之實際管領人，則備位請求被告永順豐公司將系爭增建拆
28 除。

29 (三)爰依民法第184條第1項前段、第2項、第767條第1項前段、
30 中段、第821條之規定提起本件訴訟，請求法院擇一為勝訴
31 判決等語。並聲明如附表二所示先備位訴之聲明。

01 二、被告之答辯：

02 (一)被告姚淑惠則以：系爭增建及上方圍繞之窗戶係被告永順豐
03 公司所搭建，屬於被告永順豐公司於取得使用執照後為車道
04 出入口增建雨遮之二次施工；系爭房屋2樓牆面門扇部分則
05 係因當時系爭社區為修繕系爭增建內之窗戶所需，而由時任
06 系爭社區主委之訴外人林薇與被告姚淑惠協商所開通，並非
07 被告姚淑惠所為，且嗣後門扇鑰匙係由林薇保管；木紋塑膠
08 地板部分係因系爭增建噪音及防水等問題，而由系爭房屋租
09 客即訴外人陳薇百與林薇協商後自行鋪設，被告姚淑惠並未
10 同意或交付租客使用系爭增建。然系爭增建既屬社區公共設
11 施，並經被告永順豐公司點交予原告管委會，堪認已由原告
12 管委會取得系爭增建之事實上處分權，而非被告姚淑惠並無
13 事實上處分權。至被告姚淑惠或陳薇百是否使用系爭增建所
14 形成之空間，亦僅涉及有無不當得利問題。被告姚淑惠並無
15 拆除系爭增建之權利，原告僅憑系爭房屋緊鄰系爭增建，即
16 逕自認定被告姚淑惠對系爭增建有事實上處分權而負拆除義
17 務，與法未合；又被告姚淑惠並未使用系爭增建所形成之空
18 間，並無侵權行為等語，資以抗辯。並聲明：1、原告之訴
19 及其假執行之聲請均駁回；2、如受不利判決，願供擔保，
20 請准宣告免為假執行。

21 (二)被告永順豐公司則以：系爭社區車道出口上方原確實為挑高
22 簍空設計，惟後來被告永順豐公司因考量如按原設計，該車
23 道可能會因風雨影響而產生地下室淹水等安全性疑慮，方才
24 將車道上方空間搭建鋼樑，並在鋼樑上鋪設木板改建為夾層
25 (此部分不包含木紋地板，下稱系爭夾層)，至系爭夾層木板
26 上之木紋地板則係嗣後他人鋪設，與被告永順豐公司無涉。
27 然系爭夾層屬被告永順豐公司當初贈送予系爭社區，並有與
28 系爭社區全體區分所有權人特約約定如系爭夾層將來因建管
29 法令須拆除或恢復原狀，被告永順豐公司不負瑕疵或違約之
30 責。況被告永順豐公司已於108年3月26日將系爭社區之公共
31 設施全數點交予原告管委會，是系爭夾層及系爭增建之事實

上處分權人為原告系爭管委會，被告永順豐公司無拆除權利，原告請被告永順豐公司拆除系爭增建，實無理由。又被告永順豐公司施作系爭夾層有得系爭社區住戶同意，且經原告管委會同意後點交，並無侵權行為。縱使構成侵權行為，被告永順豐公司施作系爭夾層已超過2年，原告請求權已罹於消滅時效。何況原告訴之聲明不夠具體明確，執行上應有困難，而無權利保障之必要等語，資以抗辯。並聲明：1. 原告之訴駁回；2. 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、經查，被告姚淑惠為系爭房屋之所有權人，系爭房屋緊鄰系爭社區之對外車道出口，車道口上方有以鋼樑、木板(即系爭夾層)及木紋地板所覆蓋之系爭增建(即由鋼樑、木板組成之系爭夾層及木紋地板，共三層組成，參附件三照片)，系爭增建上方三面有窗戶圍繞，另一面則為系爭房屋2樓牆面，形成一密閉空間；系爭房屋2樓鄰車道牆面，現遭鑿切出一洞口，並加裝木門，該木門可通往系爭增建所形成之空間(參附件三照片)等情，有現場照片、系爭房屋登記謄本、本院現場勘驗筆錄、被告永順豐公司系爭夾層施工照片在卷可稽(見本院卷第39至43頁、76頁、174至175頁、202至204頁)，且為兩造所不爭執，此部分之事實，堪以認定。

四、得心證之理由：

(一)原告依第767條第1項前段、中段、第821條之規定，請求被告拆除系爭增建有無理由？

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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就其共有物之全部，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、第821條分別定有明文。又物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限(最高法院102年度台上字第2053號民事判決意旨參照)。

01 本件原告請求被告拆除系爭增建，即須證明被告為系爭增
02 建之事實上處分權。

03 2、系爭增建為何人所施作？

04 (1)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
05 民事訴訟法第277條前段定有明文。本件原告先位主張系爭
06 增建為被告姚淑惠所施作，然為被告姚淑惠所否認，自應由
07 原告負舉證責任。然原告並未舉證系爭增建係被告姚淑惠所
08 施作，自難認原告此部分之主張可採。

09 (2)原告備位主張系爭增建為被告永順豐公司所施作，被告永順
10 豐公司就其中之系爭夾層為其施作乙節不爭執，並提出其施
11 作照片，自堪認系爭夾層為被告永順豐公司所施作。至系爭
12 夾層上之木紋地板部分，被告姚淑惠、永順豐公司均否認為
13 其所施作，而原告又未提出證據證明木紋地板部分被告姚淑
14 惠、永順豐公司施工，而卷內亦無事證資料，可證木紋地板
15 為被告姚淑惠、永順豐公司所施作，自難認原告此部分主張
16 可採。。

17 3、被告姚淑惠是否為系爭增建之事實上處分權人？

18 (1)按本條例用辭定義如下：四、共用部分：指公寓大廈專有部
19 分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用
20 者，公寓大廈管理條例第3條第4款定有明文。又共用部分：
21 指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者；本社
22 區建物周圍、上下、外牆面及頂樓平台為共用部分...系爭
23 社區規約第2條第2、5款，亦有明文。

24 (2)經查，系爭房屋之外牆及系爭社區之車道，依前揭說明，自
25 屬於系爭社區之共用部分。而觀諸卷附前揭現場照片、系爭
26 房屋登記謄本、本院現場勘驗筆錄、系爭增建施工照片等證
27 據，可知系爭增建係於系爭社區車道上方圍繞之牆面上鑽洞
28 搭設鋼樑後，再鋪設木板、木紋地板所形成，而被告永順豐
29 公司施作系爭夾層時，係自車道搭設鷹架施作，且施作時系
30 爭房屋2樓牆面尚未鑿切出洞，顯然非如原告所主張由系爭
31 房屋鑿切出洞口後往外施作系爭增建，而係由車道往上施

01 作，且系爭增建則係依附於車道及車道上方圍繞之牆面，而
02 與系爭房屋以系爭社區之共用牆面分隔。

03 (3)復參系爭社區108年7月15日之公告記載略以：「...依據廖
04 主任的說法，車道出口上方原先採用挑高設計，但建設公司
05 考量受風、雨的影響，避免強風豪雨時造成地下室淹水，將
06 車道出口上方搭建成鋁窗式的密閉空間，並將緊鄰車道住戶
07 2樓壁面預留了一個修繕通道口，方便爾後保養修繕使用...」等語(見本院卷第54頁反面)、系爭社區108年10月19
08 日區分所有權人會議資料記載略以：「...本社區車道出口
09 原係簍空設計，且出口旁並無緊鄰之建物遮蔽，致使逢大雨
10 時造成雨水下灌，建商因考量車道出口安全於其上延增裝潢
11 一含有窗戶之空間，避免車道出口直接受風切大雨影響...」等語(見本院卷第139頁反面至140頁)，核與被告永
12 順豐公司於112年11月1日民事陳報狀稱「系爭夾層存有三面
13 窗戶，其中面對北興街二段道路之窗戶為系爭社區之原始設
14 計，其餘兩面窗戶則為施作系爭夾層時一併施作，以防雨水
15 淋入系爭夾層」等語(見本院卷第201頁)大致相符，顯見施
16 作系爭夾層之目的係作為車道雨遮使用，並非欲於車道上方
17 產生新空空間供使用，或專為被告姚淑惠所施作，而系爭增
18 建係位於車道之上方，與車道及車道上方圍繞之牆面形成一
19 體，並做為雨遮使用，性質上應屬車道之一部分而為系爭社
20 區共用部分。
21
22

23 (4)至施作系爭夾層後，系爭夾層上方與車道上方圍繞牆面(含
24 系爭房屋2樓鄰車道牆面)，雖形成一密閉空間，然此為於車
25 道上覆蓋系爭夾層作為雨遮後，物理上因四面皆有阻擋所自
26 然形成之空間，惟仍不變更系爭增建為車道雨遮之事實。又
27 系爭增建施作之範圍屬於系爭社區共用部分之車道及大樓牆
28 面，並非於專有部分上搭建，則依首揭公寓大廈管理條例及
29 系爭社區規約之定義，系爭夾層或系爭增建即屬系爭社區之
30 共用部分。而系爭房屋2樓嗣後雖因鑿切出一洞口，使系爭
31 房屋可通往系爭增建所形成之空間，於共用部分之牆面鑿切

01 出洞口，固然屬破壞共用部分之行為，然此並不變更系爭增
02 建屬於共用部分之性質，否則豈不承認區分所有權人可藉由
03 私自破壞共用部分或占有共用部分取得共用部分之權利。

04 (5)是以，系爭增建既屬系爭社區共用部分，被告姚淑惠就系爭
05 增建即無單獨處分權利，故原告先位請求被告姚淑惠拆除系
06 爭增建部分，無理由，應予駁回。

07 4、被告永順豐公司是否為系爭增建之事實上處分權人？

08 (1)經查，被告姚淑惠與被告永順豐公司間之房屋預定買賣契約
09 書第20條約定：「買方(即被告姚淑惠)同意賣方(即被告永
10 順豐公司)於取得使用執照後就本社區基地內通路、法定空
11 地、管委會使用空間、頂蓋型開放空間、中庭及其他共有部
12 分進行二次施工...雙方並同意另行簽立如附件七美化約定
13 書...」(見本院卷第119頁反面)、附件7美化約定書並約
14 定：「...為加強實用性、美觀及安全管理，買方同意賣方
15 就管委會使用空間、儲藏室、出入口雨遮增(改)建為景觀
16 及公共空間以利管理使用...」(見本院卷第126頁反面)，而
17 上開房屋預定買賣契約書係系爭社區建商即被告永順豐公司
18 預先擬定印製，用於向購買系爭社區建案之消費者訂立買賣
19 契約之定型化契約，則系爭社區各區所有權人向被告永順豐
20 公司購買建物時，均有上開約定，堪認系爭社區建案之買受
21 人均同意被告永順豐公司於興建完成取得使用執照後，就共
22 用部分進行二次施工。互核前揭所示系爭社區108年7月15日
23 之公告及系爭社區108年10月19日區分所有權人會議資料，
24 堪信被告永順豐公司辯稱其因考量車道可能會因風雨影響而
25 產生地下室淹水等安全性疑慮，經系爭社區住戶同意，遂搭
26 建系爭夾層等情為真實。

27 (2)次查，被告永順豐公司於108年3月26日已將系爭社區之公共
28 設施點交給原告管委會，有系爭社區公設點交完成同意書在
29 卷可參(見本院卷第151頁)，故自斯時起系爭社區之公共設
30 施即共用部分之占有已移轉予系爭社區，而系爭社區之共用
31 部分，基於區有所有權處分一體性原則，於各區分所有權人

取得各專有部分權利時已同時得共用部分之權利，是系爭社區之共用部分為全體區分所有權人所共有。又系爭增建為系爭社區共用部分，業以認定如前，則被告永順豐公司既未占有系爭增建，亦無所有權，被告永順豐公司自無系爭增建之處分權，故原告備位請求被告永順豐公司拆除系爭增建部分，亦無理由，應予駁回。

(二)原告依第184條第1項前段、第2項之規定，請求被告拆除系爭增建有無理由？

1、按故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條、第195條第1項分別定有明文。是以侵權行為所發生之損害賠償請求權，以有故意或過失不法侵害他人權利，或故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人之利益，為其成立要件，若其行為並無不法，或其行為並無故意或過失，即無賠償之可言，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。

2、本件原告主張被告姚淑惠對於公用牆壁之使用，未遵照設置目的及通常使用方法，違反公寓大廈管理條例第9條之規定，且系爭增建業經主管機關認定為違建，並非適法，同屬違反保護他人法律，被告姚淑惠應負侵權行為責任將系爭增建拆除後回復原狀云云。惟查，系爭增建之系爭夾層部分為被告永順豐公司所施作，已如前述，至木紋地板部分，被告姚淑惠否認為其所施作，而原告並未提出證據證明木紋地板為被告姚淑惠所施作，自難認被告姚淑惠就系爭增建部分，有何侵權行為。至系爭房屋2樓鄰車道牆壁鑿切出洞口部分，固然該破壞共用牆面之行為，構成對系爭社區共用部分之侵害，然縱使為被告姚淑惠所為，亦屬被告姚淑惠是否需將鑿切出之洞口復原及損害賠償之問題，與詩作系爭增建無涉。又本件原告最後之訴之聲明僅請求

01 被告姚淑惠拆除系爭增建，惟被告姚淑惠就系爭增建部分
02 既無侵權行為之事實，則原告依侵權行為之規定請求被告
03 姚淑惠拆除系爭增建，顯然無據。

04 3、再查，被告永順豐公司係經系爭社區建案之買受人同意被
05 告永順豐公司於興建完成取得使用執照後，就共用部分進
06 行二次施工施作系爭夾層，業如前述，而其施工供目的係
07 考量車道可能會因風雨影響而產生地下室淹水等安全性，
08 是否有不法行為，已屬有疑。又原告並未具體指出被告永
09 順豐公司施作系爭夾層之行為，究係侵害原告何種權利或
10 利益，並造成原告受有何種損害，則原告就其主張侵權行
11 為之事實，顯然未盡主張及舉證之責，自難認原告此部分
12 之主張可採。從而，原告因侵權行為之規定，請求被告永
13 順豐公司拆除系爭增建，亦屬無據，應予駁回。

14 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第2項、第767條
15 第1項前段、中段、第821條之規定，先位請求被告姚淑惠拆
16 除系爭增建及備位請求被告永順豐公司拆除系爭增建，均無
17 理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失
18 所附麗，應併予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果
20 不生影響，不再一一論述。至被告姚淑惠聲請傳喚林薇，欲
21 證明區分所有權人會議之真正、被告姚淑惠位同意或交付租
22 客使用系爭違建，系爭房屋2樓鄰車道牆面之木門鑰匙由林
23 薇保管等情，然本院業已認定被告姚淑惠並系爭增建之事實
24 上處分權如前，則是否傳喚林薇與本院認定之結果並無影
25 響，故無傳喚之必要，附此敘明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。爰就訴訟費用部
27 分諭知如主文第2項所示。

28 中 華 民 國 112 年 12 月 14 日
29 中壢簡易庭 法 官 張博鈞

30 以上為正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 112 年 12 月 14 日

書記官 黃建霖

附表一：原告起訴時訴之聲明

先位聲明	(一)被告姚淑惠應將坐落桃園市○鎮區○○段000地號土地上，門牌號碼桃園市○鎮區○○街○段00號第二層，如起訴狀附圖斜線區塊所示增建物(位置面積以實測為準)拆除、如起訴狀附圖圈選區塊(位置面積以實測為準)所示外牆面回復原狀，返還予全體共有人。 (二)願供擔保，請准宣告假執行。
備位聲明	(一)被告永順豐公司應將坐落桃園市○鎮區○○段000地號土地上，門牌號碼桃園市○鎮區○○街○段00號第二層，如起訴狀附圖斜線區塊所示增建物(位置面積以實測為準)拆除、如起訴狀附圖圈選區塊(位置面積以實測為準)所示外牆面回復原狀，返還予全體共有人。 (二)願供擔保，請准宣告假執行。

附表二：原告變更後訴之聲明(見本院卷第195至196頁、第209頁、第211頁正反面)

先位聲明	(一)被告姚淑惠應將坐落桃園市○鎮區○○段000地號上如附圖(即民國112年6月9日測法字第11000號桃園市平鎮地政事務所土地複丈成果圖)所示A(面積合計27點85平方公尺)木質地板包含木質地板及支撐鋼樑拆除。 (二)願供擔保，請准宣告假執行。
備位聲明	(一)被告永順豐公司應將坐落桃園市○鎮區○○

01

	段000地號上如附圖(即民國112年6月9日測法字第11000號桃園市平鎮地政事務所土地複丈成果圖)所示A(面積合計27點85平方公尺)木質地板包含木質地板及支撐鋼樑拆除。 (二)願供擔保，請准宣告假執行。
--	---

02

附件三：

03



01 附圖：桃園市平鎮地政事務所土地複丈成果圖