臺灣臺中地方法院民事判決

113年度豐簡字第634號

原告 方傑銘
被告 張簡志華

上列當事人間拆除地上物等事件，本院於民國114年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)坐落臺中市○○區○○○段000○0地號土地（下稱系爭土地）係兩造與他人所共有、原告應有部分比例為17分之2，被告應有部分比例則為3060分之17。詎被告未經全體共有人同意擅自以於法定空地上建造如臺中市豐原地政事務所民國106年4月10日土測字第071100號土地複丈成果圖（複丈日期為106年5月10日，下稱系爭附圖）編號A所示車庫（下稱系爭車庫）。為此，爰依民法第1條、第2條、第68條、第71條、第72條、第767條、第820條規定，提起本件訴訟請求被告拆除系爭車庫上方頂蓋占用系爭附圖編號C部分，而保留上方原告所有門牌號碼臺中市豐原區水源路南坑巷19之31號建物圍牆範圍內部分（不拆除）並將占用法定空地部分土地（面積33.22平方公尺）返還全體共有人等語。並聲明：被告應將系爭土地上如附圖所示編號A即系爭車庫上方頂蓋面積33.22平方公尺拆除，並將系爭車庫上方所占用系爭土地之法定空地返還系爭土地全體共有人（意指含原告）。

(二)對被告抗辯所為之陳述：元鼎山莊（下稱系爭社區）區分所有權人會議已決議社區管理委員會要向法院提出註銷系爭社區管理委員會或向主管機關報備註銷系爭社區管理委員會；系爭社區本來就是一戶一使用執照，每一張使用執照登載之面積都是屬於每一戶單獨所有，且系爭社區並未納入建商共

01 同開發計畫，系爭社區既然沒有所謂建商共同開發計畫，自
02 無默示分管之存在。

03 二、被告則以：系爭車庫係建商所起造；兩造均係系爭社區住
04 戶，系爭社區於83、84年間由建商以臺中市豐原區上南坑段
05 751-1、751-4、751-5、751-6、751-7、751-8地號土地共同
06 開發建造，土地係社區住戶共同持有，建商規劃每戶都有自
07 己使用範圍，以圍牆、擋土牆、欄杆為界，系爭社區之住戶
08 規約亦有清楚規定，社區住戶土地共有人之使用範圍有默示
09 同意分管之事實存在等詞，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴
10 及假執行之聲請均駁回，(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
11 告免為假執行。

12 三、得心證之理由：

13 (一)原告主張其與被告及其餘共有人為系爭土地之共有人，被告
14 占用系爭土地如附圖所示編號A即系爭車庫上方面積33.22平
15 方公尺之事實，據其提出附圖、系爭車庫照片、系爭土地土
16 地登記第一類謄本及被告提出相關照片為證（本院卷頁21-3
17 3、57-71、141-143），並經前案即本院106年度中簡字第30
18 6號拆屋還地事件、於106年5月10日勘驗現場及囑託豐原地
19 政事務所測量屬實，有勘驗筆錄、照片及複丈成果圖即附圖
20 經調卷查核屬實，此亦為被告所不爭執，堪信為真實。惟關
21 於原告請求被告拆除系爭車庫上方占用系爭土地部分，被告
22 則以前開情詞置辯：

23 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；
24 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
25 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
26 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
27 前段、中段第821條分別定有明文。次按民法第820條第1項
28 規定「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半
29 數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計
30 逾三分之二者，其人數不予計算」；復按共有人間就共有物
31 之全部劃定範圍，各自占用特定部分而為管理者，為共有物

01 之分管契約，並非法所不許（最高法院86年度台上字第1382
02 號判決參照）；共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，
03 倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，
04 互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有土地未予干
05 涉，已歷年所，即非不得認有默示分管契約之存在（最高法
06 院83年度台上字第1377號判決可資參照）；共有物分管之約
07 定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範
08 圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使
09 用、收益，各自占有土地未予干涉，已歷年所，即非不得認
10 有默示分管契約之存在（最高法院83年度台上字第1377號判
11 決可資參照）。

12 2.原告主張系爭車庫上方係位於系爭土地，而在另案即本院11
13 1年度豐簡字第519號拆屋還地等事件中，原告主張被告之門
14 牌號碼臺中市○○區○○路○○巷00○○號建物（下稱被告
15 建物），嗣於92年間拆除，並於95至97年間重建，及被告陳
16 稱其占有居住被告建物，尚未辦理保存登記，因之前被檢舉
17 違章建築，遂自行拆除，並於95年間重建，當時沒有住戶反
18 對，訴外人即原始地主陳長江亦未反對被告使用等情，經本
19 院調閱該卷查核且有該件原第一審判決書可明（本院卷頁75
20 -82），足見被告確有使用系爭土地建造被告建物之事實；
21 而原告提出臺中市政府都市發展局於另上開案件中113年5月
22 22日函覆「(三)倘來文附件圖示建物係坐落上南坑段751-8
23 （即系爭土地）、751-5地號上，且非屬上開執照核准核建築
24 物，則占用上開建築執照法定空地」之事（本院卷頁113-11
25 5），尚未明確認定被告建物非屬執照核准之建築物，有占
26 用建築執照之法定空地，且臺中市政府關於被告建物有無取
27 得系爭土地共有人出具土地使用同意書及依相關法令規定合
28 於土地之使用管制規定或山坡地保育區林業用地違使用等
29 （本院卷頁227-231），於本件系爭車庫之認定尚非有關
30 涉，原告主張系爭社區縱有分管契約亦違森林法第6條而無
31 效之詞，並非可採。又參以系爭社區於108年第二次區分所

01 有權會議紀錄（109年1月12日）有記載「2.元鼎山莊（即系
02 爭社區）比較特殊為木屋：區權人皆有土地及房屋，但分成
03 有保存登記、未保存登記，因時空背景因素，這些無法保存
04 登記之住戶皆有土地及房屋座落於元鼎山莊內」之內容（本
05 院卷頁145-146），並該函文非就系爭車庫之回覆內容，則
06 原告以上開函文推認主張被告使用之系爭車庫上方關於系爭
07 土地部分係占用系爭土地之法定空地，並非有據。

08 3.又前案即本院112年度簡上字第59號拆屋還地事件之第二審
09 判決中記載「證人張椿生證稱：我向楊文森購買19-31號房
10 屋及正下方的F車庫，介紹人說中間的車庫（即A車庫）不是
11 我們的，A車庫上方的洞口原來用鐵皮蓋住，後來用水泥封
12 起來等語（本院109年度豐簡字第177號卷384至386頁）……
13 」，且經本院調閱查核明確，可知系爭車庫上方土地係後來
14 以水泥封住，此部分固未能認定在系爭土地之相關建造或使
15 用執照核准之地上物，但原告到庭亦陳稱系爭社區車庫及車
16 庫內樓梯均未在建造執照內之情（本院卷頁284），是無足
17 以系爭車庫上方土地未在建造執照之事，即謂被告應予拆除
18 。再者，因被告係實際使用系爭車庫所在之系爭土地，而系
19 爭車庫上方之水泥地僅係系爭車庫之雨遮，復系爭車庫亦經
20 該事件認定被告有事實上之處分使用之權利在案，則系爭車
21 庫上方水泥地即附圖所示編號A即系爭車庫上方面積33.22平
22 方公尺部分，是否應拆除，續如下述之說明。

23 4.承上2.所揭系爭社區於108年第二次區分所有權會議紀錄（1
24 09年1月12日）尚記載被告建物之所有權人即被告係系爭社
25 區之區分所有權人（本院卷頁149）及系爭車庫即社區內RC型
26 結構車庫位置拍照並編號約定專用人即被告（本院卷頁15
27 3、165）等情，有該會議紀錄在卷可佐；並兩造均陳明系爭
28 車庫在其等搬入系爭社區時即已存在之事，及原告未能提出
29 相關證據證明系爭車庫與其他系爭社區存在之車庫非在同一
30 時間建造之資料（本院卷頁284），以上均知系爭車庫已存
31 在系爭社區多年而使用系爭土地特定範圍之事實，依1.之說

01 明意旨，系爭土地共有人就系爭車庫之使用範圍已有
02 默示分管合意；況被告亦經前案即本院112年度簡上字第59
03 號拆屋還地事件中審認對系爭車庫為事實上處分權人，則其
04 對所占有管領之系爭車庫部分，系爭土地之共有人應受默示
05 分管合意之拘束而互相容忍，是被告使用系爭車庫上方水泥
06 地有合法使用之正當權源。另原告提出系爭社區管理委員會
07 112年度區分所有權人會議紀錄上記載決定註銷或報備註銷
08 系爭社區管委員之事（本院卷頁191-193），並未影響上開
09 法律關係之認定，併予敘明。

10 (二)從而，原告依民法第68條、第767條規定，請求被告應將系
11 爭土地上如附圖所示編號A即系爭車庫上方頂蓋面積33.22平
12 方公尺拆除，並將系爭車庫上方所占用系爭土地之法定空地
13 返還系爭土地全體共有人，為無理由，應予駁回。

14 四、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
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，附此敘明。

17 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

19 臺灣臺中地方法院豐原簡易庭

20 法 官 楊 岫 琇

21 以上正本係照原本作成。

22 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
23 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

25 書記官 江慧貞