

臺灣花蓮地方法院民事判決

109年度訴字第340號

原告 吳明星企業有限公司

兼法定代理人 吳銘達

原告 銘星企業股份有限公司

法定代理人 吳銘達

原告 吳儼宸

吳楷立

吳素芳

黃翠芳

上列七人共同

訴訟代理人 吳銘達

被告 華慶國際投資有限公司

兼法定代理人 陳彥博

被告 陳依楓

吳惠珠

陳駿洋

上列五人共同

訴訟代理人 許正次律師

鄭道樞律師

上列當事人間請求確認法定地上權存在等事件，本院於112年8月15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、程序部分

01 按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
02 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
03 訴訟以前當然停止。第168條至第172條及前條所定之承受訴
04 訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。聲明承受訴訟，
05 應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造。民事訴訟法第
06 170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。本件被告華
07 慶國際投資有限公司（下稱華慶公司）之法定代理人原為庚
08 ○○，嗣於民國110年12月10日變更為辛○○，並由辛○○具狀
09 聲明承受訴訟，有民事承受訴訟狀、有限公司變更登記表影
10 本（本院卷一第567-568、571-574頁）附卷可稽，核與前開
11 規定相符，應予准許。

12 貳、實體部分

13 一、原告主張：

14 (一)門牌號碼花蓮縣○○市○○街○○○○0000號8樓房屋（下稱系爭8
15 樓房屋）為原告吳明星企業有限公司（下稱吳明星公司）所
16 有，而如附表所示不動產（其中編號6至14合稱系爭大樓，
17 不含系爭8樓房屋；附表編號1所示之土地，下稱系爭土地）
18 原為原告吳明星公司、乙○○共有，經本院以97年度執字第2
19 0876號強制執行事件拍賣，為訴外人海灣三二股份有限公司
20 （下稱海灣公司）於100年1月25日買受，系爭8樓房屋因未
21 辦保存登記，無法設定抵押權，屬獨立之增建物，未一併拍
22 賣。又系爭8樓房屋於78年間即已存在，因系爭土地、系爭
23 大樓於82年8月24日設定最高限額抵押權予臺灣土地銀行
24 （下稱土地銀行）時（抵押權效力不及於系爭8樓房屋），
25 系爭8樓房屋與系爭土地、系爭大樓同屬於原告銘星企業股
26 份有限公司（下稱銘星公司）1人所有，原告銘星公司將系
27 爭土地、系爭大樓及系爭8樓房屋併同轉讓予原告吳明星公
28 司，於上開強制執行拍賣時，系爭土地、系爭大樓與系爭8
29 樓房屋仍屬於同一人所有，形成「僅以土地（外加部分建築
30 物）或僅以建築物為抵押」、「僅以土地或僅以（部分）建

01 築物為抵押」之特殊情況，亦有「如經拍賣，系爭大樓暨基
02 地之拍定人與系爭8樓房屋之現所有權人各異」之情形。因
03 此，系爭8樓房屋對系爭土地、系爭大樓，依民法第876條規
04 定，有法定地上權，本院108年度訴字第159號民事判決（下
05 稱前案一審判決，該民事事件統稱為「前案」）亦肯認系爭
06 8樓房屋有該法定地上權之適用。被告華慶公司自海灣公司
07 買受系爭大樓時，亦知悉系爭8樓房屋非買賣標的，並向金
08 融機構貸得新臺幣（下同）1億5,000萬元，系爭8樓房屋對
09 系爭大樓有地上權，並無害於被告華慶公司，原告吳明星公
10 司基於民法第851條、第852條、第854條，依第800條之1準
11 用第773條、第774條、第786條第1項、第787條第1項、第80
12 0條等規定，自有合法通行系爭大樓電梯、樓梯、相鄰道
13 路，及水、電、瓦斯等管線之不動產役權等權利，並應拆除
14 系爭8樓房屋外之監視設備，及回復原告吳明星公司所有監
15 視設備，不得對原告為任何監視、侵害隱私權之行為。

16 (二)系爭8樓房屋為系爭大樓興建之初，由訴外人即系爭土地地
17 主張榮如與原告銘星公司基於77年9月8日合建協議書（下稱
18 系爭協議書）中之合建交換條件所加蓋，以屋頂加蓋8、9樓
19 供住家及1樓部分留為公共設施門廳、電梯間使用為交換條
20 件，就此發生地上權關係。系爭8樓房屋嗣移轉為原告吳明
21 星公司所有，該交換條件之權利義務關係自隨同移轉繼受。
22 交換條件之事實，並為被告華慶公司自海灣公司買受系爭大
23 樓及系爭土地時所明知。

24 (三)被告利用原告戊○○於109年3月31日下午2時至花蓮地方檢察
25 署開庭之際，封鎖系爭大樓之1樓大門，聚眾於大門出入口
26 及側門，故意妨害原告7人所有權及通行權之行使，讓原告
27 迄今無法回家，原告戊○○身患重病須返家休養，因而心生
28 痛苦。被告5人且斷水、斷電，妨害原告乙○○自109年3月31
29 日至109年4月6日下午20時前之對外通行權、自由之人格
30 權，致原告乙○○在花蓮市中山派出所員警協助下，始能離

01 開住家。經本院109年度全字第4號定暫時狀態假處分准許原
02 告進入系爭8樓房屋，原告於109年10月26日返家後，發現監
03 視器、鐵捲門、鐵捲箱壞掉，及房屋漏水、8樓電梯無法使
04 用、因斷水斷電導致冰箱內物品損壞、藥物過期無法服用、
05 系爭8樓房屋樓頂漏水無法上去9樓修復。被告另以109年3月
06 20日存證信函所載不實理由，強拆、毀損系爭8樓房屋，且
07 私自在系爭8樓房屋出入口加裝2台監視器，侵害原告隱私，
08 被告等人之行為均該當民法侵權行為責任，原告戊○○、己○
09 ○、丁○○、乙○○、甲○○分別受有精神損失、住宿損失，原
10 告吳明星公司則受有財物損失等語。

11 (四)並聲明：1.確認原告吳明星公司所有系爭8樓房屋、面積51
12 5.55平方公尺，就被告華慶公司所有坐落系爭土地及其上系
13 爭大樓有地上權；2.被告華慶公司應容忍原告吳明星公司所
14 有系爭8樓房屋之電線、水管、瓦斯管或其他管線使用通
15 行，並不得為任何妨礙電線、水管、瓦斯管或其他管線使用
16 通行之行為；3.被告華慶公司所有系爭大樓之電梯、樓梯梯
17 間應容任原告使用、通行，並不得為妨礙原告等人使用、通
18 行之行為；4.被告應拆除系爭8樓房屋監視設備並回復原告
19 吳明星公司所有監視設備，並不得對原告為任何監視、侵害
20 隱私權之行為；5.被告對系爭8樓房屋樓頂地板不得有任何
21 妨害原告使用、修繕、管理行為；6.被告應連帶給付原告戊
22 ○○922,672元、己○○、丁○○、乙○○、甲○○各878,000元、吳
23 明星公司369,167元，及均自民事準備理由(三)狀送達翌
24 日至清償日止，按年息5%計算之利息；7.願供擔保，請准
25 宣告假執行。(本院卷二第191-197頁、卷三第307頁)

26 二、被告則以：

27 (一)原告請求確認法定地上權存在部分，與前案為同一事件，請
28 法院依民事訴訟法第249條第1項第7款規定駁回其訴。縱認
29 此部分未重複起訴，惟系爭8樓房屋為未辦保存登記建物，
30 無獨立成為抵押權標的之可能，本件不符民法第876條所定

01 取得地上權之要件。系爭大樓原為原告銘星公司所有，其於
02 78年4月12日設定抵押權予彰化商業銀行股份有限公司（下
03 稱彰化銀行）時，系爭8樓房屋尚未存在；被告不爭執系爭8
04 樓房屋於82年8月24日存在，然由系爭協議書、原告吳明星
05 公司與張瑩如（即張榮如更改後之姓名）91年8月8日締結之
06 買賣契約觀之，原告銘星公司將系爭土地及系爭大樓於82年
07 8月24日設定抵押權予土地銀行時，系爭8樓房屋亦非原告銘
08 星公司所有；系爭土地與系爭8樓房屋既於前開設定抵押權
09 時均非同1人所有，自無民法第876條規定適用；基於物權法
10 定主義，亦無從類推適用。依民法第832條規定，地上權僅
11 存於土地之上下，原告請求確認系爭8樓房屋在系爭大樓有
12 民法第876條法定地上權，顯無理由。

13 (二)系爭8樓房屋位於被告華慶公司土地之上，並非鄰地，本件
14 無鄰地與鄰地間之關係，不符合民法第787條、第800條之1
15 規定之袋地通行權要件。原告7人就系爭大樓亦無共有部
16 分，非區分所有建築物，不適用民法第799條、第800條規
17 定。系爭協議書非為真正，縱認為真，但系爭大樓於78年3
18 月9日送件申請所有權第一次登記，地下1樓至地上7樓建物
19 均登記為原告銘星公司所有，與系爭協議書第1條、第2條所
20 示由張榮如分得地下1樓及地上1、2、7樓之記載不符，系爭
21 協議書若非事後製作即為早經解約，致實際狀況與協議不
22 符，真實性顯有所疑。參照最高法院90年度台上字第1366號
23 判決，原告銘星公司仍難據系爭協議書為主張，即令系爭協
24 議書中關於系爭大樓頂樓平台成立之分管協議（即加蓋8、9
25 樓）經繼受，分管權利僅系爭大樓7樓房屋之區分所有權人
26 享有，原告吳明星公司非該7樓房屋之受讓人，自未能繼受
27 上開分管權利。基於債之相對性，系爭協議書亦無從拘束被
28 告5人。況系爭8樓房屋於92年5月間，已同屬於原告吳明星
29 公司所有，系爭協議書固曾存在，亦已因此而歸於消滅。

01 (三)原告主張時效取得通行役權，然其自陳通行乃基於系爭協議
02 書而為，91年8月8日原告吳明星公司買得系爭8樓房屋事實
03 上處分權，系爭土地及系爭大樓亦為其所有，係通行自己不
04 動產，均非本於行使通行役權意思使用，迄至被告華慶公司
05 103年6月19日取得系爭土地及系爭大樓所有權後，對原告之
06 通行有所爭執，其等占用時間中斷而未滿20年，手段並非和
07 平，復未經請求登記為通行役權人，主張行使通行役權，自
08 屬無稽。

09 (四)另原告指定通行之範圍不特定，系爭大樓有2座電梯、1座樓
10 梯，均由被告華慶公司保養維護、負擔費用，加上原告7人
11 有破壞電梯前例，縱認其有通行權，應擇樓梯、側門、防火
12 巷等路線為侵害最小。遑論原告吳明星公司、銘星公司均為
13 已停業之法人，無通行必要，請求無訴之利益，其他利用權
14 利人即其餘原告戊○○、己○○、丁○○、乙○○、甲○○，則因所
15 依附之所有權人即原告吳明星公司、銘星公司不得主張通行
16 權，請求亦無理由。

17 (五)原告戊○○尚長年騷擾被告之承租人、破壞被告之財產，被
18 告為系爭大樓所有權人，拒絕他人使用，為正當權利行使，
19 未確認通行權存在前，兩造地位平等，被告無須退讓。原告
20 經定暫時狀態假處分後，已可經樓梯及面防火巷之大門通行
21 至系爭8樓房屋，堪認被告無任何加害行為。至原告乙○○將
22 自己關在系爭8樓房屋內，經員警到場勸說仍拒絕出門，被
23 告未限制其自由。再者，被告華慶公司為法人，無侵權行為
24 能力，無民法第184條規定適用。原告111年12月7日準備狀
25 所為之訴之變更追加，被告不同意，其請求勘驗光碟與現場
26 履勘未釋明待證事實，而無必要等語，資為抗辯。

27 (六)並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利益判決，願供擔保，
28 請准宣告免為假執行。

29 三、經查，系爭8樓房屋未辦保存登記，屬於違章建築，被告華
30 慶公司曾訴請原告吳明星公司應將系爭8樓房屋拆除，經判

01 決駁回確定（本院108年度訴字第159號、花蓮高分院109年
02 度重上字第18號），前案判決均認為系爭8樓房屋「類推適
03 用」民法第876條第2項之規定，被告華慶公司不得依民法第
04 767條前段請求拆除等情，為兩造所不爭執，並經本院調閱
05 前案民事事件卷宗核閱無訛，此部分堪信為真實。

06 四、本院之判斷

07 (一)原告主張本件適用前案之判斷，系爭8樓房屋對系爭土地、
08 系爭大樓有法定地上權，得通行及設置管線使用，被告阻擋
09 原告進入系爭8樓房屋已屬侵權等語，為被告以前詞置辯，
10 是本件爭點應為：1.前案民事事件於本件是否有爭點效之適
11 用？2.原告吳明星公司主張系爭8樓房屋對被告華慶公司所
12 有之系爭大樓有法定地上權，有無理由？3.原告請求通行系
13 爭大樓，並設置管線，有無理由？4.原告主張被告阻擋原告
14 進入系爭8樓房屋，並有毀損之行為，應負侵權行為責任，
15 有無理由？

16 (二)本件無爭點效之適用，不受前案認定之拘束

17 1.原告主張前案判決認定系爭8樓房屋於系爭大樓興建後不
18 久即經同一所有人施工興建、雖屬違章建築但經法院認定
19 為獨立建物仍具有相當經濟上之價值、同樣須利用系爭土
20 地方能存在、於抵押權設定時同屬一人所有，抵押權人及
21 抵押人均預期系爭8樓房屋繼續占有系爭土地及系爭大
22 樓、而原告吳明星公司於92年5月間取得大部分之系爭土
23 地、系爭大樓所有權及系爭8樓建物之事實上處分權等節
24 全盤以觀，基於避免拍定後系爭8樓房屋無從利用土地致
25 生拆除之結果，有害社會經濟發展之相同理由，應類推適
26 用民法第876條第2項之規定為該案之重要爭點，應生爭點
27 效，兩造及本院均應受此約束等節為據。

28 2.惟按學說上所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由
29 中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本
30 於兩造辯論所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事

01 人提出新訴訟資料足以推翻原判斷或原確定判決之判斷顯
02 失公平之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關
03 之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判
04 斷而言，其乃源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟
05 法理而來。是「爭點效」之適用，除理由之判斷具備「於
06 同一當事人間」、「非顯然違背法令」及「當事人未提出
07 新訴訟資料足以推翻原判斷」等條件外，必須該重要爭
08 點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，
09 經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦
10 之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上
11 之審理判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始應由當
12 事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟
13 負結果責任，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院111
14 年度台上字第2162號判決意旨參照）。

15 3.又按所謂類推適用，係就法律未規定之事項，比附援引與
16 其性質相類似事項之規定，加以適用，為基於平等原則及
17 社會通念以填補法律漏洞的方法。得否類推適用，應先探
18 求法律規定之規範目的，再判斷得否基於「同一法律理
19 由」，依平等原則將該法律規定，類推及於該未經法律規
20 範之事項。又民法第765條規定：「所有人，於法令限制
21 之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他
22 人之干涉」，係法律賦與物權人自由行使其對物權利之規
23 定，除須受法令限制外，所有權人對於不法干涉其所有權
24 行使之人，得依同法第767條規定行使物上請求權，以排
25 除侵害。而違章建築物係指違反建築法令，不能取得建築
26 執照，致無從辦理所有權登記之建築物。是依法律行為而
27 受讓未辦理保存登記房屋之人，固取得該違章建築物之事
28 實上處分權，然該事實上處分權究非法律明文保護之物
29 權，且基於公法與私法之法秩序一致性要求，違反建築法
30 令之違章建築物，縱因社會上交易之現實狀況而可認有事

01 實上處分權，然此權利是否得認與物權法上所承認之所有
02 權性質相類似，而可賦與完全相同之效力，並類推適用民
03 法第767條之規定，自待澄清（最高法院110年度台上字第
04 3279號民事判決意旨參照）。

05 4.經查，系爭8樓房屋為未辦保存登記建物，屬於違章建
06 築，如前所述為兩造所不爭執，堪認原告吳明星公司對於
07 系爭8樓房屋僅有事實上處分權，而非所有權，又民法物
08 權編並無「事實上處分權」之名詞，亦無任何事實上處分
09 權等同所有權之概念，應認事實上處分權並非法律明文保
10 護之物權，其現實上雖具有交易價值，惟此與是否受到法
11 律所保護，誠屬二事，是系爭8樓房屋既不受民法物權之
12 保護，即無可能取得「地上權」。再系爭土地與系爭大樓
13 設定抵押權時，系爭8樓房屋屬於違章建築，不可能設定
14 抵押權，而系爭8樓房屋既經執行法院認定為獨立建物而
15 為系爭土地與系爭大樓之抵押權效力所不及，故未併予拍
16 賣，堪信系爭8樓房屋從未與系爭土地、系爭大樓一同設
17 定抵押權，自與民法第876條第2項之規定不合，更無類推
18 適用之可能性。綜上，前案之判斷顯有未當，應不生爭點
19 效之拘束力，本件應不受其拘束。

20 (三)系爭8樓房屋對被告華慶公司所有之系爭土地及系爭大樓均
21 無法定地上權

22 1.按設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人
23 所有，而以土地及建築物為抵押者，如經拍賣，其土地與
24 建築物之拍定人各異時，適用前項之規定，民法第876條
25 第2項定有明文。

26 2.經查，原告吳明星公司對於系爭8樓房屋僅有事實上處分
27 權，且系爭8樓房屋從未與系爭土地、系爭大樓一同設定
28 抵押權，與上開規定要件不合，自無適用之可能性。又系
29 爭8樓房屋雖於系爭土地、系爭大樓之抵押權設定時同屬
30 一人所有、經執行法院認定為獨立建物、具有相當經濟上

01 之價值等情，然就本件而言，系爭8樓房屋仍須使用系爭
02 大樓之樓梯、電梯、大門等設施始能出入，對於系爭大樓
03 而言，無異為妨害所有權之行為，原告吳明星公司主張系
04 爭8樓房屋取得地上權對於被告華慶公司無害，純屬無
05 據，且如准許系爭8樓房屋得「類推適用」法定地上權之
06 相關規定，無異於鼓勵所有權人在頂樓加蓋違章建築，取
07 得事實上處分權後，而只出售其他具有所有權之建築及坐
08 落之土地，進而以此不具所有權之違章建築物，霸佔該合
09 法之建築物，此種寄生合法建築物之行為，實有害社會經
10 濟發展，更有害交易安全，應為法所不許，是系爭8樓房
11 屋自無從類推適用民法第876條第2項取得法定地上權。

12 (四)原告請求通行系爭大樓及設置管線等，為無理由

13 1.按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除
14 因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周
15 圍地以至公路；土地所有人非通過他人之土地，不能設置
16 電線、水管、瓦斯管或其他管線，或雖能設置而需費過鉅
17 者，得通過他人土地之上下而設置之。但應擇其損害最少
18 之處所及方法為之，並應支付償金；第774條至前條規
19 定，於地上權人、農育權人、不動產役權人、典權人、承
20 租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人準用之；土
21 地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，
22 及於土地之上下。如他人之干涉，無礙其所有權之行使
23 者，不得排除之；土地所有人經營事業或行使其所有權，
24 應注意防免鄰地之損害；第799條情形，其專有部分之
25 所有人，有使用他專有部分所有人正中宅門之必要者，得
26 使用之。但另有特約或另有習慣者，從其特約或習慣，民
27 法第787條第1項、第786條第1項、第800條之1、第773條、
28 第774條、第800條分別定有明文。

29 2.經查，系爭8樓房屋並非土地，而係坐落於系爭土地、系
30 爭大樓之上的「違章建築物」，自無可能主張民法第787

01 條、第786條等規定之袋地通行權，又系爭8樓房屋經本院
02 前揭認定無適用或類推適用法定地上權，且不具有所有權
03 （事實上處分權並非所有權，亦非民法物權編所保護之物
04 權），亦無可能主張民法第800條之1、第773條、第774
05 條、第800條等關於地上權準用所有權之規定，且原告現
06 已可使用樓梯通行至系爭8樓房屋（參原告112年6月7日民
07 事陳報狀，僅稱被告以系爭大樓電梯於連續假期維修為
08 由，未供使用，顯見被告並未阻擋原告使用系爭大樓樓
09 梯），難認有再行請求之必要性，是原告再請求通行系爭
10 大樓以進入系爭8樓房屋，均為無理由。

11 3.另按稱不動產役權者，謂以他人不動產供自己不動產通
12 行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目
13 的之權；不動產役權因時效而取得者，以繼續並表見者為
14 限，民法第851條、第852條第1項分別定有明文。又按以
15 所有之意思，二十年間和平、公然、繼續占有他人未登記
16 之不動產者，得請求登記為所有人；前五條之規定，於所
17 有權以外財產權之取得，準用之。於已登記之不動產，亦
18 同，民法第769條、第772條固有明文。惟因時效取得地上
19 權登記請求權者，不過有此請求權而已，在未依法登記為
20 地上權人以前，仍不得據以對抗土地所有人，而謂其係有
21 權占有。又占有人之占有，縱已具備時效取得地上權之要
22 件，倘係在土地所有權人或管理權人依民法第767條規定
23 提起訴訟後，始向管轄地政機關聲請登記者，受訴法院毋
24 庸就占有人是否具備時效取得地上權登記之要件，為實體
25 上裁判（最高法院88年度台上字第1729號判決意旨參
26 照）。

27 4.經查，原告主張系爭8樓房屋對系爭土地、系爭大樓有不
28 動產役權，依上開說明，不動產役權與地上權均係所有權
29 以外之財產權，基於相同法理，原告既尚未登記為系爭土

01 地、系爭大樓之不動產役權人，自不得謂其為有權占有，
02 原告主張顯屬無據。

03 (五)原告請求被告拆除系爭8樓房屋外監視設備，為無理由

04 1.原告主張被告故意在系爭8樓房屋門前裝設監視設備，明
05 顯侵害原告隱私，應負損害賠償責任，並命被告應立即拆
06 除，不得再為任何監視、侵害隱私之行為，另被告於109
07 年3月31日拆除原告裝設於門口之監視設備，毀損原告之
08 所有物，依照民法第184條、962條，請求為訴之聲明第4
09 項所示等語（本院卷三第83頁），為被告所否認，抗辯被
10 告安裝於8樓電梯口之監視器係為維護人員進出電梯安
11 全，避免他人破壞，所為大樓管理之必要措施，並非監視
12 原告之目的，尚無侵害原告隱私之情事，且否認破壞原告
13 監視設備等語（本院卷三第125頁）。

14 2.經查，依據被告提出之上開監視器拍攝角度，均僅有攝及
15 電梯口，且不乏其他樓層亦有裝設（本院卷三第127-129
16 頁），並無任何得窺見個人隱私之情事，而電梯為被告所
17 管理，為系爭大樓之使用者所使用，應認為屬於公共空
18 間，被告基於管理者維護系爭大樓安全之目的，在各樓層
19 裝設監視器設備，並非針對原告所為，難認被告之行為有
20 何侵害或妨害原告隱私，原告主張被告侵權或妨害占有均
21 屬無據，自無法請求被告拆除監視設備。

22 (六)原告請求被告不得為任何妨害系爭8樓樓頂地板修繕等行
23 為，為無理由

24 1.原告主張被告自109年3月31日至同年4月6日期間故意毀損
25 系爭8樓房屋屋頂，造成房屋漏水，被告又以鐵門上鎖，
26 阻止原告進入9樓以修繕8樓屋頂，應命被告即刻拆除相關
27 障礙，恢復原告通行使用，被告並應負損害賠償責任，依
28 照民法第184條、第767條，請求為訴之聲明第5項所示，
29 有別於訴之聲明第2項等語（本院卷三第83頁），為被告
30 所否認，仍應由原告負舉證責任。

01 2.經查，系爭大樓（含9樓）均屬於被告華慶公司所有，被
02 告華慶公司基於所有權人之身分，拒絕原告進入，難謂有
03 何侵害原告之權利，又原告主張系爭8樓房屋漏水云云，
04 並無證據證明與被告有何關聯性，空言請求被告應讓原告
05 通行至8樓樓頂且不得妨害樓頂地板之修繕，及負擔損害
06 賠償責任，並不可採。

07 (七)原告主張被告應負侵權行為損害賠償責任，為無理由

08 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償之
09 責任，故意以背於善良風俗之方法加損害於他人者亦同。
10 民法第184條第1項定有明文。次按當事人主張有利於己之
11 事實者，就其事實有舉證之責任，此為民事訴訟法第277
12 條前段所明揭。而依民法第184條規定，侵權行為之成
13 立，須行為人因故意、過失不法侵害他人權利，亦即行為
14 人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關
15 係，始能成立，故主張侵權行為損害賠償請求權之人，對
16 於侵權行為之成立要件應負舉證責任。又民事訴訟如係由
17 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能
18 舉證，以證實自己主張之事實為真實，即應駁回原告之請
19 求。

20 2.經查：

21 (1)原告主張被告阻止原告進入系爭8樓房屋，並有毀損系
22 爭8樓房屋內之物品，致生損害於原告吳明星公司，且
23 使原告戊○○、己○○、丁○○、乙○○、甲○○等人因無法回
24 家而受有極大的精神損失，被告應連帶負損害賠償責任
25 等語，為被告所否認，是應由原告負舉證責任。

26 (2)原告主張被告庚○○、辛○○、丙○○等人不讓拒絕原告等
27 人於109年3月31日進入系爭8樓房屋，其等（除丁○○
28 外）業已提起刑事告訴，認為被告涉嫌刑法強制、毀損
29 等罪之情，經臺灣花蓮地方檢察署（下稱花蓮地檢署）
30 檢察官以109年度偵字第2524號為不起訴之處分確定，

01 經本院調閱後核閱屬實，以下均引用該刑事案件之相關
02 證據。而原告戊○○於該案偵查中證稱：109年3月31日
03 接獲通知系爭大樓被封鎖，甲○○已在現場，被告庚○○
04 站在一樓警察的後面，等於是指揮官，被告丙○○站在
05 警察後面，被告辛○○站門口，被告辛○○、丙○○說不讓
06 伊等進入，說房子是他們的，我們只有和警察接觸；10
07 9年4月2日也是把鐵門拉下，封鎖側門，警察也是不讓
08 我們進去等語。原告黃素芳則證稱：我被擋在1樓大
09 門，戊○○等人回家時，外面已經被擋住，警察也已經
10 到場；被告庚○○、丙○○是後來才到場，對方說房子是
11 他們的，不能從他們的房子過，說要過去要用飛的等
12 語。原告乙○○證稱：我於109年3月31日14時許回到系
13 爭8樓房屋內，只有我在家，下午突然斷電，透過電話
14 聯繫得知其他原告無法進到8樓，我從陽台看到有人在
15 1樓，但距離太遠看不清1樓情形，我知道我一旦出去一
16 定也會進不來，所以我就一直待在8樓的家裡，他們有
17 一直對我說隨時讓我下去，但我一下去就進不來，所以
18 我沒有聽他們的話等語。原告己○○於偵查中經傳喚未
19 到庭，惟與原告甲○○於109年3月31日至花蓮地檢署申
20 告時均稱：於109年3月31日回家，被告華慶公司人員阻
21 擋我們入內，不知道對方姓名、年籍，只知道被告辛○
22 ○、丙○○，被告庚○○坐在裡面，有一些人我不認識等
23 語。是依上開原告所述情節，均難認定被告庚○○、辛○
24 ○、丙○○等人於上開時、地，有何對原告施以強制或妨
25 害自由之行為。

26 (3)系爭8樓房屋係違章建築，被告華慶公司認為系爭8樓房
27 屋妨害其所有權，對原告吳明星公司訴請遷讓房屋及返
28 還不當得利等情，迄至109年3月31日止，仍由本院以10
29 8年度訴字第159號審理中，且系爭8樓房屋經花蓮縣政
30 府以109年3月16日府建使字第1090038820號函附違章建

01 築通知書予被告華慶公司及原告吳明星公司，並經被告
02 華慶公司以存證信函通知原告吳明星公司遷移室內物
03 品，此有被告華慶公司於109年3月20日寄發之花蓮國安
04 郵局第106號存證信函影本在卷可參。則被告3人因認被
05 告華慶公司與原告吳明星公司有產權糾紛，且認被告華
06 慶公司為上開拆除通知之受處分人，因而排定拆除而拒
07 絕原告入內，尚屬合理，難認被告有何妨害自由之犯
08 意。

09 (4)原告主張系爭8樓房屋兩側之監視器、鐵捲門及鐵捲門
10 箱毀損等語。惟原告戊○○於該案偵查中證稱：監視器
11 設置在8樓門口，監視器被人敲掉，不知道是誰敲掉；
12 鐵捲門是8樓房屋大門，我只有看到相片是凹凸不平，
13 是被人用撞的，我都只是看到照片；係乙○○將照片傳
14 給甲○○，經甲○○轉交給我用以申告等語。原告甲○○於
15 該案偵查中證稱：我去警察局告毀損當時只知道是8樓
16 房屋兩側監視器毀損，不知道怎麼壞掉，就是被拆掉，
17 沒看到是誰拆的，因為斷電，監視器沒拍到等語。是依
18 原告戊○○、甲○○所證內容，均無具體指明上開物品遭
19 毀損之時、地、方式，且無從證明上開物品自始完好，
20 均難認定被告3人確有毀損監視器、鐵捲門及鐵捲箱之
21 行為。

22 (5)又自原告提出之系爭8樓房屋監視器錄影畫面以觀，畫
23 面顯示時間109年3月29日14時5分許，固有攝錄被告辛
24 ○○接近鏡頭之畫面，惟未攝錄被告辛○○或其他人員破
25 壞監視器或其他物品，難認被告有何破壞監視器畫面之
26 行為。花蓮縣警察局花蓮分局中山派出所派員於109年4
27 月6日前往系爭8樓房屋拍照蒐證現場監視器、鐵捲門、
28 鐵捲箱設置情形，可見該處藍色鐵捲門外觀並非新穎，
29 縱有凹凸不平情事，亦難認定係以外力故意破壞所致；
30 照片所示鐵捲箱固未以板材遮蓋而有鐵鍊外露，惟鐵捲

01 箱是否本有以板材遮蓋、其遮蓋情形為何，均無相關證
02 據佐證，且難據此認定鐵捲箱或鐵鍊確有因此減損其全
03 部或一部效用，自難認定被告有何毀損他人物品之情
04 事。

05 (6)又原告主張因無法進入系爭8樓房屋的期間，導致屋內
06 物品損壞、食品藥物等過期無法使用而受有損害云云，
07 並提出自行製作之附表，為被告所否認，仍應由原告負
08 舉證責任。本院審酌原告所提證據無法證明原告確實有
09 這些損害，亦無從證明係被告等人所為或有因果關係，
10 實難認定被告有何毀損之情事。

11 (7)原告另主張被告拒絕讓原告返回系爭8樓房屋期間，使
12 原告等人受有精神上之損害、須另覓住處產生住宿費
13 用，被告應負侵權行為損害賠償責任云云，被告則辯稱
14 此為正當權利行使等語。然被告華慶公司為系爭大樓所
15 有權人，認為系爭8樓房屋應予拆除而提起前案民事事
16 件在案，於109年3月31日時仍繫屬本院尚未確定，是被
17 告華慶公司或被告等人基於行使所有權之地位，拒絕原
18 告等人進入，難謂有何妨害自由而侵害原告權利之虞。

19 (8)綜上，原告依照侵權行為向被告請求損害賠償，均屬無
20 理由。

21 (八)原告請求本院至系爭房8樓房屋現場履勘，待證事實為現場
22 毀損狀況等，惟原告至今均未提出任何事證得證明被告等人
23 有何毀損原告財產之情事，則系爭8樓房屋內物品毀損之狀
24 況，均與被告等人無涉，難認有履勘之必要性；又原告請求
25 本院勘驗現場監視器畫面，並提出相關譯文，經被告確認
26 後，對於原告提出之相關譯文均不爭執，既未經被告爭執，
27 本院認亦無勘驗之必要性，附此敘明。

28 五、綜上所述，原告請求如訴之聲明所示，為無理由，應予駁
29 回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦無依據，應併予
30 駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
02 審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
04 段。

05 中 華 民 國 112 年 8 月 29 日
06 民事第二庭 審判長法官 李可文
07 法官 鍾志雄
08 法官 邱韻如

09 上列正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應
11 表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前
12 提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他
13 造當事人之人數附繕本）。

14 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 112 年 8 月 29 日
16 書記官 陳禹瑄

17 【附表】

18

編號	不動產名稱	原持分狀況
01	花蓮縣○○市○○段000 000地號土地	權利範圍全部 乙○○持分10,000分之50 吳明星公司持分10,000分之9,950
02	花蓮縣○○市○○街000 0號	坐落編號1土地 權利範圍全部 乙○○所有
03	花蓮縣○○市○○街000 0號	坐落編號1土地 權利範圍全部 吳明星公司所有
04	花蓮縣○○市○○街000 0號	坐落編號1土地 權利範圍全部

		吳明星公司所有
05	花蓮縣○○市○○街000 0號	坐落編號1土地 權利範圍全部 乙○○所有
06	花蓮縣○○市○○街000 0號1、2樓	坐落編號1土地 權利範圍全部 乙○○所有
07	花蓮縣○○市○○街000 0號地下樓	坐落編號1土地 權利範圍全部 吳明星公司所有
08	花蓮縣○○市○○街000 0號3樓	坐落編號1土地 權利範圍全部 吳明星公司所有
09	花蓮縣○○市○○街000 0號4樓	坐落編號1土地 權利範圍全部 吳明星公司所有
10	花蓮縣○○市○○街000 0號5樓	坐落編號1土地 權利範圍全部 吳明星公司所有
11	花蓮縣○○市○○街000 0號6樓	坐落編號1土地 權利範圍全部 吳明星公司所有
12	花蓮縣○○市○○街000 0號7樓	坐落編號1土地 權利範圍全部 吳明星公司所有
13	花蓮縣○○市○○街000 0號9樓	坐落編號1土地 權利範圍全部 未辦建物所有權第一次登記

(續上頁)

01

14	花蓮縣○○市○○街000 0號	坐落編號1土地 權利範圍全部 未辦建物所有權第一次登記
----	--------------------	-----------------------------------